

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Datum:	28.02.2023
Behandlung:	Vorberatung	Aktenzeichen:	51122-150-09
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0016/23/01-009
Sitzungsdatum:	06.02.2023	Niederschrift:	01/BPU/031

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hillesheim - Beschlussfassung

Sachverhalt:

Im Bereich des „Molkerei-Platzes“ in der Stadt Hillesheim ist durch einen Investor die Ansiedlung von diversen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hillesheim sieht für die Straße „Am Stockberg“ im mittleren Bereich beiderseits die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet vor. Gemäß der städtebaulichen Konzeption ist es notwendig, im Einklang mit den Zielen die bauliche Nutzung der bebauten und unbebauten Parzellen beiderseits der Straße „Am Stockberg“ westlich des Friedhofs in Mischbaufläche zu ändern. Für den Bereich, wo Einzelhandel angesiedelt werden soll, ist die Klassifikation der Baunutzung als Sonderfläche notwendig. In der Sitzung des Stadtrates Hillesheim am 23.03.2022, wurde der Beschluss über die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich „Alte Molkerei“ gefasst. Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Verbandsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am 31.03.2022 beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates Hillesheim am 29.06.2022, hat der Stadtrat Hillesheim auf Grundlage des seinerzeit vorliegenden Entwurfes über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch das Büro bds Kommunalberatung aus Münster, die Durchführung des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Das Beteiligungsverfahren fand in der Zeit vom 12.08.2022 bis einschl. 23.09.2022 statt. Die anschließenden im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken von der Unteren Landesplanungsbehörde in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Region Trier, sowie der IHK Trier enthielten keine konzeptionellen Festlegungen die Infrage zu stellen waren. Da das Büro bds Kommunalberatung aus Münster nicht mehr für die weiteren Ausführungen bzw. die Finalisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Verfügung stand, wurde durch die Stadtspitze auf Vorschlag der Verwaltung am 22.11.2022 der Auftrag an die BBE Handelsberatung GmbH aus Köln vergeben.

Für die Finalisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mussten u.a. folgende Punkte überarbeitet werden:

- zusammenfassende Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation;
- Aktualisierung der Kaufkraftdaten und Zentralitätskennziffern im räumlichen Bezug des Grundzentrums;
- Zusammenfassende Darstellung der landesplanerisch relevanten Festlegungen, (Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt; Sortimentslisten für die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Kölner Straße)

Hierzu wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 18.01.2023, durch Herrn Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth der Rat auf den aktuellen Stand hinsichtlich der Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung für die Fortschreibung gebracht.

Schlussendlich wurde festgestellt, dass die Ziele 57 und 58 aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) gewahrt sind. Hinsichtlich des Nichtbeeinträchtigungsgebotes Ziel 60, wurde bereits mit der Unteren Landesplanungsbehörde Kontakt aufgenommen. Das Ergebnis, ob die Auswirkungsanalyse bzw. das Verträglichkeitsgutachten aus dem Jahr 2017 noch Anwendung findet, steht noch aus. Der Stadtrat Hillesheim hat die seitens der BBE Handelsberatung GmbH überarbeitete und in der Sitzung des Stadtrates vorgestellte finale Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes am 18.01.2023 beschlossen und gleichzeitig die Verwaltung beauftragt, die Fortschreibung zur Beschlussfassung dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde sowie dem Verbandsgemeinderat vorzulegen.

Die durch die BBE Handelsberatung vorgestellte Präsentation, ist im Gremieninfoportal einsehbar.

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde nimmt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hillesheim zur Kenntnis und empfiehlt dem Verbandsgemeinderat, dieses final zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 16

