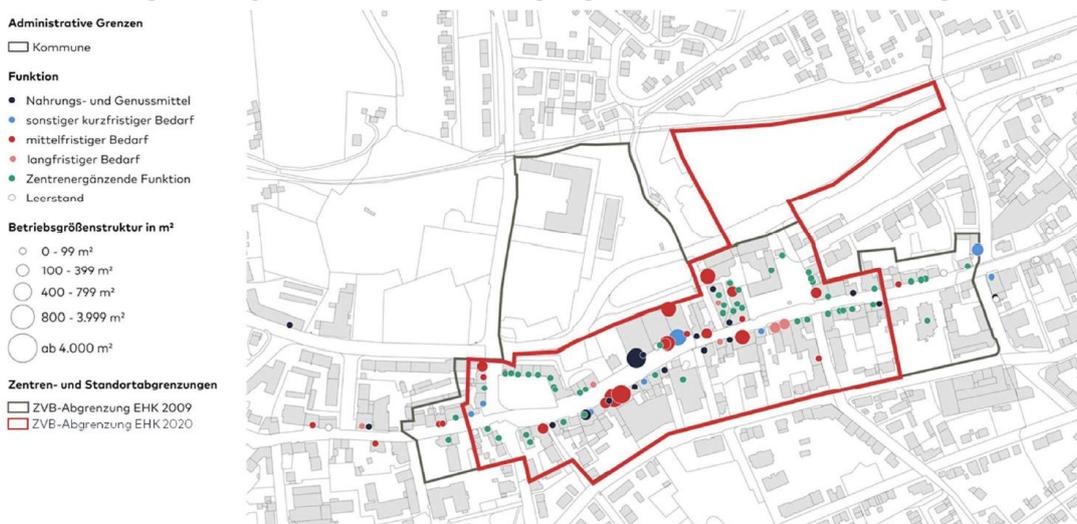


3.3 Handel, Dienstleistungen und Gewerbe

Die Heiligenhauser Innenstadt fungiert als zentraler Einkaufsort für das gesamte Stadtgebiet. Trotz dieser anhaltenden Funktion sind – bundesweiten Trends entsprechend – Veränderungen ablesbar, die u. a. durch den steigenden Online-Handel, die Nachfolge-Problematik im inhabergeführten Einzelhandel, eine zunehmende Alterung der Bevölkerung oder auch veränderte Kundenansprüche ausgelöst werden. Die Corona-Pandemie wirkt derzeit als zusätzlicher Beschleuniger der Entwicklungen im Handel; die Langzeitfolgen sind dabei noch nicht umfassend absehbar. Potenzielle Folgen können dabei u. a. die Zunahme von leerstehenden Ladenlokalen, Verlust von inhabergeführten Geschäften oder auch Trading-Down-Effekte sein. Darüber hinaus steht die Heiligenhauser Innenstadt vor vielfältigen Herausforderungen. Mit der Eröffnung des »Forum Hitzbleck« auf dem ehemaligen Hitzbleck-Areal entlang der Westfalenstraße wurde ein innenstädtischer Magnet geschaffen, der zu Veränderungen auf der Hauptstraße als zentrale Einkaufslage der Innenstadt geführt hat, gleichzeitig aber auch Chancen für Umstrukturierungen eröffnet.

Eine einzelhandelsbezogene Gesamterhebung fand zuletzt im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes durch Stadt + Handel im Jahr 2020 statt. In der Konzeptfassung für die Offenlage wurden für den Zentralen Versorgungsbereich¹⁷ dabei insgesamt 49 Einzelhandelsbetriebe und damit ca. 47 % des gesamten Einzelhandelsangebotes in der Stadt Heiligenhaus aufgenommen. Mit sieben Leerständen im Zentralen Versorgungsbereich war zum Erhebungszeitpunkt 2021 eine Leerstandsquote (rd. 14 %) zu konstatieren; mit der Eröffnung des Forums Hitzbleck 2021 entstanden im Abschnitt der westlichen Hauptstraße weitere Leerstände.¹⁸ Ausgeprägte Trading-Down-Prozesse im Einzelhandel waren nicht festzustellen; dennoch ist zu berücksichtigen, dass es zuletzt Verschiebungen weg vom Einzelhandel hin zu anderen Nutzungen (z. B. Dienstleistungen) gegeben hat, die sich auf die Gesamtattraktivität der Heiligenhauser Innenstadt ausgewirkt haben. In diesem Zusammenhang ist auch die Ansiedlung von Spielhallen oder auch Imbissen hinzuweisen, zum Teil als Nachfolge eines leerstehenden Einzelhandelsladenlokals, die zu einem Trading-Down-Prozess beitragen können. Im Jahr 2021 wurden 46 Einrichtungen mit zentrenergänzenden Funktionen, wie bspw. Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe, aufgenommen.

