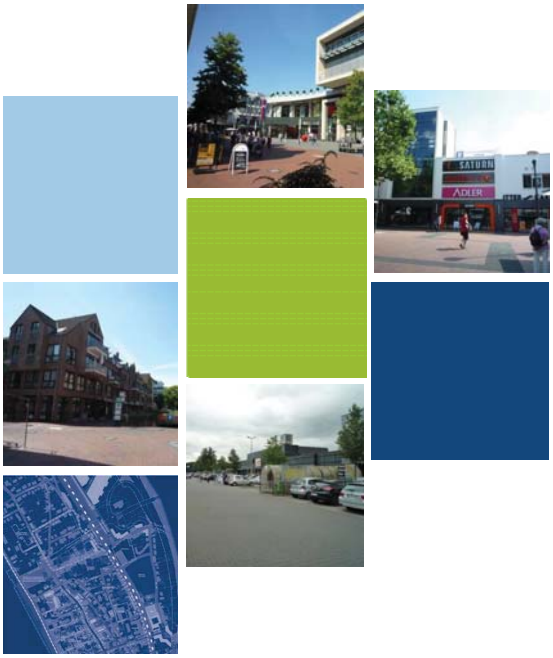
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Stadt Hilden
Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts

Bericht für den Verwaltungsvorstand
25. November 2016
(unter Berücksichtigung der während der Sitzung abgestimmten Änderungen/Ergänzungen)

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta
Dipl.-Geogr. Timo Grebe

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung/–steuerung
- Methodisches Vorgehen
- Einzelhandelsbestandssituation und -entwicklung
- Zentrenkonzept für die Stadt Hilden
- Hildener Sortimentsliste

Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung/–steuerung
- Methodisches Vorgehen
- Einzelhandelsbestandssituation und -entwicklung
- Zentrenkonzept für die Stadt Hilden
- Hildener Sortimentsliste

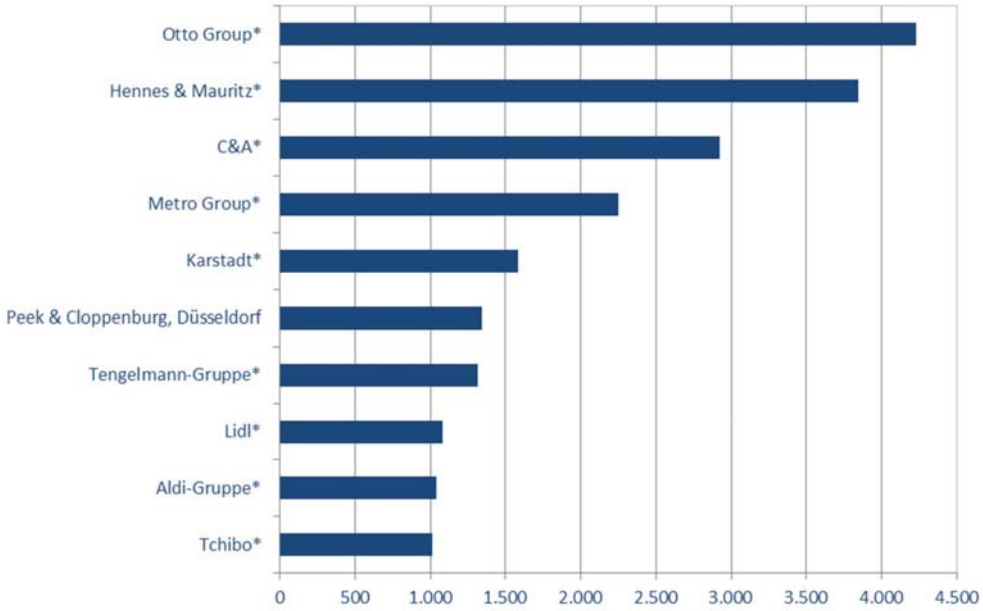
Marktanteile im dt. Lebensmitteleinzelhandel

nach Betriebstypen in %

Quelle: EHI Handelsdaten 2016

Top Ten der Textileinzelhändler in Deutschland

nach Umsatz im Jahr 2014, in Mio. EUR

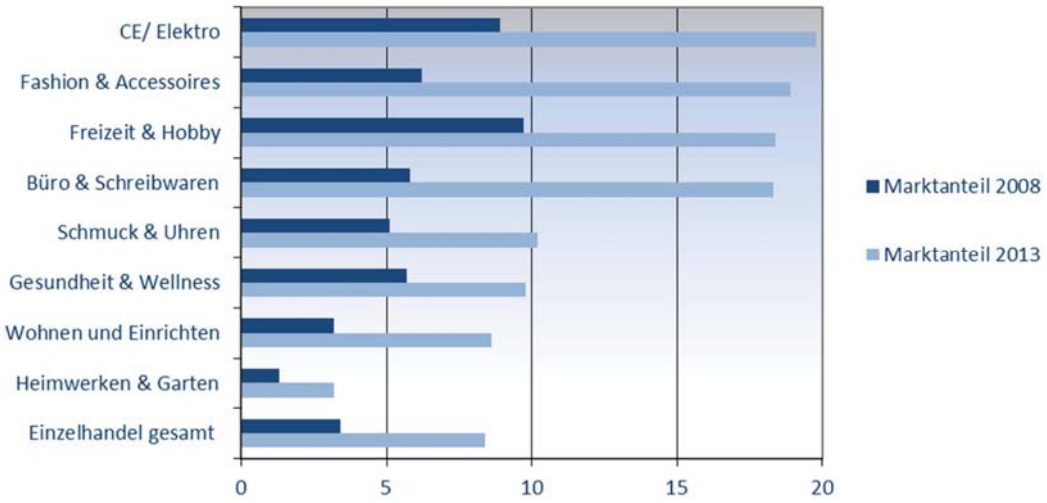


Quelle: handelsdaten.de, *= Schätzumsätze der Textilwirtschaft

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Marktanteile des Onlinehandels in Deutschland

nach Branchen, in %



Quelle: IFH Köln, Branchenreport Online Handel, 2014

Bundesrechtliche Vorgaben

Schutzgut: Zentraler Versorgungsbereich

- § 11 (3) BauNVO: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich (...) auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. (…) (…) Auswirkungen (…) auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der im Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder anderen Gemeinden, (…)
- § 2 Abs. 2 BauGB: Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie **auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche** berufen
- § 34 Abs. 3 BauGB: Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen.

Bundesrechtliche Vorgaben

Schutzgut: Wohnungsnahe Versorgung

- § 9 Abs. 2a BauGB: Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer **verbrauchernahen Versorgung** der Bevölkerung (…), in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte (…) bauliche Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind. (...) Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, dass Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden **zentralen Versorgungsbereiche** der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.(...)

Status: Einzelhandelskonzept

- § 1 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (...)
  Nr. 11: Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP 2025

betr. Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO

- Ziel 1: Nur innerhalb **regionalplanerischer ASB**
- Ziel 2: Mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden/ neu geplanten **zentralen Versorgungsbereichen** (➔ Ausnahmeregelung bei großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten)
- Ziel 3: **Beeinträchtigungsverbo**t von zentralen Versorgungsbereichen
- Grundsatz 4: Der zu erwartende **Gesamtumsatz von Vorhaben** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll die **Kaufkraft der Standortgemeinde** für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten
- Ziel 5: Sondergebiet für **Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten**, sind dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig, wenn der Umfang der **zentrenrelevanten Sortimente max. 10 % der Verkaufsfläche** beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt
- Grundsatz 6: Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb zentraler Versorgungsbereiche **2.500 qm Verkaufsfläche** nicht überschreiten

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP 2025

betr. Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO

- Ziel 7: **Vorhandene Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen** dürfen abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 als Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden (i.d.R. Begrenzung von Sortimenten und Verkaufsflächen auf **baurechtlichen Bestandsschutz**)
- Ziel 8: Kein Entstehen, Verfestigen, Erweitern von **Einzelhandelsagglomerationen** außerhalb von ASB sowie mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen durch Einzelhandelsagglomerationen.
- Grundsatz 9: **Regionale Einzelhandelskonzepte** sind bei Aufstellung und Änderungen von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen
- Ziel 10: **Vorhabenbezogene B-Pläne** sind i.d.R. nur zulässig wenn sie den Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen, sowie bei zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 2 und 3 und bei nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6.

Anforderungen an Zentrale Versorgungsbereiche: OVG Münster Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 32/ 11 NE

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Quelle: Google Earth Pro, Stand: 2009

Bebauungsplan für materiell unwirksam erklärt:

Fehlinterpretation des Begriffs Zentraler Versorgungsbereich

Somit die Grenze des Planungsermessens überschritten

„Ein zentraler Versorgungsbereich muss einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichen Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken…“

Ausstattung des ZVB nicht geeignet!

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung/–steuerung
- Methodisches Vorgehen
- Einzelhandelsbestandssituation und -entwicklung
- Zentrenkonzept für die Stadt Hilden
- Hildener Sortimentsliste

Fortschreibung des EHK

2005:
Stadt Hilden
Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Hilden
BBE Unternehmensberatung GmbH,
BBE Standort
Köln, 2005

2016
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hilden
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH,
Köln, 2016

Strukturwandel im Einzelhandel

Wachsender Konkurrenzkampf insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel

Folgen für die Stadtentwicklung?

Trading-Down in vielen Innenstädten

2005 EHNK Hilden

§ 24 a LEPro und § 34 (3) BauGB

Zielsetzung: Zentrale Versorgungs-bereiche abgrenzen und schützen.

Rechtsprechung zur Abgrenzung/ Funktionalität von zentralen Versorgungs-bereichen

LEP NRW 2025: Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

2016 Fortschreibung des EHNK Hilden

Bausteine eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes

Situationsanalyse

Rahmen-bedingungen
- Rechtsrahmen
- Sozioökonomische Strukturdaten
- Trends im Nachfrageverhalten
etc.

Einzelhandels-angebot
- Bestandsdaten
- Umsatzberechnung
- Kaufkraftbewegung
- Kennziffern
- Potenzial
etc.

