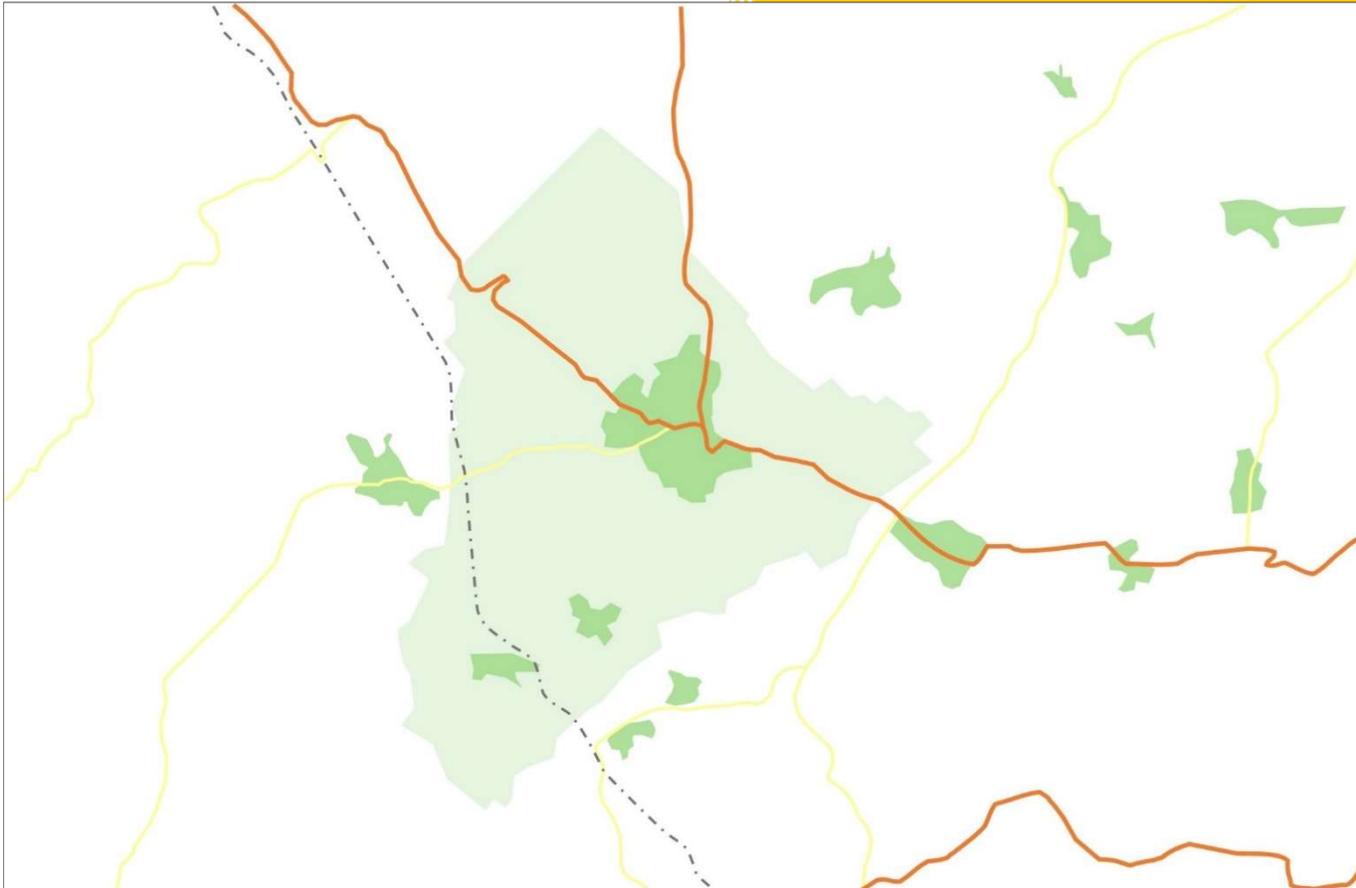


Partielle Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim



bds Kommunalberatung Dr. Schwarze
Robert-Koch-Str. 44
48149 Münster

Dipl.-Geogr. Dr. Thomas Schwarze
Alice F. Yue

17.05.2022

Auftragnehmer

bds Kommunalberatung
Einzelhandelsstrukturgutachten

bds Kommunalberatung und Einzelhandelsstrukturgutachten
Dr. Thomas Schwarze
Robert-Koch-Str. 44
48149 Münster

Tel. 01575-2948399
info@bds-towns.de

Verfasser

Dipl.-Geogr. Dr. Thomas Schwarze (2017/2022)
Dipl.-Geogr. Melanie Petermann (2017)
Redaktion 2022
Alice F. Yue

Auftraggeber



Stadt Hillesheim
Burgstraße 6
54576 Hillesheim

Entwurfssfassung
Hillesheim vom 17.05.2022

Ausarbeitungsstand
17.05.2022

Gabriele Braun
(Stadtbürgermeisterin)

Dienstsiegel

Münster, 17.05.2022

Abbildungen Titelblatt: **bds** Kommunalberatung

Inhalt

N1	Partielle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022	N6
1	Ausgangslage	1
2	Rechtliche Grundlagen	3
3	Methodik.....	3
4	Standortanalyse Hillesheim	4
4.1	Verkehr.....	6
4.2	Demographie.....	7
4.3	Tourismus	8
5	Die Hillesheimer Zentralität.....	9
5.1	Entwicklungsfaktoren der Hillesheimer Zentralität	9
5.2	Das Einzugsgebiet des Marktzentrums Hillesheim	39
5.3	Überlegungen zur regionalen Voraussetzung der Hillesheimer Zentralität	46
6	Einzelhandel.....	49
6.1	Angebotsanalyse	49
6.2	Nachfrageanalyse.....	54
7	Herleitung der Zentralen Versorgungsbereiche und ‚Hillesheimer Liste‘	57
8	Zusammenfassung und Schlusswort.....	63
9	Glossar.....	65
10	Literatur.....	72
11	Anhang	76
N12	Partielle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Hillesheim 2022.....	N84
N12.1	Einzugsbereich des Hillesheimer Einzelhandels.....	N86
N12.2	Veränderungen bei größeren Einzelhandelsbetrieben	N87
N12.3	Anpassung der ‚Hillesheimer Liste‘ für den ZVB Innenstadt Hillesheim... ..	N89
N12.4	Aufgabenstellung im EHZK Hillesheim 2017	N90
N12.5	Vorhaben ‚Molkereiplatz‘	N90
N12.6	Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens Molkereiplatz	N98
N12.6.1	Nahrungs- und Genussmittel	N98
N12.6.2	Drogerie- und Kosmetikartikel	N102
N12.6.3	Ergänzende Fachgeschäfte	N103
N12.6.4	Gesamtbetrachtung der Agglomeration ‚Molkereiplatz‘	N105
N12.6.5	Neue Abgrenzung des ZVB Hillesheim-Innenstadt	N107
N12.6.6	Notwendige Anpassung des FNP.....	N108

Fehlerkorrektur	N109
Erratum.....	N109
Anhang	N110

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum	5
Abbildung 2: Zentralitätsstruktur in der Region.....	6
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung Hillesheim 1815 - 2015.....	7
Abbildung 4: Bevölkerungsprognose Landkreis Vulkaneifel und seine Verbands- gemeinden.....	8
Abbildung 5: Hillesheim als nördlichstes Amt des Kurfürstentums Trier	13
Abbildung 6: Territorialbesitz der Grafen von Manderscheid	15
Abbildung 7: Hillesheim am 15.08.1932	29
Abbildung 8: Ursprüngliche Sanierungsplanung (Totalabriss)	33
Abbildung 9: Realisierte Planung Hillesheim 1978 - 80	34
Abbildung 10: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (in Prozent)	44
Abbildung 11: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (in Prozent)	44
Abbildung 12: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (absolute Zahlen)...	45
Abbildung 13: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (absolute Zahlen)...	45
Abbildung 14: Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen im Vergleich (Haupt- sortimente)	51
Abbildung 15: Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen im Vergleich (Siedlungs- bereiche).....	52
Abbildung 16: Einzelhandelsübersicht VG Hillesheim plus angrenzende Ortsteile.....	52
Abbildung 17: Einzelhandelsübersicht Stadt Hillesheim.....	53
Abbildung 18: Einzelhandelsausstattung, Gastronomie, Dienstleistungen und Leerstand im Kernbereich Hillesheim.....	53
Abbildung 19: Einzelhandelsausstattung im Kernbereich Hillesheim	54
Abbildung 20: ZVB Hillesheim Innenstadt und ZVB Hillesheim Kölner Straße	58
Abbildung 21: Nahversorgungsfunktion des Norma für Hillesheimer Wohnbereiche ...	63
Abbildung 22: Übersichtskarte sämtlicher Provinzialstraßen des Eifelgebiets (1926)	83
Abbildung N23: Karte ZVB Hillesheim-Innenstadt Neu (Anpassung 2018/22)	N107
Abbildung N24: Streckenübersicht Dümpelfeld-Lissendorf aus dem Jahr 1921	N110
Abbildung N25: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2017 (in Prozent).....	N111
Abbildung N26: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2017 (in Prozent).....	N111
Abbildung N27: Geplante Veränderung ‚Molkereiplatz‘	N112
Abbildung N28: Geplante Veränderung ZVB Hillesheim-Innenstadt	N113
Abbildung N29: Hillesheim vom ‚Molkereiplatz‘ aus betrachtet Mai 2022	N113
Abbildung N30: Hillesheim vom ‚Molkereiplatz‘ aus betrachtet Mai 2022.....	N114

Abbildung N31: Der ‚Molkereiplatz‘N114
Abbildung N32: Erdgeschossplan ‚Molkereiplatz‘N115

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vieh- und Krammärkte im Umkreis von Hillesheim 1911.....	25
Tabelle 2: Ergebnisse der Bürgerbefragung 2007.....	37
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung VG Hillesheim 1815 - 2015.....	39
Tabelle 4: Auswertung der Herkunftsgemeinden nach absoluten Zahlen ($n \geq 50$)	40
Tabelle 5: Auswertung der Herkunftsgemeinden nach Prozent ($> 10\%$).....	41
Tabelle 6: Weitere Herkunftsgemeinden mit 5 – 10 % Anteil.....	41
Tabelle 7: Herkunftserhebung nach Verbandsgemeinden (RP) und Gemeinden (NRW)	43
Tabelle 8: Zentralitätswerte Daun, Gerolstein und Hillesheim	47
Tabelle 9: Zentralität Hillesheim	48
Tabelle 10: Einzelhandelsbestand in der VG Hillesheim (eigene Erhebung Dezember 2016).....	49
Tabelle 11: Einzelhandelsbetriebe VG Hillesheim $> 100\text{qm}$	50
Tabelle 12: Kaufkraft und Zentralitätswerte Stadt Hillesheim	56
Tabelle 13: Kaufkraft und Zentralitätswerte VG Hillesheim.....	56
Tabelle 14: Kaufkraft und Zentralitätswerte VG Hillesheim plus Lissendorf, Steffeln und Birgel	57
Tabelle 15: ZVB Innenstadt Hillesheim	59
Tabelle 16: ZVB Nahversorgungszentrum Hillesheim Kölner Straße.....	60
Tabelle 17: Sortimentsliste ZVB Hillesheim Kölner Straße	62
Tabelle N18: Bevölkerungsentwicklung Bereich Hillesheim 1815 – 2022	N85
Tabelle N19: Zentralitätsindikator Gewinnspiel ‚Hillesheimer Glücksmarkt‘	N86
Tabelle N20: (Tab 11 neu) Einzelhandelsbetriebe GZB Hillesheim $>100\text{ qm}$ 2022 ..	N88
Tabelle N21: Angebotsdefizite GZ Hillesheim mit jeweiligen Kaufkraft-Abfluss- Volumina	N95
Tabelle N22: Verkaufsfläche des NORMA-Neu differenziert nach Warengruppen	N99
Tabelle N23: Gesamt-Verkaufsfläche des Vorhabens ‚Molkereiplatz‘	N105

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
DAU	Kreis Vulkaneifel
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
Ew.	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
GPK	Glas, Porzellan, Keramik (Warengruppe)
GZ	Grundzentrum
GZB	Grundzentraler Bereich
HBT	Haus-, Bett-, Tischwäsche (Warengruppe)
LEP IV	Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz
LK	Landkreis
MZ	Mittelzentrum
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Nahrungs- und Genussmittel (Warengruppe)
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVB	Nahversorgungsbereich
OT	Ortsteil
OZ	Oberzentrum
PBS	Papier, Büro, Schreibwaren (Warengruppe)
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
RP	Rheinland-Pfalz
SEV	Schienenersatzverkehr
siL	städtebaulich integrierte Lage
VBGn	Verbandsgemeinde Gerolstein (neu)
VF	Verkaufsfläche
VG	Verbandsgemeinde
ZOB	Busbahnhof (Zentraler Omnibus-Bahnhof)
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

N1 Partielle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022

Vorwort zur Aktualisierung

Die Notwendigkeit, das erst Ende 2017 rechtskräftig gewordene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim (grundzentraler Bereich, flächenidentisch mit der früheren Verbandsgemeinde Hillesheim) bereits zu Beginn 2022 zu aktualisieren und zu ergänzen, entstand durch das Vorhaben ‚Molkereiplatz‘. Hier hat sich 2020 die Möglichkeit ergeben, das Einzelhandelsangebot im Innenstadtbereich Hillesheim sowohl mit bislang fehlenden Sortimenten zu ergänzen als auch hinsichtlich der Grundversorgung zukunftsicher aufzustellen.

Entscheidend für die Attraktivität im Ortskern Hillesheim ist das Vorhandensein einer konkurrenzfähigen Nah- und Grundversorgung, um nicht ein Ungleichgewicht zwischen den beiden Zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt einerseits und Kölner Straße andererseits entstehen zu lassen.

Um dieses Vorhaben Molkereiplatz verwirklichen zu können, ist die entsprechende Erweiterung des 2017 definierten ‚Zentralen Versorgungsbereiches‘ Hillesheim-Innenstadt um ca. 300 m notwendig. Es handelt sich um einen Bereich im Anschluss an den Lindenplatz beiderseits der Straße Am Stockberg. Grundlage dieser notwendigen Anpassung ist ein novelliertes, rechtskräftiges Einzelhandels- und Zentrenkonzept. 2017 stand der Bereich der früheren Molkerei als Ergänzungsbereich für Einzelhandel noch nicht zur Diskussion, da zu diesem Zeitpunkt noch Möglichkeiten im Bereich Augustiner Platz (Standort Norma-Alt) realisierbar erschienen. Diese ursprüngliche Idee erwies sich jedoch als nicht umsetzbar.

Der Zentrale Versorgungsbereich Hillesheim- Kölner Straße hat durch die 2018 erfolgte Vergrößerung des Lidl bereits eine kleinräumige Erweiterung erfahren, die im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung Berücksichtigung findet.

Das Vorhaben ‚Molkereiplatz‘ entspricht der im EHZK 2017 abschließend genannten Aufgabenstellung (S. 63f):

„Der einzige Nahversorger in der Innenstadt – mit großer Bedeutung für die Wohnbevölkerung im fußläufigen Bereich (Distanz 700 m) – muß deutlich vergrößert werden, um mittelfristig konkurrenz- und marktfähig zu bleiben. Der bislang in Hillesheim fehlende Drogeriemarkt sollte mit dem vergrößerten Nahversorger eine Standortgemeinschaft bilden [...].

Einzelne Sortimente sind derzeit in Hillesheim nicht vorhanden. Es gibt kein Angebot für Schuhe, keinen Fahrradhändler und Sportartikel. Hier sollten Möglichkeiten gesucht werden, die Angebotslücken zu verringern.“

Eine umfassende Aktualisierung des EHZK Hillesheim war allerdings aufgrund der derzeitigen Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstruktur nicht sinnvoll. Von der Corona-Pandemie ist seit März 2020 der Einzelhandel massiv betroffen: Zeitweise Lockdowns sowie Beschränkungen der zulässigen Kundenzahl in Relation zur Verkaufsfläche und andere Einflussfaktoren (2G-Regelung, Abstandsgebot, Maskenpflicht, Unterschiede bei Regelungen in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen etc.) haben starken Einfluss auf angebotene Sortimente sowie die anzusetzenden Flächenproduktivitäten. Seit Ausbruch der Pandemie war der stationäre Nicht-Lebensmittelhandel an 263 von (bislang, Stand Anfang Februar 2022) 569 Verkaufstagen entweder von einem Lockdown oder anderen

Einschränkungen betroffen. Hinzu kamen und kommen Lieferengpässe und eine spürbare Inflation. Eine Teuerungsrate von 5-6 % verringert die Kaufkraft der Verbraucher um ca. 370 € pro Einwohner und Jahr (Ifo-Institut 23.3.22). Das Nachfrageverhalten hat sich stark verändert (z.B. Bedarf an Textilien); die Frequenz in Innenstädten lag selbst in ‚entspannten‘ Monaten (September 2020 und 2021) um mindestens ein Drittel unter den Vor-Corona-Werten. Dies entsprach den Einbußen der stationären Händler. Die Nachfrage der Kunden verlagerte sich oftmals notgedrungen zu Online-Händlern. So konnte das Statistische Bundesamt für 2021 beim Handelsumsatz zwar ein Rekordjahr vermelden, doch erweiterte sich lediglich der Online-Marktanteil. Gleichzeitig droht aktuell bundesweit durch Corona 16.000 Geschäften das Aus (Angaben HDE), oftmals jenen kleinen inhabergeführten Geschäften in Innenstadtlagen. Eine ‚belebte Innenstadt‘ wurde offiziell zum Infektionsrisiko erklärt. Doch auch die großen Nahversorger mussten verkaufsflächenbezogene Beschränkungen der Kundenfrequenz vornehmen; die Privilegierung der Nahversorger hat deren Sortiment ‚coronabedingt‘ in den Bereich ‚Non-Food‘ hinein erweitert (So konnte ein Discounter offensiv zum Muttertag mit einem erweiterten Blumensortiment werben, während die Floristen geschlossen bleiben mussten). Manche Vorgabe der Politik erwies sich auch als wenig durchdacht (Baumärkte geöffnet, Kinderschuh-Geschäfte geschlossen).

Die Einschränkungen der Reichweiten und Kundenakzeptanzen beeinträchtigten und veränderten somit den gesamten Einzelhandel, allein schon durch den größeren Zeitaufwand. Neben Verhaltensänderungen der Wohnbevölkerung sind Verschiebungen beim Tourismus bedeutsam gewesen, durch Reiseeinschränkungen, Vorbehalte der Reisenden und zeitweise Beherbergungsverbote sowie in der Anfangsphase 2020 Vorbehalten gegenüber ‚auswärtigen‘ Bewohnern mit Zweitwohnsitz.

Aktuell (dpa_Meldung 31.1.2022) warnt der Handelsverband Deutschland (HDE) zusammen mit den vier großen Lebensmittelhändlern (Edeka, Rewe, Aldi, Schwarz-Gruppe) in einem Schreiben an den Kanzleramtsminister Wolfgang Schmidt vor erheblichen Umsatz- und Ergebniseinbußen im gesamten Einzelhandel insbesondere durch die 2G-Regel (Zutritt nur für Geimpfte und Genesene mit entsprechender Eingangskontrolle) mit der allgemeinen Gefahr von Schließungen insbesondere inhabergeführter Geschäfte und verheerender Auswirkungen auf die Innenstädte.

Unter den obwaltenden Umständen ist daher eine vollständige Bestandserfassung der Sortimente nebst der Anwendung von ‚Vor-Corona‘-Kennziffern hinsichtlich Raumleistung/Flächenproduktivität nicht zu verantworten und hätte keine standortspezifische Ansagekraft hinsichtlich dynamischer Prozesse, Kaufkraftbindung und Sortimentsstrukturen. Ein Ende der Zutrittsbeschränkungen im Handel ist aktuell nicht absehbar [Nachtrag gegenüber Textfassung Anfang Februar: Die Öffnungen zum 20.März waren noch nicht bekannt], ebenso wenig wie eine dauerhafte ‚Post-Corona‘-Normalisierung von Umsätzen und Kaufkraftbindungen. So ist noch keineswegs ausgemacht, ob nicht ‚kleine Standorte‘ wie Hillesheim besser durch die Zeit kommen als auf überregionale Kaufkraft angewiesene Oberzentren wie Köln oder Trier.

Von der Corona-Pandemie war der Bereich Hillesheim ebenso betroffen wie das übrige Deutschland und die angrenzenden Benelux-Staaten – Phasen niedriger 7-Tage-Inzidenzwerte wechselten sich im Wochenrhythmus mit lokalen und regionalen Höchstwerten ab. Verschärft wurde die Problematik in der Eifel dann zusätzlich im Sommer 2021.

Mit der Flutkatastrophe Mitte Juli 2021 brach in Hillesheim u.a. das Übernachtungsangebot schlagartig und ersatzlos weg – die Neueröffnung des Hotels Augustinerhof wird nicht vor Ende 2022 erfolgen, und entsprechend fehlt den angrenzenden Geschäften ein Gutteil kaufkräftiger und konsumfreudiger Kundschaft. Geschäfte im Bereich des

hochwasserführenden Milchbaches wurden in Hillesheim (Bereich Augustiner Platz, Am Markt, Augustinerstraße/ B 421) in Mitleidenschaft gezogen. Da die Flutkatastrophe in Hillesheim und Umgebung in sehr unterschiedlichem Maße Schäden und Beeinträchtigungen bei Einzelhändlern verursacht hat (in Gerolstein und Jünkerath sowie entlang der Kyll stärker als in Hillesheim, in Stadtkyll weniger, in Daun kaum), ergeben sich auch hier Verwerfungen, deren Konsequenz und Dauerhaftigkeit aktuell nicht zu beurteilen ist. Diese temporären Verwerfungen spiegeln sich auch in den offiziellen Einwohnerzahlen der Gemeinden im Bereich Hillesheim kurz nach der Flut (August 2021) und ein halbes Jahr später im Februar 2022 (s. Tabelle N18).

Fazit: Gegenüber dem heute als ‚Normaljahr‘ anzusprechenden 2019 ist die Situation gegenwärtig und absehbar buchstäblich mit hergebrachten und in guten Jahren verwendbaren Kriterien fachgutachtlich nicht zu bemessen und vergleichend zu bewerten.

Nach Rücksprache mit dem Kreis Vulkaneifel als unterer Landesplanungsbehörde sowie der Planungsgemeinschaft Trier (SGD Koblenz) hat die Stadt Hillesheim daher beschlossen, keine umfassende Aktualisierung des EHZK vorzunehmen, sondern sich auf eine partielle Fortschreibung der für die Erweiterung des ZVB Innenstadt notwendigen Aspekte zu beschränken. Auf eine vollständige Erfassung der sortimentspezifischen Flächen (Begehung) wird ebenso verzichtet wie auf eine Berechnung der sortimentspezifischen Zentralitäten unter Zugrundelegung von Umsätzen und Raumleistungen/Flächenproduktivitäten aus Vor-Corona-Zeiten. Soweit bekannt, werden in der Aktualisierung Veränderungen bei größeren Betreibern (VF > 100 qm) aufgelistet – allerdings ohne eine umfassende Gesamtberechnung auf Sortimentsbasis vornehmen zu können und zu wollen.

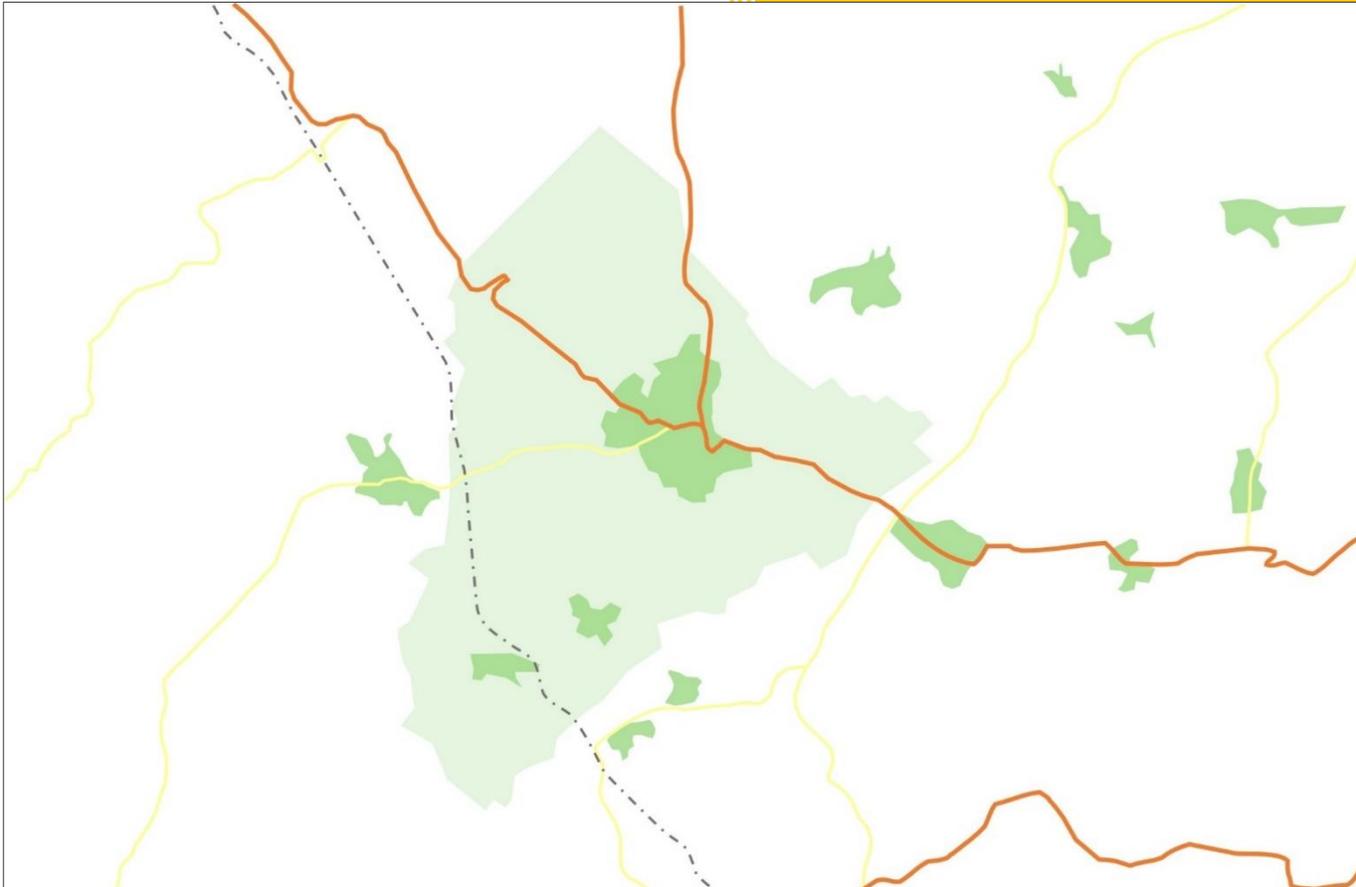
Das rechtskräftig verabschiedete EHZK Hillesheim 2017 wird daher wie folgt ergänzend umrahmt:

- Vorwort zur Aktualisierung – Kapitel **N1** (Seite N6 ff.)
- Partielle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Hillesheim – Kapitel **N12** (Seite N84 ff.)
- Fehlerkorrektur im EHZK 2017 (Seite N109)
- Erratum (Seite N109)
- Anhang mit Zahlen zum Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2017, Karten zu den geplanten Veränderungen am ‚Molkereiplatz‘ und ZVB Hillesheim-Innenstadt, erklärendes Bildmaterial sowie der Erdgeschossplanung ‚Molkereiplatz‘ (Seite N110 ff.)

Da wiederholt auf das EHZK 2017 Bezug genommen wird, wird dieses in seiner rechtverbindlichen Fassung in der vorliegenden Fortschreibung gleichsam ‚eingekapselt‘; somit können Veränderungen (Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche, Änderungen bei der ‚Hillesheimer Liste‘, Veränderungen bei den größeren örtlichen Einzelhändlern etc.) unter direkter Bezugnahme zur Fassung 2017 erkannt werden. Die Veränderungen 2017-2022 (abgesehen vom Projekt Molkereiplatz) sind nicht so umfangreich, dass eine Synopse – eine direkte Gegenüberstellung von Alt und Neu auf gleicher Seite – notwendig gewesen wäre. Die Paginierung des EHZK 2017 ist zwecks Abgleich in der vorliegenden Fassung beibehalten worden. 2021/22 verwendete Quellen und Literatur werden am Ende des bestehenden Literaturverzeichnisses genannt.

Damit steht mit der Potentiellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Hillesheim 2022 zeitnah eine unter Corona- und Flutfolgen-Beeinträchtigungen realisierbare Entscheidungsgrundlage zur Verfügung.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim



bds Kommunalberatung
Alter Steinweg 22-24
48143 Münster

Dipl.-Geogr. Dr. Thomas Schwarze
Dipl.-Geogr. Melanie Petermann

24. Oktober 2017

Auftragnehmer

bds Kommunalberatung
Einzelhandelsstrukturgutachten

bds Kommunalberatung und Einzelhandelsstrukturgutachten
Alter Steinweg 22 – 24
48143 Münster

Tel. 0251/4828864
Fax 0251/4828634
info@bds-towns.de
m.petermann@bds-towns.de

Verfasser

Dipl.-Geogr. Dr. Thomas Schwarze
Dipl.-Geogr. Melanie Petermann

Auftraggeber



Stadt Hillesheim
Burgstraße 6
54576 Hillesheim

**Beschlussfassung des Stadtrates
Hillesheim vom 24.10.2017**

**Ausarbeitungsstand
21.11.2017**

gezeichnet:

Matthias Stein
(Stadtbürgermeister)

Dienstsiegel

Münster, 24. Oktober 2017

Abbildungen Titelblatt: **bds** Kommunalberatung

Inhalt

1	Ausgangslage	1
2	Rechtliche Grundlagen	3
3	Methodik.....	3
4	Standortanalyse Hillesheim	4
4.1	Verkehr.....	6
4.2	Demographie	7
4.3	Tourismus	8
5	Die Hillesheimer Zentralität	9
5.1	Entwicklungsfaktoren der Hillesheimer Zentralität	9
5.2	Das Einzugsgebiet des Marktzentrums Hillesheim	39
5.3	Überlegungen zur regionalen Voraussetzung der Hillesheimer Zentralität	46
6	Einzelhandel	49
6.1	Angebotsanalyse	49
6.2	Nachfrageanalyse	54
7	Herleitung der Zentralen Versorgungsbereiche und ‚Hillesheimer Liste‘	57
8	Zusammenfassung und Schlusswort	63
9	Glossar	65
10	Literatur.....	72
11	Anhang	76

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum	5
Abbildung 2: Zentralitätsstruktur in der Region.....	6
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung Hillesheim 1815 - 2015.....	7
Abbildung 4: Bevölkerungsprognose Landkreis Vulkaneifel und seine Verbands- gemeinden.....	8
Abbildung 5: Hillesheim als nördlichstes Amt des Kurfürstentums Trier	13
Abbildung 6: Territorialbesitz der Grafen von Manderscheid	15
Abbildung 7: Hillesheim am 15.08.1932	29
Abbildung 8: Ursprüngliche Sanierungsplanung (Totalabriss)	33
Abbildung 9: Realisierte Planung Hillesheim 1978 - 80	34
Abbildung 10: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (in Prozent)	44
Abbildung 11: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (in Prozent)	44
Abbildung 12: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (absolute Zahlen)...	45
Abbildung 13: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (absolute Zahlen)...	45
Abbildung 14: Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen im Vergleich (Haupt- sortimente)	51
Abbildung 15: Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen im Vergleich (Siedlungs- bereiche).....	52
Abbildung 16: Einzelhandelsübersicht VG Hillesheim plus angrenzende Ortsteile.....	52
Abbildung 17: Einzelhandelsübersicht Stadt Hillesheim.....	53
Abbildung 18: Einzelhandelsausstattung, Gastronomie, Dienstleistungen und Leerstand im Kernbereich Hillesheim.....	53
Abbildung 19: Einzelhandelsausstattung im Kernbereich Hillesheim	54
Abbildung 20: ZVB Hillesheim Innenstadt und ZVB Hillesheim Kölner Straße.....	58
Abbildung 21: Nahversorgungsfunktion des Norma für Hillesheimer Wohnbereiche ...	63
Abbildung 22: Übersichtskarte sämtlicher Provinzialstraßen des Eifelgebiets (1926)....	83

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vieh- und Krammärkte im Umkreis von Hillesheim 1911.....	25
Tabelle 2: Ergebnisse der Bürgerbefragung 2007.....	37
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung VG Hillesheim 1815 - 2015.....	39
Tabelle 4: Auswertung der Herkunftsgemeinden nach absoluten Zahlen ($n \geq 50$)	40
Tabelle 5: Auswertung der Herkunftsgemeinden nach Prozent ($> 10\%$).....	41
Tabelle 6: Weitere Herkunftsgemeinden mit 5 – 10 % Anteil.....	41
Tabelle 7: Herkunftserhebung nach Verbandsgemeinden (RP) und Gemeinden (NRW).43	
Tabelle 8: Zentralitätswerte Daun, Gerolstein und Hillesheim	47
Tabelle 9: Zentralität Hillesheim	48
Tabelle 10: Einzelhandelsbestand in der VG Hillesheim (eigene Erhebung Dezember 2016).....	49
Tabelle 11: Einzelhandelsbetriebe VG Hillesheim $> 100m^2$	50
Tabelle 12: Kaufkraft und Zentralitätswerte Stadt Hillesheim	56
Tabelle 13: Kaufkraft und Zentralitätswerte VG Hillesheim.....	56
Tabelle 14: Kaufkraft und Zentralitätswerte VG Hillesheim plus Lissendorf, Steffeln und Birgel	57
Tabelle 15: ZVB Innenstadt Hillesheim	59
Tabelle 16: ZVB Nahversorgungszentrum Hillesheim Kölner Straße.....	60
Tabelle 17: Sortimentsliste ZVB Hillesheim Kölner Straße	62

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
DAU	Kreis Vulkaneifel
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
Ew.	Einwohner
GPK	Glas, Porzellan, Keramik (Warengruppe)
GZ	Grundzentrum
HBT	Haus-, Bett-, Tischwäsche (Warengruppe)
LEP IV	Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz
MZ	Mittelzentrum
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Nahrungs- und Genussmittel (Warengruppe)
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVB	Nahversorgungsbereich
OT	Ortsteil
OZ	Oberzentrum
PBS	Papier, Büro, Schreibwaren (Warengruppe)
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
RP	Rheinland-Pfalz
siL	städtebaulich integrierte Lage
VF	Verkaufsfläche
VG	Verbandsgemeinde
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

1 Ausgangslage

Das Einzelhandelsstrukturgutachten der Stadt Hillesheim wurde im Zeitraum Dezember 2016/Mai 2017 erarbeitet. Die vollständige Erfassung der Verkaufsflächen des Einzelhandels sowohl in der Stadt Hillesheim als auch in den zehn Gemeinden der Verbandsgemeinde erfolgte im Winter 2016 mittels Begehung und Vermessung. In diesem Zusammenhang kam es zu vielen positiven Kontakten mit den örtlichen Geschäftsinhabern. Die Mitarbeiter der Verbandsgemeinde Stefan Mertes und Manfred Widua waren bei dieser Bestandserfassung aktiv beteiligt und trugen maßgeblich zum Erfolg bei. Die Ergebnisse wurden am 20.06.2017 im Stadtrat vorgestellt und gebilligt. Die endgültige Beschlussfassung durch den Stadtrat erfolgte einstimmig am 24.10.2017.

In einer Bestandsaufnahme werden Stärken, Schwächen und Potentiale des örtlichen Einzelhandels erfasst und benannt. Adressaten sind sowohl Politik, Verwaltung und Einzelhandel der Stadt aber auch der Verbandsgemeinde Hillesheim, darüber hinaus auch die Nachbargemeinden, überörtliche Träger öffentlicher Belange und alle, die näheres über Hillesheim und das Hillesheimer Land erfahren möchten. Mit dem Einzelhandelskonzept kann die Stadt Hillesheim zudem die mit der Novellierung des BauGB vorhandenen Möglichkeiten und Schutzaspekte der aktuellen Rechtslage nutzen. Dazu gehört insbesondere die erstmalige eigenverantwortliche Definition zentraler Versorgungsbeiriche entsprechend den örtlichen Gegebenheiten.

Der Spruch ‚Handel ist Wandel‘ ist ein Gemeinplatz, weil er die gleichsam zeitlose Dynamik eines Wirtschaftszweiges widerspiegelt. Hillesheim ist seit Jahrhunderten der traditionelle Markttort des Umlandes, ausgestattet mit Marktplätzen aus dem 16., 19. und 20. Jahrhundert sowie der größten Markthalle im Umkreis von 70 km. Zugleich zählt die (seit 1993) Stadt Hillesheim gerade mal knapp 3.200 Einwohner und ist als Grundzentrum klassifiziert. In der dünnbesiedelten Eifel mit den vielen kleinen Städten reicht dies aus, um nach Daun und Gerolstein die drittgrößte Stadt des Kreises Vulkaneifel zu sein. Entsprechend vielfältig und umfassend stellt sich die örtliche Einzelhandelslandschaft dar, geprägt sowohl von inhabergeführten Fachgeschäften als auch von einer Vielzahl von großflächigen Filialisten, die von der tradierten Zentralität der Stadt Hillesheim profitieren und diese zugleich stärken. Die Ausstattung ermöglicht die Frage, was noch fehlt. Anderswo muss gefragt werden, was überhaupt (noch) da ist. Auch gibt es unerwartete Freizeitangebote wie z.B. ein Kino. All dies trägt zur Attraktivität, Wohnqualität und Ausstrahlung eines Ortes bei. Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Region Trier (Entwurf Januar 2014) heißt es zu Grundzentren:

„Grundzentren (GZ) sind vorrangig Gemeindestandorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, soweit dies für deren Tragfähigkeit und zur Entwicklung des jeweiligen Verflechtungsbereiches (Nahbereich) erforderlich ist. Sie haben die Funktion, in den ländlichen Räumen das erreichte Niveau in der öffentlichen Versorgung zu sichern und weiterzuentwickeln, besondere Funktionen für ihren Nahbereich zu übernehmen und damit auch zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beizutragen. In den ländlichen Räumen ist der Bereitstellung einer dauerhaft wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorrang gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“ (Z 26)

Die Stadt Hillesheim ist als Grundzentrum mit monozentralem Nahbereich klassifiziert, wozu als Verflechtungsbereich (Nahbereich, zugeordnete Gebietseinheiten) die Gemeinden der Verbandsgemeinde Hillesheim gehören (Z 27, Z 32 RROP Region Trier, Entwurf

2014). Ob die Zuordnung (ein Grundzentrum bzw. Grundzentraler Verband pro Verbandsgemeinde) dauerhaft bleibt, wenn Verbandsgemeinden fusionieren oder aufgeteilt werden, ist ungewiss. Umso wichtiger ist daher das Einzelhandelskonzept, macht dies doch das „erreichte Niveau“ deutlich und schützt den Großteil des örtlichen Einzelhandels im Grundzentrum vor auswärtigen „Auslastungserfordernissen“ und damit einhergehenden Kaufkraftverlusten. Die gutachterlich vorgeschlagene Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurde am 07.03.2017 dem Ersten Beigeordneten, den Fraktionsvorsitzenden des Hillesheimer Stadtrates sowie Vertretern der Kaufmannschaft (Werbegemeinschaft) und der Verwaltung vorgestellt, diskutiert, parzellenscharf kartiert und von diesen abschließend einhellig gebilligt.

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung des Bestandes, Schutz und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung und Förderung einer verbraucher-nahen Grundversorgung. In der Erläuterung der Grundsätze 15 bis 22 findet sich im RROP Region Trier der Wunsch: „Die Bürgerinnen und Bürger sollen die Möglichkeit haben, ihre Lebensansprüche unter zumutbarem Zeitaufwand erfüllen zu können. Die räumliche Verteilung geeigneter Standorte hat sich auf dieses Planungsziel auszurichten“ (S. 24).

Mindestgrößen von Filialen der Vollsortimenter und Discounter bewegen sich mittlerweile deutlich oberhalb der Schwelle von 1.000 m² Verkaufsfläche und damit wachsen auch die benötigte Kaufkraft und notwendige Kundenzahl. Das hat dazu geführt, dass selbst große Dörfer heute keine Nahversorgung vor Ort mehr haben. Wo es diese noch gibt – im Bereich der VG Hillesheim noch in Nohn, eingeschränkt in Kerpen und z.T. in Walsdorf – sind diese Angebote zu begrüßen und nach Möglichkeit zu erhalten. Auch hat die kleinteilige Siedlungsstruktur der Eifel in Verbindung mit der überörtlichen Orientierung der Einheimischen dazu beigetragen, dass manche Sortimente durch Anbieter an ‚unerwarteter Stelle‘ angeboten werden und dort ihre Kundschaft finden: ein Fahrradhändler findet sich weder in Hillesheim oder Gerolstein, dafür im kleinen Birresborn. Das Wissen um das Angebot in direkter oder näherer Umgebung schafft von Seiten der Bevölkerung komplexe Zentralitätsstrukturen und Mobilitätsmuster, die nicht unbedingt deckungsgleich mit der Abstufung Mittelzentrum – Grundzentrum sind. Ein gutes Beispiel ist die weiträumige Ausstrahlung des Hillesheimer ‚Glücksmarktes‘. Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte eine Herkunftsanalyse der Besucher des Hillesheimer Marktes, die Aufschluss über die überörtliche Attraktivität des Marktes Hillesheim zum Zeitpunkt Spätherbst 2016 gibt.

Das Einzelhandelskonzept stellt ein informelles Instrument der räumlichen Planung dar und vermittelt zwischen örtlichen und überörtlichen Interessen. Es ist ein Rahmenkonzept für die künftige Entwicklung, das eine Grundlage der Bauleitplanung entsprechend §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet. Näheres regeln die Bundesländer im Rahmen von Landesentwicklungsplänen (LEP) und auf regionaler Ebene in Regionalen Raumordnungsplänen (Regionaler Raumordnungsplan Region Trier). So werden Ober- und Mittelzentren in Rheinland-Pfalz durch den LEP IV festgelegt (OZ Trier, MZ Gerolstein, Daun, Prüm), während die Grundzentren unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben durch die Regionalplanung festgelegt werden. Derzeit sind dies (Z 27, 28) in der Region Trier 22 monozentrale Grundzentren (u.a. Hillesheim, Gillenfeld, Kelberg) und acht Grundzentren im Verbund (u.a. Jünkerath/Stadtkyll).

2 Rechtliche Grundlagen

Ein Einzelhandelskonzept ist ein informelles Instrument der räumlichen Planung und liefert den gesetzlich verpflichtenden Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung einer Kommune. So erfolgt eine Steuerung der Standortwahl von Handelsbetrieben, jedoch ohne Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Die Rahmensetzung erfolgt durch das Bau- und Planungsrecht auf Bundes- und Landesebene.

Im Bundesland Rheinland-Pfalz gilt seit Oktober 2008 das Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Stand 2. Teilfortschreibung von 2015 sowie der erstmals 1985 aufgestellte Regionale Raumordnungsplan für die Region Trier (Fortzuschreibung 1995). Darüber hinaus sind die Ziele des in Aufstellung befindlichen RROP Region Trier (Entwurf Januar 2014) zu beachten. Die Ziele des Entwurfs zum Einzelhandel decken sich mit denen des übergeordneten LEP IV. Die für das Einzelhandelskonzept Hillesheim relevanten verbindlichen Ziele des LEP IV werden im Folgenden referiert:

Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 59 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Nähere Angaben zum Rechtscharakter des ‚Zentralen Versorgungsbereiches‘ finden sich in Kapitel 7.

3 Methodik

Um einen genauen Überblick über die Angebotssituation zu haben, wurde im Winter 2016 an zwei mehrtägigen Terminen eine flächendeckende und umfassende Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes durchgeführt. Dazu gehörte auch das Lebensmittelhandwerk, das v.a. in den kleineren Gemeinden der Verbandsgemeinde zusammen mit

kleinen Getränkemärkten und Tankstellenshops die letzte verbliebene Grundversorgung darstellt (Kerpen, Walsdorf, Nohn, Oberbettingen). Vorhandene Ladenhandwerke hauptsächlich aus dem Elektrobereich (Walsdorf, Üxheim-Nollenbach) sowie ein Ladenverkauf (Walsdorf) fanden Berücksichtigung. Soweit sich Standortgemeinschaften ergaben – dies betraf vor allem den Kernbereich Hillesheim – wurden auch Dienstleistungen (Geschäftsnutzung im Erdgeschoss) und Gastronomie kartographisch erfasst. Auch die vergleichsweise wenigen Leerstände wurden registriert und hinsichtlich der ‚Marktfähigkeit‘ bewertet.

Die Sortimente wurden nach 19 Warengruppen differenziert. Somit konnte die Gesamtverkaufsfläche eines Sortimentsbereiches berechnet werden und zusätzlich, wo dieses Sortiment in welcher Größenordnung (und mit welchem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche) angeboten wurde. Zusätzlich wurden Informationen aus Planungsunterlagen zu genehmigten Verkaufsflächen zur Verfügung gestellt, um eventuelle Abweichungen bei Großflächigkeit („größer als erlaubt“) erkennen zu können. Dies war nicht der Fall. Im Rahmen der Begehung wurde nach Möglichkeit das Gespräch mit dem jeweiligen Geschäftsinhaber gesucht, um ihn über Sinn und Zweck der Erhebung zu informieren und Informationen über Geschäftsverlauf, Vorhaben und allgemeine Lageeinschätzungen zu erhalten.

Die Bestandsaufnahme der Gemeinden Lissendorf, Steffeln und Birgel erfolgte auf gleiche Weise. Für Lissendorf danken wir Ortsbürgermeister Schun für Hinweise.

Aussagen zur Kaufkraftbindung und dem überörtlichen Kundenpotential waren nur indirekt zu gewinnen. Aus dem Jahr 2007 stammte eine von der Verbandsgemeindeverwaltung Hillesheim in Auftrag gegebene Bürgerbefragung, deren einzelhandelsrelevante Ergebnisse im letzten Abschnitt des Kap. 5.1 referiert werden. Die Auswertung der fast 5.000 Karten aus dem Gewinnspiel zum Hillesheimer Glücksmarkt im Spätherbst 2016 bot die Möglichkeit, das Hillesheimer Einzugsgebiet detailliert nach Gemeinden und Häufigkeiten zu bestimmen. Die ursprüngliche Idee, das Kundenverzeichnis ausgewählter großer Facheinzelhändler (Hammes, Esselen, Runge u.ä.) auszuwerten, wurde angesichts der Datenmenge des Gewinnspiels nicht weiter verfolgt.

4 Standortanalyse Hillesheim

Die Verbandsgemeinde Hillesheim besteht aus insgesamt elf Ortsgemeinden: Basberg, Berndorf, Dohm-Lammersdorf, Stadt Hillesheim (inkl. Bolsdorf und Niederbettingen), Kerpen (Eifel) (inkl. Loogh), Nohn, Oberbettingen, Oberehe-Stroheich, Üxheim, Walsdorf (inkl. Zilsdorf) und Wiesbaum (inkl. Mirbach). Sie befindet sich im Landkreis Vulkaneifel, der im Nordwesten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz verortet ist. Die direkten Nachbarn der VG sind (im Uhrzeigersinn, im Norden beginnend) Blankenheim (GZ; NRW), Adenau (verpflichtend kooperierendes MZ; Landkreis Ahrweiler), Kelberg (GZ), Daun (MZ), Gerolstein (MZ) und Obere Kyll (GZ). Die nächstgelegenen Oberzentren sind mit jeweils ca. 90 km Entfernung (ca. 60 km Luftlinie) Trier, Koblenz und Bonn. Die belgische Grenze ist nur ca. 30 km entfernt.

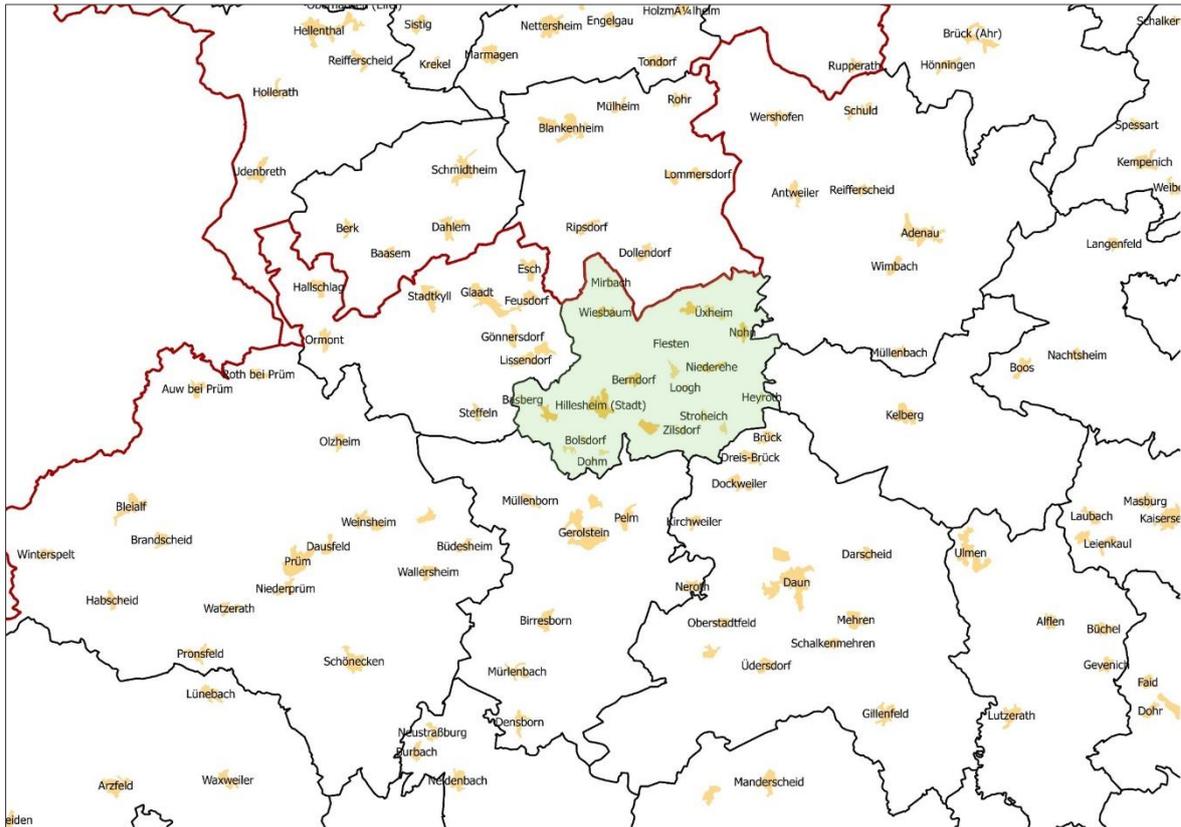
Die VG Hillesheim hat insgesamt 8.765 Einwohner¹, die sich wie folgt auf die Gemeinden verteilen: Basberg 88, Berndorf 515, Dohm-Lammersdorf 170, Stadt Hillesheim 3.119, Kerpen 467, Nohn 433, Oberbettingen 730, Oberehe-Stroheich 296, Üxheim 1.413, Walsdorf 921 und Wiesbaum 613.

¹ Hier und nachfolgende Einwohnerzahlen: Stand 31.12.2015, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Die VG Hillesheim ist laut RROP Region Trier 2014 als Grundzentrum mit monozentralem Nahbereich klassifiziert. Diese verfügen über zentralörtliche Einrichtungen der (täglichen) Grundversorgung, halten alleine grundzentrale Einrichtungen vor und stellen Schwerpunkte der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich dar.

Jedes GZ ist formaljuristisch einem Mittelzentrum bzw. mittelzentralem Verbund zugeordnet, in diesem Falle Gerolstein, das weitergehende Funktionen wie weitere öffentliche und private Dienstleistungen und gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich vorhält.

Abbildung 1 Lage im Raum

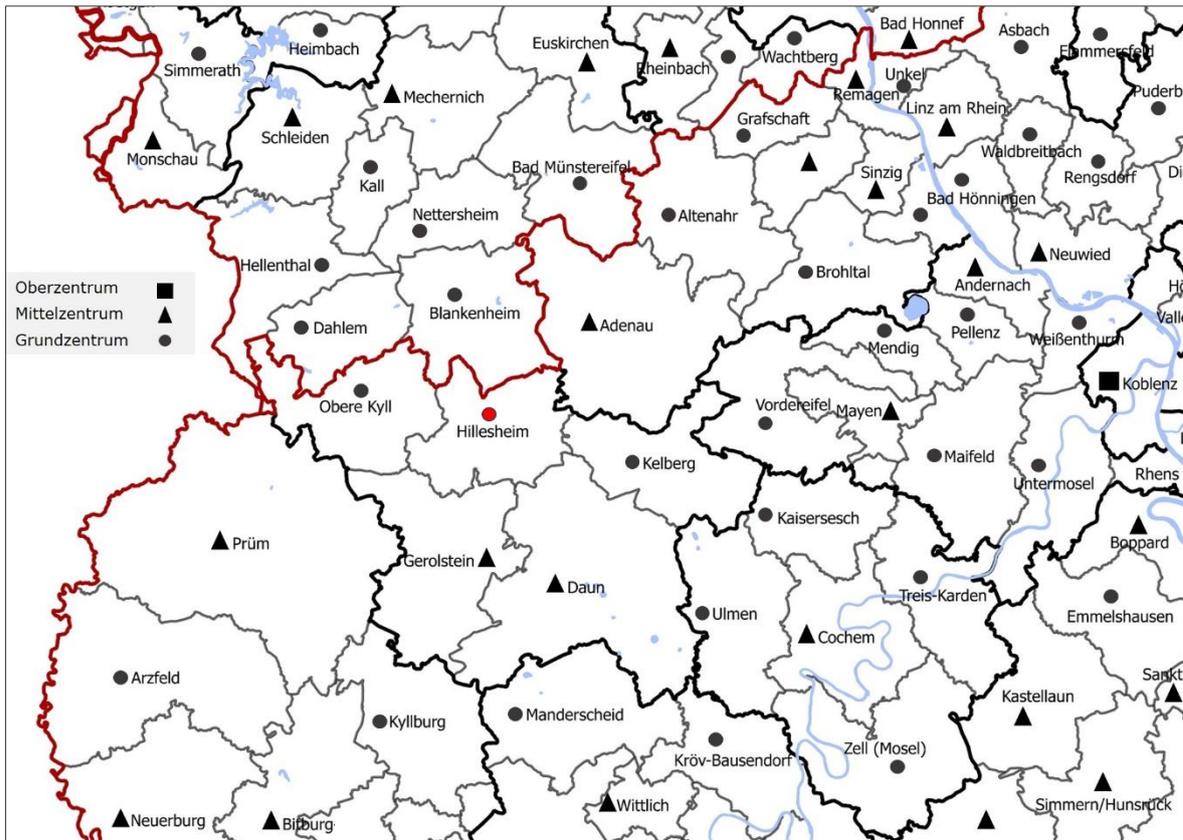


Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Die Verbandsgemeinde ist Ende der 1960er/Anfang der 1970er Jahre durch die Funktional- und Gebietsreform aus dem Amt Hillesheim entstanden, zudem wurden der neuen VG Orte aus der aufgelösten VG Lissendorf und der ebenfalls aufgelösten VG Antweiler (Landkreis Ahrweiler) zugeordnet. Der Verwaltungssitz blieb bei Hillesheim, das 1993 wieder das Stadtrecht verliehen bekam.

