

# Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

## der Stadt Hillesheim

---

Fortschreibung 2022/2023

für die  
Stadt Hillesheim

**Ihre Ansprechpartner**

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel. +49 221 789 41 160  
Fax +49 221 789 41 169  
E-Mail [schulte@bbe.de](mailto:schulte@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**  
München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im Januar 2023

**Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung .....</b>                                                                                                             | <b>3</b>  |
| 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung .....                                                                                                                          | 3         |
| 1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte .....                                                                                             | 4         |
| <b>2 Zusammenfassende Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation des Hillesheimer Einzelhandels.....</b>                                                       | <b>6</b>  |
| 2.1 Standortanalyse Stadt Hillesheim.....                                                                                                                            | 6         |
| 2.2 Einzelhandelssituation in der ehemaligen Verbandsgemeinde Hillesheim .....                                                                                       | 7         |
| <b>3 Aktualisierung der Kaufkraftdaten und Zentralitätskennziffern .....</b>                                                                                         | <b>12</b> |
| <b>4 Zentrale Versorgungsbereiche und Hillesheimer Liste.....</b>                                                                                                    | <b>16</b> |
| 4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Hillesheim und ‚Hillesheimer Liste‘ .....                                                                                | 16        |
| 4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kölner Straße .....                                                                                           | 20        |
| <b>5 Einordnung des Planvorhabens Molkereiplatz in die Standortstrukturen des Hillesheimer Einzelhandels und in die Grundsätze und Ziele der Landesplanung .....</b> | <b>22</b> |

**Abbildungsverzeichnis**

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Lage der Stadt Hillesheim und zentralörtliche Gliederung .....                        | 7  |
| Abbildung 2: Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen im Vergleich (Hauptsortimente).....          | 10 |
| Abbildung 3: Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen im Vergleich (Hauptsortimente).....          | 11 |
| Abbildung 4: ZVB Hillesheim Innenstadt und ZVB Hillesheim Kölner Straße (Stand 2017) .....         | 17 |
| Abbildung 5: ZVB Hillesheim Innenstadt und ZVB Hillesheim Kölner Straße (Fortschreibung 2022)..... | 18 |
| Abbildung 6: Geplante Flächennutzungsplan-Anpassung „Molkereiplatz“ .....                          | 22 |

**Tabellenverzeichnis**

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Einzelhandelsbetriebe der Stadt Hillesheim mit mehr als 100 m <sup>2</sup> VKF ..... | 8  |
| Tabelle 2: Einzelhandelsbestand im Nahbereich des Grundzentrums Hillesheim .....                | 9  |
| Tabelle 3: Kaufkraft und Zentralitätswerte Stadt Hillesheim.....                                | 14 |
| Tabelle 4: Kaufkraft und Zentralitätswerte im Nahbereich des Grundzentrums Hillesheim .....     | 15 |
| Tabelle 5: ZVB Innenstadt Hillesheim.....                                                       | 16 |
| Tabelle 6: ZVB Nahversorgungszentrum Hillesheim Kölner Straße .....                             | 20 |
| Tabelle 7: Sortimentsliste ZVB Hillesheim Kölner Straße .....                                   | 21 |
| Tabelle 8: Flächenkonzept des Vorhabens ‚Molkereiplatz‘ .....                                   | 23 |

# 1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Im Juni 2022 wurde der Stadt Hillesheim von dem Büro bdS Kommunalberatung Dr. Schwarze eine „Partielle Fortschreibung“ des im Jahre 2017 vom selben Büro erstellten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgelegt.

Anlass der Fortschreibung waren Planungsabsichten zur Änderung verschiedener Grundstücksnutzungen im Bereich „An der Kuhhof“ und zur Realisierung eines Fachmarktzentrums im Bereich „Molkereiplatz“.

Das Konzept wurde im Juni vom Stadtrat Hillesheim als Entwurf beschlossen und hat anschließend ein Verfahren zur Behördenbeteiligung durchlaufen. Anregungen und Bedenken wurden von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Vulkaneifel in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Region Trier sowie von der IHK Trier vorgetragen, ohne dass dabei grundlegende konzeptionelle Festlegungen infrage gestellt wurden. Insofern werden für eine Finalisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nur einzelne Ergänzungen erforderlich.

Für die abschließende Überarbeitung des Konzeptes steht das Büro bdS nicht mehr zur Verfügung, so dass diese Leistung an die BBE Handelsberatung GmbH vergeben wurde.

Die vorliegende Überarbeitung umfasst folgende Arbeitspunkte:

- Zusammenfassende Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation des Hillesheimer Einzelhandels auf Basis des bdS-Gutachtens.<sup>1</sup>
- Aktualisierung der Kaufkraftdaten und Zentralitätskennziffern im räumlichen Bezug des dem Grundzentrum Hillesheim landesplanerisch zugewiesenen Nahbereichs und 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.

Den wesentlichen Orientierungsrahmen für die Konzeptbearbeitung und für das Planvorhaben „Molkereiplatz“ bildet das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das den landesplanerischen Steuerungsrahmen für den großflächigen Einzelhandel in Rheinland-Pfalz definiert.

---

<sup>1</sup> Partielle Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim (Ausarbeitungsstand: 29.06.2022)

## 1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte

Das **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz** (LEP IV), das am 25. November 2008 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage, da es u.a. die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz formuliert. Das LEP IV greift aktuelle Praxiserfahrungen der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben auf und präzisiert bzw. ergänzt mit weitgehenden Neuformulierungen die Vorgaben des früheren LEP III.

Das LEP IV unterscheidet Grundsätze und Ziele. **Grundsätze der Landesplanung** stellen allgemeine Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums dar und sind von den Kommunen in die **Abwägung** öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung einzustellen. **Ziele der Landesplanung** sind dagegen als verbindliche Vorgaben in der kommunalen Bauleitplanung **zu beachten**.

Die einzelhandelsrelevanten Grundsätze und Ziele des LEP IV im Überblick:

### ■ Grundsatz Daseinsvorsorge in zentralen Orten (Grundsatz 56)

„Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.“

### ■ Zentralitätsgebot (Ziel 57)

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.“

### ■ Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58)

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Neben der räumlichen Abgrenzung dieser städtebaulich integrierten Bereiche ist gleichzeitig eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht-innenstadt-relevanter Sortimente festzulegen.“

### ■ Ergänzungsstandorte (Ziel 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.“

**■ Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 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. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

**■ Agglomerationsverbot (Ziel 61)**

„Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.“

**■ Grundsatz ÖPNV-Einbindung von Ergänzungsstandorten (Grundsatz 62)**

„Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.“

**■ Grundsatz Versorgungssicherung im ländlichen Raum (Grundsatz 63)**

„Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt werden und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/ Bank/ Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen.“

## 2 Zusammenfassende Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation des Hillesheimer Einzelhandels

### 2.1 Standortanalyse Stadt Hillesheim

#### Lage und Siedlungsstruktur

Hillesheim ist eine Stadt im Landkreis Vulkaneifel in Rheinland-Pfalz. Die Stadt, ehemals Verwaltungssitz der selbständigen Verbandsgemeinde Hillesheim, gehört seit 2019 der Verbandsgemeinde Gerolstein an.

Zur Stadt Hillesheim mit rd. 3.210 Einwohnern<sup>2</sup> gehören die Ortsbezirke Bolsdorf und Niederbettingen sowie die Wohnplätze Weber-Hof, Alter Bahnhof, Am Breitstein, Am Liehr, Am Rosenberg, Crumps Mühle, Domäne, Eichholz und Bergfelder-Hof.

