

# Einzelhandels und Zentrenkonzept der Stadt Brühl



## Erläuterungsbericht

Herausgeber: Stadt Brühl, Der Bürgermeister, Fachbereich Stadtentwicklung,  
August 2006,

## 1. Einleitung

Zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ist es nach gängiger Expertenmeinung und unter Verweis auf die diesbezügliche Rechtsprechung zwingend erforderlich, die Auswirkungen der Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf die Versorgungszentren einer Stadt (Innenstadt, Nebenzentren etc.) im Rahmen eines räumlich funktionalen Zentrenkonzeptes zu ermitteln. Dem trägt auch die jüngste Änderung des Baugesetzbuches zum § 34 Abs. 3 Rechnung.

Die Stadt Brühl hat vor diesem Hintergrund auf der Grundlage einer aktuellen Marktanalyse zur Einzelhandelsentwicklung (erstellt durch die BBE Unternehmensberatung GmbH Köln) ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt, auf dessen Grundlage die zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Brühler Stadtgebiet planungsrechtlich gesteuert werden soll. Dies betrifft die Sicherung bestehender wie auch Neuausweisung potenzieller Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet sowie die Steuerung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den gewerblich geprägten Bereichen der Stadt. Vor diesem Hintergrund wurden

- die Einzelhandelsstrukturen (Innenstadt, Nahversorgung, großflächiger Einzelhandel) in der Stadt Brühl analysiert,
- unter quantitativen sowie qualitativen Gesichtspunkten bewertet,
- bestehende Lücken im Sortimentsangebot aufgezeigt,
- das Einzugsgebiet des Brühler Einzelhandels und Nachfragevolumen untersucht sowie
- die Verflechtungen der Stadt Brühl zu den umliegenden Städten und Gemeinden dargestellt.

Im zweiten Arbeitsschritt wurden die wesentlichen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Stadt Brühl herausgearbeitet und konkrete Handlungsempfehlungen entwickelt. Dies betrifft im Einzelnen:

- Die Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Brühl differenziert nach Standortlagen und Sortimenten unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation,
- die Leitlinien nach denen sich der Einzelhandel in Brühl zukünftig weiter entwickeln soll,
- die den einzelnen Standorten zuzuordnenden Funktionen,
- die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung,
- die in der Stadt Brühl zugrunde liegenden zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Warensortimente,
- die Entwicklungsleitlinien und Funktionszuweisungen ausgewählter Potenzialflächen im Stadtgebiet (innerstädtische bzw. innenstadtnahe Standorte Belvedere, Janshof, Wickegelände und Balthasar-Neumann-Platz, die Standorte Finanzamt im Bereich der nördlichen Kernstadt sowie Steingasse/Alte Bonnstraße und Otto-Wels-Straße/Alte Bonnstraße im südlichen Brühler Stadtgebiet und schließlich das Gewerbegebiet Brühl-Ost).

## 2. Einzelhandelsstrukturen der Stadt Brühl

Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Brühl ist im wesentlichen durch 3 Standortbereiche gekennzeichnet: Die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Brühl, diverse Nahversorgungsstandorte (wobei ausgeprägte Nahversorgungszentren mit Ausnahme des Balthasar-Neumann-Platzes außerhalb der Innenstadt in Brühl nicht existieren) sowie Standorte des großflächigen Einzelhandels im Gewerbegebiet Brühl-Ost. Die gesamtstädtischen und standortspezifischen Strukturdaten wurden im Rahmen der Marktanalyse ermittelt. Zusammenfassend lässt sich hier folgendes feststellen: Die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Brühl beträgt gegenwärtig rd. 1,11 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche pro Einwohner (Arealitätsziffer). Mit Realisierung der Giesler-Galerie wird der Ausstattungsindex auf 1,37 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner ansteigen.

Damit ist das Ausstattungsniveau der Stadt Brühl an Einzelhandelsverkaufsflächen unter formal statistischen Gesichtspunkten auch nach der Eröffnung der Giesler-Galerie insgesamt als unterdurchschnittlich einzustufen. Der Grund hierfür ist, dass Städte mit vergleichbarer zentralörtlicher Funktion und in ähnlich strukturierten Teilräumen in der Regel eine pro Kopf Ausstattung von rd. 1,5 bis 1,8 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner aufweisen. Unter Berücksichtigung der Giesler-Galerie sind in den Warengruppen Möbel sowie Nahrungs- und Genussmittel noch deutliche Defizite im Verkaufsflächenangebot zu verzeichnen. Bei der Betrachtung der verschiedenen Betriebstypen zeigt sich, dass die Stadt Brühl bei den Supermärkten und Discountmärkten ein unterdurchschnittliches Verkaufsflächenangebot aufweist. Dies ist damit zu begründen, dass keiner der in Brühl ansässigen Märkte über heute marktübliche Verkaufsflächengrößen verfügt. Zum anderen zeigt sich in Bezug auf die räumliche Verteilung der Standorte ein Ungleichgewicht zwischen den verschiedenen Stadtteilen. Dies betrifft insbesondere die südlichen Brühler Stadtteile Pingsdorf, Badorf, und Schwadorf, wo gegenwärtig keine nennenswerten Nahversorgungsangebote bestehen.

Anders hingegen stellt sich die Situation bei den Verbrauchermärkten dar, bei denen Brühl nach Eröffnung des Toom-Marktes mit rd. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Giesler-Galerie über ein überdurchschnittliches Verkaufsflächenangebot verfügen wird. Die beiden weiteren Verbrauchermärkte im Stadtgebiet sind der Extra-Markt mit rd. 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der Hit-Markt mit rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

## 2.1 Innenstadt Brühl

Die Brühler Innenstadt ist durch eine kleinteilige Betriebsgrößenstruktur gekennzeichnet. Mit dem Kaufhof Warenhaus verfügt gegenwärtig lediglich ein Betrieb von insgesamt 183 Einzelhandelsbetrieben über eine Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt bei nur rd. 94 m<sup>2</sup> pro Einzelhandelsbetrieb. Die Giesler-Galerie mit den großflächigen Ankermietern Toom-Markt mit rd. 4.500 m<sup>2</sup> Vkf, ProMarkt mit rd. 1.150 m<sup>2</sup> Vkf, C & A mit rd. 1.100 m<sup>2</sup> Vkf und Aldi mit rd. 900 m<sup>2</sup> Vkf, trägt zu einer Anhebung der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße pro Einzelhandelsbetrieb (auf rd. 140 m<sup>2</sup>) bei. Die Etablierung der Giesler-Galerie wird sich wesentlich auf die Attraktivität der Einkaufslagen auswirken. Insbesondere im südlichen Bereich der Brühler Innenstadt kann mit einer Zunahme der Passantenfrequenz gerechnet werden. Im nördlichen Bereich der Brühler Innenstadt fehlt dagegen ein frequenzerzeugender Einzelhandelsstandort. Durch die Verschiebung des Versorgungsschwerpunktes in den südlichen Bereich der Innenstadt ist davon auszugehen, dass künftig die Einkaufslagen in der nördlichen Innenstadt an Passantenfrequenzen verlieren werden. Das in der Innenstadt von Brühl vorgehaltene Sortimentsspektrum ist als breit einzustufen. Eine besondere Stellung nimmt hierbei das Bekleidungssortiment ein, auf das mit rd. 34 % der mit Abstand größte Anteil im Vergleich zu den übrigen Warengruppen entfällt. Das bis zum heutigen Zeitpunkt auf ein Warenhaus bezogene innerstädtische Bekleidungsangebot (Kaufhof) wird durch die geplante Ansiedlung eines C & A Bekleidungskaufhauses in der Giesler-Galerie positiv ergänzt. Auch der Filialisierungsgrad hat einen großen Einfluss auf die Gesamtattraktivität einer Einkaufsstadt. Zwar sind beispielsweise mit Kaufhof, Kick, MS-Mode, Tchibo, Inferno, Kodi, Plus, DM, Schlecker, Fielmann und Bijou Brigitte eine Reihe von bundesweit agierenden Filialisten ansässig, was aber nicht darüber hinweg täuschen darf, dass es sich bei diesen jedoch überwiegend um Anbieter mit einer deutlichen Orientierung auf das niedrige Preis- und Qualitätsgenre handelt. Demgegenüber sind Filialisten mit einer Ausrichtung auf das mittlere und höhere Sortimentsgenre kaum vertreten. Das Angebotsniveau zeigt insgesamt eine vorrangige Ausrichtung auf das niedrige und mittlere Preis- und Qualitätsgenre. Das Angebot an trendigen und jungen Sortimenten sowie an gehobenen Markenartikeln ist dagegen gering. Angesichts der

zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Brühl und des relativ hohen Kaufkraftniveaus ist das Angebotsniveau in der Innenstadt derzeit nicht als überzeugend einzustufen.