Da Hillesheim insgesamt elf Gemeinden und 24 Orte umfasst, kann man grundsätzlich von einer Mehrpoligkeit ausgehen. Schaut man sich die Orte aber genauer an, so stellt man fest, dass der absolute Großteil der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Stadt Hillesheim angesiedelt sind (ca. 96 %). Alle anderen Orte spielen kaum eine Rolle, decken größtenteils nur den kurzfristigen Bedarf (Bäckereien). In der Tabelle 10 (S. 49) wird die Verteilung dargestellt.

Abbildung 2 Zentralitätsstruktur in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

4.1 Verkehr

Hillesheim hat verkehrsmäßig eine Haupttangente, über die die VG erreicht werden kann: die B 421. Diese erstreckt sich in ost-westlicher Richtung und führt zum einen zur A 1 (Osten) und über die B 51 zur A 60. Somit ist Hillesheim gut angeschlossen, ist aber verkehrlich nicht an einer Hauptstrecke zu verorten. Hillesheim liegt genau in dem Viereck Bonn – Koblenz – Trier – Belgien.

Hillesheim verfügt seit 1973 nur noch über einen Bahnhof. Die alte Ahrtalbahn existiert nicht mehr, dafür ist die Eifelstrecke (Köln – Euskirchen – Gerolstein – Trier) in Betrieb. Es verkehren zwei Bahnen: der Eifel-Express und die Eifel-Bahn.

Für den gesamten ÖPNV gilt der Tarif des Verkehrsverbunds Region Trier (VRT), des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg und der tarifräumüberschreitende NRW-Tarif.

Darüber hinaus gibt es einen ZOB, der mitten im Stadtzentrum liegt. Hier fahren zwei Buslinien, die Hillesheim mit Jünkerath, Gerolstein, Daun und umliegenden Dörfern verbinden.

Laut dem Kommunaldatenprofil „Arbeitsmarkt, Erwerbstätigkeit, Wirtschaftskraft Landkreise Vulkaneifel“ des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Stand 03/2017) gab es in der VG n = 2.007 sozialpflichtige Beschäftigte am Arbeitsort, 3.107 am Wohnort. Der Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe lag mit 49,2 % deutlich über dem Kreisdurchschnitt, entsprechend der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich mit 48,2 % deutlich darunter. 200 Arbeitslose im Bereich der VG ergaben eine Arbeitslosenquote von 3,6 % im Jahresdurchschnitt.

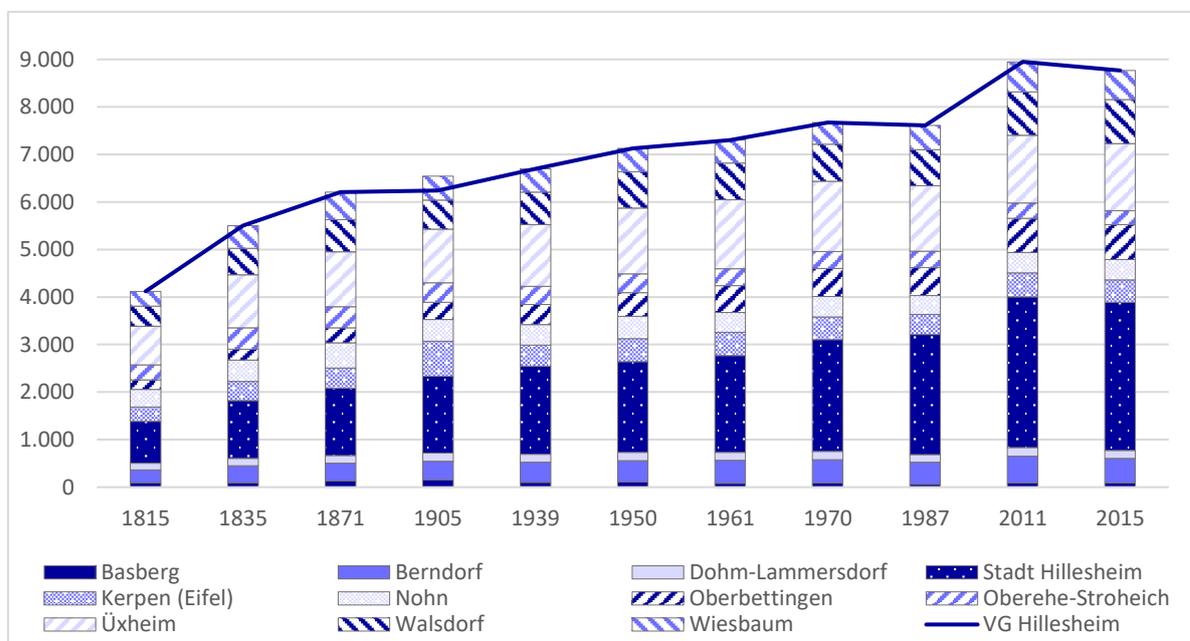
Die Stadt Hillesheim hatte 1.128 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort, von denen 861 einpendelten (Stand: 30.06.2015). Dem gegenüber standen 1.114

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort, von denen 847 auspendelten. Daraus ergab sich bei gleichermaßen hohem Anteil von Aus- und Einpendlern ein fast ausgeglichenes Pendlersaldo von +14. Der Anteil der Auspendler lag mit 76,0 % niedriger als der Durchschnitt von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse in Rheinland-Pfalz (84,2 %). Pendlersalden haben angesichts verlängerter Öffnungszeiten im Einzelhandel einen Großteil ihrer früheren Relevanz verloren, da jetzt eher in Wohnortnähe eingekauft werden kann.

4.2 Demographie

Die nachfolgende Graphik spiegelt die Entwicklung der Einwohnerzahl der VG Hillesheim von 1815 bis 2015. Es ist zu erkennen, dass diese stetig gewachsen und seit den 2000er Jahren auf einem recht hohen Niveau stabil ist. Aber auch hier ist der demographische Wandel zu berücksichtigen, so dass die Zahl zurückgehen und die Bevölkerung älter werden wird. Dieser Negativtrend ist für das gesamte Bundesland Rheinland-Pfalz und auch bundesweit zu verzeichnen.

Abbildung 3 Einwohnerentwicklung Hillesheim 1815 - 2015



Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

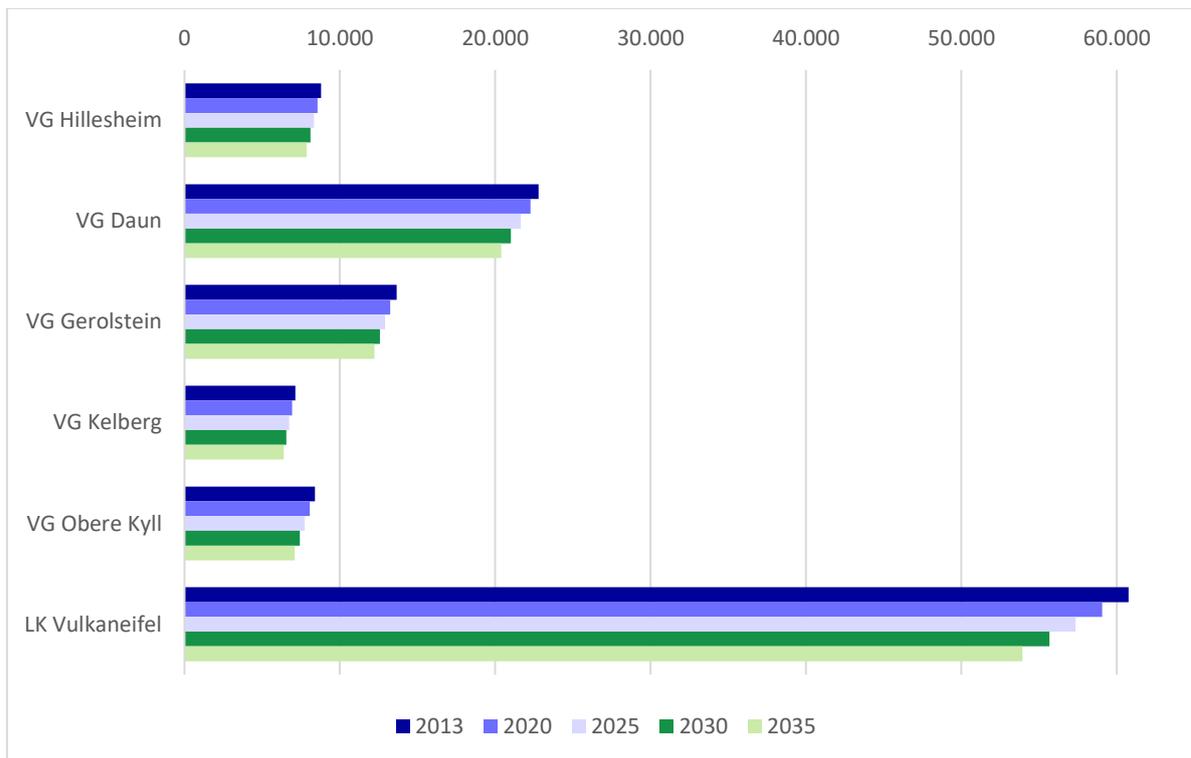
Historisch kann man Bevölkerungszuwächse nach dem Zweiten Weltkrieg (Kriegsheimkehrer, Heimatvertriebene) bis zu Beginn der 1970er Jahre verzeichnen. Bis Mitte der 1980er Jahre sank die Einwohnerzahl wieder, nach der Wende 1989/90 gab es wieder einen Wachstumsschub. Dieser hielt bis Anfang der 2000er Jahre an und seitdem stagniert die Zahl mehr oder weniger auf diesem hohen Niveau.

Das Wachstum der Gesamteinwohnerzahl ist ein Hinweis auf die besondere Attraktivität der VG. Wie im Kapitel 4.3 erläutert wird, gibt es eine Vielzahl an touristisch attraktiven Sehenswürdigkeiten im Bereich Freizeit- und Naherholung. Aber auch der sehr gut aufgestellte Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich der VG tun sein Übriges. So kann man sich in Hillesheim sehr gut mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen, man findet aber auch mittel- und langfristige Sortimente vor, was nicht zuletzt besonders für die ältere Bevölkerung aber auch junge Familien besonders wichtig ist. Somit ist Hillesheim ein guter Wohnstandort.

Zur aktuellen Einwohnerprognose der VG Hillesheim kann momentan keine Auskunft gegeben werden, da es beim Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz zu Verzögerungen von „mehreren Monaten“ kommt. Neue Zahlen werden erst Ende 2017/Anfang 2018 vorliegen. Daher wird sich auf die letzten Zahlen bezogen, die sich auf das Jahr 2013 stützen.

Die Prognose besagt, dass die Bevölkerung im gesamten Landkreis Vulkaneifel um 11,3 % zurückgehen wird. Die stärksten Verluste wird es in der VG Obere Kyll geben (- 15,6 %). Alle anderen Verbandsgemeinden müssen mit gut 10 % Verlusten rechnen (VG Hillesheim: - 10,7 %; VG Daun: - 10,6 %; VG Gerolstein: - 10,4 %; VG Kelberg: - 10,5 %). Die nachfolgende Graphik verdeutlicht den Rückgang in absoluten Zahlen:

Abbildung 4 Bevölkerungsprognose Landkreis Vulkaneifel und seine Verbandsgemeinden 2013 - 2035



Quelle: Eigene Darstellung; verändert nach: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Betrachtet man die verschiedenen Alterskohorten genauer, kann man auch für die VG Hillesheim den allgemeinen demographischen Trend feststellen: alle Altersgruppen jünger 65 Jahre werden Verluste zu verbuchen haben und die Gruppe über 65 Jahre wird wachsen.

Die Ausweisung von neuen Baugebieten oder auch die aktuelle Integration Geflüchteter kann diesem Trend entgegen steuern. Dies kann und sollte überprüft werden, sobald neue, verlässliche Zahlen auf dem Markt sind.

4.3 Tourismus

Hillesheim liegt in der Vulkanischen Westeifel, wobei das östlich gelegene Nohn bereits zur Vulkanischen Hocheifel gezählt wird. Hiermit ist das erste touristische Pfund bereits genannt, die Landschaft. Gerade Touristen aus den Niederlanden und NRW erholen sich in dieser Region, das Naherholungsgebiet „Bolsdorfer Tälchen“ bietet einen hohen Freizeit- und Erlebniswert (See, Rundwanderwege, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Lokale, Eifelmaare, geologische Besonderheiten). Hinzu kommt, dass der Nürburgring in

unmittelbarer Nähe ist, der überregional bekannt ist und viele Besucher durch verschiedenste Veranstaltungen anzieht.

Darüber hinaus gibt es in unmittelbarer Nähe den Kylltal-Radweg und der 2009 eröffnete Wanderweg „Eifelsteig“ führt auch direkt an der Verbandsgemeinde vorbei. Ein zusätzliches Highlight ist der Eifel-Krimi-Wanderweg, der sein Potential aus der regionalen Krimis von Jacques Berndorf und Ralf Kramp zieht. Hier ist man auf den Spuren der Krimi-Protagonisten.

Möchte man lieber vor Ort bleiben, können die Stadtmauer aus dem 13. Jhd., der Wehrgang und auch die Pfarrkirche St. Martin besichtigt werden. Überdies gibt es noch einen erhaltenen Eiskeller aus dem 19. Jhd.

Es gibt auch ein vielfältiges Kulturprogramm. So finden immer wieder verschiedene Lesungen statt, an jedem 1. und 3. Donnerstag im Monat ist Markttag, es gibt das Programmkinos „Eifel-Film-Bühne“, ein Krimiarchiv und ein Kulturhaus.

5 Die Hillesheimer Zentralität

5.1 Entwicklungsfaktoren der Hillesheimer Zentralität

Die ersten 2000 Jahre – 550 v. C. bis 1565

Keltischer Fürstensitz

Die Hillesheimer Kalkmulde war und ist seit jeher zugleich Grenzraum als auch Transitraum. Sie stellt eine leicht auffindbare Verbindung dar zwischen dem Flusssystem der Mosel (Kyll, Prüm) und Flüssen Richtung Niederrhein (Ahr, Erft). Händler der Bronze- und Eisenzeit konnten somit den Flussläufen folgen und sich im Bereich der Wasserscheide an deutlich erkennbaren Vegetations- und Gesteinsmerkmalen orientieren. Zugleich bot die Kalkmulde Voraussetzungen, sich hier mit Proviant und Futter versorgen zu können und ggf. mit der ansässigen Bevölkerung oder anderen Händlern Geschäfte machen zu können. Mit Beginn der Eisenzeit bot das hier anstehende Rot- und Brauneisenerz ein begehrtes Handelsgut und ermöglichte Bevölkerungswachstum und Wohlstand.

In Hillesheim fand sich die bislang älteste Eisenschmelze nördlich der Alpen, in Verbindung mit einem reich ausgestatteten Fürstengrab aus der Zeit um 550 v.C.² Hier war ein Zentrum der keltischen Eifel-Hunsrück-Kultur mit weitreichenden Handelsbeziehungen. Im Fürstengrab entdeckte man u.a. Reste eines Streitwagens, eine etruskische Weinkanne aus Bronze und ein eisernes Necessaire mit Pinzette und anderen Instrumenten zur Körperpflege³. In Zeiten der Klimagunst war die Höhenlage von 450 m und der reichliche Niederschlag ein Standortvorteil gegenüber den Flusstälern und weiten Ebenen, weil je nach Bedarf in kurzer Distanz Holz und Viehweiden, Erzadern, diverse Gesteinsvorkommen, Bäche und vor Hochwasser geschützte Hanglagen zur Verfügung standen. Damit waren Voraussetzungen für Arbeitsteilung und Sozialdifferenzierung gegeben. Die Kalkmulde stellte einen deutlich abgegrenzten Gunstraum dar und dürfte früh als Einheit wahrgenommen worden sein, zumal ein markant inmitten der Landschaft aufragender solitärer Vulkankegel als spiritueller und religiöser Mittelpunkt diente⁴. Spuren keltischer Eisenverhüttung und Siedlung fanden sich neben Hillesheim auch in Kerpen und Walsdorf.

² Die Ausgrabungen erfolgten 1928

³ vgl. MEYER 1990, NEU 1988

⁴ Der Arensberg oder Arnulphusberg nördlich von Walsdorf, vier Kilometer östlich von Hillesheim, heute infolge Lava-Abbaus nurmehr 590 m hoch, hatte in der Antike wie im Mittelalter vielfältige Funktionszuschreibungen (Tempel, Fluchtburg). Die Wallfahrtskapelle von 1182 auf dem Gipfel wurde im 19. Jahrhundert abgerissen.

Römische Villen

Die römische Inbesitznahme änderte an den Gunstfaktoren zunächst wenig. Wichtige Straßen berührten oder durchquerten den Hillesheimer Bereich: die Straße von Lyon/Trier nach Köln verlief durch das Tal der Kyll (*Celbis*) und machte *Vic. Beda* (Bitburg), *Ausava* (Oos) und *Icorigium* (Jünkerath) zu bedeutsamen Etappenposten. Fünf km nordwestlich von Hillesheim, bei Lissendorf, kreuzte diese bedeutende Römerstraße die kaum weniger bedeutsame Verbindung von Andernach/Mayen Richtung Maas. Pferdezucht und Erzverarbeitung ermöglichten der örtlichen Oberschicht ein luxuriöses Leben. In der römischen Kaiserzeit bestanden mehrere landwirtschaftliche Großbetriebe (*Villa rustica*)⁵. In der Spätphase des Römischen Reiches entstanden zur Sicherung der Verkehrswege gegen germanische Überfälle und Bagaudenaufstände eine Reihe von Höhenbefestigungen, die als ‚*burgus*‘ mit fester Besatzung eingerichtet wurden⁶.

Trotz der intensiven Einbindung des Raumes in die regionale Wirtschaft diente die Wasserscheide zwischen Mosel und Rhein zugleich als Grenzpunkt dreier römischer Provinzen; der Bereich der Hillesheimer Kalkmulde gehörte noch zur Provinz *Belgica* (Hauptstadt Trier), der Lauf der Ahr war bereits Teil der Provinz *Germania Inferior* (Hauptstadt Köln) und der Hochkelberg markierte die Grenze der Provinz *Germania Superior* (Hauptstadt Mainz). Diese Grenzziehung erfolgte unter Kaiser Domitian um 83, blieb mehr als vier Jahrhunderte unverändert und wurde nach dem Ende der Römerzeit Grundlage der kirchlichen Diözesen der Erzbischöfe von Köln und Trier.⁷

Fränkischer Königshof Hildenesheim

Prägend für die Siedlungsstruktur der Hillesheimer Kalkmulde wurde die fränkische Inbesitznahme im Frühmittelalter. Hillesheim, erstmals urkundlich erwähnt 646 als *villam hildenesheim*, war ein merowingischer Königshof und mit der dem fränkischen Nationalheiligen Martin geweihten Kirche Zentrum eines ausgedehnten Siedlungsbereiches. Ortsnamen mit der Endung *-dorf*, *-heim* und *-ingen* verweisen i.d.R. auf fränkische Siedler⁸. Doch blieb auch Raum für die Altbevölkerung: Der Name Walsdorf deutet auf verbliebene romanische Bevölkerung. Im Umkreis um die fränkische Besiedlung blieben die Ortsnamen ohne fränkischen Bezug.⁹

Der Merowingerkönig Dagobert soll dem Trierer Kloster St. Irminen sein Besitzrecht am Königshof Hillesheim übertragen haben. Zwar liegt die entsprechende Urkunde nur als spätere Fälschung vor; für den Wahrheitsgehalt der frühen Schenkung spricht jedoch, dass für Hillesheim bereits ältere Besitzrechte bestanden, als der ausgedehnte Territorialkomplex des Klosters Prüm entstand.

Prüm, genau auf der Grenze zwischen den Bistumssprengeln von Lüttich, Köln und Trier gelegen, wurde 751 als karolingisches Hauskloster neubegründet, (über)reich ausgestattet und war damit unbeschränkter Herr im Bannwald. Der 20 km östlich gelegene ehemalige Königshof Hillesheim wurde durch die freigiebigen Besitzübertragungen der Karolinger gleichsam umzingelt von Prümer Besitzrechten, nicht nur im Westen, sondern ebenso im Norden (Wiesbaum, Mirbach und Blankenheim), Osten (Kerpen) und Süden

⁵ Belege u.a. für Leudersdorf, Üxheim, Pelm, Birgel und Lissingen (vgl. HENRICH 2006).

⁶ Viele mittelalterliche Burgen und Herrschaften stehen in der Tradition der spätantiken *Burgus*-Anlagen, so kann dies für die erste Burganlage im Bereich Kerpen angenommen werden (vgl. HUNOLD 2013, WAGENER 2013). Auch der Arensberg wurde als Burgus genutzt.

⁷ Der Kölner Erzbischof konnte seine Diözese im Hochmittelalter nach Süden ausdehnen (Dekanat Eifel, Blankenheim), da der Erzbischof von Trier sein Hauptaugenmerk dem Erwerb des Unterlaufes der Mosel mit Koblenz widmete. Das Dekanat Eifel reichte an der Kyll bis Sarresdorf und umfasste die gesamte Hillesheimer Kalkmulde und darüber hinaus Ulmen und Daun.

⁸ Hillesheim, Üxheim, Berndorf, Bolsdorf, Lammersdorf, Leudersdorf, Ober- und Niederbettingen; Stilsdorf als Flurname bei Kerpen.

⁹ Basberg, Flesten, Heyroth, Kerpen, Nohn, Ober- und Niederehe, Stroheich

(Kylltal, Sarresdorf). Lediglich ältere Besitzrechte von Klöstern wie Echternach, St. Maximin Trier oder St. Irminen Trier blieben außerhalb der Prümer Urbare.¹⁰

Das Kloster Prüm folgte dem Vorbild anderer geistlicher Großgrundbesitzer und übertrug Vögten und Untervögten die Verwaltung weltlicher Angelegenheiten in großzügig abgegrenzten Zuständigkeitsbereichen. Als dem Kloster die Kontrolle über seine Vögte verloren ging, wurden die Vogteirechte Ausgangspunkt adliger Herrschaftsbildung ehemaliger Ministerialer. Bald schon errichteten diese eigenmächtig Burgen, knüpften Heiratsbeziehungen unter Ihresgleichen und versuchten, Stellung und Status durch Bündnisse mit den wirklich Mächtigen zu behaupten.¹¹ Aus der Vielzahl ehemaliger Vögte im Dienst des Klosters Prüm wurden so eine Vielzahl kleiner Herren auf alten angeeigneten und neuen eigenmächtig erbauten ‚festen Häusern‘, die namensgebend wurden: Kerpen, Blankenheim, Manderscheid, Arenberg, Vianden, Gerolstein etc. Im Großraum der Eifel hat man für das 11. und 12. Jahrhundert etwa 140 Burgen nachgewiesen. Die Vielzahl der kleinen Edelherren auf ihren Höhenburgen verhinderte die Konstituierung von geschlossenen Territorien.¹²

Besonderes Renommee gewannen die Herren von Kerpen, die von ihrer Burg ‚auf dem Weinberg‘ aus ein kleines Territorium östlich von Hillesheim regierten.¹³ Bereits 1175 hatten sie im Tal des Niedereher Baches mit Erlaubnis des Kölner Erzbischofs ein Kloster für adlige Jungfrauen nach der Ordensregel des Augustinus gestiftet. Dieses Kloster wurde 1225 der Aufsicht durch das Kloster Steinfeld unterstellt.¹⁴ Der Ritter Otto von Kerpen war einer der Gründer des Deutschen Ordens und starb 1209 als zweiter Hochmeister des Ordens in Akkon. Die Verbindung zum Deutschen Ritterorden trug maßgeblich zum Status und damit zur Stabilisierung der Herrschaft Kerpen bei.

Gründung der Stadt Hildesheim

Irgendwann im Verlauf des Hochmittelalters muss der Besitz des ehemaligen Königsgutes Hillesheim vom Kloster St. Irminen an die Herzöge von Limburg gelangt sein, die ihren Stammbaum von den Karolingern herleiteten. Ein nachgeborener Sohn des Herzogs Walram von Limburg erhielt Ende des 12. Jahrhunderts die Herrschaft über Reifferscheid/Wildenburg und das eine Tagesreise (25 km) südöstlich gelegene Hillesheim.

Die Herren von Reifferscheid entstammten im Gegensatz zu den Edelherren der Umgebung dem Hochadel und waren Verbündete des mächtigen Grafen von Luxemburg. Mit viel Elan statteten die Reifferscheider ihr Besitztum Hillesheim nach dem Vorbild der Städte an der Maas aus. Sie befestigten Hillesheim, machten es somit Mitte des 13. Jahrhunderts zur Stadt und gründeten zugleich in direkter Nachbarschaft zu ihrer Stadtgründung das Kloster Hillesheim der Augustinerchorherren. Die Reifferscheider orientierten sich bei der Gestaltung der Klostergründung am Vorbild des Klosters Steinfeld.¹⁵

¹⁰ St. Maximin hatte Besitzrechte in Üxheim, Leudersdorf, Nohn und Flesten. Der Prümer Urbar umfasste 893 42 Fronhöfe, 2.118 Bauernstellen und 32.000 ha Grundbesitz in mehr als 400 Orten (BÖFFGEN 2013, KÖBLER 1999).

¹¹ Wirklich mächtig waren zunächst die Grafen/Herzöge von Luxemburg und der Erzbischof von Köln, später dann zudem die Grafen/Herzöge von Jülich und der Erzbischof von Trier. Der erstmals 1115 in einer Urkunde des Kölner Erzbischofs erwähnte Gerhard von Blankenheim, Schleiden, Gerhardstein und Castelburg gilt als Stammvater des Hauses Blankenheim. Der Bau der Burg ‚Gerhardstein‘ oberhalb der Kyll, des späteren ‚Gerolstein‘, erfolgte erst, nachdem 1291 ein Gütertausch zwischen der Abtei Prüm und den Herren von Blankenheim diesen den Besitz des Dorfes Sarresdorf eingebracht hatte. Die Bevölkerung des Dorfes Sarresdorf wurde zum Umzug in die Stadt Gerolstein genötigt, die zwar seit 1336 Stadtrechte, aber bis ins 16. Jahrhundert weder Selbstverwaltung (erstmal erwähnt 1576) noch einen Markt (erstmal erwähnt 1606) besaß. Bis 1487 gab es in der Stadt Gerolstein auch keine Kirche oder Kapelle (vgl. BÖFFGEN 2013).

¹² RENN 2000

¹³ Zur ‚Alten Burg‘ Kerpen, die nicht an der Stelle der heutigen Burg Kerpen liegt, vgl. WAGENER 2013.

¹⁴ 1505 wurde Niederehe in ein Männerkloster umgewandelt, die Aufsicht verblieb bei Steinfeld.

¹⁵ Das 1070 bei Schleiden gegründete Kloster Steinfeld hatte sich 1138 den Prämonstratensern angeschlossen. Ins neue Kloster Hillesheim kamen jedoch Augustinerchorherren, ein Orden, den der Papst gerade erst genehmigt hatte und der sich insbesondere um Schule und Bildung kümmerte.

Die gleichzeitig erfolgte Gründung von Stadt und Kloster Hillesheim war eine bemerkenswerte Innovation und wurde bald von benachbarten Dynasten nachgeahmt. Die nächstgelegene in dieser Hinsicht vergleichbare Stadt war Münstereifel. Innovativ an Hillesheim war die klare Trennung der Bereiche von Stadt und Kloster, jeweils geschützt und getrennt durch Mauern. Deutlich ist die Hinwendung von Hillesheim und Kerpen zu dieser Zeit Richtung Norden (Erzstift Köln, Herzogtum Limburg, Abtei Steinfeld).

Der mächtige Graf von Luxemburg erwarb 1272 für 200 trierische Denare Lehnrechte an der Stadt Hillesheim (*Hildesheim*). Im Zeitraum 1270/1400 war Hillesheim die am stärksten befestigte Burgstadt im weiten Umkreis mit Mauern, Vormauern, Zäunen und Gräben. Die Burgstadt diente benachbarten Burgherren (Schleiden, Blankenheim) 1282 als sicherer Ort für Barmittel. Für Geld- und Finanzgeschäfte sollen in Hillesheim zu dieser Zeit auch Lombarden eine Niederlassung unterhalten haben¹⁶ – ein Indiz für überregionale ökonomische Bedeutung der Stadt.

Übergang der Stadt Hillesheim von Reifferscheid an Jülich

Die Schlacht von Worringen 1288 ging für Luxemburg, Limburg und damit auch Reifferscheid katastrophal verloren. Für die Grafen von Jülich bedeutete die Teilnahme an der Schlacht auf der Seite der Gewinner jedoch den Aufstieg zur regionalen Großmacht, verbunden mit Zuwachs an Rang, Territorium und Einfluss. Auch die Reifferscheider in Hillesheim passten sich den neuen Machtverhältnissen an, wenn auch der Übergang allmählich erfolgte. 1306 und 1307 wurden noch feierlich Urkunden ausgefertigt, die Stadt und Schloss Hillesheim unter den Schutz und Lehnsherrschaft der Luxemburger stellten. Als 1318 die Reifferscheider ihre Einkünfte aus Hillesheim verpfänden mussten, bürgte bereits der Graf von Jülich für die Vertragserfüllung.

1334/42 gelangte die wehrhafte Stadt Hillesheim friedlich und vertraglich in den alleinigen Besitz der Markgrafen von Jülich. Es erfolgte die Bestätigung der ‚guten, alten Rechte‘ der Stadt.¹⁷ Hillesheim sollte wie Münstereifel, Euskirchen und Nideggen die Jülicher Herrschaft im Grenzraum zur Eifel sichern.

Hillesheim wird Amtsstadt im Kurfürstentum Trier

1351 ergriff der umtriebige Erzbischof Balduin von Trier¹⁸ in einem Streit innerhalb des Jülicher Grafenhauses Partei und erhielt dafür von Jülich als Lohn die Städte Sinzig, Münstereifel und Hillesheim (Vertrag von Engers). Um eine Vorstellung vom Wert der ihm völlig unbekanntem Stadt Hillesheim zu bekommen, schickte Balduin den militärisch versierten Burggrafen von Kyllburg als Kundschafter. 1352 bestätigte Kaiser Karl IV. den Besitzwechsel von Jülich an Kurtrier: Hillesheim wurde damit das nördlichste Amt des Kurfürstentums Trier. Weltliche und geistliche Herrschaft lagen fortan bei zwei unterschiedlichen Erzbischöfen. Mit dem Tod des Erzbischofs Balduin zu Beginn 1354 endete das zeitweise gute Einvernehmen zwischen Kurtrier und Luxemburg.¹⁹ Für Hillesheim bedeutete der Wechsel des Stadtherrn und der Tod des Kurfürsten Balduin eine

¹⁶ Heinz Renn nennt Niederlassungen der Lombarden in Zülpich, Hillesheim, Daun, Münstermaifeld, Wittlich und Trier (RENN 2000, S. 62).

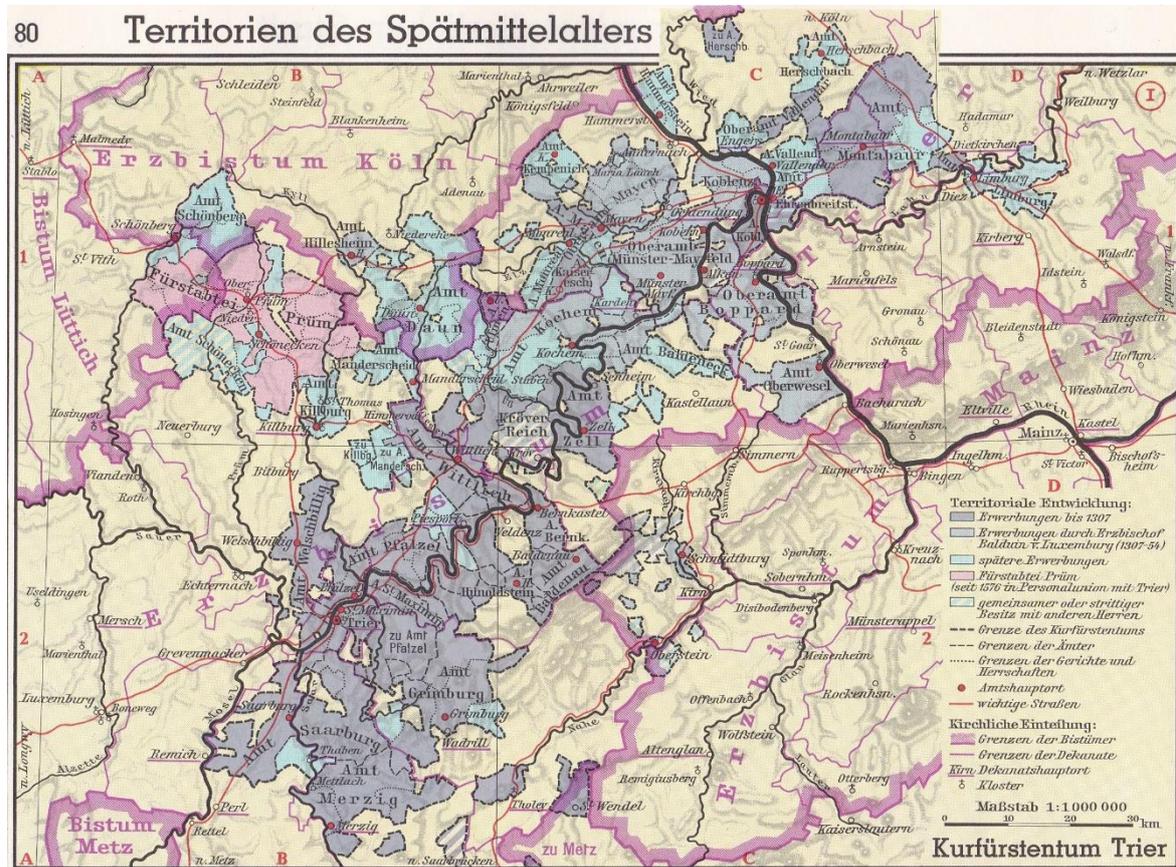
¹⁷ Das Stadtrecht von Hillesheim war nach Vorbildern aus der Maasregion formuliert. So könnte sich der Löwe im alten Hillesheimer Stadtwappen gleichermaßen auf Limburg, Luxemburg oder Jülich beziehen.

¹⁸ vgl. BERNS (1980)

¹⁹ Balduin entstammte der Luxemburger Herrscherfamilie, war ein Onkel von Kaiser Karl IV. Die folgenden Trierer Kurfürsten hatten keine familiäre Verbindung zu den Luxemburgern.

vollständige Neuorientierung, war es doch seit dem 12. Jahrhundert Teil der luxemburgisch/limburgischen Machtsphäre gewesen. Für Kurtrier bedeutete der Besitz von Hillesheim nach 1354, den Umgang mit den in der Maasregion üblichen städtischen Freiheiten der Schultheißen und Schöffen zu lernen²⁰ und das Beste aus dem fernen Besitz – Hillesheim lag zwei Tagesreisen nördlich von Trier – zu machen.

Abbildung 5 Hillesheim als nördlichstes Amt des Kurfürstentums Trier



Quelle: WESTERMANN'S GROßER ATLAS ZUR WELTGESCHICHTE 1968

Zum kurtrierer Amt Hillesheim gehörten außer der Stadt lediglich noch die Dörfer Berndorf und Bolsdorf.²¹ Im Osten lag die Herrschaft Kerpen mit Loogh, Niederehe, Heyroth, Walsdorf, Zilsdorf, Üxheim, Leudersdorf, Flesten und Nollenbach. Das Tal der Kyll beherrschten die Herren von Gerhardstein/Gerolstein sowie Kasselburg aus dem Familienverbund der Blankenheimer. Zunächst strebten die benachbarten Herren ein gutes Verhältnis mit dem neuen geistlichen Herrn der Stadt Hillesheim an, fungierten wie z.B. der Ritter von Kerpen als Amtmann des Kurfürsten. Vor Ort in Hillesheim gab es Amtmann und Kellner (zuständig für das Rechnungswesen) sowie Häuser für sieben adlige Burgmänner. Die Stadt verfügte über zwei Tore im Norden und Süden. Die Burg befand sich inmitten der Stadt zwischen Kirche und Südtor.

²⁰ 1357 kam es anlässlich einer Fehde des Trierer Erzbischofs im Bund mit Blankenheim und Gerolstein gegen den frisch ernannten Herzog von Jülich zu einem heftigen Aufstand der Hillesheimer Bürgerschaft gegen ortsfremde Burgmänner. Es gab Tote, Verletzte und Gefangene. Dem Stadtherrn gelang es schließlich, die Kontrahenten zu beschwichtigen. Als neuer Amtmann wurde der Ritter von Blankenheim und Gerolstein eingesetzt, der versprach, Frieden und Eintracht mit den Bürgern zu halten.

²¹ 1353 hatte Kurfürst Balduin von Trier noch vergeblich versucht, durch Eroberung der Burg Gerhardstein im Kylltal eine Territorialverbindung zwischen Hillesheim und dem übrigen Kurstaat herzustellen. Am Territorialzuschnitt des Kurtrierer Amtes Hillesheim änderte sich bis Ende des 18. Jahrhunderts nichts Wesentliches.

Hillesheim als bedeutender und privilegierter Markt im Kurfürstentum Trier

Aus den Erfahrungen von 1357 entstand die friedensstiftende Tradition der Trierer Kurfürsten, bei Amtsantritt den Bürgern von Hillesheim ihre von Luxemburg und Jülich stammenden ‚alten Rechte und Freiheiten‘ zu bestätigen (erstmalig 1388, dann 1419, 1458, 1504 und 1548). Diverse Verpfändungen von Stadt und Amt Hillesheim im 15. Jahrhundert durch die Trierer Kurfürsten brachten zuweilen etwas Unfrieden, zeugten jedoch vom Wert des Pfandgutes. 1538 ließ der Trierer Kurfürst die Befestigung der Stadt mit verstärkten Mauern und Quadersteinen auf den aktuellen Stand der Festungskunst bringen und dokumentiert dies in einer Inschrift am Nordtor. 1555 schenkte Kurfürst Johann V. der Stadt vor dem Südtor einen wüsten Platz zum Bau eines neuen Marktplatzes (Viehmarkt). 1565 verlieh Kurfürst Johann VI. Hillesheim eine neue Stadtordnung. Die Wollweberzunft zu Hillesheim erhielt das Recht, auf allen Märkten der Kurtrierer Eifel die zum Verkauf ausgelegten Tücher nachzumessen und zu prüfen, ob sie der ‚Hillesheimer Elle‘ entsprachen. Lokale Bedeutung hatten zudem die Hillesheimer Maße für Wein und Öl.

Exkurs: Territoriale Expansion des Hauses Manderscheid im Umfeld von Hillesheim

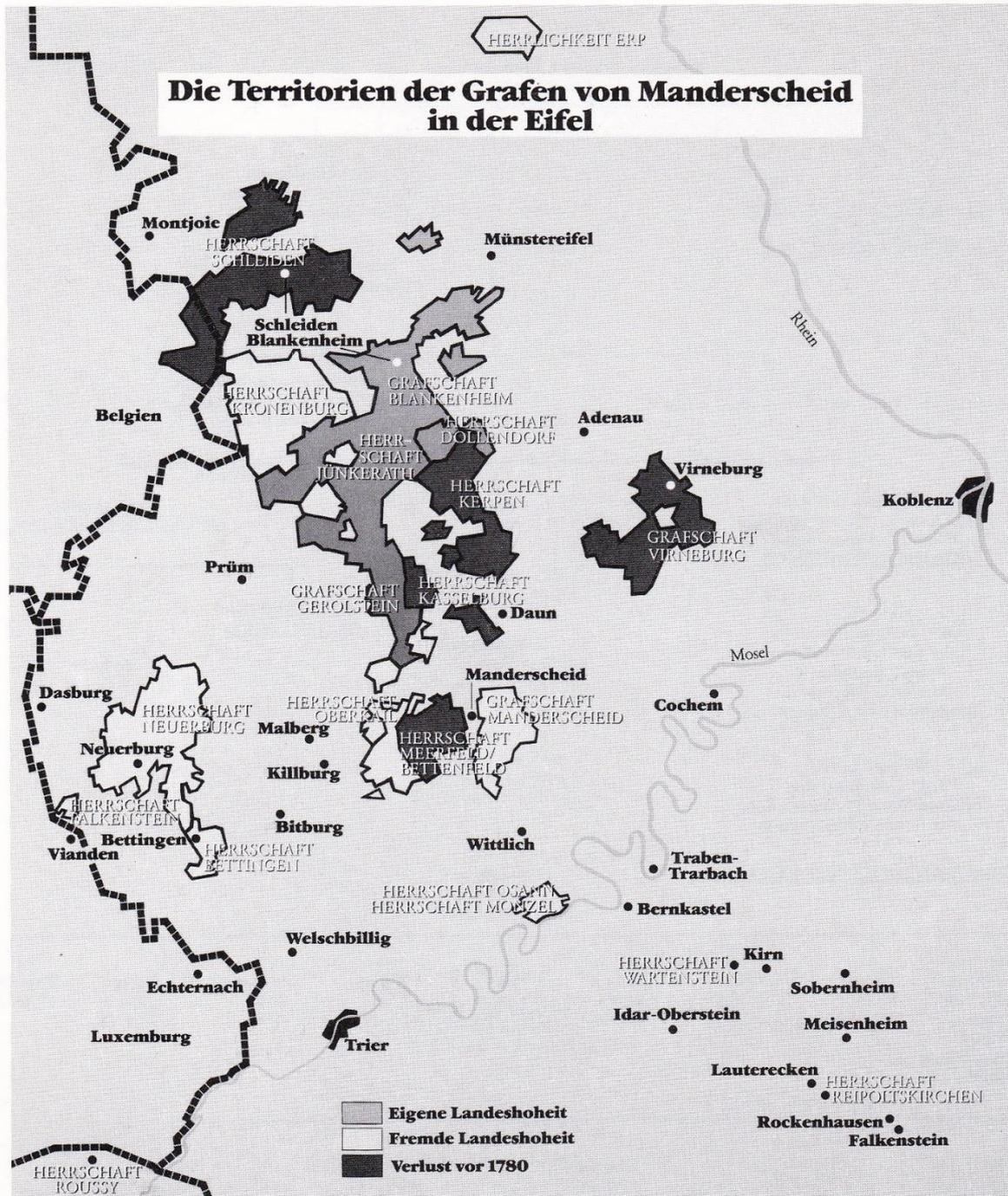
Lange waren die Herren von Manderscheid Parteigänger der Luxemburger und Gegner des Erzbischofs von Trier. Durch Heirat und Erbschaft gelang ihnen, die verbliebenen weltlichen Herrschaften in der Eifel unter ihrer Kontrolle zu vereinen²². Direkte militärische Konfrontationen mit den Mächten Kurtrier oder Jülich wurden dabei möglichst vermieden. Die Manderscheider erlangten in kurzer Zeit eine Vielzahl von Anwartschaften auf kleine Herrschaften im Eifelraum: 1420 die Burg Daun, 1440 dann Schleiden und Jünkerath. Aus alter Zeit bestanden familiäre Verbindungen und damit Erbansprüche auf Kerpen. 1469 vermochten die Manderscheider Erbansprüche in Blankenheim und Gerolstein durchzusetzen, machten sich damit aber das Herzogtum Jülich zum Feind. Seit 1470 war das kleine Amt Hillesheim auf drei von vier Seiten von Territorien der nunmehr Grafen von Blankenheim-Manderscheid umgeben, die dank der Eisenverhüttung in Schleiden und anderswo über beträchtliche Finanzmittel verfügten. 1514 erwarben die Grafen zusätzlich die Herrschaft Kasselburg mit Pelm. Die Manderscheider kontrollierten zudem die mittlerweile arg heruntergekommene Fürstabtei Prüm und strebten deren Säkularisation an. Damit wäre ein geschlossener Territorialkomplex in der Nordeifel entstanden. Dies missfiel nicht nur den Herzögen von Jülich, die auf ihren Ansprüchen auf Blankenheim und Gerolstein beharrten. Protestantische Neigungen der Manderscheider weckten zudem das Misstrauen des u.a. im Herzogtum Luxemburg regierenden spanischen Königs Philipp, der aus vielerlei Gründen kein Interesse an einem protestantischen und dank der Erzvorkommen mächtigen Gegenpart in der Eifel haben konnte.

In Abstimmung mit dem König von Spanien setzte der Kurfürst von Trier 1576 den letzten Abt von Prüm aus dem Hause Manderscheid im Handstreich ab und gliederte das Territorium der Fürstabtei dem Kurstaat ein. Fortan stellte Prüm für das Kurfürstentum Trier der wichtigste Ort in der Nordeifel dar – wichtiger als das 20 km von Prüm entfernte kleine Amt Hillesheim. Der Handstreich gegen Prüm beeinträchtigte zwar das Verhältnis

²² vgl. DIE MANDERSCHIEDER 1990

zwischen Kurtrier und dem Territorialkomplex der Manderscheider, nicht aber die Marktzentralität von Hillesheim, gab es doch für die bäuerliche Bevölkerung im Umkreis keine Alternative.

Abbildung 6 Territorialbesitz der Grafen von Manderscheid



Quelle: DIE MANDERSCHIEDER 1990

Philipp von Spanien war mit dem Erfolg in Prüm noch nicht zufrieden. Einer seiner wallonischen Gefolgsleute, der Graf Philipp von der Marck-Lumay-Seraing, war ehrgeizig, streng katholisch und habsburgtreu. Zudem war er mit der Schwester des Grafen Dietrich VI. von Manderscheid-Blankenheim-Schleiden verheiratet. Als Graf Dietrich 1593 ohne direkte Nachkommen verstarb, setzte sich der Graf von der Marck wiederum handstreichartig in den Besitz der Herrschaften Schleiden, Kerpen und Kasselburg. Aller Protest der düpierten Manderscheider half nichts – die katholische Allianz von Spanien und

Kurtrier akzeptierte und unterstützte den Grafen von der Marck. Die Manderscheider blieben im Besitz von Blankenheim und Gerolstein, der ihnen allerdings weiterhin von Jülich streitig gemacht wurde.

Philipp von der Marck revidierte in seinem Machtbereich alle protestantischen Neuerungen. Er regierte 20 Jahre und starb 1613. In der Klosterkirche von Niederehe (Herrschaft Kerpen) befindet sich bis heute das Hochgrab, gefertigt aus schwarzem wallonischem Marmor.²³ Die Manderscheider konzentrierten sich fortan auf den Erhalt der ihnen verbliebenen Grafschaften Blankenheim und Gerolstein.

Hillesheim, „Euer Churfürstlich Durchlaucht unterthänigstes, getreuestes armes Städtlein“

Ungewöhnlich lange Winter und kurze, verregnete Sommer, gehäufte extreme Wetterlagen und Unwetter führten ab Mitte des 16. Jahrhunderts zu Missernten und Hungersnöten. Dies betraf insbesondere die Mittelgebirgslagen. Zeitgleich hatten Theologen das Wirken einer dem Teufel hörigen ‚Hexensekte‘ entdeckt und in ausführlichen wissenschaftlichen Werken dargelegt. Die Bevölkerung hatte seit jeher in Unglück und Missgeschick Hexenwerk vermutet und forderte nun von der jeweiligen Landesherrschaft, das Hexenwesen zu bekämpfen. Misstrauen vergiftete das soziale Miteinander: etwas auszuleihen oder zu loben galt schon als verdächtig. Für jedwedes Unglück und jeden Schaden oder auch nur Schmerz („Hexenschuss“) musste jemand verantwortlich sein. Der Spruch „der kann mehr als Brot essen“ bezeichnete jene, die verdächtig schienen.²⁴ Abweichungen von der Norm waren suspekt, insbesondere auch der Besitz von Büchern. Der Verdacht konnte sich gleichermaßen gegen Wohlhabende und Arme richten, gegen Fremde und Nachbarn. Insbesondere in den an Hillesheim angrenzenden Territorien Blankenheim und Gerolstein hatte die konfessionelle Indifferenz zusätzlich die allgemeine Verunsicherung und Angst gefördert.

Systematische Hexenverfolgungen gab es ab 1580 in Gerolstein, ab 1587/89 in Kurtrier in unterschiedlicher Intensität, 1628 in Kerpen, 1627/33 erneut in Gerolstein und Blankenheim. Während in Kurtrier später alle Akten zu Hexenprozessen vernichtet wurden²⁵, konnten für Blankenheim und Gerolstein im Zeitraum bis 1640 über 200 Hexenprozesse dokumentiert werden. Zu den wegen Hexerei Hingerichteten gehörte 1630 der Amtmann von Gerolstein sowie die Pfarrer von Wiesbaum und Esch. Die Denunziation („Besagung“) einer Frau aus Lissendorf führte 1601/02 zum Prozess gegen die Frau des Cellarius von Hillesheim.²⁶ Der frühneuzeitlichen Prozess-Effizienz von reisenden Hexenrichtern wie Dr. Franz Felix Hornung oder Dr. Johann Moeden fielen vorrangig wohlhabende und anderweitig den Neid oder Argwohn ihrer Nachbarn herausfordernde Menschen zum Opfer. Der Umfang der Verfolgung kann aufgrund der fehlenden Akten nicht

²³ Der Nachfolger Graf Ernst (1590-1654) heiratete in dritter Ehe eine frühere Dienstmagd. Sein einziger legitimer Sohn aus erster Ehe mit Sibille von Hohenzollern-Sigmaringen war der zeit lebens geistesranke Johann Friedrich (1617-1674), der unter wechselnden Vormundschaften stand. Nach dessen Tod konnten die erbberechtigten Herzöge von Arenberg konkurrierende Anwärter auszahlen und 1681 das Erbe in Kerpen-Kasselburg antreten. Die Arenberger (Stammsschloss Arenberg) waren ebenfalls verlässlich katholisch und habsburgtreu, auch wenn dies 1681 keine große Bedeutung mehr hatte (vgl. NEU 1995, KEES 1992).

²⁴ Einen guten Eindruck der tiefverwurzelten Vorstellungen von Hexerei, der ambivalenten Rolle von Geistlichen und gefährlicher Bücher vermittelt die in den 1930er Jahren angelegte Sammlung mündlich vorgetragener Sagen und Geschichten aus der Westeifel des Volkskundler Matthias Zender (ZENDER 2013).

²⁵ Allein die Herkunft aus einer Familie, aus der jemand wegen Hexerei verurteilt worden war, machte schon verdächtig. Daher war das Vernichten von Prozessakten ein Mittel gegen neue Anschuldigungen. Generell galt aber, dass entscheidend für Hexenprozesse die Haltung der jeweiligen Landesherrn war. Sie bestimmten, ob oder in welchem Umfang Hexenprozesse in ihren Territorien stattfanden.

²⁶ Vergeblich wandte sich der Cellarius gegen das Auslieferungsbegehren (vgl. RUMMEL S. 41), ausführlich zu den Hintergründen der Aufsatz von WALTER RUMMEL.

einmal grob geschätzt werden; bedeutsam war vor allem die kulturelle, mentale und ökonomische Wirkung. Alle Tätigkeit außerhalb der Landwirtschaft war suspekt, ebenso Belesenheit, Weltläufigkeit und wissenschaftliche oder ökonomische Neugier. Spuren der Hexenverfolgung in Hillesheim finden sich in der umgangssprachlichen Benennung des großen Turms in der Südwestecke der Stadtmauer als ‚Hexenturm‘. Aus der Zeit der Hexenprozesse stammen auch die in der Pfarrkirche von Hillesheim befindlichen Bildnisse (Altaraufsätze und Gemälde), die der Hillesheimer Cellarius Matthias Dechler für seine verstorbene Ehefrau Anna Broy (1607) und seine neue Frau Agnes Henot (1610) anfertigen ließ. Erst 1641 endeten die Hexenanklagen. Auf Befehl des Kurfürsten von Trier wurden 1652 Hexenprozesse in seinem Herrschaftsbereich untersagt.

Graf Hans Gerhard von Manderscheid-Gerolstein paktierte um 1600 heimlich mit den protestantischen Niederländern, die so in der Eifel als Freischärler und Marodeure aktiv wurden. Bald folgten spanische Soldaten; die Nordeifel wurde bevorzugtes Winterquartier für allerlei fremde Truppen²⁷. Mit ihnen kamen Hunger, Not, Seuchen für Mensch und Vieh. Die fremden Truppen scherten sich nicht um Territorialgrenzen oder Vereinbarungen. Die Landesherrschaften konnten ihre Untertanen nicht schützen.

In Hillesheim kam es 1637 seuchenbedingt zum ‚Großen Sterben‘. Zwischen 1624 und 1651 sank die Zahl der Haushalte in Hillesheim von 66 auf 28²⁸. In den Dörfern war der Bevölkerungsrückgang noch extremer: in Berndorf gab es 1651 noch 5 Haushalte, in Bolsdorf 3 Haushalte. Dennoch gelang es 1647 den wenigen verbliebenen Hillesheimern, den Angriff ‚lothringischer Völker‘ erfolgreich abzuwehren, die daraufhin allerdings die Stadt beschossen.

Der Westfälische Frieden von 1648 brachte der Eifel keine Verschonung vom Krieg, wurde sie doch nun zum Ziel französischer Reunionen. Um die Belastungen gerecht zu verteilen, konferierten die Eifeler Stände wiederholt an verschiedenen Orten: 1674 in Blankenheim, 1675 in Hillesheim und Münstereifel, 1689 in Hillesheim und Gerolstein. Weiterhin nahmen Truppen bevorzugt in der Eifel ihr Winterquartier und malträtierten die Bevölkerung mit Forderungen nach Geld, Lebensmitteln und Futter. Viele Bewohner zogen sich in unwegsame Gebiete und Wälder zurück.

1676 brannte Hillesheim nieder, 1678 und 1680 quartierten sich französische Truppen auf Kosten der Stadt über den Winter ein. 1689 sprengten Franzosen dann Türme und Mauern der Stadt, zündeten die Stadt an und zerstörten auch die Kirche. Einzig das Kloster entging der Zerstörung durch die Franzosen, allerdings nur, weil 16.000 Mann eines niederländischen Korps in Hillesheim drei Tage lang Quartier nahmen. Zerstörungen erfolgten 1682, 1683 und 1689 auch im benachbarten Kerpen. Plünderungen werden zudem für die Jahre 1693, 1694 und 1697 vermeldet. 1705 erfolgte während des Aufenthaltes eines englischen Heeres von 30.000 Mann in Hillesheim ein erneuter verheerender Stadtbrand. Für die Engländer und Schotten stellt sich die Gegend um Hillesheim in Sommer 1705 als vollkommen verwüstet dar. Der Kaplan des Herzogs von Marlborough beschreibt die Gegebenheiten²⁹: „Ein kahler Boden, Gebirge mit nackter Oberfläche, aus deren Eingeweiden man mühsam Eisen hervorzieht ..., die Schottländer behaupten, in ihrem Hochlande würde ein Heer besser gelebt haben“. 1731 – gerade herrschte Frieden – erlitt die Stadt den vierten Stadtbrand. Die Ursache der häufig verheerenden Feuersbrünste waren die allgegenwärtigen Strohdächer, doch gab es auch

²⁷ Die Nordeifel wurde als Winterquartier gewählt, weil von hier aus im Frühjahr benachbarte Kriegsschauplätze an Rhein, Maas oder Mosel gut erreichbar waren.