Die Stadt wird gemäß Regionalem Raumordnungsplan (ROP; Z 32) als Grundzentrum ausgewiesen, so dass Hillesheim laut Regionalem Raumordnungsplan der Auftrag zur überörtlichen Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen zugewiesen wird. Dies bedeutet, dass die Versorgung im Bereich der gemäß Hillesheimer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Schnittblumen; Zeitschriften, Papierwaren, Schreibwaren) für den zugeordneten Nahbereich sichergestellt werden soll. Hierbei bezieht sich der Nahbereich des Grundzentrums auf das Gebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Hillesheim (Basberg, Berndorf, Dohm-Lammersdorf, Stadt Hillesheim, Kerpen (Eifel), Nohn, Oberbettingen, Oberehe-Stroheich, Üxheim, Walsdorf und Wiesbaum-Mirbach). In diesem Nahbereich leben aktuell ca. 8.760 Einwohner.<sup>3</sup>

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Gerolstein, Daun und Adenau. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Bonn in rd. 80 km sowie Koblenz und Trier in jeweils rd. 85 km Entfernung.

#### Erreichbarkeit und Verkehr

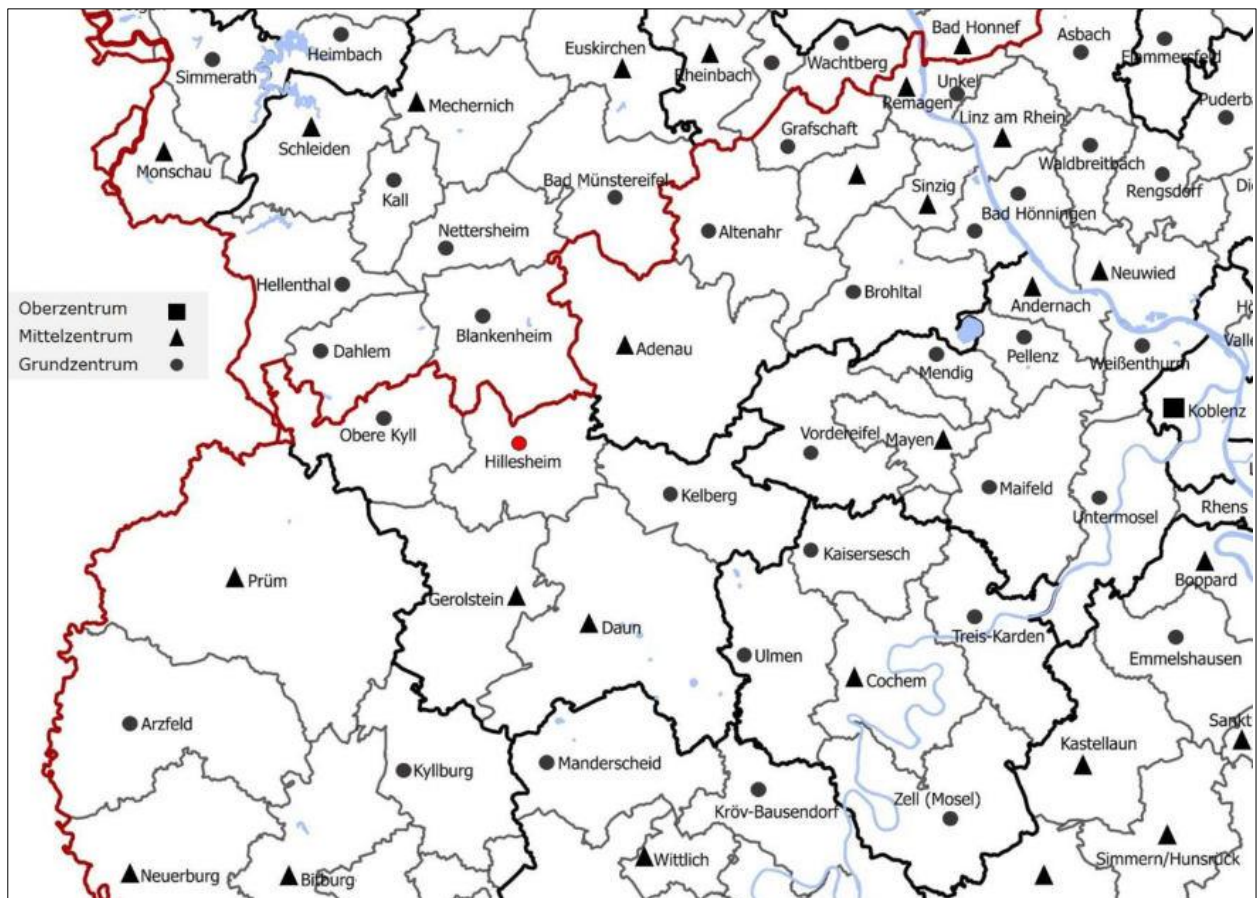
Die Stadt Hillesheim verfügt über eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 421. Diese durchquert das Stadtgebiet in ost-westlicher Richtung und führt in Richtung Osten zur Bundesautobahn A 1 und in Richtung Westen in Verlängerung über die B 51 zur A 60.

---

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2021

<sup>3</sup> ebenda

Abbildung 1: Lage der Stadt Hillesheim und zentralörtliche Gliederung



Quelle: bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 6, Stand: 2017

## 2.2 Einzelhandelssituation in der ehemaligen Verbandsgemeinde Hillesheim

Die partielle Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadt Hillesheim (Ausarbeitungsstand: 29.06.2022) basiert auf eine Angebotsanalyse der bdS Kommunalberatung in der ehemaligen Verbandsgemeinde Hillesheim, d.h. im Nahbereich der Stadt Hillesheim. Mit Verweis auf die handelswirtschaftlichen Folgen der Corona- und Flutkatastrophe wurde hierbei auf eine abermalige Gesamterhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Verflechtungsbereich verzichtet. Die Aussagen beruhen somit auf eine Erhebung aus Dezember 2016, wobei jedoch in der Fortschreibung von 2022 die in Hillesheim ansässigen Betriebe mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aktualisiert und tabellarisch erfasst wurden (vgl. Partielle Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. N11, Stand: 29.06.2022).<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Diese Vorgehensweise wird aus Sicht der IHK Trier als ausreichend bewertet. Vgl. Schreiben der IHK Trier vom 16. September 2022.



Tabelle 1: Einzelhandelsbetriebe der Stadt Hillesheim mit mehr als 100 m² VKF

| 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 Klobb        | 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 |

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

Quelle: Partielle Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. N88,  
 Stand: 29.06.2022



Tabelle 2: Einzelhandelsbestand im Nahbereich des Grundzentrums Hillesheim

|                                                       | 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 <sup>2</sup>                          | 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 <sup>2</sup>     | 1,8           | 5,0              | 0,2      | 0,5  | 0,0    | 0,1     | 0,0           | 0,0    |
| Flächenausstattung NUG je Einwohner in m <sup>2</sup> | 0,5           | 1,4              | 0,1      | 0,4  | 0,0    | 0,1     | 0,0           | 0,0    |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung 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 m<sup>2</sup> /Ew.  
 Flächenausstattung NuG im Bundesdurchschnitt: ca. 0,4/0,5 m<sup>2</sup> /Ew.