Die Leerstandsquote in der Brühler Innenstadt liegt mit insgesamt rd. 6 % (bezogen auf alle Geschäftsräume, d. h. inklusive Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben) auf einem relativ niedrigen Niveau. Eine räumliche Konzentration der Ladenleerstände und damit das Problem des Wegbrechens einer ganzen Einkaufslage ist in der Innenstadt von Brühl nicht gegeben. Allerdings zeigt sich, dass die Ladenleerstände vorzugsweise in den Rand- bzw. Streulagen der Brühler Innenstadt auftreten.

In Bezug auf den einzelbetrieblichen Marktauftritt ist zu konstatieren, dass viele Anbieter in der Innenstadt über eine ansprechende Präsenz verfügen. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Tatsache, dass noch bei einigen Anbietern in qualitativer Hinsicht ein Optimierungs- und Anpassungsbedarf ausgemacht werden kann. Dies gilt insbesondere für die Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Brühler Innenstadt eine zentrale Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt Brühl zu kommt.

## 2.2 Nahversorgungsstandorte

Außerhalb der Innenstadt existieren in der Stadt Brühl mit Ausnahme des Balthasar-Neumann-Platzes keine Einzelhandelsagglomerationen, denen die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugesprochen werden kann. Ansätze eines verdichteten Besatzes von Nahversorgungsbetrieben bestehen im Stadtteil Vochem, am Thüringer Platz und im Stadtteil Pingsdorf an der Euskirchener Straße. Die übrigen Nahversorgungsbetriebe sind in Solitärlagen angesiedelt, von denen einige keine wohngebietsintegrierte Lage (Gewerbegebiet „Brühl-Ost“) aufweisen.

Zu den einzelnen Nahversorgungsstandorten:

### - Brühler Innenstadt

Das Nahversorgungsangebot in der Brühler Innenstadt wird gegenwärtig vorrangig durch einen Plus Discountmarkt (rd. 600 m<sup>2</sup> Vkf), einen DM Drogeriemarkt (rd. 480 m<sup>2</sup> Vkf), einen Schlecker Drogeriemarkt (rd. 180 m<sup>2</sup> Vkf) sowie diverse Handwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei), Naturkostläden und Kioske vorgehalten. Mit der Eröffnung der Giesler-Galerie wird das Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs (Toom-Verbrauchermarkt mit rd. 4.500 m<sup>2</sup> Vkf und Aldi Discountmarkt mit rd. 900 m<sup>2</sup> Vkf) in der Brühler Innenstadt jedoch in naher Zukunft deutlich ausgeweitet.

### - Balthasar-Neumann-Platz

Konzipiert in den 70-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts und mit einem für diese Zeit typischen Mehrgeschosswohnungsbau umgeben stellt der Balthasar-Neumann-Platz den einzigen Standortbereich dar, der aufgrund seines relativ umfassenden Besatzes an Nahversorgungsbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen als Nahversorgungszentrum angesehen werden kann. Insgesamt sind am Standortbereich des Balthasar-Neumann-Platzes (einschl. der Schlaunstraße) 20 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Größte Anbieter sind gegenwärtig ein Minimal Supermarkt mit rd. 840 m<sup>2</sup> Vkf und ein Aldi Discountmarkt mit rd. 630 m<sup>2</sup> Vkf. Weiterhin ansässig sind u.a. 2 Bäckereien, 1 Metzgerei, 1 Feinkostgeschäft, 2 Optiker, 2 Kioske, 1 Parfümerie und 1 Apotheke. Wichtige Funktion des Balthasar-Neumann-Platzes ist der dreimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt (Grün- und Frischemarkt). Der Standortwechsel des Aldi Discountmarktes in die Giesler-Galerie führt zu einer Schwächung des

Nahversorgungsstandortes Balthasar-Neumann-Platz. Inwieweit auch der Minimal Supermarkt durch die heranwachsende Konkurrenz der Giesler-Galerie (Toom-Verbrauchermarkt und Aldi) gefährdet ist, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beurteilen.

- südlich der Brühler Innenstadt

Im Übergangsbereich zwischen den Stadtteilen Innenstadt und Pingsdorf liegen ein Hit-Verbrauchermarkt mit rd. 2.300 m<sup>2</sup> Vkf und ein Plus Discountmarkt mit rd. 730 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

- Stadtteil Pingsdorf

An der Euskirchener Straße befindet sich eine größere Ladengruppe mit kleineren Einzelhandelsgeschäften (u.a. Schlecker Drogeriemarkt, 140 m<sup>2</sup> Vkf, Lebensmittel SB-Laden, Bäckerei, Obst und Gemüseladen, Getränkehandel, Apotheke, Kiosk und Blumenladen).

Größere Betriebe mit Nahversorgungsrelevants sind in den südlichen Stadtteilen Pingsdorf, Badorf und Schwadorf ansonsten nicht ansässig.

- nördlich der Brühler Innenstadt

In der Kurfürstenstraße befindet sich ein Rewe Supermarkt mit rd. 760 m<sup>2</sup> Vkf und in der Richard-Bertram-Straße ein Norma Discountmarkt mit rd. 250 m<sup>2</sup> Vkf.

- Stadtteil Kierberg

Im Stadtteil Kierberg erfolgt die Nahversorgung im wesentlichen durch einen Edeka SB-Markt mit rd. 360 m<sup>2</sup> Vkf und einen Schlecker Drogeriemarkt mit rd. 160 m<sup>2</sup> Vkf.

- Thüringer Platz/Stadtteil Vochem

Nahversorgungsstandort mit einer Ladenzeile bestehend aus Rewe SB-Markt rd. 250 m<sup>2</sup> Vkf, einer Apotheke, 3 Kiosken und einem Blumenfachgeschäft.

- Gewerbegebiet „Brühl-Ost“

Hier befindet sich das einzige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Stadtgebiet Brühl. In der Berzdorfer Straße konzentrieren sich ein Extra Verbrauchermarkt mit rd. 3.300 m<sup>2</sup> Vkf, ein Aldi Discountmarkt mit rd. 700 m<sup>2</sup> Vkf und ein Norma Discountmarkt mit rd. 470 m<sup>2</sup> Vkf. Zusätzlich befindet sich an der Wesselingener Straße ein Getränkemarkt mit rd. 800 m<sup>2</sup> Vkf.

### **2.3 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit Non Food Kernsortimenten**

In der Stadt Brühl sind gegenwärtig insgesamt 8 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die auf Verkaufsflächen von über 800 m<sup>2</sup> Non Food-Sortimente als Kernsortiment führen.

- Gewerbegebiet „Brühl-Ost“

4 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Vkf:  
Maxus Baumarkt mit rd. 7.300 m<sup>2</sup> Vkf, Praktiker Baumarkt mit rd. 3.300 m<sup>2</sup> Vkf, Zündorf Tapeten/Gardinen-Markt mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Vkf und Tratex Möbel-Markt mit rd. 3.700 m<sup>2</sup> Vkf. Des weiteren sind in der Sonderlage „Berzdorfer Straße“ ein

Takko Textilmarkt mit rd. 350 m<sup>2</sup> Vkf und ein Deichmann Schuhmarkt mit rd. 480 m<sup>2</sup> Vkf vertreten.

- Brühler Innenstadt

Nach Eröffnung der Giesler-Galerie werden in Kürze 3 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Non Food Kernsortimenten in der Brühler Innenstadt ansässig sein. Ein Kaufhof Warenhaus mit rd. 5.700 m<sup>2</sup> Vkf, ein ProMarkt Elektrofachmarkt rd. 1.050 m<sup>2</sup> Vkf und ein C & A Bekleidungsmarkt mit 1.100 m<sup>2</sup> Vkf.

- Stadtteil Pingsdorf

Möbel Binzenbach (rd. 1.200 m<sup>2</sup> Vkf).

### 3. Nachfragesituation und Einzelhandelszentralität in der Stadt Brühl

#### 3.1 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen

Die BBE-Marktforschung weist für das Jahr 2006 für die Stadt Brühl eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner von 107,2 aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit 7,2 % über dem Bundesdurchschnitt. Daraus ergibt sich für die Stadt Brühl eine jährliche Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 5.475,00 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt 241 Mio € für das Jahr 2006 errechnen. Nennenswerte Veränderungen dieser Kaufkraftbasis sind für die nächsten Jahre aufgrund der demografischen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

#### 3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandorts Brühl

Im Umfeld der Stadt Brühl befinden sich eine Reihe von attraktiven Einzelhandelsstandorten wie die Innenstadt des Oberzentrums Köln, Bonn, die Sonderlagen für großflächigen Einzelhandel in Köln-Godorf und Köln-Marsdorf/Frechen, das Einkaufszentrum Hürth-Park sowie Fachmarktstandorte in der Stadt Bornheim. Vor diesem Hintergrund sind die Möglichkeiten für die Stadt Brühl überörtliche Versorgungsfunktionen wahrzunehmen relativ begrenzt. Das Einzugsgebiet der Stadt Brühl bezieht sich vor diesem Hintergrund in erster Linie auf das eigene Stadtgebiet (44.717 Einwohner), das aus diesem Grund als Kerneinzugsbereich anzusehen ist. Die höchste Affinität zu Brühl als Einkaufsstandort weisen die Städte Bornheim und Weilerswist auf. Vor diesem Hintergrund können die Gemeinde Weilerswist sowie die nördlichen Stadtteile von Bornheim (Walberberg, Merten und Sechtem) dem weiteren Einzugsbereich der Stadt Brühl zugerechnet werden.