²⁸ Das entspricht einer Bevölkerung von 460 (1624) und 200 (1651), da pro Haushalt mit 7 Personen gerechnet werden kann.

²⁹ Zitiert bei KAUFMANN 1926 S. 51 und MEYER 1990, S. 63f

erst 1731 wieder eine erste Ziegelbäckerei zur Produktion von Dachpfannen. Noch lange war das Dach der Pfarrkirche Hillesheim mit Stroh gedeckt.

Trotz allem Elend gab es doch immer Menschen, die verlassene Hofstellen neu bewirtschafteten oder sich in der Stadt eine Existenz als Handwerker gründeten. Hillesheim zählte 1624 27 Gewerbetreibende (7 Wirte, 4 Schuhmacher, 3 Hamenmacher (Sattler, Hersteller von Pferdegeschirr), 3 Schneider, 2 Schlosser, 2 Bierbrauer, 3 Schreiner, 1 Schmied, 1 Leinenweber und 1 Bäcker). 1702 waren es sogar einige mehr, insgesamt 33 (3 Schuhmacher, 5 Schneider, 2 Schlosser, 4 Schreiner, 2 Schmiede, 3 Leinenweber, 7 Wollweber, 1 Rotgerber und 1 Maurer)³⁰. Die Häuser wurden ggf. nach Bränden schnell wieder mit Bruchstein, Fachwerk und Strohdächern neu errichtet.

Von all den Verwüstungen und Kriegshandlungen blieben die territorialen Zuordnungen unberührt. Veränderungen benötigten Verträge, Plünderungen konnten en passant erfolgen. Bis 1668 hatte Jülich auf dem Rechtsstandpunkt beharrt, Blankenheim und Gerolstein unterständen seiner Landeshoheit. 13 Jahre später, 1681, erfolgte die Zerstörung von Burg und Siedlung Gerolstein nicht durch französische, sondern durch Jülicher Truppen. Jülich hätte große diplomatische Schwierigkeiten gehabt, Ansprüche dauerhaft zu realisieren. Die Manderscheider und Arenberger verfügten beide über große Kapazitäten bei Erzgruben (Lommersdorf in Arenberg) und Erzverhüttung (Gewerkschaft Jünkerath seit 1687), was auch in Kriegszeiten auf hohe Nachfrage stieß. Im 18. Jahrhundert kam es zu Kooperationen beider Herrschaften, die allerdings um Hillesheim herumgeführt wurde. Die Arenberger Herzöge pflegten gute Kontakte in die Wallonie, holten von dort Fachleute für Eisengruben und Hüttenwerke in ihre Eifelbesitzungen. Im Amt Hillesheim gab es seit der Römerzeit weder Erzgruben noch Erzverhüttung; hier blieb man Richtung Süden nach Trier orientiert und bediente als Markt die Bedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung im Umland. Für größere Handels- oder Gewerbeprojekte fehlte es sowohl an Kapital als auch an Kontakten über das engere Umland hinaus. Das Land und seine Bewohner waren ruiniert – eine Erfahrung, die Hillesheim mit Kerpen und Gerolstein teilte. Wer die zwölf Jahrzehnte des Unfriedens mit Müh und Not überstanden hatte, musste sich zumindest seine Existenz neu aufbauen und dabei vielleicht neue Gewerbebezüge oder Einkunftsquellen erkunden. Beispielhaft für diesen kreativen Pragmatismus war der Gerolsteiner Graf Franz Georg, der 1723 der Anregung folgte, zuvor als Giftigbrunnen bekanntes kohlensäurehaltiges Quellwasser zum Exportgut Richtung Rhein und Holland zu machen. In Hillesheim versuchte 1713 der dortige Amtmann der geschundenen Stadt zu helfen, indem er beim Kurfürsten in Koblenz ein *moratorium praestationum* erbat, denn direkte Hilfe war vom Landesherrn nicht zu erwarten. *Es beschwert sich*, schrieb der Amtmann, *Euer Churfürstlich Durchlaucht unterthänigstes, getreuestes armes Städtlein Hillesheim über die Kriegsdrückung, Fouragierung, dreimalige totale Einäscherung*. Die Eingabe zeigte insofern Wirkung, als die kurfürstliche Kanzlei statt der gewünschten fünf Jahre eine einjährige Steuerstundung gewährte.

Der Tod König Ludwigs XIV. von Frankreich und der Wechsel des Herzogtums Luxemburg von Spanien an Österreich 1714/15 minderten den französischen Expansionsdruck und damit die Kriegsbelastung in der Eifel, obgleich Trier nochmals 1734/37 besetzt wurde. Die Trierer Kurfürsten hatten ihre Residenz vom ständig bedrohten Trier ins sicherere Koblenz und die Feste Ehrenbreitstein verlegt. 1729 erreichte der landständische Adel des Kurfürstentums nach langwierigen Gerichtsverhandlungen den Status der Reichsunmittelbarkeit und blieb nach einer letzten Einmalzahlung von Landessteuern befreit. Fortan lag die Steuerlast im Kurstaat ausschließlich bei Bauern und Bürgern.

³⁰ Zahlen nach MAYER 1990

Damit wurde es für das ständig finanzklamme Kurfürstentum Trier aber auch interessant, Maßnahmen zur Wirtschaftsförderung der Bürger und Bauern zu ergreifen. Als Grundlage für die Neu- und Umverteilung der Steuerbelastung erfolgte 1719/21 eine vorbildliche und genaue Landvermessung im Kurstaat, auch begann Kurtrier mit dem Bau einer Straße von Trier über Prüm Richtung Aachen – letztere verstärkte die Abseitslage von Hillesheim innerhalb des Kurfürstentums.

Hillesheim in der Friedenszeit des 18. Jahrhunderts

Der Friede von Aachen 1748 führt zum *renversement des alliances*, zum bis dahin undenkbareren Bündnis zwischen Versailles und Wien und bescherte der Eifel fast ein halbes Jahrhundert Frieden. Im Kurfürstentum Trier wurde der Frieden vor allem für repräsentatives Bauen (Schlösser, Kirchen) in den drei Hauptorten Koblenz/Ehrenbreitstein, Trier und Prüm genutzt. In Hillesheim war die Burg in den vorangegangenen Jahrzehnten gleichsam spurlos aus dem Mauerring verschwunden. Repräsentative Neubauten erfolgten in Hillesheim nicht, denn hier gab es weder Adel noch ein wohlhabendes Bürgertum, das derartige Neubauten hätte in Auftrag geben können. 1731 begann eine Ziegelbäckerei mit der Produktion von Dachpfannen. Es gab durchreisende fremde Händler, denn 1745 beklagte sich der Pfarrer über den Spott von Protestanten über das immer noch strohgedeckte Hillesheimer Kirchenschiff.³¹ Der ruinöse Zustand von Hillesheim war umso augenfälliger, als die durch Eisenhandel wohlhabend gewordenen reichsunmittelbaren Landesherren in der Nachbarschaft sich prächtige Schlossanlagen erbauen ließen, zum Teil durch Hillesheimer Bauhandwerker.

Ungeachtet des ruinösen Zustandes war und blieb Hillesheim sowohl im Krieg als auch im Frieden ein beliebter Versammlungsort für regionale Belange. So fanden zwischen 1608 und 1769 insgesamt 14 Dekanatskapitel in Hillesheim statt, bei denen alle Pfarrer des Kölner Eifeldekanats über die Territorialgrenzen hinweg zusammenkamen. Der Vieh- und Krammarkt fand zu Michaelis nach den alten Marktregeln in Hillesheim auf dem Marktplatz außerhalb der Stadtmauer statt und lockte viele Besucher aus dem Umland. Die merkantilistisch denkenden Herzöge von Arenberg bemühten sich ihrerseits um die Etablierung von Märkten in Kerpen oder Üxheim – auch als Konkurrenz zu Hillesheim.

In einem Memorandum benannte der Arenbergische Regierungsrat Lersch 1783 die wichtigsten *marckflecken* der Umgebung: Adenau, Münstereifel, Reifferscheid, Kerpen, Hillesheim und Blankenheim. Hillesheimer Händler fuhrten auch auf Märkte benachbarter Herrschaften, ungeachtet der zu entrichtenden Zölle. 1787 boten sie im arenbergischen Dockweiler-Dreis Eisenwaren, Stoffe und Wein an, in Fleringen handelte 1786 ein Hillesheimer mit Farben. Der Hillesheimer Lorenz Vassen bezog aus Kerpen Spelz und Hafer. Hillesheim hatte nicht nur zahlreiche florierende Gerbereien, es war zudem nach Monschau und Prüm auch ein regionales Zentrum für Tuchherstellung und Tuchhandel. 1772 betrieb Joseph Anton Lebens (1761/62 Hillesheimer Schultheiß, Prümer Advokat und 1763-1783 Arenbergischer Rat) zu ‚Hillesheim im Trierer Land‘ eine *fabrique de gros drap*, eine Wollstoff-Manufaktur, in der auch Militäruniformen produziert werden konnten. Erzgräber und Bergbauunternehmer aus Hillesheim waren im Arenbergischen aktiv, denn im Bereich des Hillesheimer Amtes konnte im 18. Jahrhundert weder Erzbergbau

³¹ Erst im Rahmen der Stadtsanierung wurde in den 1980er Jahren der Schacht des Burgbrunnens wiederentdeckt; der wiederhergestellte Brunnen findet sich heute auf dem Marktplatz vor der Kirche.

noch Verhüttung erfolgen – dies rechnete sich nur mehr an Standorten im ‚Ausland‘ (Jünkerath, Lommersdorf, Schleiden etc.).

Mitte der 1780er Jahre mehrten sich auch in Hillesheim die Indizien für bescheidene Wirtschaftsblüte und Bevölkerungszuwachs. So wurde 1787 ein zusätzlicher neuer Straßenzug für die Hillesheimer Vorstadt geplant. Viele Hemmnisse für Handel und Wirtschaft hatte der seit 1768 regierende Kurfürst Clemens Wenzeslaus ersatzlos gestrichen. Die Zahl der Feiertage war von 38 auf 19 halbiert worden. Die Regierung bemühte sich um Hebung des Gewerbefleißes, erlaubte sogar 1786 zur Ankurbelung der Wirtschaft im Kurstaat die Ansiedlung von Protestanten. Großen Wert legte der Kurfürst auf bessere Straßenverbindungen auch in die Randbereiche seines Staates. 1784 wurde auf Initiative von Kurtrier eine ‚Kunststraße‘ (Chaussee) von Hillesheim in Richtung Osten nach Dreis³² (Vorläufer der heutigen B 421) und Richtung Norden nach Freilingen/Blankenheim angelegt. 1785 wurde Hillesheim nördlicher Endpunkt der kurtrierischen Postlinie Metz – Trier – Hillesheim (1787 kaiserliche Postanstalt Hillesheim). Von Hillesheim gab es dann Postverbindungen Richtung Aachen und Köln. Weitere überregionale Straßenverbindungen (Chausseen) wurden 1788 und 1789 östlich von Hillesheim über Nohn als Verbindung zwischen Trier und Köln angelegt. Auf niedrigem Niveau, was die Zahl der Schüler betraf, existierte auch immer noch die Lateinschule im Hillesheimer Kloster³³.

Hillesheim während der Franzosenzeit 1794-1814

Die Kriegserklärung des revolutionären Frankreich im April 1792 beendete die Friedensperiode. Im Verlauf des Jahres 1794 gelang französischen Truppen die Eroberung des gesamten linksrheinischen Gebietes. Damit waren alle bisherigen Territorialzuordnungen, verbliebenen Feudalrechte und Besitztitel geflüchteter Adliger und Kleriker obsolet. Bis 1801 wurden die eroberten Gebiete wie Feindesland verwaltet und besteuert: Kontributionen und Naturallieferungen entsprachen 1795 dem 92fachen der Vorkriegszeit. 1795 wurde Hillesheim kurzzeitig Sitz einer der 10 Unterdirektionen der Nationaldomänen, der in Staatsbesitz überführten Güter. Von Wirtschaftsförderung konnte unter den neuen Verhältnissen keine Rede sein. Handels- und Reisebeschränkungen, Inflation und Vorrang militärischer Belange bestimmten das Leben der Bewohner im eroberten Gebiet. So wurde die Zahl der Märkte in Hillesheim 1795 auf einen einzigen im Jahr eingeschränkt. 1798 wurde Hillesheim dem ‚Saardepartement‘ zugeordnet.³⁴ Die Grenzziehung der Franzosen war widersprüchlich. So gehörten Dohm und Lammersdorf als Exklaven weiterhin zum Luxemburger Departement der Wälder (Departement des Forêts). Das seit jeher zum Amt Hillesheim gehörende Dorf Berndorf wird als *Baerendorf* der Mairie Kerpen zugeordnet, die Mairie Kerpen wiederum dem Kanton Lissendorf.

Der Jurist, Polizeibeamte und Literat Johann Nikolaus Becker (*1773), wenig später mit der Verfolgung der Räuberbande des Schinderhannes im Hunsrück betraut, schilderte 1798/99 eine Fußwanderung von Kelberg Richtung Prüm über Hillesheim³⁵: der Weg hörte unvermittelt auf, im Winter gab es oft kein Durchkommen, im Wald vor Hillesheim fürchtete sich der lokale Führer vor bösen Sagengestalten („Mann im Bleimantel“), die

³² Heutige B 421, die Hauptstraße in Dreis heißt bis heute ‚Hillesheimer Straße‘.

³³ Lateinschulen gab es im Umkreis neben Hillesheim 1789 nur noch in Bernkastel und Wittlich, nicht aber in Prüm, Gerolstein, Arenberg oder Blankenheim (vgl. WACKER 1991, MEYER 1990).

³⁴ Hauptstadt des Saardepartements ist Trier. Nach französischem Muster erfolgt die Untergliederung von Departements in Arrondissements und Kantone (Daun, Lissendorf, Gerolstein). Hillesheim befand sich im Arrondissement Prüm, im Kanton Gerolstein. Damit befindet sich Hillesheim erstmals in einer administrativen Beziehung zu Gerolstein.

³⁵ vgl. DOERING-MANTEUFFEL 1995, S. 86-89

Bevölkerung wäre generell ungebildet, abergläubisch, vertraute allein dem örtlichen Kleirus. Besonders wunderte sich der Reisende über das ‚wilde‘ Erscheinungsbild der Geistlichen und die Tatsache, dass in manch abgelegenen Dorf das Wissen um die französische Eroberung noch nicht angekommen wäre. Die Schilderung des bekennenden Jakobiners Becker spiegelte das weitestgehende Desinteresse der französischen Obrigkeit am Wohlergehen der Bevölkerung im gebirgigen Hinterland der Rheingrenze. Vielversprechende Ansätze aus der Zeit des Ancien Regime wurden abgewürgt, ohne Alternativen aufzuzeigen oder gar zu fördern. Eine Schulpflicht, wie zuvor von Kurtrier angestrebt, war nicht vorgesehen, der Zwang zum Französischen als Amtssprache schloss die absolute Mehrheit der Bevölkerung von jeglicher Teilhabe aus. Die verkündete Gewerbefreiheit blieb infolge Geldmangel, Beschränkungen und Verteuerungen bei der Mobilität von Personen und Waren ohne positive Wirkung.

Zum Sitz der Kantonverwaltung in dieser Gegend hatten die Franzosen 1798 neben Kerpen und Lissendorf auch Gerolstein bestimmt, zu dieser Zeit (1802/03) ein „kleines, schier unzugängliches Dorf“ mit 499 Einwohnern und 77 Feuerstellen.³⁶ 1802 sollte das Kantonalgericht von Gerolstein nach Hillesheim verlegt werden, weil Hillesheim im Gegensatz zu Gerolstein an der Heerstraße gelegen wäre, „welche die Verbindung mit Belgien und den Hauptstädten des linken Rheinufers eröffnet“.³⁷

Hillesheim war nur mehr eine Bürgermeisterei (Mairie) mit etwa 400 Einwohnern, hatte den ehemals Kurtrierer Gerichtssitz (Konzentration in Prüm) verloren, blieb aber Standort einer der sechs für das Departement vorgesehenen ‚Mittelschulen‘. Das Hillesheimer Augustinerkloster wurde 1802 aufgehoben und 1805 für 946 Taler versteigert. Mit dem Frieden von Lunéville 1801 erhielt die Bevölkerung die französische Staatsbürgerschaft; damit sank zwar die Steuerbelastung auf gesamtfranzösisches Niveau, allerdings galt nun auch Militärflicht für die jungen Männer. Verbreiteter Widerstand gegen die Militärflicht im Eifelraum veranlasste Napoleon 1809, das Saardepartement ‚außer Gesetz zu stellen‘ (Ausnahmestand): es kam zu Hinrichtungen und einer Vielzahl von Verhaftungen.

Der Umgang mit der Befestigung der Stadt Hillesheim blieb widersprüchlich. Wurden 1811 noch baufällige Teile abgebrochen und zum Straßenbau verwendet, so erwog man 1813 eine Neubefestigung oder sogar die Anlage eines zeitgemäßen Forts. Im Winter 1814 endete die Franzosenherrschaft und damit alle Vorhaben, aus Hillesheim einen Militärstandort zu machen.

Hillesheim als preußische Bürgermeisterei

Der Wiener Kongress sah 1815 die Übergabe der Eifel an Preußen vor, inklusive der vordem luxemburgischen Gebiete östlich von Sauer und Our (Bitburg, Neuerburg).³⁸ Die Eifel stellte für Preußen eine komplexe Herausforderung dar: ein devastiertes und verelendetes Land insbesondere dort, wo Landwirtschaft eigentlich kein Auskommen ermöglicht. Die 20 Jahre der Franzosenzeit waren verlorene Jahre für die Entwicklung der Eifel. Die preußische Inbesitznahme zog sich über mehrere Jahre und fiel mit dem ‚Jahr ohne Sommer‘ zusammen. Von Hillesheim aus wurden Lebensmittelspenden an

³⁶ Zahlen und Zitat in SCHMITZ-KEIL 1973

³⁷ Zitat bei MEYER 1990

³⁸ Die drei Kantone Kronenburg, Reifferscheid und Schleiden wurden in einem Geheimvertrag am 18.09.1816 an Mecklenburg-Strelitz abgetreten – die Verwaltung sollte weiterhin durch Preußen erfolgen. Der Mecklenburger Großherzog verkaufte seine Eifelterritorien im Mai 1819 für 1 Mio. Taler an Preußen. Erst damit wurde Preußen eine Gesamtplanung und -verwaltung im Eifelraum möglich.

die Bewohner der besonders notleidenden östlich angrenzenden Waldeifel verteilt. Die Verwaltung bis hin zur Bürgermeisterei wurde von preußischen Beamten übernommen – nur in den Gemeinden wurde gewählt. Viele staatliche Maßnahmen – z.B. die Wiederaufforstung oder der Bau von Straßen – setzten Überlegungen aus Kurtrierer Zeit fort, andererseits wurden französische Gesetze beibehalten, etwa die Realerbteilung. Dennoch erschien die Eifel aus preußischer Sicht fremd – viele Beamte betrachteten eine Versetzung in die Eifel als Strafe („Preußisch Sibirien“). Niemand mochte sich dazu bekennen, Teil der Eifel zu sein, bemerkten Reisende. Vier Regierungspräsidenten innerhalb der Rheinprovinz teilten sich die Verantwortung für die Eifel: Aachen, Köln, Koblenz und Trier. Hillesheim (Reg.-Bez. Trier) befand sich im Grenzraum der Bezirke: Blankenheim gehört zum Reg.-Bez. Aachen, Münstereifel zum Reg.-Bez. Köln, Adenau und Kelberg zum Reg.-Bez. Koblenz. Dieser Raum blieb schwierig zu strukturieren – die Versuche, dies dennoch zu bewerkstelligen, bilden eine Kontinuität der letzten 200 Jahre. Da die französische Gliederung nicht ins Schema preußischer Landkreise passte (Kantone zu klein, Arrondissements zu groß), wurden mehrere Kantone zusammengefügt; in der Nordeifel wurden so u.a. die Landkreise Adenau, Bitburg, Daun, Prüm, Monjoie, Gemünd (1829 nach Schleiden) und (kurzzeitig bis 1818) Blankenheim konstituiert.

Hillesheim wurde eine von 12 preußischen Bürgermeistereien im Kreis Daun³⁹; der Verwaltung der Bürgermeisterei Hillesheim unterstanden 10 Gemeinden; Verwaltungssitz wurde der ‚Flecken‘ Hillesheim, ausgestattet mit einem Friedensgericht und einer Postexpedition. Zur Bürgermeisterei Hillesheim von 1816 gehörten auch Dörfer, die vor 1794 über Jahrhunderte eine andere Verwaltungszuordnung hatten: Oberehe, Stroheich und ein Teil von Walsdorf hatten zum Kurtrierer Amt Daun gehört. Heyroth und Loogh sowie der andere Teil von Walsdorf waren Teil der Herrschaft Kerpen gewesen. Niederbettingen hatte zur Grafschaft Gerolstein gehört.

Der Bürgermeisterei Kerpen zugeordnet waren Berndorf, Niederehe, Leudersdorf, Üxheim und Ahütte. Zur Bürgermeisterei Lissendorf gehörten u.a. Oberbettingen, Basberg, Wiesbaum und Mirbach.

Die preußische Bürgermeisterei Hillesheim kam 1818 auf insgesamt 1.843 Einwohner in 303 Haushalten (= 6,1 Personen pro Haushalt); der ‚Flecken Hillesheim‘ zählte 595 Einwohner in 95 Haushalten (= 6,3 Personen pro Haushalt). Walsdorf hatte 348 Ew., alle anderen Dörfer waren deutlich kleiner: Oberehe 176 Ew., Bolsdorf 168 Ew., Dohm (mit Lammersdorf) 140 Ew., Stroheich 140 Ew., Niederbettingen 114 Ew., Zilsdorf 75 Ew., Heyroth 60 Ew. und Loogh mit der Loogher Mühle 27 Ew.

Der ‚Flecken‘ Hillesheim hatte mit 595 Ew. eine größere Bevölkerung als Gerolstein (570 Ew.) und Daun (562 Ew.) – wenn auch die Unterschiede marginal waren.

1829 wünschte die preußische Regierung die Einrichtung eines Wochenmarktes in Hillesheim; allerdings sah die Gemeinde (mittlerweile 692 Seelen, 100 Feuerstellen) dafür keinen Bedarf und fürchtete bei Fehlschlag auch Spott: „an einem Ort ..., in welchem fast jeder die Bedürfnisse, die er braucht, selbst produziert, folglich sich kein Absatz findet, und ein solcher Markt nicht aufkommen kann“.⁴⁰

³⁹ Die Benennung von Kreissitzen erfolgte in preußischer Zeit pragmatisch danach, wo geeignete Amtsräume verfügbar waren. Daher kamen 1816 weder Hillesheim noch das 1784 letztmalig niedergebrannte Gerolstein in Betracht. Daun hingegen bot geeignete Räume.

⁴⁰ Dieses und folgende Zitate in: MEYER 1990, S. 204/207

Stattdessen wurden 1829 zwei neue Jahrmärkte eingerichtet; ein Wochenmarkt fand erst ab 1852 statt.

1839 war Hillesheim mit seinen drei Jahrmärkten Haupthandelsort für große Teile der Kreise Daun, Prüm und Adenau; auch wurde für auswärtige Marktkunden und Marktbesucher – so der Bürgermeister – „durch mehrere gut eingerichtete Wirtshäuser im hiesigen Orte hinlänglich gesorgt“. 1852 erhielt Hillesheim vom Oberpräsidenten der Rheinprovinz die Genehmigung für einen wöchentlichen Fruchtmarkt. Die wachsende Marktfrequenz veranlasste die Gemeinde Hillesheim im April 1866 zur Anlage eines neuen Marktplatzes an westlichen Rand der Bebauung auf ehemaligem Ackerland. Dieser neue und mit 1 ¼ ha großzügig bemessene Marktplatz (Schweinemarkt, heute Lindenplatz) lockte zusätzliche Kundschaft aus dem gesamten Eifelraum an und veranlasste den Bürgermeister, bei der Obrigkeit weitere Märkte zu beantragen: „Die Nützlichkeit und das Bedürfnis zur Vermehrung der Märkte lässt sich in dem aufstrebenden Orte hier, der 1000 Einwohner zählt, und in welchem eine außerordentliche Gewerbetätigkeit herrscht, nicht bestreiten.“ Der Aufschwung der Hillesheimer Märkte war so offenkundig, dass sich sogar die Städte Adenau und Mayen durch die zusätzlichen Markttermine in Hillesheim beeinträchtigt sahen. Die trotz der Proteste von Adenau und Mayen im Januar 1867 genehmigten zwei zusätzlichen Pferdemarkte wurden rasch zu allgemeinen Viehmärkten mit „einem sehr guten Besuch“.

Die Entwicklung von Hillesheim erfolgte im 19. Jahrhundert im regionalen Kontext. Hillesheim konnte seine Bedeutung als Markttort auch deshalb ausbauen, weil durch den Niedergang der Eisenverhüttung in der Nordeifel die Bedeutung der Landwirtschaft für die regionale Ökonomie zunahm, und Hillesheim als traditioneller Markttort der bäuerlichen Bevölkerung galt.

In Hillesheim kreuzten sich überörtlich bedeutsame Straßen aus Richtung Osten (nach Walsdorf, Zilsdorf, Oberehe, Dreis), aus Richtung Südwesten (nach Oberbettingen, Scheuern, Oos, Büdesheim) und Richtung Nordwesten (nach Birgel, Stadtkyll). Wegebeziehungen gab es zudem nach Barendorf (Berndorf) und Kerpen; erreichbar laut Kartenblatt von 1858 waren auch (allerdings niedrigste Wegekategorie!) Wiesbaum und Boldsdorf. Ein Abzweig von der Straße zwischen Hillesheim und Walsdorf führte nach Rockeskyll und von dort nach Gerolstein. Die im späten 18. Jahrhundert angelegte Straßenstruktur ist bis heute prägend geblieben: so ist die B 421 (Mosel – Daun – Dreis – H. – Oberlauf der Kyll) noch heute die Hauptstraße, die durch Hillesheim führt. An dieser Straßenanbindung änderte sich bis nach dem 1. Weltkrieg nichts Wesentliches: Hillesheim lag primär an der einzigen (!) Ost-West-Verbindung durch die Eifel von Koblenz Richtung Westen (Malmedy, Aachen).⁴¹

Zentrale Einrichtungen im Markttort Hillesheim, Zentrenkonkurrenz und die Bedeutung der Bahnanschlüsse

Die Anlage des Marktplatzes im Norden des Siedlungsbereiches Hillesheim wurde ergänzt durch das erste Krankenhaus im Kreis Daun, einen weiteren Frequenzbringer mit überörtlicher Bedeutung. 1883 hatte der Landrat den Bischof von Trier gebeten, in den zwei größten Orten des Kreises (Daun, Hillesheim) eine Schwesternniederlassung zur Krankenpflege einzurichten. Nach ersten Provisorien entstand 1890 an der Kölner

⁴¹ Siehe Übersichtskarte Straßennetz der Eifel in: KAUFMANN 1926, S. 106 und DOERING-MANTEUFFEL 1995, S. 94. Reproduktion im Anhang.

Straße im Norden der Gemeinde der Neubau des Krankenhauses St. Josef, zuständig für die Bürgermeistereien Hillesheim, Gerolstein und Lissendorf.

Wichtiger als Straßen- und Wegeverbindungen war Mitte des 19. Jahrhunderts der Anschluss an das Eisenbahnnetz. Lange hatte die Eifel auf eine Anbindung warten müssen. In dieser Zeit erfolgte eine massive Auswanderung der Eifelbevölkerung in Richtung der Rheinstädte, in die Kohlereviere von Saar, Aachen und Ruhr sowie nach Übersee. 1856 erfolgte der Vorschlag einer Strecke von Schleiden über Hillesheim und Manderscheid Richtung Trier. In Wittlich sollte diese Strecke auf die Eisenbahnverbindung Koblenz-Trier treffen. Nach langen Verzögerungen einigte man sich 1868 für die Strecke Köln-Trier („Eifelbahn“) auf einen Verlauf längs der Kyll von Blankenheim über Jünkerath, das westlich von Hillesheim gelegene Oberbettingen, Gerolstein, Kyllburg bis Trier. Der Deutsch-Französische Krieg von 1870/71 beschleunigte die Fertigstellung der Eisenbahnstrecke. Der Bahnanschluss hatte massive Auswirkungen: Wer wie Hillesheim oder Bitburg an oder unweit einer Eisenbahn lag, erlebte einen Aufschwung. Märkte ohne Anschluss wie Neuerburg, Kerpen oder Waxweiler gingen ein. Die Möglichkeit, Vieh sofort auf die Bahn verladen zu können und eine gute Erreichbarkeit über Wege und Chausseen belebte alte Traditionen und trug zur Blüte des Markttortes Hillesheim bei.

In besonderem Maße profitierte aber Gerolstein vom Bahnanschluss. Über Gerolstein waren alsbald sowohl Prüm als auch Daun erreichbar, über Gerolstein reisten die ersten Eifeltouristen an; hier entstanden Bahnbetriebswerk und Bahnmeisterei. 1911 zählte Gerolstein zwar erst 1.308 Einwohner, doch schaffte die gute Erreichbarkeit das Potential für eine zunächst private Höhere Knabenschule, die nach dem Zweiten Weltkrieg Gymnasium (erster Abiturjahrgang 1958) wurde.⁴² Gerolstein erhielt dank der Eisenbahn gemeinsame Einrichtungen der Kreise Daun und Prüm (Arbeitsamt, Straßenbauamt, Forstamt). Auch beförderte der Bahnanschluss den Absatz des örtlichen Mineralwassers und den der Drahtwarenfabrik und schuf ‚große Arbeitgeber‘. Gerolstein entwickelte regionale Zentralität als Bahnknotenpunkt, Verwaltungs- und Schulstandort sowie mit Industrie und Gewerbe. Ganz anders das benachbarte Hillesheim. Hillesheim war zwar seit 1888 Sitz einer Landwirtschaftlichen Schule, seit 1890 Standort des Krankenhauses, doch die wahre Bedeutung zeigte sich als Markttort. Ein Markt-Kalender listete 1911 die Zahl der Markttermine auf, wobei zwischen Vieh- und Krammärkten unterschieden wurde. Krammärkte rechneten sich nur dort, wo genügend Publikum zu erwarten war; reine Viehmärkte ohne Krammarkt zeugten vom Fehlen eines solchen überörtlichen Publikums. Im regionalen Vergleich zeigte sich die starke Marktposition von Hillesheim gerade bei der Versorgung der Bevölkerung mit Gebrauchsgütern (K = Krammarkt-Termine):

⁴² In den 1940er Jahren kamen 70 % der Schüler mit der Bahn nach Gerolstein (vgl. WACKER 1991).

Tabelle 1 Vieh- und Krammärkte im Umkreis von Hillesheim 1911

Ort ⁴³	Einwohner 1911	Vieh- und Krammärkte	Reine Viehmärkte	Vieh- Kram-	Reine Kram-	Relation K/T Ew.
Mayen	13.435	5	19		1 (2 Tage)	0,52
Münstereifel	2.786	4	11		-	1,44
Prüm	2.738	12	1		-	4,38
Adenau	1.684	13	7		-	7,72
Gerolstein	1.308	4	4		-	3,06
Ulmen	1.158	8	2		-	6,91
Kyllburg	1.155	12	6		-	10,39
Daun	1.105	11	7		-	9,96
Stadtkyll	816	6	4		-	7,35
Manderscheid	800	3	-		-	3,75
Schleiden	656	-	4		1 (2 Tage)	3,05
Hillesheim	641	10	2		-	15,60
Blankenheim	559	-	8		-	-
Kall	544	5	-		-	9,19
Schmidtheim	533	-	2		-	-
Kelberg	384	13	-		-	33,85
Rockeskyll	271	1	-		-	3,69

Die Einwohnerzahl der Marktflecken – ob mit oder ohne Stadtrecht – bezeugt die fehlende Urbanität auch im weiteren Umkreis. Das Fehlen der Konkurrenz eines urbanen Zentrums ermöglichte den kleinen Orten auch bei vergleichsweise kleiner Ortsbevölkerung die Ausprägung einer ungewöhnlich ausdifferenzierten Zentralität. Angesichts der geringen Bevölkerungszahl hatten die Verteilung von Behördensitzen sowie die Entwicklung bestimmter Gewerbebezüge großen Einfluss auf die ortsspezifische Charakteristik. Mit der Verwaltungsreform von 1882 gewann der ‚Kreisstadt‘-Status in Preußen durch den Ausbau der Kreisverwaltung an Bedeutung, das betraf Prüm und Daun. Im grenznahen Prüm gab es zudem eine Zollverwaltung, Daun war Garnisonsstandort, Gerolstein Eisenbahn- und Gewerbeort. Hillesheim war in erster Linie Markort, weil andere Merkmale zwar vorhanden waren, aber keine prägende Bedeutung gewannen. Einrichtungen wie der 1884 gegründete ‚Hillesheimer Darlehnskassenverein‘ oder auch die Landwirtschaftsschule und die Molkerei standen in der Tradition der landwirtschaftlichen Dienstleistungen und Serviceangebote.

Staatliche Institutionen wurden in Hillesheim zunächst als Fortschreibung vorpreußischer Traditionen angesiedelt. So begann man 1864 mit dem Bau eines Gerichts- und Gefängnisgebäudes in Hillesheim – die Gemeinde hatte das Grundstück gekauft und der

⁴³ Gelistet sind sämtliche Markttorte im Umkreis von 20 km um Hillesheim sowie das (Luftlinie 35 km entfernte) Mayen, das sich wie Adenau 1867 gegen zusätzliche Markttermine in Hillesheim gewandt hatte.

Justizverwaltung geschenkt, um das Gericht vor Ort zu halten (eine verbreitete Praxis in Preußen). Der Amtsgerichtsbezirk Hillesheim umfasste die fünf Bürgermeistereien Hillesheim, Kerpen, Lissendorf, Gerolstein und Rockeskyll mit insgesamt (1882) 14.223 Einwohnern. In Gerolstein wurde neunmal im Jahr speziell für die Bewohner von Gerolstein und Rockeskyll Gericht gehalten. In den 1880er Jahren entstand eine Gemeinde-Oberförsterei Hillesheim mit Zuständigkeit in den Bürgermeistereien Hillesheim, Kerpen sowie im Bereich Obere Kyll Steffeln, Gönnersdorf und Jünkerath. Das Katasteramt Hillesheim war ab 1885 zuständig für die Bürgermeistereien Hillesheim, Gerolstein und Lissendorf. Für die Bürgermeistereien Hillesheim und Kerpen – seit Beginn des 19. Jahrhunderts in Personalunion von Hillesheim aus verwaltet – wurde 1910 ein Verwaltungsgebäude für die Bürgermeisterei an der Aachener Straße erbaut. Als schließlich 1909/12 mit dem Vervollständigung der Ahrtalbahn im Bereich zwischen Jünkerath und Adenau auch Hillesheim einen eigenen Bahnanschluss mit Bahnhof bekam und in der Folge (Viaduktbau) zum Bahnknotenpunkt reüssierte, verfügte Hillesheim über eine ganz ausgezeichnete und vielfältige Ausstattung mit überörtlich bedeutsamen Einrichtungen: Krankenhaus, Amtsgericht, Bahnhof, Katasteramt, Bürgermeisterei, Oberförsterei. In Kombination mit den Märkten brachte dies viele auswärtige Besuchern aus dem Umland nach Hillesheim.

Dem allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung zu verdanken war der Neubau der völlig maroden Hillesheimer Kirche 1853 im zeitgenössisch nüchternen Stil. Der alte Turm sollte erhalten bleiben, stürzte aber während der Bauarbeiten ein. Aufgrund der Platzverhältnisse im Ortskern erhielt der Neubau eine Nord-Süd-Richtung, während die alte Kirche (eine zweischiffige Einstützenkirche aus der Zeit um 1500) traditionell mit dem Chor nach Osten orientiert gewesen war. Der Kirchenneubau wurde nicht nur vor Ort kontrovers diskutiert, sondern auch von Seiten des Trierer Bischofs kritisch kommentiert. Bischof Pell dram veranlasste 1865 die Entfernung der alten Altäre aus der Kirche, die nur durch Zufall erhalten blieben. Pell drams Nachfolger, Bischof Matthias Eberhard, erlaubte 1875 die Wiederaufstellung der barocken Altäre in der Kirche. Bereits 1869 hatte Bischof Eberhard das bisherige Dekanat Daun aufgeteilt und das eigenständige Dekanat Hillesheim gegründet, dem die Orte Berndorf, Dockweiler, Esch, Gerolstein, Glaadt, Kirchweiler, Lissendorf, Niederbettingen, Niederehe, Oberehe, Rockeskyll, Roth, Üxheim, Walsdorf und Wiesbaum zugeordnet wurden. Das Dekanat Hillesheim umfasste somit den gesamten Westen des Kreises Daun. Diese Organisationsstruktur blieb von 1869 bis 1924 stabil. Zur größten katholischen Kirche im Bereich des Dekanats Hillesheim wurde die 1897/98 neugebaute neoromanische Basilika in Niederbettingen, der sogenannte ‚Eifeldom‘.

Die Realerbteilung hatte zu einer sehr starken Parzellierung der Flur geführt, die u.a. durch das Fehlen von Feldwegen den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Landwirtschaft des späten 19. Jahrhunderts nicht mehr entsprach. Als Pilotprojekt der Flurbereinigung in der Eifel wurde 1898 Hillesheim ausgewählt. Zuvor gab es auf 914 ha 7.040 Parzellen im Besitz von 513 Eigentümern, das entsprach einer durchschnittlichen Parzellengröße von 1.300 m². Nach der Flurbereinigung 1898 sank die Zahl der Parzellen durch Zusammenlegung auf 1.804 und eine Durchschnittsgröße von 5.067 m². Ein Eigentümer verfügte nun im Durchschnitt über knapp 1,8 ha, aufgeteilt auf drei Parzellen.

Einen auch im Ortsbild unübersehbaren Bruch mit der Vergangenheit bedeutete 1882 das Verbot der Neuaufgabe von Strohdächern durch den Landrat. Insbesondere neue Strohdächer galten als brandgefährlich. Letztmalig war 1874 Üxheim niedergebrannt. Alte Strohdächer waren durchnässt, mit Moos bewachsen und damit zwar weniger feuergefährdet, aber nicht unbedingt der Gesundheit der Bewohner zuträglich.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts bestanden in Hillesheim einige repräsentative ‚städtische‘ Gebäude am Ortskern, z.B. das Hotel Fasen. Zugleich befanden sich aber weiterhin landwirtschaftliche Betriebe innerhalb der Stadtmauern. Erste Einzelhändler hatten sich bereits an der Wiesbaumer Straße (heute Kölner Straße) etabliert. 1860 eröffnete der aus Schönecken stammende Nicolaus Esselen ein Geschäft mit Herrenhüten und Textilien.⁴⁴ 1886 entstand ein Neubau, das Sortiment wurden umfassend – ‚alles unter einem Dach‘ mit Textilien, Haushaltswaren, Petroleum und Lebensmitteln. Die fünf Söhne des Nicolaus Esselen gründeten in anderen Orten ähnliche Geschäfte. 1866 öffnete in direkter Nachbarschaft zu Esselen (Kölner Straße 1) das Fahrrad-Fachgeschäft Pfeil.

Die bequeme Erreichbarkeit per Eisenbahn ging einher mit der wachsenden Popularität bestimmter Regionen der Eifel als Ziel von Touristen. Insbesondere ‚malerische Winkel‘ mit Burg(ruinen), markanten Felsen (Gerolsteiner ‚Dolomiten‘) und gleichzeitig modernen Quartieren boten sich als Ziel der Sommerfrischler aus der Großstadt an. Entstand an der Ahrtalbahn nach dem Vorbild von Monte Carlo das Bad Neuenahr, so übernahm an der Eifelbahn der 1871 auf freiem Feld historisierend als Burggebäude gestaltete Bahnhof von Gerolstein die Funktion als regionalen Verteilpunkt der Touristen. Die Eifel motive des Malers Fritz von Wille und seiner Kollegen aus der Düsseldorfer Malerschule waren seit 1894 regelmäßig auf Ausstellungen in Berlin, Dresden und München vertreten und machten die ländliche Eifel als Reiseziel populär. Als Reiselektüre bot sich dann seit 1897 die sehr erfolgreichen Novellensammlung ‚Kinder der Eifel‘ der Schriftstellerin Klara Viebig an. Kurz vor Ausbruch des Ersten Weltkrieges erreichte die Eifelbegeisterung großstädtischer Eliten ihren Höhepunkt: Der hohe politische Beamte Ernst von Mirbach, zugleich Vorsitzender des Evangelischen Kirchenbauvereins, ließ 1902 als ‚Denkmal unseres Geschlechts‘ im Dorf Mirbach eine reich mit Mosaiken geschmückte ‚Erlöserkapelle‘ im neoromanischen Stil errichten. Als Jubiläumswerk des Evangelischen Kirchenbauvereins wurde dann 1911/13 im neobyzantinisch/romanischen Stil die Erlöserkirche in Gerolstein-Sarresdorf errichtet, zu deren Einweihung das Kaiserpaar anreiste. Der Bau evangelischer Kirchen in der konfessionellen Diaspora war einerseits eine politische Machtdemonstration, trug aber auch von Anbeginn zur touristischen Angebotspalette von Gerolstein bei (zumal 1907 beim Bau der Gerolsteiner Kirche die Überreste der römischen Villa Sarabodis gefunden und musealisiert wurden).

Hillesheim, „sehenswert wegen der Stadtmauer“ (Dehio) lag mittig zwischen Mirbach, Gerolstein und der vom wohlhabenden Maler Fritz von Wille erworbenen Burgruine Kerpen, die von diesem restauriert und ab 1911 bewohnt wurde. Die Hillesheimer Stadtmauer wurde zeitgleich (1904/05, 1911) dank privater Spenden restauriert.

Im jährlichen Verwaltungsbericht des Regierungspräsidenten von Trier nach Berlin hieß es bereits 1905: „Der Wohlstand der Landbevölkerung hat eine nicht unwesentliche Vermehrung erfahren, die Lage ist als eine befriedigende zu bezeichnen. ... Die Viehzucht steht in Blüte, die Märkte werden gut besucht, die Viehpreise sind hoch“.⁴⁵

⁴⁴ Matthias Zender hat 1935 die Erzählung einer Kleinbäuerin aus Büdesheim, Kreis Prüm, aufgezeichnet, die Ende der 1850er Jahre geboren wurde. Sie begann ihre Geschichte: „Eine Frau hier aus dem Dorf erzählte. Es war eine Hochzeit. Sie sollte drauf gehen und hatte keinen guten Hut. Da dachte sie: „Du gehst morgen früh nach Hillesheim [Hilleshem] einen kaufen“ (ZENDER 2013, Nr. 1572, S. 538). Büdesheim liegt ca. 13 km von Hillesheim entfernt. Ein 80jähriger Handwerker aus dem Büdesheim benachbarten Schwirzheim erzählte: „Einmal war einer krank, und der Meister, bei dem ich war, ging nach Hillesheim nach den Dokter.“ (Nr. 1712, S. 577).

⁴⁵ Zitiert in WACKER 1991, S. 290

Hillesheim 1914 – 1945

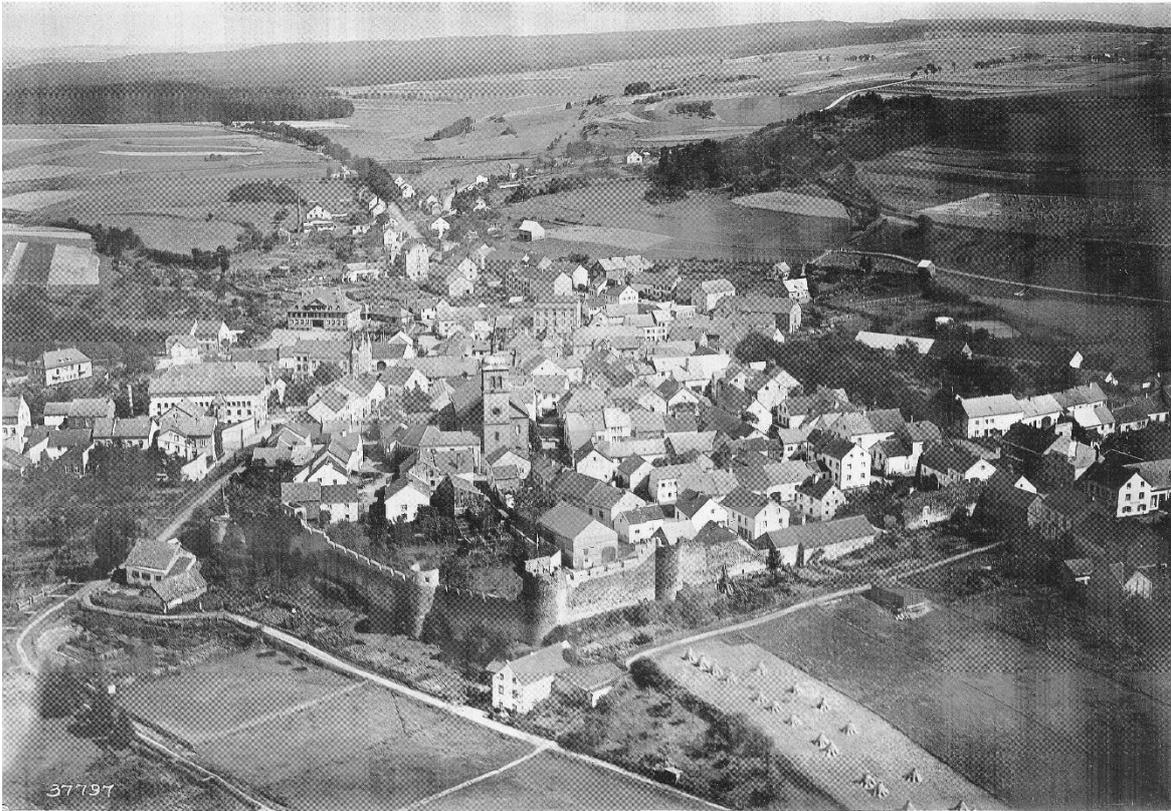
Das sich abzeichnende touristische Potential wurde bei Ausbruch des Ersten Weltkrieges zerstört. Die für die überschaubare Einwohnerzahl berechnete Ausstattung an Krankenhausbetten und sonstiger Infrastruktur stand nun primär für Kriegszwecke zur Verfügung – Hillesheim wurde wie die gesamte Eifel zum Hinterland der Westfront. Mit Kriegsende 1918 kam die französische Besatzung der Rheinlande. Die erst 1917 durch den Bau der Ludendorff-Brücke in Remagen vollendete Ahrtalbahn, die in Hillesheim auf die Eifelbahn traf, wurde auf eine Spur zurückgebaut⁴⁶. An die Vorkriegskonjunktur des Eifeltourismus konnte unter den veränderten politischen und ökonomischen Verhältnissen nicht angeknüpft werden⁴⁷. Entsprechend unterblieben Modernisierungen bei Gastgewerbe und Infrastruktur. Immerhin gelang inmitten der Inflationszeit die Elektrifizierung der Kreise Daun und Adenau. Am 01.04.1925 waren 87 der 98 Gemeinden der beiden Kreise am Stromnetz angeschlossen. Die Hocheifel war wiederum einer der ärmsten Landstriche des Deutschen Reiches und ohne erkennbare Entwicklungsperspektive. So entstand 1924/25 auf Initiative des Landrates von Adenau der Plan für eine nationale Motorrennstrecke nach dem Vorbild von Italien (Monza) und Belgien (Spa). Der Bau des ‚Nürburgringes‘ 1925-1927 war vor allem eine großangelegte Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für den Raum Nohn, Adenau und Kelberg. Damit die Rennstrecke für Besucher auch erreichbar war, wurde auch viel Geld in den Ausbau der überörtlichen Anfahrstrecken gesteckt (B 257, B 258, B 410, B 412).

Zeitgleich mit dem Bau des Nürburgringes erfolgte in Preußen die Modernisierung der Verwaltungsstruktur. Die ‚Bürgermeistereien‘ wurden 1927 zu ‚Ämtern‘; der Kreis Adenau 1931/32 aufgrund einer Sparverordnung größtenteils dem Kreis Ahrweiler zugeschlagen. 1930 wurde die Gemeinde Jünkerath aus Teilen von Gönnersdorf, Feusdorf, Glaadt und Schüller neukonstituiert. Die traditionsreiche Jünkerather Gewerkschaft hatte den Übergang vom Hochofen hin zur Herstellung von Großgussformen und Maschinenbau meistern können und befand sich auf dem Weg zum größten industriellen Arbeitgeber der Westeifel mit hohem Anteil von Einpendlern. 1928 wurde das Amt Kerpen aufgelöst und dem Amt Hillesheim zugeordnet. Damit trug man der bereits im 19. Jahrhundert üblichen gemeinsamen Verwaltung der beiden Verwaltungsbereiche Rechnung.

⁴⁶ Ursprünglich sollte die Strecke über die Rheinbrücke bei Remagen und die Ahrtalbahn zur Hauptfrachtroute zwischen Ruhrgebiet und Lothringen werden. Hillesheim wäre dann ein bedeutsamer Bahnknotenpunkt geworden – mit allen damit verbundenen Konsequenzen für Wirtschaft und Lebensqualität.

⁴⁷ Am stärksten war Gerolstein betroffen. Zum Ausbleiben der Touristen kam hier noch die von den Franzosen verfügte Ausweisung der Reichsbahnbeamten. Diese 1923 verfügte Ausweisungen betrafen 45 % der Bevölkerung, darunter auch den gesamten Stadtrat. Das durch die Ausweisungen erzeugte Vakuum machte Gerolstein kurzfristig im Herbst 1923 zu einem der Hauptquartiere der Anhänger der Rheinischen Republik (vgl. BÖFFGEN 2013).

Abbildung 7 Hillesheim am 15.08.1932



Quelle: MEUSCH 2016

1929 konnte auf einem ehemaligen Gerbereigelände in Hillesheim ein neues Schulgebäude für die Volksschule bezogen werden. Damit endete eine Jahrzehnte andauernde Misere mit unzulänglichen Schulgebäuden. Für den Besuch höherer Bildungseinrichtungen mussten Hillesheimer Schüler nach Prüm, Gerolstein oder in die Kreisstadt Daun pendeln.

Der Zuständigkeitsbereich der Landwirtschaftsschule Hillesheim wurde sukzessive reduziert. Er umfasste von 1888 bis 1913 die Kreise Daun und Prüm, von 1913 bis 1929 nur mehr den Kreis Daun. Ab 1929 mit Einrichtung der Landwirtschaftsschule Daun verblieb der Landwirtschaftsschule Hillesheim noch der Einzugsbereich der Ämter Hillesheim, Gerolstein und Lissendorf.

In den 1930er Jahren wurde das Konzept der ‚Zentralität‘ entwickelt, um dem Staat die Vorlage für möglichst effiziente Organisationsstrukturen zu liefern. Nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgte die Weiterentwicklung zum Leitbild staatlicher ‚Grunddaseinsvorsorge‘ (Forsthoff). Aufgrund der gewachsenen Mobilität der Bevölkerung mit Bahn und z.T. auch bereits mit dem motorisierten Individualverkehr konnte der Staat damit beginnen, das Netz der Infrastruktureinrichtungen auszudünnen und zu konzentrieren. Dies traf insbesondere kleine Standorte – wobei ‚klein‘ relativ war. 1938 begann es mit der Abstufung des Katasteramtes Hillesheim zur Nebenstelle von Daun und dem Verlust der Zuständigkeit für Gerolstein.

Die Pläne der NS-Zeit für die notleidende und wiederum wirtschaftsschwache Eifel waren widersprüchlich. Die Arbeitslosigkeit im Regierungsbezirk Trier wuchs zwischen 1933 und 1935 – im Gegensatz zum Reichstrend – um 9,3 %.⁴⁸ Für die Eifel behielt der 1931 geprägte Begriff der „Grenzlandnot“ zunächst seine Gültigkeit. Es gab ebenso Planungen

⁴⁸ Angaben bei WACKER 1991

für eine großangelegte Umsiedlung wie auch für die Arbeitsbeschaffung durch Großprojekte (Talsperren, Autobahnen). Mit dem Konzept des Westwalls wurde militärischen Gesichtspunkten ebenso Rechnung getragen wie dem Ziel der Arbeitsbeschaffung. Zugleich war es ein großangelegtes gesellschaftspolitisches Projekt, die Eifelbevölkerung im Sinne des nationalsozialistischen Staates neu zu strukturieren. Hillesheim lag mitten im Bereich des Westwallbaus, der Tausende fremder Arbeitskräfte in die Eifel brachte. Der Bau des Westwalls ging in Hillesheim einher mit Einquartierungen, dem Bau diverser Bunker und Munitionslager. Im Juni 1938 wurde hier ein Truppenstab des Reichsarbeitsdienstes stationiert; in den ersten Monaten des Krieges (1939/40) stieg die Zahl der Einquartierungen auf 4.000 Mann, das entsprach dem Dreifachen der damaligen Einwohnerzahl. Zur Truppenunterhaltung entstand an der Aachener Straße ein Kino mit 220 Plätzen. Hillesheim lag zunächst im Aufmarschgebiet der Westfront, wurde ab Herbst 1944 als Eisenbahnknotenpunkt ebenso wie Gerolstein militärstrategisches Ziel von Bombenangriffen. Die schlimmsten Kriegszerstörungen erfolgten im Dezember 1944 und Januar 1945: durch wiederholte Bombenangriffe und Folgewirkungen (Explosion eines Munitionszuges infolge Beschuss) wurden große Teile der Bebauung innerhalb der Stadtmauern und an der Bahnstrecke in Trümmer gelegt. Hinzu kamen versehentliche V1-Einschläge und die Gefahr eines Stellungskrieges längs des Westwalles, der allein in der Gemarkung Hillesheim aus Bunkern, 5 km Panzergräben und 10 km Stellungsräben mit Drahtverhau bestand. Anfang März 1945 erreichte die US-Armee Hillesheim; abrückende deutsche Truppen zerstörten noch sämtliche Brücken, u.a. auch den imposanten Viadukt der Bahnstrecke Hillesheim-Gerolstein. Der Zerstörungsgrad von Hillesheim betrug 36 % - der Eisenbahnknotenpunkt Gerolstein war aber mit 70 % noch weit stärker betroffen.⁴⁹

Hillesheim in der Nachkriegszeit

Während der französischen Besatzungszeit ab Juli 1945 kam der Wiederaufbau nur schleppend in Gang. Die Ahrtalbahn von Jünkerath über Hillesheim nach Dümpelfeld war erst ab 1947 wieder befahrbar, die Straßenverbindungen zwischen Hillesheim, Gerolstein, Dreis und Birgel befanden sich in sehr schlechtem Zustand. Die Rheinprovinz wurde entlang der Regierungsbezirksgrenze in zwei Besatzungszonen geteilt; die Grenze zwischen britischer und französischer Zone verlief in direkter Nähe nördlich von Hillesheim und verschärfte die alltäglichen Probleme. Erst 1948/49 kam mit Währungsreform und Gründung der Bundesrepublik Deutschland die Möglichkeit zu Wiederaufbau. Zugleich gelangten – was die französische Besatzung zuvor verhindert hatte – Vertriebene aus den deutschen Ostgebieten nach Hillesheim. Für die Vertriebenen entstand südwestlich des Ortskerns am zerstörten Viadukt ein neues Wohnquartier (Stettiner-, Dresdener- und Königsberger Straße). 1949 bemühte sich der Landrat von Daun um Aufnahme seines Kreises in die staatlich zu fördernden Notstandsgebiete der ‚Roten Zone‘ – ein Begriff, der sich auf die vom Westwallbau betroffenen Grenzkreise bezog.