Städtebaul. Situation
- Funktionale Gliederung
- Erscheinungsbild/ Gestaltung
- Leerstände
etc.

Nachfrage
- Einkaufsorientierung
- Einzugsgebiet
- Zufriedenheit
etc.

KONZEPT

Bausteine eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes

Situationsanalyse

Rahmen-bedingungen

Einzelhandels-angebot

Vollerhebung des Einzelhandels in Hilden (Abschluss am 18. August 2016)

Städtebaul. Situation

Nachfrage

- Telefonische Haushaltsbefragung (Start: 29. August 2016)
- Einbeziehung ifh-Studie

KONZEPT

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Bausteine eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes

Situationsanalyse

Rahmen-bedingungen

- Rechtsrahmen
- Sozioökonomische Strukturdaten
- Trends im Nachfrageverhalten

etc.

Einzelhandels-angebot

- Bestandsdaten
- Umsatzberechnung
- Kaufkraftbewegung
- Kennziffern
- Potenzial

etc.

Städtebaul. Situation

- Funktionale Gliederung
- Erscheinungsbild/ Gestaltung
- Leerstände

etc.

Nachfrage

- Einkaufsorientierung
- Einzugsgebiet
- Zufriedenheit

etc.

KONZEPT (Zentren, Ziele, Sortimentsliste insb.)

Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung/–steuerung
- Methodisches Vorgehen
- Einzelhandelsbestandssituation und -entwicklung
- Zentrenkonzept für die Stadt Hilden
- Hildener Sortimentsliste

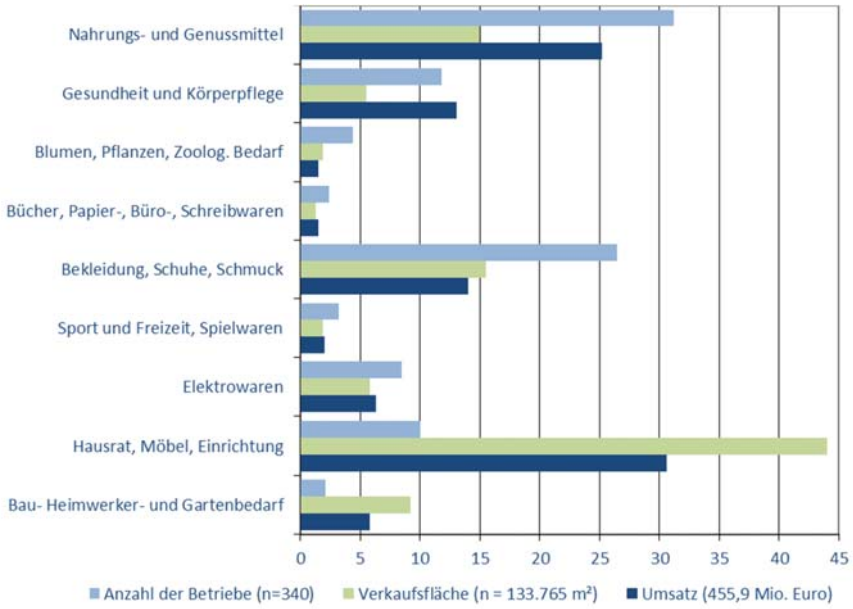
Einzelhandelsausstattung in Hilden

(Betriebe nach Angebotsschwerpunkt, Verkaufsfläche und Umsatz bereinigt)

Warengruppe	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	105	31,2	20.065	15,0	114,9	25,2
Gesundheit/Körperpflege	40	11,8	7.315	5,5	59,6	13,1
Blumen/Zoobedarf	15	4,4	2.490	1,9	6,8	1,5
Bücher/Schreibwaren/Büro	9	2,4	1.715	1,3	7,0	1,5
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	90	26,5	20.745	15,5	63,7	14,0
Sport/Freizeit/Spiel	11	3,2	2.490	1,9	8,9	2,0
Elektrowaren	28	8,5	7.715	5,8	28,8	6,3
Möbel/Einrichtung	35	10,0	58.890	44,0	139,8	30,7
Bau-/Garten-bedarf/Autozubehör	7	2,1	12.340	9,2	26,3	5,8
Summe	340	100,0	133.765	100,0	455,9	100,0

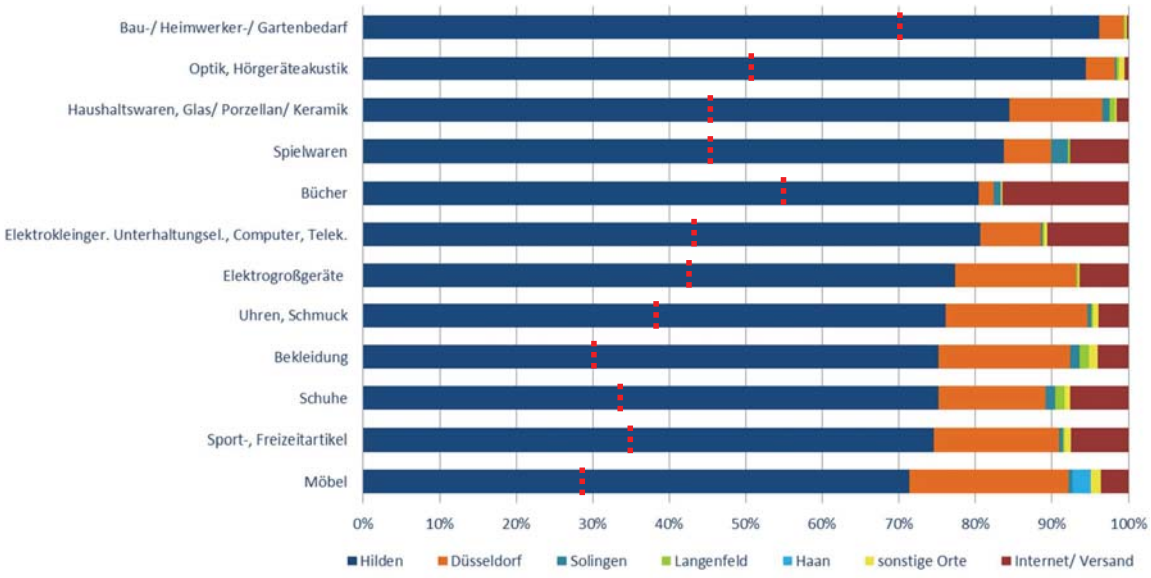
Anm: Verkaufsflächen auf 5 m² und Umsatz auf 100.000 EUR gerundet

Einzelhandelsausstattung in Hilden
(Verkaufsfläche und Umsatz bereinigt, in %)



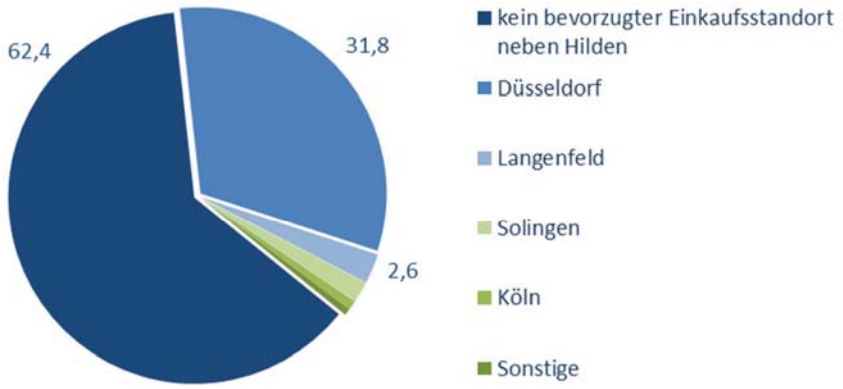
Anm: Verkaufsflächen auf 5 m² und Umsatz auf 100.000 EUR gerundet

Einkaufsorientierung nach Sortimenten im Vergleich
(in %)

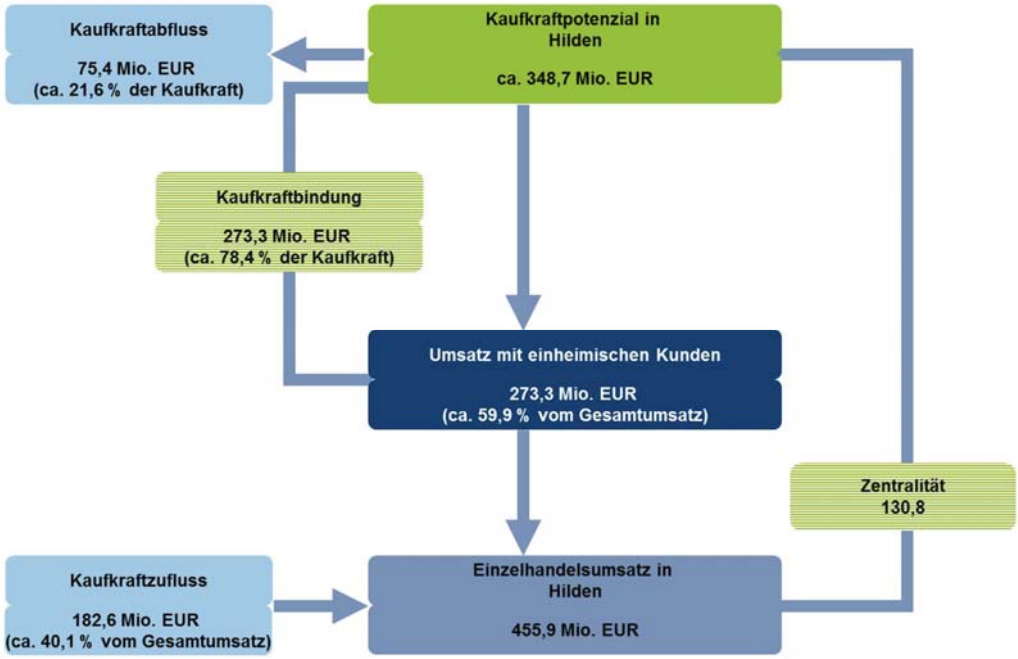


= Markierung des Durchschnittswerts der Einkaufsorientierung auf die „eigene" Kommune in Vergleichsstädten, auf Basis vorliegender Befragungsergebnisse (ca.-Wert)

