

Wissen schafft Zukunft.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hillesheim

Rainer Schmidt-Illeguth
Joachim Schulte
BBE Handelsberatung Köln

Auftrag der BBE Handelsberatung

Arbeitsschritte

- Zusammenfassende Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation des Hillesheimer Einzelhandels auf Basis des bdS-Gutachtens.
- Berücksichtigung der im Verfahren zur Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken. (Landkreis Vulkaneifel; IHK Trier)
- Aktualisierung der Kaufkraftdaten und Zentralitätskennziffern im räumlichen Bezug des dem Grundzentrum Hillesheim landesplanerisch zugewiesenen Nahbereichs.
- Ergänzende Ausführungen zur Kaufkraftabschöpfung des Einzelhandels in relevanten Sortimenten.
- Zusammenfassende Darstellung der landesplanerisch relevanten Festlegungen:
 - Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Kölner Straße“
 - Sortimentslisten für die zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Kölner Straße“
- Einordnung des Planvorhabens „Molkereiplatz“ in die Standortstrukturen des Einzelhandels des Grundzentrums Hillesheim und Empfehlungen zur Einleitung der weiteren bauleitplanerischen Folgeschritte.

Einzelhandelsbestand

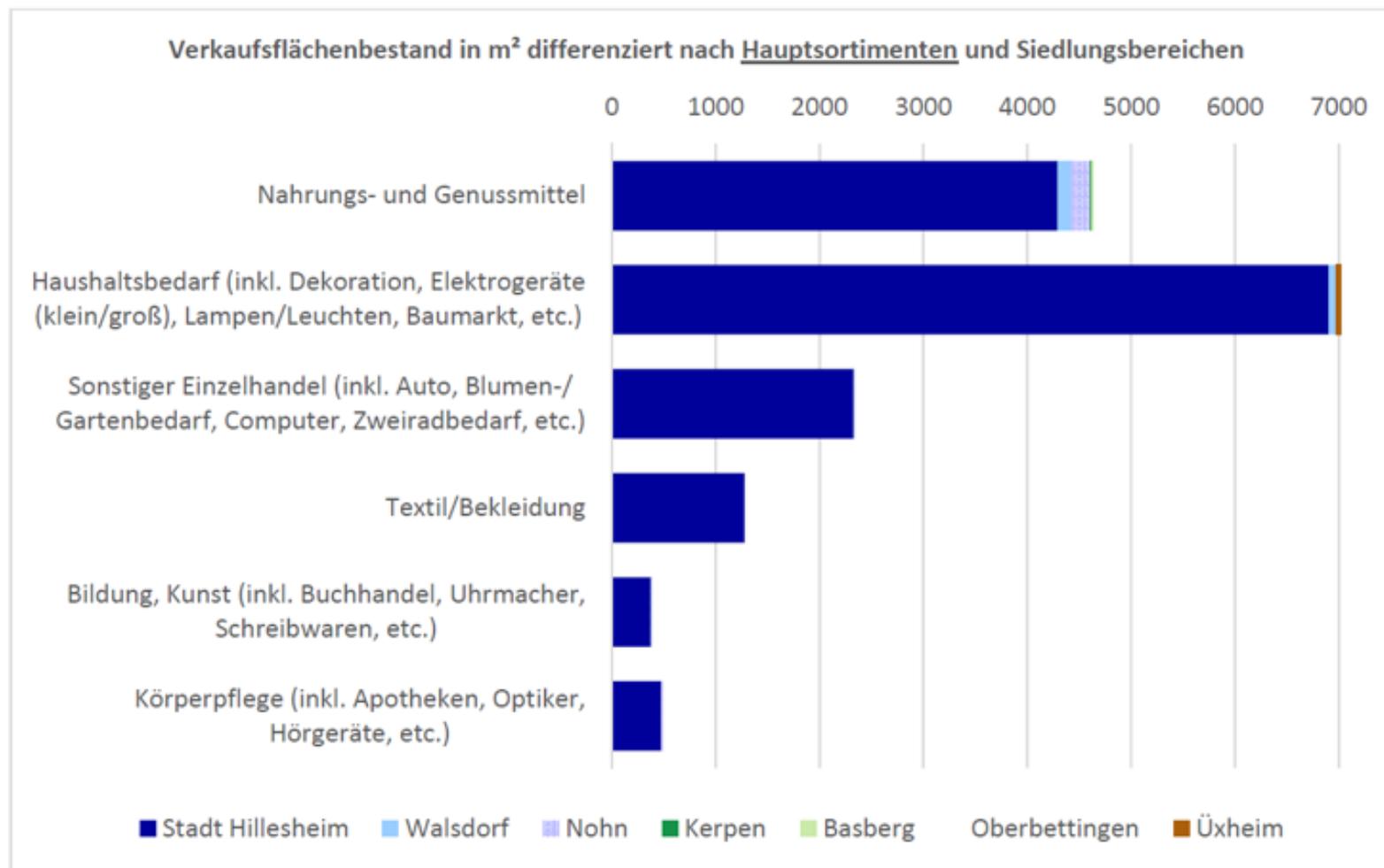
Grundzentrum Hillesheim - Einzelhandelszentrum innerhalb seines Nahbereiches

	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
Gesamt-VKF 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: Einzelhandelsbestanderhebung und Berechnungen bdS Kommunalberatung Dezember 2016,
 bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 49, Stand: 2017
 Flächenausstattung Einzelhandel (gesamt) im Bundesdurchschnitt: 1,3 – 1,5 m² /Ew.
 Flächenausstattung NuG im Bundesdurchschnitt: ca. 0,4/0,5 m² /Ew.

Einzelhandelsbestand

Grundzentrum Hillesheim - Einzelhandelszentrum innerhalb seines Nahbereiches



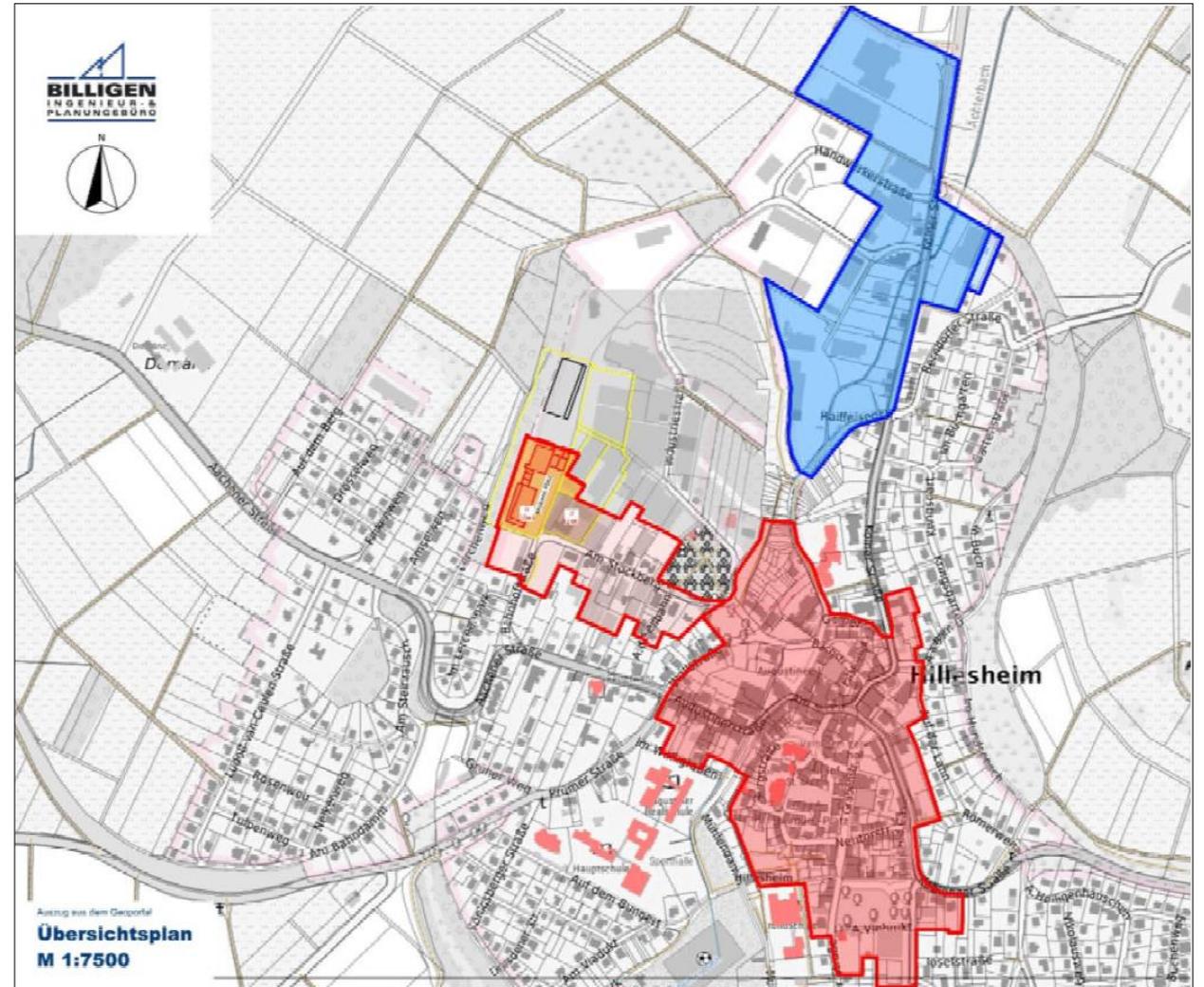
Einzelhandelszentralität im Nahbereich des Grundzentrums