Im März 1949 konnte auch erstmals wieder der traditionsreiche Viehmarkt stattfinden. Innerhalb kurzer Zeit wurde Hillesheim der größte Tiermarkt unter offenem Himmel in der Bundesrepublik Deutschland, ohne allerdings zunächst die Auftriebszahlen der Vorkriegszeit erreichen zu können. In der Neuauflage der Hillesheimer Stadtgeschichte schrieb Meyer 1990: „Im Jahr werden an 24 Markttagen bis zu 12.000 Stück Großvieh

⁴⁹ Im Gesamtkreis Daun betrug der Zerstörungsgrad 20,3 %. Die Zerstörungsquote von Hillesheim lag etwa auf dem Niveau der Kreise Prüm (41 %) und Bitburg (40 %). 83 % der Eisenbahnstrecken und 234 Eisenbahnbrücken im Regierungsbezirk Trier waren zerstört (WACKER 1991).

aufgetrieben. Daneben hat sich der gleichzeitig abgehaltene Krammarkt auch im Zeitalter der Supermärkte und Warenhäuser ungebrochen lebendig gehalten. Für viele Besucher aus den umliegenden Gemeinden in einem Einzugsgebiet von etwa 30.000 Einwohnern sind die Märkte ein Anlass, nach Hillesheim zu kommen, bei dem dann auch alle anderen anstehenden Besorgungen gemacht werden.“⁵⁰

1959 hatte Hillesheim bei 1.604 Einwohnern 48 Handwerksbetriebe und 42 Handelsunternehmen und deckte damit den Bedarf eines weiten Umlandes. Neben der Grundversorgung (5 Bäcker, 3 Metzger, 1 Apotheke, 1 Drogerie, 8 Lebensmittelgeschäfte) gab es ein umfassendes Angebot mittel- und langfristiger Sortimente: 3 Fotografen, 2 Putzmacher, 3 Damenschneidereien, 1 Buchhandel, 1 Eisenwaren- und 2 Elektrogeschäfte, 3 Farbensgeschäfte, 1 Fahrradhändler, 3 Haushaltswarengeschäfte, 1 Gold- und Silberwaren/Uhrenhandel, 2 Kaufhäuser, 2 Rundfunkhändler, 3 Möbelgeschäfte, 4 Schuhläden und 1 Textilgeschäft.⁵¹

Die erst 1954 gegründete Fassondreherei Bilstein & Siekmann war schon 1962 mit 83 Arbeitskräften der zweitgrößte Arbeitgeber vor Ort; nur die Firma Rauschert (Verschluss-Porzellan) in Oberbettingen beschäftigte mit 92 Personen mehr. Die Molkerei-Genossenschaft Hillesheim hatte 1962 70 Beschäftigte. Gegründet 1931, wurde die Molkerei durch Fusionen mit vielen Milchverarbeitern im nördlichen Rheinland-Pfalz um 1984 als ‚Eifelperle Milch eG‘ das größte Milchunternehmen des Bundeslandes, um dann 2006 nach 2001 erfolgter Fusion mit ‚Hochwald‘ den Betrieb einzustellen.

Weiterhin blieb der Regierungsbezirk Trier wirtschaftlich schwach. 1964 lag das Brutto-sozialprodukt je Einwohner 19,4 % unter dem Durchschnitt des Landes Rheinland-Pfalz und fast ein Drittel (32,7 %) unter dem Bundesdurchschnitt. Bis 1986 konnte die Negativabweichung der Bruttowertschöpfung im Regierungsbezirk Trier auf 13,9 % (Rheinland-Pfalz) und 23,5 % (Bundesrepublik) gemildert werden.⁵²

1970 erfolgte in Rheinland-Pfalz eine kommunale Neugliederung, die im bewussten Gegensatz zum benachbarten Nordrhein-Westfalen die Struktur der Ämter (ab 1968 ‚Verbandsgemeinde‘) fortschrieb und kleinen und kleinsten Gemeinden die kommunale Eigenständigkeit beließ. In Nordrhein-Westfalen wurden zeitgleich auf Basis der Definition Ober-, Mittel- und Grundzentren Gemeinden von mindestens 5.000-8.000 Einwohnern geschaffen.⁵³

Die nunmehrige Verbandsgemeine Hillesheim blieb erhalten und durch die Auflösung der benachbarten Verbandsgemeinden Lissingen und Antweiler beträchtlich vergrößert: Im Westen kamen Basberg, Mirbach, Wiesbaum und Oberbettingen (ehedem VG Lissingen) hinzu, im Osten Nohn (ehedem VG Antweiler, Kreis Ahrweiler). Auf Gemeindeebene erfolgte 1968 die Fusion von Leudersdorf, Niederehe, Üxheim-Ahütte und Heyroth zu ‚Üxheim‘, 1974 die Eingemeindung von Bolsdorf und Niederbettingen nach Hillesheim sowie von Zilsdorf nach Walsdorf und von Mirbach nach Wiesbaum. Die 1974 gefundene Struktur der Verbandsgemeinde Hillesheim hat bis heute Bestand.

Westlich des Ortskerns entstand 1964/1969 ein Schulzentrum. Seit 1956 wollte der Kreis Daun das Schulangebot im westlichen Teil des Kreises um eine Realschule erweitern. Um den Standort bewarben und stritten sich Gerolstein, Hillesheim und Jünkerath.

⁵⁰ MEYER 1990, S. 309

⁵¹ Vollständige Auflistung in MEYER 1962, S. 214f

⁵² Zahlen nach WACKER 1991, S. 435 und 451

⁵³ Nördlich der VG Hillesheim hinter der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen wurde so die Gemeinde Blankenheim mit 13 Ortsteilen laut LEP I/II von 1974 als ‚Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums‘ und aktuell knapp 8.500 Einwohnern konstituiert.

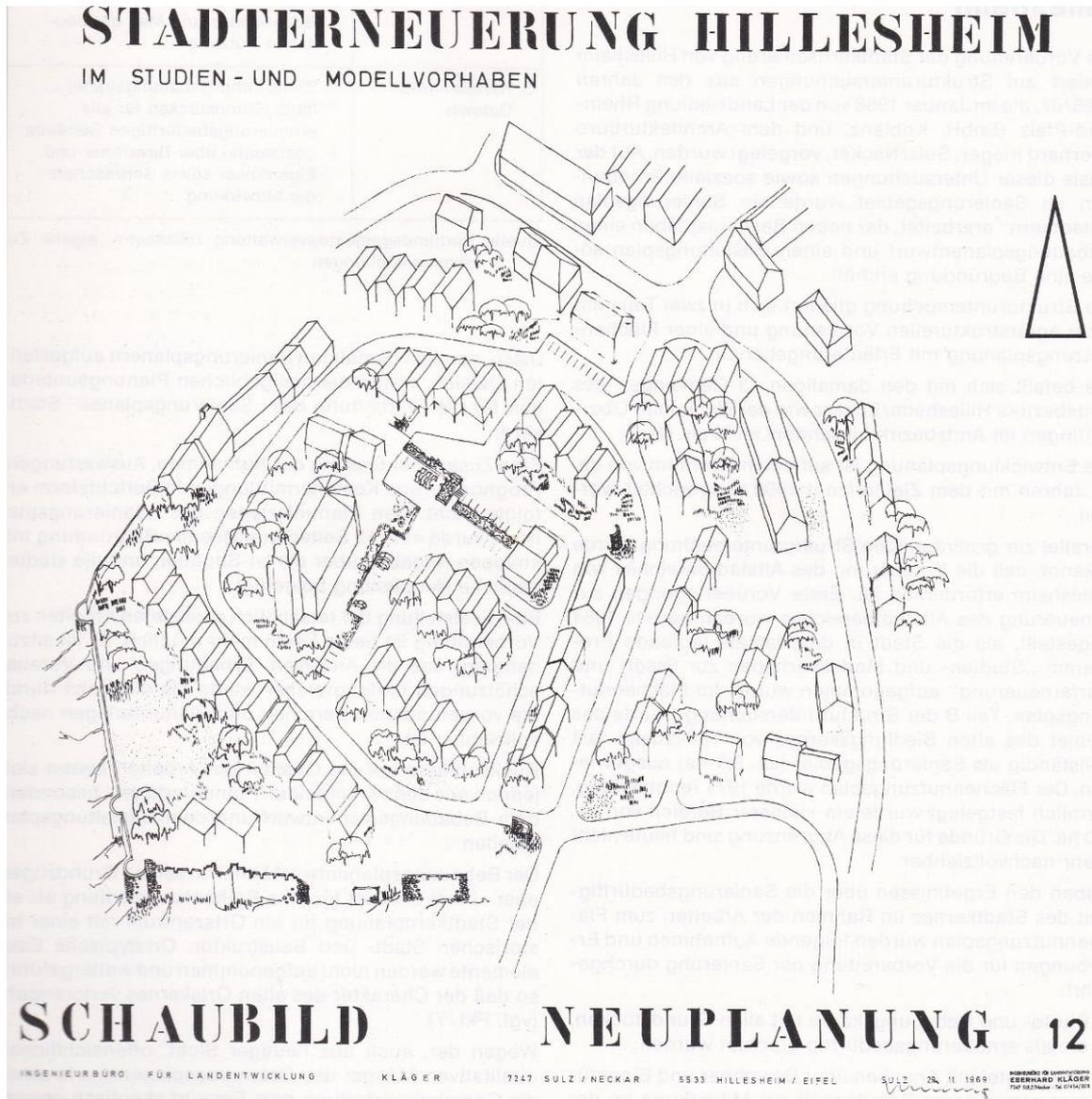
1961 entschied sich der Kreistag für den Standort Hillesheim. 1964 konnte die Realschule eingeweiht werden. 1969 folgte die Hauptschule, deren Einzugsgebiet die gesamte Verbandsgemeinde umfasste, ab 1971 auch Wiesbaum, Mirbach und Nohn. Das Schulzentrum mit Haupt- und Realschule konnte 1980 erweitert werden. Die 1984 erfolgte Benennung ‚Augustiner-Realschule Hillesheim‘ stellte die Realschule in die Kontinuität der ehemaligen Schule der Augustiner-Chorherren am Standort Hillesheim, die im 18. Jahrhundert ein ‚Eifeligymnasium‘ betrieben hatten.

Die Ortskernsanierung in Hillesheim 1965-1985

Bis in die 1960er Jahre befanden sich im Hillesheimer Altstadtbereich noch eine Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe. Das Nebeneinander von Bauernhöfen und Geschäften, von überörtlichem Durchgangsverkehr und landwirtschaftlichem Wirtschaftsverkehr wurde als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Die Flurbereinigung von 1963/64 ermöglichte die Aussiedlung derjenigen landwirtschaftlichen Betriebe, denen aufgrund ihrer Größe noch Zukunftsfähigkeit zugebilligt wurde. 1964 gelang Hillesheim die Aufnahme in das Bundesprogramm ‚für Studien und Modellvorhaben zur Erneuerung der Städte und Dörfer‘. 1965 wurde die Aufstellung eines Sanierungsplanes für den Altstadtbereich beschlossen. Die Vorstellungen des beauftragten Architekturbüros aus Sulz/Neckar („großzügige Flächenabbrüche mit anschließender Neubebauung“) stießen allerdings auf Widerstand vor Ort. Dieser Widerstand war aus heutiger Sicht ein Glücksfall, konnte die Ortskernsanierung doch auf diese Weise von der wachsenden Erfahrung und Sensibilisierung der Stadtplanerzunft profitieren.⁵⁴ Nach Ausscheiden des Büros aus Sulz wurde 1975 das Büro für Architektur und Städtebau Tassilo Sittmann aus Kronberg/Taunus beauftragt; die Gemeinde fungierte als Sanierungsträger. Das neue Büro konnte Vorbehalte der Bevölkerung mindern, zumal traditionelle Elemente größere Wertschätzung erhielten: Das neue Rathaus bekam eine Giebelstruktur mit Schieferdach. 1980/81 erfolgte eine gründliche und vollständige Restaurierung der bis dahin kriegsbeschädigten und z.T. provisorisch abgedeckten Stadtmauer. Die Umsetzung des seinerzeit propagierten Stadtkerns mit Freiräumen zielte auf die Schaffung von innerörtlichen Stätten der ‚Geselligkeit und der Begegnung‘. Man machte sich viele Gedanken um passende Farbkonzepte, Pflasterung und Putz. Die Ästhetik der frühen 1980er Jahre ist bis heute für den Ortskern Hillesheim prägend geblieben; die seinerzeit angesetzten Flächengrößen für Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister funktionieren auch eine Generation später noch besser als andernorts.

⁵⁴ So hieß es im Vorwort der Vorstellung der Modellvorhaben durch den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1983: „Hillesheim, Gudensberg und Alzenau sind – wenn auch völlig unterschiedlich – gute Beispiele für die positiven Auswirkungen eines vorübergehenden Sanierungsstopps im Zusammenhang mit dem um das Jahr 1975 einsetzenden Konzeptionswandel in der Stadterneuerung in der Bundesrepublik Deutschland: Abkehr von der sogenannten ‚Flächensanierung‘ und Hinwendung zur Stadterneuerung in kleinen überschaubaren Schritten mit intensiver Bürgerbeteiligung.“

Abbildung 8 Ursprüngliche Sanierungsplanung (Totalabriss)

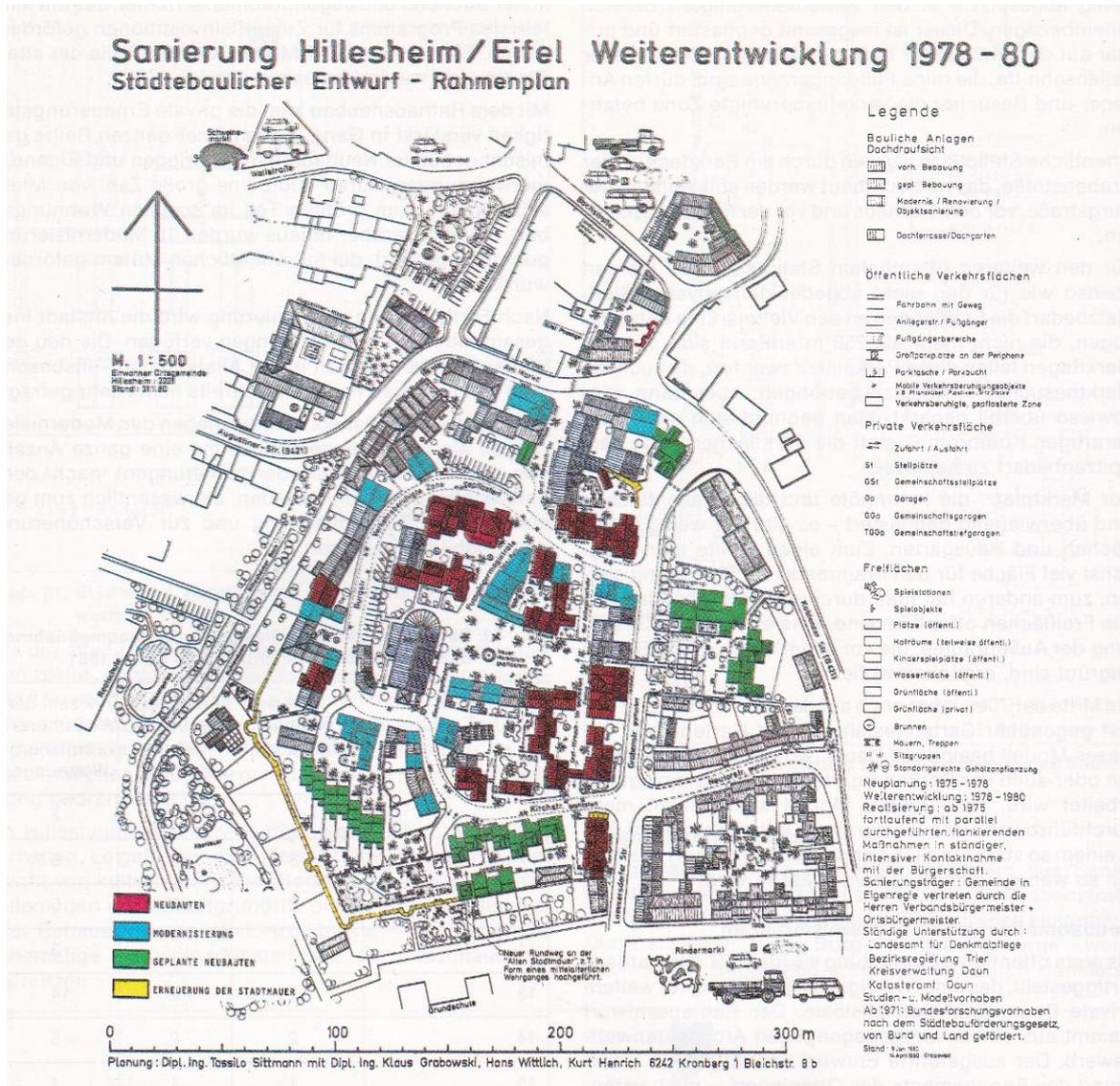


Quelle: SCHRIFTENREIHE STADTENTWICKLUNG BRBS 1983

Die Strukturierung des Ortskerns orientierte sich an der Fortschreibung der traditionellen Marktfunktion. Zwischen den traditionellen Marktplätzen im Nordwesten (Schweinemarkt) und Südosten (Rindermarkt), die mittlerweile als Stellplätze für Kraftfahrzeuge dienen, wurde in der Mitte der Altstadt ein dritter Marktplatz neu angelegt („Graf-Mirbach-Platz“). Das Konzept war zunächst erfolgreich; die Gesamtlänge der Marktstände wuchs von 550 auf über 1.000 m.

1981 wurde Hillesheim von der Bundesrepublik als Beispielstadt ausgewählt (europäische Kampagne zur Stadterneuerung); 1983 erfolgte die Erweiterung des Sanierungsgebietes um Neutorstraße, Augustinerkloster und Pilatushof; 1985 wurden die Sanierungsergebnisse der Fachöffentlichkeit vorgestellt.

Abbildung 9 Realisierte Planung Hillesheim 1978 - 80



Quelle: SCHRIFTENREIHE STADTENTWICKLUNG BRBS 1983

Stadt Hillesheim – Anspruch, Wirklichkeit und Gefährdungen kleinstädtischer Zentralität 1993/2017

Am 24.10.1993 erhielt Hillesheim die um 1800 verloren gegangenen Stadtrechte erneut verliehen. Neben Daun und Gerolstein (Stadtrechte erneut verliehen 1953) hatte Hillesheim somit als dritte Gemeinde im Kreis Vulkaneifel das Privileg, sich ‚Stadt‘ zu nennen. Diesem Anspruch galt es gerecht zu werden, gerade auch angesichts der allgemeinen Tendenz zur Zusammenlegung von Verwaltungs- und Organisationsstrukturen zumeist zu Lasten der von der Einwohnerzahl jeweils kleineren Standorte. Eine Reihe derartiger zentralisierender Strukturanpassungen betrafen innerhalb der letzten Jahrzehnte auch Hillesheim.

Das Krankenhaus in Hillesheim wurde zum Altenheim; die mit einem Krankenhaus verbundene Zentralität verlagerte sich an die (noch) bestehenden Standorte Daun, Gerolstein, Adenau und Blankenheim. Von der eminent gewachsene Bedeutung des gymnasialen Bildungsweges profitierten die Schulstandorte Gerolstein, Daun, Adenau und

Prüm. Die 1952 und 1958 noch an Bürgerprotesten gescheiterte Auflösung der Nebenstelle Hillesheim des Katasteramtes Daun wurde 1966 vollzogen. Die Einstellung des Bahnverkehrs auf der Strecke Hillesheim–Dümpelfeld erfolgte 1974.⁵⁵ 1968 wurde die vorab herabgestufte Amtsgerichts-Zweigstelle Hillesheim vollends geschlossen. 1972 wurde die traditionsreiche Landwirtschaftsschule in Hillesheim aufgehoben und dem Standort Daun eingegliedert. Auch die katholische Kirche konnte und wollte sich dem allgegenwärtigen Konzentrationsprozess nicht entziehen. Eine Vielzahl zentralitäts- und frequenzfördernder überörtlicher Einrichtungen aus den Bereichen Verwaltung, Verkehr und Gesundheitsfürsorge sind damit Hillesheim verlorengegangen oder haben an Bedeutung eingebüßt. Geblieben ist Hillesheim das Merkmal ‚überörtlicher Marktstandort‘. Auch wurden attraktive Arbeitsplätze geschaffen.

Freigewordene Grundstücke oder Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen, hat in Hillesheim schon Tradition: Aus der früheren Molkerei wurde ein gut funktionierender Gewerbepark, aus der ehemaligen Landwirtschaftsschule nach Umbau ein Vier-Sterne-Hotel. Nicht jedes Projekt zur Wirtschaftsentwicklung im Raum Hillesheim ist frei von Rückschlägen geblieben, aber generell gilt: der Bereich Hillesheim ist zwar ‚ländlich‘ geblieben, aber nicht (mehr) ‚strukturschwach‘. Die Kaufkraft der Bevölkerung im Bereich der VG Hillesheim liegt mittlerweile im Rahmen des Bundesdurchschnitts, die Arbeitslosenquote im Kreis Vulkaneifel ist unterdurchschnittlich. Das in den 1990er Jahren eher zufällig entstandene touristische Vermarktungskonzept ‚Regionalkrimi‘ mit Hillesheim als ‚Krimi-Hauptstadt‘ lockt Touristen auf Tatortrecherche und trägt zur breiten Streuung diesbezüglicher Inwertsetzungen⁵⁶ bei. Der Tourismus in der Eifel hat derzeit eine gute stabile Konjunktur und trägt zur Vielfalt der Einzelhandels- und Dienstleistungsausstattung vor Ort bei, ohne die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung zu dominieren.

Die traditionelle Orientierung des Raumes Hillesheim Richtung Norden hin zum Oberzentrum Köln ist durch die 1982 fertiggestellte Verlängerung der Eifelautobahn A 1 bis Blankenheim verstärkt worden. Ein Gutteil des Schwerlast- und Transitverkehrs aus Richtung Norden erfolgt seither über die Kölner Straße, wo er dann mitten in der Kernstadt Hillesheim die B 421 erreicht. Aus der Gegenrichtung kommt Schwerlastverkehr, der vom Hillesheim südlich benachbarten Großbetrieb ‚Gerolsteiner Brunnen‘ verursacht wird. Doch ist Hillesheim schon jetzt nicht wirklich autobahnfern. Solange besagter Lückenschluss nicht vollendet ist, bleibt Hillesheim sowohl aus Kölner wie auch Trierer Sicht zwar ‚hinter dem Ende der Autobahn‘, aber dennoch innerhalb einer guten Stunde Fahrzeit erreichbar. Die derzeitige Lage von Hillesheim inmitten dieser Autobahnlücke zwischen Blankenheim im Norden und Kelberg im Süden ist derzeit für Einheimische und Besucher ein zentralitätsverstärkendes Identitätsmerkmal.

Die mächtige Stadtmauer ist und war über Jahrhunderte hinweg das Kontinuum der Hillesheimer ‚Stadt-Identität‘ auch gegenüber dem ländlichen Umland. Die zweite Identität als ‚Markt-Ort‘ stellte während der Stadtsanierung die Hauptreferenz für die Planer dar (Abfolge der Marktplätze). Doch hier erfolgte um die Jahrtausendwende eine tiefgreifende Metamorphose. Wenige Jahre nach Einweihung der großen Viehmarkthalle verlor einer der bis dahin bedeutendsten Viehmärkte Westdeutschlands an Bedeutung. Zählte man 1985 noch 8.000 Tiere, waren es 1993 nur noch 4.000. Veränderungen und Spezialisierungen in der Tierhaltung sowie alte (Maul- und Klauen-Seuche) und neue

⁵⁵ 1966 wurden die immer noch eindrucksvollen Reste des 1945 zerstörten Eisenbahnviaduktes aus der Landschaft entfernt. Auf der ehemaligen Bahnstrecke sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Hillesheim eine Ortsumgehung vor.

⁵⁶ Nicht nur geben Touristen in der örtlichen Geschäftswelt Geld aus; es erfolgt zudem eine Aufwertung und Belebung der Gegebenheiten vor Ort durch Aufmerksamkeit und Interessensbekundung auswärtiger Besucher.

(BSE) Tierseuchen bedeuteten 2002/03 das unerwartet abrupte Ende einer jahrhundertelangen Tradition. Gleichzeitig verlor der ‚Krammarkt‘ an Kundenfrequenz.

Gleichzeitig gelang Hillesheim die zeitgemäße Fortschreibung der bestehenden regionalen Kundenorientierung durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Wichtig für die Nahversorgung der Kernstadt-Bevölkerung war seit 1987 der Norma-Markt an der Wallstraße, bis 2012 ergänzt durch einen Schlecker-Drogeriemarkt. Noch früher als in der Kernstadt entwickelte sich eine Agglomeration großflächigen Einzelhandels im Norden des Siedlungsbereiches. Diese Einzelhandelsbetriebe, die ab den 1960er und 1970er Jahren entlang der Hauptstraße Richtung Norden, der ‚Kölner Straße‘ (vormals Wiesbaumer Straße) entstanden, haben überörtliche Bedeutung und einen entsprechenden Kundenkreis. Aufgereiht wie auf einer Perlenschnur hat sich hier zwischen Raiffeisen-Markt und heutigem Rewe XL Hundertmark ein Einzelhandels-Angebot für mobile Kunden entwickelt, das neben Vollsortimenter (Rewe) und Discountern (Netto, Lidl) auch Fachmärkte (Getränke, Möbel, Bau- und Handwerkermärkte) umfasst. Zahlreiche Modernisierungen und zeitgemäße Betriebs- und Betreiberkonzepte haben dazu beigetragen, die Kölner Straße in Hillesheim als Standort für großflächigen Einzelhandel insbesondere für Kunden aus dem ländlichen Umland attraktiv zu machen. Der 1974 als ‚Extra-Markt‘ noch auf freiem Feld entstandene heutige Rewe XL Hundertmark deckt zusammen mit dem seit 1987 benachbarten jetzigen Hagebau-Markt das Handelssegment Vollsortimenter/Verbrauchermarkt/Baumarkt ab. Zwischen Rewe und Raiffeisen eröffnete 1999 ein Lidl, 2003 ein Plus (heute Netto). Mit Ausnahme von Aldi sind damit derzeit alle bundesweit relevanten ‚Lebensmittler‘ in Hillesheim vertreten. Richtung Kernstadt befinden sich an der Kölner Straße zudem mit KiK und dem Modehaus Esselen wichtige Sortimentsanbieter im Bereich Textil. Wo die Kölner Straße auf die Straße Am Markt trifft, erfolgt für den Ortskundigen der Übergang in den Bereich der Fachgeschäfte, Dienstleister und Spezialanbieter der Kernstadt.

Auswärtige Besucher sind immer wieder erstaunt über die Einzelhandelsausstattung und Marktzentralität einer Gemeinde von aktuell 3.119 Einwohnern. Generell ist die Eifel eine Region der ‚kleinen Städte‘.⁵⁷ Für eine größere Bevölkerungsballung bestanden über Jahrhunderte nur am Rand oder außerhalb der eigentlichen Eifel naturräumliche und ökonomische Voraussetzungen. Keine der Städte in der Eifel konnte daher zur Großstadt (> 100.000 Ew.) werden. Die von Hillesheim nächstgelegenen großen und größeren Städte liegen allesamt außerhalb eines Radius von 50 km Luftlinie (Bonn, Koblenz, Trier, Eupen, Aachen, Düren). Innerhalb dieses Radius befinden sich als größte Orte lediglich Euskirchen, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Mayen, Cochem, Wittlich, Bitburg und Prüm. Dank fehlender Konkurrenz durch benachbarte Großstädte und größere Mittelzentren konnte sich in kleinen Eifelstädten wie Hillesheim, aber auch Gerolstein und Daun, bei wachsender Kaufkraft vor Ort eine derartige Angebotsvielfalt entwickeln und erhalten. Dies spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Bürgerbefragung von 2007, in der die Bewohner der VG Hillesheim u.a. nach dem Ort gefragt wurden, an dem sie bestimmte Sortimente einkaufen oder etwas erledigen. Hier ergab sich folgendes Bild (n=429)⁵⁸:

⁵⁷ vgl. WENSKY 2013

⁵⁸ Angaben nach: Standortmarketing für die Verbandsgemeinde Hillesheim - Bürgerbefragung 2007 (MARKETINGBERATUNG DR. EGGERS/MBE), Tabellenband S. 134-183. Bei den Fragen nach Nutzung der Angebote in der Verbandsgemeinde Hillesheim wurden die Nennungen ‚Mehrere Male pro Woche‘, ‚1 mal pro Woche‘, ‚Mehrere Male pro Monat‘ und ‚1 mal pro Monat‘ zusammengefasst. Nicht berücksichtigt wurden die Nennungen ‚Seltener‘ und ‚Nie‘. Leider umfasst die Angabe ‚andere Orte‘ sowohl Köln als auch Prüm oder benachbarte Dörfer und ist daher nur von eingeschränkter Aussagekraft.

Tabelle 2 Ergebnisse der Bürgerbefragung 2007

Sortiment, Dienstleistung, Angebote (n)	Hilles- heim	Gerolstein/ Daun	Euskirchen/Trier/ Koblenz	andere Orte	Versand/ Internet
	in %				
Einkaufen in der VG (436)	95,9	x	x	x	x
Apotheke (429)	91,8	3,3 / 1,6	0,2 / 0,2 / -	3,5	0,9 / 1,4
Bau-/Handwerkerbedarf (415)	90,8	7,0 / 1,7	0,5 / 0,2 / -	2,9	0,5 / 0,2
Lebensmittel (422)	90,3	11,1 / 1,4	0,5 / 0,2 / -	5,2	- / -
Hausrat/Eisenwaren (422)	87,2	3,8 / 2,4	0,7 / 0,9 / -	7,6	0,9 / 0,2
Blumen/Gartenbedarf (423)	83,7	7,8 / 2,1	0,5 / 0,9 / -	10,4	0,2 / -
Bankgeschäfte (427)	81,0	4,9 / 2,6	0,2 / 0,5 / 0,2	8,4	- / 6,8
Handwerkerleistungen (401)	80,8	4,2 / 1,0	0,5 / 0,2 / -	17,0	- / -
Bank in der VG (432)	78,7	x	x	x	x
Brillen/Optik (414)	75,8	9,7 / 2,4	3,6 / 2,4 / 0,2	7,7	- / 0,7
Bücher (402)	75,1	4,2 / 0,7	1,7 / 3,0 / 0,2	7,7	5,5 / 7,0
Radio/TV/Elektronik (420)	72,6	7,4 / 1,4	2,1 / 1,9 / 0,7	12,9	1,2 / 5,0
Papier (403)	70,5	10,9 / 0,7	0,5 / 2,0 / 0,2	9,9	4,0 / 7,4
Farben/Lacke (404)	71,5	6,9 / 1,0	0,7 / 0,2 / 0,2	20,8	- / 0,2
Post in der VG (429)	69,4	x	x	x	x
Private Dinge (390)	66,4	x	x	x	x
Spielwaren (363)	64,7	5,0 / 2,8	3,0 / 3,9 / 0,8	18,2	3,6 / 4,7
Geschenkartikel (402)	63,9	12,4 / 4,0	4,0 / 3,0 / 0,5	14,9	1,7 / 2,0
Reisen (376)	59,0	5,6 / 2,1	0,3 / 1,1 / -	16,8	0,3 / 18,9
Drogerieartikel (418)	56,5	39,2 / 1,9	0,2 / 1,0 / -	4,8	1,0 / 0,7
Freizeitangebot in der VG (402)	53,0	x	x	x	x
Versicherungen (412)	50,7	6,6 / 1,9	0,5 / 0,7 / 1,0	37,9	- / 4,4
Uhren/Schmuck (395)	49,6	10,1 / 4,6	3,8 / 5,1 / 0,8	27,1	1,8 / 3,0
Bummeln in der VG (404)	46,0	x	x	x	x
Gaststätten in der VG (417)	44,8	x	x	x	x
Arbeitsplatz in der VG (361)	41,0	x	x	x	x
Sportangebote in der VG (409)	40,9	x	x	x	x
Arzt in der VG (423)	38,8	x	x	x	x
Kfz bzw. Kfz-Zubehör (405)	33,8	13,3 / 11,1	0,7 / 1,5 / -	40,5	- / 2,5
sonstige Dienstleistungen (331)	26,0	x	x	x	x
sonstige Textilien (386)	25,4	9,6 / 2,1	8,0 / 9,1 / 1,0	36,8	11,4 / 3,1
Behörden in der VG (414)	25,4	x	x	x	x

Kulturangebot in der VG (403)	24,3	x	x	x	x
Computer (346)	23,4	25,4 / 3,2	3,8 / 6,1 / 0,6	27,7	4,0 / 11,0
Bekleidung (396)	23,0	9,1 / 4,0	15,9 / 16,2 / 1,5	33,6	8,3 / 1,0
Schulangebot in der VG (379)	16,3	x	x	x	x
Freizeit-/Sportartikel (388)	15,5	26,5 / 7,0	5,7 / 5,4 / 1,5	34,3	3,9 / 5,4
Schuhe/Lederwaren (413)	14,3	39,5 / 4,8	4,4 / 6,3 / 1,5	33,9	4,8 / 0,2
Möbel/Einrichtung (399)	12,8	5,3 / 1,3	3,8 / 4,8 / 1,5	70,7	2,3 / 1,8
Volkshochschule in der VG (385)	3,1	x	x	x	x

Quelle: Eigene Darstellung; nach: Bürgerbefragung 2007

Entscheidend ist im Übrigen nicht unbedingt die Bevölkerungszahl, sondern auch die Bevölkerungsdynamik. Hier weist der Bereich der heutigen Verbandsgemeinde Hillesheim – trotz der massiven Abwanderung im 19. Jahrhundert – eine sowohl langfristige als auch aktuelle positiven Tendenz auf, wie Tabelle 3⁵⁹ zeigt:

⁵⁹ Angaben beziehen sich auf derzeitige Gemeindeflächen. Die Einwohnerzahl von Dohm-Lammersdorf für 2005 war nicht angegeben; daher wurde der Mittelwert von 1987 und 2015 angenommen.

Tabelle 3 Bevölkerungsentwicklung VG Hillesheim 1815 - 2015

Ort	1815	1835	1871	1905	1939	1950	1961	1970	1987	2005	2015
Basberg	95	96	132	155	103	108	81	91	61	77	88
Berndorf	269	353	370	392	424	450	484	486	465	535	515
Dohm-Lammersdorf	140	155	165	170	164	178	171	176	163	168	173
Hillesheim	877	1215	1419	1616	1854	1902	2032	2348	2520	3198	3119
Kerpen	307	407	422	438	447	486	490	478	427	436	467
Nohn	369	451	532	459	425	473	418	434	398	436	433
Oberbettingen	198	225	310	363	423	495	564	589	588	681	730
Oberehe-Stroheich	316	449	444	407	385	394	352	359	341	349	296
Üxheim	812	1114	1155	1127	1299	1388	1452	1473	1380	1384	1413
Walsdorf	423	557	678	612	683	763	777	783	758	916	921
Wiesbaum-Mirbach	314	478	579	504	489	489	480	456	509	610	613
VG Hillesheim	4120	5500	6206	6243	6696	7126	7301	7673	7610	8790	8941
Birgel	134	190	294	328	405	458	530	522	458	506	438
Lissendorf	286	441	467	624	797	868	921	928	900	1059	1096
Steffeln	342	508	583	588	711	736	633	632	585	675	647
Summe B/L/S	762	1139	1344	1540	1913	2062	2084	2082	1943	2240	2181
VG Hillesheim+	4882	6639	7550	7783	8609	9188	9385	9755	9553	11030	11122

rotbraun: weniger Einwohner als aktuell 2015; **grün:** mehr Einwohner als aktuell 2015; **blau:** höchste Einwohnerzahl

Bei der kürzlich erfolgten Befragung der Bevölkerung in den derzeit noch zur Verbandsgemeinde Obere Kyll gehörenden Gemeinden haben sich Lissendorf, Birgel und Steffeln gegen die Option ‚Prüm‘ entschieden. Die Raumdefinition ‚VG Hillesheim+‘ ist lediglich als Denkfigur zu verstehen, die bei der folgenden Diskussion der Einzelhandelszentralität von Hillesheim Verwendung finden kann.

5.2 Das Einzugsgebiet des Marktzentrums Hillesheim

Eine gute Möglichkeit, das Einzugsgebiet von Hillesheim möglichst objektiv zu definieren, bot die Auswertung der 2016 abgegebenen Karten beim Weihnachtsgewinnspiel der Werbegemeinschaft Marktort Hillesheim. Im Rahmen dieser Aktion, auch als *Glücksmarkt* bekannt, gaben Mitglieder der Werbegemeinschaft Karten an Kunden ab, die damit an der Verlosung von Geldpreisen teilnehmen konnten. Die ausgelobten Beträge – z.T. mehrere hundert Euro pro gezogener Karte – rechtfertigten die Bezeichnung ‚Glücksmarkt‘. Um den Gewinnern ihren Geldpreis auch zukommen lassen zu können, waren auf den Karten Name und Adresse anzugeben.⁶⁰ Da pro Kauf eine Karte an die Kunden abgegeben wurde, konnten ggf. auch mehrere Karten pro Person eingereicht

⁶⁰ Eine einzige von 4.735 Karte konnte aufgrund fehlender Adresse nicht zugeordnet werden.

werden. Von dieser Möglichkeit, sein Losglück zu vermehren, wurde reichlich Gebrauch gemacht. Zudem war die Abgabe von Karten auch ausdrücklich nicht an eine Mindestsumme beim Kauf gekoppelt. Somit kann von der Zahl der abgegebenen Karten weder auf Umsätze noch auf bestimmte Geschäfte oder Sortimente geschlossen werden. Mit Abschluss der Verlosung am 06.11.2016 konnten die fast 5.000 Karten wissenschaftlich ausgewertet werden. Interessant für die Abschätzung des Hillesheimer Kundeneinzugsgebietes waren dabei die Angaben zum Wohnort, die dank der kleinteiligen Gemeinde- und (in NRW) Ortsteilstruktur ein detailliertes Bild ergaben und zudem mit der Einwohnerzahl (Erstwohnsitz) in Relation gesetzt werden konnten. Daher konnte auf eine Erfassung der Straßen verzichtet werden.

Da pro Person mehrere Karten abgegeben werden konnten – im Durchschnitt ergab sich eine Relation von 1,7 Karten pro Person –, maximal aber auch schon bis 15 Karten pro Teilnehmer –, wurden Mehrfach-Adressen bei der Auswertung aussortiert und die Betroffenen jeweils nur einmal für die Auswertung berücksichtigt. In der folgenden Auswertung ist somit eine Verfälschung durch Mehrfach-Teilnahme ausgeschlossen – jede Person ist nur einmal berücksichtigt. Von insgesamt 4.775 Karten konnten somit 2.822 Karten gezählt und den angegebenen Orten zugeordnet werden. Sofern Ortsteile genannt wurden, wurden diese berücksichtigt, in der Gesamtauswertung dann aber gemäß der kommunalen Zugehörigkeit zusammengefasst. Es ist anzunehmen, dass der Anteil nichtselbständiger Ortsteile höher sein dürfte als erfasst, zum Vorteil der Hauptgemeinde (Hillesheim statt Niederbettingen, Jünkerath statt Glaadt, Gerolstein statt Bevingen). Jeder Ausfüller einer Karte war aufgrund der Gewinnchance motiviert, seine richtige Adresse anzugeben. Aufgrund der Mehrfach-Teilnahme bestand auch keine Notwendigkeit, im Namen Anderer (Familienangehörige, Nicht-Teilnahmeberechtigte u.ä.) Karten ins System zu bringen. Somit hat sich eine sehr zuverlässige Datengrundlage für die Beantwortung der Frage ergeben: Woher kommen die Hillesheimer Kunden – wie weit reicht der Kundenkreis des Hillesheimer Einzelhandels?

Die Auswertung ergab folgende Verteilung nach Herkunftsgemeinden. In absoluten Zahlen (> n = 50) kamen die meisten Kunden aus:

Tabelle 4 Auswertung der Herkunftsgemeinden nach absoluten Zahlen (n ≥ 50)

Gemeinde/Ortsteil/Stadt	Anzahl Karten	Anteil der Wohnbevölkerung in %
Hillesheim	670	21,5
Blankenheim	224	2,6
Gerolstein	186	2,3
Üxheim	172	12,2
Walsdorf	161	17,5
Oberbettingen	119	16,3
Berndorf	98	19,0
Lissendorf	93	8,5
Wiesbaum	89	14,5
Kerpen (Eifel)	65	13,9
Oberehe-Stroheich	57	19,3

Quelle: Eigene Darstellung

In Bezug auf die Einwohnerzahl (> 10 %) kamen die meisten Kunden aus:

Tabelle 5 Auswertung der Herkunftsgemeinden nach Prozent (> 10 %)

Gemeinde/Ortsteil/Stadt	Anzahl Karten	Anteil der Wohnbevölkerung in %
Hillesheim	670	21,5
Oberehe-Stroheich	57	19,3
Berndorf	98	19,0
Dohm-Lammersdorf	32	18,8
Walsdorf	161	17,5
Oberbettingen	119	16,3
Wiesbaum	89	14,5
Kerpen	65	13,9
Üxheim	172	12,2
Birgel	52	11,9

Quelle: Eigene Darstellung

Hohe Kunden-Anteile bezogen auf die Einwohnerzahl (5->10 %) wurden auch registriert für:

Tabelle 6 Weitere Herkunftsgemeinden mit 5 – 10 % Anteil

Gemeinde/Ortsteil/Stadt	Anzahl Karten	Anteil der Wohnbevölkerung in %
Duppach	27	9,3
Nohn	40	9,2
Steffeln	59	9,1
Rockeskyll	20	8,7
Lissendorf	93	8,5
Dollendorf (Blankenheim)	56	6,8
Gönnersdorf	31	6,6
Feusdorf	31	6,1
Kalenborn-Scheuern	23	5,7

Quelle: Eigene Darstellung

Betrachtet man die Gemeinden, aus denen mehr als 10 % der Wohnbevölkerung an der Verlosung der Hillesheimer Werbegemeinschaft teilnahmen, als Einzugsbereich, so ergibt sich eine Einwohnerzahl von 8.682. Die Gesamtbevölkerung der Gemeinden und Ortsteile, aus denen mehr als 5 % der Wohnbevölkerung in Hillesheim registriert wurden, beträgt 13.585.⁶¹

⁶¹ Aus ‚Blankenheim‘ wurden 111 Karten erfasst, das entspräche 5,8 % der dortigen Wohnbevölkerung. Da allerdings aus ‚Blankenheimerdorf‘ keine einzige Karte registriert werden konnte, verteilen sich die n=111 mutmaßlich auf beide Ortsteile. Für die kartographische Darstellung wurde die Adressangabe ‚Blankenheim‘ zugrunde gelegt.

Von großer Aussagekraft ist das Kartenbild, das sich aus der Auswertung ergibt. Denn natürlich sinkt die Anziehungskraft mit wachsender Entfernung. Der Kernbereich mit mehr als 10 % der erfassten Wohnbevölkerung beinhaltet neben Hillesheim acht der zehn derzeit zur Verbandsgemeinde Hillesheim gehörenden Gemeinden (nur Nohn und Basberg bleiben unterhalb der 10 %-Quote), darüber hinaus aber auch Birgel (VG Obere Kyll).

Der Bereich mit 5-10 % schließt sich an den Kernbereich an und umfasst Nohn (VG Hillesheim), Steffeln, Lissendorf, Gönnersdorf und Feusdorf (VG Obere Kyll), Duppach, Kalenborn-Scheuern und Rockeskyll (VG Gerolstein) sowie jenseits der Landesgrenze Dollendorf (Ortsteil Blankenheim).

In der Summe bedeutsam sind Kunden, die z.T. längere Fahrtstrecken in Kauf nehmen. Dieser „Streubereich“ reicht im Norden bis Nettersheim (n = 14), im Westen bis Aremberg, Winnerath und Barweiler (VG Adenau im Kreis Ahrweiler insgesamt n = 25), im Nordwesten bis ins deutschsprachige Belgien (Büllingen), im Südwesten bis direkt vor Prüm (Kleinlangenfeld, Büdesheim, Schwirzheim, VG Prüm insgesamt n = 47) und im Süden bis Mürlenbach und Densborn.

Die Interpretation muss immer Rücksicht nehmen auf die teilweise geringen Einwohnerzahlen mancher Eifeldörfer, die rasch zu hohen Anteilen führen, wenn nur 1-2 Karten ausgefüllt wurden. Ein Beispiel ist Scheuern in der VG Südeifel (44 Ew.), wo 2 Karten einen Wert von 4,5 % ergaben. Ebenso sind bei Wohnortnennungen wie Bonn, Köln, Tübingen oder München Studierende auf Heimaturlaub anzunehmen. Kölner Adressen kamen 13-mal vor. Der Anteil von Touristen war verhältnismäßig gering, was auch mit dem Aktionszeitraum vor Weihnachten zusammenhängen dürfte. Adressnennungen außerhalb von Eifel und Universitätsstädten kamen insbesondere aus dem weiteren Köln-Bonner Umland sowie verstreut aus dem übrigen Rheinland-Pfalz. Eine vollständige Liste der Herkunftsangaben findet sich im Anhang (S. 75).

Die Zuordnung zu Verbandsgemeinden (Rheinland-Pfalz) und Gemeinden (Nordrhein-Westfalen) ergab folgende Verteilung:

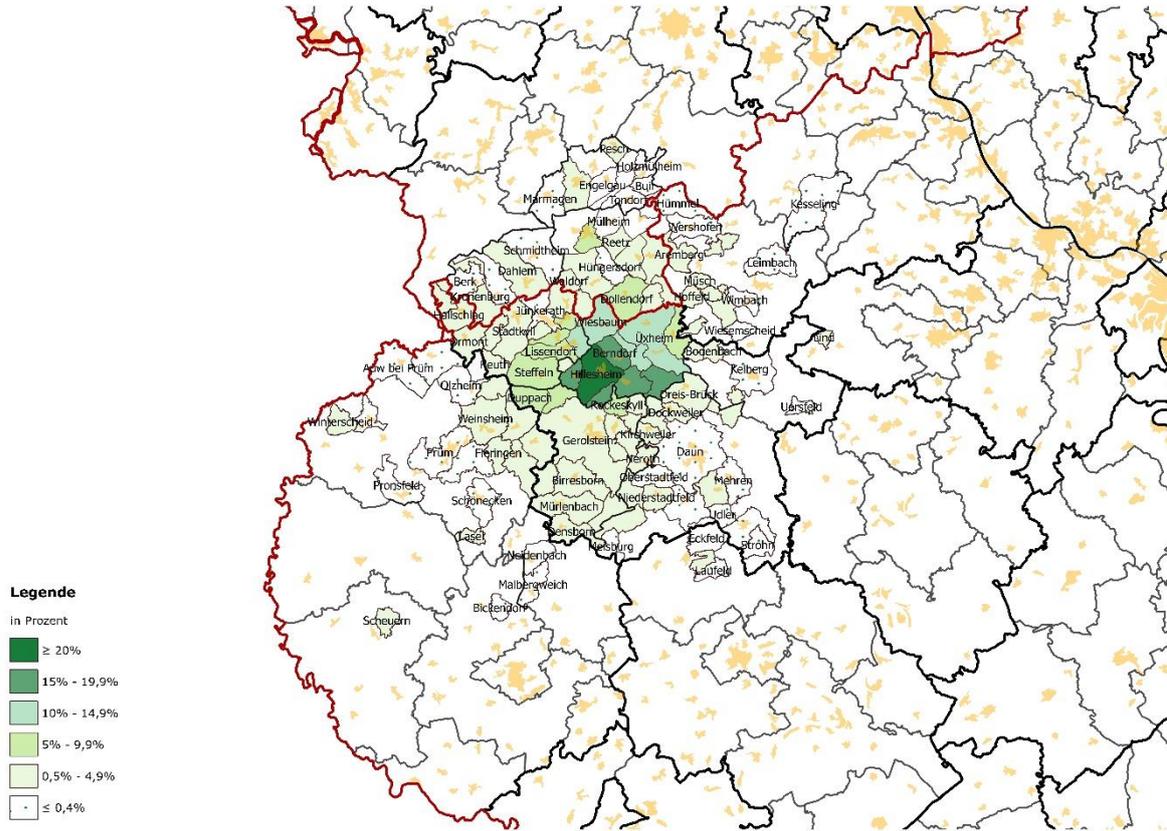
Tabelle 7 Herkunftserhebung nach Verbandsgemeinden (RP) und Gemeinden (NRW)

Gemeinde/Ortsteil/Stadt	Anzahl Karten	Anteil der Wohnbevölkerung in %
VG Hillesheim (RP)	1.507	17,2
VG Obere Kyll (RP)	393	4,6
VG Gerolstein (RP)	338	2,5
Blankenheim (NRW)	224	2,6
VG Daun (RP)	101	
VG Prüm (RP)	47	
Dahlem (NRW)	43	
VG Adenau (RP)	25	
Nettersheim (NRW)	14	
VG Kelberg (RP)	11	
Bitburg, VG Bitburg (RP)	6	
Kall (NRW)	5	
VG Wittlich-Land (RP)	4	
sonstiger Bereich Trier	5	
übriges Rheinland-Pfalz	17	
sonstiger Bereich Bonn (NRW)	15	
übriges NRW	41	
sonstiges Deutschland	20	
Belgien	4	
Niederlande	1	
Norwegen	1	
	2.822	

Quelle: Eigene Darstellung

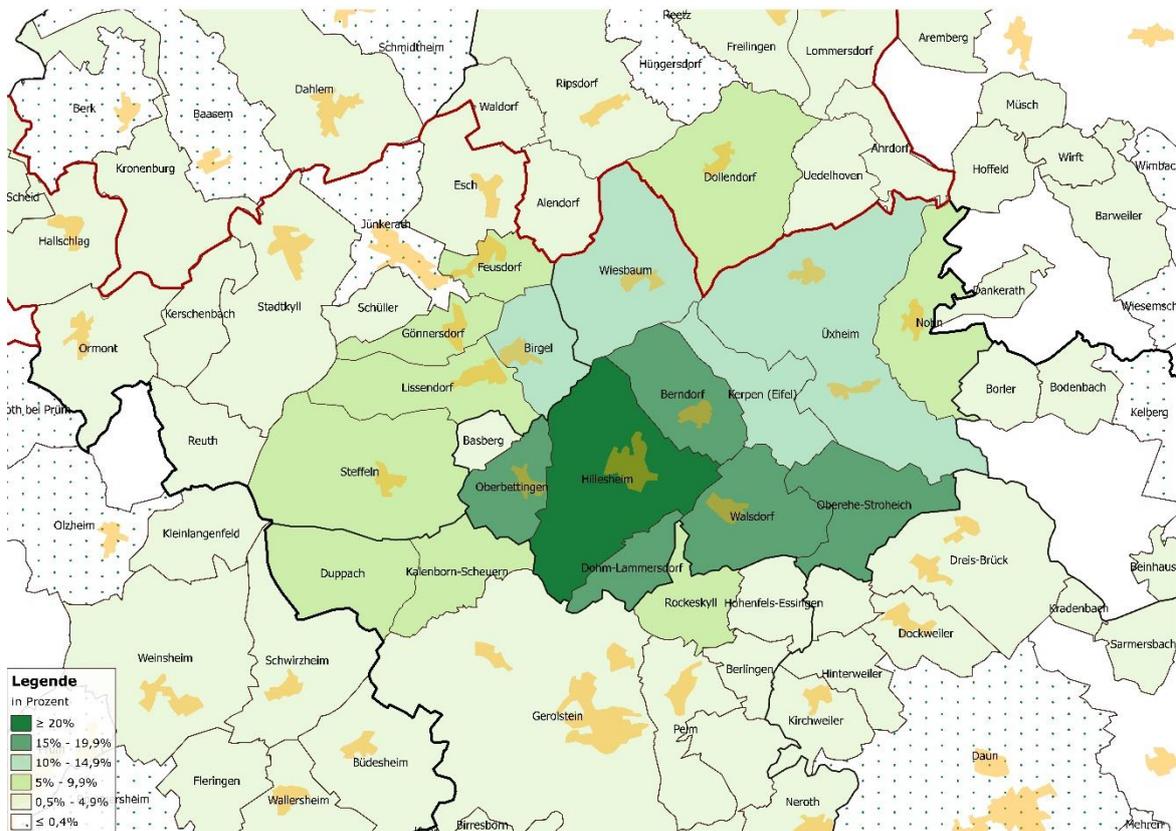
Einen guten Eindruck des Einzugsbereiches vermitteln die kartographische Umsetzungen der Auswertung der Kundenadressen absolut (blaue Einfärbung) und in Relation zur Wohnbevölkerung der jeweiligen Gemeinden oder Ortsteile (grüne Einfärbung). Angaben außerhalb der Eifel wurden bei der Kartierung nicht berücksichtigt, da es sich wahrscheinlich um Winter-Touristen oder auswärts lebende Familienangehörige handeln dürfte.