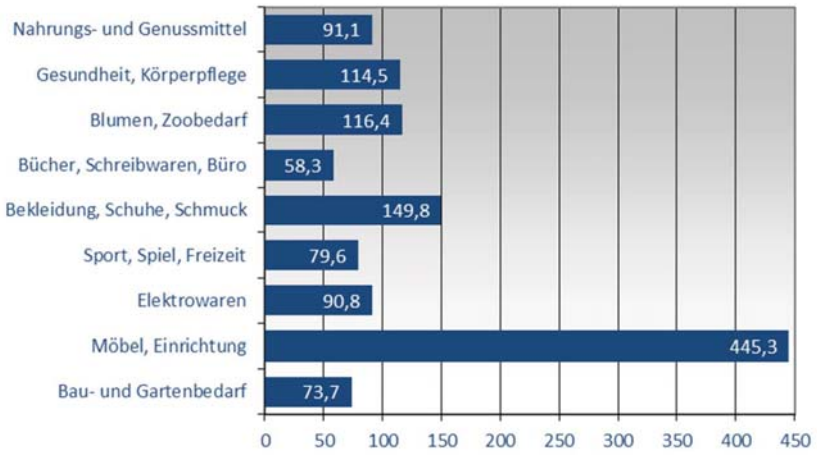
Bevorzugte Einkaufsstandorte neben Hilden (in %)



Kaufkraftbewegungen Hilden



Einzelhandelszentralität
(nach Branchen, in %)



Bei einer Zentralität von > 100 % ist branchenbezogen von mehr Kaufkraftzufluss als -abfluss auszugehen, eine Zentralität von < 100 % weist auf größere Kaufkraftabflüsse als -zuflüsse hin.

Über alle Branchen errechnet sich eine **Gesamtzentralität von 130,8**

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Verkaufsflächenentwicklung in Hilden 2005 - 2016

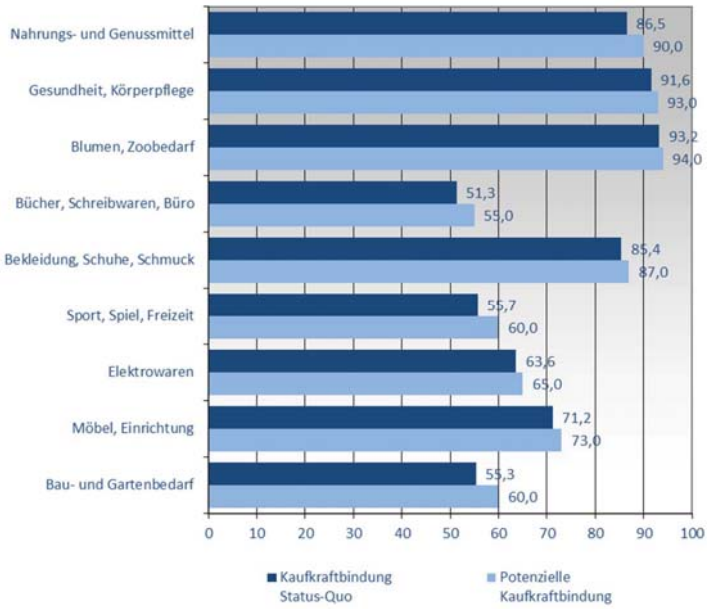
Warengruppe	Verkaufsfläche bereinigte Werte in m² 2005	2016	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel	15.055	20.065	+ 33,3 %
Gesundheit/Körperpflege	3.485	7.315	+ 100,1 %
Blumen/Zoobedarf	1.950	2.490	+ 27,7 %
Bücher/Schreibwaren/Büro	2.045	1.715	- 16,1%
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	16.320	20.745	+ 27,1 %
Sport/Freizeit/Spiel	4.045	2.490	- 38,5%
Elektrowaren	4.975	7.715	+ 55,1 %
Möbel/Einrichtung	41.270	58.890	+ 42,7 %
Bau-/Garten-bedarf/Autozubehör	8.678	12.340	+ 42,2 %
Sonstiges	395	-	-
Summe	98.215	133.765	+ 36,2 %

Leistungskennzahlen Gesamtstadt: 2005 zu 2016

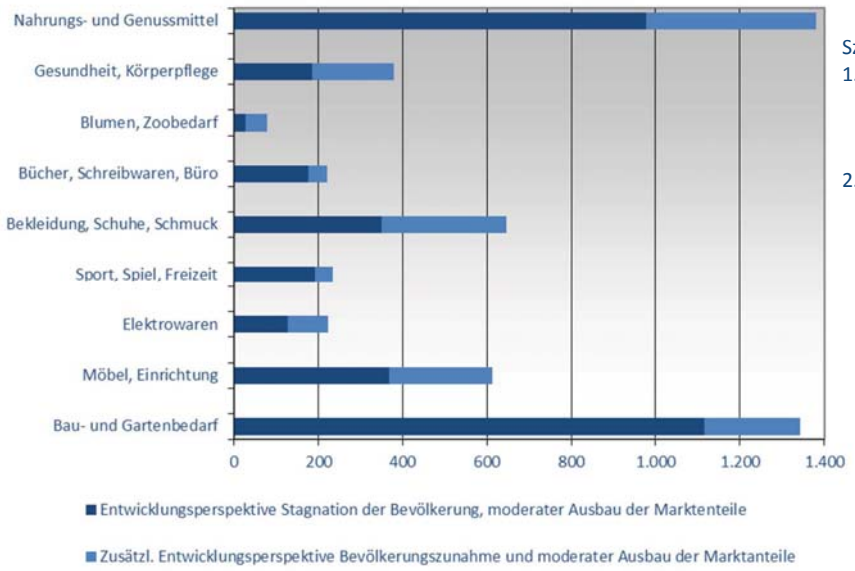
Parameter	2005	2016	Entwicklung
Einwohner	57.656 (nach Melderegister der Stadt Hilden)	57.199 (nach Melderegister der Stadt Hilden)	- 0,8 %
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	335,9 Mio. EUR (Kennziffer 113,5)	348,7 Mio. EUR (Kennziffer 109,4)	+ 3,8 %
Anzahl EH-Betriebe	411	340	- 17,3 %
Verkaufsfläche	98.200 m²	133.765m²	+ 36,2 %
Umsatz	324,4 Mio. EUR	455,9 Mio. EUR	+ 40,5 % (real ca. + 23 %)
Zentralität	0,97	1,31	+ 35,1 %
Verkaufsfläche/ Einwohner	1,74 m²	2,34 m²	+ 34,5 %
Anzahl/ Vkf großflächiger EH-Betriebe (2005 ab 700 m²)	14 Betriebe, 53.900 m²	28 Betriebe, 94.905 m²	+ 100 % / + 76,1 %
Verkaufsfläche/ Einwohner Nahrungs- und Genussmittel	0,27 m²	0,38 m² (0,35 m² bereinigt)	+ 40,7 % (+ 29,6 %)
Verkaufsfläche/ Einwohner Bekleidung	0,24 m²	0,31 m² (0,29 m² bereinigt)	+ 29,2 % (20,8 %)

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Perspektiven der Kaufkraftbindung in Hilden
(nach Branchen, in %)



Perspektiven der Verkaufsflächenentwicklung bis 2030
(nach Branchen, in m² Verkaufsfläche)



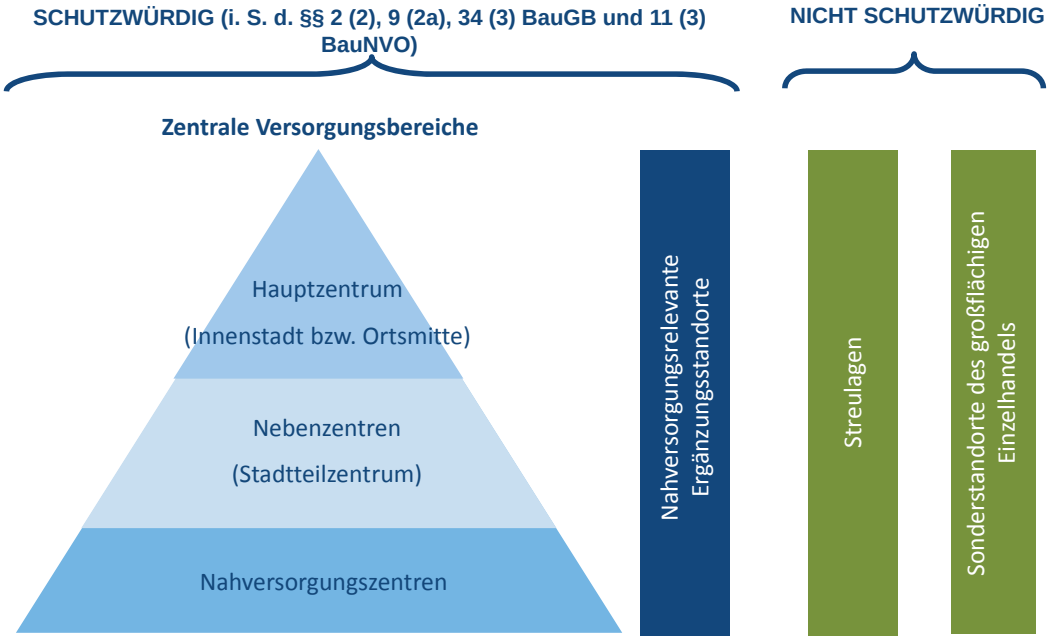
Szenarien:
1. Stagnation der Bevölkerung und leichter Ausbau der Marktanteile
2. Bevölkerungszunahme um 1,6 % bis 2030 (IT.NRW) und leichter Ausbau der Marktanteile

Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung/–steuerung
- Methodisches Vorgehen
- Einzelhandelsbestandssituation und -entwicklung
- Zentrenkonzept für die Stadt Hilden
- Hildener Sortimentsliste