#### 3.3 Umsatz-Kaufkraft Relation

Entsprechend den Ergebnissen der Marktanalyse erreicht der vom Einzelhandel in der Stadt Brühl im Jahr 2005 erwirtschaftete Einzelhandelsumsatz eine Größenordnung von 186 Mio €. Dies entspricht rd. 77 % des in der Stadt Brühl verfügbaren Nachfragevolumens von 241 Mio €. Im Zuge der Etablierung der Giesler-Galerie ist nach Prognosen der Gutachter davon auszugehen, dass der Einzelhandelsumsatz der Stadt Brühl um rd. 26 Mio € auf insgesamt rd. 212 Mio € ansteigen wird, was bezogen auf die Umsatz-Kaufkraft Relation eine Steigerung auf insgesamt rd. 88 % bedeutet. Nennenswerte Steigerungen der Umsatz-Kaufkraft Relation infolge der Realisierung der Giesler-Galerie sind vor allem in folgenden Warengruppen zu erwarten:

- Drogerie, Parfümerie, Kosmetik (Zunahme von 95 auf 111 %),
- PBS, Bücher (Zunahme von 64 % auf 84%),
- Bekleidung (Zunahme von 92 % auf 125 %),
- Schuhe, Lederwaren (Zunahme von 130 % auf 154 %),
- GPK, Hausrat, Geschenkartikel (Zunahme von 95 % auf 124 %),
- Spielwaren, Hobby (Zunahme von 43 % auf 65 %),
- Sport (Zunahme von 64 % auf 119 %),
- Unterhaltungselektronik (Zunahme von 44 % auf 71 %).

Darüber hinaus ist auch in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Zunahme von 88 % auf 93 % zu erwarten. Die höchste Bindungsquote wird derzeit in der Warengruppe Schuhe/Lederwaren (derzeit 130 %, Prognose 154 %) verzeichnet. Die niedrigste Bindungsquote wird dagegen weiterhin mit 38 % im Möbelsortiment zu verzeichnen sein, da die Nutzer der Giesler-Galerie in dieser Warengruppe keine zusätzlichen Angebote vorhalten werden.

#### 4. Empfehlungen und Entwicklungsziele für die Stadt Brühl

##### 4.1 Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach Warengruppen

###### - Nahrungs- und Genussmittel

Die Neuansiedlung des Toom-Verbrauchermarktes und die Neuaufstellung des Aldi Discountmarktes in der Giesler-Galerie ist aus Sicht der gesamtstädtischen sowie der innerstädtischen Nahversorgungssituation als eine Verbesserung anzusehen. Eine zu erwartende Anhebung der Umsatz-Kaufkraft Relation von derzeit 88 % auf künftig 93 % sowie eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (0,070 m<sup>2</sup> Vkf/Einwohner) in der Stadt Brühl (rd. 0,108 m<sup>2</sup> Vkf/Einwohner) als gut einzustufende Verkaufsflächenausstattung im Verbrauchermarktsegment können als Indikatoren für diese Verbesserung angesehen werden. Dennoch bestehen Defizite in der Angebotssituation mit Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt Brühl:

- Die Höhe der Umsatz-Kaufkraft Relation kann für ein Mittelzentrum wie Brühl auch nach Eröffnung der Giesler-Galerie und der damit verbundenen Erhöhung auf 93 % noch nicht befriedigen. Als Zielgröße kann ein Wert um 100 % angesetzt werden.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Supermarkt- und Discountmarktsegment liegt auf einem, verglichen mit den Bundesdurchschnittswerten, noch recht niedrigem Niveau. Ein Grund hierfür ist, dass die ortsansässigen Filialen mehrheitlich über Verkaufsflächengrößen verfügen, die relativ deutlich unter den heute marktüblichen Größen liegen. Nicht zuletzt aufgrund dieser Tatsache ist von Betreiberseite in den kommenden Jahren mit Anpassungsbestrebungen zu rechnen. Innerhalb der Stadt Brühl bestehen sehr kleine Verkaufseinheiten, insbesondere in den nördlichen Stadtteilen (Vochem, Kierberg).
- Die Angebotssituation in der Stadt Brühl ist durch ein räumliches Ungleichgewicht gekennzeichnet. Besteht auf der einen Seite im Gewerbegebiet "Brühl-Ost" mit Extra (rd. 3.300 m<sup>2</sup> Vkf), Aldi (rd. 700 m<sup>2</sup> Vkf), Norma (rd. 470 m<sup>2</sup> Vkf) sowie Willi's Getränkecenter (rd. 820 m<sup>2</sup> Vkf) in einer dezentralen Lage ohne direkten Wohngebietsbezug ein verhältnismäßig umfassendes Versorgungsangebot, so sind in den südlichen Brühler

Stadtteilen (Badorf, Pingsdorf und Schwadorf) derzeit fast keine Angebote mit Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.

Vor diesem Hintergrund bestehen noch Entwicklungsperspektiven im Nahversorgungs- und Genussmittelsortiment, insbesondere im nördlichen und südlichen Bereich der Stadt Brühl.

- Drogeriewaren, Parfümerien

Die Angebotssituation im Drogeriewaren und Parfümeriesegment in der Stadt Brühl ist mit der Präsenz von namenhaften Betreibern (DM, Parfümerie Douglas, Rossmann und Schlecker) sowie dem Besatz von 3 Verbrauchermärkten (Hit, Extra, Toom) als gut zu bewerten, weshalb kein unmittelbarer Bedarf für eine größere Angebotsausweitung gegeben ist.

- Blumen, Zoo

Die Angebotssituation Schnittblumensortiment sowie beim Heimtierbedarf ist aufgrund der ansässigen Blumengeschäfte wie des ansässigen Fressnapf-Fachmarktes als gut zu bewerten. Nennenswerte Entwicklungspotenziale sind vor diesem Hintergrund in diesen Segmenten nicht gegeben.

- Bekleidung

Die Angebotssituation im Bekleidungssortiment kann trotz einer relativ hohen pro Kopfausstattung von rd. 0,20 m<sup>2</sup> Vkf/Einwohner für eine Stadt wie Brühl, die über eine mittelzentrale Funktion und eine verhältnismäßig hohe Kaufkraft verfügt, nicht voll befriedigen. Es fehlen größere Fachgeschäfte und der Besatz an großflächigen Anbietern ist in der Innenstadt gering (kein gesunder Mix der Betriebsgrößen). Wünschenswert wären auch weitere leistungsstarke Filialbetriebe sowie im mittleren Preis- und Qualitätsgefüge als auch im Bereich der jungen Mode.

- Einrichtungsbedarf

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,07 m<sup>2</sup> Vkf/Einwohner und einer Umsatz-Kaufkraft Relation von 38 % verfügt die Stadt Brühl in der Warengruppe Einrichtungsbedarf zwar über ein deutlich unterdurchschnittliches Verkaufsflächenangebot, was im wesentlichen durch das fehlen eines großen Einrichtungshauses bedingt ist. Trotz dieser Tatsache bestehen in der Stadt Brühl keine Entwicklungspotenziale für eine nennenswerte Vergrößerung des Verkaufsflächenangebotes im Möbelbereich. Ausschlaggebend hierfür sind im wesentlichen marktseitige Aspekte. So ist die Angebotssituation im regionalen Umfeld von Brühl durch eine hohe Besatzdichte gekennzeichnet. Zu nennen sind hier insbesondere Ikea (rd. 20.000 m<sup>2</sup> Vkf) in Köln-Godorf, Porta (rd. 36.000 m<sup>2</sup> Vkf), Realkauf (rd. 20.000 m<sup>2</sup> Vkf), Viva (rd. 8.000 m<sup>2</sup> Vkf), Astro-Küchen (rd. 8.000 m<sup>2</sup> Vkf) und Möbel Boss (rd. 5.000 m<sup>2</sup> Vkf) in Köln Marsdorf/Frechen sowie der geplante Porta Markt (rd. 33.000 m<sup>2</sup> Vkf) in der Stadt Bornheim. Die Chancen für die Etablierung eines weiteren großen Einrichtungshauses in Brühl sind somit als gering einzustufen. Anders ist die Situation bei kleineren Warengruppenspezialisten zu sehen, wie z.B. das Dänische Bettenlager oder Matratzen Concord, die aufgrund ihrer geringeren Verkaufsfläche auf ein deutlich kleineres Einzugsgebiet angewiesen sind. Für solche Märkte, die auf Teilflächen auch Heim- und Haustextilien anbieten, sind in Brühl noch Ansiedlungspotenziale zu erkennen.