### Ausführungen des bds-Gutachtens (Stand 2017) zum Einzelhandelsbestand im Nahbereich des Grundzentrums Hillesheim:<sup>5</sup>

*Insgesamt gibt es im Nahbereich der Stadt Hillesheim 65 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 16.152 m<sup>2</sup>, sodass die Flächenausstattung je Einwohner bei 1,8 m<sup>2</sup> liegt.*

*Gemäß bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim (vgl. S. 49) ist dieser Wert knapp über dem bundesdeutschen Durchschnitt gelegen, der bei ca. 1,5 m<sup>2</sup> / Ew. verortet wird. Von der Gesamtverkaufsfläche sind 4.638 m<sup>2</sup> dem Sortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ zuzuordnen, was einer Ausstattung von 0,5 m<sup>2</sup> /Ew. und damit genau dem Bundesdurchschnitt in dieser Sortimentsgruppe entspricht.*

*Die Stadt Hillesheim ist sehr gut ausgestattet. Sie umfasst allein bereits 80 % der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 15.654 m<sup>2</sup> (= 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. Die restlichen Ortsgemeinden der ehemaligen VG Hillesheim sind allerdings mit Einzelhandel weniger gut versorgt – so gibt es lediglich in Walsdorf und Nohn mehr als 200 m<sup>2</sup> VF insgesamt, die sich für den Bereich ‚Nahrungs- und Genussmittel‘*

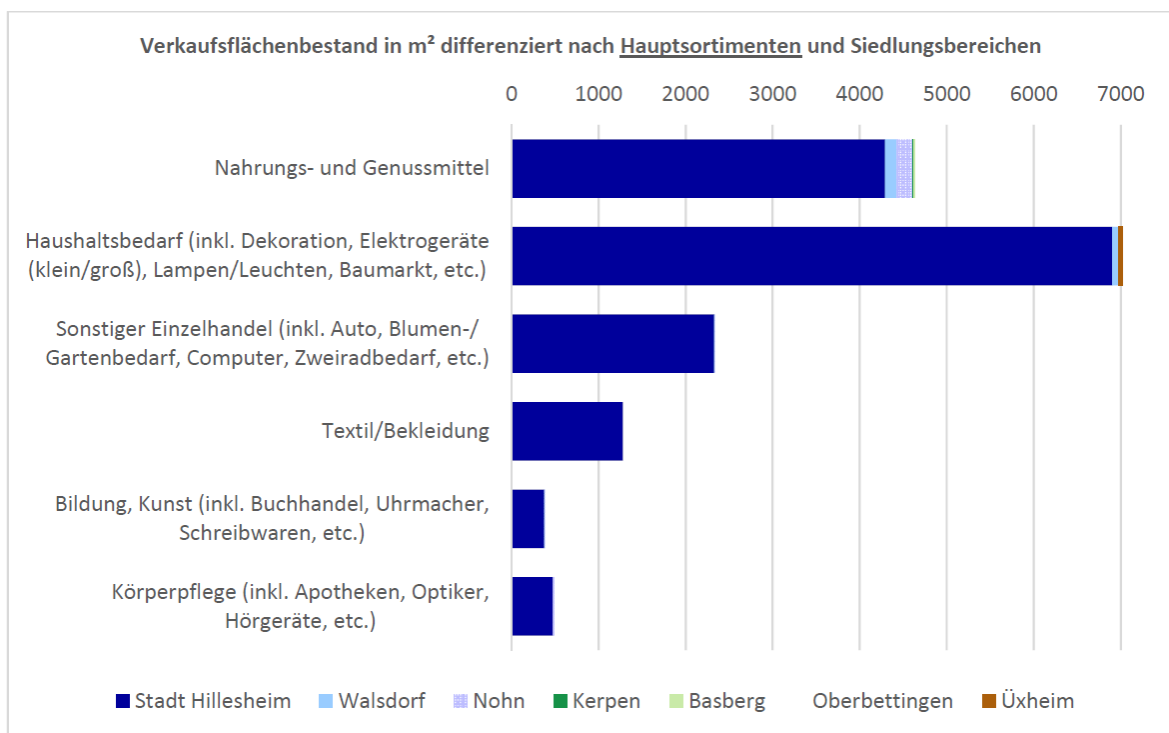
<sup>5</sup> Die aus dem bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim übernommenen wörtlichen Passagen werden hier und im Folgenden in Kursiv-Schrift kenntlich gemacht.

auch noch weiter reduzieren (Walsdorf 130 m<sup>2</sup> NuG, Nohn 184 m<sup>2</sup> NuG). Die Flächenausstattungen in beiden Bereichen (insgesamt je Einwohner und NuG je Einwohner) sind in allen anderen Gemeinden stark unterdurchschnittlich bzw. kaum existent.<sup>6</sup>

In der Stadt Hillesheim gibt es derzeit 15 Betriebe, die mehr als 200 m<sup>2</sup> VF aufweisen, fünf von ihnen sind sogar der Großflächigkeit zuzuordnen. Diese Betriebe bewirtschaften eine VF von 13.758 m<sup>2</sup>, was 85 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht.<sup>7</sup>

Die nachfolgenden Abbildungen stellen den Verkaufsflächenbestand nach Sortimenten und Kommunen im Nahbereich dar. So ist hier sehr deutlich zu sehen, dass der Handelsschwerpunkt eindeutig auf der Stadt Hillesheim liegt.

**Abbildung 2: Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen im Vergleich (Hauptsortimente)**

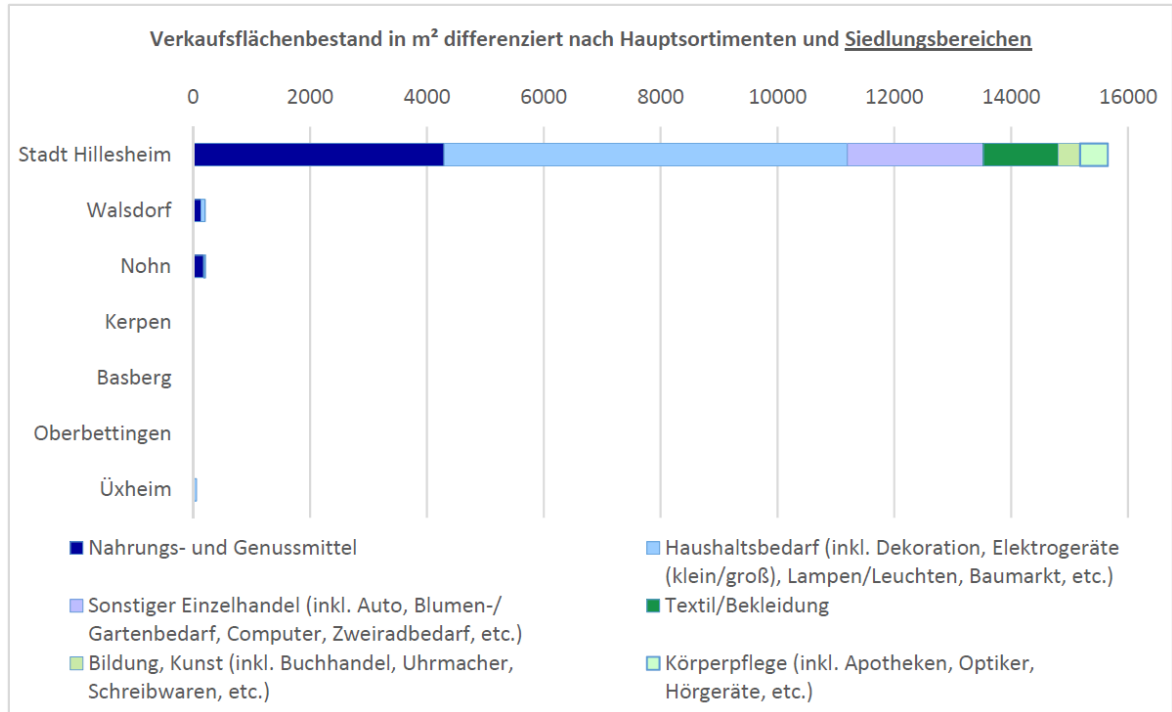


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung und Darstellung bdS Kommunalberatung Dezember 2016, bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 51, Stand: 2017

<sup>6</sup> Vgl. bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 49, Stand: 2017

<sup>7</sup> Vgl. bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 50

**Abbildung 3: Verkaufsflächenbestand nach Warengruppen im Vergleich (Hauptsortimente)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung und Darstellung bdS Kommunalberatung Dezember 2016, bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 52, Stand: 2017

### 3 Aktualisierung der Kaufkraftdaten und Zentralitätskennziffern

Das Kaufkraftpotenzial basiert auf Daten des Instituts für Handelsforschung zum Branchenumsatz, aus dem die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland berechnet werden. Die Marktentwicklungen für die Jahre 2020/21 sind in starkem Maße durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst (u.a. starkes Umsatzwachstum der Lebensmittelmärkte infolge der Gastronomie-Schließungen, Rückgang des stationären Nonfood-Umsatzes infolge der Geschäftsschließungen). Von den privaten Verbrauchsausgaben in Deutschland sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.546 € einzelhandelsrelevant (inkl. Online-Einkäufe).<sup>8</sup>

Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen Veröffentlichung der „MB-Research-Kaufkraft“ zugrunde gelegt. Die Kaufkraftkennziffern weisen für die Stadt Hillesheim und ihrem Nahbereich<sup>9</sup> ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 97,1 % aus.