Zentrenkonzept: Standortkategorie



Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

Ein ZVB ist (Vgl. BVerwG vom 20.11.2006 – AZ: 4 B 50.06 und § 34 (3) BauGB)

- räumlich abgrenzbarer Bereich
- zentrale Versorgungsfunktion nach Lage, Art und Zweckbestimmung für einen bestimmten Einzugsbereich (über den unmittelbaren Nahbereich hinaus)
- städtebaulich integriert und durch Einzelhandels- und Komplementärnutzungen geprägt

Kriterien Einzelhandel

- Warenspektrum
- Branchenvielfalt
- räumliche Dichte
- Folge/ Anordnung des Besatzes
- Versorgungsfunktion des Zentrums (aktuell/zukünftig)
- i.d.R. Lebensmittelmagnetbetrieb

Sonstige Kriterien

- Art u. Dichte ergänzender Komplementärnutzungen
- städtebauliche Gestaltung u. Aufenthaltsfunktion öffentl. Raum
- integrierte Lage
- gute verkehrliche Anbindung (ÖPNV u. IV)
- Einbezug/Ausweisung von Potenzialflächen

Bauleitplanung zum „…Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche…“ (vgl. §§ 1 (6) Nr. 4 u. 11 BauGB, 2 (2) BauGB, 9 (2a) BauGB, 11 (3) BauNVO)

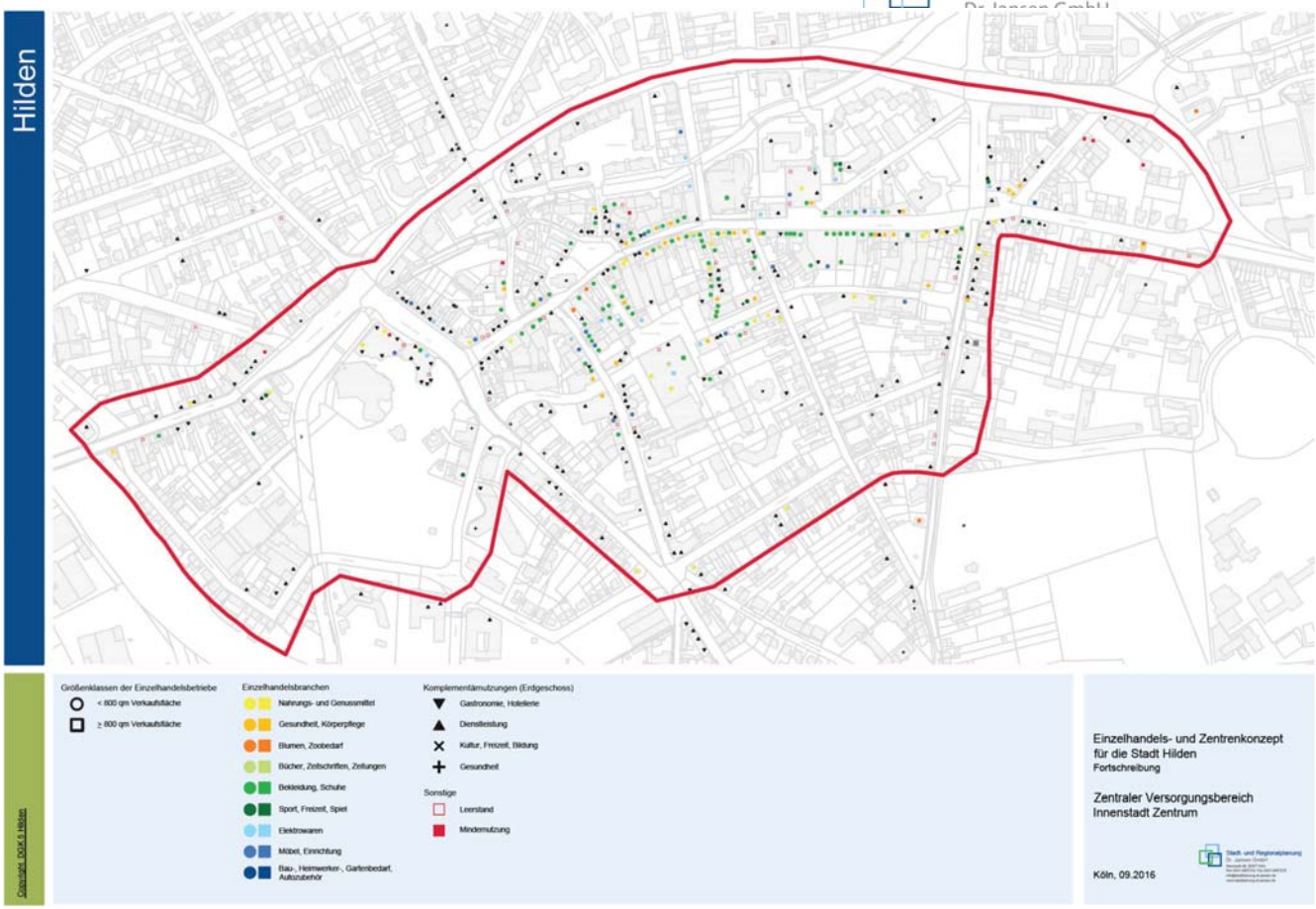
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Bewertungsmatrix zur Einstufung eines Hauptzentrums

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftl. Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	Kuschnerus 2007: 82 f.	Innenstadt-, Ortszentren	…	√ oder X
Verflechtungsbereich	Kuschnerus 2007: 82 f.	Größerer Einzugsbereich, i. d. R. gesamtes Stadtgebiet	…	√ oder X
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. vom 17.12.09 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	…	√ oder X
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 82 f.	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten, insbesondere zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente, Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs	…	√ oder X
Struktur + Dichte Komplementärnutzung.	Kuschnerus 2007: 82 f.	Breites Spektrum an Dienstleistungs-angeboten	…	√ oder X
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/ 11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	…	√ oder X