Abbildung 10 Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (in Prozent)



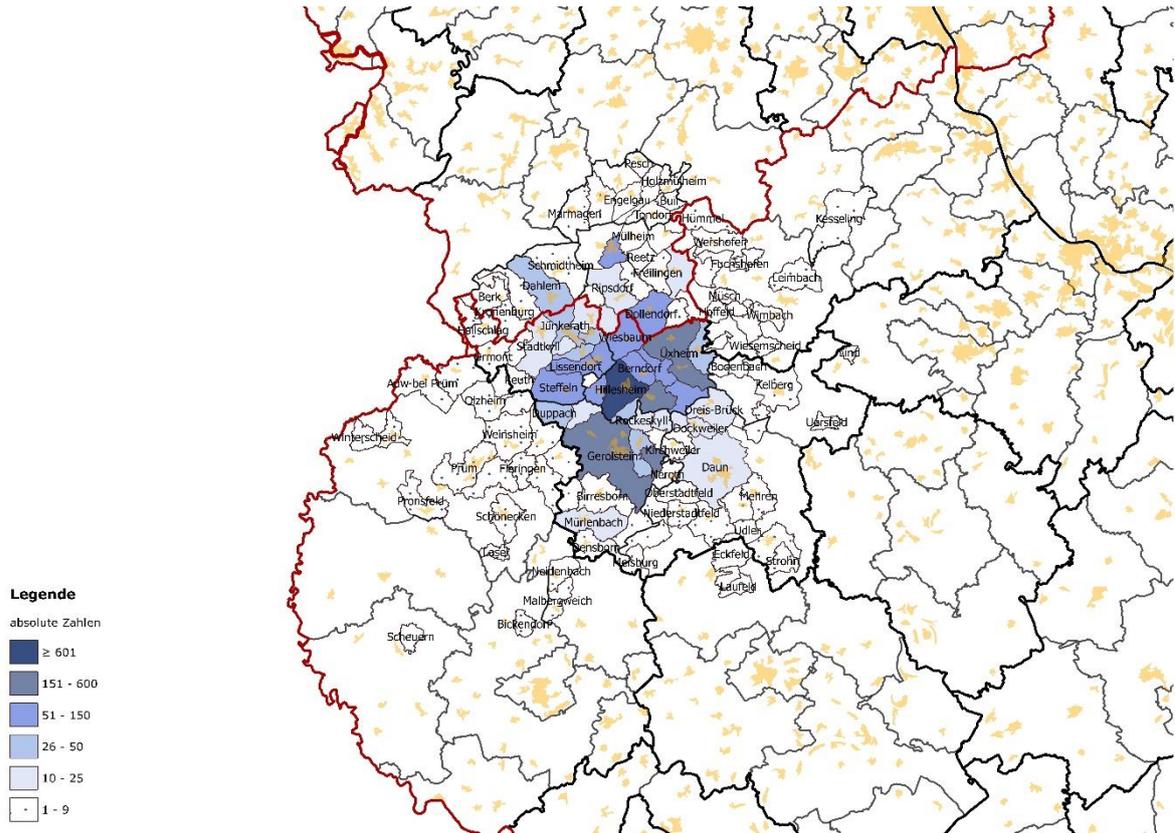
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Abbildung 11 Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (in Prozent)



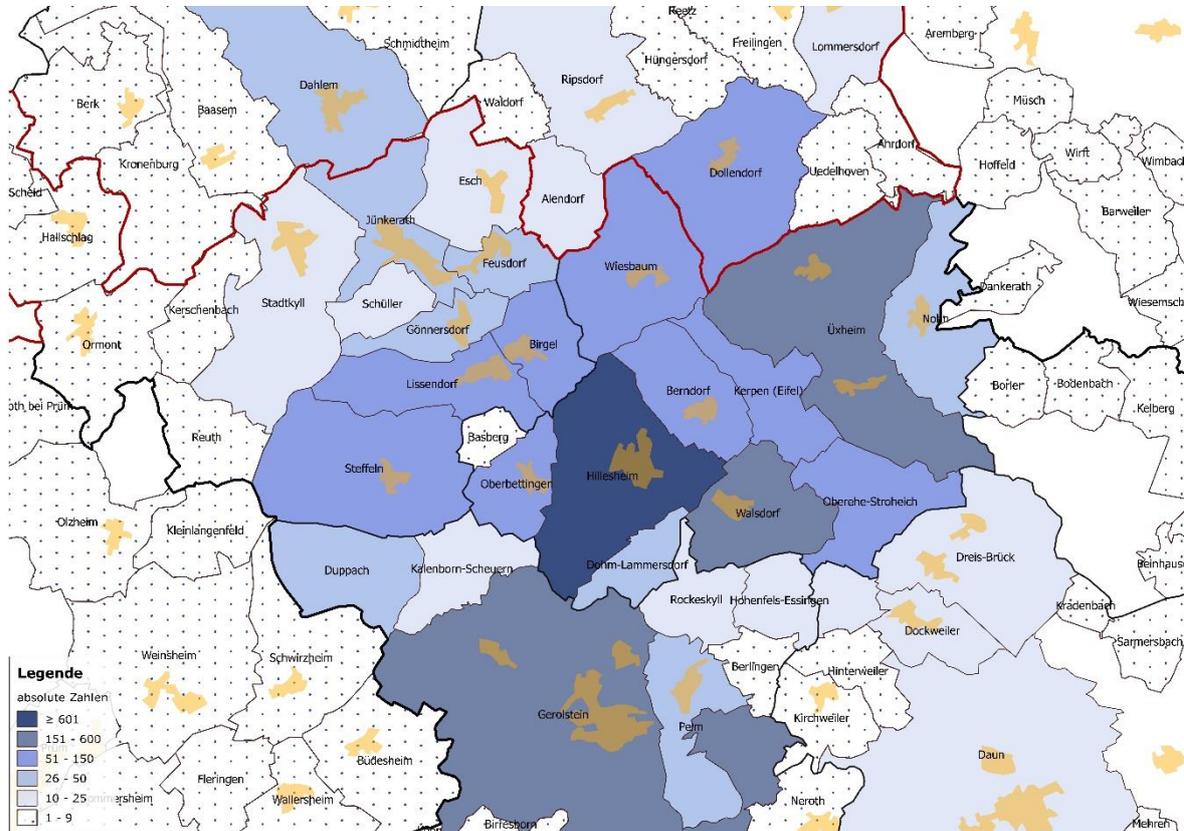
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Abbildung 12 Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (absolute Zahlen)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Abbildung 13 Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2016 (absolute Zahlen)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

5.3 Überlegungen zur regionalen Voraussetzung der Hillesheimer Zentralität

Hillesheim verfügt über eine überörtliche Einzelhandelszentralität, die sich objektiven Kriterien zwar weitgehend entzieht, deren Ausmaß aber zugleich Angebote schafft und stabilisiert, die ebendiese Attraktivität für Besucher aus dem Umland rechtfertigt. Insbesondere aus kleinen ländlich (also nicht vom Bergbau oder Industrie) geprägten Orten fährt man auch längere Strecken nach Hillesheim. Ob darin eine Präferenz – also lieber Hillesheim als Prüm, Daun oder Gerolstein – erkennbar ist, lässt sich aufgrund der Datenlage nicht beantworten. Um überhaupt eine Vergleichbarkeit herzustellen, kann aber in diesem Zusammenhang auf die Verkaufsflächenausstattung Bezug genommen werden. Da es nur um eine überschlägige Bewertung geht, können Unschärfen wie z.B. der Zeitpunkt der Erhebung (Gerolstein 2010, Daun 2012, Hillesheim 2017) außer Acht bleiben.

Demnach ergab sich für Daun bei 8.341 Ew. eine örtliche Einzelhandelsausstattung von 22.129 m² (= 2,65 m² VF/Ew.). Gerolstein hatte bei 7.446 Ew. eine Ausstattung in Höhe von 24.519 m² (= 3,29 m² VF/Ew.). Hillesheim kommt bei 3.119 Ew. auf eine örtliche Einzelhandelsausstattung von 15.654 m² (= 5,02 m² VF/Ew.).

Der Vergleich ergibt somit für Hillesheim – bezogen auf die Einwohnerzahl – eine Verkaufsflächenausstattung, die mit 5,02 fast doppelt so hoch ist wie die von Daun und um 50 % höher als die von Gerolstein.

Betrachtet man nur das Handelssegment ‚Bekleidung‘, so kommt Daun auf 5.210 m² (= 0,63 m² VF/Ew.), Gerolstein auf 3.355 m² (= 0,45 m² VF/Ew.) und Hillesheim auf 1.213 m² (= 0,39 m²/Ew.).

Beim Segment ‚Spielwaren/ Kinderbedarf‘ hat Daun 1.860 m² (= 0,22 m² VF/Ew.), Gerolstein 140 m² (= 0,02 m² VF/Ew.) und Hillesheim 497 m² (= 0,16 m² VF/Ew.).

Das wichtige Segment ‚Schuhe, Lederwaren‘ ist in Daun mit 925 m² (= 0,11 m² VF/Ew.), in Gerolstein mit 1.200 m² (= 0,16 m² VF/Ew.) vertreten. In Hillesheim fehlt dies Angebot völlig.

Mittelfristige Sortimente wie ‚Bekleidung‘, ‚Schuhe/Lederwaren‘ und ‚Spielwaren‘ sind in Hillesheim somit zwar – mit Einschränkungen – verfügbar, aber nicht in dem Umfang wie in Daun oder Gerolstein. Dies zeigt sich in der Addition der Verkaufsflächen der jeweiligen Sortimente. Diese Addition ergibt für Daun den Wert 0,96, für Gerolstein 0,63 und für Hillesheim 0,55.

Nimmt man als viertes Sortiment ‚Haushaltswaren, Geschirr/Porzellan/Keramik‘ in den Blick, so ergeben sich für Daun 585 m² (= 0,07 m² VF/Ew.), für Gerolstein 250 m² (= 0,03 m² VF/Ew.), für Hillesheim aber beträchtliche 625 m² (= 0,20 m² VF/Ew.). Hier ist Hillesheim sowohl absolut als auch relativ besser ausgestattet als die deutlich größeren Mittelzentren Daun und Gerolstein.

Der entscheidende Frequenzbringer von Hillesheim liegt also nicht bei ‚Bekleidung‘, ‚Spielwaren‘ und (theoretisch) ‚Schuhe/Lederwaren‘, sondern primär bei Sortimenten, die eine Fortschreibung der tradierten Marktfunktion darstellen: vorrangig ‚Nahrungsmittel‘ inkl. ‚Drogeriewaren‘ und ‚Apotheke‘ (Daun 9.467 m² = 1,13 m² VF/Ew., Gerolstein 10.149 m² = 1,36 m² VF/Ew., Hillesheim 4.622 m² = 1,48 m² VF/Ew.), ‚Baumarktsortimenten‘ (Daun 9.380 m² = 1,13 m² VF/Ew., Gerolstein 5.090 m² = 0,68 m² VF/Ew., Hillesheim 4.584 m² = 1,47 m² VF/Ew.). Entsprechend dieser Ausprägung wird der Raiffeisenmarkt in Hillesheim erweitert, das Fehlen eines Drogeriemarktes allgemein bedauert. Hillesheim ist vergleichsweise gut zu erreichen, verzichtet auf Parkgebühren,

ist überschaubar und hinsichtlich seiner vielfältigen und zum Teil hochwertigen Angebote doch schnell vertraut und ein lohnendes Einkaufsziel. Damit erreicht Hillesheim bei bestimmten Sortimenten eine deutlich höhere Zentralität als die benachbarten Mittelzentren, denn der Anteil auswärtiger Kunden (dazu gehören auch Kunden aus den jeweiligen Verbandsgemeinden) muss vergleichsweise höher als in Daun und Gerolstein sein, um den bestehenden Überhang an Verkaufsfläche zu rechtfertigen:

Tabelle 8 Zentralitätswerte Daun, Gerolstein und Hillesheim

Sortimente	Daun	Gerolstein	Hillesheim
	m ² VF/Ew.		
Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren	1,13	1,36	1,48
Baumarktsortimente	1,13	0,68	1,47
Haushaltswaren, GPK	0,07	0,03	0,20
Bekleidung	0,63	0,45	0,39
Spielwaren, Kinderbedarf	0,22	0,02	0,16
Schuhe/Lederwaren	0,11	0,16	-
Einrichtungsbedarf	0,19	0,20	0,50
Bücher, Schreibwaren	0,11	0,11	0,09
Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltsgeräte, Neue Medien, Telekommunikation	0,10	0,14	0,08
Foto/Optik	0,03	0,04	0,05
Sport/Fahrräder/Camping	0,04	0,11	0,003
Uhren/Schmuck	0,02	0,01	0,03
Gesamt	2,65	3,29	5,02

Quelle: Eigene Darstellung; Erfassung der Einzelhandelsflächen in Gerolstein 2010, Daun 2012, Hillesheim 2017
Höchster Wert m² VF/Ew. fett

Zum Gesamtbild gehört auch, dass kein Zentrum generell dominiert. Keiner der Orte ist so groß, dass es nicht zu Defiziten im Angebot käme. Dies gilt sowohl für Daun als auch für Gerolstein und Hillesheim. So gibt es in Gerolstein kein Spielwarengeschäft, in Hillesheim kein Schuhgeschäft. Die Wege sind zu kurz, um Filialen etablierter Anbieter in der direkten Nachbarschaft zu rechtfertigen. Für bundesweit agierende Filialisten gilt eine Einwohnerzahl von unter 10.000 als Ausschlusskriterium. So bietet der Raum Möglichkeiten für den inhabergeführten Einzelhandel, den es aber nicht flächendeckend geben kann. Daher fahren Hillesheimer wegen Schuhen nach Gerolstein, wegen Fahrrädern nach Birresborn oder Nettersheim-Engelgau, wegen Sportartikeln nach Gerolstein oder Jünkerath. In gleicher Weise entsteht Zentralität bei bestimmten Sortimenten in Hillesheim, die dann Kunden von auswärts lockt und das Geschäft überhaupt erst rentabel macht. Die geringe Bevölkerungszahl und disperse Verteilung hat so eine regionalspezifische Form der Spezialisierung bei Angeboten geschaffen, die kein Zentrum

strukturell benachteiligt, sondern ein Miteinander von Zentralität schafft, das trotz widriger Umstände bei einem gewissen Maß an Mobilität eine adäquate Angebotstiefe bereit hält – nur eben nicht an einem Ort und nicht hierarchisiert. Läge ein Ort von 20.000 Einwohnern oder mehr in direkter Nähe, so würde dieser alle Sortimente aus eigener Kaufkraftstärke heraus anbieten und hätte diese gewachsene Struktur in seiner Nachbarschaft gar nicht erst entstehen lassen.

Die Hillesheimer Zentralität lässt sich somit wie folgt charakterisieren:

Tabelle 9 Zentralität Hillesheim

Zentralität	Bereich (Ew.)	Merkmale
sehr starke Dominanz	Stadt Hillesheim (3.119)	Ausgeprägte Kaufkraftorientierung, mit Ausnahme der in Hillesheim fehlenden bzw. unzureichend angebotenen Sortimente (würden die Angebotslücken geschlossen, Kauf in Hillesheim).
starke Dominanz	Berndorf, Oberbettingen, Dohmlammersdorf, Walsdorf, Oberhe-Stroheich (2.977)	Starke Kaufkraftorientierung Richtung Hillesheim, mit Ausnahme der in Hillesheim fehlenden bzw. unzureichend angebotenen Sortimente (würden die Angebotslücken geschlossen, Kauf in Hillesheim, wenn dies von Vorteil gegenüber Angeboten andernorts ist). Vor Ort Versorgung, wenn Angebot vorhanden.
Dominanz	Birgel, Basberg, Wiesbaum, Kerpen, Üxheim (3.019)	Kaufkraftorientierung eher Richtung Hillesheim bei entsprechendem Angebot.
hoch	Dollendorf, Nohn, Rockeskyll, Kalenborn-Scheuern, Duppach, Steffeln, Lissendorf, Gönnersdorf, Feusdorf (4.834)	Kaufkraftorientierung Richtung Hillesheim bei besonderen und guten Angeboten (Auswahl erfolgt generell zwischen mehreren Zentralen Orten). Vor Ort Versorgung, wenn Angebot vorhanden
Streuung	Berlingen, Gerolstein, Pelm, Mürlenbach, Hohenfels-Essingen, Kopp, Schüller, Kerschenbach, Reuth, Betteldorf, Kirchweiler, Kleinlangensfeld, Ripsdorf, Lommersdorf, Alendorf, Uedelhofen	Hillesheim ist ggf. Option, wenn dort Angebote vorhanden, die deutlich attraktiver sind als in den Zentren Gerolstein, Blankenheim, Daun, Prüm etc.

Quelle: Eigene Darstellung

Diese abgestufte Zentralität ließe sich wahrscheinlich ebenso für Gerolstein, Daun, Prüm oder Jünkerath-Stadtkyll feststellen. Die Einzugsbereiche der Zentralen Orte in der Eifel lassen sich nicht klar abgrenzen, sondern überschneiden sich entsprechend den örtlichen Stärken, Schwächen und Defiziten. Das Wissen der regionalen Bevölkerung über die Stärken und Defizite ist ausgeprägt und beeinflusst maßgeblich die Einkaufsorientierung und damit die Zentralität.

6 Einzelhandel

6.1 Angebotsanalyse

Die Stadt Hillesheim ist durch einen vielfältigen Branchenmix geprägt. Aus der alten Tradition eines Handelsstandortes heraus, sind hier 80 % aller Einzelhandelsbetriebe der gesamten Verbandsgemeinde zu finden (siehe nachfolgende Tabelle 10 ‚Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Hillesheim‘).

Tabelle 10 Einzelhandelsbestand in der VG Hillesheim (eigene Erhebung Dezember 2016)

	Gesamte VG Hillesheim	Stadt Hillesheim	Walsdorf	Nohn	Kerpen	Basberg	Oberbettingen	Üxheim
Anzahl der Betriebe	65	52	5	3	2	1	1	1
Anteil in %	100	80,0	7,7	4,6	3,1	1,5	1,5	1,5
Gesamtverkaufsfläche in m ²	16.152	15.654	204	206	16	10	5	57
Anteil in %	100	96,9	1,3	1,3	0,1	0,1	0,03	0,4
Flächenausstattung je Einwohner in m ²	1,8	5,0	0,2	0,5	0,0	0,1	0,0	0,0
Flächenausstattung NuG je Einwohner in m ²	0,5	1,4	0,1	0,4	0,0	0,1	0,0	0,0

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung bdS Kommunalberatung Dezember 2016
Flächenausstattung kompletter Einzelhandel im Bundesdurchschnitt: 1,3 – 1,5
Flächenausstattung NuG im Bundesdurchschnitt: ca. 0,4/0,5

Insgesamt gibt es in der Verbandsgemeinde 65 Einzelhandelsbetriebe mit einer gesamten Verkaufsfläche von 16.152 m², so dass die Flächenausstattung je Einwohner bei 1,8 liegt. Dieser Wert ist knapp über dem bundesdeutschen Durchschnitt gelegen, der bei ca. 1,5 verortet wird. Von der Gesamtverkaufsfläche sind 4.638 m² dem Sortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ zuzuordnen, was einer Ausstattung von 0,5 und damit genau dem Bundesdurchschnitt in dieser Sortimentsgruppe entspricht.

Betrachtet man die einzelnen Ortsgemeinden, so kann man sehen, dass die Stadt Hillesheim sehr gut ausgestattet ist. Sie umfasst alleine bereits 80 % der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 15.654 m² (= Flächenausstattung von 5,0). Dieser Wert ist als hoch zu bewerten, was jedoch bei genauer Betrachtung kaum verwunderlich ist, da die Stadt Hillesheim eine alte und lange Tradition als Handelsstandort hat (vgl. Kapitel 5). Die restlichen Ortsgemeinden sind allerdings mit Einzelhandel weniger gut versorgt – so gibt es lediglich in Walsdorf und Nohn mehr als 200 m² VF insgesamt, die sich für den Bereich ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ auch noch weiter reduzieren (Walsdorf 130 m² NuG, Nohn 184 m² NuG). Die Flächenausstattungen in beiden Bereichen (insgesamt je Einwohner und NuG je Einwohner) sind in allen anderen Gemeinden stark unterdurchschnittlich, bzw. kaum existent.

In der Stadt Hillesheim gibt es derzeit 15 Betriebe, die mehr als 200 m² VF aufweisen, fünf von ihnen sind sogar der Großflächigkeit zuzuordnen (> 799 m² VF). Diese Betriebe bewirtschaften eine VF von 13.758 m², was 85 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht.

In den restlichen Ortsgemeinden gibt es einen Betrieb, der mit seiner Größe „heraussticht“ (SB-Markt und Metzgerei Jaax in Nohn mit 176 m² VF), ansonsten sind die Betriebe zwischen 5 bis knapp 70 m² groß (Kioske, Bäckereien, Fachgeschäfte). Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe über 200 m², aber sogar schon ab 100 m² verdeutlicht die außergewöhnliche Zentralität, die Hillesheim für einen Ort seiner Größe hat: So gibt es 21 Betriebe die größer 100 m² sind, wovon 15 über mehr als 200 m² VF verfügen und sechs zwischen 100 m² und 200 m² groß sind. Lediglich ein Betrieb dieser größeren Geschäfte liegt nicht im Stadtgebiet Hillesheim sondern in dem Ortsteil Nohn. Die nachfolgende Tabelle 11 listet diese auf.

Tabelle 11 Einzelhandelsbetriebe VG Hillesheim > 100m²

Einzelhandelsbetrieb	Größe VF in m ²	Ortsteil
Hagebau-Markt	2.874	Hillesheim
Rewe XL Hundertmark	2.357	Hillesheim
Jürgen Stein Landtechnik	1.500	Hillesheim
Polster Moritz	1.130	Hillesheim
Lidl	895 ⁶²	Hillesheim
Hammes Otto GmbH	730	Hillesheim
MB Bach Abhol-Markt	640	Hillesheim
Netto	630	Hillesheim
Esselen Mode e.K.	550	Hillesheim
Idee + Spiel Kloep	450	Hillesheim
Norma	450	Hillesheim
KiK	430	Hillesheim
Raiffeisen-Markt	422	Hillesheim
Getränke Star Lentz	350	Hillesheim
hT Wohnidee	350	Hillesheim
SB-Markt und Metzgerei Jaax	176	Nohn
Euronics Runge	150	Hillesheim
Blumen Adolphs	150	Hillesheim
Lisa's Landleben	130	Hillesheim
Blumen Dissemond	130	Hillesheim
Schaf & schön Naturmode	113	Hillesheim

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung bds Kommunalberatung Dezember 2016

In der Verbandsgemeinde gibt es insgesamt 13 Leerstände, von denen 12 in der Stadt Hillesheim liegen und einer in Walsdorf. Elf von diesen Räumlichkeiten wurden als ‚marktfähig‘ eingestuft, einer als ‚nicht marktfähig‘ und einer war nicht näher einsehbar, so dass keine Einschätzung über eine eventuelle Marktfähigkeit abgegeben werden

⁶² Genehmigte und zwischenzeitlich realisierte Verkaufsfläche. Zum Zeitpunkt der Begehung aufgrund von Umbaumaßnahmen lediglich 775 m².

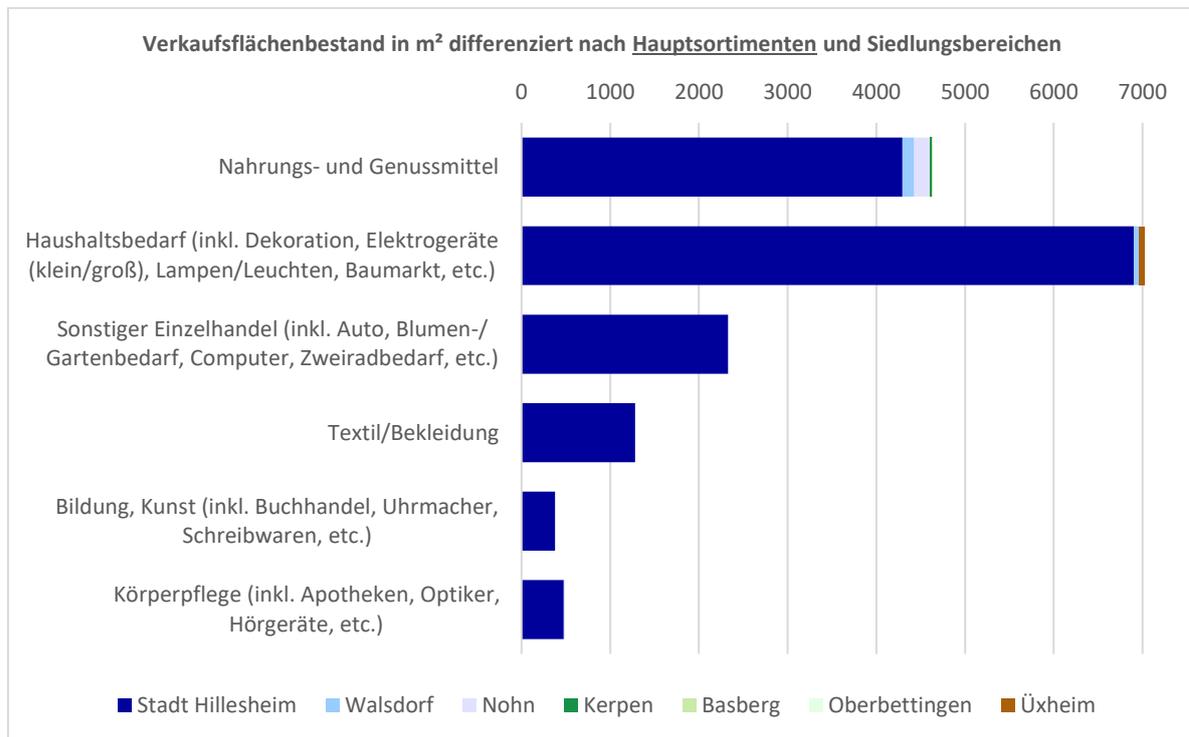
konnte. Positiv angemerkt sei, dass sich die Zahl der Leerstände seit dem Zeitpunkt der Erhebung verringert hat (Mitte Juni 2017: neun Leerstände) und sich eine Reihe von Neu- und Umnutzungen ergeben haben.

Die nachfolgenden Abbildungen Nr. 14 und 15 stellen den Verkaufsflächenbestand nach Sortimenten und Ortsgemeinden dar. So ist hier sehr deutlich zu sehen, dass der Handelsschwerpunkt in der Verbandsgemeinde eindeutig auf der Stadt Hillesheim liegt.

Von den insgesamt elf Ortsgemeinden haben sieben Einzelhandel vor Ort angesiedelt. Neben der Stadt Hillesheim sind dies Walsdorf, Nohn, Kerpen, Basberg, Oberbettingen und Üxheim. Die Gemeinden Walsdorf und Nohn haben immerhin noch gute 200 m² VF vor Ort, die restlichen Gemeinden bieten nur die nötigste Grundversorgung an. Eine Sonderstellung hat hier Üxheim, das zwar Einzelhandel vor Ort hat, der aber aus einem Fachgeschäft (Elektro Mauer) besteht.

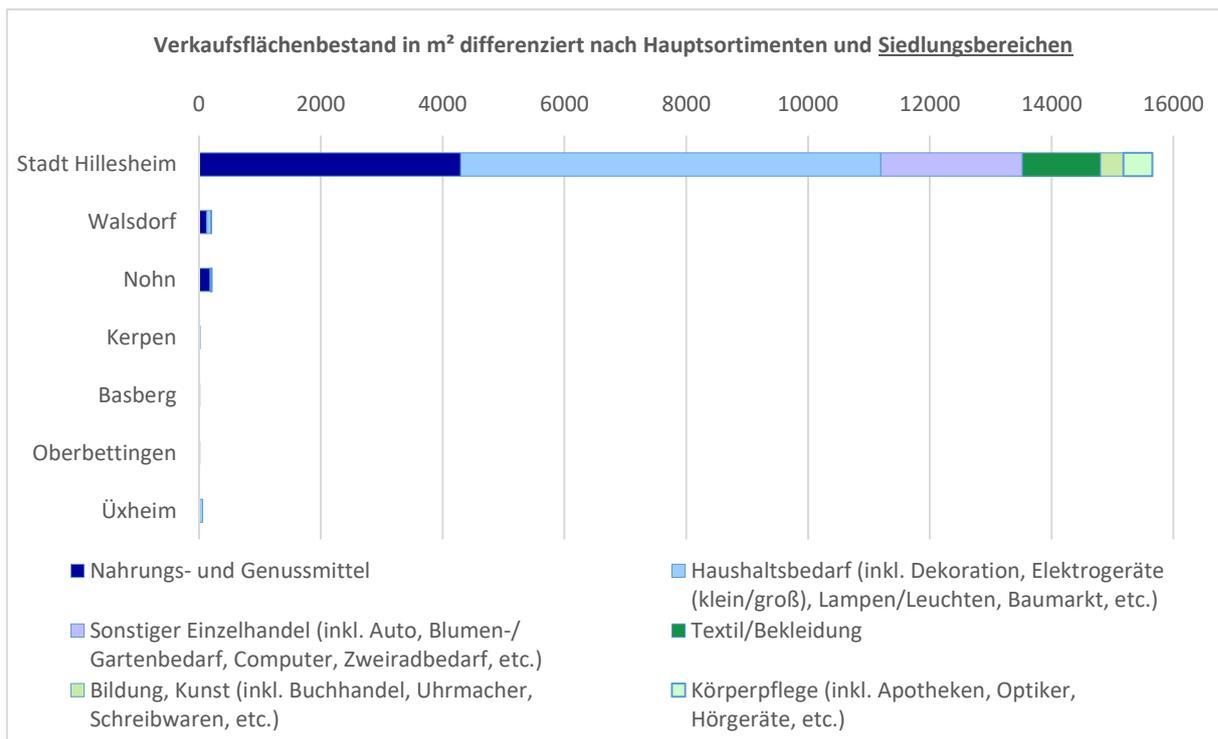
In der Stadt Hillesheim ist mehr als ein Drittel der angebotenen Sortimente (36,8 %) dem ‚kurzfristigen Bedarf‘ zuzuordnen, knapp die Hälfte (49,0%) dem ‚mittelfristigen Bedarf‘ und 14,1 % dem ‚langfristigen Bedarf‘. Hier wird die besondere Stellung Hillesheims noch einmal deutlich. Auch Walsdorf hat Sortimente aus jeder Bedarfsgruppe vor Ort, allerdings sind knapp zwei Drittel (64,7 %) dem kurzfristigen, als Nahversorgungsbedarf zuzurechnen. Üxheim hat durch sein Elektrofachgeschäft eine Auslastung zu 100 % im langfristigen Bereich, alle anderen Ortsgemeinden bieten lediglich Waren der Nahversorgung an.

Abbildung 14 Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen im Vergleich (Hauptsortimente)



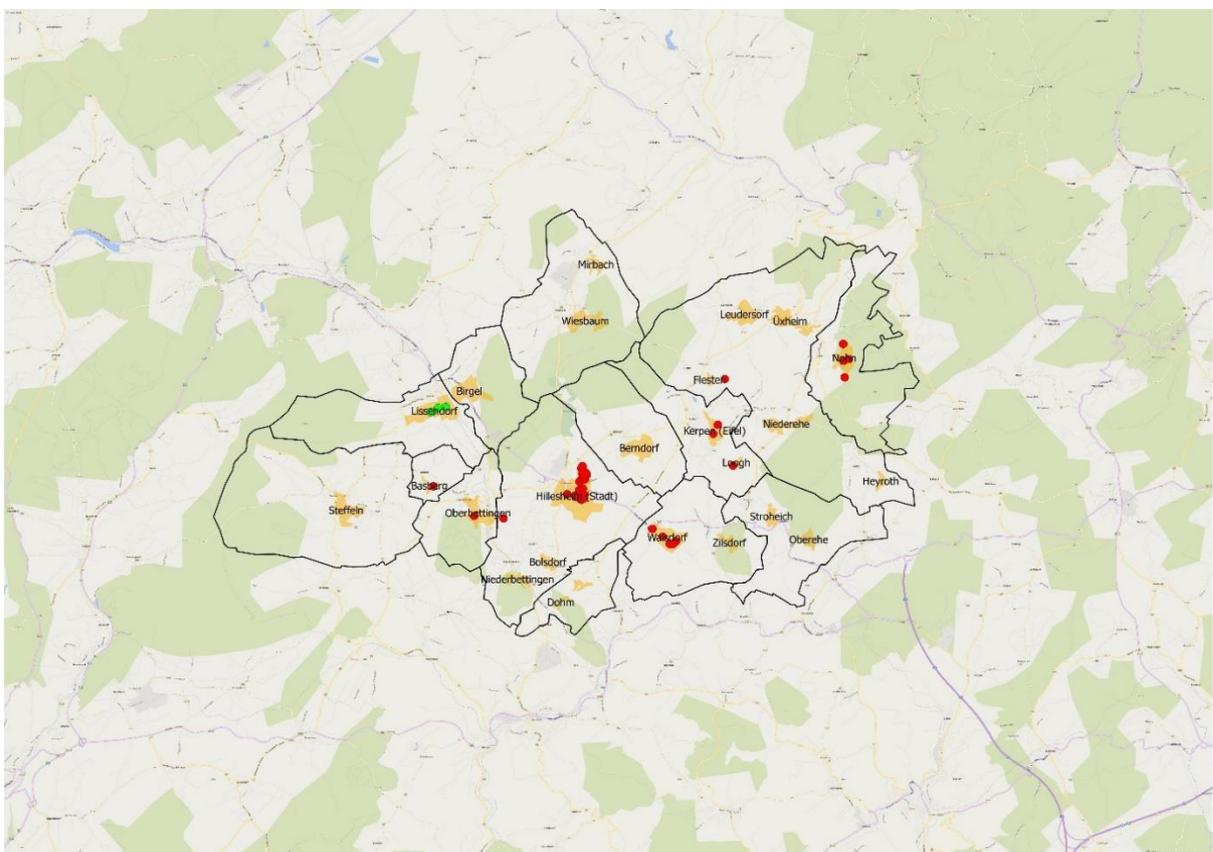
Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung bds Kommunalberatung Dezember 2016

Abbildung 15 Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen im Vergleich (Siedlungsbereiche)



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme bds Kommunalberatung Dezember 2016

Abbildung 16 Einzelhandelsübersicht VG Hillesheim plus angrenzende Ortsteile



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 17 Einzelhandelsübersicht Stadt Hillesheim

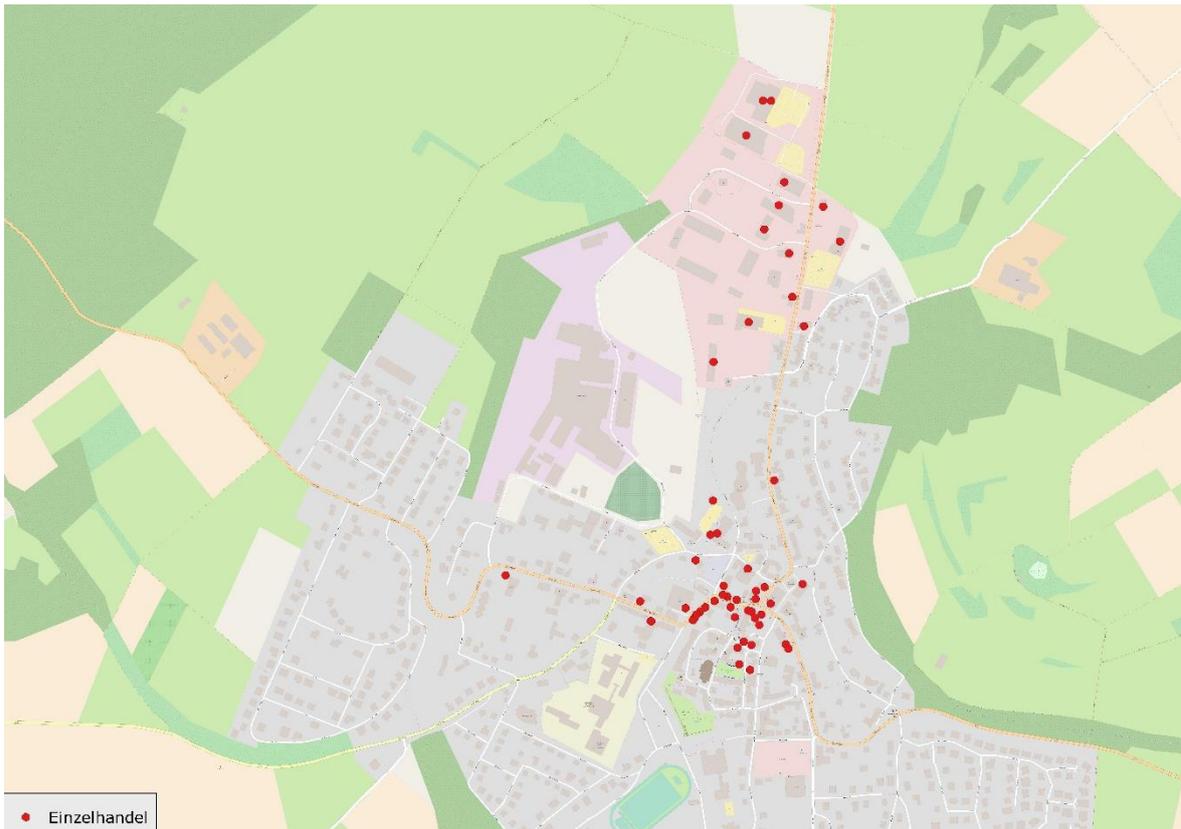
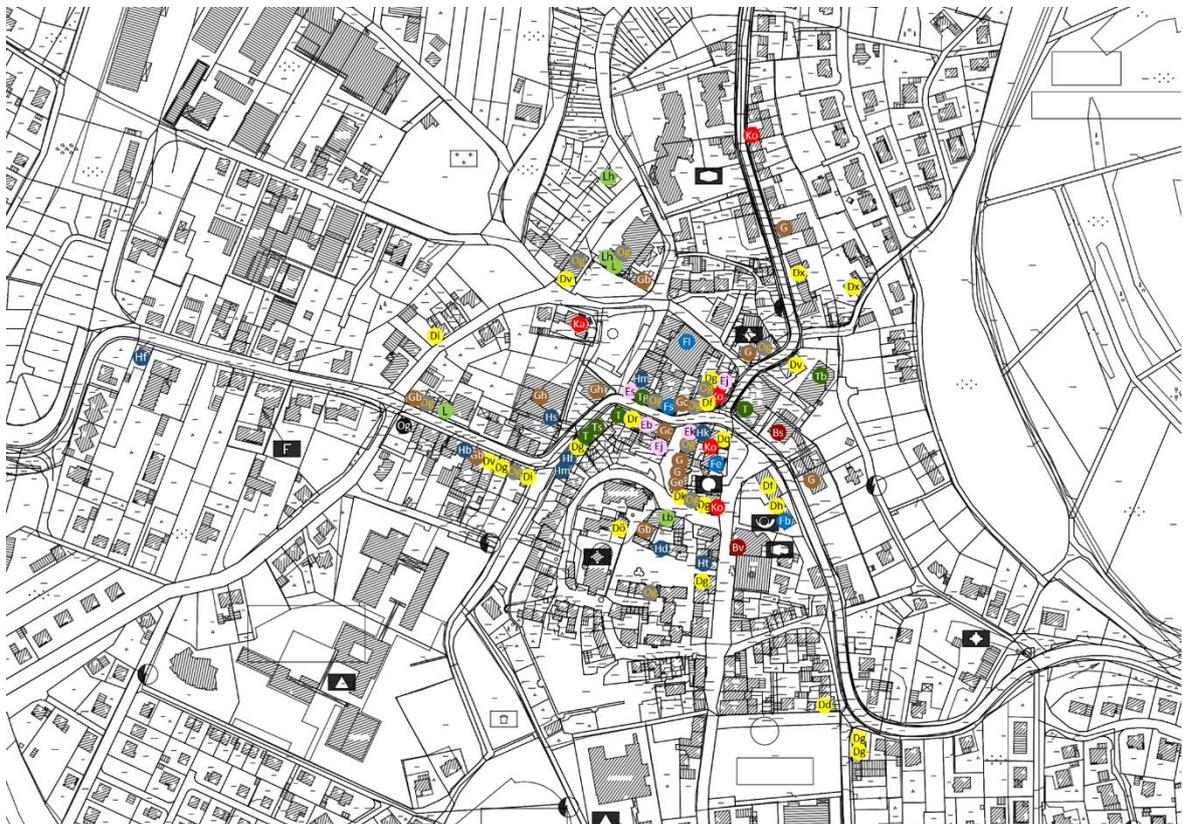
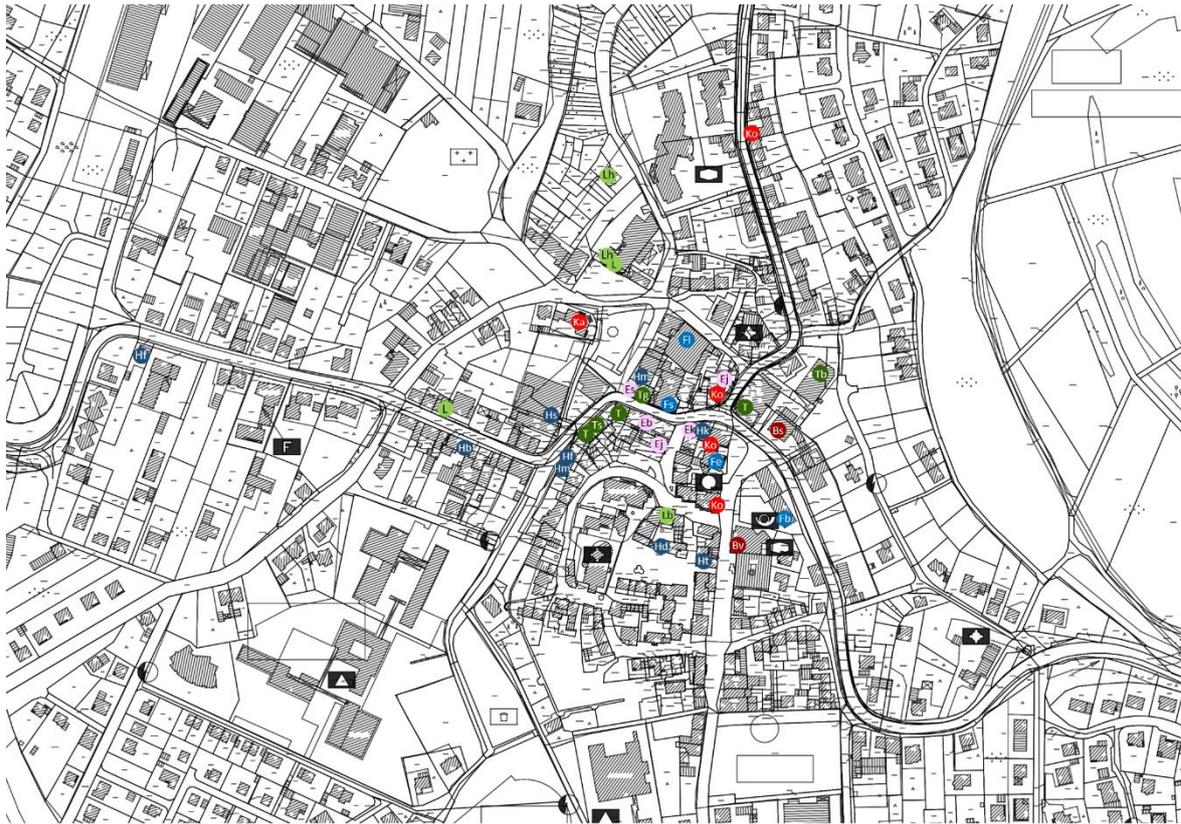


Abbildung 18 Einzelhandelsausstattung, Gastronomie, Dienstleistungen und Leerstand im Kernbereich Hillesheim



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Hillesheim; Legende siehe Anhang

Abbildung 19 Einzelhandelsausstattung im Kernbereich Hillesheim

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Hillesheim; Legende siehe Anhang

6.2 Nachfrageanalyse

Die für ein Grundzentrum exzellente Ausstattung ergibt sich aus den Zentralitätswerten der Stadt Hillesheim in allen drei Bedarfsstufen: kurzfristiger Bedarf 282,2, mittelfristiger Bedarf 311,0 und langfristiger Bedarf 141,8.

Das Angebot der Stadt Hillesheim deckt in geradezu idealer Weise die Bedürfnisse der Verbandsgemeinde Hillesheim: kurzfristiger Bedarf 105,3, mittelfristiger Bedarf 109,1. Selbst bei langfristigen Bedarfen werden z.T. noch Werte von 99,2 (medizinische und orthopädische Artikel, Optik) und 94,0 (Uhren, Schmuck) erreicht.

Die Ausstattung und Angebotstiefe gilt es zu sichern, um die überörtliche Attraktivität dauerhaft zu gewährleisten.

Defizite und Angebotslücken sind jedoch auch deutlich zu erkennen und werden im Folgenden benannt:

In Hillesheim fehlt ein Drogeriemarkt. Schon bei der Bürgerbefragung 2007 war hier ein Defizit zu erkennen – der damals im Ortskern bestehende kleine 300-m²-Schlecker-Markt konnte gegenüber der Konkurrenz der Drogeriemärkte dm (Gerolstein) und Rossmann (Jünkerath) nicht bestehen. Zwar drängen Vollsortimenter und Discounter in den Markt, doch hat ein Drogeriemarkt weiterhin eine spezielle Kundenansprache. Ein Drogeriemarkt benötigt heute eine Mindestverkaufsfläche von 700 bis 800 m² und setzt je nach Betreiber eine Bevölkerungszahl im direkten Einzugsgebiet von 9.000 bis 10.000 voraus. Von Bedeutung für die Standortwahl sind zudem Aspekte der Belieferung und Agglomerationsvorteile. Die derzeitige Einzelhandelsfläche der VG Hillesheim entspricht einem Einwohneräquivalent von deutlich über 10.000 Einwohnern (Spannweite 10.800 bis 12.400). Die Mindesteinwohnerzahl ist also gegeben.

Drogeriewaren gehören zur grundzentralen Ausstattung. Der sortimentspezifische Kaufkraftabfluss aus der VG beträgt derzeit jährlich 3,15 Mio. €. Bei einer durchschnittlichen Raumleistung von 5.500 €/m² VF entspricht dieser Kaufkraftabfluss einem Flächenpotential von 573 m². Legt man das aus der derzeitigen Verkaufsfläche abgeleitete Einwohneräquivalent zugrunde, ergibt dies ein potentiell örtliches Umsatzvolumen in Höhe von 3,2 bis 3,7 Mio. €, das entspräche einem Flächenpotential von knapp 700 m², wäre also eine marktgängige Größe.

Als idealer Standort kommt eine Agglomeration mit dem Norma-Markt im Ortskern in Betracht. Hier würden sich zusätzliche Vorteile durch die Nähe der Apotheke sowie des Seniorenheims ergeben. Zudem war hier früher der Schlecker-Markt. Die Positionierung eines Drogeriemarktes an diesem Standort bedarf allerdings der Gesamt-Überplanung des Bereiches Norma. In diesem Kontext müsste auch der Norma auf eine konkurrenzfähige Größe von ca. 1.000 m² VF gebracht werden. Der innerörtliche Standort hat dertart viele Vorteile, dass Alternativstandorte an der Kölner Straße zunächst außer Betracht bleiben sollten.

Neben einem Drogeriemarkt fehlen in Hillesheim vor allem zwei Sortimentsbereiche: ‚Schuhe/Lederwaren‘ und ‚Sportartikel/Fahrräder/Camping‘.

Anfang der 1960er Jahren gab es in Hillesheim noch vier Schuhgeschäfte und drei Schuhmacher. Traditionell war Hillesheim Standort von Gerbereien, Sattlereien und anderen Verarbeitungen von Häuten und Leder. Von den Schuhgeschäften hat keines überlebt. Die Bedarfsdeckung erfolgt derzeit primär in Gerolstein. Ein neues Schuhgeschäft erfordert eine Mindestbetriebsgröße von 100 m² VF und sollte eine Raumleistung von 3.200 bis 3.800 € erbringen. Die örtliche Kaufkraft (VG) beträgt etwa 215.000 €, was lediglich 56 bis 67 % der erforderlichen Raumleistung entspricht. Zudem profitieren Schuhgeschäfte ebenso wie Textilgeschäfte von größerer Auswahl und differenzierten Angeboten. Ein Spezialanbieter (z.B. Kinderschuhe) oder ein hochwertiger Schuhmacher könnte in Hillesheim ergänzend zum Bestand auch auf kleineren Ladenflächen erfolgreich sein. Auch Sortimentsergänzungen (z.B. Wanderschuhe im Outdoor-Laden) funktionieren bereits. Für ein ‚normales‘ Schuhgeschäft gibt es vor Ort kein ausreichendes Potential.

Ebenso wie Schuhgeschäfte ist auch das traditionsreiche Fahrradgeschäft Pfeil (gegründet 1866!) nicht mehr existent. Damit ist eine Kontinuität zu Ende gegangen, an die durch eine Neugründung kaum angeknüpft werden könnte. Fahrrad und Sport verlangen beträchtliche Flächen – ein Fahrradhändler muss mehrere Marken führen und zudem E-Bikes und Pedelecs vorrätig haben. Daher haben sich in der Region bestimmte Anbieter einen Namen gemacht und einen überörtlichen Kundenstamm erarbeitet. In der VG Hillesheim beträgt das potentielle Umsatzvolumen für einen Fahrradhandel knapp 340.000 €, für Sport- und Campingartikel 670.000 €. Dieser Umsatz fließt den etablierten und spezialisierten Anbietern im Umland (Gerolstein, Jünkerath, Birresborn, Engellgau) zu. Gerade der Zweiradhandel ist derzeit so innovativ und dynamisch, dass sich vielleicht auch hier die Möglichkeit einer Neugründung böte. Vorstellbar wären auch innovative Kombinationen von Spezialangeboten in Verbindung mit dem wachsenden Tourismus (Stichwort ‚Radwandern‘). Fahrräder können ja ebenso wie Autos auch vermietet werden.

Tabelle 12 Kaufkraft und Zentralitätswerte Stadt Hillesheim

Warengruppe	VKF in qm	Kaufkraft (Mio. €)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4.294	5,677	18,679	329,0
Drogerie/Kosmetik, Apotheke, Parfümerie	328	1,634	1,466	89,7
Blumen, zoologischer Bedarf	872	0,284	1,831	644,7
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	273	0,546	0,997	182,6
kurzfristiger Bedarf	5.767	8,141	22,973	282,2
Bekleidung	1.213	1,466	3,902	266,2
Schuhe/Lederwaren	68	0,346	0,178	51,5
Pflanzen/Gartenbedarf	679	0,212	0,577	272,2
Baumarktsortiment i. e. S., Farben, Lacke	4.584	1,535	6,574	428,3
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	625	0,225	1,290	573,3
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	497	0,440	1,414	321,4
Sportartikel/Fahrräder/Camping	10	0,265	0,024	9,1
mittelfristiger Bedarf	7.676	4,489	13,959	311,0
Medizinische und orthopädische Artikel, Optik	191	0,334	1,242	371,9
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	62	0,256	0,172	67,2
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	135	0,156	0,230	147,4
Möbel	1.418	1,151	1,943	168,8
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	76	0,686	0,288	42,0
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	177	1,017	1,277	125,6
Uhren/Schmuck	58	0,193	0,293	151,8
langfristiger Bedarf	2.117	3,793	5,445	143,6
Sonstiges	94	0,156	0,301	193,0
Gesamt	15.654	16,579	42,678	257,4

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 13 Kaufkraft und Zentralitätswerte VG Hillesheim

Warengruppe	VKF in qm	Kaufkraft (Mio. €)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4.638	16,273	20,175	124,0
Drogerie/Kosmetik, Apotheke, Parfümerie	343	4,685	1,533	32,7
Blumen, zoologischer Bedarf	874	0,814	1,835	225,4
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	281	1,565	1,026	65,6
kurzfristiger Bedarf	6.136	23,337	24,569	105,3
Bekleidung	1.213	4,202	3,902	92,9
Schuhe/Lederwaren	68	0,993	0,178	17,9
Pflanzen/Gartenbedarf	679	0,608	0,577	94,9
Baumarktsortiment i. e. S., Farben, Lacke	4.640	4,399	6,654	151,3
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	625	0,644	1,290	200,3
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	497	1,261	1,414	112,1
Sportartikel/Fahrräder/Camping	10	0,760	0,024	3,2
mittelfristiger Bedarf	7.732	12,867	14,039	109,1
Medizinische und orthopädische Artikel, Optik	191	0,957	1,242	129,8
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	62	0,733	0,172	23,5
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	135	0,447	0,230	51,5
Möbel	1.418	3,299	1,943	58,9
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	145	1,967	0,550	28,0
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	177	2,915	1,277	43,8
Uhren/Schmuck	58	0,554	0,293	52,9
langfristiger Bedarf	2.186	10,872	5,707	52,5
Sonstiges	98	0,447	0,314	70,3
Gesamt	16.152	47,523	44,629	93,9

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 14 Kaufkraft und Zentralitätswerte VG Hillesheim plus Lissendorf, Steffeln und Birgel

Warengruppe	VKF in qm	Kaufkraft (Mio. €)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4.294	20,142	20,810	103,3
Drogerie/Kosmetik, Apotheke, Parfümerie	383	5,795	1,712	29,5
Blumen, zoologischer Bedarf	891	1,012	1,871	184,9
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	363	1,935	1,325	68,5
kurzfristiger Bedarf	6.421	23,337	25,718	110,2
Bekleidung	1.213	5,205	3,902	75,0
Schuhe/Lederwaren	68	1,235	0,178	14,4
Pflanzen/Gartenbedarf	679	0,756	0,577	76,3
Baumarktsortiment i. e. S., Farben, Lacke	4.640	5,450	6,654	122,1
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	875	0,801	1,806	225,5
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	497	1,557	1,414	90,8
Sportartikel/Fahrräder/Camping	10	0,934	0,024	2,6
mittelfristiger Bedarf	7.982	12,867	14,555	113,1
Medizinische und orthopädische Artikel, Optik	191	1,190	1,242	104,4
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	562	0,912	1,557	170,7
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	235	0,556	0,400	71,9
Möbel	1.418	4,082	1,943	47,6
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	145	2,436	0,550	22,6
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	177	3,604	1,277	35,4
Uhren/Schmuck	58	0,678	0,293	43,2
langfristiger Bedarf	2.786	10,872	7,262	66,8
Sonstiges	98	0,556	0,314	56,5
Gesamt	17.287	47,523	47,849	100,7

Quelle: Eigene Darstellung

7 Herleitung der Zentralen Versorgungsbereiche und ‚Hillesheimer Liste‘

Um Zentrale Versorgungsbereiche zu bestimmen, werden vier Aspekte berücksichtigt: Zunächst wird durch **Bestandsaufnahme** und Kartierung der existierenden Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen die Angebotsstruktur erfasst. Die Nutzungsmischung sollte idealerweise dem jeweiligen Versorgungsauftrag entsprechen.

Durch die Kartierung ergibt sich ein abgrenzbarer Bereich, der durch geeignete **Potentialflächen** abgerundet und ergänzt werden kann. Die rechtliche Privilegierung entfaltet durch die Potentialflächen eine steuernde Wirkung, indem für geeignet befundene Areale einer gewünschten Nutzung (Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereiches) zugeführt werden und so die Versorgungsfunktion optimiert wird. Gleiches gilt für Folge- oder Umnutzungen, die durch die Verstandortung im Zentralen Versorgungsbereich eine Bevorzugung erfahren.