Abb. 34: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Heiligenhaus



Quelle: Einzelhandelskonzept Heiligenhaus 2020 / 21 (Stadt+Handel)

¹⁷ gemäß der Abgrenzung des ZVB EHK 2009 (vgl. Stadt + Handel (2021): Einzelhandelskonzept der Stadt Heiligenhaus)

¹⁸ vgl. Stadt + Handel (2021): Einzelhandelskonzept der Stadt Heiligenhaus

Von den 49 Einzelhandelsbetrieben zählen knapp 60 % zum mittelfristigen Bedarfsbereich. Weitere 15 % bieten Waren im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich, rd. 20 % bieten das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an. Die übrigen 7 % der Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich sind dem Verkauf von Waren im langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen¹⁹. Die Angebote werden durch den Wochenmarkt ergänzt. An den Markttagen Mittwoch und Samstag erstreckt sich dieser auf dem Rathausplatz entlang der südlichen und östlichen Seite des Rathauses. Durch die direkte Lage an der Verbindungsachse zwischen dem neuen »Forum Hitzbleck« und der Hauptstraße besteht bei der Anordnung der Marktstände zukünftig Optimierungsbedarf. Seit einiger Zeit hat sich zudem ein Feierabendmarkt – einmal im Monat – in Heiligenhaus etabliert.

Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt ist eine klare räumliche Konzentration der Nutzungen festzustellen. Dabei ist die Hauptstraße zusammen mit dem Basildonplatz als zentrale Einkaufslage zu definieren – bis Anfang 2021 war die Hauptstraße Standort der Magnetbetriebe REWE und DM (im westlichen Abschnitt der Hauptstraße) – mit den Ergänzungsbereichen Kirchplatz und Rathausplatz. Seit 2021 zählt auch das Forum Hitzbleck zu den zentralen Einkaufslagen der Innenstadt. Die Struktur der Einzelhandelsbetriebe wird sowohl durch den inhabergeführten als auch den filialisierten Einzelhandel geprägt. Frequenzwirkungen entfalten einzelne mittelgroße, meist filialisierte Betriebe, wie u. a. C & A, WOOLWORTH oder auch ERNSTINGS FAMILY sowie die Filialen von TEDI, KIK und ACTION, welche an den Basildonplatz angrenzen. Zudem erreichen auch kleinere Betriebe des kurzfristigen Bedarfes höhere Kundenfrequenzen, wie u. a. Apotheken, Ladenhandwerke o. ä. Unter städtebaulichen und werblichen Gesichtspunkten sind einige sehr individuelle und attraktiv gestaltete Einzelhandelsbetriebe etabliert; andere entsprechen demgegenüber nicht mehr den modernen Kundenanforderungen (z. B. in Bezug auf die Gestaltung von Werbeanlagen, die Warenpräsentation, Barrierefreiheit etc.).

Durch die Eröffnung des »Forum Hitzbleck« im März 2021, die erst nach der Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes stattfand, bildet sich ein weiterer räumlicher Handelsschwerpunkt in der Innenstadt. Er ist u. a. Standort für die Betriebe AKZENTA, DM und LIDL und damit auf die Nahversorgung ausgerichtet. Die beiden Einkaufslagen Hauptstraße und Forum Hitzbleck sind durch die Straße »Am Rathaus« und damit über den Rathausplatz unmittelbar miteinander verbunden. Der Straßenverlauf der passierenden Hauptverbindungsstraße Westfalenstraße bildet jedoch eine gewisse Zäsur zwischen den beiden Einkaufslagen.

Mit der Eröffnung des Nahversorgungszentrums wurden die ehemaligen Magnetbetriebe REWE (jetzt AKZENTA) und DM aus dem westlichen Abschnitt der Hauptstraße in das »Forum Hitzbleck« verlagert. Dadurch ergeben sich zwei neue Leerstände mit einer Verkaufsfläche von insgesamt knapp 1.500 m² sowie eine Minderung der Frequenz in diesem Lagebereich. Seit der Schließung des Schuhgeschäftes »Dornemann« am Rathausplatz im Jahr 2020 ist ein wesentlicher und wichtiger Anbieter der Hauptstraße und insbesondere das zentrenrelevante Sortiment Schuhe und Leder nicht mehr in der Innenstadt vertreten. Im Jahr 2021 kam es zum Umzug der Löwen-Apotheke in das ehemalige Ladenlokal »Dornemann«, wodurch einerseits einem zentralen Leerstand eine neue und langfristige Nutzung zugeführt werden konnte, andererseits aber an anderer Stelle ein neuer Leerstand entstand. Der ehemalige Standort der Löwen-Apotheke in der Hauptstraße 168 befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den leerstehenden Ladenlokalen des ehemaligen REWE und DM, sodass dem westlichen Abschnitt der Hauptstraße weitere Frequenzen verloren gehen. Hier gilt es, zukünftig die Einkaufslage Hauptstraße zu stärken und frequenzbringende Nutzungen zu akquirieren.

Ein erster Anstoß konnte 2021 durch die Eröffnung des Zentrenmanagements in der Hauptstraße geschaffen werden, welches im Rahmen des vom Land NRW initiierten »Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren« gefördert wird. Wesentliche Aufgabe des Zentrenmanagements ist die Unterstützung lokaler Akteure bei der Bewältigung der Herausforderungen vor Ort. Ein besonderer Fokus liegt u. a. auf dem Umgang mit und der Vermeidung von Leerstand, z. B. im Rahmen der Kommunikation und

¹⁹ vgl. Stadt + Handel (2020): Einzelhandelskonzept Stadt Heiligenhaus (S. 33)

Information von Immobilieneigentümern, Netzwerkarbeit, Bespielung von Leerständen, Suche von Übergangslösungen etc.

Abb. 35: Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich



Quelle: post welters + partner / cima (2021)

In Bezug auf die Faktoren Frequenz / Belegung der Innenstadt kommt den zentrenergänzenden Funktionen eine wichtige Rolle zu. In Heiligenhaus ist ein breiter Angebotsmix aus kundenorientierten Dienstleistungen (u. a. Friseure, Banken, medizinische Einrichtungen) und gastronomischen Angeboten zu konstatieren²⁰. Die Gastronomie setzt sich dabei aus verschiedenen Betriebsarten zusammen; so sind in Heiligenhaus u. a. Restaurants, Gaststätten, Imbisse oder auch Cafés zu finden. Das Angebot ist meist nicht auf besondere Zielgruppen ausgerichtet; insbesondere jüngeren Altersgruppen fehlt es an Angeboten in der Innenstadt. In der Beteiligung besonders hervorgehoben wurden die gastronomischen Einrichtungen KNIFFTE, AULE SCHMET, HERMES und THUM, die neben der Nutzung von gastronomischen Angeboten auch als sozialer Treffpunkt in der Stadt fungieren. Zwar werden Teilbereiche der innerstädtischen Platzflächen, wie u. a. der Kirchplatz oder auch der Rathausplatz für außergastronomische Flächen genutzt, das Potenzial wird jedoch nicht ausgeschöpft. Insbesondere der Rathausplatz, dem durch das Forum Hitzbleck zukünftig eine stärkere Verbindungsfunktion zugeschrieben werden kann, wird nicht ausreichend außergastronomisch bespielt.

Abb. 36: Gastronomische Betriebe in der Innenstadt



Quelle: post welters + partner / cima (2021)

Im Stadtmarketing Heiligenhaus haben sich über viele Jahre hinweg verschiedene Arbeitskreise entwickelt. u. a. zu den Themen Handel, Gastronomie und Handwerk. Hier setzen sich lokale Akteure aktiv und zum Großteil ehrenamtlich für die Stärkung und Belegung der Stadt Heiligenhaus ein und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Innenstadtentwicklung. Es werden sowohl innerhalb eines Arbeitskreises als auch in Kooperation unter mehreren Arbeitskreisen verschiedenen Aktionen und Veranstaltungen organisiert, um die Wohn- und Lebensqualität in Heiligenhaus zu steigern.

²⁰ Stadt+Handel (2020): Einzelhandelskonzept Stadt Heiligenhaus 2020 / 21 (S. 32)

Gewerbe / Industrie

Wie in Kap. 2.4 dargestellt, sind 60 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen. Heiligenhaus ist dabei zusammen mit Velbert als Schlüsselregion »Region für Schlüssel, Schloss und Beschlag« bekannt und beherbergt in dieser Branche eine Vielzahl an Unternehmen. Diese sind zum Teil in der Innenstadt oder in ihrem direkten Umfeld angesiedelt. Prägende Unternehmen mit Gewerbeflächen in der Heiligenhauser Innenstadt sind

- Wilhelm Schlechtendahl & Söhne GmbH & Co
- Steinbach & Vollmann GmbH
- Tim Batz GmbH
- CARL FUHR GmbH & Co. KG
- Kiekert AG

Zwar befindet sich nur die Tim Batz GmbH innerhalb des ISEK-Bereichs, allerdings haben alle genannten Unternehmen aufgrund ihrer Größe einen bedeutenden Einfluss auf die Heiligenhauser Innenstadt.

In den letzten Jahren ist jedoch ein Rückgang des produzierenden Gewerbes in der Innenstadt festzustellen. Es kam zur Schließung einzelner Produktionsstätten. So liegt das Areal der Strenger GmbH in der Innenstadt nach Umzug des Sitzes nach Velbert brach. Auch südlich der Hauptstraße lässt sich eine Potenzialfläche zur Konversion feststellen. Die Firma dormakaba International Holding AG hat die Produktion am Standort nördlich des Südrings aufgegeben. Nördlich angrenzend befindet sich das Gelände der Tim Batz GmbH. Das Unternehmen produziert aktuell noch an diesem Standort, jedoch ist eine Verlagerung perspektivisch denkbar. Die Kiekert AG hat ihren Sitz verlagert – so ist das Areal westlich der Innenstadt noch in Betrieb, ein ehemals genutzter Teilbereich im Norden der Innenstadt ist heute Standort der Hochschule Bochum.

Die gewerblichen Branchen bieten innerstädtische Potenzialflächen für die Umsetzung neuer Konzepte; vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und der Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse sind die Flächen u. a. auch im Rahmen der Wohnbauplanungen zu berücksichtigen.

Abb. 37: Impressionen des ehemaligen Strenger-Gelände, der Metallverarbeitungsbetrieb Batz, des Schlechtendahl-sowie des Kiekert-Areals

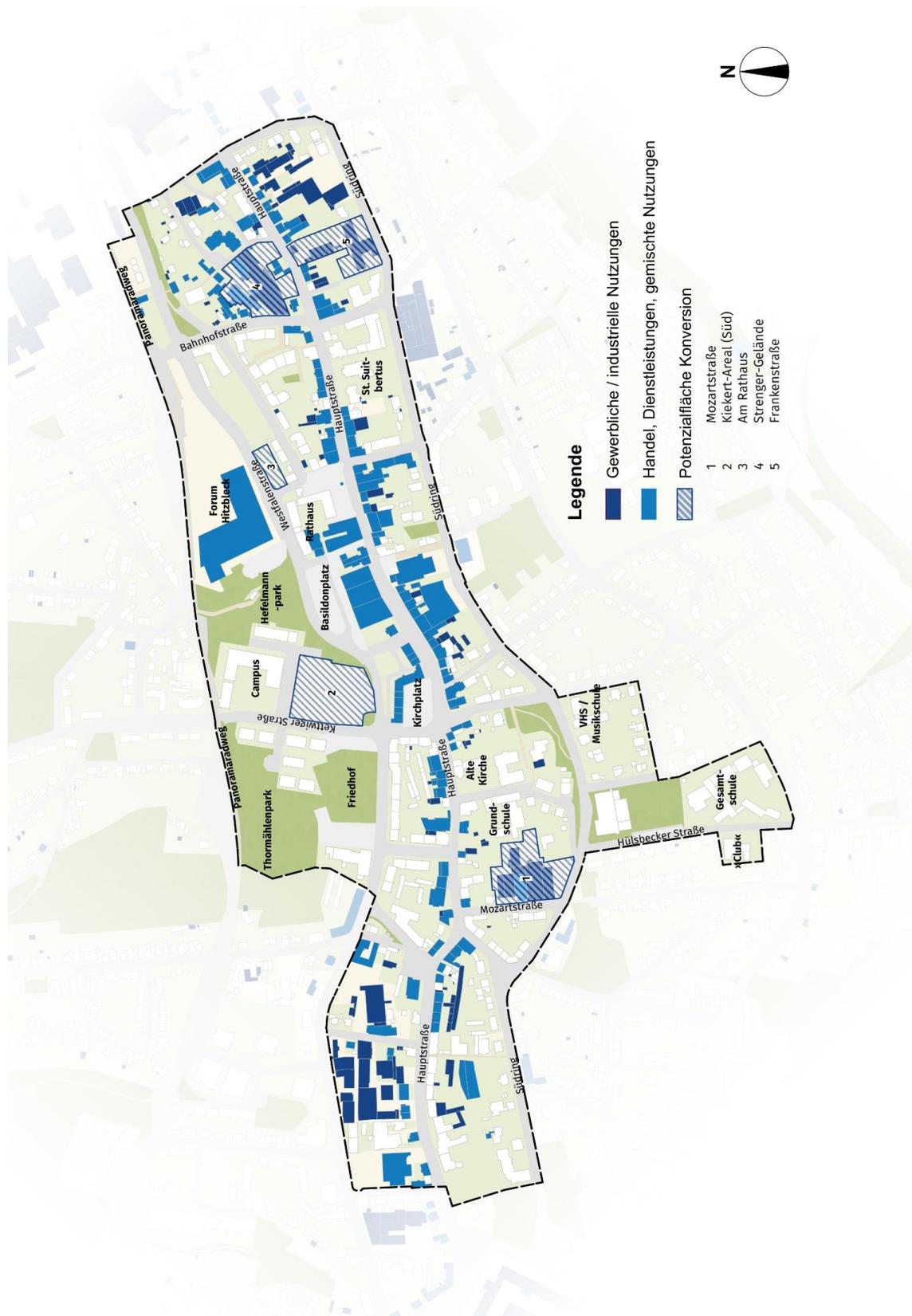


Quelle: Stadt Heiligenhaus, post welters + partner / cima (2021)

Abb. 38: SWOT Handlungsfeld C: Handel, Dienstleistungen und Gewerbe

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Branchenmix Handel, Magnetbetriebe ▪ vielfältige gastronomische und Dienstleistungsangebote ▪ Gastronomieangebote, die zudem als Treffpunkte in der Innenstadt gelten ▪ insgesamt vergleichsweise geringe Leerstandsquote im Kernbereich ▪ ausgeprägtes Engagement und aktives Mitwirken an der Innenstadtentwicklung durch das Stadtmarketing und seine Arbeitskreise ▪ funktionierender Wochenmarkt und Feierabendmarkt ▪ Sofortprogramm der Stadt Heiligenhaus zur Vergrößerung der Außengastronomie durch Witterungsschutz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ fehlende Sortimente; bspw. durch Schließung Dornemann kein Angebot an Schuh- und Lederwaren ▪ große leerstehende Ladenlokale im westlichen Abschnitt der Hauptstraße durch den Umzug von REWE und DM in das Forum Hitzbleck ▪ geschwächte Frequenzen im westlichen Bereich der Hauptstraße durch fehlende Magnetbetriebe; dies ist zudem auch im östlichen Abschnitt der Hauptstraße festzustellen ▪ einzelhandelsbetriebliche Mängel bestehender Betriebe (bspw. in der werblichen Außendarstellung) ▪ nicht ausgeschöpftes Potenzial im Bereich Außengastronomie ▪ fehlende zielgruppenspezifische Angebote im gastronomischen Bereich, insb. für jüngere Altersgruppen ▪ nicht ausreichende funktionale Wegebeziehungen zwischen den räumlichen Versorgungsschwerpunkten Forum Hitzbleck und Hauptstraße
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärken der Auflage Hitzbleck-Rathaus-Kirchplatz ▪ Akquirierung neuer Ankermieter für ehemaligen REWE und DM, um die Frequenz zu steigern ▪ Industriebranchen bieten Entwicklungsoptionen für die Umsetzung neuer Konzepte ▪ Kirchplatz und Rathausplatz als Potenzialflächen für Außengastronomie ▪ Bespielung und Zwischennutzung der vorhandenen Leerstände zur Belebung der Innenstadt ▪ direkte Lage des Wochenmarktes an der Verbindungsachse Forum Hitzbleck und Hauptstraße; optimierte Anordnung der Marktstände kann Einfluss auf die Frequenzströme der Besucher*innen nehmen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ langfristiger Leerstand in großen Ladenlokalen oder auch bei Industriebranchen ▪ geschwächter westlicher Bereich der Hauptstraße; mit zunehmender Dauer der Leerstände sind weitere negative Wirkungen auf das Standortumfeld sowie Frequenzverluste zu erwarten ▪ Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie des Online-Einzelhandels auf den stationären Einzelhandel

Abb. 39: Handel, Gewerbe und Dienstleistungen und gewerbliche Potenzialflächen in der Innenstadt



Quelle: post welters + partner / cima (2021)