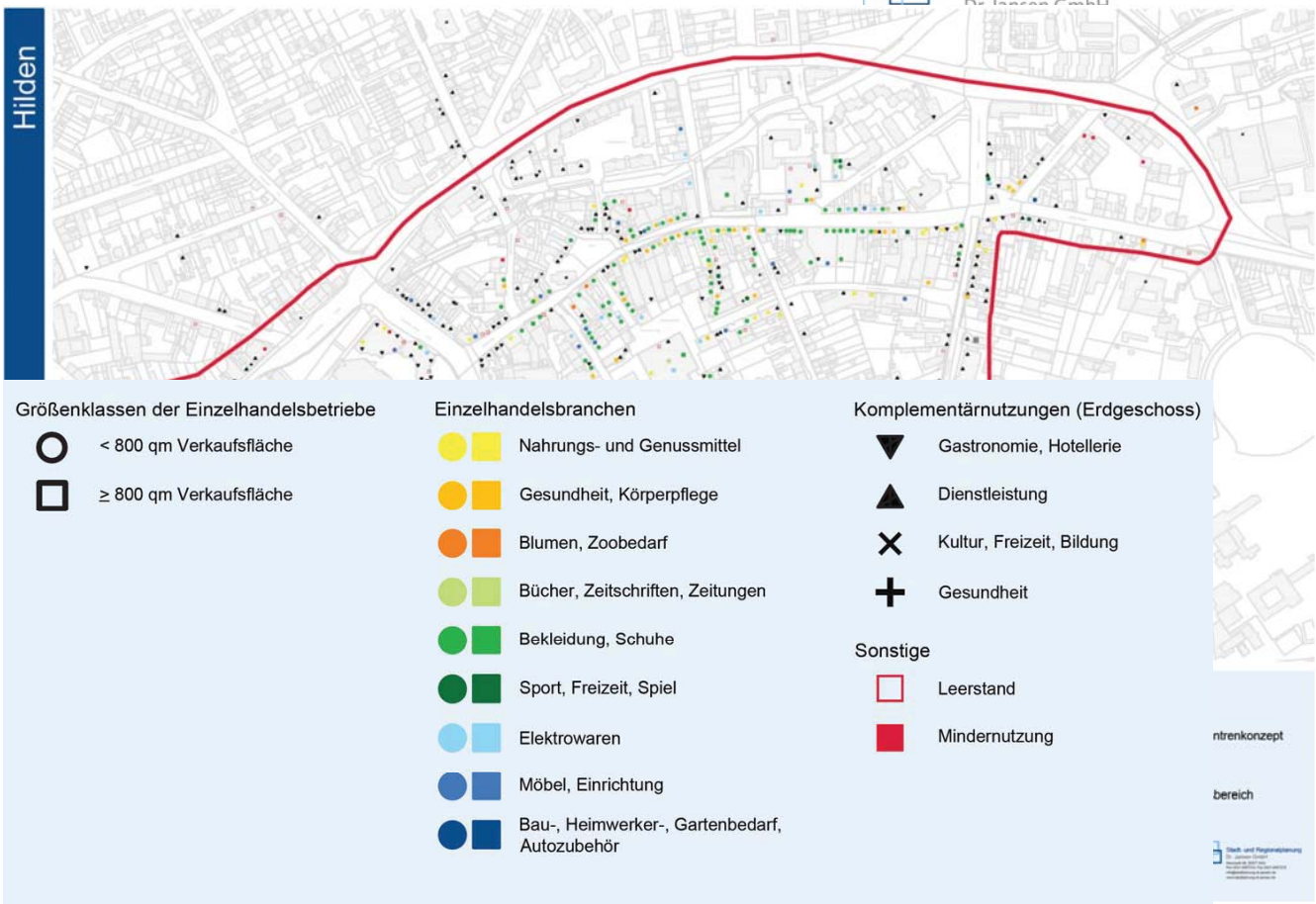
Hauptzentrum Innenstadt

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

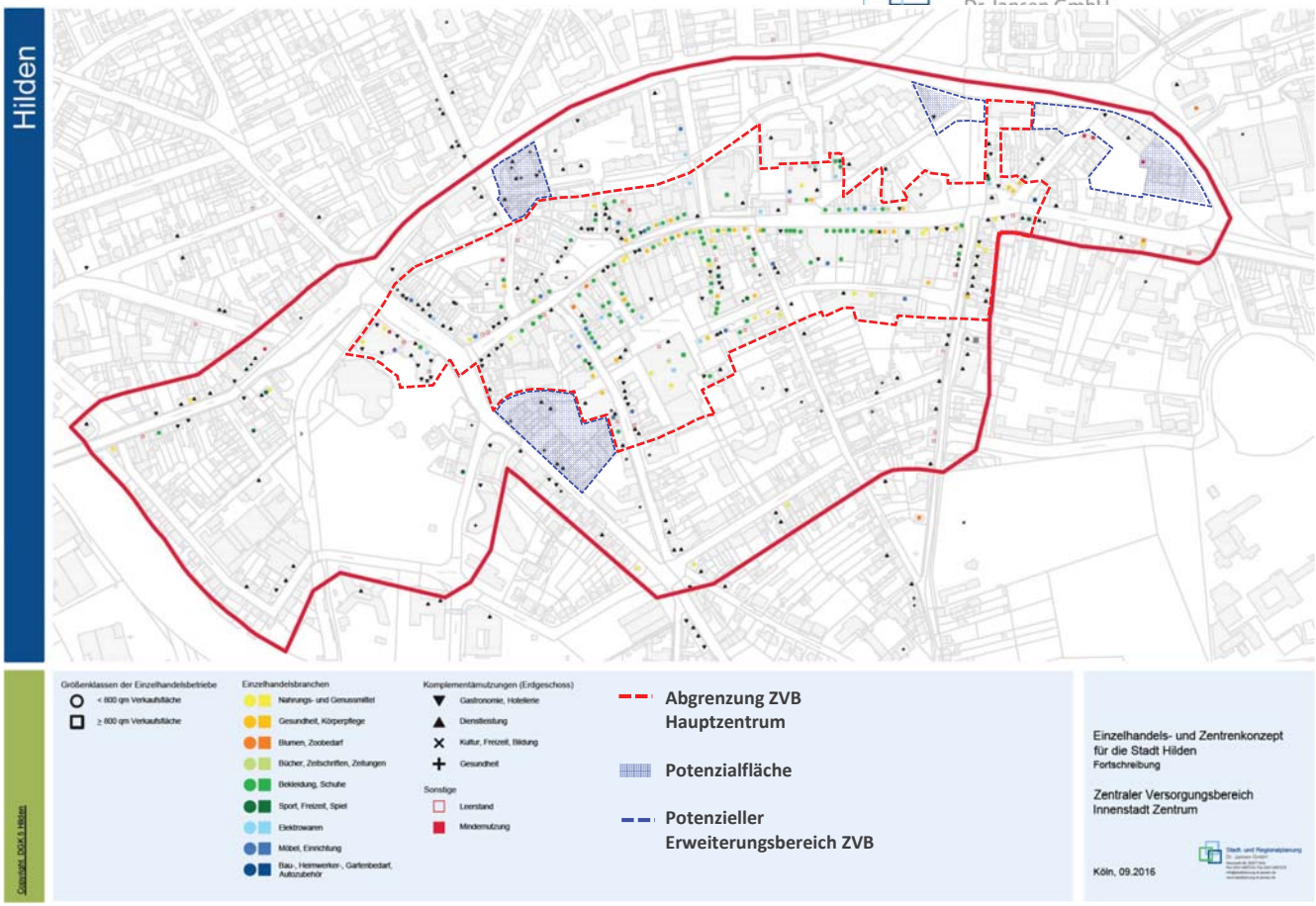


Hauptzentrum Innenstadt

Stadt- und Regionalplanung



Stadt- und Regionalplanung



Hauptzentrum Innenstadt

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

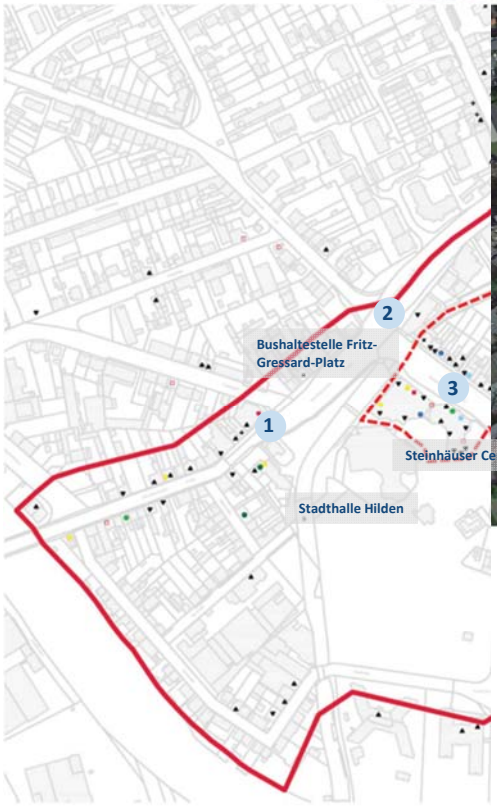
1

2

3

Hauptzentrum Innenstadt

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Hauptzentrum Innenstadt

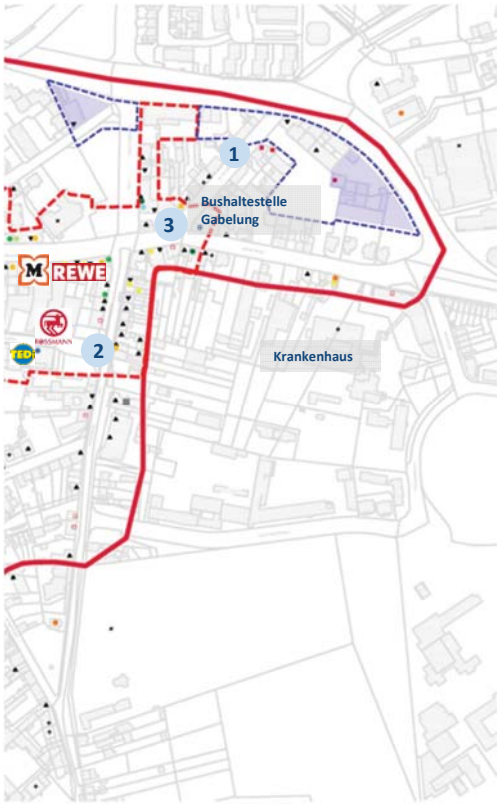
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Hauptzentrum Innenstadt

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Hauptzentrum Innenstadt

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



1

2

3

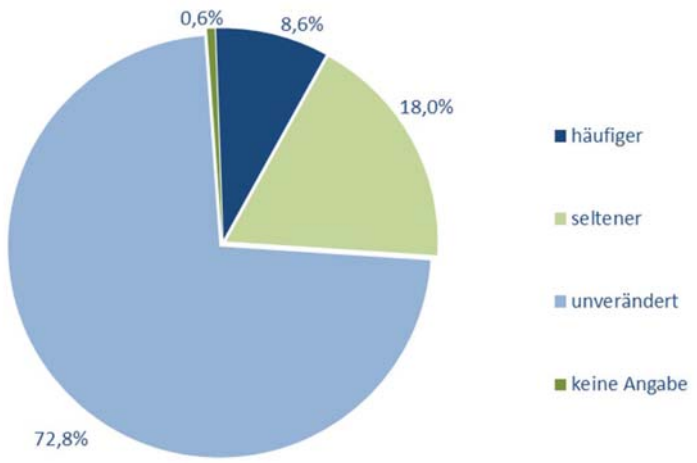
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Hauptzentrum Innenstadt - Einzelhandelsbestand

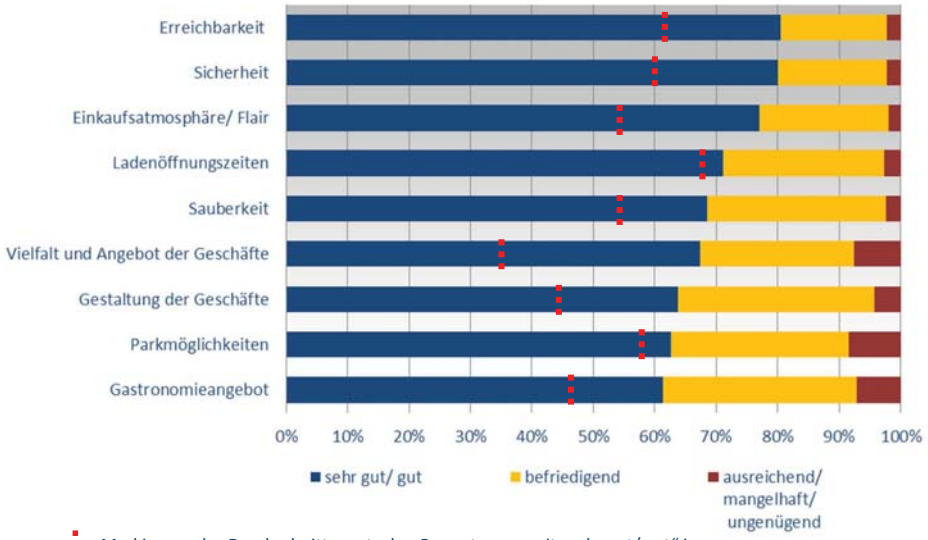
Warengruppe	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	27	14,4	6.240	14,8	34,5	20,4
Gesundheit/Körperpflege	29	15,5	7.175	17,1	44,3	26,2
Blumen/Zoobedarf	2	1,1	115	0,3	0,3	0,2
Bücher/Schreibwaren/Büro	4	2,1	1.065	2,5	3,8	2,2
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	84	44,9	20.275	48,2	61,1	36,2
Sport/Freizeit/Spiel	5	2,7	545	1,3	1,3	0,8
Elektrowaren	17	9,1	3.410	8,1	15,5	9,2
Möbel/Einrichtung	18	9,6	3.215	7,6	8,0	4,7
Bau-/Garten-bedarf/Autozubehör	1	0,5	20	0,0	0,0	0,0
Summe	187	100,0	42.060	100,0	169,0	100,0