Ein Zentraler Versorgungsbereich kann nur in Bereichen ausgewiesen werden, in denen Einzelhandel vom **Baurecht** her zulässig oder gewünscht ist. Zentrale Versorgungsbereiche können auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Als Ergebnis all dieser Vorüberlegungen ergibt sich eine möglichst **parzellenscharfe Abgrenzung** jener Bereiche, „denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07)

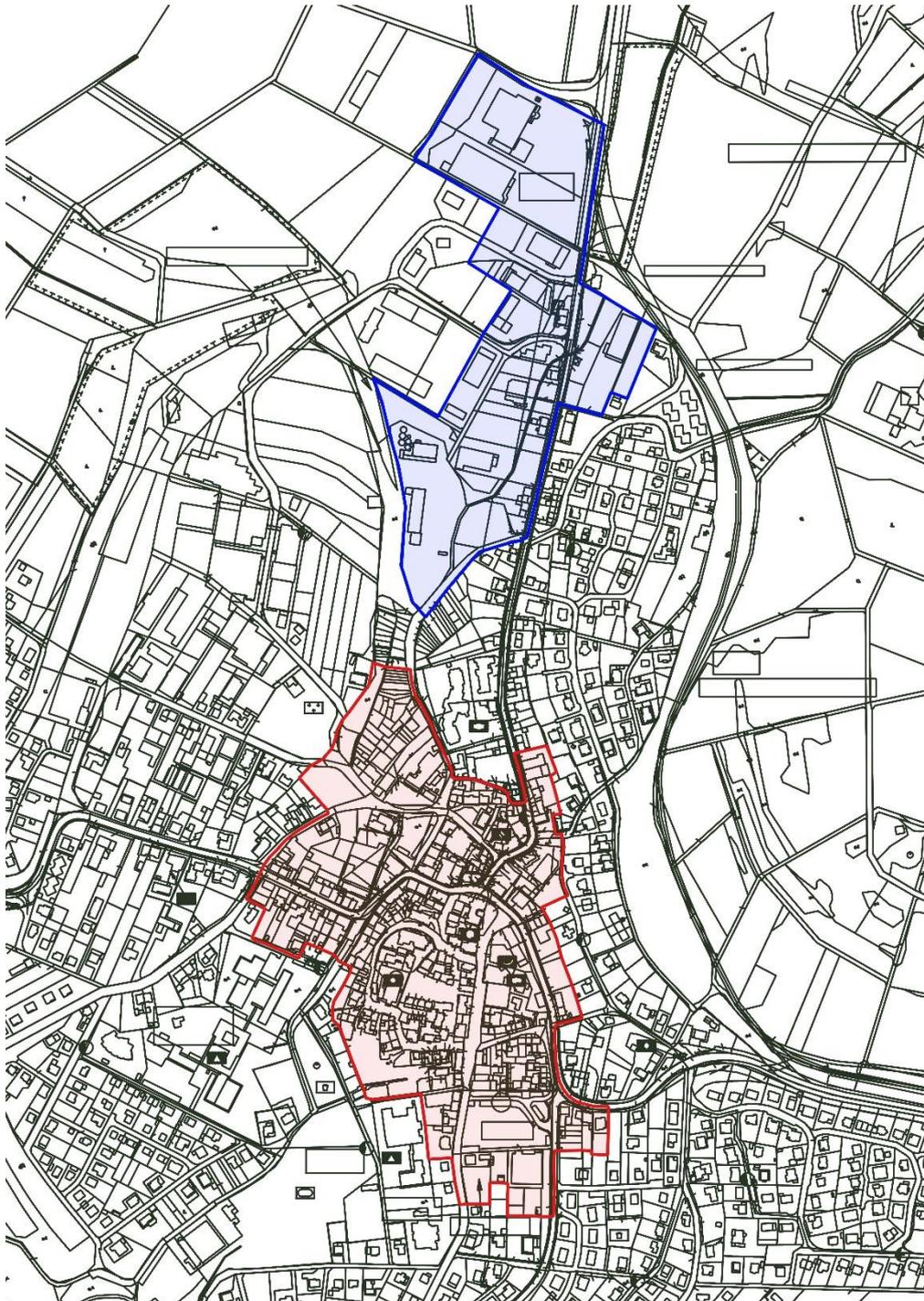
Im Sinne des BauGB und der BauNVO stellt der Zentrale Versorgungsbereich ein städtebauliches Schutzgut dar und dient der Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt.

Der Zentrale Versorgungsbereich kann entsprechend den Gegebenheiten vor Ort und den Versorgungszielen nach Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentrum ausdifferenziert werden. Daneben gibt es sonstige Einzelhandelsbetriebe in Einzel-lage sowie ggf. Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel.

Ein Zentraler Versorgungsbereich ‚Innenstadt‘ definiert sich aus der Multifunktionalität, der Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit, Verwaltung und Kultur.

Für Hillesheim ergibt die Bestandsaufnahme zwei Zentrale Versorgungsbereiche (siehe Abb. 20):

Abbildung 20 ZVB Hillesheim Innenstadt und ZVB Hillesheim Kölner Straße



Quelle: Eigene Darstellung

a) Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Hillesheim

Die Abgrenzung erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der Aspekte ‚Mögliche Potentialflächen‘, ‚Baurecht‘ und ‚Parzellenscharfe Abgrenzung‘ in einer Sitzung am 07.03.2017, an der Vertreter der im Rat vertretenen Fraktionen, der Verwaltung und der Kaufmannschaft teilnahmen.

Im ZVB Innenstadt Hillesheim befinden sich 37 Geschäfte (71,2 %) der Stadt Hillesheim mit zusammen 5.936 m² VF (37,9 %). Die Durchschnitts-Verkaufsfläche beträgt stattliche 160 m². Immerhin sieben Geschäfte haben mehr als 200 m² VF, drei weitere zwischen 100 und 199 m² VF. In der Größenordnung von 50 bis <100 m² VF finden sich neun Geschäfte. Somit verbleiben 18 kleine Geschäfte mit weniger als 50 m² VF.

Folgende Sortimente finden sich in den 37 Geschäften (absolute Fläche, Anteil Gesamtstadt):

Table 15 ZVB Innenstadt Hillesheim

Warengruppe	Anbieter	VF absolut	Anteil Gesamtstadt
	n	m ²	%
Nahrungs- und Genussmittel	7	510	11,9
Drogerie/Kosmetik, Apotheke	6	102	31,1
Blumen, zoologischer Bedarf	2	8	0,9
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	7	229	83,9
Bekleidung	5	1.153	95,1
Schuhe/Lederwaren	6	38	55,9
Pflanzen/Gartenbedarf	1	70	10,3
Baumarktsortiment i. e. S.	3	2.114	46,1
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	10	379	60,6
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3	427	85,9
Sportartikel/Fahrräder/Camping	-	-	0,0
Medizinische und orthopädische Artikel, Optik	3	181	94,8
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1	62	100
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	4	51	37,8
Möbel	3	472	33,3
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	4	56	73,7
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	2	26	14,7
Uhren/Schmuck	5	58	100
Gesamt		5.936	38,0

Quelle: Eigene Darstellung

b) Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kölner Straße

Längs der Kölner Straße haben sich seit den 1960er Jahren zumeist großflächige Betriebe angesiedelt, sowohl inhabergeführte Geschäfte als auch Filialisten, ergänzt durch Tankstellen. Der Schwerpunkt der Angebotspalette liegt bei Lebensmitteln, Möbeln, Baumarktsortimenten, landwirtschaftlichem Bedarf, Pflanzen, Blumen und Gartenbedarf. Das Nahversorgungszentrum Kölner Straße dient vor allem der Grundversorgung der Verbandsgemeinde und angrenzender ländlicher Gemeinden.

Im ZVB Kölner Straße befinden sich 12 Geschäfte (23,1 %) der Stadt Hillesheim mit zusammen 9.543 m² VF (61,0 %). Die Durchschnitts-Verkaufsfläche beträgt 795 m². Drei Geschäfte haben mehr als 1.000 m² VF, weitere fünf zwischen 200 und > 1000 m² VF. Die übrigen vier Geschäfte haben zusammen 245 m² VF (Blumen, Tankstelle, Bäckereien).

Folgende Sortimente finden sich in den elf Geschäften (absolute Fläche, Anteil Gesamtstadt):

Tabelle 16 ZVB Nahversorgungszentrum Hillesheim Kölner Straße

Warengruppe	Anbieter	VF absolut	Anteil Gesamtstadt
	n	m ²	%
Nahrungs- und Genussmittel	8	3.784	88,1
Drogerie/Kosmetik, Apotheke	5	226	68,9
Blumen, zoologischer Bedarf	7	864	99,1
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	4	44	16,1
Bekleidung	2	45	3,7
Schuhe/Lederwaren	1	30	44,1
Pflanzen/Gartenbedarf	2	609	89,7
Baumarktsortiment i. e. S.	4	2.470	53,9
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	4	246	39,4
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2	70	14,1
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1	10	100
Medizinische und orthopädische Artikel, Optik	-	-	0
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	-	-	0
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1	84	62,2
Möbel	1	946	66,7
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1	20	26,3
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1	1	0,6
Uhren/Schmuck	-	-	0
Sonstiges	4	94	
Gesamt		9.543	61,0

Quelle: Eigene Darstellung

Von den 52 Geschäften befinden sich lediglich drei außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Euronics Runge mit 150 m² VF ist ein überörtlich renommiertes Fachgeschäft insbesondere für Fernseher. Sein Standort an der Aachener Straße ist städtebaulich integriert, dennoch besteht eine gewisse Distanz zur übrigen Innenstadt. Eine Einbeziehung des Standortes in den Zentralen Versorgungsbereich Hillesheim Innenstadt konnte daher nicht erfolgen. Ergänzend zum 1928 eröffneten Geschäft entstand an der Aachener Straße ein Kino, das Hans Runge 1943 als ‚Eifel-Film-Bühne‘ eröffnen konnte. Seit 1991 ist das Kino mit 220 Sitzplätzen ein vielfach ausgezeichnetes Programmkinos mit festem Monatsprogramm.

Optik Katzer (10 m²) hat sein Geschäft an der Kölner Straße im Bereich zwischen Kernstadt und Nahversorgungszentrum.

Auf dem Stadtgebiet von Hillesheim, aber im Grenzbereich zu Oberbettingen an der Bahnstrecke, befindet sich ‚Udo´s Bike Shop‘ mit einem kleinen (Neben)Sortiment (15 m²) Bekleidung.

Der Einzelhandelsbesatz in den übrigen zur VG Hillesheim gehörenden Gemeinden ist nirgends kompakt. Daher ist eine Ausweisung von Nebenzentren nicht möglich. Der flächengrößte Anbieter außerhalb von Hillesheim ist mit 176 m² VF der SB-Markt und Metzgerei André Jaxx in Nohn. Daneben gibt es in Nohn noch einen kleinen Getränkemarkt und einen Tankstellenladen. In Kerpen besteht eine Bäckerei, in Oberbettingen ein Kiosk, in Basberg ein Weinhandel. Eine gewisse Angebotsvielfalt besteht in Walsdorf: ein russisches Lebensmittelspezialitäten-Geschäft (84 m² VF), ein Fabrikladen für Lacke, ein Tankstellenladen sowie Miele-Michels. In Üxheim-Nollenbach befindet sich Elektro Günther Mauer (57 m²). Die Schaukäserei Gröner Hof in Üxheim-Loogh hat einen kleinen Verkaufsladen, ist aber primär eine Touristen-Destination.

Grundlage der ‚Hillesheimer Liste‘ sind die Vorgaben des Z 58 LEP IV Rheinland-Pfalz, der innenstadtrelevante Sortimente auflistet. Von diesem Katalog kann im begründeten Einzelfall durch Erweiterung oder Reduzierung abgewichen werden. Grundsätzlich gilt, dass zentrenrelevante Sortimente folgende Merkmale aufweisen sollten:

- geringer Flächenanspruch
- Nachfrage im Kontext mit anderen innerörtlichen Nutzungen
- überwiegend ohne Pkw zu transportieren
- hohe Kundenfrequenz
- Bestandteil eines attraktiven Branchenmixes, der zur Attraktivität des Zentrums beiträgt
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt

Aufgrund der Einzelhandelsbestandsstruktur und den rechtlichen Anforderungen ergibt sich folgende ‚Hillesheimer Liste‘:

a) Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Hillesheim

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungsmittel
Drogeriewaren, Apothekenwaren
Tiernahrung
Schnittblumen
Zeitschriften, Papierwaren, Schreibwaren

Zentrenrelevante Sortimente:

Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Sportbekleidung
Baby-, Kinderartikel
Kosmetikartikel, Parfümerieartikel
orthopädische und medizinische Artikel
Schuhe, Sportschuhe
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
Geschenkartikel
Kunst, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Teppiche
Elektrohaushaltsgeräte („weiße Ware“)
Uhren, Schmuck
Foto, Optik
Bücher
Spielwaren, Bastelbedarf, Hobbyartikel
Büroartikel
Fahrräder und E-Bikes

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Baumarktsortimente
- Möbel
- Matratzen
- Sportgroßgeräte
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“) (siehe Erläuterung)
- Kfz-Zubehör, Autohandel, Motorkrafträder
- Tiere, Zoobedarf
- Pflanzen, Gartenbedarf

b) Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Kölner Straße

Für den Zentralen Versorgungsbereich Hillesheim Kölner Straße ist eine modifizierte Liste zu erstellen, um den Aspekt der Großflächigkeit und die Aufgabenbereich der Nahversorgung zu betonen. Die bestehenden Anbieter genießen mit ihren derzeitigen Sortimenten Bestandsschutz. Zusätzlich sind alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente (ausgenommen Unterhaltungselektronik) im ZVB Kölner Straße zulässig.

Table 17 Sortimentsliste ZVB Hillesheim Kölner Straße

Sortiment	Einschränkungen
Nahrungs- und Genussmittel	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Neuansiedlung nur in Ausnahmefällen ⁶³
Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Parfümerieartikel	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Neuansiedlung eines Drogeriemarktes hier nur, wenn dies im ZVB Innenstadt Hillesheim nicht möglich ist
Einrichtungsbedarf	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Neuansiedlung nur in Ausnahmefällen
Haus- und Heimtextilien	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; keine Neuansiedlung
Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; keine Neuansiedlung
Landhandel	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Neuansiedlung nur in Ausnahmefällen

Quelle: Eigene Darstellung

Erläuterung

Das Sortiment ‚Unterhaltungselektronik‘ (Fernsehen, Radio) wird nur deshalb nicht als zentrenrelevant eingestuft, um dem einzigen örtlichen Anbieter an seinem traditionellen Standort mit Kino an der Aachener Straße Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Ein großflächiger Elektronikmarkt ist nur im ZVB Innenstadt zulässig, bei Beachtung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes gemäß LEP IV.

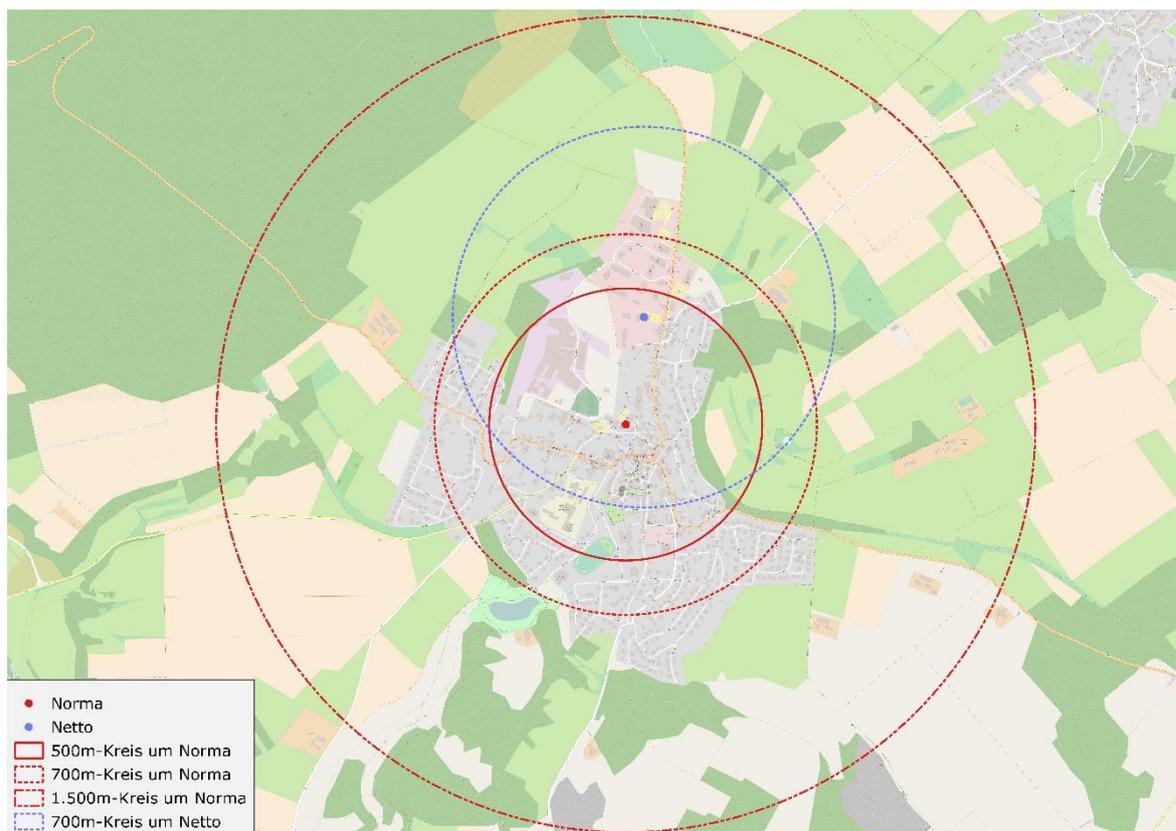
⁶³ Als „Ausnahmefälle“ gelten generell: nachrangige, ergänzende nicht-großflächige Anbieter auf bestehenden Flächen sowie Folgenutzungen von Flächen nach eventuellen Betriebsaufgaben.

Bestehende Unternehmen in Stadt und Verbandsgemeinde Hillesheim genießen generell Bestandsschutz. Die Sortimentslisten kommen lediglich bei Neuansiedlungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen zur Anwendung.

8 Zusammenfassung und Schlusswort

Die Stadt Hillesheim hat eine exzellente Einzelhandelsstruktur mit großer örtlicher Kaufkraftbindung und einer für ein Grundzentrum außergewöhnlich hohen Zentralität. Mit der Definition der Zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Kölner Straße wird den Entwicklungen Rechnung getragen, die die Stadt Hillesheim zum Einkaufsziel der Gemeinden der Verbandsgemeinde (und darüber hinaus) haben werden lassen. Der Einzelhandelsbestand spricht für einen Einzugsbereich von deutlich über 10.000 Einwohnern. Der wachsende Wohlstand – die einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Hillesheimer Landes liegt mittlerweile fast 9 % über dem Niveau der Region Trier –, die touristische Inwertsetzung sowie die gelungene Fortschreibung der jahrhundertalten Markttort-Funktion für die umliegenden Eifeldörfer ermöglichen der Stadt Hillesheim ein fast lückenloses Einzelhandelsangebot auch oberhalb der Grundversorgung. Diesen Entwicklungsstand gilt es zu sichern und sensibel fortzuschreiben.

Abbildung 21 Nahversorgungsfunktion des Norma für Hillesheimer Wohnbereiche



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Folgende Aufgaben gilt es zu bearbeiten:

Der einzige Nahversorger in der Innenstadt – mit großer Bedeutung für die Wohnbevölkerung im fußläufigen Bereich (Distanz 700 m) – muss deutlich vergrößert werden, um mittelfristig konkurrenz- und marktfähig zu bleiben. Der bislang in Hillesheim fehlende Drogeriemarkt sollte mit dem vergrößerten Nahversorger eine Standortgemeinschaft

bilden, um die Kundenattraktivität zu steigern. Deshalb ist die Ansiedlung eines Droge-
riemarktes an der Kölner Straße nur dann eine Option, wenn entsprechende Planungen
am präferierten Standort in absehbarer Zeit nicht realisiert werden können.

Einzelne Sortimente sind derzeit in Hillesheim nicht vorhanden. Es gibt kein Angebot für
Schuhe, keinen Fahrradhändler und Sportartikel. Hier sollten Möglichkeiten gesucht
werden, die Angebotslücken zu verringern.

9 Glossar

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	<p>Die Kaufkraft für den Einzelhandel ist der Teil der Kaufkraft, der für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur Ausgaben berücksichtigt, die dem Einzelhandel zugutekommen. Berücksichtigt werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kleidung, Schuhe, übrige Güter für Haushaltsführung, Körper- und Gesundheitspflege, Bildung und Unterhaltung, persönliche Ausstattung. Ausgaben für Kraftfahrzeuge und Brennstoffe sowie Dienstleistungen und Reparaturen bleiben unberücksichtigt.</p> <p>Verschiedene Institute wie bspw. GfK oder IfH Retail Consultants ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen:</p> <p>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. € gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet zur Verfügung stehenden Betrag an, bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf wird ein Durchschnittswert in € für jeden Einwohner dieses Gebietes berechnet. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Promille gibt das Gewicht dieses Gebietes im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik Deutschland an, während die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-relevanten Einzelhandelskennziffer zum Durchschnitt der Bundesrepublik Deutschland (Index =100) an gibt.</p> <p>Berechnungsgrundlage sind Einkommens- und Verbraucherstichproben von über 60.000 deutschen Haushalten, die vom statistischen Bundesamt ermittelt wurden. Die Berechnung der zugrunde liegenden Einkommen erfolgt aus der Lohn- und Einkommensteuerstatistik und berücksichtigt staatliche Transferleistungen (Renten, Sozialhilfe, Arbeitslosengeld und -hilfe, BAföG).</p>
Flächenproduktivität	<p>Synonym ‚Raumleistung‘: bezeichnet die Relation Umsatz/ Verkaufsfläche. In der Regel gilt: Kleine Verkaufsfläche, hohe Flächenproduktivität. Bei Zuwachs an Verkaufsflächen und stabilen Umsätzen (Kaufkraft) sinkt die Flächenproduktivität. Durch Zugrundelegen betriebstypenspezifischer Raumleistungen lassen sich maximal zulässige Verkaufsflächen errechnen, ebenso Mindestbetriebsgrößen. Um die Flächenproduktivität wird oft ein Geheimnis gemacht,</p>

da die Bekanntgabe Rückschlüsse über den wirtschaftlichen Erfolg ermöglicht. Zahlen nennen daher IHKs, Fachmedien und Beratungsunternehmen. Die Flächenproduktivität weist abhängig von Lage, Geschäftsausstattung und Konkurrenz selbst innerhalb von Unternehmen große Spannweiten auf: im Lebensmittelhandel zwischen 1.400 €/m² für Getränkemarkte (Minimum) und 7.800 €/m² für Metzgereien (Maximum). Daher sind Getränkemarkte i.d.R. groß, Metzgereien i.d.R. klein. Von allen Branchen die geringste Raumleistung weisen Gartencenter, Fachmärkte für Tapeten und Bodenbelege sowie Möbelvollsortimenter mit deutlich < 1.000 €/m² VF auf. Die höchste Flächenproduktivität (> 10.000 €/m²) haben Apotheken, Händler für Schmuck und Uhren sowie Sanitätshäuser/medizinischer Fachhandel (Angaben nach BBE 2013).

Kaufkraft	Die Kaufkraft kann vereinfacht als die Summe des verfügbaren Einkommens pro Region bezeichnet werden, die für den privaten Verbrauch innerhalb eines bestimmten Zeitraums ausgegeben werden kann.
Kaufkraftabfluss	Der Teil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, der nicht im eigenen Ort gebunden werden kann. Er fließt folglich in andere Gemeinden/das Umland/Versandhandel ab. Kaufkraftabflüsse geben ein räumliches Bild der Einkaufsorientierung der Bevölkerung ab.
Kaufkraftbindung	Gegenteil des Kaufkraftabflusses. Hier ist der Teil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gemeint, der in der eigenen Gemeinde gehalten und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kaufkraftkennziffer	Dies ist eine Kennziffer, mit derer Aussagen über die regionale Verteilung der Kaufkraft getroffen werden können. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlauben sie quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage nach Ver- und Gebrauchsgütern. Eine qualitative Bewertung der Kaufkraft erlaubt das regionale Kaufkraftniveau. Es gibt an, ob ein Gebiet tendenziell über oder unter dem Kaufkraft-Bundesschnitt liegt (Wertmarke = 100). Eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von 100 entspricht der allgemeinen, durchschnittlichen Einkaufssituation der deutschen Haushalte.

Nahbereich 700-m-Radius	<p>Der 700 m-Radius wurde in Anlehnung an die Ausführungen des Einzelhandelserlasses NRW angesetzt; er entspricht etwa dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Dabei wird unterschieden zwischen einem 700 m-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich und einem 700 m-Radius um einen Lebensmittelbetrieb (ab 400 m² VKF).</p> <p>Dabei ist anzumerken, dass es sich bei dem 700 m-Radius um eine theoretische Darstellung handelt; mögliche Umfeldfaktoren, die sich ggf. auf die Ausdehnung des Nahbereichs auswirken können (z. B. Barrierewirkung einer Bahnlinie oder eines natürlichen Reliefs, Wettbewerbssituation) wurden dabei nicht berücksichtigt.</p>
Nahversorgung	<p>Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit (Nahbereich 700-m-Radius) für möglichst viele Einwohner gegeben ist.</p>
Nahversorgungsbereich (NVB)	<p>Ein NVB verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar und bietet überwiegend Waren des täglichen (kurzfristigen) Bedarfs an. Im Vordergrund steht die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.</p> <p>Ein NVB verfügt überwiegend über zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, die durch Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Post, Friseur oder Bank vervollständigt werden.</p> <p>Der NVB ist i.d.R. in das Siedlungsgefüge integriert und eine erkennbar städtebauliche Einheit (bspw. Platz, Gartengestaltung).</p>
Sortiment	<p>Sortimente sind alle angebotenen Artikel eines (Einzel-)Handelsunternehmens. Es wird zwischen Kern-, Grund- und Randsortiment unterschieden.</p> <p>Mit dem Kernsortiment (oft identisch mit dem Grundsortiment) wird der Hauptumsatz eines Betriebes erwirtschaftet und sichert die Rendite des jeweiligen Händlers. Des Weiteren definiert es die Branche des Handelsbetriebes. In einigen Unternehmen weichen Kern- und Grundsortiment voneinander ab; dies kann geschehen wenn bspw. ein Sanitärhändler</p>

Leuchten in sein Sortiment mit aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die eigentlichen Sanitärprodukte.

Das Randsortiment dient der Ergänzung des Sortiments, der Anteil am Umsatz sollte eher gering sein. Sie werden mit in das Angebot aufgenommen, um dem Kunden einen zusätzlichen Service bieten zu können. Ferner bringen sie zusätzlichen Gewinn. Die Sortimentsbildung kann nach verschiedenen Kriterien erfolgen, so z.B. nach Bedarfsgruppen, nach Preislagen oder auch nach Fristigkeit des Bedarfs.

Die Sortimentstiefe hängt davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet (z.B. viele verschiedene Kühlschränke der verschiedenen Marken). Die Sortimentsbreite hängt davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt (z.B. nur Kühlschränke eines Vertragspartners).

Es gibt zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Städtisch integrierte Lage (siL)

Eine siL befindet sich vom Grundsatz innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs oder Wohnsiedlungsbereichs. Kennzeichnend für eine derartige Lage ist insbesondere eine im unmittelbaren Umfeld befindliche Mantelbevölkerung. Die generelle bauliche Dichte und auch die der Einzelhandelsnutzungen reichen nicht aus, um diese Lage als ZVB einzuordnen.

Städtisch nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den siL durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Somit können auch Bereiche außerhalb eines Zentrums gemeint sein. In vielen Fällen sind dies Einzelhandelsstandorte in Industrie- und Gewerbegebieten oder im Außenbereich einer Kommune.

Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen, Büroräume etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Verkaufsflächenausstattung (auch Flächenausstattung; VKF)	<p>Die VKF kann generell für den gesamten Einzelhandel oder für einzelne Sortimente angegeben werden. Sie bezieht sich auf die verfügbaren m² pro Einwohner.</p> <p>Die VKF dient der quantitativen Vergleichbarkeit zu ähnlich gelagerten Standorten und somit dem Erkennen einer Über- oder Unterversorgung in der Region. Der Bundesdurchschnitt liegt bei etwa 1,3 – 1,5 m² pro Einwohner.</p>
Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)	<p>Der ZVB ist ein nach dem BauGB (§§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3)) und der BauNVO (§ 11 (3)) zu schützender Bereich. Dieser ergibt sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitpläne, Raumordnungspläne), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen. Des Weiteren spielen tatsächliche und örtliche Verhältnisse hinein.</p> <p>Innerhalb einer Gemeinde oder Kommune kann es mehrere ZVBs geben (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren). Er muss zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, es muss jedoch eine eindeutige Planungskonzeption vorliegen (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens).</p> <p>Er definiert sich aus einer Multifunktionalität, wie z.B. der Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit, Verwaltung, Kultur, etc. Es handelt sich somit um einen Teil der eigentlichen Innenstadt.</p> <p>Die Abgrenzung des ZVB ist unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten vorzunehmen: er kann über die innerstädtischen Grenzen des Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit der Kerngebietsausweisung des Bebauungsplans übereinstimmen.</p> <p>Abgrenzungskriterien sind: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter, Multifunktionalität (= funktionale Kriterien) und Bebauungsstruktur, Gestaltung der Verkehrsstruktur, Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren, Gestaltung des öffentlichen Raums, Ladengestaltung, Ladenpräsentation (= städtebauliche Kriterien).</p>
Zentralität	<p>Die Zentralität eines bestimmten Gebietes – in der Regel einer Kommune – ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Umsatz- und Kaufkraftkennziffer und wird als Quotient ermittelt.</p> <p>Werte über 100 % bedeuten einen Kaufkraftzufluss (per Saldo) an den Einzelhandelsstandort von außerhalb des zugrunde gelegten Raums, Werte unter</p>

100 % lassen auf Kaufkraftabflüsse an andere Einzelhandelsstandorte schließen.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass sie viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Laut LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 sind folgende Sortimente als innenstadtrelevant (zentrenrelevant) ausgewiesen:

- Nahrungsmittel,
- Drogeriewaren/Kosmetikartikel,
- Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
- Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel,
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mo-fas,
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Weitere Sortimente können nach Maßgabe der Gemeinde als zentrenrelevant definiert werden.

Das direkt benachbarte Bundesland NRW regelt die zentrenrelevanten Sortimente in dem LEP NRW 2013. Dort sind folgende Sortimente als zentrenrelevant ausgewiesen:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren

- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Auch hier können weitere Sortimente nach Maßgabe der Gemeinde als zentrenrelevant definiert werden.

10 Literatur

- ADELMANN, G. (HG.)(1967):Der gewerblich-industrielle Zustand der Rheinprovinz im Jahre 1836 – Amtliche Übersichten, Bonn (Röhrscheid)
- AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG / STAATSKANZLEI – LANDESPLANUNG RHEINLAND-PFALZ (HG.)(1955):Deutscher Planungsatlas – Band Rheinland-Pfalz, Frankfurt (Lohse)
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND MEDIEN, ENERGIE UND TECHNOLOGIE (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, München (BBE)
- BERNS, W.-R. (1980): Burgenpolitik und Herrschaft des Erzbischofs Balduin von Trier (1307-1354), Sigmaringen (Thorbecke)
- BISTÜMER LUXEMBURG UND TRIER (HG.)(2009): Balduin aus dem Hause Luxemburg, Luxemburg
- BRITZ, A. (2015): Ein Kardinal und seine Bauidee – Nikolaus von Kues und die Einstützenkirchen der Eifel, in: EIFELJAHRBUCH (2015), S. 143-151
- BROEKEMA, C. (1971): Deutschland vor drei Jahrhunderten – Seine Städte, Flüsse und Wälder betrachtet von Willem und Joan Blaeu, Georg Braun, Franz Hogenberg und Joris Hofnagel, Amsterdam/ Gütersloh (N V Theatrum Orbis Terrarum/ KIB)
- BÜRGER, U., PITZEN, H., SERVE, H. U. W. ZÄCK (1999): ‚Die Hölle schien losgelassen zu sein‘ – Aus der Katastrophengeschichte des Eifeler Raumes, Aachen (Helios)
- BURGGRAAFF, PETER / KLEEFELD, K.-D. (2013): Autobahnen in der Eifellandschaft – Eine verkehrstechnische Innovation des 20. Jahrhunderts, in: SCHMID (2013), S. 215-225
- CZERANNOWSKI, B. (1988): Eifel-Bilder – Die Eifel in graphischen Darstellungen 1600-1870, Köln (Rheinland-Verlag)
- KREIS DAUN (1985): Bilder aus vergangenen Tagen, Meinerzhagen (MD&V)
- DOERING-MANTEUFFEL, S. (1995): Die Eifel – Geschichte einer Landschaft, Frankfurt (Campus)
- DÖRING, A. (2013): Brauchkultur- Tradition und Wandel, in: Schmid (2013), S. 87-114
- Dotzauer, W. (1993): Der historische Raum des Bundeslandes Rheinland-Pfalz von 1500-1815 – Die fürstliche Politik für Reich und Land, ihre Krisen und Zusammenbrüche, Frankfurt etc. (Peter Lang)
- ESCH, R. (2017): 175 Jahre Männergesangverein ‚Eintracht‘ 1839 Hillesheim, in: LANDKREIS VULKANEIFEL HEIMATJAHRBUCH (2017), S. 65-69
- FISCHER, H. (1989): Rheinland-Pfalz Saarland – Eine geographische Landeskunde, Darmstadt (Wissenschaftliche Buchgesellschaft)
- FISCHER, G. (2013): Die Eifel – ein Zwischen-Raum?, in: Schmid (2013), S. 63-85
- FURKERT, M. (2015): Erkennen und Handeln: Restrukturierung der landesplanerischen Mittelbereiche in Rheinland-Pfalz, Hamburg (Kovacs)
- GROSS, M. (1989): Der Westwall zwischen Niederrhein und Schnee-Eifel, Köln (Rheinland-Verlag)

- HENRICH, P. (2006): Die römische Besiedlung in der westlichen Vulkaneifel, Trier (Rheinisches Landesmuseum)
- HEYEN, F.-J. (HG.)(1987): Die Arenberger – Geschichte einer europäischen Dynastie, Band 1: Die Arenberger in der Eifel, Koblenz (Landesarchivverwaltung Rheinland-Pfalz)
- HEYEN, F.-J. (2009): Balduin als Kurfürst des Reiches und Landesherr des Erzstiftes Trier, in: BISTÜMER LUXEMBURG UND TRIER (2009), S. 87-129
- HUNOLD, A. (2013): Spätromische Höhenbefestigungen in der Eifel, in: WAGENER (2013), S. 22-32
- ISU (2010): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gerolstein
- ISU (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Daun
- KAUFMANN, K. L. (1991)[1926]: Aus Geschichte und Kultur der Eifel, Reprint, Aachen (Helios)
- KEES, P. (1992): Kloster Niederehe in der Gemeinde Üxheim (Eifel), hrsg. vom Rheinischen Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, Rheinische Kunststätten 144
- KESSEL, V. (2009): Balduin von Trier und die Kunst, in: BISTÜMER LUXEMBURG UND TRIER (2009), S. 131-172
- KÖCK, H. (1975): Das zentralörtliche System von Rheinland-Pfalz – Ein Vergleich analytischer Methoden zur Zentralitätsbestimmung, Forschungen zur Raumentwicklung, Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung
- KOMET-KALENDER (1911): Hilfs- und Nachschlagebuch für den Stand der *reisenden* Schausteller, Kinematographen-Besitzer, Händler, Meßreisenden und verwandten Berufe, 20. Jahrgang, hrsg. von Gustav Leis, Pirmasens (Neumann)
- MAI, E. (HG.)(2016): Die Eifel im Bild – Düsseldorfer Malerschule, Petersberg (Imhof)
- DIE MANDERSCHIEDER (1990): Eine Eifeler Adelsfamilie Herrschaft Wirtschaft Kultur, Katalog zur Ausstellung, Landschaftsverband Rheinland, Köln (Rheinland-Verlag)
- MARKETINGBERATUNG DR. EGGERS (2007): Bürgerbefragung Hillesheim 2007 – Ergebnisse einer Befragung der Einwohner der Verbandsgemeinde Hillesheim
- MEUSCH, M. (HG.)(2016): Die Eifel in alten Luftaufnahmen, Jünkerath (Eifelverlag)
- MEYER, H. (1962): Hillesheim – Geschichte eines Eifelstädtchens, Trier (Neu)
- MEYER, H. (1990): Hillesheim – Geschichte eines Eifelstädtchens, 2. Auflage, Trier (Neu)
- MEYER, W. (2013): Geologie der Eifel, 4. Auflage, Stuttgart (Schweizerbart)
- MÜNSTER, S. (1971)[1544]: Die Eyffel, in: Das Erzbistumb Trier; Reprint des Originals, in: BROEKEMA (1971), S. 208
- NEU, P. (1972): Geschichte und Struktur der Eifelterritorien des Hauses Manderscheid vornehmlich im 15. und 16. Jahrhundert, Bonn (Röhrscheid)
- NEU, P. (1988): Eisenindustrie in der Eifel – Aufstieg, Blüte und Niedergang, Köln (Rheinland-Verlag)
- NEU, P. (1990): Die Grafen von Manderscheid – ein historischer Überblick, in: DIE MANDERSCHIEDER (1990), S. 13-28

- NEU, P. (1995): Die Arenberger und das Arenberger Land, Band 2: Die herzogliche Familie und ihre Eifelgüter 1616-1794, Koblenz (Landesarchivverwaltung Rheinland-Pfalz)
- NEU, P. (1995): Die Arenberger und das Arenberger Land, Band 3: Wirtschaft, Alltag und Kultur im 17. und 18. Jahrhundert, Koblenz (Landesarchivverwaltung Rheinland-Pfalz)
- NONN, U. (2013): Die Eifel in der politischen Raumgliederung des früheren Mittelalters, in: Wagener 2013, S. 33-43
- PAULY, M. (2013): Geschichte Luxemburgs, München (Beck)
- PIPPKE, W. U. I. LEINBERGER (2004): Die Eifel – Geschichte und Kultur des alten Vulkanlandes zwischen Aachen und Trier, Köln (DuMont)
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014
- POMMERIN, R. (1989): Überlegungen zur Funktion des Westwalls in Hitlers Politik, in: GROSS (1989), S. 1-19
- RENN, H. (2000): Die Eifel – Wanderung durch 2000 Jahre Geschichte, Wirtschaft und Kultur, Düren (Eifelverein)
- RUMMEL, W. (1990): Hexenverfolgungen in den Manderscheider Territorien (1528-1641), in: DIE MANDERSCHIEDER (1990), S. 37-48
- SCHMID, W. (HG.)(2013): Die Eifel – Beiträge zu einer Landeskunde, Festschrift 125 Jahre Eifelverein, Düren (Eifelverein)
- SCHMITZ-KEIL, E. (1973): Bevölkerungsgeographische Untersuchung von Kleinstädten der Eifel – Ein Versuch zur Trend-Typisierung, Arbeiten zur Rheinischen Landeskunde 35, Bonn (Dümmler)
- SCHRÖDER, J. (2010): Von Kesselflickern, Kalkbrennern und Korbmachern – Handwerk und Gewerbe im alten Eifeldorf, Band 1, Aachen (Helios)
- SCHULZ, F. (2017): Mir verzellen ösch wie öt fröher in Helleshem wohr, in: LANDKREIS VULKANEIFEL HEIMATJAHRBUCH (2017), S. 107
- SCHUN, L. (1983): Unser Dorf und seine Geschichte, Ortsgemeinde Lissendorf, Hillesheim (Rosenkranz)
- SCHWARZE, T. (1995): Die Entstehung peripherer Räume in Deutschland – Regionale Images in der Spätphase des Alten Reiches und Untergang ‚überlebter‘ Territorialstrukturen um 1800, MGA 38, Münster
- SCHWARZE, T. (HG.)(2015): Stärkung von Grundzentren – Einzelhandel / Freizeit / Wohnen / Verkehr. Ergebnisse und Erkenntnisse aus Großen Haushaltsbefragungen in neun Gemeinden des Kreises Steinfurt im Zeitraum 2006-2012, AAG 42, Münster
- STANZL, G. (2013): Bauforschung und Denkmalpflege an der Burgruine Neublankenheim, in: WAGENER (2013), S. 138-165
- THON, A. (2013): Die Burgen der Eifel und der Stand ihrer Erforschung, in: SCHMID (2013), S. 175-196
- TOPOGRAPHISCHE KARTE VON RHEINLAND UND WESTFALEN (1964)[1841/1858]: Blatt 53 „Arenberg“, Blatt 58 „Prüm“, Blatt 62 „Trier“, Nachdruck durch das Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen

- WACKER, R. (1991): Das Land an Mosel und Saar mit Eifel und Hunsrück – Strukturen und Entwicklungen 1815-1990, Trier (Spee)
- WAGENER, O. (HG.)(2013): Burgen und Befestigungen in der Eifel – Von der Antike bis ins 20. Jahrhundert, Petersberg (Imhof)
- WAGENER, O. (2013): Kerpen in der Eifel – drei Burgen im Wandel der Zeiten, in: WAGENER (2013), S. 205-229
- WEGENER, W. (2016): Der Westwall – Hitlers Westbefestigungen zwischen Wunsch und Realität, in: EIFELJAHRBUCH (2016), S. 86-105
- WENSKY, M. (2013): Die Eifel als Städtelandschaft, in: SCHMID (2013), S. 151-174
- ZENDER, M. (2013)[1935]: Sagen und Geschichten aus der Westeifel, Saarbrücken (Bouvier/Geistkirch)
- ZIERDEN, J. (2009): Eifel Krimi-Reiseführer – Auf den Spuren von Jacques Berndorf & Co., Hillesheim (kbv)
- ZINELL, K. (PROJEKTLEITUNG)(1983): Querschnittsuntersuchung der Modellvorhaben Hillesheim, Kirn, Völklingen, Gudensberg und Alzenau – Verbesserung der Wohnverhältnisse in innerstädtischen Bereichen durch ausgewählte Modellvorhaben – Erfahrungen bei Anwendung des gesetzlichen Instrumentariums, Schriftenreihe ‚Stadtentwicklung‘ des BMBau 02.032

Wir danken der Stadt Hillesheim für die zur Erarbeitung des Gutachtens bereitgestellten Karten und Materialien.

11 Anhang

Kartierschlüssel / Farblegende

(nur Erdgeschoß!) Einzelhandel – Dienstleister – Gastronomie

B	Bank	H	Haushaltsbedarf
Bg	Filiale Geschäftsbank	Hb	Baumarktsortimente (Heimwerker, Werkzeug)
Bs	Filiale Sparkassen	Hd	Dekoration (Porzellan, Tischkultur)
Bv	Filiale Volks-, Genossenschafts-Bank	He	Elektrogeräte f.d. Haushalt (weiße Ware)
D	Dienstleister	Hf	Radio, Fernsehen, Handyshop
Db	Beratung, Information (Caritas etc.)	Hg	Geschenkartikel
Dc	Kopierladen, Druckerei	Hh	Haushaltswaren
Dd	Fahrschule	Hk	Kleinelektrogeräte
De	Sauna, Fitnessstudio	Hi	Lampen, Leuchten, Beleuchtung
Df	Frisör	Hm	Möbel, Einrichtung
Dg	Sonnenstudio, Thaimassage	Hr	Raumausstatter-Bedarf (Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- & Sonnenschutz)
Dh	Ladengeschäft Handwerker	Hs	Souvenirs, Touristenbedarf
Dk	Reinigung	Ht	Bodenbeläge, Tapeten, Farbe/Lacke
Dm	medizinische Dienstleistung (Ärzte, Physiotherapie, etc.)	Hx	Matratzen
Do	Fotostudio	K	Körperpflege
Dp	Tattoostudio	Ka	Apotheke
Dq	Postalische Dienste (Post, DHL, Hermes etc.)	Kd	Drogeriemarkt
Dr	Reisebüro	Ko	Optiker, Hörgeräte
Ds	Schlüsseldienst, Schuhreparatur	Kp	Parfümerie
Dt	Tankstelle / Werkstatt	Kr	Reformhaus
Dv	Versicherungsbüro	Ks	Sanitätsbedarf
Dx	Taxiunternehmen	L	Lebens- und Genussmittel
Dy	Spielautomaten	Lb	Bioladen
Dz	Bestatter	Ld	Discounter (Aldi, Lidl, Penny, etc.)
E	Bildung, Kunst	Lh	Handwerk (Bäcker, Fleischer)
Ea	Antiquitäten (teuer)	Lk	Kiosk, Tabak
Eb	Buchhandel, Antiquariat	Ln	einfach / Standardprodukte
Ej	Juwelier, Schmuck	Lo	Obst, Gemüse
Ek	Kunstgewerbe, Galerie	Ls	Spezialsortiment (= hochwertig)
Em	Musikalien	Lt	Getränkemarkt
Er	Bilder, Rahmen	Lw	Weine und Spirituosen regional
Es	Schreibwaren, Zeitschriften, Bürobedarf	Lx	Weine und Spirituosen nichtregional
Eu	Uhrmacher	O	Leerstand
Ev	Rahmung, Bilder/ Poster	Og	Leerstand Geschäft marktfähig Bronze nicht marktfähig Schwarz
F	Sonstiger Einzelhandel	Ow	Leerstand Wohnen
Fa	Autobedarf, Autohandel	T	Textil / Bekleidung
Fb	Blumen, Gartenbedarf	Tb	Bekleidung einfach (billig)
Fc	Computer, EDV	Tg	Stoffe / Garne, Kurzwaren
Fe	Esoterikbedarf	Th	Heimtextilien (HBT, Handtücher, Bettwäsche, etc.)
Ff	Fahrrad, Zweiradhandel	Tk	Kinderkleidung, Babybedarf
Fg	Gerümpel, Trödel, Sammelbedarf	Tl	Lederwaren, Schuhe
Fj	Jagd- und Angelbedarf	Tm	Modeschmuck
Fl	Landhandel (Agravis, Raiffeisen etc.)	Tp	Pelzwaren
Fm	Modellbau	Ts	Sportkleidung, Sportbedarf, Outdoor
Fo	Fotobedarf	Tt	Bekleidung hochwertig
Fq	Sportzubehör (Tauchshops, Golf, Tennis, Kanu, etc.)	Tu	Dessous, Lingerie
Fr	Restposten (Thomas Phillips etc.)	W	Warenhaus
Fs	Spielwaren	We	Ein-Euro-Shop
Ft	Tonträger (CD, Schallplatten), DvD	Wk	Kleinpreis-Warenhaus
Fv	Versand	X	keine Nutzung (auch nicht Wohnen, Gewerbe)
Fx	Sexshop, Erotik		
Fz	Zoohandel, Tierbedarf		
G	Gastronomie / Beherbergung		
Gb	Gastronomie billig (max. > 12 €)		
Gc	Café, Konditorei		
Gk	Bier- und Kornkneipe		
Gt	Gastronomie teuer (max. > 25 €)		
Gx	Take away (ohne Sitzgelegenheit)		

**Detailauswertung: Kundenherkunft Hillesheim
Weihnachtsgewinnspiel / Glücksmarkt 2016,
veranstaltet von der Werbegemeinschaft Marktort Hillesheim**

Gemeinden (Einwohner in Klammern), ggf. differenziert nach Ortsteilen und %-Angabe der im Rahmen des Gewinnspiels erfassten Wohnbevölkerung, sofern > 1 %

Hillesheim	617	
Bolsdorf	38	
Niederbettingen	15	
Hillesheim (3.119)	670	21,48 %
Oberehe-Stroheich (296)	57	19,26 %
Berndorf (515)	98	19,03 %
Dohm-Lammersdorf (170)	32	18,82 %
Walsdorf	132	
Zilsdorf	29	
Walsdorf-Zilsdorf (921)	161	17,48 %
Oberbettingen (730)	119	16,30 %
Wiesbaum	77	
Mirbach	12	
Wiesbaum-Mirbach (613)	89	14,52 %
Kerpen	60	
Loogh	5	
Kerpen (467)	65	13,92 %
Üxheim	81	
Leudersdorf	39	
Niederehe	34	
Heyroth	7	
Flesten	4	
Ahütte	4	
Nollenbach	3	
Üxheim (1.413)	172	12,17 %
Nohn (433)	40	9,24 %
Basberg (88)	4	4,55 %
VG HILLESHEIM	1.507	
Gerolstein	172	
Bewingen	4	
Gees	3	
Oos	3	
Müllenborn	2	
Hinterhausen	1	
Michelbach	1	
Gerolstein (7.504)	186	2,48 %
Duppach (290)	27	9,31 %
Rockeskyll (230)	20	8,70 %
Kalenborn-Scheuern (407)	23	5,65 %
Berlingen (229)	9	3,93 %
Hohenfels-Essingen (308)	10	3,25 %
Pelm (970)	27	2,78 %
Kopp (187)	4	2,14 %
Mürtenbach (534)	11	2,06 %
Densborn (517)	6	1,16 %
Birresborn (1.149)	7	

Neroth (846)	6	
Salm (322)	2	
VG GEROLSTEIN	338	
Glaadt	2	
Jünkerath	48	
Jünkerath (1.771)	50	2,82 %
Stadtkyll	24	
Schönfeld	1	
Stadtkyll (1.520)	25	1,65 %
Birgel (438)	52	11,87 %
Steffeln	48	
Auel	11	
Steffeln (647)	59	9,12 %
Lissendorf (1.096)	93	8,49 %
Gönnersdorf (472)	31	6,57 %
Feusdorf (508)	31	6,10 %
Esch (425)	20	4,71 %
Schüller (321)	11	3,43 %
Kerschenbach (208)	6	2,89 %
Reuth (173)	4	2,31 %
Ormont (363)	7	1,93 %
Hallschlag (493)	3	
Scheid (125)	1	
VG OBERE KYLL	393	
Blankenheim (Blankenheimerdorf = 0)	111	5,79 %
Dollendorf	56	7,46 %
Alendorf	11	4,66 %
Uedelhoven	8	3,00 %
Ripsdorf	12	2,33 %
Lommersdorf	12	2,06 %
Freilingen	4	
Reetz	3	
Ahrdorf	2	
Hüngersdorf	2	
Ahrhütte	2	
Waldorf	1	
BLANKENHEIM (8.471)	224	2,64 %
Daun	22	
Waldkönigen	1	
Daun (7.994)	23	
Betteldorf (282)	11	3,90 %
Kirchweiler (376)	8	2,13 %
Hinterweiler (214)	4	1,87 %
Dockweiler (667)	12	1,80 %
Dreis-Brück (934)	16	1,71 %
Kradenbach (143)	2	1,40 %
Niederstadtfeld (458)	5	1,09 %
Schalkenmehren (576)	4	
Üdersdorf (1.109)	3	

Wallenborn (432)	3	
Mehren (1.451)	2	
Weidenbach (251)	2	
Gillenfeld (1.441)	1	
Meisburg (243)	1	
Oberstadtfeld (541)	1	
Sarmersbach (188)	1	
Strohn (513)	1	
Udler (279)	1	
VG DAUN	101	
Prüm (5.488)	8	
Kleinlangenfeld (147)	4	2,72 %
Büdesheim (556)	7	1,26 %
Schwirzheim (430)	5	1,16 %
Weinsheim	4	
Hermespand	1	
Weinsheim (1.000)	5	
Wallersheim (757)	4	
Fleringen (350)	2	
Rommersheim (649)	2	
Schönecken (1.485)	2	
Lasel (322)	2	
Auw (650)	1	
Bleialf (1.204)	1	
Olzheim (555)	1	
Pronsfeld (898)	1	
Roth (463)	1	
Winterscheid (154)	1	
VG PRÜM	47	
Aremberg (225)	9	4,00 %
Hoffeld (275)	4	1,46 %
Dankerath (71)	1	1,41 %
Fuchshofen (94)	1	1,06 %
Barweiler (404)	2	
Hümmel (479)	1	
Leimbach (465)	1	
Müsch (213)	1	
Wershofen (892)	1	
Wieseemscheid (255)	1	
Wimbach (455)	1	
Winnerath (186)	1	
Wirft (172)	1	
VG ADENAU	25	

Kelberg	2	
Meisenthal	2	
Hünerbach	1	
Kelberg (2.019)	5	
Beinhausen (82)	2	2,44 %
Borler (71)	1	1,41 %
Bodenbach (211)	2	
Uersfeld (698)	1	
VG KELBERG	11	

Dahlem	29	
Kronenburg	5	
Schmidtheim	5	
Baasem	2	
Berk	2	
DAHLEM (4.236)	43	1,02 %

Nettersheim	8	
Pesch	4	
Buir	1	
Marmagen	1	
NETTERSHEIM (7.469)	14	

Kall	4	
Urft	1	
KALL (11.229)	5	
Bitburg (14.002)	2	
Bickendorf (517)	1	
Malbergweich (339)	1	
Neidenbach (876)	1	
Wolsfeld (959)	1	
BITBURG/VG BITBURGER LAND	6	

Hellenthal	1	
Ramscheid	1	
HELLENTHAL (8.094)	2	

Arenrath (376)	1	
Eckfeld (371)	1	
Laufeld (507)	1	
Pantenburg (216)	1	
VG WITTLICHER LAND	4	

Streu-Rücklauf ländlicher Raum (Rheinland-Pfalz):		Postleitzahl
Auel (204) / VG Loreley	2	56357
Budenheim (8.526)	2	55257
Neumagen-Dhron (2.300) / VG Bernkastel-Kues	2	54347
Scheuern (44) / VG Südeifel	2	54673
Faid (1.067) / VG Rhein-Mosel	1	56814
Hochstetten-Dhaun (1.622) / VG Kirn-Land	1	55606
Kesseling (600) / VG Altenahr	1	53506
Kreimbach-Kalbach / VG Wolfstein	1	67757

Lind (51) / VG Vordereifel	1	56729
Miehlen (1.925) / VG Nastätten	1	56357
Oppenheim (7.341) / VG Rhein-Selz	1	55276
Otterbach	1	67731
Rhens (2.909) / VG Rhein-Mosel	1	56321
Unterjeckbach / VG Lauterecken	1	67746
Waldfischbach-Burgalben	1	67714

Postleitzahlen Leitregionen: 53 = Bonn, 54 = Trier, 55 = Mainz, 56 = Koblenz, 67 = Kaiserslautern

Steurücklauf Großstädte (Rheinland-Pfalz):

Koblenz	2
Trier	1

Steurücklauf Großstädte (Nordrhein-Westfalen):

Köln	13
Aachen	4
Bonn	3
Leverkusen	2
Bergisch-Gladbach	1
Düsseldorf	1
Essen	1
Neuss	1

Steurücklauf Mittelstädte / ländlicher Raum (Nordrhein-Westfalen):

Mechernich	3	53894
Bornheim	2	53332
Gummersbach	2	51643
Kerpen	2	50171
Minden	2	32425
Wesseling	2	50389
Bergheim	1	50127
Erfstadt	1	50374
Euskirchen	1	53881
Frechen	1	50226
Grevenbroich	1	41517
Jülich	1	52445
Kürten	1	51515
Lohmar	1	53797
Reichshof	1	51580
Stolberg	1	52222
Tönisvorst	1	47918
Wachtberg (OT Pech)	1	53343
Zülpich (OT Schwerfen)	1	53909

Postleitzahlen-Leitregionen: 32 = Herford, 41 = Mönchengladbach, 47 = Duisburg
50 = Köln (linksrheinisch), 51 = Köln (rechtsrheinisch), 52 = Aachen
53 = Bonn

Steurücklauf Großstädte (sonstiges Deutschland):

München	3
Berlin	1
Frankfurt a. Main	1
Heidelberg	1

Steurücklauf Mittelstädte / ländlicher Raum (übriges Deutschland):

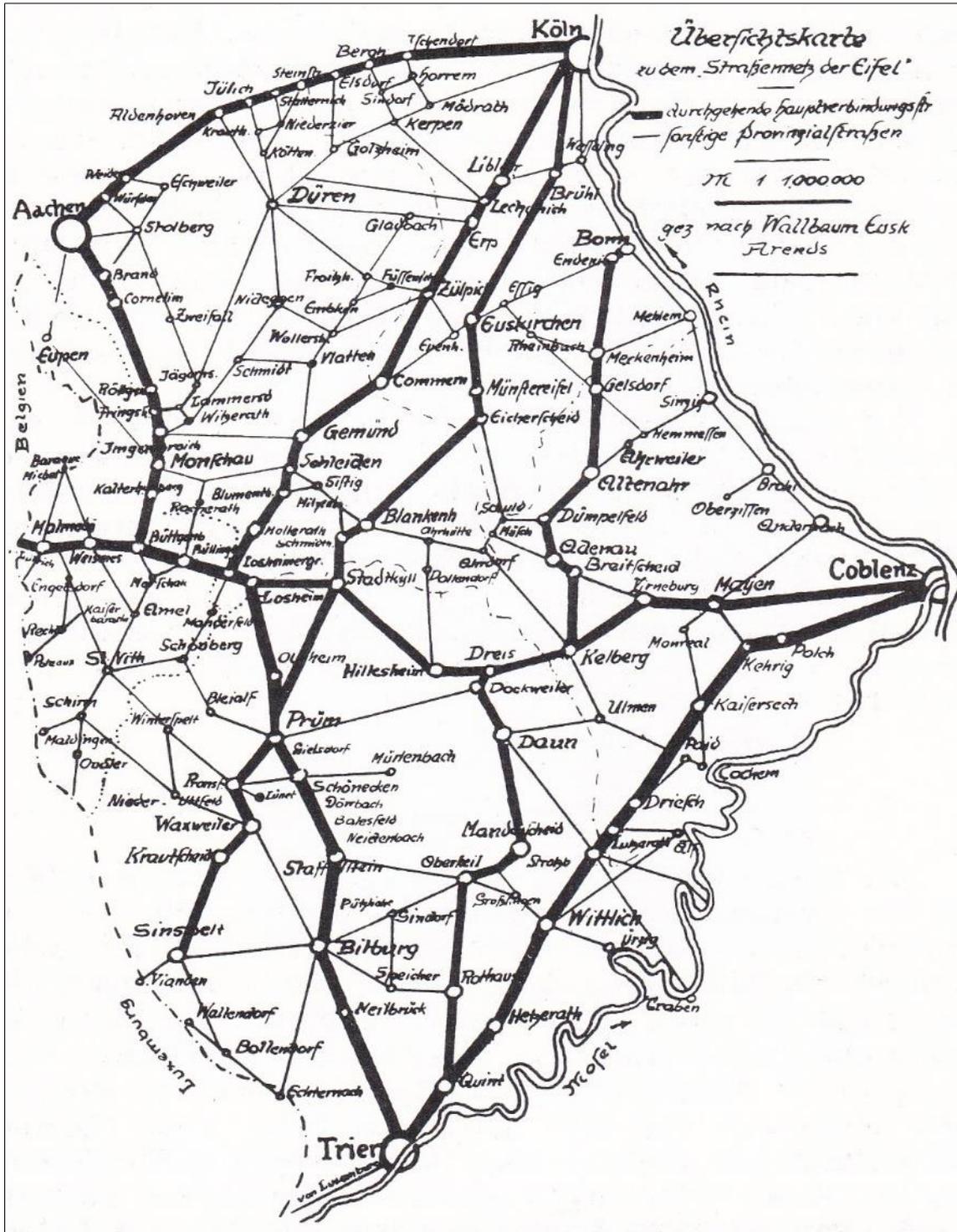
Kelkheim	2	65779
Ellerbeck	1	25474
Enzklösterle	1	75337
Flörsheim	1	65439
Gehrden	1	30989
Liederbach am Taunus	1	65835
Neuberg	1	63543
Philippsburg	1	76661
Quierschied	1	66287
Rosengarten	1	21224
Tübingen	1	72076

Postleitzahlen-Leitregionen: 21 = Lüneburg, 25 = Elmshorn, 30 = Hannover, 63 = Aschaffenburg, 65 = Wiesbaden, 66 = Saarbrücken, 72 = Tübingen, 75 = Pforzheim, 76 = Karlsruhe

Steurücklauf Ausland

Büllingen	(Belgien, 38 km westlich von Hillesheim)	2
Manderfeld	(Belgien, 28 km westlich von Hillesheim)	1
Leuven	(Belgien, Universitätsstadt, dt.: Löwen)	1
Leersum	(Niederlande, Provinz Utrecht)	1
Moi	(Norwegen)	1

Abbildung 22 Übersichtskarte sämtlicher Provinzialstraßen des Eifelgebiets, ca. 1926



Quelle: KAUFMANN 1991 [1926], S. 106

N12 Partielle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Hillesheim 2022

Die Fortschreibung erfolgte im Zeitraum Januar/Februar 2022 und behandelt relevante aktuelle Entwicklungen im Bereich des grundzentralen Bereiches Hillesheim im Zeitraum 2018 bis 2021.

Mit dem 31.12.2018 endete die Eigenständigkeit der Verbandsgemeinde Hillesheim durch Fusion der Verbandsgemeinden Gerolstein, Hillesheim und Obere Kyll am 1.1.2019. In der nunmehrigen Verbandsgemeinde Gerolstein (neu) bleibt die räumliche Gestalt der bisherigen Verbandsgemeinde Hillesheim als grundzentraler Bereich bestehen. Die Verbandsgemeinde Gerolstein (neu) entspricht dem Anfang der 1970er Jahre definierten mittelzentralen Bereich Gerolstein. Die bisher verfügbare Differenzierung der Verbandsgemeinden hinsichtlich der jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft je Einwohner in € (Hillesheim 5315, Gerolstein 5189, Obere Kyll 5141⁶⁴) wird infolge der Fusion nicht mehr gesondert ausgewiesen. Ohnehin stellt sich die Frage, ob die lokale Kaufkraft insbesondere nach der Flutkatastrophe vom Juli 2021 derzeit noch in hergebrachter Weise berechnet werden kann⁶⁵ bzw. die frühere Aussagekraft besitzt.

Hinsichtlich der Mindestgröße von Filialen der Vollsortimenter und Discounter, die sich 2017 „deutlich oberhalb der Schwelle von 1000 qm Verkaufsfläche“ bewegte, (S. 2 EHZZ Hillesheim 2017), hat sich mittlerweile bei den Unternehmen eine stärkere Flexibilität ergeben. Um ggf. langwierige Genehmigungsverfahren zu vermeiden und insbesondere auch innerstädtische Standorte bedienen zu können, werden in den letzten Jahren auch Standort-Konzepte unterhalb der Verkaufsfläche von 800 qm entwickelt bzw. modernisiert und fortgeführt. Dies ist allerdings bisher ein eher großstädtisches Phänomen mit entsprechend hoher Zahl von Kunden im Nahbereich bzw. hoher Frequenz. Im ländlichen Raum gilt weiterhin: Wo genügend Kundenstellplätze verfügbar sind und das Planungsrecht sowie der verfügbare Platz Großflächigkeit zulässt, bewegen sich die Mindestgrößen von Neubauprojekten bei Discountern im Bereich von 1100 qm VF, Vollsortimenter sind idealerweise um 400-500 m² VF größer. Eine eigene Größenkategorie stellt somit seit fast 50 Jahren der 1974 an der Kölner Str. in Hillesheim angesiedelte XXL-Rewe-Markt mit heute knapp 2400 qm VF dar, der dann den Impuls für weitere deutlich kleinere Discounter (Netto, Lidl) in der Nachbarschaft gab (inklusive Lückenschluss zwischen Siedlungsbereich und der ‚Grünen Wiese‘).

Die Einwohnerzahl (Erstwohnsitz) im Bereich des GZB Hillesheim ist zwischen 2015 (8768 Ew.) und 2022 (Stand Februar: 8817 Ew.) um 49 (= + 0,6 %) gewachsen; Zuwächse verzeichnen die Stadt Hillesheim (+ 94) sowie die Gemeinden Dohm-Lammersdorf (+ 28), Nohn (+ 20), Wiesbaum-Marbach (+ 19), Oberehe-Stroheich (+ 10) und Basberg (+ 5). Spürbare Bevölkerungsrückgänge ergaben sich bei Üxheim (- 56), Oberbettingen (- 37), Walsdorf (- 23) und Berndorf (- 12). Der Bevölkerungsanteil der Stadt Hillesheim im GZB Hillesheim stieg im Zeitraum 2015-2022 von 35,6 % auf 36,4 %.

⁶⁴ Angaben der IHK Trier, auf Datenbasis der GfK, Stand 2014 (31.12.13)

⁶⁵ So lag die Kaufkraft des Kreises Ahrweiler 2014 bei 5646 € (Maximum: Bad Neuenahr-Ahrweiler 6013 €, Minima Adenau 5462 € und Sinzig 5443 €), die des Kreises Vulkaneifel deutlich niedriger (Hillesheim 5315 €, Gerolstein 5189 €, Obere Kyll 5141 €, Kelberg 5132 €, Daun 5106 €). Im Kreis Bitburg-Prüm bewegte sich die Kaufkraft im Bereich 5127 € (Prüm), 4957 € (Kyllburg) und 4955 € (Bitburg). Der Wert für Rheinland-Pfalz lag bei 5602 €, der Referenzwert für Deutschland bei 5657 €.

Tabelle 18 Bevölkerungsentwicklung Hillesheim 1815 - 2022

Gemeinde	1815	1835	1871	1905	1939	1950	1961	1970	1987	2005	2015	2021	2022
Basberg	95	96	132	155	103	108	81	91	61	77	88	92	93
Berndorf	269	353	370	392	424	450	484	486	465	535	515	470	503
Dohm-Lammersdorf	140	155	165	170	164	178	171	176	163	168	173	184	201
Hillesheim	877	1215	1419	1616	1854	1902	2032	2348	2520	3198	3119	3207	3213
Kerpen	307	407	422	438	447	486	490	478	427	436	467	459	468
Nohn	369	451	532	459	425	473	418	434	398	436	433	429	453
Oberbettlingen	198	225	310	363	423	495	564	589	588	681	730	685	693
Oberehe-Stroheich	316	449	444	407	385	394	352	359	341	349	296	290	306
Üxheim	812	1114	1155	1127	1299	1388	1452	1473	1380	1384	1413	1286	1357
Walsdorf	423	557	678	612	683	763	777	783	758	916	921	825	898
Wiesbaum-Mirbach	314	478	579	504	489	489	480	456	509	610	613	596	632
GZB Hillesheim	4120	5500	6206	6243	6696	7126	7301	7673	7610	8790	8768	8523	8817
Birgel	134	190	294	328	405	458	530	522	458	506	438	467	433
Lissendorf	286	441	467	624	797	868	921	928	900	1059	1096	1333	1155
Steffeln	342	508	583	588	711	736	633	632	585	675	647	681	624
Summe B/L/S	762	1139	1344	1540	1913	2062	2084	2082	1943	2240	2181	2481	2212
GZB/VG Hillesheim +	4882	6639	7550	7783	8609	9188	9385	9755	9553	11030	10949	11004	11029

rotbraun: seinerzeit weniger Einwohner als aktuell; **grün:** seinerzeit mehr Einwohner als aktuell; **blau:** höchste Einwohnerzahl im Zeitraum 1815/2022; bezogen auf heutige Gemeindeflächen; Ew.-Zahlen 2021 7.8.21 (drei Wochen nach der Flut), Ew.-Zahlen 2022 2.2.2022

Quelle: Verbandsgemeinde Gerolstein

Seit der Flutkatastrophe ist die Bahnstrecke Köln/Bonn – Trier unterbrochen, auf den 90 km zwischen Euskirchen und Auw/Kyll verkehrt allerdings auf zwei Etappen ein regelmäßiger Schienenersatzverkehr (Bus). Die Wiederherstellung und Inbetriebnahme der Eisenbahnstrecke ist beabsichtigt.

Der Tourismus ist infolge von Corona und Flut massiv beeinträchtigt; dies gilt gleichermaßen für alle Kennziffern, für Übernachtungszahlen, gastronomische Angebote und Umsätze.

N12.1 Einzugsbereich des Hillesheimer Einzelhandels

Die Auswertung der Teilnahme an der Hillesheimer Glücksmarkt-Verlosung, die im Rahmen des EHZK Hillesheim für 2016 erfolgte und detaillierte Schlussfolgerungen zur Herkunft der Kunden des örtlichen Einzelhandels erlaubte, konnte im Folgejahr 2017 fortgesetzt werden. Die kartographische Darstellung der Auswertung (Mittelwert aus 2016+2017) findet sich im Anhang.

Mit nunmehr 6533 auswertbaren Karten ergab sich eine deutliche Bestätigung des im EHZK dokumentierten Einzugsbereiches. Wurden 2016 2822 Karten mit Herkunftsangabe erfasst, waren es 2017 3711 Karten (ohne Dubletten). Bei Bezugnahme auf die Einwohnerzahl 2016 ergaben sich folgende gemittelte Prozentwerte (Einwohner, die sich am Gewinnspiel beteiligten und ihre Adresse auf einer Verlosungskarte hinterließen).

Tabelle 19 Zentralitätsindikator Gewinnspiel ‚Hillesheimer Glücksmarkt‘

Gemeinde; NRW: Ortsteil * GZB Hillesheim	Einwohner 2016	Anteil 2016 (in %)	Anteil 2017 (in %)	Mittelwert 2016/17 (in %)
Hillesheim *	3119	21,48	28,09	24,79
Dohm-Lammersdorf *	170	18,82	29,41	24,12
Berndorf *	515	19,03	23,50	21,27
Walsdorf-Zilsdorf *	921	17,48	21,28	19,38
Oberbettingen *	730	16,30	20,41	18,36
Wiesbaum-Mirbach *	613	14,52	19,25	16,89
Kerpen *	467	13,92	17,99	15,96
Üxheim *	1413	12,17	17,91	15,04
Birgel	438	11,87	14,38	13,13
Steffeln	647	9,12	15,61	12,37
Duppach	290	9,31	14,48	11,90
Nohn *	433	9,24	13,63	11,44
Lissendorf	1096	8,49	11,59	10,04
Basberg *	88	4,55	14,77	9,66
Dollendorf	751	7,46	11,59	9,53
Rockeskyll	230	8,70	7,83	8,27
Feusdorf	508	6,10	9,25	7,68
Gönnersdorf	472	6,57	8,69	7,63

Esch	425	4,71	8,24	6,48
Kalenborn-Scheuern	407	5,65	7,13	6,39
Alendorf	236	4,66	5,09	4,88
Blankenheim (-erdorf)	2904	4,16	5,44	4,80
Hohenfels-Essingen	308	3,25	6,17	4,71
Trierscheid	69	-	8,70	4,35
Betteldorf	282	3,90	4,61	4,26
Berlingen	229	3,93	4,37	4,15
Pelm	970	2,78	5,26	4,02
Aremberg	225	4,00	4,00	4,00

Quelle: Eigene Darstellung

Mittelwerte im Bereich bis 2,0 % ergaben sich zudem für Kleinlangenfeld (3,40 %), Uedelhoven (3,35 %), Schüller (3,28 %), Jünkerath (3,16 %), Kerschenbach (3,13 %), Dreis-Brück (2,95 %), Reuth (2,89 %), Ripsdorf (2,63 %), Hinterweiler (2,57 %), Gerolstein (2,56 %), Dorsel (2,08 %), Mürlenbach (2,06 %), Stadtkyll (2,01 %) und Kirchweiler (2,00 %).

Betrachtet man die Gemeinden, aus denen mehr als 10 % der Wohnbevölkerung an der Verlosung teilnahmen, als Einzugsbereich, so ergibt sich hierfür eine Gesamt-Einwohnerzahl von 10.852. Die Gesamtbevölkerung der Gemeinden und Ortsteile, aus denen sich mehr als 5 % der Wohnbevölkerung beteiligten, beträgt 13.733.

N12.2 Veränderungen bei größeren Einzelhandelsbetrieben

In der Stadt Hillesheim gibt es aktuell (Stand 2022) 15 Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 qm VF; nach der Erweiterung des Lidl 2018 sind sechs von ihnen großflächig (> 799 qm VF). Im Bereich der Größenordnung 100-200 m² VF gab es 2015 sechs Geschäfte, davon als einziges im GZB Hillesheim außerhalb der Stadt den SB-Markt und Metzgerei Jaax in Nohn. Euronics-Runge (150 qm VF) schied altersbedingt aus (das Kino blieb erhalten, die Geschäftsräume dienen nunmehr als Café bzw. Kino-Foyer). Lisa´s Landleben (135 qm VF) am Graf-Mirbach-Platz wurde aktuell umstrukturiert (Einrichtung eines Cafés geplant, für Einzelhandel verbleiben 50 qm) und liegt damit hinsichtlich der Einzelhandelsfläche unterhalb der genannten Größenkategorie. Das Unternehmen htWohn-idee Küche und Wohnen war an seinem Standort Augustiner Platz 2 (350 qm) von der Flut betroffen und bereitet gerade seinen Umzug in die gleichgroßen Räume ehemals Getränke Lentz (Kölner Str. 43) vor. Die Geschäftsfläche am Augustiner Platz wird derzeit saniert. Das Küchenplanungscenter Alexandra Haas (Stadtkyll) hat die Flächen von ehemals Esselen Moden (Kölner Str. 2, 550 qm) bezogen. Die ehemalige, lange Zeit leerstehende Schleckerfiliale (Bereich Augustiner Platz, Wallstr. 17a) wurde von einem Textilgeschäft (Designers & Sports Martina Ahlbäumer) neubezogen. Die Geschäftsflächen des Reisebüros Valerius (innerörtlicher Umzug) Am Markt wird absehbar ein örtliches Modegeschäft beziehen.

Eine Gesamtbilanzierung der Einzelhandelsflächen konnte corona- und flutbedingt nicht erfolgen (Begründung s. Vorwort).

Tabelle 20 (Tab 11 neu) Einzelhandelsbetriebe GZB Hillesheim >100 qm 2022

Einzelhandelsbetrieb	Größe VF in qm	ZVB		Gemeinde
		IH	K	
Hagebau-Markt	2874		x	Hillesheim
Rewe XL Hundertmark	2357		x	Hillesheim
Jürgen Stein Landtechnik	1500	x		Hillesheim
Polster Moritz	1130		x	Hillesheim
Lidl	1104		x	Hillesheim
Otto Hammes Werkmarkt	730	x		Hillesheim
MB Bach Abholmarkt	640		x	Hillesheim
Netto	630		x	Hillesheim
Küchenplanungscenter Haas	550	x		Hillesheim
Ideen + Spiel Irene Kloeb	450	x		Hillesheim
Norma	450	x		Hillesheim
KiK	430	x		Hillesheim
Raiffeisen-Markt	422		x	Hillesheim
hT Wohnidee Küche & Wohnen	350		x	Hillesheim
SB-Markt und Metzgerei Rolf Jaax	176			Nohn
Designers & Sports	160	x		Hillesheim
Blumen Adolphs	150		x	Hillesheim
Blumen Dissemond	130	x		Hillesheim
Schaf & schön Naturmode	113	x		Hillesheim

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Dezember 2016; Fortschreibung mittels externer Recherche 2020/22
IH = Innenstadt Hillesheim, K = Kölner Str.

N12.3 Anpassung der ‚Hillesheimer Liste‘ für den ZVB Innenstadt Hillesheim

Mit der mittlerweile erfolgten Geschäftsaufgabe des alteingesessenen TV-Händlers Günter Runge an der Aachener Str. 15 hat die 2017 noch erfolgte ortsspezifische Zuordnung des Sortimentes ‚Unterhaltungselektronik‘ in der Hillesheimer Liste als ‚nicht zentrenrelevant‘ ihre Rechtfertigung verloren. Somit ergibt sich folgende modifizierte ‚Hillesheimer Liste‘ für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hillesheim:

a) Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Hillesheim

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren, Apothekenwaren
- Tiernahrung
- Schnittblumen
- Zeitschriften, Papierwaren, Schreibwaren

Zentrenrelevante Sortimente:

- Textilien, Bekleidung, Lederwaren, Sportbekleidung
- Baby-, Kinderartikel
- Kosmetikartikel, Parfümerieartikel
- orthopädische und medizinische Artikel
- Schuhe, Sportschuhe
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Kunst, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Teppiche
- Elektrohaushaltsgeräte („weiße Ware“)
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik
- Bücher
- Spielwaren, Bastelbedarf, Hobbyartikel
- Büroartikel
- Fahrräder und E-Bikes

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Baumarktsortimente
- Möbel
- Matratzen
- Sportgroßgeräte
- Kfz-Zubehör, Autohandel, Motorkrafträder
- Tiere, Zoobedarf
- Pflanzen, Gartenbedarf

Beim b) Zentralen Versorgungsbereich Kölner Straße gibt es keine Veränderung der entsprechenden Liste (s. S.62).

N12.4 Aufgabenstellung im EHZK Hillesheim 2017

In Kapitel 8 des EHZK Hillesheim 2017 erfolgte eine Zusammenfassung mit Schlusswort und einer konkreten Aufgabenstellung (S. 63f):

„Der einzige Nahversorger in der Innenstadt – mit großer Bedeutung für die Wohnbevölkerung im fußläufigen Bereich (Distanz 700 m) – muss deutlich vergrößert werden, um mittelfristig konkurrenz- und marktfähig zu bleiben. Der bislang in Hillesheim fehlende Drogeriemarkt sollte mit dem vergrößerten Nahversorger eine Standortgemeinschaft bilden, um die Kundenattraktivität zu steigern. Deshalb ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an der Kölner Straße nur dann eine Option, wenn entsprechende Planungen am präferierten Standort in absehbarer Zeit nicht realisiert werden können.

Einzelne Sortimente sind derzeit in Hillesheim nicht vorhanden. Es gibt kein Angebot für Schuhe, keinen Fahrradhändler und Sportartikel. Hier sollten Möglichkeiten gesucht werden, die Angebotslücken zu verringern.“

N12.5 Vorhaben Molkereiplatz

Die Stadt Hillesheim erfüllt als Grundzentrum den Versorgungsauftrag für über 8.800 Einwohner, von denen die Mehrheit in Dörfern ohne jegliche Versorgungsinfrastruktur wohnt und traditionell das Angebot in der Stadt Hillesheim nutzt und benötigt.

Die erstmalige parzellenscharfe Bestimmung der Zentralen Versorgungsbereiche in der seinerzeitigen Verbandsgemeinde Hillesheim ergab einzig für die Stadt Hillesheim das Bestandspotential für derartige Flächenausweisungen. Aufgrund der Gegebenheiten erfolgte eine Differenzierung in den ZVB ‚Innenstadt Hillesheim‘ sowie den primär von großflächigen Angeboten geprägten ZVB ‚Hillesheim Kölner Straße‘.

Die Bestandsaufnahme ergab 2017 für den ZVB ‚Innenstadt Hillesheim‘ beim Sortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ eine Verkaufsfläche von lediglich 510 qm bei insgesamt sieben Anbietern. Der Großteil dieses Angebotes erfolgte durch den, den Kernbereich nördlich flankierenden Discounter NORMA (Augustiner Platz) mit 450 qm VF, dessen Angebot durch eine im Eingangsbereich integrierte Fleischerei und eine direkt benachbarte Bäckereifiliale ergänzt wurde. Bereits zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Dezember 2016) für das 2017 fertiggestellte und rechtskräftig verabschiedete Einzelhandels- und Zentrenkonzept stand fest, dass angesichts der bestehenden örtlichen Konkurrenz im Bereich ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ der Status quo beim NORMA Hillesheim gefährdet war. Zum einen erlaubten die baulichen Gegebenheiten weder eine umfassende Modernisierung (Wohnnutzung im OG) noch eine relevante Angebotsvergrößerung über die Inwertsetzung der benachbarten (seinerzeit leerstehenden) Ex-Schleckerfiliale hinaus. Die gutachterliche Einschätzung wurde bereits 2017 durch den regionalen Expansionsleiter des Unternehmens NORMA bestätigt; es erfolgten infolgedessen auch Gespräche mit der Stadt Hillesheim (Stadt und VG) sowie dem Immobilieneigentümer und Vertretern der Firma NORMA. Der Schlecker-Leerstand konnte mittlerweile durch die Vermietung an einen regionalen Textilfilialisten behoben werden.

Hatte das Kernsortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ im Angebot der Innenstadt Hillesheim lediglich einen Anteil von 8,6 % (510 von 5.936 qm), so betrug der entsprechende Anteil im ZVG Kölner Straße bei acht Anbietern 3.784 qm und damit 39,7 % der dortigen Gesamtverkaufsfläche von 9.543 qm. Deutlich moderner und ansprechender als der NORMA-Markt waren zum Zeitpunkt der Bestandserfassung der Vollsortimenter REWE-XL Hundertmark (2357 qm) (in Standortgemeinschaft mit einem Baumarkt), die in indirekter Nachbarschaft an der Kölner Str. gelegenen Discounter LIDL (2016 895 qm

genehmigt, faktisch aber nur 775 qm) und NETTO (630 qm). Veränderungen ergaben sich in der Folgezeit durch die Flächenerweiterung und Modernisierung des LIDL-Marktes auf 1104 qm VF sowie die Schließung (inkl. geplanter neuer Nutzung als Küchencenter) eines 350-qm-Getränkemarktes an der Kölner Str.

Nachdem das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hillesheim 2017 Rechtsverbindlichkeit erlangt hatte, erfolgten seitens der Stadt wiederholt Versuche, die Empfehlungen des Kapitels 8 zu realisieren. Unter Einbeziehung weiterer Grundstücke am Augustiner Platz wäre eine Gesamtfläche von NORMA + Drogeriemarkt inkl. einer überdachten Passage von insgesamt 1.594 qm vorstellbar gewesen. Zahlreiche Gespräche wurden diesbezüglich geführt, Pläne für Neugestaltungen (inkl. Wohnnutzung und Arztpraxen) entwickelt und intern diskutiert. Letztlich scheiterten aber alle Vorschläge und Ideen für die Umsetzung der gutachtlichen Empfehlungen an der Nichtverfügbarkeit benötigter Grundstücke im Bereich Augustiner Platz/Wallstraße. Dies galt insbesondere für die als Imbissbude genutzte ‚Blockhütte‘, deren Betreiber an diesem verkehrsgünstigen Standort mit dem Umsatz sehr zufrieden war. Die derzeit vorhandene komplexe Parzellenstruktur ist erst durch die Umnutzung des früheren Realschul-Areals (Volksschule Hillesheim 1928-1987) entstanden. Zur Erläuterung folgender knapper Exkurs:

Exkurs: Städtebauliche Anmerkungen zur traditionellen Bedeutung der Achse Bahnhof – Augustiner Platz

Der fußläufige Bereich des Augustiner Platzes spiegelt in der Gestaltung (Pflasterung, Brunnen, Sitzbänke, Bepflanzung) den Stilwillen des mit der Stadtsanierung beauftragten Büros Tassilo Sittmann aus der zweiten Hälfte der 1970er Jahre. Dieser Bereich inklusive des Hotels Fasen war als einziger Bereich nördlich der Straße Am Markt Teil des zunächst bestimmten Sanierungsgebietes⁶⁶. Für die Bereiche nördlich und westlich des Augustiner Platzes gab es – abgesehen von einem Pfeil Richtung Lindenplatz (markiert mit dem Symbol eines Schweines = Schweinemarkt) – keine Aussagen des Planers. Im abschließenden Städtebaulichen Rahmenplan wurden die Bereiche nördlich des Augustiner Platzes als Stellflächen für Pkw und Lieferwagen markiert; als Bezeichnung u.a. ‚vor Busterminal‘ vermerkt (Abb. 9). Der Erfolg der Stadtsanierung prägte fortan die Abgrenzung des historischen ‚Ortskerns‘. Alles außerhalb des Sanierungsareals wurde Randbereich.

Das Büro Sittmann erhielt den Auftrag für die Sanierung genau zu dem Zeitpunkt, als die Bundesbahn den Personenverkehr auf dem letzten verbliebenen Abschnitt der Bahnstrecke nach Hillesheim eingestellt hatte.

Die Zeitgenossen verknüpften mit der Eröffnung der Eifelquerbahn (Remagen – Ahrweiler – Dümpelfeld – Hillesheim – Jünkerath – St. Vith) 1912 ähnlich hohe Erwartungen wie eine Generation zuvor mit der Strecke Köln – Trier. Hillesheim erhielt seinen richtigen Bahnhof in direkter Ortsnähe und war nun für große Bereiche der angrenzenden Eifel bestens erreichbar. Die Strecke war zweispurig (potentiell auch fünf) mit weiten Radien und geringem Gefälle gebaut – der enorme und kostspielige Aufwand ergab sich aus militärstrategischen Erwägungen. Bekannt war die Planung seit 1903, daher konnte sich die Gemeinde frühzeitig auf die neue Erreichbarkeit einstellen⁶⁷. So wurde schon

⁶⁶ Entwurfskonzept, abgebildet in Meyer 1990, S. 359. Erst nachträglich erfolgte die Erweiterung 1983/84 um Augustinerkloster und Pilatushof (Abb. 9, S. 34).

⁶⁷ 1912 erhielten folgende Orte eine direkte Anbindung an Hillesheim (Eifel): Walsdorf, Kerpen, Niederehe, Ahütte, Ahrdorf, Musch, Antweiler, Fuchshofen, Schuld, Dümpelfeld, Adenau, die Orte im Ahrtal, zudem durch die Anbindungen zur Kylltalbahn Dohm-Lammersdorf, Gerolstein, Lissendorf, Jünkerath und die Orte zwischen Stadtkyll und St. Vith. Die offizielle feierliche Eröffnung der Bahn erfolgte denn auch im neuen Bahnhof Hillesheim.

1910 die neue Bürgermeisterei der Ämter Hillesheim und Kerpen an der Aachener Str. erbaut. Ab 1912 bildete der Weg zwischen Bahnhof und Ortskern die innerörtliche Hauptverkehrsachse in Hillesheim. Diesen Weg flankierend entstanden eine Reihe markanter Gebäude, die gleichsam als Visitenkarten des aufstrebenden Marktortes fungierten. Zunächst war das Bahnhofsgebäude deutlich zeitgemäßer als die älteren und an mittelalterliche Burgen erinnernden Bahnhöfe in Jünkerath und Gerolstein an der Kylltal-Strecke, auch stellte der imposante Bahn-Viadukt südlich von Hillesheim (117 m Länge, 22 m Höhe) von Anfang an ein beliebtes Bildmotiv dar. Die zweispurige Bahnstrecke umgab Hillesheim an drei Seiten und bot Einwohnern, Besuchern und Marktbesuchern die einfachste An- und Abreisemöglichkeit⁶⁸.

Bahnhof und Ortskern verbanden die parallel verlaufenden Straßen Am Stockberg und Aachener Straße, wobei der bereits 1866 eingerichtete Schweinemarkt am leichtesten über die Straße Am Stockberg erreichbar war. Manche örtliche Institution lagen nun genau richtig, etwa die Post an der Ecke Wallstraße-Augustinerstraße oder auch die örtliche gehobene Hotellerie und Gastronomie am Nordwest-Rand vor der Altstadt (Fasen, Kloep, Zur Post, Casino im Kloster). Während der häufigen Viehmärkte im Jahr herrschte hier besonderes Leben. Allein im Zeitraum 1928/33 entstanden entlang des Weges vom Bahnhof in den Ort eine Reihe repräsentativer Gebäude: auf dem Gelände einer ehemaligen Gerberei die neue Volksschule nördlich des Augustiner Platzes sowie 1932/34 das erste Gebäude der Molkereigenossenschaft am Stockberg (in direkter Nähe zum Bahnhof). Der Neubau der Schule war schon seit 1914 geplant, hatte sich aber kriegs- und inflationsbedingt bis 1928 verzögert. Nun entstand „eine stattliche, modern eingerichtete, mehrklassige Volksschule mit drei Lehrerwohnungen und einer Hausmeisterwohnung“ (Meyer 1990, S. 320) auf einem sehr großzügig bemessenen Areal mit Schulhof und umgeben von Grün. Deutlich erkennbar bei dem gefälligen Gebäude in klassizistisch-barocker Form waren Einflüsse der Gartenstadt-Bewegung, wollte man sich doch von den unzulänglichen Gegebenheiten (laut, dunkel, schlecht belüftet, kein Spielplatz) der bisherigen Schule im Ortskern abgrenzen. Das neue vorzeigbare Schulgebäude der Gemeinde Hillesheim dominierte zusammen mit dem Hotel Fasen die dazwischenliegende Freifläche (s. Abb. 7), der durch die Benennung Augustiner Platz an die nunmehr erneuerte Schultradition anknüpfte. Der alte Ortskern geriet zunehmend ins Abseits – einzig der Viehmarkt am südlichen Rand der Altstadt war noch bedeutsam.

In Friedenszeiten brachte die Bahnzentralität Hillesheim die erhofften Entwicklungsimpulse. Allerdings wurde nach 1918 die Bahnstrecke nach Dümpelfeld auf eine Spur zurückgebaut, wurde die Direktverbindung nach Gerolstein 1921 eingestellt. Erst mit Ende der Regiezeit und der Wirtschaftserholung ab 1925 erlangte die Bahn wieder ihre Vorkriegsbedeutung. 1936/38 wurde die Zweispurigkeit wieder hergestellt – die Bahn für Material und Transportleistungen (Westwall) ausgebaut. So war 1943 die Aachener Str. der beste Standort für das Kino.

Ende des Zweiten Weltkrieges waren sowohl die Bahnstrecke (Sprengung des Viaduktes) als auch Molkerei und Volksschule durch Bomben zerstört. Während der Bahnbetrieb auf der verbliebenen Strecke nach Norden und Osten zwar reduziert (erneut einspurig) repariert wurde, jedoch allmählich Bedeutung verlor⁶⁹, erneuerte und erweiterte

⁶⁸ Der Marktort Hillesheim verfügte über einen Bahnhof III. Klasse zur Abfertigung von „Personen, Gepäck, Expressgut, Leichen, Fahrzeugen, lebenden Tieren, Eil- und Frachtstückgut und Wagenladungen.“ (Amtsblatt der Kgl. Preuß. Regierung zu Trier, 1912). An Haltepunkten wie Dohm-Lammersdorf war keine Frachtabfertigung zulässig, hier war der nächstgelegene Bahnhof zu nutzen.

⁶⁹ Im Juni 1973 stellte die DB den Personenverkehr auf der Strecke Hillesheim-Dümpelfeld ein, ein Jahr später wurde auch der Güterverkehr auf der Eifelstrecke eingestellt. Letztlich wurde auch die Strecke Hillesheim-Lissendorf aufgegeben. Die

sich der Molkereistandort seit 1951 kontinuierlich. Das Schulgebäude war 1948 renoviert⁷⁰ und diente bis 1964 als Volksschule, nach dem Bau des neuen Schulzentrums südlich der Stadtmauer dann bis 1969 als Standort der neuen Staatlichen Realschule. Aus dieser Zeit stammt auch die Einrichtung des Busbahnhofes am Augustiner Platz. Mit dem Umzug auch der Realschule in das Schulzentrum verlor das in Gemeindebesitz befindliche Schulgebäude an Wertschätzung und wurde nach einigen degradierenden Folgenutzungen schließlich an einen Neuerburger Investor veräußert, der das Gebäude abriß und stattdessen 1987 das heute bestehende Gebäude-Ensemble (Norma) errichtete. Neben ZOB und Norma entstand auf Initiative der Gemeinde die Blockhaus-Imbissbude für einen Betreiber, der zuvor sein Angebot direkt an der B 421 im Ortskern offeriert hatte.

Das Betriebsende des Bahnhofes und die erfolgreich vollzogene Ortskernsanierung markieren so eine Neuorientierung innerhalb von Hillesheimer Siedlungsstruktur: zeitgleich entstand mit dem Rewe XXL Hundertmark an der Kölner Straße der erste autogerechte großflächige Lebensmittelanbieter auf der grünen Wiese, verlor der Schweinemarkt an Relevanz⁷¹, gab der bisher am Augustiner Platz 2 befindliche Edeka Konz seinen Betrieb auf. Damit geriet die Achse Bahnhof-Augustiner Platz ins Abseits und in Randlage.

Ergänzt wurde die in Richtung Westen fragmentarische Bebauung der Ränder des Augustiner Platzes in den 1980er Jahren durch den Neubau der Löwen-Apotheke (Wallstraße 14) auf einer früheren Hofstelle. Hier geht der Augustiner Platz heute in den Bereich des Lindenplatzes über, der – nicht mehr als Schweine- und Kleintiermarkt genutzt – als Standort für parkende Fahrzeuge und Recycling-Container Verwendung fand. Auf Basis des alten Linden-Bestandes sind hier von Seiten der Stadt Verschönerungsmaßnahmen vorgesehen. Die Straße Am Stockberg trennt den Lindenplatz vom Hillesheimer Friedhof, der bei seiner ursprünglichen Anlage 1834 noch weit im Außenbereich lag und somit 1849 sowie 1892 erweitert werden konnte. Zwischen Friedhof und Molke-riegelände entstand entlang der Straße Am Stockberg erst in den letzten Jahrzehnten eine geschlossene Bebauung (Wohnen, Gewerbe, Arztpraxen).

Obgleich der NORMA Erst Mitte der 1980er Jahre gebaut wurde (ein Jahrzehnt nach dem REWE an der Kölner Str.), ist hier mittlerweile ein Sanierungsstau unübersehbar, der sich auch in nachlassenden Kundenfrequenzen und Umsätzen spiegelt. Das Unternehmen NORMA sieht somit am bestehenden Standort mittelfristig keine Perspektive mehr, denn selbst im Idealfall läge das Flächenangebot für einen Discounter + Drogeriemarkt mittlerweile um 200 qm VF unter der Mindestanforderung für Neubauten.

Im Verlauf des Jahres 2020 entstand dann die Idee, die notwendige Vergrößerung des innerörtlichen Lebensmittelmarktes auf einer Freifläche im Bereich der früheren Molkerei zu realisieren, etwa 350 m westlich des alten Standortes des Norma-Marktes (Abstand Eingang NORMA-Alt zu geplant NORMA-Neu Luftlinie 335 m). Hier ergab sich zudem die Möglichkeit, flankierend zusätzlichen gewünschten Einzelhandel anzusiedeln und somit Defizite der örtlichen Handelslandschaft zu beheben. Im November 2020 wurde das

Gleise wurden 1976 entfernt. Die Ruinen des gesprengten Viaduktes waren bereits 1964 gesprengt worden; die Erinnerung bewahrt der Straßename Am Viadukt.

⁷⁰ Die Amtsverwaltung hatte seit 1910 ihren Sitz an der Aachener Str., das Gebäude wurde bereits im September 1944 zerstört, worauf die Verwaltung Ende März 1945 in die Volksschule umzog. Der Schulbetrieb konnte Mitte Oktober 1945 beginnen.

Ein Neubau des Rathauses erfolgte 1951 am Standort Aachener Str., wurde 1962 noch erweitert, bis dann im Zuge der Stadtsanierung der Neubau des Rathauses zwecks Belebung des alten Stadtkerns (Burgstr.) erfolgte. 1983 wurde an Stelle des alten Rathauses an der Aachener Str. das Feuerwehrgerätehaus erbaut.

⁷¹ Der Auftrieb von Schweinen ging von jährlich 8691 (1937) auf 4673 (1971) und 1066 (1988) zurück (Meyer 1990). Der Auftrieb je Markttag (24 im Jahr) verringerte sich von 195 (1971) auf 45 (1988).

Vorhaben konkreter besprochen, Anfang 2021 erhielt es den Arbeitstitel ‚Molkereiplatz‘, um so die beabsichtigte Integration des Vorhabens in die historische Abfolge von Plätzen in Hillesheim zu betonen. Ziel ist eine städtebaulich integrierte Ergänzung der Hillesheimer Innenstadt.

Aufgrund der vorgesehenen Sortimente ‚Nahrungs- und Genussmittel‘, ‚Drogerie, Parfümerie, Kosmetik‘, ‚Schuhe‘, ggf. ‚Lederwaren‘, zudem ‚Sportartikel‘, ‚Elektroartikel‘ und ‚Fahrräder, E-Bikes‘ ist das Vorhaben zwingend davon abhängig, dass eine entsprechende Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Hillesheim erfolgt. Sämtliche genannten Sortimente sind laut der Hillesheimer Liste zentrenrelevant und sollen als Agglomeration und somit großflächig angeboten werden.

Im Herbst 2021 wurde von der Stadt Hillesheim ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben, das Anfang Dezember 2021 vorlag.

Im Gegensatz zur Bestandserfassung ist es notwendig, das Vorhaben hinsichtlich der Zentrenrelevanz mit Hilfe der Umsatzannahmen auf Vor-Corona-Niveau zu beurteilen. Die Prognose der Umsätze erfolgte somit auf Basis der 2017 im Auftrag des Bayerischen Wirtschaftsministeriums kompilierten Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel (siehe Quellen neu). Die entsprechend zugrundegelegte sortimentspezifische örtliche Kaufkraft ergab sich aus den Berechnungen des EHZK Hillesheim 2017 (insbesondere Tab. 12, 13 und 14 (S. 56f), da die Einwohnerzahl sich seit 2017 nur unwesentlich verändert hat.

Von Seiten des Betreibers NORMA liegen detaillierte Vorstellungen zur sortimentspezifischen Nutzung der neuen Gesamt-Verkaufsfläche vor, die der Beurteilung zugrundegelegt wurden.

Die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches ‚Innenstadt Hillesheim‘ zielt somit primär auf die Bestandssicherung des einzigen im Kernbereich bestehenden Lebensmittelanbieters/ Nahversorgers durch Verlagerung um 350 m vom bestehenden Standort am Augustiner Platz in den Bereich der früheren ‚Alten Molkerei‘. Hier bestehen geeignete Rahmenbedingungen (Grundstücksverfügbarkeit, Relief, Integration in den Siedlungsbereich, Verkehrsanbindung), um die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Ziele erfüllen zu können. Zugleich ist mit der Ansiedlung des vergrößerten und damit konkurrenzfähigen NORMA die Möglichkeit verbunden, in direkter Nachbarschaft und als Agglomeration bislang fehlende oder unzureichend angebotene Sortimente in einer Weise anzubieten, die die örtliche Kaufkraft stärker vor Ort halten und damit unnötigen Einkaufsverkehr in benachbarte Zentren zu verringern vermag. Dieses Angebot bislang fehlender, insbesondere zentrenrelevanter Sortimente entsprechend der Hillesheimer Liste bliebe jeweils deutlich im Rahmen der jeweiligen im Einzelhandelsgutachten definierten örtlichen Kaufkraft der 8800 Bewohner (Erstwohnsitz) des grundzentralen Bereiches von Hillesheim.

Die Bestandsaufnahme der Einzelhandelsausstattung im Bereich Hillesheim (Grundzentraler Bereich) ergab 2017 eine für ein Grundzentrum in weiten Teilen exzellente Ausstattung (kurzfristiger Bedarf: Zentralität 105,3; mittelfristiger Bedarf Zentralität 109,1; langfristiger Bedarf Zentralität 52,5; Gesamtwert Zentralität 93,9). Im Innenstadtbereich Hillesheim tragen eine Reihe von Fachgeschäften zu beträchtlicher Kundenbindung bei (u.a. Spielwaren, Hausrat, Bücher, Schreibwaren). Verluste gab es in den letzten Jahren bei der Warengruppe ‚Bekleidung‘ (Schließung Esselen Mode), Zuwächse beim Angebot ‚Küchenmöbel‘. Gerade im Bereich Mode gab es allerdings auch einige vielversprechende Neueröffnungen (Designers & Sports, pks kleine Vielfalt Per Kremer) im Bereich des ZVB Innenstadt (Wallstraße, Graf-Mirbach-Platz).

Ausgeprägte und in den letzten Jahren nicht ausgeglichene oder verstärkte Angebotsdefizite bestehen bei folgenden Warengruppen (z.T. Teil-Warengruppen) mit jeweiligen Kaufkraft-Abfluss-Volumina (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hillesheim 2017, S. 56):

Tabelle 21 Angebotsdefizite GZ Hillesheim mit jeweiligen Kaufkraft-Abfluss-Volumina

Warengruppe	Zentralitätswert	Kaufkraftabfluss
Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie	32,7	3,15 Mio. €
Schuhe, Lederwaren	17,9	0,82 Mio. €
Sportartikel, Fahrräder, Camping	3,2	0,74 Mio. €
Elektro, Leuchten, Haushaltsgeräte, Neue Medien, Unterhaltungselektronik	37,4	3,06 Mio. €

Quelle: Eigene Darstellung

Die Bedeutung einer (noch gegebenen) relevanten Versorgung an Nahrungs- und Genussmitteln im Bereich Innenstadt Hillesheim ist – wie auch immer wieder von Anwohnern deutlich kommuniziert wurde –, von elementarer Bedeutung für ein lebendiges Ortszentrum und wichtig auch insbesondere für Bewohner, die für ihre alltägliche Versorgung auf fußläufige Distanzen angewiesen sind oder diese präferieren.

Hillesheim war seit dem Hochmittelalter ein mit Stadt- und Marktrechten privilegierter Handelsplatz für das nähere und weitere Umland, städtebaulich geprägt durch eine Abfolge von benachbarten Marktplätzen, die mustergültig durch die gelungene Stadtsanierung der 1980er Jahre bis in die Gegenwart fortgeschrieben und ergänzt werden konnte: Marktplatz – Graf-Mirbach-Platz/Rathausplatz – Augustiner Platz – Lindenplatz. Diese Platzabfolge gab die Möglichkeit zur Orientierung und Differenzierung, die sich in den alten Namen ‚Schweinemarkt‘ (für Lindenplatz) und ‚Rindermarkt‘ (für Viehmarkt: Marktplatz) spiegelt. Die Plätze liegen in fuß- und fahrradläufiger Distanz zueinander und ermöglichen somit das Erledigen von Besorgungen, ohne notwendigerweise den Pkw bewegen zu müssen. Entsprechende Angebote und Attraktionselemente stabilisieren diese Verknüpfung, schaffen Frequenz und Belebtheit. Die kompakte Siedlungsstruktur der Stadt Hillesheim mit den Erweiterungen insbesondere im Süden und Westen trägt zu dieser Erreichbarkeit in hohem Maße bei. So wächst mit der Verlagerung des NORMA vom Altstandort zum Neustandort (Distanz Luftlinie 350 m) die Zahl der Einwohner (Erstwohnsitz, Stand 10.3.2021, n = 2.755), die innerhalb von 700 m Luftlinie um die Standorte wohnen, von 60,3 % (Altstandort Augustiner Platz) auf 65,3 % (Neustandort Molkereiplatz). Bei der Distanz von 1500 m um die beiden Standorte ergeben sich mit jeweils 98,2 % identische und ideale Werte⁷².

Die Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches ‚Innenstadt Hillesheim‘ Richtung Westen würde künftig Bereiche der Alten Molkerei (‚Molkereiplatz‘) erfassen, erschlossen durch die Bahnhofstraße, angebunden an die Ortsmitte vom Lindenplatz her durch die Straße ‚Am Stockberg‘ (vergleiche Abbildung N23: Karte ZVB Hillesheim-Innenstadt Neu). Der Name der ‚Bahnhofstraße‘ erinnert ebenso wie einige erhaltene Gebäude (‚Stellwerk‘) an den dortigen Hillesheimer Bahnhof (Strecke Remagen – Hillesheim – Gerolstein/ St. Vith), der vor dem Ersten Weltkrieg in Betrieb genommen wurde und nach Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg Mitte der 1970er Jahre geschlossen wurde. Die direkte Nähe zum Bahnhof begründete 1931 den Standort der seinerzeit ‚Kreis Dauner

⁷² Auszählung auf Basis der Einwohnermeldedaten auf Basis der Adressen, Stand 10.3.2021

Molkerei-Genossenschaft eGmbH Hillesheim/ Eifel' genannten Molkerei, die nach branchenüblich stetigem Wachstum und fortschreitenden Standort-Spezialisierungen als ‚Eifelperle Milch eG Hillesheim‘ 2001 mit ‚Hochwald‘ fusionierte. Reglementierungen und Einschränkungen des beträchtlichen Anlieferungsverkehrs in den frühen Morgenstunden begründeten Ende 2006 die Betriebsschließung. Der Gesamtstandort wurde nach kurzem Leerstand vom jetzigen Eigentümer erworben und erfolgreich zum Gewerbepark entwickelt. Der im Westen des Gewerbeparkes vor dem bewaldeten Hang befindliche Bereich – hier ist der Neubau Norma geplant – war bis zur Einstellung des Bahnbetriebes Eisenbahngelände.

Mit der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches ist die Notwendigkeit einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes verbunden, da die bisherige Ausweisung als ‚Gewerbegebiet‘ in die Kategorien ‚Sondergebiet großflächiger Einzelhandel‘ sowie flankierend z.T. in ‚Mischgebiet‘ verändert werden müsste.

Folgende städtebauliche Ziele sollen bei der Realisierung verwirklicht werden:

- Öffnung und Integration des Vorhabens in die Bestandsstruktur der Hillesheimer Innenstadt
- Ergänzende, bislang fehlende Sortimente zwecks Optimierung örtlicher Kaufkraftbindung
- Stabilisierung der innerörtlichen Funktionsdifferenzierung
- Erweiterung bzw. Ergänzung der innerörtlichen Aufenthaltsqualität durch gastronomische und sportive Angebote
- Ergänzung der historisch gewachsenen Abfolge von benachbarten Marktplätzen

Das Vorhaben zentriert sich um die Verlagerung und Vergrößerung der NORMA-Filiale von derzeit etwa 450 qm VF auf geplant 1100 qm VF (inkl. Eingangskoffer). Ziel ist es, die Konkurrenzfähigkeit des einzigen Nahversorgers im Ortskern Stadt Hillesheim und damit die Versorgungslage der Bevölkerung vor Ort zu sichern und zu optimieren. Der NORMA steht vor Ort in Konkurrenz mit Anbietern, die sich räumlich sämtlich im von Großflächigkeit geprägten ZVB Nahversorgungszentrum Kölner Str. befinden (REWE, LIDL, NETTO) und mittlerweile sowohl deutlich höhere Kundenfrequenzen als auch ein modernisiertes Erscheinungsbild haben. Die Verkaufsfläche des deutlich vergrößerten NORMA entspräche der der 2018 modernisierten LIDL-Filiale an der Kölner Str.

Im Kontext der Privilegierung des Standortes NORMA als einziger Nahversorger im ZVB Innenstadt Hillesheim wird beabsichtigt, diesen ZVB über den Lindenplatz hinweg Richtung Westen beiderseits der Straße ‚Am Stockberg‘ bis zum Areal ‚Alte Molkerei‘ zu erweitern, um hier eine gut frequentierte neue Platzstruktur (‚Molkereiplatz‘) zu schaffen. In Standortgemeinschaft mit dem neuen NORMA sollen hier Angebote für Drogeriewaren/ Kosmetikartikel, Schuhe, Sportartikel, Fahrräder und Elektroartikel entstehen. Aktuelle Zusagen liegen vor von NORMA (1100 qm VF), von NG (Zweiradhandel, 300 qm VF) und vom Kartoffelhof Mertens (30-40 qm VF). Am neuen Standort besteht das Flächenpotential für einen Drogeriemarkt (700 qm VF) sowie für integrierte Geschäfte im Bereich Elektro, Sport und Schuhe, die in räumlicher Verbindung mit Fitness und diversen Indoor-Sport-Angeboten ein attraktives Gesamtensemble bilden würden. Die jeweiligen Verkaufsflächen der Sortimente Elektro, Sport, Schuhe lägen mit in der Summe 600 qm deutlich im Rahmen der grundzentral verfügbaren Kaufkraft. Das derzeitige Defizit im Bereich ‚Schuhe/ Lederwaren‘ ist mittlerweile derart ausgeprägt, das

neben einem Sortiment ‚Sportschuhe‘ ein ergänzendes Angebot für weniger sportive Schuhe vorstellbar wäre.

Bestands- und Neubauten sollten eine Platzstruktur mit Aufenthaltsqualität bilden – die Anlieferung würde generell getrennt vom Kundenverkehr erfolgen. Das neue Angebot zentrenrelevanter Sortimente gemäß der ‚Hillesheimer Liste‘ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hillesheim 2017: ZVB Innenstadt Hillesheim) bliebe im Rahmen des gutachterlich festgestellten Kaufkraftpotentials des grundzentralen Bereiches Hillesheim. Notwendig und Voraussetzung für die Realisierung des Planvorhabens ‚Molkereiplatz‘ ist die Anpassung des bestehenden Rechtsrahmens (Definition von SO-Fläche ‚Großflächiger Einzelhandel‘, Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches ‚Innenstadt Hillesheim‘). Die Gesamt-VF am Standort ‚Molkereiplatz‘ würde neben dem NORMA-Markt (1100 qm) nach aktueller Planung maximal weitere 1705 qm umfassen. Ergänzt würde das Angebot durch Formen der Außengastronomie zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, des Platzcharakters und insbesondere auch zur Anbindung des Areals über die Straße ‚Am Stockberg‘ Richtung Ortskern zum Lindenplatz und Augustiner Platz. Mittelfristig könnten an der Straße ‚Am Stockberg‘ verkehrsberuhigende Maßnahmen die Frequenz von Fußgängern und Fahrradfahrern steigern. Für Anliefer- und Schwerlastverkehr konzipiert ist die ‚Bahnhofstraße‘ als Zubringer zur B 421 (Aachener Str.). Somit ermöglicht die vorhandene Verkehrsanbindung eine zeitgemäße Ausdifferenzierung von Ziel- und Quellverkehr. Die Belastung von Anwohnern durch Lieferverkehre läge deutlich niedriger als zu Zeiten des Molkereibetriebes.

Zum Zeitpunkt der Anfang März 2017 in einer Arbeitsgruppe (bestehend aus Bürgermeister, Mitgliedern des Stadtrates und der Werbegemeinschaft, Verwaltungsmitarbeitern, Gutachter) im Konsens erarbeiteten Abgrenzung der beiden Zentralen Versorgungsbereiche ‚Innenstadt Hillesheim‘ und ‚Nahversorgungszentrum Kölner Straße‘ wurden keine größeren Potentialflächen definiert und entsprechend integriert. Seinerzeit erschien die Erweiterung des bestehenden NORMA am Augustiner Platz ergänzt um einen Drogeriemarkt als wünschenswerte und realistische Option, entsprechend wurde der NORMA-Standort am Augustiner Platz durch Einbeziehung in den ZVB ‚Innenstadt Hillesheim‘ gegenüber den Konkurrenten an der Kölner Straße zum Zweck der Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt privilegiert. Wie sich in den Folgejahren zeigte, war diese Erweiterung am Augustiner Platz nicht möglich. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Erweiterung des ZVB ‚Innenstadt Hillesheim‘. Da es sich bei dieser Erweiterung ‚Molkereiplatz‘ um die einzige Fläche handelt, die von der Größe, der Verfügbarkeit, den Agglomerationsvorteilen und der fußläufigen Erreichbarkeit vom Ortskern alle gewünschten Kriterien für eine städtebauliche Integration aufweist, sollten hier neben der Nahversorgung auch fehlende zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden könnten. Kriterien, die an der Kölner Str. bedeutsam sind, spielen bei der Planung des Molkereiplatzes eine untergeordnete Rolle. So bewegt sich die Zahl der Stellplätze im Bereich der Mindestzahl, denn idealerweise sollen potentielle Kunden ebenso am Augustiner- oder Lindenplatz parken können. Integriert in die Nutzung werden neben Einzelhandel auch die Funktionen Wohnen und ggf. ärztliche Versorgung. Entsprechend ausgeweitet wird südlich der Straße ‚Am Stockberg‘ die Änderung der Art der baulichen Nutzung von ‚Gewerbegebiet‘ zu ‚Mischgebiet‘. Alternativ könnte auch die 2017 in der BauNVO eingeführte Kategorie ‚Urbane Gebiete‘ (BauNVO § 6a) Anwendung finden.