Für die Stadt Hillesheim ergeben sich unter Beachtung des Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von durchschnittlich 6.356 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Hillesheim in Höhe von aktuell 20,4 Mio. € errechnen. Im Nahbereich der Stadt Hillesheim steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von 79,9 Mio. € p.a. zur Verfügung.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Hillesheimer Einzelhandels und dem Kaufkraftpotenzial der Hillesheimer Bevölkerung dar. Für die Stadt Hillesheim liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei ca. 209 %, sodass der erwirtschaftete Gesamtumsatz ca. 109 Prozentpunkte bzw. ca. 22 Mio. € p.a. über dem Kaufkraftpotenzial der Hillesheimer Bürger liegt.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 209 % und die damit eingehenden Kaufkraftzuflüsse verdeutlichen die zentralörtliche Bedeutung des Grundzentrums Hillesheim, dessen Versorgungsfunktion sich im Wesentlichen auf das Gebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Hillesheim (Basberg, Berndorf, Dohm-Lammersdorf, Stadt Hillesheim, Kerpen (Eifel), Nohn, Oberbettingen, Oberehe-Stroheich, Üxheim, Walsdorf und Wiesbaum-Mirbach) mit aktuell ca. 8.760 Einwohnern bezieht.

---

<sup>8</sup> Dem Hinweis der IHK Trier (vgl. Schreiben vom 16.09.2022), dass in die vorliegenden gutachterlichen Berechnungen die in den Online-Handel abfließenden Kaufkraftpotenziale einbezogen werden sollten, wird somit gefolgt.

<sup>9</sup> Wie von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Vulkaneifel in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Region Trier in ihrem Schreiben vom 29. September 2022 richtigerweise angemerkt, bezieht sich der Nahbereich der Stadt Hillesheim lediglich auf das Gebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Hillesheim. In die Berechnungen der Zentralitätswerte werden somit die Ortsgemeinden Lissendorf, Steffeln und Birgel, die zum Nahbereich der kooperierenden Grundzentren Stadtkyll und Jünkerath zählen, werden in vorliegender Ausarbeitung somit nicht dem Nahbereich des Grundzentrums Hillesheim zugerechnet.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Hillesheim im Kontext der regionalen Wettbewerbssituation zu (vgl. Tabelle 3 und Tabelle 4):

Im Bereich der **Nahrungs- und Genussmittel**, der insbesondere von den Lebensmittelmärkten Rewe XL, Lidl, Netto und Norma repräsentiert wird, weist die Umsatz-Kaufkraft-Relation bezogen auf die Stadt Hillesheim von ca. 240 % und von ca. 95 % bezogen auf den Nahbereich darauf hin, dass das vorhandene Angebot eine dem Versorgungsauftrag des Grundzentrums entsprechende Ausstrahlungskraft entfalten kann, aber nicht die gesamte sortimentsbezogene Kaufkraft innerhalb des Nahbereichs gebunden werden kann.<sup>10</sup>

Im Vergleich zu den Nahrungs- und Genussmitteln fließt im Angebotssegment der **Drogerie- und Parfümeriewaren** bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 49 % in Hillesheim bzw. 19 % im Nahbereich insgesamt noch deutlich mehr Kaufkraft aus der Stadt Hillesheim bzw. aus ihrem Nahbereich ab. Hier schlägt sich das Fehlen eines Drogeriemarktes bzw. die Konkurrenz der Drogeriemärkte dm (Gerolstein) und Rossmann (Jünkerath) im Umland nieder.

Eine für das Grundzentrum funktionsgerechte Ausstattung zeigt sich dagegen wiederum in den Warengruppen **Blumen, zoologischer Bedarf** sowie **Papier-, Büro-, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften und Bücher**.

Für das Innenstadt-prägende Sortiment **Bekleidung** liegt der Zentralitätswert bei ca. 237 % für die Stadt Hillesheim und rd. 86 % bezogen auf den Nahbereich des Grundzentrums, sodass v.a. mit den Anbietern Esselen Mode, Kik und Schaf & Schön Naturmode eine vergleichsweise hohe Versorgungsqualität für die Hillesheimer Bevölkerung und die Umlandbewohner gegeben ist.

Dagegen weisen die ebenfalls zentrenprägenden Sortimente **Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte** und **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** deutlich niedrigere Zentralitätswerte auf.

In den übrigen Sortimenten besteht für die Stadt Hillesheim bzw. ihrem Nahbereich eine gute Versorgungsqualität, wobei den Bereichen **Baumarktsortiment, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** und **Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente** sogar eine sehr gute Versorgungsqualität attestiert werden kann.

---

<sup>10</sup>

Laut der gutachterlichen Ausführungen des Büros bdS Kommunalberatung Dr. Schwarze war im Jahr 2017 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von 124 % für den grundzentralen Versorgungsbereich gegeben. Vor diesem Hintergrund hat die IHK Trier in ihrem Schreiben vom 16. September 2022 festgehalten, dass bereits eine gewisse Überdeckung der Kaufkraft am Standort besteht. Von dieser Annahme ist bei einer derzeitigen Zentralität von rd. 95 % nicht mehr auszugehen.

Tabelle 3: Kaufkraft und Zentralitätswerte Stadt Hillesheim

| Warengruppe                                          | Verkaufsfläche    | Kaufkraft      | Brutto-Jahresumsatz | Zentralität  |
|------------------------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|--------------|
|                                                      | in m <sup>2</sup> | in Mio. € p.a. | in Mio. € p.a.      | in %         |
| Nahrungs- und Genussmittel                           | 4.294             | 7,79           | 18,68               | 239,7        |
| Drogerie/Kosmetik, Apotheke, Parfümerie              | 328               | 3,00           | 1,47                | 48,9         |
| Blumen, zoologischer Bedarf                          | 872               | 0,39           | 1,83                | 465,6        |
| PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher                 | 273               | 0,56           | 1,00                | 178,8        |
| <b>kurzfristiger Bedarf</b>                          | <b>5.767</b>      | <b>11,74</b>   | <b>22,97</b>        | <b>195,7</b> |
| Bekleidung                                           | 1.213             | 1,65           | 3,90                | 236,5        |
| Schuhe/Lederwaren                                    | 68                | 0,37           | 0,18                | 47,7         |
| Pflanzen/Gartenbedarf                                | 679               | 0,45           | 0,58                | 128,7        |
| Baumarktsortiment i.e.S., Farben, Lacke              | 4.584             | 1,20           | 6,57                | 547,7        |
| GPK*/Hausrat/Einrichtungszubehör                     | 625               | 0,20           | 1,29                | 652,4        |
| Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente            | 497               | 0,30           | 1,41                | 479,2        |
| Sportartikel/Fahrräder/Camping                       | 10                | 0,59           | 0,02                | 4,1          |
| <b>mittelfristiger Bedarf</b>                        | <b>7.676</b>      | <b>4,75</b>    | <b>13,96</b>        | <b>293,6</b> |
| Medizinische und orthopädische Artikel, Optik        | 191               | 0,51           | 1,24                | 244,7        |
| Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz | 62                | 0,09           | 0,17                | 196,4        |
| Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche                   | 135               | 0,18           | 0,23                | 127,0        |
| Möbel                                                | 1.418             | 1,14           | 1,94                | 170,0        |
| Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte                     | 76                | 0,44           | 0,29                | 64,7         |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik                  | 177               | 1,12           | 1,28                | 113,7        |
| Uhren/Schmuck                                        | 58                | 0,23           | 0,29                | 125,1        |
| <b>langfristiger Bedarf</b>                          | <b>2.117</b>      | <b>3,72</b>    | <b>5,45</b>         | <b>146,3</b> |
| Sonstiges                                            | 94                | 0,18           | 0,30                | 169,2        |
| <b>Gesamt</b>                                        | <b>15.654</b>     | <b>20,40</b>   | <b>42,68</b>        | <b>209,2</b> |

\* Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: BBE-Kaufkraftberechnung auf Basis von IfH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern und Einzelhandelsbestandserhebung und Darstellung bdS Kommunalberatung Dezember 2016, bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 56, Stand: 2017 (ggf. Rundungsdifferenzen)

Tabelle 4: Kaufkraft und Zentralitätswerte im Nahbereich des Grundzentrums Hillesheim

| Warengruppe                                          | Verkaufsfläche | Kaufkraft      | Brutto-Jahresumsatz | Zentralität  |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------|
|                                                      | in m²          | in Mio. € p.a. | in Mio. € p.a.      | in %         |
| Nahrungs- und Genussmittel                           | 4.638          | 21,34          | 20,18               | 94,5         |
| Drogerie/Kosmetik, Apotheke, Parfümerie              | 343            | 8,22           | 1,53                | 18,7         |
| Blumen, zoologischer Bedarf                          | 874            | 1,08           | 1,84                | 170,4        |
| PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher                 | 281            | 1,53           | 1,03                | 67,2         |
| <b>kurzfristiger Bedarf</b>                          | <b>6.136</b>   | <b>32,16</b>   | <b>24,57</b>        | <b>76,4</b>  |
| Bekleidung                                           | 1.213          | 4,52           | 3,90                | 86,4         |
| Schuhe/Lederwaren                                    | 68             | 1,02           | 0,18                | 17,4         |
| Pflanzen/Gartenbedarf                                | 679            | 1,23           | 0,58                | 47,0         |
| Baumarktsortiment i.e.S., Farben, Lacke              | 4.640          | 3,29           | 6,65                | 202,4        |
| GPK*/Hausrat/Einrichtungszubehör                     | 625            | 0,54           | 1,29                | 238,2        |
| Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente            | 497            | 0,81           | 1,41                | 175,0        |
| Sportartikel/Fahrräder/Camping                       | 10             | 1,62           | 0,02                | 1,5          |
| <b>mittelfristiger Bedarf</b>                        | <b>7.732</b>   | <b>13,02</b>   | <b>14,04</b>        | <b>107,8</b> |
| Medizinische und orthopädische Artikel, Optik        | 191            | 1,39           | 1,24                | 89,3         |
| Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz | 62             | 0,24           | 0,17                | 71,7         |
| Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche                   | 135            | 0,50           | 0,23                | 46,3         |
| Möbel                                                | 1.418          | 3,13           | 1,94                | 62,1         |
| Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte                     | 145            | 1,22           | 0,55                | 45,1         |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik                  | 177            | 3,08           | 1,28                | 41,5         |
| Uhren/Schmuck                                        | 58             | 0,64           | 0,29                | 45,7         |
| <b>langfristiger Bedarf</b>                          | <b>2.186</b>   | <b>10,19</b>   | <b>5,71</b>         | <b>56,0</b>  |
| Sonstiges                                            | 98             | 0,49           | 0,31                | 64,4         |
| <b>Gesamt</b>                                        | <b>16.152</b>  | <b>55,87</b>   | <b>44,63</b>        | <b>79,9</b>  |

\* Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: BBE-Kaufkraftberechnung auf Basis von IfH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern und Einzelhandelsbestandserhebung und Darstellung bdS Kommunalberatung Dezember 2016, bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 56, Stand: 2017 (ggf. Rundungsdifferenzen)



## 4 Zentrale Versorgungsbereiche und Hillesheimer Liste

In der Stadt Hillesheim werden zwei zentrale Versorgungsbereiche (Hillesheim Innenstadt und Hillesheim Kölner Straße) abgegrenzt.

### 4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Hillesheim und ‚Hillesheimer Liste‘

#### **Ausführungen des bds-Gutachtens (Stand 2017) zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches 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.*

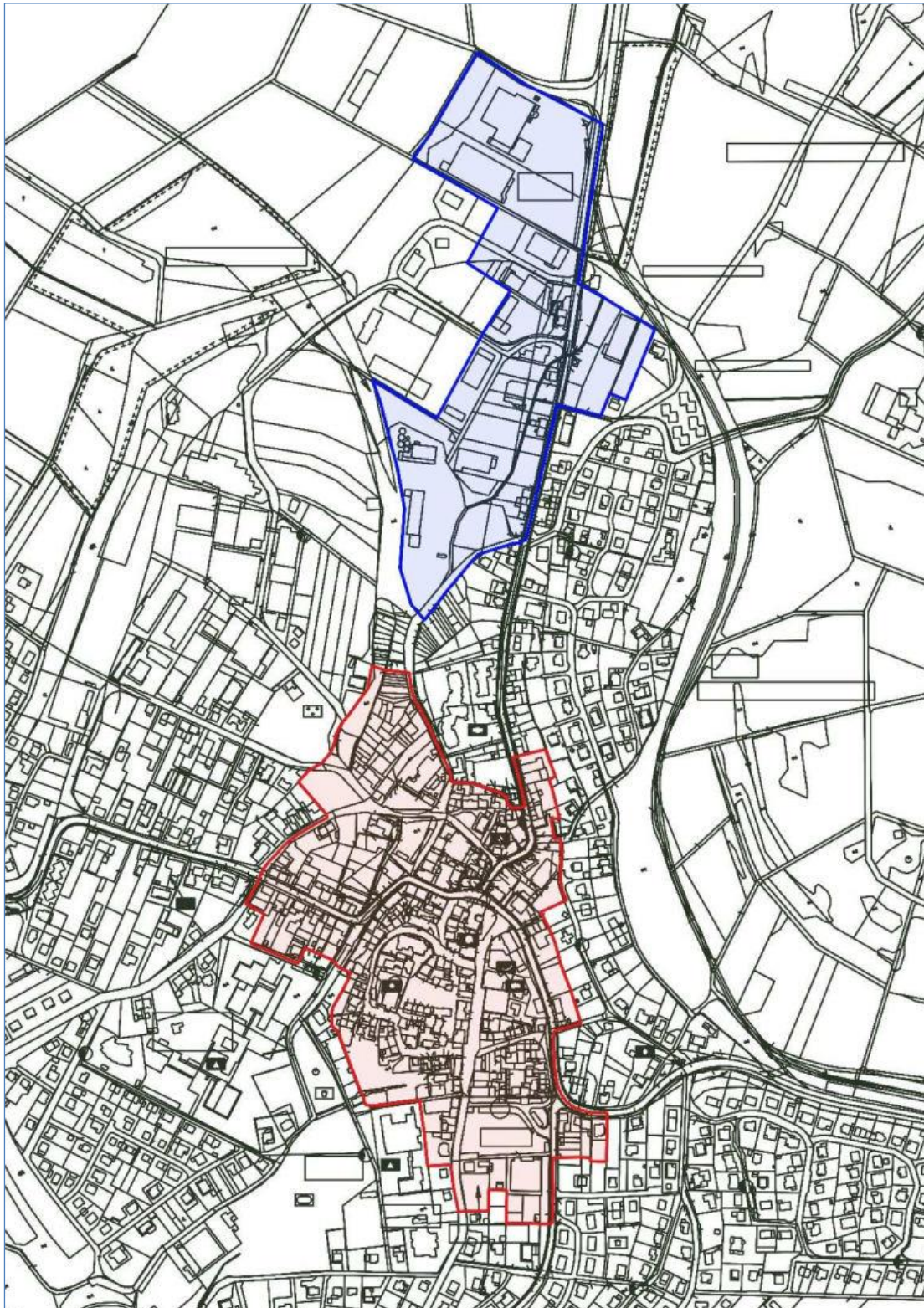
*Im ZVB Innenstadt Hillesheim befinden sich 37 Geschäfte (71,2 %) der Stadt Hillesheim mit zusammen 5.936 m<sup>2</sup> VF (37,9 %). Die Durchschnitts-Verkaufsfläche beträgt stattdessen 160 m<sup>2</sup>. Immerhin sieben Geschäfte haben mehr als 200 m<sup>2</sup> VF, drei weitere zwischen 100 und 199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