Anm: Daten nach Angebotsschwerpunkt, Werte auf 5 qm und 100.000 EUR gerundet

Veränderung Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt
(in %, in Vergleich zu vor fünf Jahren)



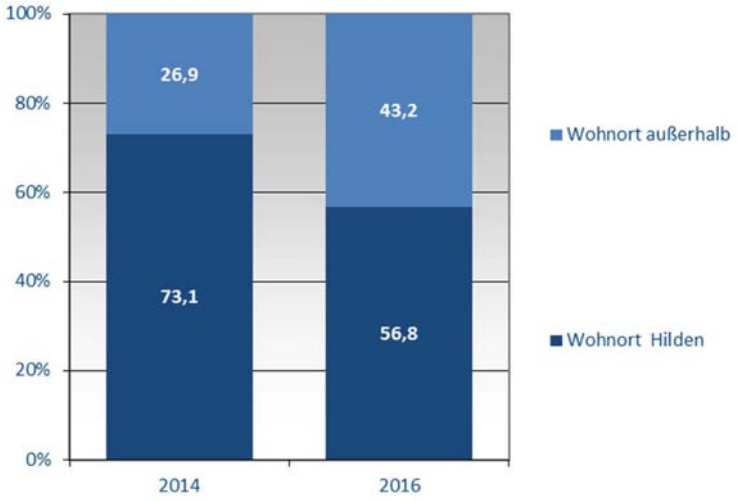
Beurteilung Einkaufsstandort Innenstadt im Vergleich
(in %)



= Markierung des Durchschnittswerts der Bewertungen mit „sehr gut/ gut“ in Vergleichsstädten, auf Basis vorliegender Befragungsergebnisse (ca.-Wert)

IFH Passantenbefragung 2014/2016

in %, Wohnorte der Befragten, 2014: n=157, 2016: n = 322

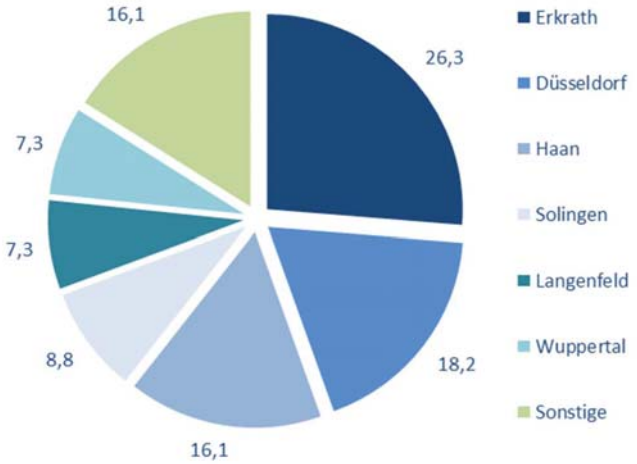


Quelle: IFH-Studie Vitale Innenstädte 2014 und 2016

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

IFH Passantenbefragung 2016

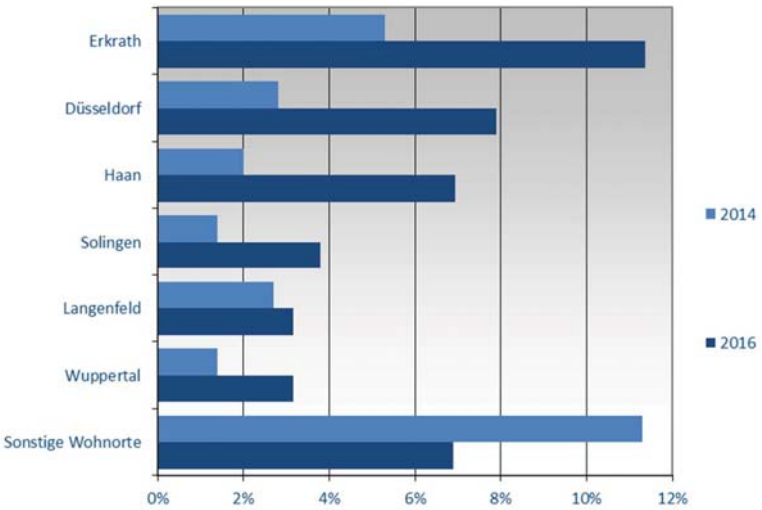
in %, Wohnorte der auswärtigen Befragten, 2016: n = 137



Quelle: IFH-Studie Vitale Innenstädte 2016

IFH Passantenbefragung 2014/2016

in %, Wohnorte der auswärtigen Befragten, 2014: n= 41, 2016: n = 137



Quelle: IFH-Studie Vitale Innenstädte 2014 und 2016

Hauptzentrum Innenstadt

Versorgungsbedeutung, - qualität, Empfehlungen

- **Versorgungsbedeutung**: gesamtstädtisch
- **Versorgungsqualität**: Leistungsstarker Einzelhandelsstandort (auch im regionalen Vergleich), hochwertige Angebote in allen Branchen, sowohl filialisierter als auch inhabergeführter Facheinzelhandel
- **Komplementärnutzungen**: Hohe Anzahl von Komplementärnutzungen aller Typen, hochwertiges Angebot
- **Städtebauliche Situation:** Handelszentrum ist als Fußgängerzone ausgestaltet (Mittelstraße, angrenzende Querstraße) und weist in diesem Bereich keine prägnanten städtebaulichen Defizite auf, an den Rändern des zur Abgrenzung als Hauptzentrums empfohlenen Bereichs mehren sich Fehlentwicklungen (Leerstände, Mindernutzungen), und (ehemalige) Einzelhandelslagen mit strukturellen Problemen, zum Beispiel Steinhäuser Centrum/ Klotzstraße, Immobilienstruktur im Bereich Markstraße/ Schwanenstraße, Walderstraße/ Mühlenhof/ An der Gabelung
- **Potenzialstandorte:** Klotzstraße, Nove-Mesto-Platz, Berliner Straße/ Hochdahler Straße, Berliner Straße/ Mühlenhof

➔ **Empfehlung:** Enge Abgrenzung des Hauptzentrums, Konzentration der Einzelhandelsentwicklung, Entwicklung der Potenzialstandorte auf Basis vorhabenbezogener Prüfung ➔ Anpassung der Abgrenzung

Nahversorgungszentrum Ost

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Hilden

Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe
- < 800 qm Verkaufsfläche
- ≥ 800 qm Verkaufsfläche

Einzelhandelsbranchen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Bekleidung, Schuhe
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör

Komplementärnutzungen (Erdgeschoss)
- Gastronomie, Hotellerie
- Dienstleistung
- Kultur, Freizeit, Bildung
- Gesundheit

Sonstige
- Leerstand
- Mindernutzung

Abgrenzung ZVB Nahversorgungszentrum

Potenzialfläche

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hilden
Fortschreibung

Walder Straße

Köln, 09.2016

Grundriss: DGK 5 Hilden

Nahversorgungszentrum Ost

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Hilden

Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe
- < 800 qm Verkaufsfläche
- ≥ 800 qm Verkaufsfläche

Einzelhandelsbranchen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Bekleidung, Schuhe
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör

Komplementärnutzungen (Erdgeschoss)
- Gastronomie, Hotellerie
- Dienstleistung
- Kultur, Freizeit, Bildung
- Gesundheit

Sonstige
- Leerstand
- Mindernutzung

Abgrenzung ZVB Nahversorgungszentrum

Potenzialfläche

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hilden
Fortschreibung

Walder Straße

Köln, 09.2016

Grundriss: DGK 5 Hilden

Nahversorgungszentrum Ost - Einzelhandelsbestand

Warengruppe	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	6	75,0	1.805	95,8	11,0	97,3
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Freizeit/Spiel)	1	12,5	25	1,3	0,1	0,9
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-/ Gartenbedarf/Autozubehör)	1	12,5	55	2,9	0,2	1,8
Summe	8	100,0	1.885	100,0	11,3	100,0

Anm: Daten nach Angebotsschwerpunkt, Werte auf 5 qm und 100.000 EUR gerundet

Nahversorgungszentrum Ost

Versorgungsbedeutung, - qualität, Empfehlungen

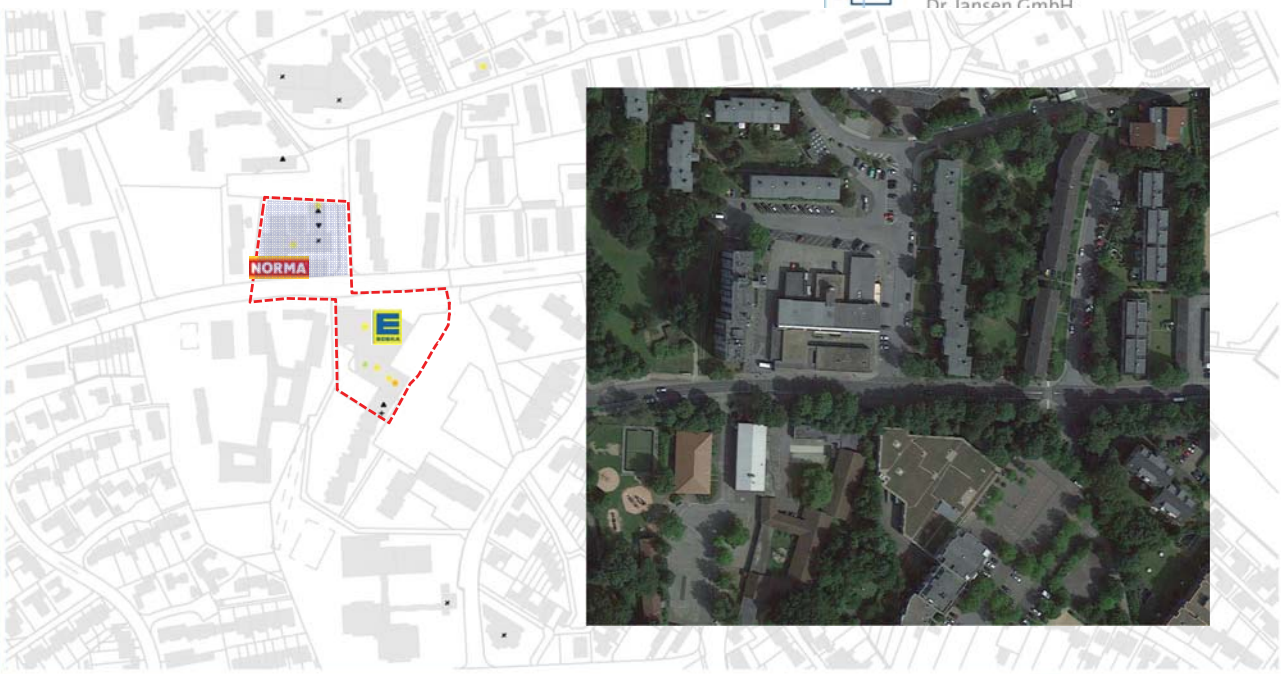
- **Versorgungsbedeutung**: ca. 6.730 Einwohner
- **Versorgungsqualität:** Nahversorgung
- **Komplementärnutzungen**: Nur eingeschränktes den Einzelhandel arrondierendes Angebot
- **Städtebauliche Situation:** Versorgungslage umfasst beide Straßenseiten der (vielbefahrenen) Walder Straße, reine Versorgung – keine Aufenthaltsqualität
- **Potenzialstandorte:** rückwärtiger Bereich der Ladenzeile an der Walder Straße kommt für Vergrößerung der Betriebe (bzw. Ersatz durch größere Betriebe) in Betracht