- Baumarkt, Gartencenter

Mit Maxus (rd. 7.300 m<sup>2</sup> Vkf) und Praktiker (rd. 3.300 m<sup>2</sup> Vkf) sind in Brühl zwei großflächige Baumärkte ansässig, von denen der Praktiker voraussichtlich schließen wird. Beide Märkte verfügen – gemessen an aktuellen Neuplanungen, die vielfach eine Größenordnung von 15.000 m<sup>2</sup> und mehr erreichen – über relativ kleine Verkaufsflächengrößen. Obwohl ein großer Baumarkt in Brühl fehlt, sind keine nennenswerten Erweiterungspotenziale vorhanden. Denn auch hier ist der regionale Wettbewerb in dieser Warengruppe sehr ausgeprägt (z.B. Bauhaus in Bornheim, OBI und Max Bahr in Köln Marsdorf/Frechen und zukünftig OBI in Köln-Godorf).

Anders hingegen ist die Situation im Bereich der Gartencenter zu bewerten, in dem von Seiten der Gutachter noch Entwicklungspotenziale gesehen werden.

- Spielwaren, Sportartikel

Bei Ansiedlung der beiden geplanten Fachmärkte für Spielwaren und Sport (mit jeweils rd. 600 m<sup>2</sup> Vkf in der Giesler-Galerie) werden die Entwicklungsspielräume in diesen beiden Warengruppen in Brühl im wesentlichen ausgeschöpft sein. Nennenswerte Potenziale für eine darüber hinausgehende Vergrößerung des Spielwaren- und Sportangebotes bestehen dann nicht mehr.

- Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte

Mit der Ansiedlung des ProMarktes mit rd. 1.050 m<sup>2</sup> Vkf in der Giesler-Galerie sind die Entwicklungspotenziale im Bereich Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte im wesentlichen erschöpft. Für eine weitere, nennenswerte Erweiterung des Angebots bestehen keine Potenziale.

#### **4.2 Leitziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung**

Aufbauend auf den Ergebnissen der Situationsanalyse ist das gesamtstädtische Einzelhandelsstandortkonzept an den nachfolgend aufgeführten Leitzielen auszurichten:

- Sicherung und Stärkung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Innenstadt für die gesamte Stadt Brühl,
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung,
- Konzentration des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet.

Daraus resultieren für die künftige Einzelhandelsansiedlung folgende Ziele:

- Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausgehen, sollen in der Innenstadt konzentriert werden. Darüber hinaus soll die Innenstadt auch zukünftig Nahversorgungsangebote für die Stadt Brühl bereit halten.
- Die bestehenden Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen dazu genutzt werden, die bestehenden Nahversorgungsstandorte – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken. Möglichkeiten der Stärkung können sein:

Die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen sowie die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Nahversorgungsstandorte.

Die Schaffung weiterer Nahversorgungsstandorte mit wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll grundsätzlich möglich sein. Dies sollte allerdings an die Bedingungen geknüpft werden, dass:

- a) die Standorte einen deutlichen Bezug zu einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet aufweisen (wohngebietsintegrierte Lage),
- b) durch die geplanten Nahversorgungsbetriebe keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

- Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollte, soweit sie zentrenrelevante Sortimente im Kernsortiment führen, nur in der Innenstadt möglich sein. Großflächige Einzelhandelsbetriebe die dagegen nicht zentrenrelevante Sortimente als Kernsortimente anbieten, sollten unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit außerhalb der Innenstadt angesiedelt werden können. Als Standorte für zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten kommt im wesentlichen das Umfeld der bestehenden Sondergebietsstandorte im Gewerbegebiet "Brühl-Ost" in Frage. Für eine Konzentration von zentrenverträglichen Großbetrieben auf einen Standortbereich sprechen vor allem folgende Gründe:
  - die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben reduziert den Ressourceneinsatz (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen),
  - durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben soll sicher gestellt werden, dass für Betriebe des produzierenden Gewerbes, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Brühl sehr wichtig sind, in einem ausreichenden Maße Flächen zur Verfügung stehen.

### **4.3 Zentrenhierarchie des Einzelhandels in der Stadt Brühl**

Die Zentrenhierarchie des Einzelhandels erfolgt dem Prinzip einer räumlich-funktionalen Aufgabenverteilung zwischen den Versorgungsbereichen im Stadtgebiet.

#### **4.3.1 Hauptzentrum-Innenstadt**

Das Hauptzentrum, die Innenstadt von Brühl, sollte als zentraler Versorgungsbereich auch in Zukunft durch eine vielfältige Mischnutzung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit und Wohnen gekennzeichnet sein. Zu den Nutzungen, die im Hauptzentrum vertreten sein sollten, gehören neben dem Einzelhandel insbesondere frequenz- und synergieerzeugende private und öffentliche Dienstleistungen sowie Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen.

Das Hauptzentrum sollte sich künftig durch eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnen, wozu neben einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der baulichen Substanz auch die Vielfalt und Qualität der Nutzungen beitragen können.

Das Hauptzentrum sollte innerhalb der Stadt Brühl der einzige Standortbereich sein, der durch sein Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten gesamtstädtische Versorgungsfunktionen wahrnimmt. Aus diesem Grund sollte das Hauptzentrum weiterhin der privilegierte Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in der Stadt Brühl sein.

Zusätzlich sollte das Hauptzentrum auch über diverse Angebote bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten verfügen, die nicht nur auf die Nachfrage der in der Innenstadt lebenden Bevölkerung, sondern auf die Gesamtstadt von Brühl ausgerichtet sind.

#### **4.3.2 Nahversorgungsstandorte**

Die Stadt Brühl verfügt außerhalb der Innenstadt über kein ausgeprägtes Nahversorgungszentrum. Ansätze eines verdichteten Besatzes von Nahversorgungsbetrieben bestehen lediglich am Thüringer Platz (Stadtteil Vochem) und an der Euskirchener Straße (Stadtteil Pingsdorf). Die übrigen Nahversorgungsbetriebe befinden sich in Solitärlagen, von denen einige keine wohngebietsintegrierte Lage (Gewerbegebiet „Brühl-Ost“) aufweisen.

Bei den Nahversorgungsstandorten außerhalb der Innenstadt handelt es sich im Einzelnen um:

- Hit Verbrauchermarkt (Römerstraße)
- Discountmärkte Plus (Römerstraße) und Norma (Richard-Bertram-Straße)
- Supermärkte Rewe (Kurfürstenstraße) und Minimal (Balthasar-Neumann-Platz),
- Rewe SB-Markt (Thüringer Platz) einschl. der ihn umgebenden Ladengruppe
- Edeka SB-Laden (Auf der Brücke),
- die Ladengruppe an der Euskirchener Straße.

Ein wesentliches Entwicklungsziel sollte die Sicherung und Stärkung dieser Versorgungsstandorte sein.

Hohe Nahversorgungsrelevanz besitzt auch das Sondergebiet „Berzdorfer Straße“ mit den Anbietern Extra, Aldi und Norma. Diese Betriebe sind in ihrem Bestand zu sichern. Aufgrund der fehlenden Wohngebietsintegration sollte das Nahversorgungsangebot in diesem Standortbereich jedoch nicht weiter ausgebaut werden.

Die Entwicklung weiterer Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet sollte unter der Bedingung, dass die in Kapitel 4.2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind, möglich sein. Vor dem Hintergrund des geringen Angebotes in Badorf, Pingsdorf und Schwadorf sowie in Vochem und Kierberg sind diese als privilegierte Standortbereiche für eine Angebotsergänzung und Erweiterung in den südlichen und nördlichen Stadtteilen der Stadt Brühl anzusehen.

#### **4.3.3 Standorte für großflächigen Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten**

Die Stadt Brühl verfügt gegenwärtig außerhalb der Innenstadt im Sondergebiet „Berzdorfer Straße“ sowie im südlichen Bereich des Gewerbegebietes „Brühl-Ost“ (Lise-Meitner-Straße, Wesselingener Straße) über eine Agglomeration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die zukünftige Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nichtzentrenrelevanten Sortimenten sollte auf diesen Standortbereich konzentriert werden.

Andere Standorte können ausnahmsweise nur dann infrage kommen, wenn negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

## **4.4 Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich – Innenstadt**

### **4.4.1 Belvedere**

Im Hinblick auf die künftigen Nutzungsmöglichkeiten ist dem Parkplatz Belvedere nur eine begrenzte Standorteignung für den Einzelhandel zuzusprechen. Hierfür sprechen im wesentlichen zwei Gründe. Zum einem befindet sich das Areal in Bezug auf die Haupteinkaufslagen in einer abseitigen Lage. Eine nennenswerte Umlenkung der Passantenströme über die schmale Bahnhofstraße bzw. die Burgstraße zu diesem rückwärtigen Standortbereich erscheint schwierig. Zum anderen ist die verkehrliche Situation als problematisch anzusehen. So ist bereits heute die Verkehrsbelastung auf dem verkehrsberuhigten Abschnitt der Kölnstraße relativ hoch. Sollte hier ein weiterer, frequenzerzeugender Einzelhandelsbetrieb am Standort Belvedere etabliert werden, wäre auf der Kölnstraße mit einer starken Zunahme des Pkw-Aufkommens zu rechnen, das nicht zu letzt zu Lasten der dort ansässigen Betriebe gehen würde. Eine Aufgabe der rd. 220 Pkw-Stellplätze zwecks Verringerung der Verkehrsbelastung auf der Kölnstraße wäre angesichts der Bedeutung des Standorts Belvedere als innerstädtischer Parkplatz mit großen Nachteilen verbunden. Entsprechend den Zielvorgaben aus der innerstädtischen Rahmenplanung ist der Standort Belvedere als ein geeigneter Standort für eine Spezialnutzung wie z.B. Hotel oder Wohnnutzung anzusehen. Doch auch bei einer derartigen Nutzung sollte darauf hingewirkt werden, dass die innerstädtische Parkplatzfunktion des Standorts Belvedere nicht aufgegeben wird (z.B. durch Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen).

