

EINZELHANDELS- UND NAHVERSORGUNGS- KONZEPT FÜR DIE STADT HILDEN

erstellt im Auftrag der
Stadtverwaltung Hilden

Auftr.-Nr.: 2005 – 3694 – 1803

durch die
BBE Unternehmensberatung GmbH
BBE Standort

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
Dipl.-Geogr. Gregor Peter

Köln, 15.12.2005

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	1
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2 Methodische Vorgehensweise	4
2 Makro-Standort Hilden	5
2.1 Räumliche Lage der Stadt Hilden	5
2.2 Verkehrliche Erreichbarkeit	8
2.3 Zentralörtliche Funktion der Stadt Hilden	10
2.4 Bevölkerungs- und Beschäftigtenstruktur der Stadt Hilden	12
2.5 Fazit: Makrostandort Hilden	15
3 Einzelhandelssituation in der Stadt Hilden und im regionalen Umfeld	16
3.1 Einzelhandelsstrukturen der Stadt Hilden	16
3.1.1 Innenstadt Hilden	16
3.1.2 Nahversorgungsstandorte	23
3.1.3 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit vorrangig Nonfood-Sortimenten	28
3.1.4 Standorte von Automobilhändlern in der Stadt Hilden	30
3.2 Struktur- und Leistungsmerkmale des Einzelhandels in der Stadt Hilden	33
3.3 Bewertung der Einzelhandelssituation in der Stadt Hilden	36
3.3.1 Bewertung des gesamtstädtischen Angebotes unter quantitativen Aspekten	36
3.3.2 Bewertung des innerstädtischen Angebotes unter qualitativen Aspekten	38

3.3.3	Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Hilden und in den Stadtteilen unter quantitativen und qualitativen Aspekten	41
3.3.4	Bewertung des Ausstattungsniveaus der Stadt Hilden an Autohändlern	52
3.4	Regionale Wettbewerbsstrukturen	54
4	Nachfragesituation für den Einzelhandel in der Stadt Hilden	57
4.1	Einzugsgebiet der Stadt Hilden	57
4.2	Nachfragevolumen der Stadt Hilden	59
4.3	Einzelhandelszentralität der Stadt Hilden	61
4.4	Kaufkraftverflechtungen der Stadt Hilden	63
5	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept sowie Handlungsempfehlungen	65
5.1	Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Hilden	65
5.1.1	Demographische Bedingungen	65
5.1.2	Politische Rahmenbedingungen	66
5.1.3	Neue Angebotsformen	67
5.1.4	Änderungen im Verbraucherverhalten	71
5.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung einzelner Warengruppen in der Stadt Hilden	73
5.3	Entwicklungsleitziele und Zentrenkonzept für die Stadt Hilden	75
5.3.1	Leitziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung	75
5.3.2	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept	77
5.4	Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	82
5.4.1	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	82
5.4.2	Definition der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente	84

5.4.3	Steuerung des Einzelhandels mit Umsatz- schwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten	90
5.4.4	Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzel- handelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	92
5.4.5	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten	93
5.4.6	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten	94
5.5	Gutachterliche Stellungnahme zu potenziellen Entwicklungs- flächen und aktuellen Planvorhaben	96
5.5.1	Stadtteil Innenstadt	96
5.5.2	Stadtteil Nordstadt	98
5.5.3	Stadtteil Oststadt	100
5.5.4	Stadtteil Südstadt	105
5.5.5	Stadtteil Weststadt	108
6	Fazit	112
	ANHANG/GLOSSAR	116

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Orte im Umfeld der Stadt Hilden	6
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung Stadt Hilden nach Stadtteilen bis 2020	13
Tabelle 3:	Daten zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenstruktur	14
Tabelle 4:	Bewertung der makroräumlichen Rahmenbedingungen	15
Tabelle 5:	Besatzstrukturen der Haupteinkaufslage	17
Tabelle 6:	Betriebsgrößenklassen in der Haupteinkaufslage (Einzelhandel)	17
Tabelle 7:	Besatzstrukturen der B-Lage	18
Tabelle 8:	Betriebsgrößenklassen in der B-Lage (Einzelhandel)	18
Tabelle 9:	Besatzstrukturen der C-Lage	19
Tabelle 10:	Betriebsgrößenklassen in der C-Lage (Einzelhandel)	20
Tabelle 11:	Besatzstrukturen der innerstädtischen Streulagen	20
Tabelle 12:	Betriebsgrößenklassen in den innerstädtischen Streulagen (Einzelhandel)	21
Tabelle 13:	Automobileinrichtungen in Hilden	30
Tabelle 14:	Neuwagenhändler und Servicepartner in der Stadt Hilden	31
Tabelle 15:	Verkaufsflächenanteile Innenstadt und übriges Stadtgebiet (prozentual)	34
Tabelle 16:	Verkaufsflächen- und Umsatzanteile der Innenstadt und des übrigen Stadtgebietes (absolut)	35
Tabelle 17:	Verkaufsflächenanteile der einzelnen Warengruppen in der Innenstadt von Hilden	38
Tabelle 18:	Nutzungsmix in der Hildener Innenstadt	39
Tabelle 19:	Betriebsgrößenstruktur in der Innenstadt Hilden	40
Tabelle 20:	Verkaufsflächenausstattung Lebensmittel nach Stadtteilen	42
Tabelle 21:	Ansiedlungspotenziale von Autohäusern nach Marken in der Stadt Hilden	53
Tabelle 22:	Nachfragevolumen Stadt Hilden	59
Tabelle 23:	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Hilden	89

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Zentralität des Einzelhandelsstandortes Hilden	61
Abb. 2:	Kaufkraftbilanz für die Stadt Hilden	63
Abb. 3:	Kaufkraftverflechtungen nach Orten	64
Abb. 4:	Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen	67
Abb. 5:	Entwicklung der Umsatzanteile der Betriebstypen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 1991 - 2004	68

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Einwohner der Stadt Hilden nach Stadtteilen	7
Karte 2:	Räumliche Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Hilden	11
Karte 3:	Versorgungsstandort Innenstadt und Bestandslagen	22
Karte 4:	Nahversorgungsstandorte in der Stadt Hilden	27
Karte 5:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig Nonfood-Sortimenten	29
Karte 6:	Automobilhändler in der Stadt Hilden	32
Karte 7:	Bewertung bestehender Nahversorgungsstandorte in der Stadt Hilden	51
Karte 8:	Einzugsgebiet der Stadt Hilden	58
Karte 9:	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Hilden	81
Karte 10:	Eignung potenzieller Entwicklungsflächen für Einzelhandelsansiedlungen	104