➔ **Empfehlung:** Ausweisung eines Nahversorgungszentrums, Stabilisierung und Ergänzung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote (Lebensmittel, Drogerie, Zeitungen/ Zeitschriften) und Komplementärnutzungen

Nahversorgungszentrum Nord

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Hilden



Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe
- < 800 qm Verkaufsfläche
- ≥ 800 qm Verkaufsfläche

Einzelhandelsbranchen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Bekleidung, Schuhe
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör

Komplementärnutzungen (Erdgeschoss)
- Gastronomie, Hotellerie
- Dienstleistung
- Kultur, Freizeit, Bildung
- Gesundheit

Sonstige
- Leerstand
- Mindernutzung

Abgrenzung ZVB Nahversorgungszentrum

Nahversorgungszentrum

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hilden
Fortschreibung

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Zentrum

Köln, 09.2016

Grundlage: DGK 5 Hilden

Nahversorgungszentrum Nord

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Hilden

Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe
- < 800 qm Verkaufsfläche
- ≥ 800 qm Verkaufsfläche

Einzelhandelsbranchen
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Bekleidung, Schuhe
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör

Komplementärnutzungen (Erdgeschoss)
- Gastronomie, Hotellerie
- Dienstleistung
- Kultur, Freizeit, Bildung
- Gesundheit

Sonstige
- Leerstand
- Mindernutzung

Abgrenzung ZVB Hauptzentrum

Potenzialfläche

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hilden
Fortschreibung

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Zentrum

Köln, 09.2016

Grundlage: DGK 5 Hilden

Nahversorgungszentrum Nord - Einzelhandelsbestand

Warengruppe	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	6	85,7	2.420	98,4	12,6	99,2
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Freizeit/Spiel)	1	14,3	40	1,6	0,1	0,8
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-/ Garten-bedarf/Autozubehör)	-	-	-	-	-	-
Summe	7	100,0	2.460	100,0	12,7	100,0

Anm: Daten nach Angebotsschwerpunkt, Werte auf 5 qm und 100.000 EUR gerundet

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

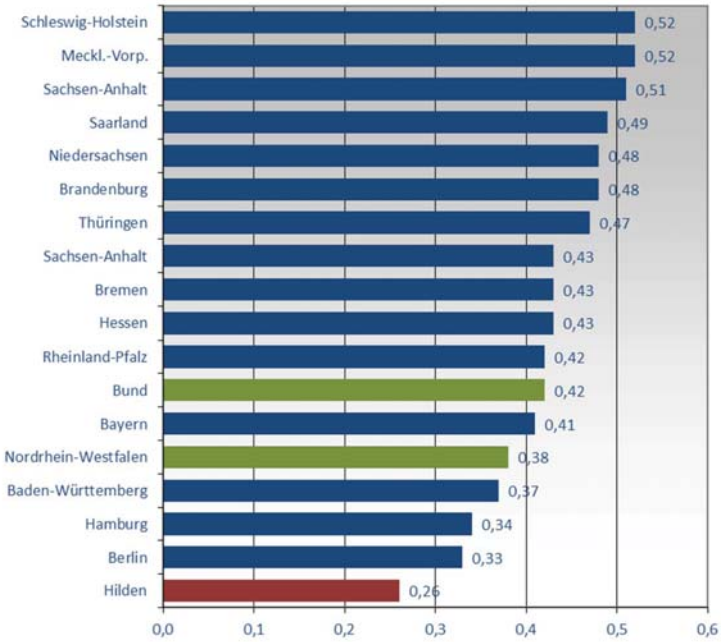
Nahversorgungszentrum Nord

Versorgungsbedeutung, - qualität, Empfehlungen

- **Versorgungsbedeutung:** Ca. 19.300 Einwohner im Stadtteil Norden
- **Versorgungsqualität:** Nahversorgung
- **Komplementärnutzungen:** Nur eingeschränktes den Einzelhandel arrondierendes Angebot
- **Städtebauliche Situation:** Tendenziell zweiteilige Standortstruktur beidseitig der Beethovenstraße, Lebensmittelmagnetbetriebe jeweils in mehrgeschossige Wohngebäude (unterschiedlicher Gestaltung) integriert, Vegetation und Wegeführung behindern „Zusammenwachsen“ der beiden Standorte trotz minimaler Entfernung
- **Potenzialstandorte:** Städtebauliche Umstrukturierung am Standort von Norma

➔ **Empfehlung**: Ausweisung eines Nahversorgungszentrums, Stabilisierung und Ergänzung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote (Lebensmittel, Drogerie, Zeitungen/ Zeitschriften) und Komplementärnutzungen, Auflösung der zweigeteilten Struktur: Verbesserung von Wegeführung und Sichtbeziehungen

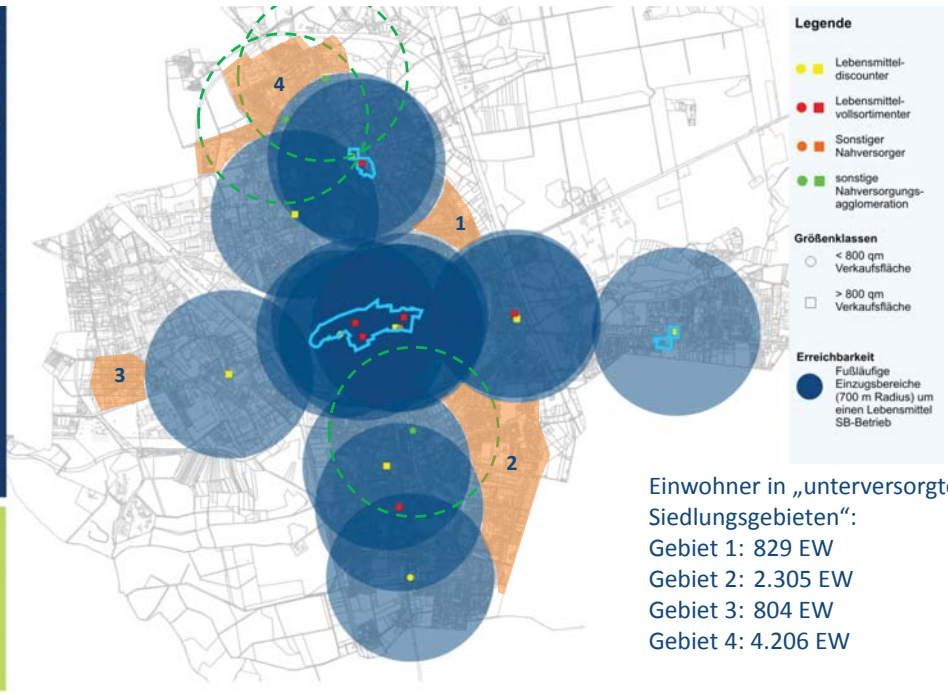
Verkaufsflächenausstattung Lebensmitteleinzelhandel
(in Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben > 400 m²)



Quelle: bulwiengesa AG 2015, ergänzt durch eigene Daten

Nahversorgungssituation im Jahr 2016 (700m – Radius)

NAHVERSORGUNGSSITUATION



Einwohner in „unterversorgten Siedlungsgebieten“:
Gebiet 1: 829 EW
Gebiet 2: 2.305 EW
Gebiet 3: 804 EW
Gebiet 4: 4.206 EW