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

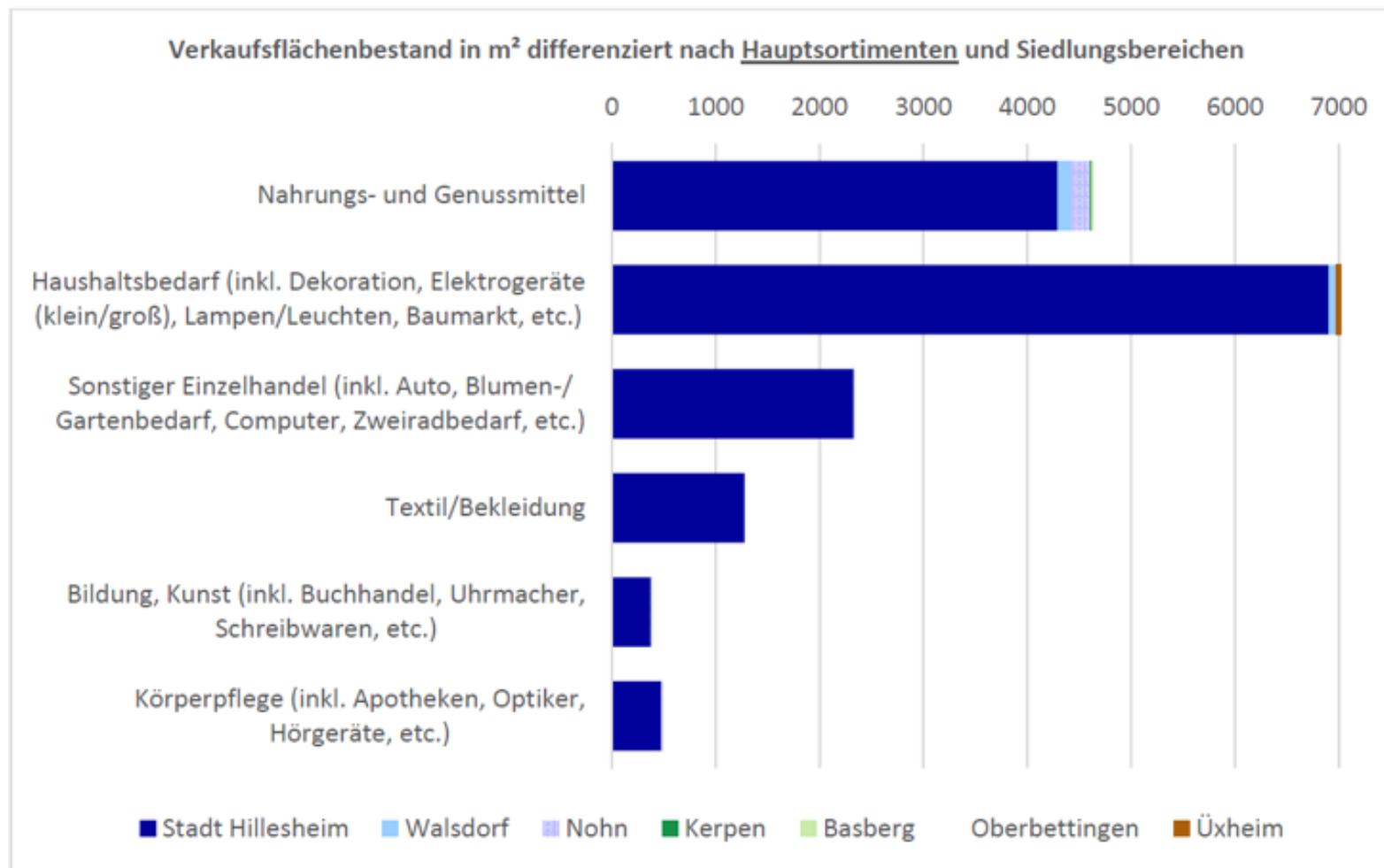
Grundzentrum Hillesheim - Einzelhandelszentrum innerhalb seines Nahbereiches