### **4.4.2 Janshof**

Aufgrund seiner rückwärtigen Lage sind die Entwicklungschancen des Janshofs zu einer Haupteinkaufslage als gering einzuschätzen. Dennoch sind Potenziale zur Aufwertung des Janshofs zu sehen. Diese ergeben sich zum einen aus der Giesler-Galerie, mit der eine Aufwertung des südlichen Innenstadtbereichs zu erwarten ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Janshof durch seine Verbindungsfunktion zwischen Uhlstraße und Steinweg von der zu erwartenden Zunahme der Passantenfrequenz im Umfeld der Giesler-Galerie profitieren wird. Zum anderen ergeben sich Entwicklungspotenziale, wenn es gelingt, die städtebauliche Qualität des Janshofs aufzuwerten. Entsprechend den Zielsetzungen der innerstädtischen Rahmenplanung wären Maßnahmen zur Aufwertung des Janshofs u.a. die Herausnahme der öffentlichen Parkplatzfunktionen, eine bauliche Verdichtung in den Platzrandbereichen mit einer attraktiven Mischnutzung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in den Erdgeschossen, Wohnen in den Obergeschossen sowie eine attraktive Platzgestaltung.

### **4.4.3 Balthasar-Neumann-Platz**

Ein wichtiges Ziel der städtischen Planungen sollte es sein, die bestehenden Nahversorgungsfunktionen des Balthasar-Neumann-Platzes zu sichern. Aufgrund der Verlagerung des Aldi Marktes sowie der nicht auszuschließenden Standortaufgabe des Minimal Supermarktes infolge der Ansiedlung des Toom Verbrauchermarktes in der Giesler-Galerie ist eine Schwächung der Nahversorgungsfunktion nicht auszuschließen. Die Chancen, den Balthasar-Neumann-Platz zu einem innerstädtischen Ergänzungsstandort für Anbieter mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment zu entwickeln sind angesichts der durch die Straßenbahntrasse unterbrochenen Laufflage-

beziehungen zum Haupteinkaufsbereich als gering einzuschätzen. Die Zukunft des Balthasar-Neumann-Platzes ist damit insbesondere im Bereich der Nahversorgung für die westliche Innenstadt zu sehen. Als mögliche Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Balthasar-Neumann-Platzes sind anzusehen:

- der Ausbau der Marktfunktion sowie ein verstärktes Bemühen für aufgegebenen Ladeneinheiten möglichst adäquate Nachfolgenutzungen zu finden (z.B. Reformhaus, Biosupermarkt),
- eine Aufwertung der städtebaulichen Qualität des Platzes (Planungsidee einer Markthalle)

#### **4.4.4 Wicke-Gelände**

Das Wicke-Gelände bietet sich aufgrund seiner Randlage zur Geschäftslage der nördlichen Kölnstraße als ein innerstädtischer Ergänzungsstandort an. Als Nutzungen kommen damit neben einem Lebensmittelbetrieb, der in erster Linie Nahversorgungsfunktionen für die nördliche Innenstadt übernehmen würde, auch Fachmärkte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Betracht.

Die Entwicklung des Wicke-Geländes bietet damit eine Chance, die Nahversorgungssituation in der Innenstadt zu verbessern bzw. als Standort für Anbieter zu dienen, die z.B. bedingt durch die kleinteilige Verkaufsflächenstruktur in der Innenstadt keine Geschäftsräume finden. Außerdem ist bei einer Entwicklung des Wicke-Geländes damit zu rechnen, dass die Kundenfrequenz im nördlichen Bereich der Innenstadt steigen wird, wovon nicht zuletzt andere Geschäfte im nördlichen Abschnitt der Kölnstraße profitieren können. Im Vergleich zur Giesler-Galerie sind allerdings die möglichen Wirkungen auf das nähere räumliche Umfeld im Fall der Entwicklung des Wicke-Geländes als schwächer einzuschätzen. Hauptgrund hierfür ist, dass das Gelände mit rd. 6.000 m<sup>2</sup> relativ klein ist. Den Möglichkeiten dort Einzelhandel zu etablieren sind damit deutliche Grenzen gesetzt.

### **4.5 Entwicklungsziele und Standortempfehlung für die Nahversorgung**

Wie die Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen gezeigt hat, weist die Stadt Brühl in Bezug auf die räumliche Verteilung der Nahversorgungsstandorte ein Ungleichgewicht auf. Bestehen in der Innenstadt (insbesondere nach Eröffnung der Giesler-Galerie durch den geplanten Toom Verbrauchermarkt, Aldi Discountmarkt und Rossmann Drogeriemarkt im Jahre 2007) sowie im Gewerbegebiet „Brühl-Ost“ (mit einem Extra Verbrauchermarkt, Aldi und Norma Discountmarkt, Willi's Getränke-Center) umfassende Versorgungsangebote, so sind in den südlichen und nördlichen Brühler Stadtteilen (Badorf, Pingsdorf und Schwadorf im Süden sowie Vochem und Kierberg im Norden) derzeit fast keine Anbieter von Nahrungs- und Genussmittel vorhanden.

Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass in den unterversorgten Teilräumen zu verschiedenen Grundstücken, die hinsichtlich ihrer Größe und wirklichen Erreichbarkeit die Anforderung heutiger Angebotskonzepte erfüllen, Anfragen zur Errichtung von Lebensmittelmärkten vorliegen. Von besonderer Bedeutung als Entwicklungsflächen sind dabei ein Grundstück an der nördlichen Kölnstraße im Umfeld des Finanzamtes und zwei alternative Standorte im südlichen Stadtgebiet (Badorf, Otto-Wels-Straße/Alte Bonnstraße und Steingasse).

#### 4.5.1 Standort Finanzamt

Die potenzielle Entwicklungsfläche für einen Nahversorgungsstandort am Finanzamt liegt rd. 600 m nördlich der Brühler Innenstadt in der Nähe des Kreuzungsbereiches Kölnstraße/Königstraße. Da sich im näheren Umfeld des Standortbereiches Wohngebiete befinden, kann dem Standort Finanzamt eine wohngebietsintegrierte Lage zugesprochen werden. Damit kann eine wesentliche Bedingung in Bezug auf die Schaffung weiterer Nahversorgungsstandorte als erfüllt angesehen werden. Unter betrieblichen Gesichtspunkten kann der Standort Finanzamt für die Entwicklung zu einem Nahversorgungsstandort als geeignet angesehen werden. Das Grundstück weist zwar eine ausreichende Größe, eine gute verkehrliche Erreichbarkeit durch die Nähe zur Kölnstraße und ein ausreichendes Nachfragepotenzial im fußläufigen Einzugsbereich auf. Aus städtebaulicher Sicht ist allerdings dem Standort „Wickegelände“ aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Brühler Innenstadt im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion Vorrang einzuräumen.

#### 4.5.2 Standorte Badorf: „Otto-Wels-Straße/Alte Bonnstraße“ und „Steingasse“

Die beiden potenziellen Entwicklungsflächen liegen im südlichen Stadtgebiet von Brühl. Im Rahmen der Analyse der Nahversorgungssituation wurde dargelegt, dass innerhalb des Brühler Stadtgebietes ein Ungleichgewicht in der räumlichen Verteilung der Anbieter besteht. Defizite in der wohnungsnahen Grundversorgung bestehen vor allem in den südlichen Brühler Stadtteilen Pingsdorf, Badorf und Schwadorf, die zusammen mit rd. 11.700 Einwohner lediglich über eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,084 m<sup>2</sup>/Einwohner verfügen. In Übereinstimmung mit den Zielen des vorgeschlagenen Einzelhandelsstandortkonzeptes wäre eine Angebotsergänzung im Brühler Süden somit zu begrüßen und die Entwicklung von einem der beiden Standorte zu einem Nahversorgungsstandort als positiv anzusehen. Der Standort Badorf Steingasse weist bereits heute eine wohngebietsintegrierte Lage auf. Der Standort Badorf Otto-Wels-Straße weist derzeit keine wohngebietsintegrierte Lage auf, aufgrund der vorliegenden Entwicklungsplanungen der Stadt Brühl (Flächennutzungsplan) etc. ist hier allerdings von einer weitergehenden Wohngebietsentwicklung auszugehen. Zu einem späteren Zeitpunkt ist hier möglicherweise das Standortkriterium der wohngebietsintegrierten Lage erfüllt. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Entwicklung am Standort Steingasse mit Priorität zu verfolgen. Sollte dies aber an fehlendem Betreiberinteresse scheitern, wäre der Standort Otto-Wels-Straße aufgrund der im Umfeld zu erwartenden Wohngebietsentwicklungen und seiner sehr günstigen ÖPNV-Anbindung durchaus als alternativer Entwicklungsstandort für die Nahversorgung zu befürworten.