Nahversorgungssituation im Jahr 2016

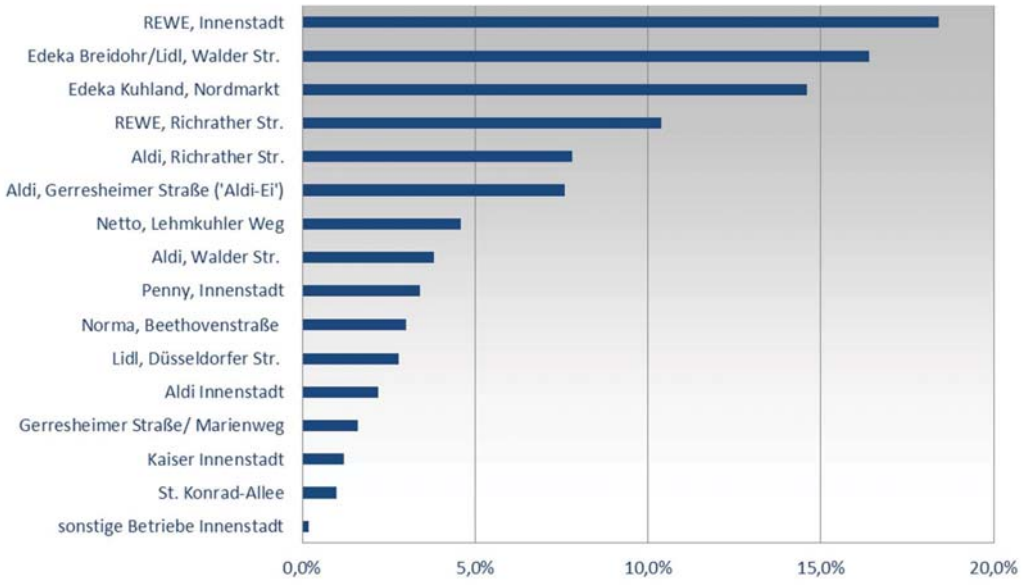
Betrieb	Betriebstyp	Lage	Adresse	VKF in m²	EH 700m Radius	Konkurrenz zu ZVB ?
Norma	Discounter	*NVZ Nord*	Beethovenstraße 35	270	10.573	
Edeka	Vollsortimenter	*NVZ Nord*	Lortzingstraße 39	1.905	10.506	
Lidl	Discounter	*dezentral*	Düsseldorfer Straße 59	990	2.408	X
Lidl	Discounter	*dezentral*	Walder Straße 99	960	4.210	X
Edeka	Vollsortimenter	*dezentral*	Walder Straße 99	1.390 (+ 605)	4.210	X
Aldi	Discounter	*NVZ Ost*	Walder Straße 285	800	4.774	
Aldi	Discounter	*wohnungsnah*	Richrather Straße 126	1.100	9.395	
Rewe	Vollsortimenter	*wohnungsnah*	Richrather Straße 172	1.050	8.926	
Netto	Discounter	*wohnungsnah*	Lehmkuhler Weg 1	720	5.765	
Aldi	Discounter	*wohnungsnah*	Gerresheimer Straße 95	1.000	7.044	X
Rewe	Vollsortimenter	*HZ Innenstadt*	Mittelstraße 15	895	8.200	
Rewe	Vollsortimenter	*HZ Innenstadt*	Mittelstraße 77	1.040	9.412	
Penny	Discounter	*HZ Innenstadt*	Mittelstraße 107	715	9.494	
Kaisers	Vollsortimenter	*HZ Innenstadt*	Warrington-Platz 10	1.160	9.382	
Aldi	Discounter	*HZ Innenstadt*	Am Kronengarten 6	860	8.296	
Denn's	Biosupermarkt	*HZ Innenstadt*	Am Kronengarten 12	480	8.346	

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

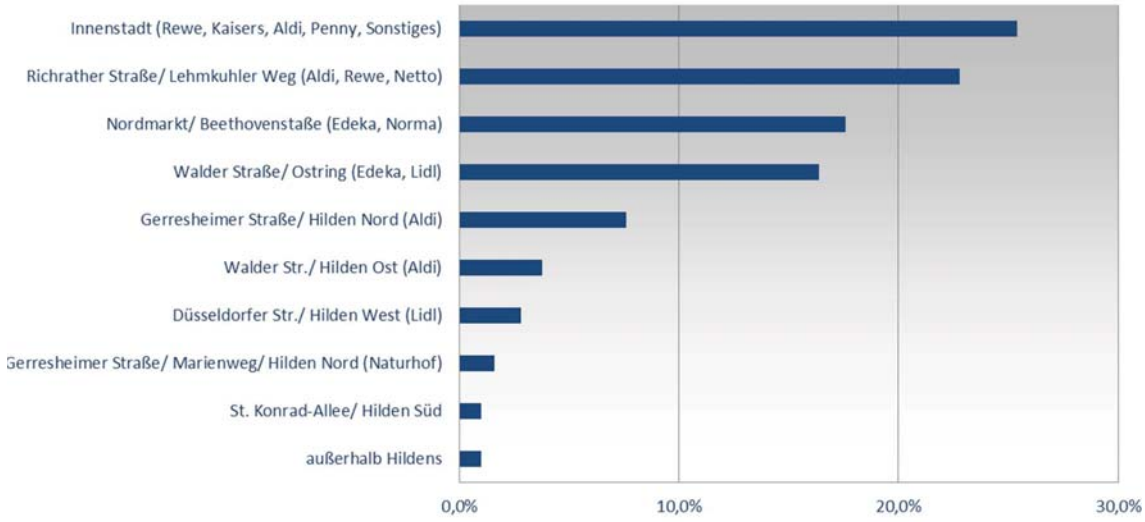
Nahversorgungssituation im Jahr 2016 (sonstige Nahversorger)

Agglomerationen	Lage	Adresse	VKF in m²	EH 700m Radius	Konkurrenz zu ZVB
Gustav-Mahler-Straße (u.A. Metzgerei Röschl)	*wohnungsnah*	Gustav-Mahler-Straße 36-42	260	8.012	X
Gerresheimer Straße (u.A. Naturhof)	*wohnungsnah*	Gerresheimer Straße 227	150	9.220	X
St. Konrad-Allee (u.A. Rossmann)	*wohnungsnah*	St.-Konrad-Allee 11-23	640	9.479	X

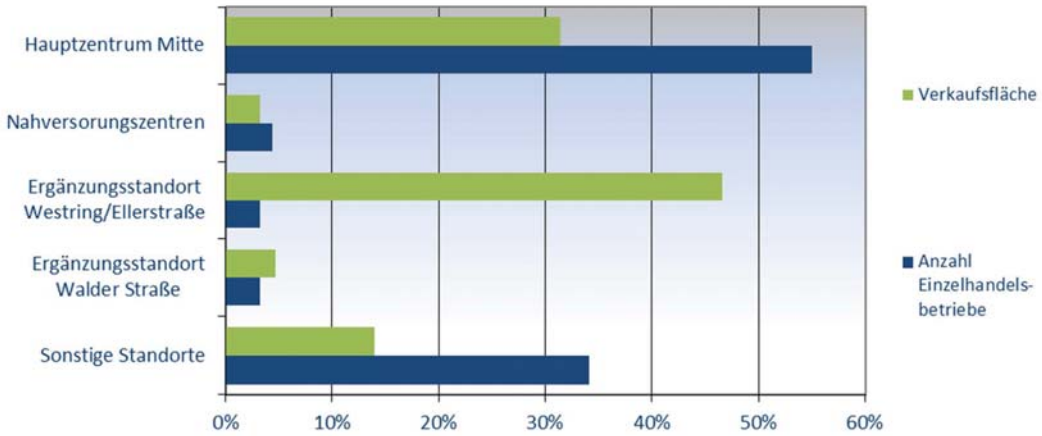
Bevorzugte Einkaufsstandorte für Lebensmittel



Bevorzugte Einkaufsstandorte für Lebensmittel
(Einkaufsstandorte nach Einzelhandelslagen zusammengefasst)



Sonstige Einzelhandelsstandorte



Agenda

Das möchten wir heute vorstellen

- Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung/–steuerung
- Methodisches Vorgehen
- Einzelhandelsbestandssituation und -entwicklung
- Zentrenkonzept für die Stadt Hilden
- Hildener Sortimentsliste

„Hildener Liste“ - Sortimentsdifferenzierung

Grundsätzliche Bewertungskriterien zentrenrelevanter Sortimente:

- städtebaulich-funktionale Prägung eines zentralen Versorgungsbereichs
- notwendig für Attraktivität des Branchenmixes
- Begründung einer hohen Kundenfrequenz
- i.d.R. geringe Flächenansprüche (= Integration in städtebauliche Struktur des Zentrums)
- ohne PKW transportabel (Sperrigkeit, Größe, Gewicht)

(Nahversorgungsrelevante Sortimente sind analog zu bewerten, sind jedoch in der Regel auch außerhalb der zentralen Lagen angesiedelt um zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung beizutragen)

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

„Hildener Liste“ – Vorgaben der Landesplanung

Zielvorgabe nach Ziel 2, Anlage 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel:
Zentrenrelevant sind (nach ortstypischer Überprüfung bzw. planerischer Zielsetzung):

- 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

Und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel* (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

*Anm: inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

„Hildener Liste“ (Entwurf 2016)

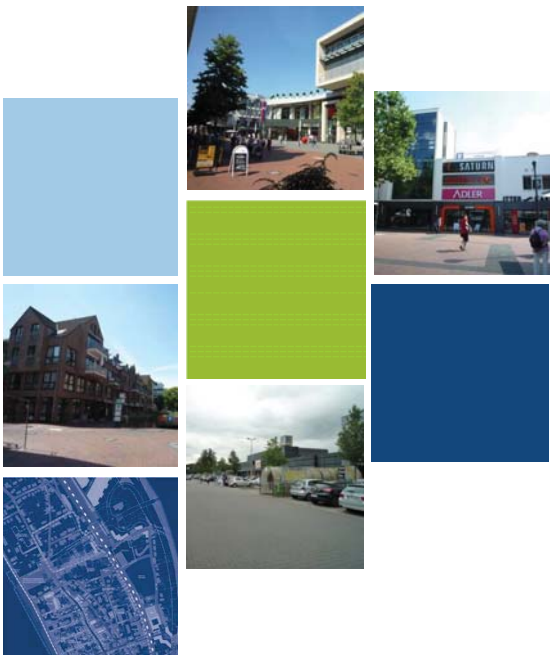
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelssortimente	(nur) Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente
▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) ▪ Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren ▪ medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel ▪ Blumen ▪ Zeitungen/ Zeitschriften ▪ Tiernahrung/ Zoobedarf für Haustiere*	▪ Bücher ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ 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 ▪ Optik/ Akustik ▪ Lampen/ Leuchten ▪ Bettwaren ▪ Musikinstrumente ▪ Haus- und Heimtextilien ▪ Wohnaccessoires ▪ Kunst, Antiquitäten ▪ Spiegel, Bilder, Rahmen

*Abweichungen von Hildener Liste 2005

Änderungen gegenüber „Hildener Liste“ aus 2005:

- Fahrräder und –zubehör sind nicht mehr zentrenrelevant.
- Die Sortimente Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte sind nicht mehr zentrenrelevant.
- Elektrogroßgeräte sind nicht mehr zentrenrelevant.
- Zoobedarf für Haustiere wird neu in die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen.

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!