	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



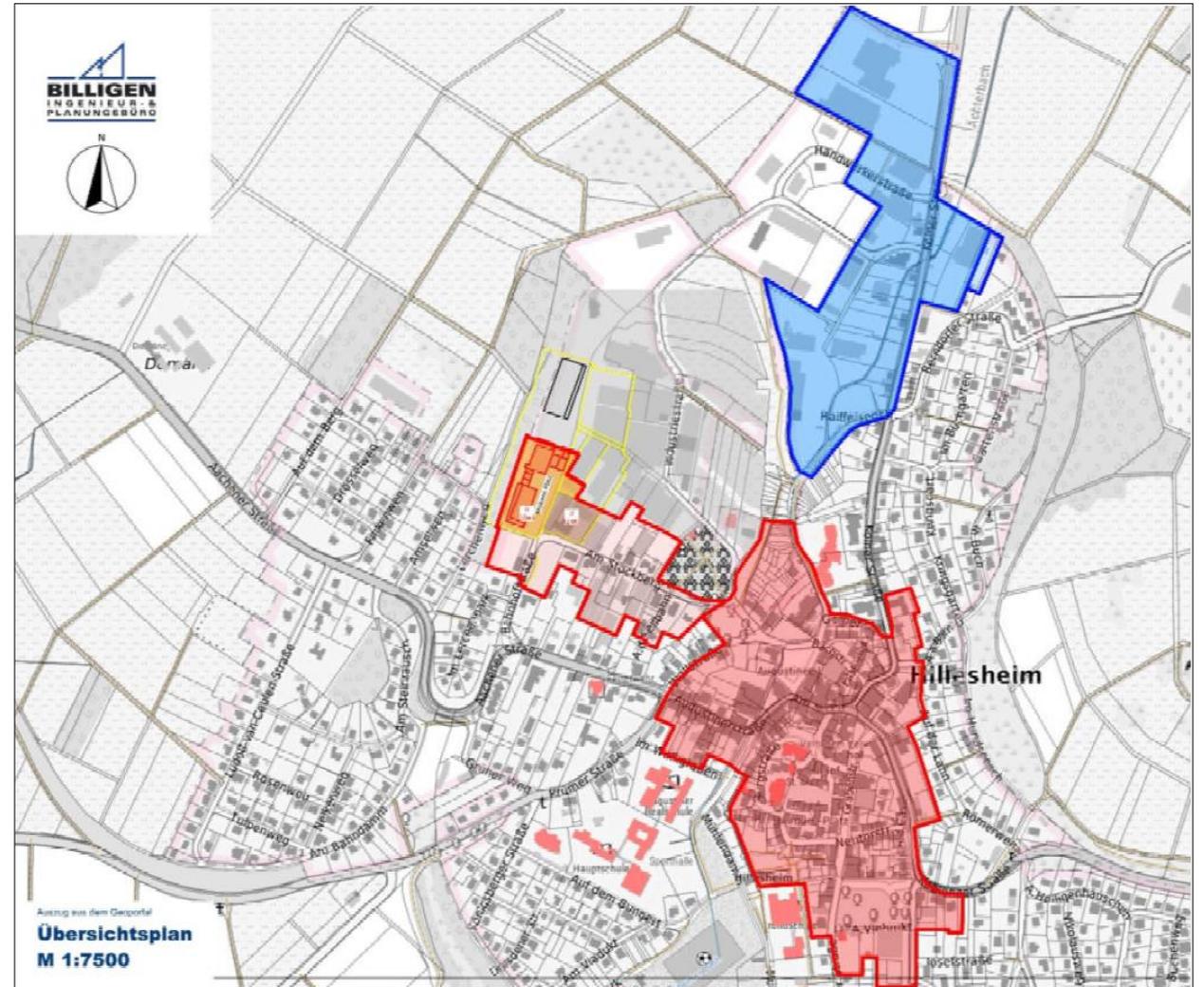
Einzelhandelszentralität im Nahbereich des Grundzentrums