#### 4.6 Entwicklungsziele für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel

Vor dem Hintergrund der unter 4.2 formulierten Leitziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollten weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Gewerbegebiet „Brühl-Ost“ nicht erfolgen. Lediglich die im Sondergebiet bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (1 Textil- und 1 Schuhfachmarkt) ist Bestandsschutz einzuräumen. Ebenso sollte das Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem Standortbereich nicht weiter ausgeweitet werden, da es sich beim Sondergebiet „Berzdorfer Straße“ um einen dezentralen und nicht wohngebietsintegrierten Standort handelt. Auch in diesem Falle

sind allerdings die Anforderungen des Bestandsschutzes zu beachten. So kann es auch erforderlich werden, geringe Vergrößerungen der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente aus Gründen notwendiger Anpassungsmaßnahmen an sich verändernde Marktbedingungen unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit zuzulassen. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten im Sondergebiet Berzdorfer Straße stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des vorgeschlagenen Einzelhandelsstandortkonzeptes. Wesentliche Anforderung ist hier jedoch, dass durch die zentrenrelevanten Randsortimente keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Die zulässigen Warengruppen müssten an die „Brühler Liste“ (s. Plan 2 – Zentrenkonzept) angepasst werden.

## 5. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

### 5.1 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nichtzentrenrelevanten Sortimente („Brühler Liste“)

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem dargestellten Einzelhandelsstandortkonzept sein, diese in den zentralen Versorgungsbereich der Brühler Innenstadt einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz soll der Belebung der Hauptgeschäftslagen dienen und diese weiter stärken. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann. Die Einstufung „zentrumrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind. Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente gelten:

- das sie typischer Weise viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben und somit auch von kleinteiligen Fachgeschäften gewinnbringend angeboten werden können,
- häufig mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt und,
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als nichtzentrumrelevant anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. Flächenbedarf, starke Pkw Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden. In der Vergangenheit wurden Bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Träger öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden (u.a. Kölner Liste).

Eine allgemein gültige Aufstellung ist jedoch gemäß dem Urteil des Oberverwaltungsgericht Münster vom 03.06.2006 rechtswidrig, da es für die Festlegung bestimmter

Warensortimente einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation bedarf.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen ergibt sich in der Stadt Brühl folgende Sortimentszuordnung:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen.

- Tiernahrung/Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel wird in der Regel als Randsortiment in Lebensmittel- und Drogeriemärkten geführt und ist deshalb als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Die übrigen Teilsortimente aus der Warengruppe „zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ werden gegenwärtig in Brühl zwar nur durch ein Fachgeschäft in der Innenstadt geführt, doch trotz des nur geringen Verkaufsflächenangebotes ist das Warensortiment Zooartikel als zentrenrelevant anzustufen.

- Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

Bei diesem Sortimenten wird eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen.

Medizinische/orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in Regel über den Nahbereich hinausgeht. Da medizinisch-orthopädische Artikel ansonsten die Anforderungen von zentrenrelevanten Sortimenten erfüllen, sind sie als zentrenrelevant anzusehen.

- Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel zeichnen sich durch eine hohe Flächen- und Beratungsintensität aus und verfügen über hohe Verbundwirkungen mit anderen Branchen wie z.B. für Bekleidung und Schuhe. Da diese Sortimente fast ausschließlich in Fachgeschäften angeboten werden, die sich in der Brühler Innenstadt befinden, sind die Sortimente der zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

- Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren/Taschen/Uhren/Schmuck/Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche)

Die Sortimente Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren/Taschen sowie Uhren/Schmuck und Haushaltstextilien erfüllen in hohem Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.) und befinden sich darüber hinaus in Brühl überwiegend bzw. ausschließlich in der Innenstadt, weshalb sie den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind.

- Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/Hausrat/Geschenkartikel, Spielwaren/Hobby, Sport

Die Sortimente GPK/Hausrat/Geschenkartikel sowie Spielwaren/Hobby zeichnen sich durch ein hohes Maß an Verbundwirkungen, Flächenintensität und Handlichkeit auf. Da sie zu dem in Brühl größtenteils in der Innenstadt angeboten werden, sind sie als zentrenrelevante Sortimente einzustufen.

- Fahrräder

Im Marktsegment Fahrrad und Fahrradzubehör ist in Deutschland eine zunehmende Polarisierung zu verzeichnen. Ähnlich wie in anderen Sortimenten, etablieren sich zunehmend großflächige Fachmärkte, die gemeinsam mit den Fachabteilungen der Baumärkte und SB-Warenhäuser den niedrig- bis mittelpreisigen Bereich abdecken. Der Facheinzelhandel spezialisiert sich verstärkt auf höherpreisige Waren und versucht, sich durch eine intensive fachliche Kundenberatung und den Service nach dem Kauf vom discount-orientierten Wettbewerb der Fachmärkte abzusetzen. In Brühl befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 3 Fahrradgeschäfte, von denen sich einer in der südlichen Brühler Innenstadt, einer im Bahnhof Brühl und einer an der nördlichen Römerstraße befindet.

Um die Ansiedlungschancen von qualifizierten Fachgeschäften in der Innenstadt auch in Zukunft zu wahren, sind Fahrräder aus Sicht der Gutacher den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

- Foto/Optik/Akustik

Die Sortimente Foto/Optik/Akustik weisen in hohem Maße Verbundeffekte zu anderen Branchen auf, weshalb ihnen eine wichtige Funktion für Gesamtattraktivität des Standortes Innenstadt zukommt. Da sie zudem in Brühl fast ausschließlich in der Innenstadt angeboten werden, sind sie als zentrenrelevante Sortimente anzusehen.

- Unterhaltungselektronik/PC/Kommunikation, Elektrogeräte, Wohnraumleuchten

Die Sortimente Unterhaltungselektronik/PC/Kommunikation sowie Elektrogeräte und Wohnraumleuchten weisen gleichfalls die zentrenrelevanten Merkmale auf und werden in Brühl zum großen Teil – vor allem nach Eröffnung des ProMarktes in der Giesler-Galerie – in der Innenstadt angeboten und sind vor diesem Hintergrund den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

- Papier-, Büro-, Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher erfüllen die o.g. Kriterien der Zentrenrelevanz und werden in Brühl im starken Maße in der Innenstadt sowie in nahversorgungsrelevanten Mittelbetrieben angeboten. Aus diesem Grunde sind diese Sortimente als zentrenrelevant zu bewerten.

- gartenmarktspezifische Sortimente

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Während Schnittblumen zumeist über Fachgeschäfte verkauft werden und daher als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen sind. Werden Waren des Gartenbedarfes wie z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, Pflanzen und Pflanzgefäße vor allem über Gartencenter

verkauft, die aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfs in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nichtzentrenrelevant eingestuft.

- Baumarktspezifische Sortimente

Baumarktsortimente sind in der Innenstadt von Brühl in keinem nennenswerten Umfang vertreten und nehmen somit keine das innerstädtische Angebot prägende Funktion wahr. Da darüber hinaus die Anbieter von Baumarktsortimenten einen großen Flächenbedarf und eine starke Pkw-Orientierung aufweisen, sind diese Betriebe in der Regel nicht in das innerstädtische Gefüge integrierbar. Angesichts dieser Aspekte sind Baumarktsortimente als nichtzentrenrelevant einzustufen.

- Möbel

Das Möbelsortiment ist den nichtzentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, da sich zum einen das Sortiment durch einen hohen Flächenbedarf und Sperrigkeit auszeichnet und zum anderen die Standortanforderung von Möbelanbietern in Innenstadtlagen kaum realisieren lassen. Des Weiteren ist auch davon auszugehen, dass die Frequenzwirkung eines Möbelanbieters für die Innenstadt vergleichsweise gering ist.

- Heimtextilien (Teppiche, Gardinen, Bettwaren)

Das Angebot an Gardinen wird gegenwärtig vorrangig durch Anbieter in der Innenstadt wie z.B. Kaufhof sowie verschiedene Raumausstattungsgeschäfte vorbehalten. Angesichts der Angebotssituation sowie der gegebenen Beratungsintensität der Sortimente sind Gardinen in Brühl als zentrenrelevant einzustufen.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei den Teppichen und Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Inletts) dar, die zum einen im wesentlichen durch Anbieter außerhalb der Innenstadt angeboten werden (z. B. Tratex Möbel) und sich zum anderen in der Regel durch eine geringe Handlichkeit auszeichnen. Da hierdurch bedingt die Notwendigkeit besteht, die Ware mit dem Pkw zu transportieren, sind sie als nichtzentrenrelevant einzustufen.