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

**Tabelle 5: ZVB Innenstadt Hillesheim**

| Warengruppe                                          | Anbieter | VF absolut     | Anteil Gesamtstadt |
|------------------------------------------------------|----------|----------------|--------------------|
|                                                      | n        | m <sup>2</sup> | %                  |
| 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                |
| <b>Gesamt</b>                                        |          | <b>5.936</b>   | <b>38,0</b>        |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung und Darstellung bds Kommunalberatung Dezember 2016  
bds-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 59, Stand: 2017

**Abbildung 4: ZVB Hillesheim Innenstadt und ZVB Hillesheim Kölner Straße (Stand 2017)**

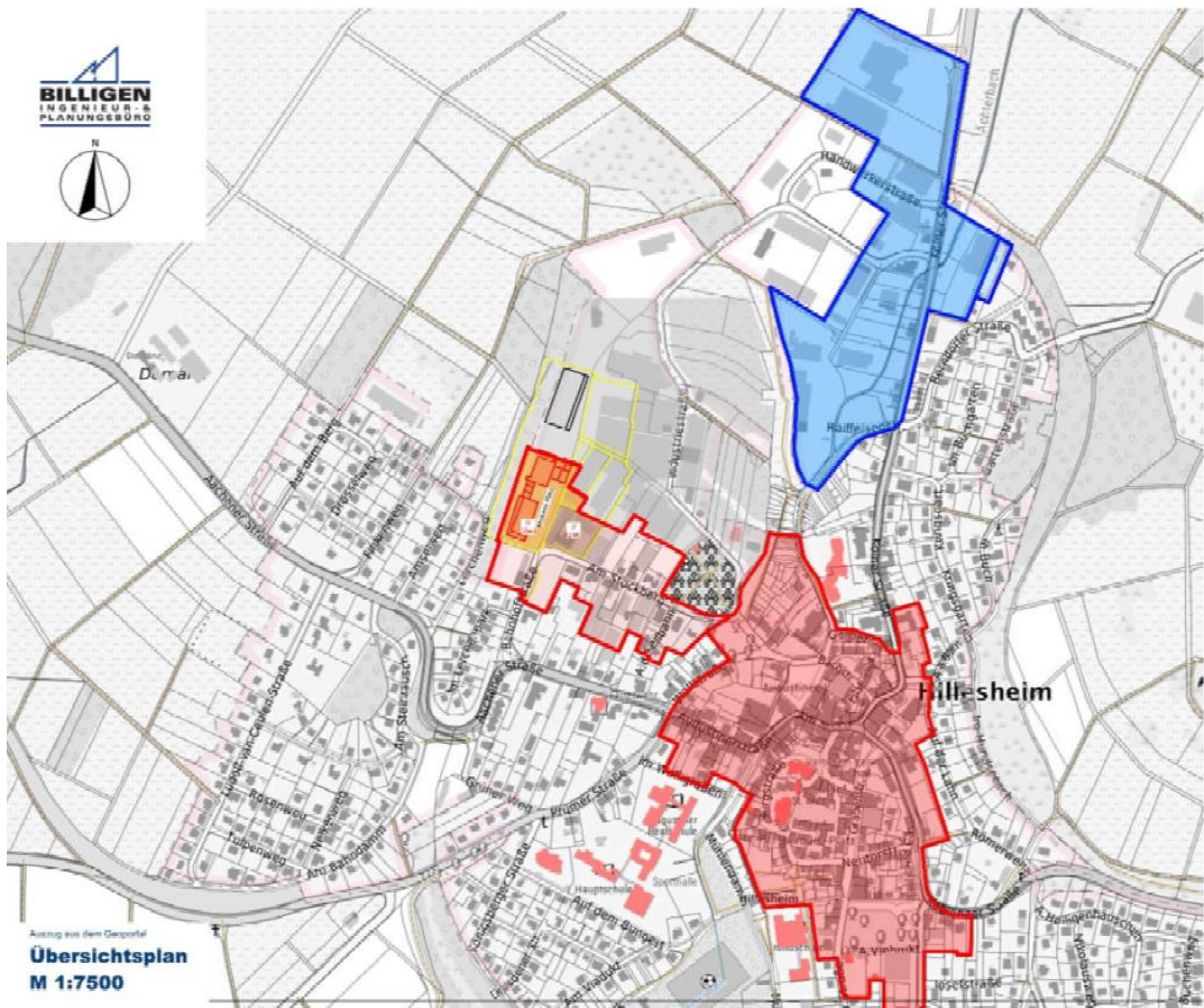
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung und Darstellung bdS Kommunalberatung Dezember 2016, bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 58, Stand: 2017



### Ausführungen des bds-Gutachtens (Stand 2022) zur Notwendigkeit einer Fortschreibung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Hillesheim:

Zur Realisierung des Vorhabens ‚Molkereiplatz‘ in Hillesheim bedarf es der Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt-Hillesheim beidseits der Straße ‚Am Stockberg‘ und inklusive der Platzstruktur ‚Molkereiplatz‘. 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, Passantenfrequenz-Verknüpfung) von entscheidender Bedeutung. Ziel ist die nachhaltige Stärkung und Attraktivitätssteigerung der gesamten Hillesheimer Innenstadt.

**Abbildung 5: ZVB Hillesheim Innenstadt und ZVB Hillesheim Kölner Straße (Fortschreibung 2022)**



**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, Partielle Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. N107, Stand: 29.06.2022

**Ausführungen des bds-Gutachtens (Stand 2022) zur Ableitung der für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hillesheim relevanten Sortimentsliste:**

Aufgrund der Einzelhandelsbestandsstruktur und den rechtlichen Anforderungen ergibt sich für den **ZVB Innenstadt Hillesheim** folgende Sortimentsliste:<sup>11</sup>

*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“)<sup>12</sup>  
 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

<sup>11</sup> Vgl. Einzelhandelsbestandserhebung und Darstellung bdS Kommunalberatung Dezember 2016, Partielle Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. N89, Stand: 29.06.2022

<sup>12</sup> In ihren Schreiben vom 16.09.2022 bzw. 29.09.2022 stimmen die IHK Trier und die Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Vulkaneifel in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Region Trier der vorgesehenen Erweiterung der Sortimentsliste des ZVB Innenstadt um Unterhaltungselektronik zu.

## 4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kölner Straße

### **Ausführungen des bds-Gutachtens (Stand 2017) zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches 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 m<sup>2</sup> VF (61,0 %). Die Durchschnitts-Verkaufsfläche beträgt 795 m<sup>2</sup>. Drei Geschäfte haben mehr als 1.000 m<sup>2</sup> VF, weitere fünf zwischen 200 und > 1.000 m<sup>2</sup> VF. Die übrigen vier Geschäfte haben zusammen 245 m<sup>2</sup> VF (Blumen, Tankstelle, Bäckereien).