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	

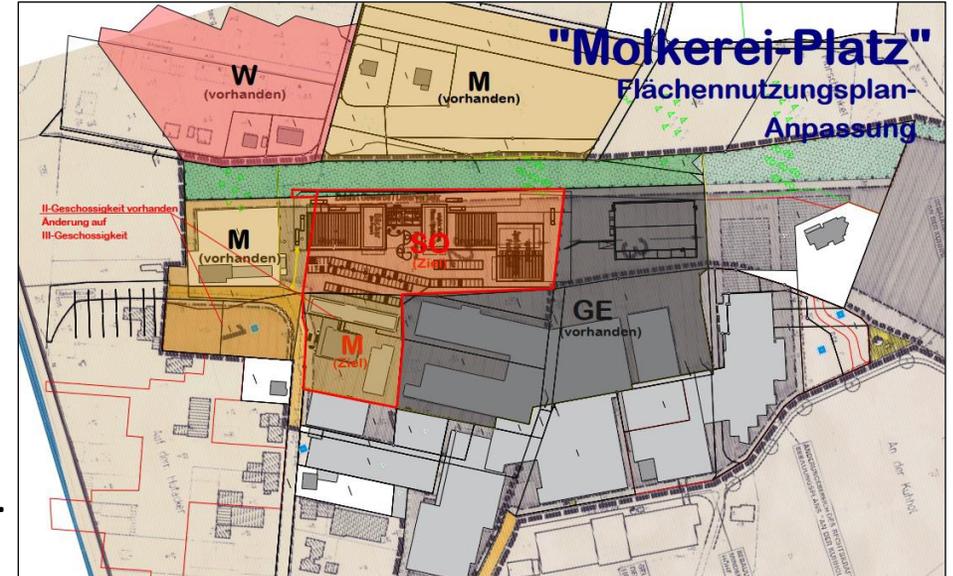
Zentrale Versorgungsbereiche

- 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



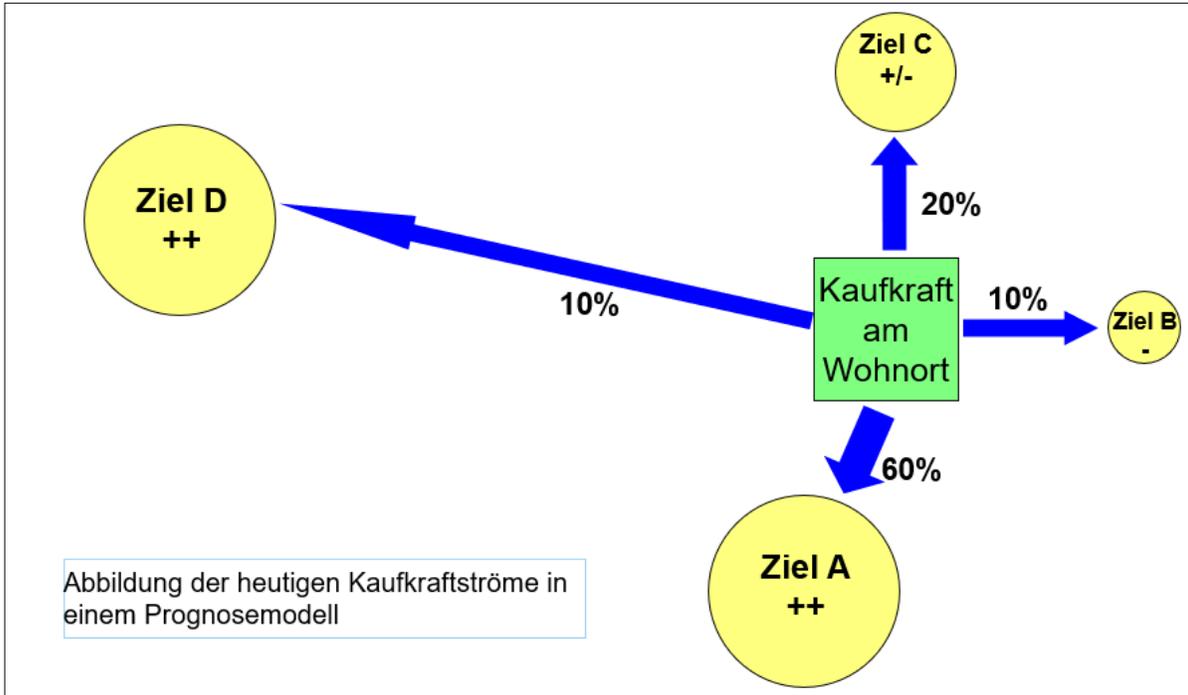
Einordnung des Planvorhabens Molkereiplatz in die Landesplanung

- 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.

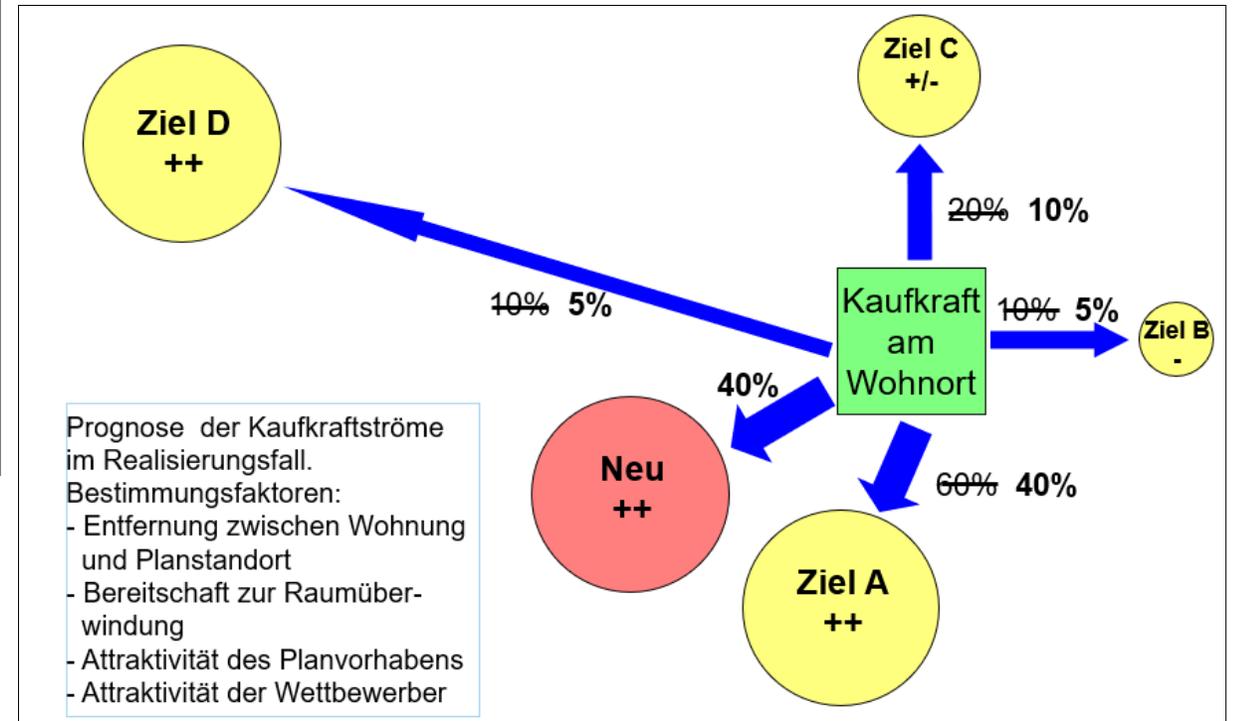


Methodischer Ansatz einer absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse

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