- Campingartikel

Da die Warengruppe für die Attraktivität der gewachsenen Zentren in Brühl keine Bedeutung hat, wird diese als nichtzentrenrelevant betrachtet.

In der im Plan 2 des Zentrenkonzepts dargestellten „Brühler Liste“ ist die Zuordnung der einzelnen Warengruppen nach zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nichtzentrenrelevanten Sortimenten detailliert aufgeführt.

## 5.2 Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels zu erreichen, sind entsprechend den Darstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Plan 2) Ausschlussregelungen für die Standortbereiche des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Brühler Innenstadt zu treffen. Mit dem Instrumentarium des § 1 Abs. 9 BauNVO können Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels planungsrechtlich festgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen bezieht sich hierbei nicht nur auf großflächige

Einzelhandelsbetriebe, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> der sog. Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Ferner ist auch der Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten, nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO möglich. Voraussetzung für eine derartige Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist eine fundierte städtebauliche Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

### **5.3 Steuerung des großflächigen Einzelhandels**

Die städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels erfolgt auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO. Danach sind Einzelhandelsbetriebe, von denen negative Auswirkungen ausgehen können lediglich in Kerngebieten und Sondergebieten planungsrechtlich zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollten aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt- und die Gemeindeentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen sowie an einem integrierten Standort und in integrierten städtebaulichen Strukturen geplant sind. Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren und der darin befindlichen mittelständigen Gewerbebetriebe. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB erwähnt ausdrücklich die mittelständige Struktur der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung. Insbesondere Gewerbe- und Industriegebiete sind nach den vorgenannten Grundsatzfunktionalen nicht dem Wohnen zuzuordnen, während der Einzelhandel in einer unmittelbaren Beziehung zu den Wohnfunktionen steht.

Entsprechend den Darstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Brühl (Plan 2) sind auf der Grundlage der landesplanerischen Definition (Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, Textteil B.3.1) Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) auszuschließen. Diese Bereiche sind der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandsicherung gewerblicher Betriebe vorbehalten. Die Gewerbeflächen im Brühler Osten, gem. Zieldefinition des Regionalplans, Teilabschnitt Köln, Textteil B.2.1, dem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zuzuordnen, bieten die Möglichkeit, Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen. Die Einzelhandelskonzeption der Stadt Brühl sieht in diesem Bereich grundsätzlich die Möglichkeit der Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gegeben. Im Sondergebiet Berzdorfer Straße sollten hingegen keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden, da dies Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zur Folge hätte. Der Ausschluss zentrenrelevanter und nachversorgungsrelevanter Sortimente im Gewerbegebiet Brühl-Ost - entsprechend den Vorgaben der Brühler Liste (s. Plan 2 Zentrenkonzept) - stellt einen wesentlichen Baustein im Zentrenkonzept der Stadt Brühl zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dar. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Stadt an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren (hier insbesondere der Brühler Innenstadt) und der darin befindlichen mittelständigen Gewerbebetriebe, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung. Zur Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben hat sich das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24.11.05 verbindlich geäußert. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im

Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten). Für Planungen ab 800 m<sup>2</sup> Vkf ist somit eine eingehende Prüfung erforderlich, ob Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen. Weist das Vorhaben weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig dafür, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche muss dagegen der Bauantragsteller nachweisen, dass keine solchen Auswirkungen zu befürchten sind. Nach der Novellierung des Baugesetzbuches findet die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB Anwendung. So ist auch hier eine Steuerung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in überwiegend gewerblich und industriell geprägten Gebieten möglich.

#### **5.4 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels**

Um unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen und die zukünftige Flächenentwicklung in Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, werden Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen erforderlich. Vor diesem Hintergrund sind verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente vorzunehmen. Hierzu soll die unter 5.1 erläuterte „Brühler Liste“ als Grundlage dienen. Die Obergrenze städtebaulich verträglicher zentrenrelevanter Randsortimente variiert je nach Größe und Betriebsform der angestrebten Nutzung. Im Falle eines Baumarktes sollten beispielsweise die zentrenrelevanten Sortimente deutlich eingeschränkt und dabei auch Größenfestlegungen für einzelne Randsortimentsgruppen vorgenommen werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl schließt für das bestehende Sondergebiet „Berzdorfer Straße“ in Brühl-Ost eine weitere Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. Brühler Liste aus. Die in diesem Gebiet bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandsschutz und in diesem Rahmen eine geringfügige Anpassungsmöglichkeit an die marktüblichen Gegebenheiten. Größere Erweiterungen und Neuansiedlungen würden Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit sich bringen und sind vor diesem Hintergrund auszuschließen.

#### **5.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten**

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO können in einem Baugebiet grundsätzlich zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt dabei der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt. Auf der Grundlage der landesplanerischen Vorgaben sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl im gewerblich und industriell geprägten Bereich des Brühler Nordens und Nordostens einen generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher vor. Einzige Ausnahme bilden hier untergeordnete Verkaufsflächen in Verbindung mit Betrieben des produzierenden Gewerbes oder Handwerksbetrieben sowie kleinere der Versorgung der Beschäftigten des Gebietes dienende Läden (Kiosk, Imbis etc.). Die planungsrechtliche Steuerung nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetriebe erfolgt in diesem Bereich über den Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe wäre die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich, deren Ausweisung im Bereich für gewerblich- und industriellgeprägte Nutzungen (GIP) grundsätzlich

ausgeschlossen ist und eine diesbezügliche erforderliche FNP-Änderung nicht genehmigungsfähig wäre.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen sind, sofern sich das Kernsortiment aus zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der vorgeschlagenen Sortimentsliste (Brühler Liste) zusammensetzt. Hier sei auf den Anpassungsbedarf älterer Bebauungspläne mit Festsetzungen nach § 8 BauNVO verwiesen.

#### Industriegebiete

Um die Industriegebiete denjenigen Betrieben vorzubehalten, die wegen ihres hohen Störgrades durch Immissionen in anderen Gebieten nicht zulässig sind, sollten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an letzte Verbraucher wenden, in Bebauungsplangebieten mit GI-Festsetzungen nach § 9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### **5.6 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in den sonstigen Baugebieten**

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes kann es erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind grundsätzlich nur Läden zulässig, die absehbar nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden Gebietes aufgesucht werden. Dies betrifft in der Regel Läden, Handwerksbetriebe oder kleinere Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend nahversorgungsrelevante Waren anbieten. Typische Beispiele sind Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäfte oder kleinere Drogerieanbieter (z.B. der Filialkette Schlecker).

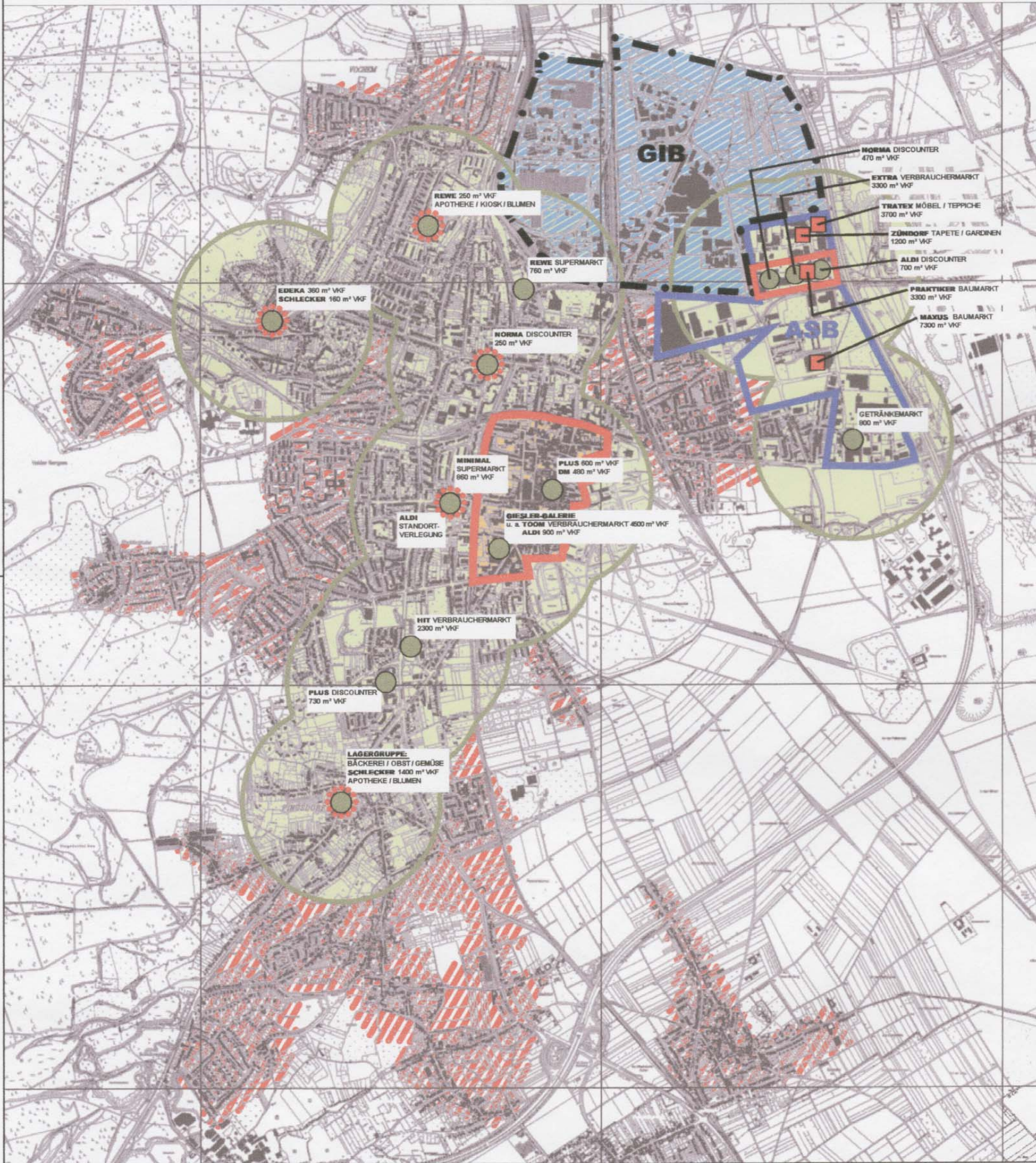
Nichtgenehmigungsfähig sind jedoch Betriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Betriebskonzeptes einen Einzugsbereich erwarten lassen, der deutlich über das umliegende Gebiet hinaus geht. Die Nicht-Genehmigungsfähigkeit von Lebensmittel-Discountmärkten in allgemeinen Wohngebieten wird hingegen nicht mehr so absolut gesehen. Unter der Vorgabe eines entsprechenden gutachterlichen Nachweises wird damit der Nahversorgungsfunktion der Discountmärkte immer deutlicher Rechnung getragen.