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

**Tabelle 6: ZVB Nahversorgungszentrum Hillesheim Kölner Straße**

| Warengruppe                                          | Anbieter | VF absolut     | Anteil Gesamtstadt |
|------------------------------------------------------|----------|----------------|--------------------|
|                                                      | n        | m <sup>2</sup> | %                  |
| 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             |                    |
| <b>Gesamt</b>                                        |          | <b>9.543</b>   | <b>61,0</b>        |

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung und Darstellung bdS Kommunalberatung Dezember 2016, bdS-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 60, Stand: 2017

**Ausführungen des bds-Gutachtens (Stand 2017) zur Ableitung der für den zentralen Versorgungsbereich Kölner Straße relevanten Sortimentsliste:**

*Für den Zentralen Versorgungsbereich Hillesheim Kölner Straße wurde eine modifizierte Liste erstellt, um den Aspekt der Großflächigkeit und den 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.*

*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.*

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

**Tabelle 7: Sortimentsliste ZVB Hillesheim Kölner Straße**

| Sortiment                                         | Einschränkungen                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel                        | Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Neuansiedlung nur in Ausnahmefällen <sup>63</sup>                                                      |
| 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: Einzelhandelsbestandserhebung und Darstellung bds Kommunalberatung Dezember 2016, bds-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. 62, Stand: 2017

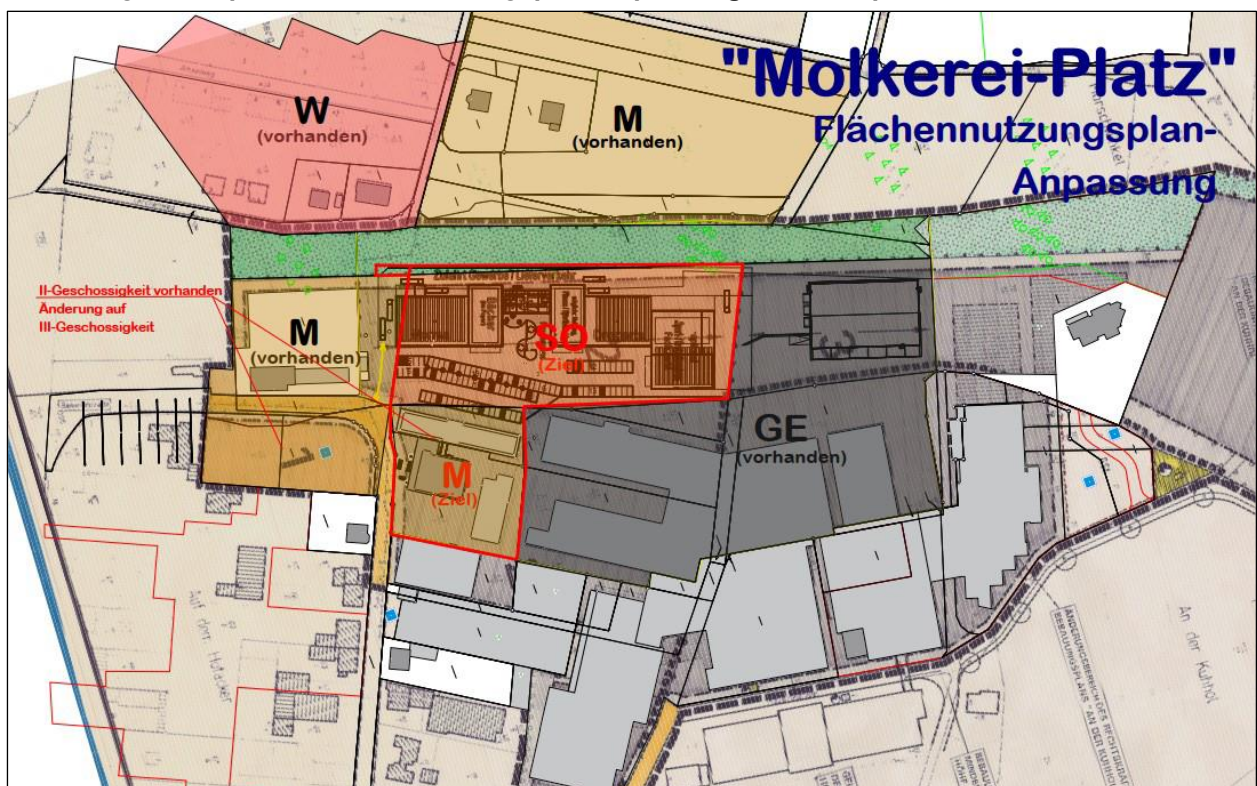


## 5 Einordnung des Planvorhabens Molkereiplatz in die Standortstrukturen des Hillesheimer Einzelhandels und in die Grundsätze und Ziele der Landesplanung

Wie in der partiellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 vom Büro bdS Kommunalberatung Dr. Schwarze dargelegt, entstand durch das Vorhaben ‚Molkereiplatz‘ die Notwendigkeit, das erst Ende 2017 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim bereits zu Beginn 2022 zu aktualisieren und zu ergänzen. So hat sich im Bereich Molkereiplatz zwischenzeitlich die Möglichkeit ergeben, das Einzelhandelsangebot im Innenstadtbereich Hillesheim sowohl mit bislang fehlenden Sortimenten zu ergänzen als auch hinsichtlich der Grundversorgung zukunftsicher aufzustellen.

So ist im Bereich des „Molkereiplatzes“ im ZVB Innenstadt der Stadt Hillesheim durch einen Investor eine Ansiedlung von diversen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Um dieses Planvorhaben verwirklichen zu können, ist eine entsprechende Erweiterung des 2017 definierten ‚ZVB Hillesheim-Innenstadt‘ um ca. 350 Meter in westlicher Richtung notwendig. Hierbei handelt es sich um einen Bereich im Anschluss an den Lindenplatz beiderseits der Straße Am Stockberg. Im Jahr 2017 stand dieser Bereich der früheren Molkerei als Entwicklungsbereich für den Einzelhandel noch nicht zur Diskussion, da zu diesem Zeitpunkt noch Möglichkeiten im Bereich Augustiner Platz (Bestandstandort Norma) realisierbar erschienen. Diese ursprüngliche Planungsidee erwies sich jedoch als nicht umsetzbar.

**Abbildung 6: Geplante Flächennutzungsplan-Anpassung „Molkereiplatz“**



Quelle: VG Gerolstein, Flächennutzungsplanung der VG Gerolstein - Teilfortschreibung Molkerei-Platz - Aufstellungsbeschluss  
Stand: 14.03.2022

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hillesheim sieht für die Straße „Am Stockweg“ im mittleren Bereich (zwischen Friedhof und Eckgrundstück Am Stockweg/Bahnhofstraße) die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet vor. Mit der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches ist die Notwendigkeit einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes verbunden, wobei die bisherige Ausweisung als ‚Gewerbegebiet‘ in die Kategorien ‚Sondergebiet großflächiger Einzelhandel‘ sowie flankierend z.T. in ‚Mischgebiet‘ verändert werden müsste.

Auf dem Planareal soll dem derzeit unter beengten Verhältnissen im Bereich des Augustinerplatzes ansässigen Norma-Markt eine Erweiterungsmöglichkeit von derzeit 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf bis zu 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eröffnet werden. Auf dem dafür vorgesehenen Ansiedlungsareal am Molkerei- platz sollen darüber hinaus die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit bis zu 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe – insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten – geschaffen werden, sodass insgesamt eine Einzelhandelsagglomeration mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant ist.

**Tabelle 8: Flächenkonzept des Vorhabens ‚Molkereiplatz‘**

| Anbieter                                                                                                                                    | Verkaufsfläche    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                                                             | in m <sup>2</sup> |
| Norma                                                                                                                                       | 1.100             |
| Bäcker/ Fleischer/ Kartoffelhof                                                                                                             | 105 (35+35+35)    |
| Drogeriemarkt                                                                                                                               | 700               |
| Fachmarktkonzept Elektro / Sport in Verbindung Indoor                                                                                       | 400 (200 + 200)   |
| New Generation Zweirad                                                                                                                      | 300               |
| Fachmarkt Schuhe / Lederwaren                                                                                                               | 200               |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                | <b>2.805</b>      |
| Quelle: bdS Kommunalberatung, Partielle Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. N105, Stand: 29.06.2022 |                   |

Das Planvorhaben am Molkereiplatz wird mit rd. 1.905 m<sup>2</sup> bzw. rd. 68 % der Gesamtverkaufsfläche den eindeutigen Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweisen. Nahrungs- und Genussmittel (rd. 1.205 m<sup>2</sup> VKF) werden hierbei rd. 43 % der Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens belegen. Zudem sollen Drogeriewaren (rd. 700 m<sup>2</sup> VKF), die gemäß Sortimentsliste für den ZVB Hillesheim Innenstadt ebenfalls zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen, auf rd. 25 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Der Anteil der sonstigen Sortimente (zentrenrelevante Sortimente) wird bei ca. 32 % der Gesamtverkaufsfläche (rd. 900 m<sup>2</sup> VKF) liegen.