N12.6 Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens Molkereiplatz

Von den für den Molkereiplatz vorgesehenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen gehört einzig die Warengruppe ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ nicht zur Kategorie der „Lückenfüller“, d.h. das mit dem dortigen Angebot nicht bislang in Hillesheim fehlende sortimentspezifische Defizite gemindert werden sollen. Diese Sortimentsergänzung ist für kleine Städte umso wichtiger, weil jede Lücke im Angebot Einwohner zu Käufen im Umland (bzw. im Internet) zwingt und damit die Gesamt-Kaufkraftbindung auch gut positionierter Anbieter beeinträchtigt (Stichworte: Kopplungskäufe, Zeitmanagement von Konsumenten im Kontext von Angebotsvielfalt, Heimatpräferenz, Gewöhnung und gemeinschaftlicher Prägung (vgl. Schwarze 2015; Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hillesheim 2017, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Obere Kyll 2018)).

N12.6.1 Nahrungs- und Genussmittel

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hillesheim weist (Stand 2017, Tab. 13) für die Warengruppe ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ eine Zentralität von 329,0 (Stadt Hillesheim) und von 124,0 (GZ Hillesheim) aus. Diese Zahlen ergeben sich aus der Relation von Umsatz und Kaufkraft vor Ort.

Bezogen auf den grundzentralen Bereich Hillesheim ergab sich bei Umsatz (20,175 Mio. €) und Kaufkraft (16,273 Mio. €) ein Plus (= Kaufkraftzufluss) in Höhe von 3,9 Mio. €. Dies entsprach einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 897 qm. Bei Einbeziehung der Gemeinden Lissendorf, Steffeln und Birgel (seinerzeit VG Obere Kyll: bei der Bürgerbefragung mehrheitlich für Hillesheim (> Vulkaneifel) statt für Prüm (Bitburg-Prüm) optierend), glich sich dieses Plus bereits faktisch aus (Tab. 14): Umsatz 20,810 Mio. €, Kaufkraft 20,142 Mio. € = Zentralität 103,3. Der rechnerische Kaufkraftzufluss entspricht nurmehr einer VF in Höhe von (bei leicht reduzierter Flächenproduktivität/Raumleistung 4335 €/qm) von 154 qm.

Im Zeitraum 2017-2021 reduzierte sich die Verkaufsfläche vor Ort (berücksichtigt wurden Betriebsgrößen > 100 qm) durch die Umwandlung des Getränkehandels Lenz an der Kölner Str. in Hillesheim (neu: Möbelhandel) um 350 qm, die Filiale des LIDL (ebenfalls Kölner Str. in Hillesheim) wurde durch Umbau um faktisch 332 qm, gutachterlich relevant um 212 qm vergrößert, davon N+G um 54 qm.⁷³

Mit der Verlagerung und Vergrößerung des NORMA-Marktes ergeben sich folgende Veränderungen der Verkaufsflächen:

neu (Molkereiplatz):	VF 1100 qm
alt (Augustiner Platz):	VF 450 qm
Differenz	+ 650 qm

Entsprechend dem Firmenkonzept von NORMA verändern sich mit unterschiedlich verfügbaren Verkaufsflächen nicht die Zusammensetzung des Sortiments, sondern lediglich die jeweilige Mengenverfügbarkeit bzw. –bevorratung (unveränderte Sortimentstiefe, veränderte Sortimentsbreite). Derzeit gehört der bestehende NORMA-Markt in Hillesheim zu den flächenkleinsten Filialen des Unternehmens, der neugeplante Markt wird

⁷³ Die seit 2004 genehmigte Verkaufsfläche des LIDL konnte erst 2018 realisiert werden, wurde aber den Berechnungen 2017 bereits zugrunde gelegt.

den Standards für Neubauten mit breiteren Gängen und angenehmeren Raumhöhen, mehr Kühlregalen als Kühltruhen entsprechen (Anlage zur Norma-Baubeschreibung, Stand 11/2019).

Ergänzt wird das NORMA-Angebot am Altstandort durch einen Metzger (mit separatem Mietvertrag) sowie einer getrennt vom Hauptgebäude platzierten Bäckerei-Filiale. Sowohl der Metzger (optional) als auch die Bäckerei-Filiale (wahrscheinlich) könnten theoretisch am Altstandort verbleiben. Auch beim Neustandort soll das Angebot des NORMA durch eine Bäckereifiliale im Eingangsbereich (nicht Bestandteil der 1100 qm-VF) sowie optional durch eine Metzgerei ergänzt werden.

Unabhängig von NORMA beabsichtigt der Kartoffelhof Peter Mertens (Viersen) einen Einzelhandel mit Kartoffel- und Agrarprodukten auf 30-40 qm VF in Fortschreibung der 150 qm, die bislang primär als Lager für die Belieferung von Wochenmärkten in der Region Verwendung fanden. Damit würde das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln vor Ort sinnvoll ergänzt, da der NORMA trotz aller baulichen Neugestaltung doch seinen Charakter als Discountmarkt beizubehalten beabsichtigt. Eine Verlagerung der Mertens-Fläche aus der Bestandsimmobilie am östlichen Rand des Platzes in den Neubau zwischen Norma/Bäckerei und Drogeriemarkt ist vorgesehen. Da die bisherige Lagerhaltung ins benachbarte Üxheim verlegt wird, verbleibt in Hillesheim ein Endkunden-Verkauf mit stark eingeschränktem Lagerbedarf. In der Addition der Verkaufsflächen von Bäckerei, Metzger und Kartoffelhof ergibt sich eine Summe von $3 \times 35 = 105$ qm (Gebäude B)

Die Verkaufsfläche des NORMA (neu, Gebäude A) von 1100 qm (inkl. Eingangskoffer, Kassenzone) lässt sich wie folgt differenzieren:

Tabelle 22 Verkaufsfläche des NORMA-Neu differenziert nach Warengruppen

Warengruppe	Anteil	VF absolut
	%	qm
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Backautomat, Pre-Bake	81,1	892
„Clou“ / Restposten	4,9	54
Drogerieartikel, Kosmetik	4,6	50
Non Food	3,5	39
Pflanzen	2,5	27
Tierfutter	2,1	23
Papier	1,4	15

Quelle: Eigene Darstellung

Daraus ergibt sich ein VF-Zuwachs Norma-Neu zu Norma-Alt von 527 qm (Nahrungs- und Genussmittel), bei Drogerieartikel / Kosmetik von 30 qm, bei den übrigen Nebensortimenten von 93 qm.

Ergänzt würde das Angebot bei ‚Nahrungs- und Genussmitteln‘ durch den Bäcker/ Metzger/ Kartoffelhof (Gebäude B, 105 qm VF) sowie das entsprechende Food-Angebot des projektierten Drogeriemarktes (Gebäude C).

Die in der Region vertretenen Unternehmen (Rossmann in Jünkerath und Blankenheim, dm in Gerolstein) unterscheiden sich hinsichtlich des Anteils dieses Sortimentes an der Gesamt-Verkaufsfläche (derzeit: Rossmann größerer Anteil, dm geringerer Anteil). Neben Rossmann und dm sind keine expansiven Unternehmenskonzepte am Markt, die sich für Hillesheim anbieten würden. Nach aktuellem Kenntnisstand wird der dm-Markt

in Gerolstein-Sarresdorf auf den Standard von 700 qm VF vergrößert, ebenso in Kooperation mit dem dortigen ALDI der flutgeschädigte Rossmann in Jünkerath von bislang 452 qm VF. Generell schwankt der Anteil des Food-Sortimentes bei Drogeriemärkten um 10-15 % der Gesamt-Verkaufsfläche. Angesichts der Konkurrenzstruktur in Hillesheim (große Nachfrage (faktisch Alleinstellungsmerkmal beim Hauptsortiment) nach Drogeriewaren ist mit einem eher geringen Anteil von Nahrungsmitteln zu rechnen (= 10 %, entspricht 70 qm VF).

Unklar ist bislang, ob am Alt-Standort Norma künftig noch in relevantem Umfang Lebensmittel angeboten würden. Der Standort verbleibt weiterhin im privilegierten ZVB Innenstadt Hillesheim und unterliegt infolgedessen keinen Beschränkungen beim Sortiment. Der Eigentümer kann sich eine Art ‚Markthalle‘ auf den verfügbaren 450 qm vorstellen, ergänzt idealerweise durch den bestehenden Metzger sowie die benachbarte Bäckereifiliale. Allerdings ist fraglich, ob angesichts der Kundenfrequenz ein ganztägiger vielfältiger ‚Viktualienmarkt‘ nach dem Vorbild von Großstädten funktionieren würde. Der traditionelle ‚Hillesheimer (Wochen)Markt‘ findet einmal die Woche (Donnerstag) im Bereich ‚Graf-Mirbach-Platz‘ statt. Ein stationärer (sechs-Tage-die-Woche)- Markt mehrerer Betreiber im Norma-Alt wäre somit zwar wünschenswert und rechtlich zulässig, aber dennoch unrealistisch. Hinsichtlich der Lage am Augustiner Platz mit der einzigen Apotheke der Stadt wäre auch eine Schwerpunktsetzung im Bereich Gesundheit (Ärztepraxis + Sanitätshaus) eine gute Ergänzung des entsprechenden Angebotes in der Hillesheimer Innenstadt (Optiker, Hörgeräteakustiker vorhanden). Da temporär betriebene Marktstände formal nicht zum stationären Handel zählen und entsprechend keine Berücksichtigung finden, wird für den Standort Norma-Alt keine relevante verbleibende Verkaufsfläche angenommen.

Somit ergibt sich im Sortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ ein Zuwachs von insgesamt 702 qm VF (Gebäude A (Norma) 527 qm, Gebäude B (Bäcker/ Metzger/ Kartoffelhof) 105 qm, Gebäude C (Drogeriemarkt) 70 qm.

Im Bereich des Grundzentrums Hillesheim (flächenidentisch mit der früheren Verbandsgemeinde Hillesheim) ergibt sich bei Berücksichtigung der Veränderungen bei Lenz und Lidl (s.o.) folgende Bilanz, wobei die sortimentspezifische Kaufkraft konstant mit 16,273 Mio. € angesetzt wird (1826 €/Ew.):

	VF in qm	Umsatz in Mio. €	Ansatz Raumleistung in €/qm	Zentralität
Ist (2017)	4.638	20,18	4.350	124,0
Ist (2021)	4.342	18,89		116,1
Soll	5.044	21,94		134,8

Quelle: Eigene Darstellung

Bei Einbeziehung der Gemeinden Lissendorf, Birgel und Steffeln ergäbe sich folgendes Bild (Kaufkraft: 11.122 Ew. x 1811 € = 20,142 Mio. €):

	VF in qm	Umsatz in Mio. €	Ansatz Raumeistung in €/qm	Zentralität
Ist (2017)	4.801	20,88	4.335	103,6
Ist (2021)	4.505	19,53		97,0
Soll	5.207	22,57		112,1

Quelle: Eigene Darstellung

Durch das Vorhaben ‚Molkereiplatz‘ steigt der Zentralitätswert der Warengruppe ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ auf 134,8. Dieser Wert bezieht sich auf die Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung, berücksichtigt also weder Konsumenten aus den Nachbarbereichen noch Touristen oder Feriengäste. Nun reicht das Einzugsgebiet des Marktzentrums Hillesheim nachweislich (vgl. Auswertung Rücklauf Glücksmarkt 2016+2017) z.T. deutlich über den eigentlichen grundzentralen Bereich hinaus. Generell kann von einer ‚verschränkten Zentralität‘ mit benachbarten Zentren gesprochen werden, wobei die Konsumenten aus dem ländlichen Umland klare Vorstellungen über die Stärken und vor allem auch Schwächen/Defizite der relevanten Ziele wie Gerolstein, Prüm, Daun, Blankenheim und Hillesheim haben.

Eine Punktlandung auf einen Zentralitätswert von 100 (Umsatz = Kaufkraft) ist angesichts der geringen Bevölkerungszahl kaum möglich, wenn Unternehmen bundesweit Standardgrößen bei Verkaufsflächen anstreben und abweichende Bestandsflächen abstoßen oder schließen. Für das Unternehmen NORMA ist der bestehende Standort am Augustiner Platz zu klein – ein Neubau hat 1100 qm VF zu haben (davon 890 qm Lebensmittel) und lässt sich nicht genau auf örtliche Kaufkraftpotentiale hin zirkeln. Genauso agieren konkurrierende Unternehmen wie Edeka, Rewe, Aldi oder Lidl.

Drogeriemärkte hatten einst 300-450 qm VF. Neu werden 700 qm als Standard gesetzt.

Die ‚überzählige Verkaufsfläche‘ beim Sortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ entspräche bei Realisierung des Molkereiplatzes einem Umsatz von 5,67 Mio. € (das entspricht einer Verkaufsfläche von 1303 qm). Auch ohne den Anbieter NORMA wäre somit das verbleibende Angebot in Hillesheim entlang der Kölner Straße rechnerisch ausreichend für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln. Nur ergäbe sich dann ein massives Ungleichgewicht zwischen Innenstadt und Nahversorgungszentrum Kölner Straße. Ohne die Frequenz eines bei den Konsumenten akzeptierten Nahversorgers wäre auch die Ansiedlung des vielfach gewünschten Drogeriemarktes kaum zu bewerkstelligen, müssten die bestehenden Vollsortimenter und Discounter weiterhin unüblich große Bereiche der Ladenfläche diesem Sortiment widmen. Der ohnehin geringe Anteil der Warengruppe ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ in der Innenstadt Hillesheim (2017 mit 510 qm 11,9 % des gesamtstädtischen Angebotes) verlöre nach ersatzloser Aufgabe des Alt-Standortes Norma jegliche Relevanz.

Ganz anders sähe die entsprechende Relation bei Realisierung des Vorhabens ‚Molke-reiplatz‘ aus:

Nahrungs- und Genussmittel Stadt Hillesheim	Bestand 2017	Status quo ohne Molke- reiplatz	Soll mit Molke- reiplatz
Zentraler Versorgungsbereich	qm VF = %		
ZVB Innenstadt	510 = 11,9	150 = 4,1	852 = 19,6
ZVB Nahversorgungszentrum Kölner Str.	3.784 = 88,1	3.488 = 95,9	3.488 = 80,4
Summe	4.294	3.638	4.340

Quelle: Eigene Darstellung

Die Gesamtzahl der relevanten (> 200 qm VF) Nahversorger in Hillesheim (sowohl Stadt als auch Grundzentraler Bereich) bleibt mit n = 4 (Innenstadt: n= 1, Kölner Str.: n = 3) stabil, wobei die jeweiligen aktuellen Betriebsgrößen (vorbehaltlich des dann kleinsten Betriebes ‚Netto‘) für längere Zeit ‚state of the art‘ bleiben dürften und bei stabiler/leicht steigender Bevölkerungszahl den örtlichen Bedarf abdecken dürften.

Aus der Vergrößerung des innerstädtischen Norma ergibt sich im Gegenzug, dass eine Ergänzung des Sortiments ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ durch einen weiteren relevanten Anbieter über den Bestand hinaus in Hillesheim nicht als zentrenverträglich bewertet werden könnte.

N12.6.2 Drogerie- und Kosmetikartikel

Bereits zum Zeitpunkt der Bestandserhebung und Begehung im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Hillesheim 2016 wurde von der Bevölkerung das Fehlen eines Drogeriemarktes beklagt. Bis zur Schlecker-Pleite 2011/12 hatte es auch in der Hillesheimer Innenstadt eine Filiale dieser Kette gegeben (auf ca. 160 qm VF im Bereich Norma-Alt/ Augustiner Platz: Wallstraße).

Bemühungen, am Altstandort einen Drogeriemarkt erneut anzusiedeln, scheiterten (s.o.) an der unzureichenden zur Verfügung stehenden Fläche und den mittlerweile stark gewachsenen Mindestgrößen für neue Drogeriemarktfilialen.

Derzeit haben sämtliche Nahversorger in Hillesheim, insbesondere Rewe und Lidl (Begehung 2020), einen überdurchschnittlich großen Anteil ihrer jeweiligen Verkaufsfläche den typischen Sortimenten eines Drogeriemarktes zugeteilt, ohne damit das typische Flair und die Angebotstiefe eines dm oder Rossmann erreichen zu können. Drogeriemarktbetreiber streben eine Standardgröße von 700 qm VF (früheres Standardmaß Aldi) an und suchen idealerweise Agglomerationsstandorte mit Vollsortimentern und Discountern, ggf. ergänzt um Fachmärkte. Ebenso wie Nahversorger Drogeriewaren als Nebensortiment betrachten, ergänzen Drogeriemärkte ihr Angebot mit Lebensmitteln oft mit besonderen drogerie- bzw. reformhaus-konformen Zuschreibungen wie ‚Gesund‘ oder ‚Heilwirkung‘. Rossmann hat darüber hinaus auch ein kleines Sortiment an ‚Genussmitteln‘ (Wein etc.), das derzeit bei dm (noch) fehlt. Die Drogeriemärkte stehen in der Tradition der einstigen Drogisten und auch Reformhäuser (noch nicht der rechtlich privilegierten Apotheken), die seit dem 19. Jahrhundert bedeutsam für innerstädtische Zentralität waren. Umso wichtiger ist für Hillesheim die möglichst innerstädtische Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Form, wie es ihn in Gerolstein-Sarresdorf (dm), Jünkerath und Blankenheim (jeweils Rossmann) gibt. Derzeit erfüllt das GZ Hillesheim

mit unter 9000 Ew. noch nicht die bislang kommunizierten unternehmensspezifischen Größenstandards für eine Neuansiedlung (Jünkerath/ Obere Kyll allerdings auch nicht). Hilfreich wäre ein Standortangebot im Zusammenspiel mit anderen Frequenzbringern, daher ist der neu zu entwickelnde Standort ‚Molkereiplatz‘ die einzige von der Fläche her ausreichende Option im (Rand-)Bereich der Hillesheimer Innenstadt.

Die Addition der 2017 bestehenden Verkaufsflächen (im Nebensortiment) von Drogeriewaren/ Kosmetik, Parfümerie deckten (inkl. Apotheke!) lediglich 32,7 % der verfügbaren Kaufkraft ab. Der Großteil dieser bestehenden Kaufkraftbindung erfolgt durch die einzige Apotheke am Augustiner Platz sowie durch Nebensortimente. Mit der Etablierung eines Drogeriemarktes dürften die bisherigen Anbieter dieses Sortiment auf das branchenübliche Volumen reduzieren. Der 2017 bilanzierte sortimentspezifische Kaufkraftabfluss betrug 3,15 Mio. € und entspricht einer Raumleistung von 663 qm und damit fast ideal der angestrebten Erweiterung durch neuen Drogeriemarkt 630 qm + vergrößertem NORMA neu 27 qm.

N12.6.3 Ergänzende Fachgeschäfte

Im Rahmen des Vorhabens sollen Möglichkeiten geschaffen werden, in Hillesheim fehlende Angebote mit Zentrenrelevanz zu schaffen. Dies betrifft insbesondere Sortimente, die eine größere Verkaufsfläche benötigen. In Kombination mit Fitness und Indoor-Sport könnten die entsprechenden Verkaufsflächen aus Konsumentensicht eine attraktive Einheit in einem großzügig gestalteten Baukörper (Gebäude D) darstellen.

Elektro

Vor gut 60 Jahren gab es in Hillesheim zwei Elektrogeschäfte und zwei Rundfunkhändler (Meyer 1962). Der Verkauf und Service betraf i.d.R. hochwertige und auf Langlebigkeit ausgelegte Produkte. In den letzten Jahren ist diese Branche bundesweit von vielfältigen Verwerfungen betroffen: mit raschen Innovationen verbunden war ein massiver Preisverfall. Stationäre Händler jeglicher Größenordnung – von den Fachmarktketten Media Markt und Saturn bis hin zum kleinen Fachhändler und Handwerker auf 20-100 qm. Die kleinen in Einkaufsgemeinschaften wie Expert oder PE organisierten Fachgeschäfte müssen für ihre Ausstellungsstücke in Vorleistung treten und sind rasch von Preisverfall betroffen. Mit den (tendenziell sinkenden) Tagespreisen für gleichartige Produkte im Internet können die kleinen stationären Händler nur mit durch exzellenten Service geschaffener Kundenbindung begegnen. Viele der kleinen Geschäfte geben beim anstehenden Generationswechsel auf – in Hillesheim betraf dies 2019 das bekannte Geschäft Runge (150 qm VF) an der Aachener Straße. Das altgesessene Geschäft Walla hat in Gerolstein-Sarresdorf den aus Altersgründen von der Aufgabe bedrohten Betrieb Sünnen übernommen und infolgedessen seinen deutlich kleineren Standort an der Augustinerstraße in Hillesheim aufgegeben. Mit kürzlich erfolgten Erweiterungen in Gerolstein umfasst die Fa. Sünnen nun etwa 250 qm Fläche und ist damit in der gesamten VG Gerolstein neu das flächengrößte Geschäft. Der Geschäftsführer hat sich vor allem aufgrund der in Sarresdorf spürbar größeren Frequenz für Gerolstein entschieden, auch weil in Hillesheim keine entsprechenden Flächen zur Verfügung standen. Die Mindestverkaufsfläche sowohl für Fachgeschäfte für ‚weiße Ware‘ (Waschmaschinen etc.) als auch Unterhaltungselektronik werden in der Fachliteratur (Bayerisches Wirtschaftsministerium 2017) mit 300 qm angegeben, für Elektro-Vollsortiment-Großmärkte mit 1200 qm. Für Hillesheim könnte die Verkaufsfläche von 200 qm integriert im Gebäude D zusammen mit Sportsortimenten und Indoor-Sport realisiert werden, z.B. mit einem ‚Show-Room‘ für neue technische Geräte.

Legt man die sortimentspezifische Raumleistung von 4400-5200 €/qm zugrunde, ergibt sich aus dem Kaufkraftabfluss des grundzentralen Bereiches Hillesheim ein Flächenpotential in der Warengruppe Elektro von 270-322 qm.

Mit der Geschäftsaufgabe der Fa. Runge sind Weiße und Braune Ware in der Hillesheimer Liste als zentrenrelevant klassifiziert. Das – abgesehen von der Fa. Sünnen – dieses Sortiment derzeit ausschließlich durch eine Vielzahl von Handwerksbetrieben (und im Internet!) angeboten werden, könnte mit einer Ausstellungs- und Präsentationsfläche von 200 qm – verbunden mit Beratung und Service den Kunden ein Angebot gemacht werden, für das sie ansonsten bis Trier, Mülheim-Kärlich oder in den Speckgürtel von Köln fahren müssen.

Schuhe

Auch Schuhe wurden traditionell von einer Vielzahl (1962 sieben!) inhabergeführter Geschäfte in eigenen Immobilien angeboten, oft in Verbindung mit Handwerken wie Schuhmacher, Schuster oder Orthopädie-Schuhmacher. Hillesheim war über Jahrhunderte ein regionales Zentrum der Verarbeitung von Häuten und Leder. Auch Schuhe waren traditionell ein hochwertiges und reparables Produkt. Sportliche und jugendkulturelle Aspekte erhielten erst durch Sortimentserweiterungen tradierter Geschäfte an Bedeutung, gewannen dann aber immer mehr Raum, auch angesichts der möglichen Gewinnspannen bei Sneaker u.ä., verbunden mit einem hohen Werbeaufwand von Marken wie Adidas, Puma, Nike oder Converse. Die Vielfalt der Produktvarianten (Schuhgrößen, Farben) brachte die kleinen Geschäfte von oft weniger als 100 qm VF immer mehr in Schwierigkeiten, zumal sie in Einzellagen keine hohe Kundenfrequenz aufwiesen. In den letzten Jahren gaben eine Vielzahl von Geschäften auf (z.B. Brang und Pitt in Jünkerath, Nohn in Hillesheim, Baumgarten in Stadtkyll). Einige wenige Anbieter bestehen dank gewachsener Kundenbindung in eigenen Immobilien (z.B. Dederichs in Kronenburg), doch sind diese kleinen Unternehmen i.d.R. kaum willens, das Abenteuer einer flächengrößeren Filialgründung einzugehen.

Ein Standortpotential für Schuhe und Lederwaren ergibt sich am Standort ‚Molkereiplatz‘ durch die Nähe zu Sportangeboten. Viele Geschäfte in der Region agieren bereits (Einkaufsgemeinschaft Intersport) mit der Verknüpfung der beiden Sortimentsbereiche ‚Schuhe‘ und ‚Sport‘. Daneben agieren regionale Filialketten recht erfolgreich, indem sie gewünschte Schuhvarianten routiniert von einer zur anderen Filiale schicken und dadurch selbst bei kleineren VF den Vorteil größerer Filialbetriebe erreichen. Tradierte Ketten wie Deichmann (Geschäftsaufgabe in Blankenheim), Reno oder Siemes sind im direkten Bereich (VG Gerolstein neu) nicht vertreten.

Die Mindestgröße für das Sortiment ‚Schuhe‘ wird in der Literatur mit 150 (Fachgeschäft) bis 400 qm (Fachmarkt) angegeben; auch dieses Sortiment ist laut Hillesheimer Liste dem ZVB Innenstadt vorbehalten. Bei einer vergleichsweise niedrigen Flächenproduktivität von 2100 – 3300 €/qm ergibt sich aus dem derzeit nahezu vollständigen Kaufkraftabfluss ein Flächenpotential von 246-388 qm, im Mittel also etwa 320 qm.

Das Angebot im Bereich Molkereiplatz könnte aufgrund der skizzierten Rahmenbedingungen differenziert in zwei Geschäften angeboten werden, zum einen (1/3 = 65 qm VF) im Kontext ‚Sport‘ (Gebäude D), zum anderen mit größerer allgemeiner Auswahl (2/3 = 200 qm VF) mit Schaufenster im Bestandsgebäude (F).

Sportartikel

Mit dem Sortiment ‚Sportartikel‘ verbunden wäre eine räumliche Verbindung von Angebot und Austesten, indem ein marktübliches Geschäft von 200 qm VF ergänzt würde durch einen ‚urban entertainment‘-Bereich, der mit Fitness-Center, Kletterwand, Simulatoren, Kälte-/Wärmekammern, In-door-Sporthallen oder einer ‚stehenden Welle‘ (zum Erproben von Kajaks oder Surfbrettern) ein Attraktionselement und Ausflugsziel für Einheimische und Touristen bilden könnte (Gebäude D).

Das gesamte Sortiment (Sportartikel/ Fahrrad/ Camping) ist derzeit im GZ Hillesheim nicht vorhanden; die vorhandene Kaufkraft würde einer Verkaufsfläche von 350 qm entsprechen. In Kombination mit dem Sortiment ‚(Sport)Schuhe‘ könnten somit insgesamt Verkaufs-Flächen unterhalb der Großflächigkeit konzipiert und mit den Entertainment-Elementen kombiniert werden.

Fahrrad

Mit dem Unternehmen ‚NG New Generation‘ aus Gönnersdorf steht ein Fachbetrieb bereit, am bisherigen Standort der sogenannten ‚Kakaomischerei‘ (zuletzt genutzt vom Bauhof) ein Zweirad-Geschäft zu eröffnen. Um Kunden das Erproben von Fahrrädern gefahrlos zu ermöglichen, wäre vor dem Geschäft eine Teststrecke (mit unterschiedlichen Materialien und Steigungen/ Gefällen) möglich. Die Kaufkraft für ein Geschäft von 300 qm VF lässt sich mit 930.000 € veranschlagen; der Umkreis der angesprochenen Konsumenten (Einheimische, Touristen) würde jedoch weit in den Bereich ‚Obere Kyll‘ hineinreichen, wo entsprechende Angebote trotz ausgebauter Radwegenetze ebenso gänzlich fehlen. Ein Unterschreiten der Verkaufsfläche allein aufgrund unzureichender grundzentraler Kaufkraft wäre aber kontraproduktiv, da entsprechende Geschäftsgrößen (Mehr-Marken-Konzept) unterhalb von 300 qm kaum mehr funktionieren – zumindest nicht bei fehlender Arbeitsteilung vor Ort (mehrere Anbieter), die Spezialisierung erlauben könnte und würde.

N12.6.4 Gesamtbetrachtung der Agglomeration ‚Molkereiplatz‘

Die Gesamt-Verkaufsfläche des Vorhabens ‚Molkereiplatz‘ addiert sich auf 2.805 qm:

Tabelle 23 Gesamt-Verkaufsfläche des Vorhabens ‚Molkereiplatz‘

Anbieter	Gebäude	Verkaufsfläche (in qm)
Norma	A	1100
Bäcker/ Fleischer/ Kartoffelhof	B	105 (35+35+35)
Drogeriemarkt	C	700
Fachmarktkonzept Elektro/ Sport in Verbindung Indoor	D	400 (200 + 200)
New Generation Zweirad	E	300
Fachmarkt Schuhe/ Lederwaren	F	200
Summe	A-F	2.805

Quelle: Eigene Darstellung

Damit würde das Vorhaben Molkereiplatz etwas mehr als ein Viertel der derzeitigen Verkaufsfläche im Bereich ‚Kölner Straße‘ ausmachen ($2805/9755 = 28,8 \%$).

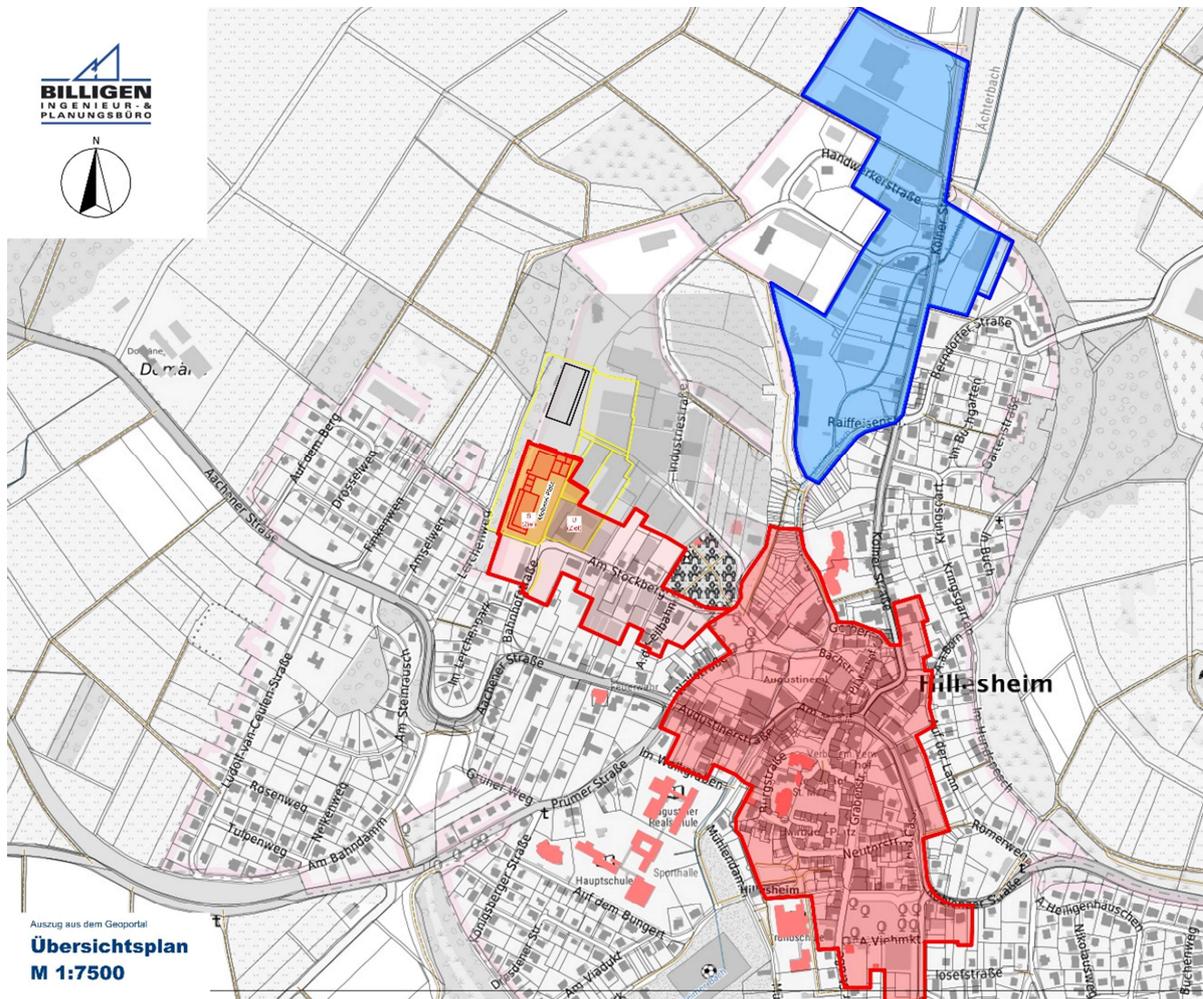
Der Anteil am Einzelhandel in der Hillesheimer Innenstadt wäre abhängig von der Folgenutzung des Norma-Alt. Scheidet dieser Standort vollständig aus (eher unwahrscheinlich) hätte der Molkereiplatz einen Anteil von 51,1 % an den beträchtlich gewachsenen innerstädtischen Verkaufsflächen. Bei vollständiger Einzelhandelsnutzung des Norma-Alt würde der Molkereiplatz die Gesamtverkaufsfläche der Hillesheimer Innenstadt um 45 % vergrößern: statt 6236 qm VF auf 8741 qm VF. Insgesamt (Hillesheim Innenstadt + Hillesheim Kölner Straße) hätte der Molkereiplatz einen Anteil von deutlich unter 20 % ($17,5 \%$: $2805 / (9755 + 6236)$).

Die Planung ist als zentrenverträglich zu bewerten, steht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hillesheim von 2017 und kann maßgeblich dazu beitragen, städtebauliche Ziele zu realisieren. Eine sich aus gewachsener Kundenfrequenz ergebende Ansiedlung weiterer kleinflächiger Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen längs der Straße Am Stockberg (Achse Bahnhof-Augustiner Platz) würde dem Ziel einer Erweiterung der Hillesheimer Innenstadt (räumlich und hinsichtlich der Angebotsvielfalt) entsprechen.

N12.6.5 Neue Abgrenzung des ZVB Hillesheim-Innenstadt

Zur Realisierung des Vorhabens ‚Molkereiplatz‘ in Hillesheim bedarf es der parzellenscharfen (bzw. messpunktscharfen) Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt-Hillesheim beidseits der Straße ‚Am Stockberg‘ und inklusive der Platzstruktur ‚Molkereiplatz‘, die sich aus der Anordnung der neuen Gebäude A-D und der umgestalteten Bestandsgebäude E-F ergibt. Diese Erweiterung rechtfertigt sich aus zuvor erfolgten planerischen Festlegungen (Bauleitplanung) sowie städtebaulichen Konzeptionen und Zielsetzungen. Um diese Erweiterung zu begründen, ist die Integration des Vorhabens in bestehende innerstädtische Strukturen (Verkehrsanbindung, Passantenfrequenzverknüpfung) von entscheidender Bedeutung. Ziel ist die nachhaltige Stärkung und Attraktivitätssteigerung der gesamten Hillesheimer Innenstadt (zu den Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereiches siehe Glossar).

Abbildung N23: Karte ZVB Hillesheim-Innenstadt Neu (Anpassung 2018/22)



dunkelroter Bereich: Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Innenstadt (Stand 2017); **hellroter Bereich:** Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Innenstadt (Stand 2022); **dunkelblauer Bereich:** Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Kölner Straße (Stand 2017); **hellblauer Bereich:** Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Kölner Straße (Stand 2022)

Quelle: Ingenieur- & Planungsbüro Billigen

N12.6.6 Notwendige Anpassung des FNP

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hillesheim sieht für die Straße ‚Am Stockberg‘ im mittleren Bereich (zwischen Friedhof und Eckgrundstück Am Stockberg/ Bahnhofstraße) auf beiden Seiten die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet vor. Gemäß der städtebaulichen Konzeption (Vorstellungen im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hillesheim 14. Juli 2021, wiederholt 10.3.2022) ist es notwendig, im Einklang mit den Zielen die bauliche Nutzung der bebauten und unbebauten Parzellen beiderseits der Straße ‚Am Stockberg‘ westlich des Friedhofes in ‚Mischgebiet (MI)‘ (BauNVO § 6) zu ändern. Alternativ käme auch die Kategorie ‚Urbane Gebiete‘ (BauNVO § 6a) in Betracht. Da vom Investor im Bereich des Vorhabens ‚Molkereiplatz‘ auch den Einzelhandel ergänzende Nutzungen erwogen werden (Gebäude F: Wohnen im OG, im Außenbereich Gastronomie, Gebäude D: Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, ggf. auch Gebäude E), entspräche die vergleichsweise neue Kategorie ‚Urbane Gebiete‘ den Zielsetzungen und Intentionen der städtebaulichen Konzeption. Für den Bereich der als Agglomeration anzusprechenden reinen Einzelhandelsstandorte (Gebäude A, B, C) ist die Klassifikation der Baunutzung als Sonderfläche (SO, § 11 (3)) notwendig.

Fehlerkorrektur

Folgende Veränderungen (Richtigstellungen, Verbesserungen) im Textkorpus des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2017 wurden vorgenommen:

S. 7 Mitte dritter Absatz: Änderung „1980er Jahre sank dann die Einwohnerzahl [wieder]“

S. 27 Mitte zweiter Absatz: „dann seit 1897 die sehr erfolgreiche[n] Novellensammlung

S. 39 Tab. 3 Berichtigung der Summen: VG Hillesheim: 8768 [statt 8941], VG Hillesheim +: 10949 [statt 11122], infolgedessen Kästen für 2005 jeweils blau statt rotbraun

S. 57 Tab. 14 Nahrungs- und Genussmittel VFK 4801 [statt 4294], kurzfristiger Bedarf 6438 qm [statt 6421], Kaufkraft 28,884 [statt 23,337], Zentralität 89,0 [statt 110,2]

Mittelfristiger Bedarf Kaufkraft 15,938 [statt 12,867], Zentralität 91,3 [statt 113,1]

Langfristiger Bedarf Kaufkraft 13,458 [statt 10,872], Zentralität 54,0 [statt 66,8]

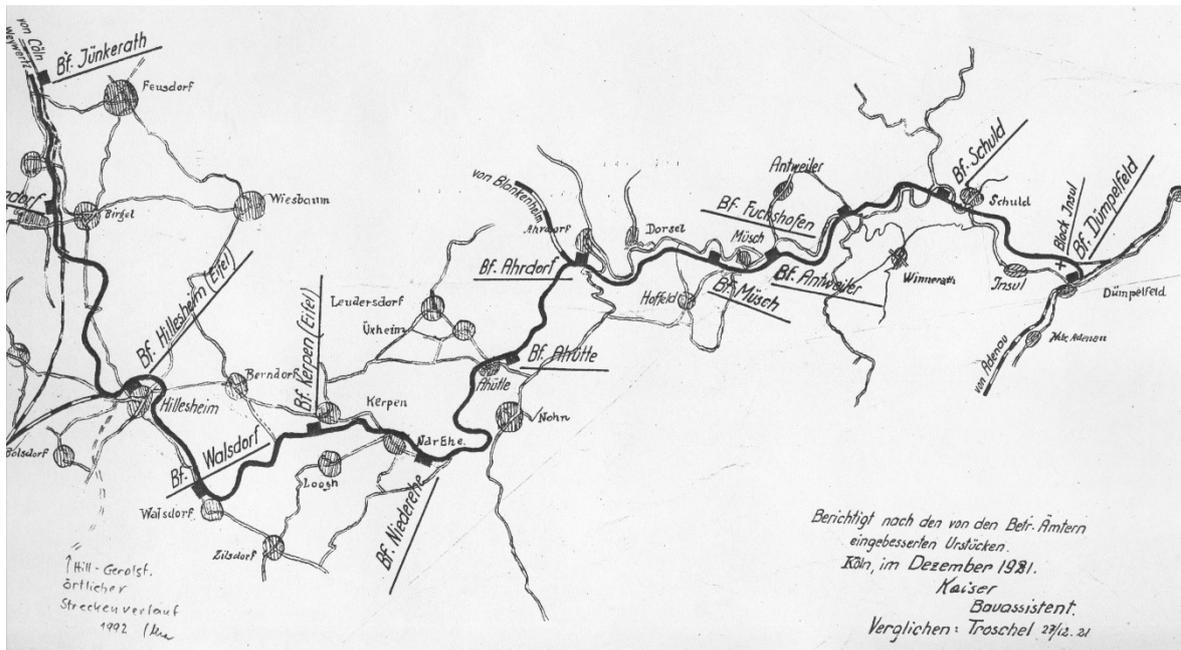
Gesamt 17.304 qm [statt 17.287], Kaufkraft 58,836 [statt 47,523], Zentralität 81,3 [statt 100,7]

Erratum

S. 44 Abb. 10 und 11 Färbung Jünkerath Kategorie 0,5-4,9 % [statt $\geq 0,4$ %]

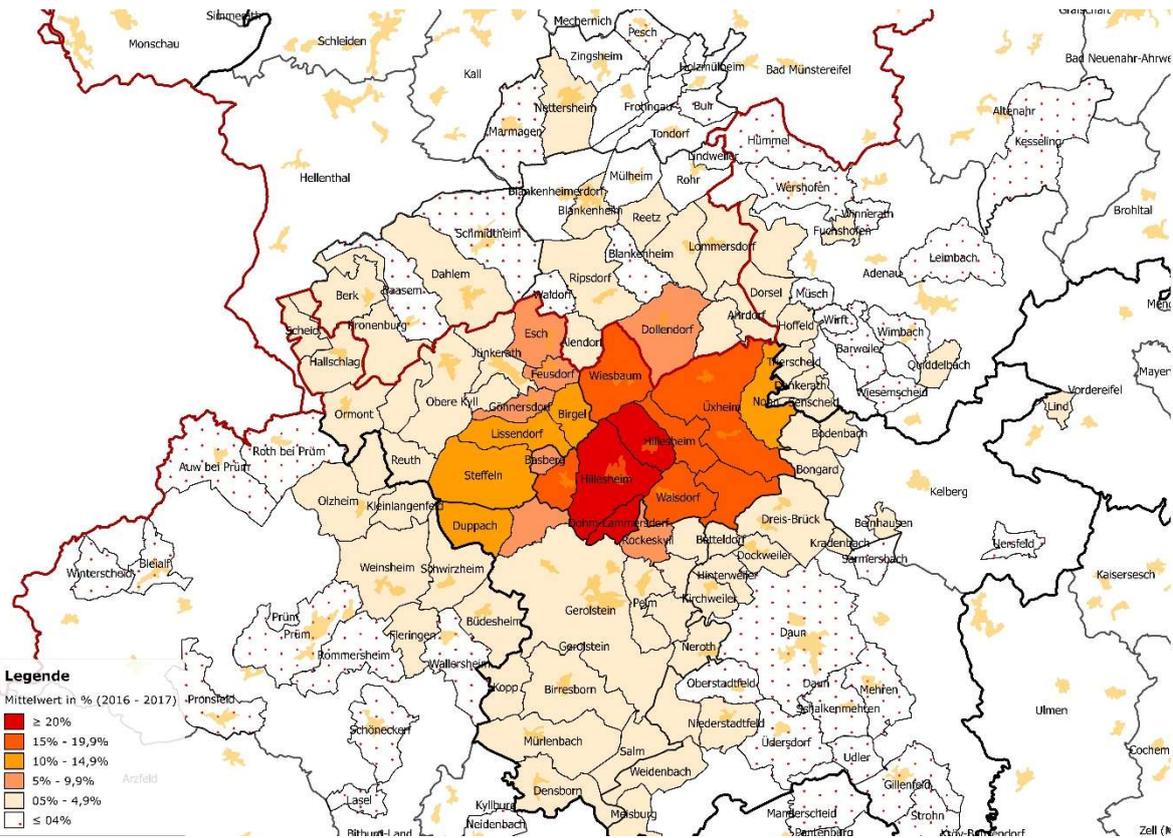
Anhang

Abbildung N24: Streckenübersicht Dümpelfeld-Lissendorf aus dem Jahr 1921



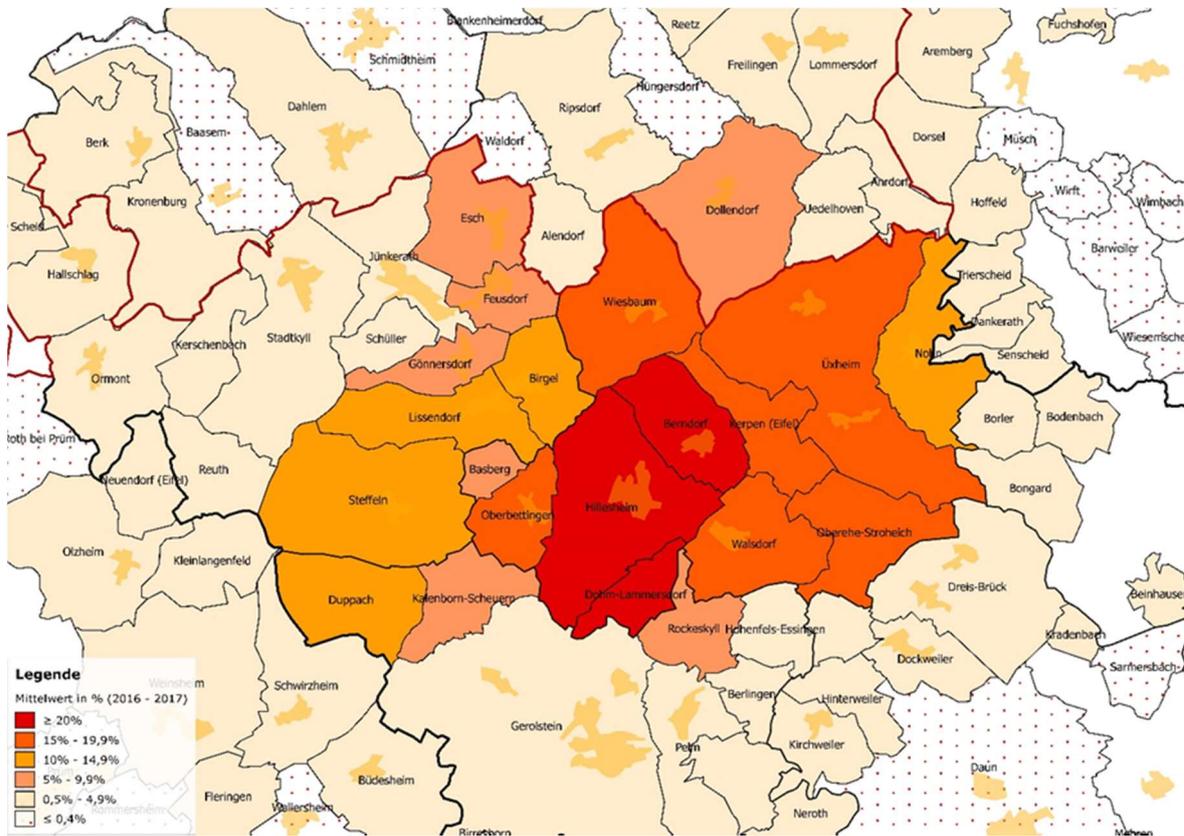
Quelle: Archiv Eisenbahnfreunde Jünkerath

Abbildung N25: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2017 (in Prozent)



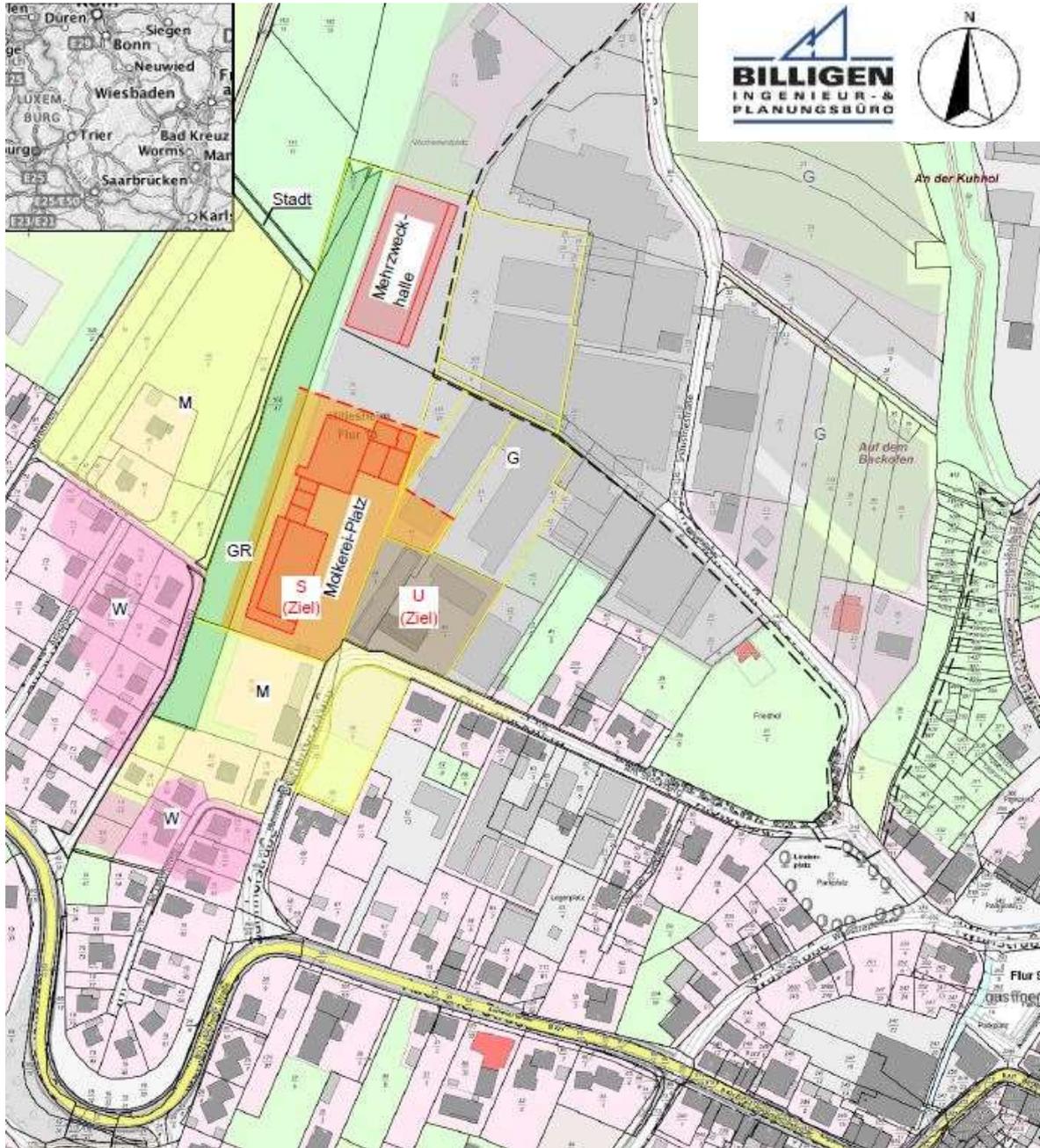
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Abbildung N26: Einzugsgebiet Hillesheim nach Glücksmarkt 2017 (in Prozent)



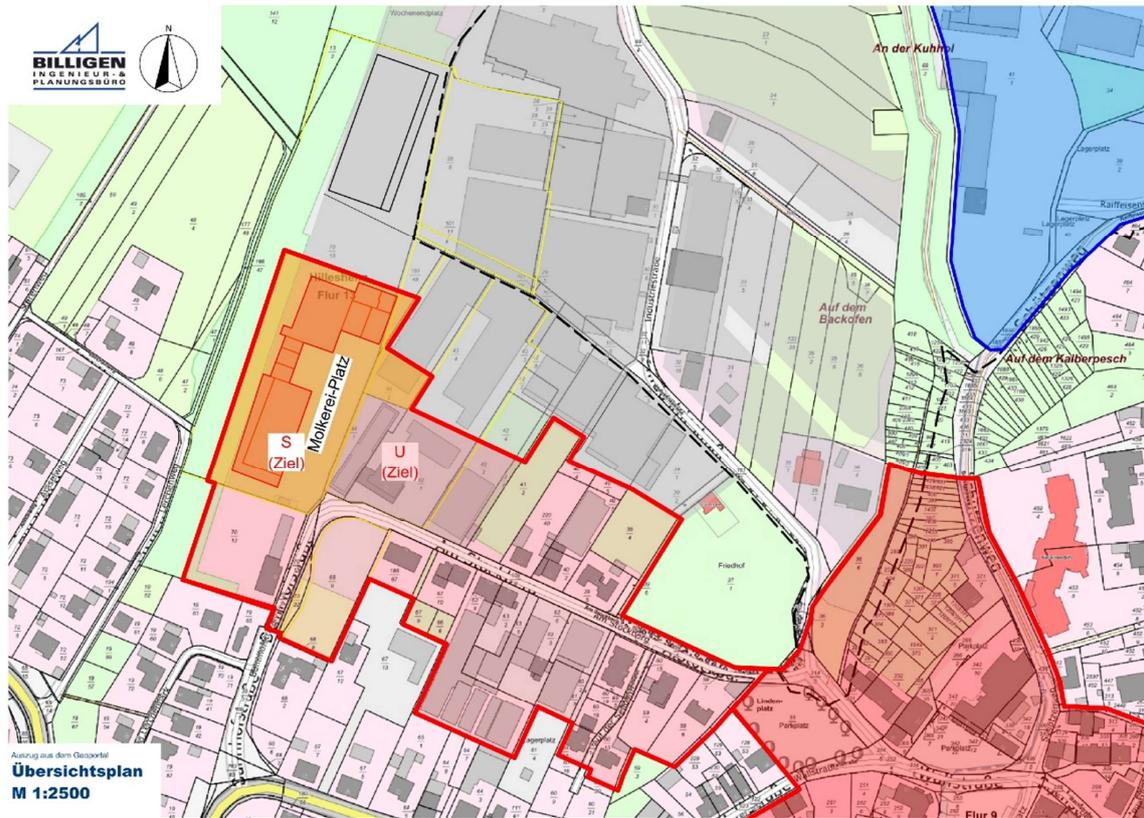
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Abbildung N27: Geplante Veränderung ‚Molkereiplatz‘



M: gemischte Gebiete Gewerbe – Wohngebiet; **W:** Wohngebiet; **G:** gewerbliche Bauflächen; **S:** Sonderbaufläche; **U:** urbane Gebiete; **gelbe Linie:** Grundstücksgrenze; **gestrichelte rote Linie:** fiktive Plangrenze; Quelle: Ingenieur- & Planungsbüro Billigen

Abbildung N28: Geplante Veränderung ZVB Hillesheim Innenstadt



Quelle: Ingenieur- & Planungsbüro Billigen

Abbildung N29: Hillesheim vom ‚Molkereiplatz‘ aus betrachtet Mai 2022



Quelle: Ingenieur- & Planungsbüro Billigen

Abbildung N30: Hillesheim vom ‚Molkereiplatz‘ aus betrachtet Mai 2022



Quelle: Ingenieur- & Planungsbüro Billigen

Abbildung N31: Der ‚Molkereiplatz‘



Quelle: Ingenieur- & Planungsbüro Billigen

Abbildung N32: Erdgeschossplan „Molkereiplatz“
Redaktioneller Hinweis:

Aufgrund eines im März 2022 erfolgten schweren Hackerangriffs auf das beauftragte Ingenieurbüro muss der Erdgeschossplan „Molkereiplatz“ vollständig neu erstellt werden und wird hier nach Fertigstellung eingefügt.