Innerhalb von Mischgebieten, die sich außerhalb der vorgeschlagenen Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel befinden, sollten diejenigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer Größe und ihres Warensortiments Einzugsbereiche aufweisen, die voraussichtlich deutlich über die Nahbereichsebene hinausgehen. Restriktive Ausschlussregelung in Mischgebieten sind nur dann möglich, wenn diese sich auf ein verbindlich definiertes Einzelhandelskonzept stützen, aus dem sich konkrete Standortvorgaben insbesondere für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ableiten lassen. Ferner wird es erforderlich, bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben Möglichkeiten für angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung einzuräumen. Mit den Aussagen zu den bestehenden und zu sichernden Nahversorgungsstandorten sowie zu den potenziellen neuen Standorten im Stadtgebiet Brühl wird dieser Vorgabe Rechnung getragen.

# EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT BRÜHL

## PLAN 1

## BESTANDSANALYSE



### LEGENDE:

- Nahversorgungsstandorte
- Nahversorgungsstandorte mit Defiziten (Größe der Verkaufsfläche u. a.)
- Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungsrelevanter, fußläufiger Einzugsbereich: Radius = 500 m
- Schwächer versorgte Bereiche im Siedlungsgebiet (bez. auf den nahversorgungsrelevanten fußläufigen Einzugsbereich von 500 m)
- Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) gemäß Zieldefinition - Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, Textteil B 3.1: Ansiedlung, Ausbau und Bestandssicherung gewerblicher Betriebe, Ausschluss von Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO
- Gewerbeflächen im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gemäß Zieldefinition - Regionalplan, Teilabschnitt Köln, Textteil B 2.1: Mögliche Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO
- Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs.3 BauNVO - "Berzdorfer Straße"
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten (Extra - Verbrauchermarkt, Norma und Aldi Discounter)
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Stadt Brühl  
Der Bürgermeister

Bearbeitet	W. Schraf	EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT	
Gezeichnet	A. Pflz	PLAN 1 BESTANDSANALYSE	
Geprüft	W. Schraf	Juli 2006	Maßstab: -----
Ausgeführt			
Änderungen:		- LAGEPLAN -	
Fachbereich Stadtentwicklung			

# EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT BRÜHL

## PLAN 2

## ZIELKONZEPTION



### LEGENDE:

- Potentielle Entwicklungsstandorte für die Nahversorgung**
- Primärstandort
  - Sekundärstandort
  - Bestehende Nahversorgungsstandorte
  - Bestehende Nahversorgungsstandorte mit Anpassungsbedarf (erforderliche Vergrößerung !)
  - Nahversorgungsstandorte die für eine ausreichende Grundversorgung zu sichern, zu stärken und neu zu entwickeln sind
  - Einkaufszentrum Giesler-Galerie mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion und überörtlichem Einzugsbereich
  - Kaufhof Warenhaus mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet

■ Schwächer versorgte Bereiche im Brühler Stadtgebiet (Randlagen und Bereiche geringerer Siedlungsdichte) bezogen auf den nahversorgungsrelevanten, fußläufigen Einzugsbereich von 500 m. Aufgrund des räumlichen Bezuges und der verkehrlichen Anbindung dieser Bereiche an die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte resultiert daraus derzeit kein vorrangiger Ansiedlungsbedarf weiterer Einzelhandelsstandorte für die Nahversorgung

■ **Stärkung des Hauptzentrums Innenstadt:**  
- **Vieffältige Mischung** von Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit/Kultur und Wohnen. Zu den Nutzungen gehören neben dem Einzelhandel insbesondere Frequenz und Synergie erzeugende private und öffentliche Dienstleistungen sowie Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen.  
- **Hohe Aufenthaltsqualität** durch attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes und der baulichen Substanz sowie die Vielfalt und Qualität der Nutzungen.  
- **Gesamtstädtische Versorgungsfunktion** der Innenstadt als einziger Standortbereich im Stadtgebiet durch ein entsprechendes Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten.  
- **Ausreichendes Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, ausgerichtet auf die Gesamtstadt von Brühl

ASB **Gewerbeflächen im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)**  
Mögliche Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten

  **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel „Bezdorfer Straße“**  
Keine weitere Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten

GIB **Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)**  
Genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher (Ausnahme: untergeordnete Verkaufsflächen i.V. mit Betrieben des produzierenden Gewerbes / Handwerksbetrieben oder die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen)

#### Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

WZ-Nr. 2000 Beschreibung

#### nahversorgungsrelevante Sortimente

52.11.1, 522	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
52.31.0	Fachhandel mit Nahrungsmitteln
52.33.2	Apotheken
52.43.2	Drogenartikel ohne Feinchemikalien, Salben u. Pflanzenschutzmittel
52.49.2	Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- und Kleintierbedarf

#### zentrumrelevante Sortimente

52.13.0	metrisch und orthopädische Artikel
52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptik
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Briefkäse
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitschriften
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbündel, Bouquets, Trockenblumen)
52.49.2	zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintiere)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kosmetikwaren
52.43	Schuh-, Leder- und Textilwaren
52.41	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Kuchentischdecken, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
52.44.6	Holz-, Park-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration ohne Teppichbezugsstoffe, Bettwaren)
52.49.6	Spezialwaren, Basteln
52.49.8	Sportartikel, Reissport, Angel-, Waffen- und Jagdbedarf (ohne Fahrräder)
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.49.5	Computer, Computerperipherie und Software
52.49.6	Telekommunikations sendegeräte und Mobiltelefone
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrische Erzeugnisse
52.44.2	Wohnraumbelüftung (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.46.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgüter
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse
52.50.1	Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen
52.40.5	Antiquitäten und antike Teppiche
52.40.5	Uhren, Edelmetallewaren und Schmuck

#### Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

nicht-zentrenrelevante Sortimente

52.44.1	Wohnmöbel aller Art, Badmöbelsysteme, Einbaueinheiten
52.44.7	Kücheneinbauten, Bürostühle, Gärten- und Campingmöbel
52.46.3	Heimtextilien (Teppichherzeugnisse, Bettwaren ohne Raumdekoration)
52.46.3	Bau- und Heimwerkbedarf (Bauwerkzeuge, Werkzeuge, Baustoffe, Fliesen, Holz-, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollläden, Markisen, Bad- und Sanitärerzeugnisse und Zubehör, Elektroartikel z.B. Kabel-, Antennen-, Satelliten, Kompressoren)
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.46.1	Tapeten und Bodenbeläge
52.49.1	Pflanzen und Saatgut, Pflanzgefäße
52.49.1	Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel
52.49.8	Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenschlepper, Zäune, Treibholz
52.49.8	Campingartikel (Zelte und Zubehör)

Stadt Brühl  
Der Bürgermeister



Bearbeitet	W. Schaaf	<b>EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT PLAN 2</b>	<b>ZIELKONZEPTION</b>
Gezeichnet	A. Pütz		
Geprüft	W. Schaaf		
Ausschuli	August 2006	Maßstab	-----
Änderungen			<b>- LAGEPLAN -</b>
Fachbereich Stadtentwicklung			