Grundzentrum Hillesheim zeichnet sich durch eine vergleichsweise hohe Einzelhandelszentralität aus

Warengruppe	Verkaufsfläche	Kaufkraft	Brutto-Jahresumsatz	Zentralität	
	in m ²	in Mio. € p.a.	in Mio. € p.a.	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	4.638	21,3	20,2	95	← 4 Lebensmittelmärkte
Drogerie / Kosmetik, Apotheke, Parfümerie	343	8,2	1,5	19	← fehlender Drogeriemarkt
Baumarktsortiment, Pflanzen / Gartenbedarf, Blumen, zoologischer Bedarf	6.193	5,6	9,1	162	← Hagebau, Landtechnik, Werkmarkt, Raiffeisen
Möbel, Einrichtungsbedarf, Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Hausrat	2.285	5,6	4,2	74	← Polstermöbel, Küchen, Wohnidee
Bekleidung	1.213	4,5	3,9	86	← Kik, Naturmode, Mode Eselen
Neue Medien / Unterhaltungselektronik	177	3,1	1,3	42	
Sportartikel/Fahrräder/Camping	10	1,6	< 0,1	< 2	← Angebotsdefizit Sport/Fahrrad
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	281	1,5	1,0	67	
Medizinische und orthopädische Artikel, Optik	191	1,4	1,2	89	
Schuhe / Lederwaren	68	1,0	0,2	17	← Angebotsdefizit bei Schuhen
Sonstige Warengruppen	753	1,9	2,0	105	← Ideen + Spiel
Gesamt	16.152	55,9	44,6	80	

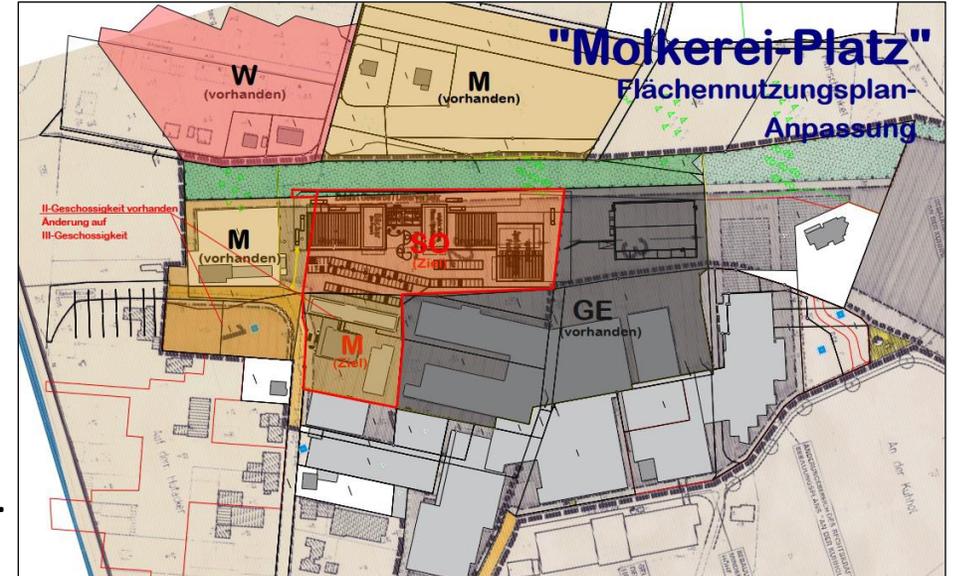
Zentrale Versorgungsbereiche

- Zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)
- ZVB Innenstadt als Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung
- ZVB Kölner Straße vornehmlich Bestandsentwicklung
- Erweiterung des ZVB Innenstadt bis zum Molkereiplatz, da Potenzialflächen in den Zentrallagen fehlen
- Möglichkeiten zur Neuaufstellung des Normamarktes und zur Angebotsergänzung in bisher defizitären Branchen (Drogeriewaren, Sport, Fahrrad, Schuhe)
- Landesplanungsbehörden stimmen der Abgrenzung zu, so dass eine wichtige landesplanerische Voraussetzung erfüllt ist



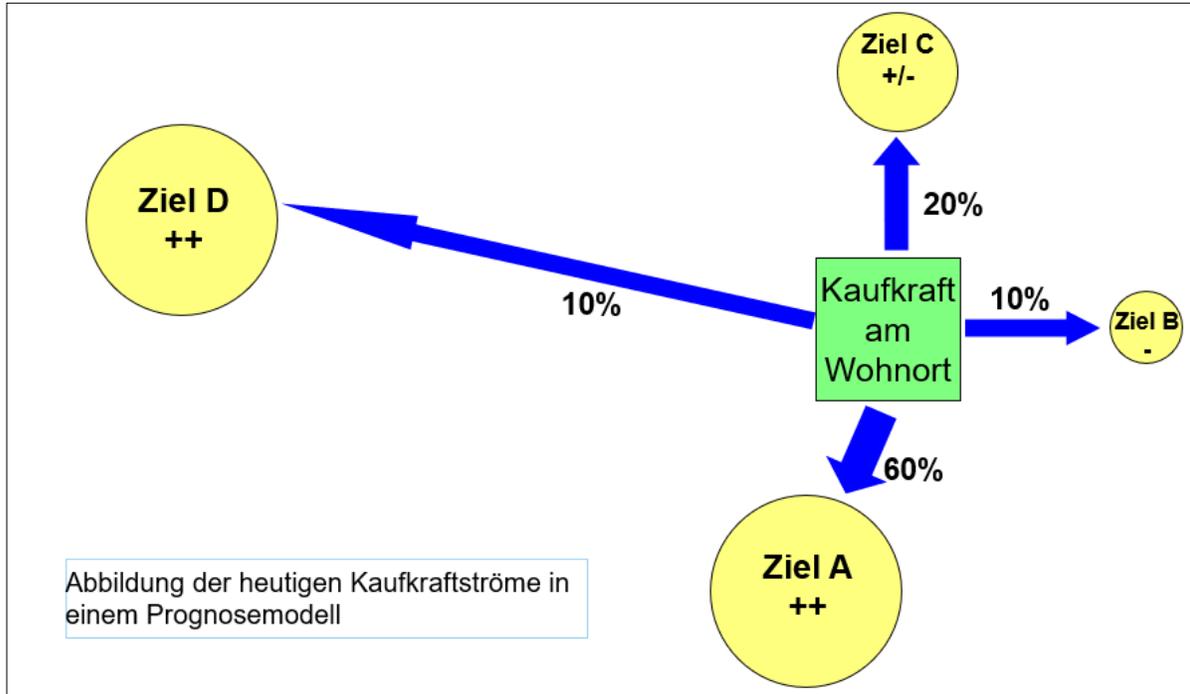
Einordnung des Planvorhabens Molkereiplatz in die Landesplanung

- Ziel 57 LEP IV gesteht Grundzentren großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche zu.
 => *Da der neue Norma-Lebensmittelmarkt auf maximal 1.100 m² Verkaufsfläche projiziert wird und die übrigen geplanten Nutzer die Schwelle zur Großflächigkeit unterschreiten, wird das **Zentralitätsgebot** gemäß Ziel 57 LEP IV gewahrt.*
- Ziel 58 LEP IV erlaubt die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in städtebaulich integrierten Bereichen.
 => *Die Landesplanungsbehörden stimmen der Neuabgrenzung des ZVB Innenstadt zu, so dass das **Integrationsgebot gewahrt** wird.*
- Ziel 60 LEP IV fordert, dass die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihren Versorgungsbereichen nicht durch neue Einzelhandelsvorhaben nicht beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**).
 => *Es wird noch mit den Landesplanungsbehörden zu klären sein, ob das bereits vorliegende Gutachten als Entscheidungsgrundlage akzeptiert wird. Da im Gutachten konkrete Aussagen zu den Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbetriebe („Umsatzverlagerungseffekte“) fehlen, werden voraussichtlich ergänzende gutachterliche Aussagen erforderlich.*

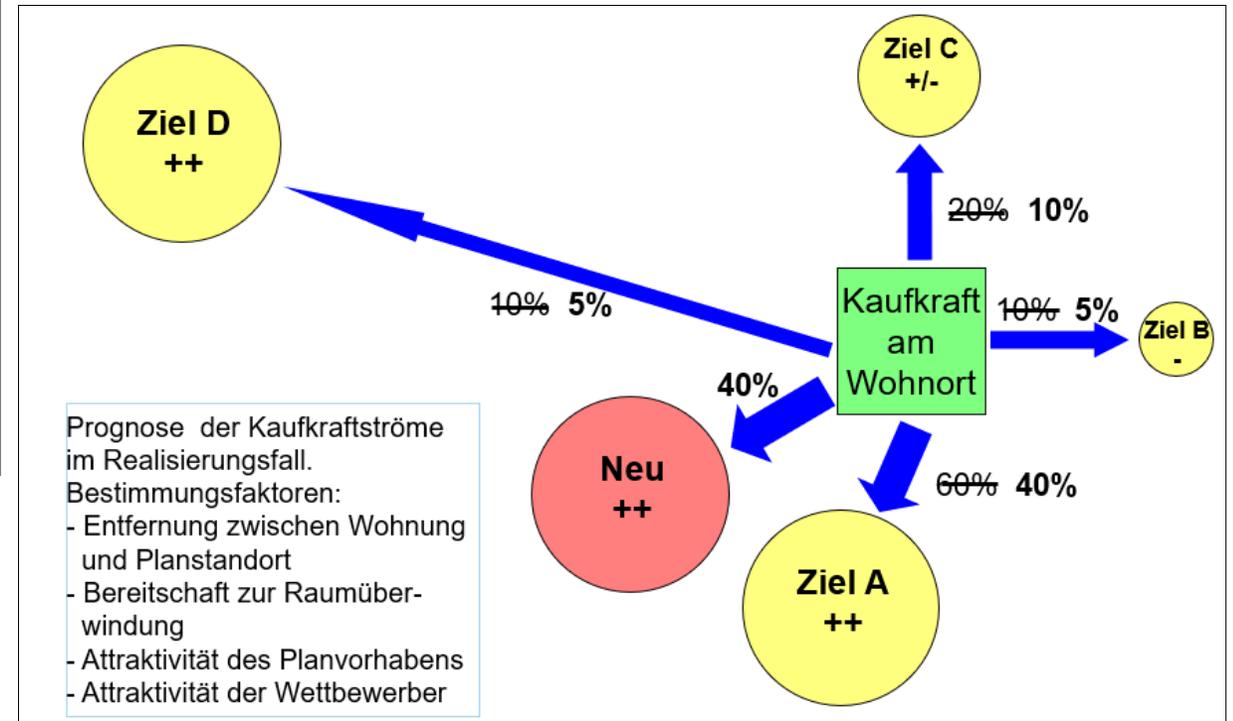


Methodischer Ansatz einer absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse

Ausgangssituation:



Planfall:



Wissen schafft Zukunft.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rainer Schmidt-Illguth
BBE Handelsberatung Köln
Goldsteinstraße 87 a
50968 Köln

schmidt-illguth@bbe.de