Gemäß Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2007 wird das Sortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ im ZVB ‚Innenstadt Hillesheim‘ von sieben Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von lediglich 510 m<sup>2</sup> angeboten. Der Großteil dieses Angebotes erfolgt hierbei durch den, den Kernbereich nördlich flankierenden



Lebensmitteldiscounter Norma. Diese Norma-Filiale am Augustiner Platz verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von lediglich rd. 450 m<sup>2</sup>, sodass die Voraussetzungen zur Umsetzung eines modernen Discountmarkt-Vertriebskonzeptes fehlen. So verfügen die Discounter der neusten Generation regelmäßig über 1.100 – 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln. Zudem ist bei dem bereits Mitte der 1980er Jahre gebauten Lebensmittelmarkt ein Sanierungsstau unübersehbar, sodass vor diesem Hintergrund der Fortbestand des Norma-Marktes aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort gefährdet ist. Gemäß der «Partiellen Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim» vom Büro bdS Kommunalberatung wurde diese gutachterliche Einschätzung durch den regionalen Expansionsleiter des Unternehmens NORMA bestätigt.<sup>13</sup>

**Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches ‚Hillesheim Innenstadt‘ zielt somit primär auf die Bestandssicherung des einzigen im Kernbereich bestehenden Lebensmittelanbieters / Nahversorgers durch Verlagerung um 350 Meter vom bestehenden Standort am Augustiner Platz in den Bereich ‚Molkereiplatz‘.<sup>14</sup>**

Zugleich ist mit der Ansiedlung eines modernen Norma-Lebensmitteldiscountmarktes die Möglichkeit verbunden, am Projektstandort bislang fehlende bzw. unzureichend angebotene Sortimente anzubieten, wodurch die örtliche Kaufkraft in Hillesheim stärker gebunden werden kann. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Vorhaltung von Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs nicht dem originären Versorgungsauftrag eines Grundzentrums entspricht, da dies vorrangig die Aufgabe der Mittel- und Oberzentren ist.<sup>15</sup> Ein Angebot in diesen Warengruppen ist dennoch in einem untergeordneten Rahmen auch in einem Grundzentrum möglich und z.T. auch wünschenswert, wobei zu vermeiden ist, dass die gesamte vorhandene Kaufkraft in diesen Sortimenten in einem Grundzentrum gebunden wird, sodass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit mittel- und langfristigen Sortimenten in jedem Einzelfall dem Nachweis der Verträglichkeit mit den betroffenen Mittel- und Oberzentren bedarf.

Die in Standortgemeinschaft mit dem neuen Norma-Markt geplanten ergänzenden Angebote für Drogeriewaren / Kosmetikartikel, Schuhe, Sportartikel, Fahrräder und Elektroartikel fehlen derzeit bzw. sind nur gering in der Stadt Hillesheim vertreten, was sich aktuell in niedrigen Zentralitätswerten niederschlägt (vgl. Kapitel 0, Tabelle 3 und Tabelle 4). Gleichzeitig sind die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen so

---

<sup>13</sup> Vgl. Partielle Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. N90, Stand: 29.06.2022

<sup>14</sup> Auch aus Sicht der IHK Trier ist eine Verlagerung und Erweiterung des Norma-Marktes an den Molkereiplatz bei begründeter Annahme, dass der Norma-Markt wegen der Platzverhältnisse ansonsten ohne entsprechenden Ersatz geschlossen würde, akzeptabel – selbstverständlich unter Einhaltung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV sowie des Regionalen Raumordnungsplans, die späterhin zu prüfen wären. Vgl. Schreiben der IHK Trier vom 16. September 2022.

<sup>15</sup> Diese Empfehlung wurde auf Anraten der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Vulkaneifel in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Region Trier (vgl. Schreiben vom 29. September 2022) ergänzt.

gefasst, dass sich die zu erwartenden Umsätze jeweils deutlich im Rahmen der jeweiligen im Einzelhandelsgutachten definierten örtlichen Kaufkraft der Bewohner des grundzentralen Bereiches von Hillesheim bewegen würden.<sup>16</sup>

Im Hinblick auf die relevanten Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz, die im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) formuliert werden, lässt sich bezüglich des Planvorhabens am Molkereiplatz folgendes festhalten:

- Die Stadt Hillesheim wird gemäß Regionalem Raumordnungsplan (ROP; Z 32) als Grundzentrum ausgewiesen. Hierbei soll von der Stadt Hillesheim insbesondere die Versorgung im Bereich der gemäß Hillesheimer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimente für den zugeordneten Nahbereich sichergestellt werden. Der Nahbereich des Grundzentrums bezieht sich auf das Gebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Hillesheim mit aktuell ca. 8.760 Einwohnern.

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels gemäß LEP IV ist nur in zentralen Orten zulässig, wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Da der für eine Verlagerung vorgesehene Norma-Lebensmittelmarkt auf maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche projektiert wird und die übrigen geplanten Nutzer die Schwelle zur Großflächigkeit unterschreiten, wird das Zentralitätsgebot gemäß Ziel 57 LEP IV gewahrt.

- In der Stadt Hillesheim werden zwei zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt und Kölner Straße) abgegrenzt. Zudem werden für die beiden zentralen Versorgungsbereiche Sortimentslisten definiert.

Der Projektstandort befindet sich gemäß der partiellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022 vom Büro bdS Kommunalberatung Dr. Schwarze im Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Hillesheim Innenstadt. Somit wahrt das Planvorhaben, bei dem es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt handelt, auch das städtebauliche Integrationsgebot gemäß Ziel 58 LEP IV.

- Im Hinblick auf das Nichtbeeinträchtigungsgebotes (Z 60) ist im Zuge des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens mit einer Auswirkungsanalyse nachzuweisen, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihren Versorgungsbereichen nur unerheblich beeinträchtigt wird.

---

<sup>16</sup>

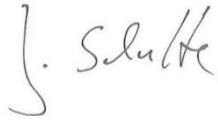
Die IHK Trier weist in ihrem Schreiben vom 16. September 2022 darauf hin, dass der Stadt Hillesheim als Grundzentrum ein Versorgungsauftrag wesentlich im Segment der kurzfristigen Bedarfsstufe (Nahversorgung) für den administrativ zugewiesenen Verflechtungsbereich der ehemaligen VG Hillesheim zukommt. Der Versorgungsauftrag im Bereich des mittelfristigen oder längerfristigen Bedarfs ist raumordnerisch dem Mittelzentrum (MZ) Gerolstein zugeordnet und wird von diesem auch so für sich reklamiert. Da der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens deutlich im nahversorgungsrelevanten Segment liegt und die sonstigen Sortimente nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung einnehmen, wird sich die Versorgungsfunktion im Wesentlichen auf den Nahbereich des Grundzentrums Hillesheim beziehen, sodass keine Einschränkungen im Hinblick auf dem Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Gerolstein zu befürchten sind.

Der Nachweis, dass vom geplanten Einzelhandelsvorhaben das Nichtbeeinträchtigungsgebot gemäß LEP IV eingehalten wird, ist im Rahmen einer noch zu erarbeitenden Auswirkungsanalyse (Einzelfallprüfung) zu erbringen.

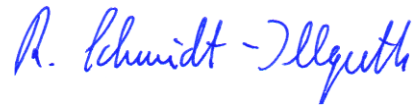
---

Köln, im Januar 2023

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth