

3.3 Handel, Dienstleistungen und Gewerbe

Das Einzelhandelskonzept 2021 definiert zwei Zentrale Versorgungsbereiche: Das Innenstadtzentrum sowie das Nahversorgungszentrum Oberilp. Insbesondere durch die Eröffnung des neuen Nahversorgungszentrums Forum Hitzbleck fungiert die Innenstadt als zentraler Einkaufsort für das gesamte Stadtgebiet; demgegenüber liegt nur ein begrenzter Einzelhandelsbesatz (Nahversorgungsstandorte Rheinlandstraße und Brüsseler Straße) in den Stadtteilen vor. Eine ergänzende Bedeutung ist dem Nahversorgungsstandort Hetterscheidt zuzuordnen, der im östlichen Stadtgebiet und damit von Oberilp und Nonnenbruch zwar weiter entfernt gelegen ist, jedoch mit dem flächenstarken SB-Warenhaus REAL gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt.

Das Einzelhandelskonzept weist neben dem Hauptzentrum der Innenstadt lediglich das Nahversorgungszentrum (NVZ) Oberilp (Selbecker Markt), welches 2009 eröffnet wurde, als Zentralen Versorgungsbereich aus. Dieser befindet sich im Süden des Stadtteils Oberilp; er ist durch die Höselers Straße / Bundesstraße 227 vom Siedlungsbereich des Stadtteils abgetrennt, sichert jedoch die wohnortnahe Versorgung für die umliegenden Wohngebiete. Das Nahversorgungszentrum befindet sich außerhalb der ISEK-Abgrenzung.

Die einzelhandelsbezogene Gesamterhebung im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes durch Stadt + Handel im Jahr 2021 zählt insgesamt 6 Einzelhandelsbetriebe im NVZ Oberilp, dazu 2 Betriebe mit zentrenergänzenden Funktionen. Der Selbecker Markt ist nahezu ausschließlich von Filialisten belegt - die zentralen Magnetbetriebe sind dabei ALDI, REWE und ROSSMANN. Der Standort weist derzeit keine Leerstände auf.

Der noch im Einzelhandelskonzept 2009 zum Zentralen Versorgungsbereich zählende Europaplatz wurde aufgrund seiner geringen Bedeutung als Versorgungsstandort in der neuen Abgrenzung nicht mehr berücksichtigt. Der Europaplatz weist aktuell nur noch einen kleinen Einzelhandelsbetrieb im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Mit dem Stadtteilbüro war bislang noch ein zentrenergänzender Betrieb am Europaplatz ansässig; dieser ist aber mit der Errichtung des neuen, nördlich des Europaplatzes gelegenen Familienzentrums Oberilp dorthin umgezogen und hat damit einen Leerstand am Europaplatz hervorgerufen. Das Angebot am Europaplatz wird zudem durch eine westlich angrenzende Spielhalle geprägt; insgesamt kann dem Platz kein attraktives Angebot bescheinigt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbauten östlich an den Europaplatz angrenzend ist zukünftig eine Neupositionierung für die Erdgeschosszone notwendig, um die Mittelpunkt- / Treffpunktfunktion darstellen zu können. Ein Fokus auf Handel und Dienstleistungen ist nicht mehr gegeben.

Abb. 30: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Oberilp



Quelle: Einzelhandelskonzept Heiligenhaus 2021 (Stadt+Handel)

Abb. 31: Selbecker Markt (Oberilp)



Quelle: post welters + partner / cima (2021)



Abb. 32: Europaplatz (Oberilp)



Quelle: post welters + partner / cima (2021)



Der Stadtteil Nonnenbruch weist demgegenüber nahezu keine Einzelhandelsbetriebe mehr auf. Der Stadtteil ist fast ausschließlich durch Wohnfunktionen zu charakterisieren. Die wohnortnahe Nahversorgung wird durch die Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie den westlich an den Stadtteil angrenzenden Lebensmitteldiscounter der Firma LIDL an der Brüsseler Straße gesichert. Ein ausschnittweises Angebot an nahversorgungsrelevanten Waren bietet in Nonnenbruch der Kiosk an der Stettiner Straße.

Vereinzelt leerstehende Ladenlokale innerhalb der Stadtteilgebiete zeigen, dass die (kleinteiligen) Handelsfunktionen an den Standorten in Streulagen nicht zukunftssträftig sind; hier sind im Austausch mit den Eigentümer*innen neue Konzepte für Umnutzungen zu entwickeln.

Abb. 33: Leerstehende Ladeneinheit und leer stehender gastronomischer Betrieb in den Stadtteilen (links: Werkerhofplatz Nonnenbruch; rechts: Europaplatz Oberilp)



Quelle: post welters + partner / cima (2021)

Gastronomische Betriebe sind sowohl im Stadtteil Oberilp als auch im Nonnenbruch nicht zu finden. Für ehemalige Gastronomiebetriebe konnten bislang keine Folgenutzungen gefunden werden. Aktuell (seit dem 01.02.2022) wird die ehemalige Gaststätte am Werkerhofplatz durch die Stadt angemietet und wird nach erfolgten Renovierungsarbeiten als neuer (temporärer) Standort für das Stadtteilbüro genutzt. Die Gaststätte am Europaplatz in der Oberilp wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Abb. 34: Stadtteilbüro Nonnenbruch



Quelle: Stadt Heiligenhaus (2022)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die wohnortnahe Versorgung zwar gewährleistet, aber dennoch begrenzt ist. Moderne Nahversorger sind nahezu ausschließlich in den Grenzbereichen der Stadtteile zu finden, innerhalb der Siedlungsbereiche bestehen kaum Angebote. Insbesondere der Stadtteil Nonnenbruch ist unzureichend an die Nahversorgung angebunden. Es gilt also zukünftig den Bestand, u. a. an der Brüsseler Straße sowie dem Selbecker Markt, zu sichern und durch ggf. neue Konzepte zu ergänzen.

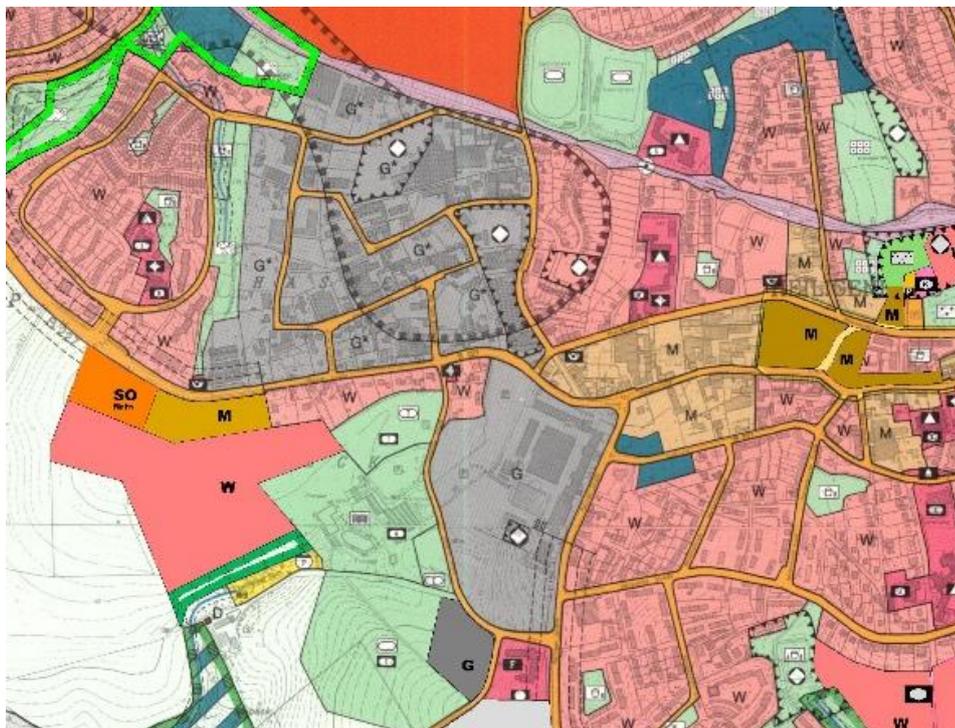
Gewerbe / Industrie

Wie in Kap. 2.4 dargestellt sind 60 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Heiligenhaus 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 haben sich u. a. auch in den Stadtteilen Oberilp und Nonnenbruch niedergelassen. Nordwestlich an den Stadtteil Nonnenbruch grenzt das Areal der Kiekert AG an. Das Gewerbeareal des Produzenten von Schließsystemen in der Automobilbranche beeinflusst die Siedlungsstruktur zwar bedeutend, ist dennoch nicht dem ISEK-Gebiet zugeordnet.

Von Bedeutung für das ISEK-Gebiet Oberilp / Nonnenbruch ist das Gewerbegebiet im Bereich Weilenburgstraße / Schopshofer Weg. Innerhalb des Gebietes befindet sich eine Vielzahl von mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstrukturen des Stadtteils Oberilp an und befindet sich damit in integrierter Lage innerhalb des Siedlungsgefüges. An einigen Stellen innerhalb des Gewerbegebietes lassen sich Gemengelagen der Nutzungstypen feststellen. So finden sich in dem überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebiet einige Gebäude, welchen primär eine Wohnnutzung (nicht ausschließlich Betriebsleiterwohnungen) zuzuschreiben ist. Der Umgang mit der zunehmenden Mischung der beiden Nutzungsarten innerhalb eines im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes ist zukünftig stärker in den Fokus zu rücken.

Um den Bereich als Gewerbestandort zu sichern, wurde Mitte 2020 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Ziel ist es den Planbereich städtebaulich neu zu ordnen und ihn gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als gegliedertes Gewerbegebiet zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sollen die bestehenden gewerblichen Betriebe planungsrechtlich gesichert und die städtebaulichen Spannungen, die aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen Wohnnutzung und auch aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung bewältigt werden.

Abb. 35: Ausschnitt des Flächennutzungsplan Heiligenhaus im Bereich der Gewerbegebiete der Stadtteile Oberilp und Nonnenbruch



Quelle: Ausschnitt Flächennutzungsplan Heiligenhaus, Stadt Heiligenhaus

Abb. 36: Kiekert AG



Quelle: post welters + partner / cima (2021)

Abb. 37: Gewerbegebiet Weilenburgstraße / Schopshofer Weg



Quelle: post welters + partner / cima (2021)

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

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Selbecker Markt als Nahversorgungszentrum in unmittelbarer Nähe zum Stadtteil Oberilp 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ schwindende wohnortnahe Versorgung innerhalb der Siedlungsbereiche der Stadtteile ▪ leerstehende Ladenlokale (sowohl ehemaliger Einzelhandelsgeschäfte als auch Gastronomiebetriebe)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung neuer Konzepte im Bereich Einzelhandel in den Stadtteilen (z. B. mobile Konzepte) ▪ Umnutzung leerstehender Ladenlokale 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zu starke Mischung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen im Gewerbegebiet