



## Beschluss

aus der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl am 05.07.2017

---

### Öffentliche Sitzung

#### 2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Fortschreibung -

241/2017

Der **Ausschussvorsitzende Klug** begrüßt Frau Küpper.

**Frau Küpper** trägt vor.

**Ratsherr Weber** fragt, welche Rolle der Online-Handel für das Konzept spiele und inwieweit dieser in den Kaufkraftabfluss einfließe.

**Frau Küpper** antwortet, dass der Online-Handel Kaufkraftabfluss sei, da er nicht vor Ort durch den stationären Handel gebunden werde. Weiterhin erläutert sie, dass der Online-Handel im Lebensmittelbereich keine nennenswerte Bedeutung habe. Der Lebensmittelbereich habe 1% Marktanteil im Online-Handel. Weiterhin schildert Frau Küpper, dass diesbezüglich auch in den nächsten Jahren kein wesentlicher Bedeutungsgewinn zu erwarten sei. Eine rasante Entwicklung des Online-Handels im Bereich Lebensmittel sei gegenüber der rasanten Entwicklung der anderen Einzelhandelsbereiche nicht zu erwarten.

**Frau Küpper** trägt weiter vor.

**Ratsherr vom Hagen** kritisiert die Analysekarte (Folie 13 der Präsentation) der Nahversorgungsbereiche und deren Abgrenzungen.

**Ratsherr vom Hagen** fragt, wie die einzelnen Bereiche bezüglich der Analysekarte in Frau Küppers Präsentation entstanden seien. Er merkt an, dass für den Bereich Vochem das gesamte Gewerbegebiet mit einbezogen sei, obwohl es keinen Nahversorgungsstandort in diesem Bereich gebe.

Jedoch sei das gesamte Stück entlang der Leipziger Straße, welches einen großen Personenkreis umfasse, die eine Nahversorgung benötigen und die gut an den Thüringer Platz angebunden sind, aus dem o.g. Bereich ausgeschlossen.

**Frau Küpper** antwortet, dass die Abgrenzungen in der Analysekarte an die Abgrenzungen der statistischen Bezirke der Stadt Brühl angelehnt sei und räumt ein, dass es sich hierbei um einen minimalen Schwachpunkt in der Darstellung handle. Die Darstellung resultiere jedoch auch daraus, dass die Einwohnerzahlen entsprechend der statistischen Bezirke aufgearbeitet sei.

Sie merkt weiter an, dass es sich bei der Darstellung um eine theoretische Darstellung handle, welche jedoch Aufschluss darüber geben soll, welche Potenziale in den einzelnen Stadtbezirken und Ortsteilen vorhanden seien und wo dringende Entwicklungen notwendig seien. An einigen Orten gebe es hohe Bevölkerungskonzentrationen und die Einzelhandelsversorgung sei dort derzeit nicht ausreichend.

**Ausschussvorsitzender Klug** merkt an, dass individuelle Grenzen gezogen werden müssen und nicht die Grenzen der statistischen Bezirke verwendet werden sollen.

**Frau Küpper** weist auf eine weitere Analysekarte (Folie 6 der Präsentation) hin, auf der die Nahversorgungsbereiche und deren fußläufige Erreichbarkeit eingetragen seien.

**Ratsherr vom Hagen** kritisiert erneut die besprochene Karte (Folie 13 der Präsentation) und merkt an, dass bezüglich der Einteilung der Nahversorgungsbereiche Ungenauigkeiten bezüglich der Kaufkraftzuordnung, der Einwohnerzahlen und damit der gesamten weiteren Planung entstehen. Alle einzelnen Nahversorgungsbetriebe seien konkret zu betrachten, sodass man keinen Nahversorgungsstandort vernachlässige oder gefährde.

**Ausschussvorsitzender Klug** kommentiert, dass er die methodische Vorgehensweise von Frau Küpper ebenfalls für fragwürdig halte, da die Zuordnung von Nahversorgungsbereichen zu Einwohnern unverhältnismäßig dargestellt sei. Man müsse die Bereiche anhand der 700m-Radien ziehen und nicht nach einer willkürlichen Bevölkerungsstatistik welche sich lediglich auf geographische Gesichtspunkte und Gemarkungen ausrichte.

**Frau Küpper** weist darauf hin, dass man auf die Gegenüberstellung von Umsatz zu Kaufkraft achten solle. Die rein räumliche Betrachtung sei die, dass man erkennen könne, dass es ein rein fußläufig zu erreichendes Angebot in Vochem gebe. Dieses fußläufig erreichbare Angebot sei noch nicht so umfangreich, dass man die zur Verfügung stehende Kaufkraft binden könne, sondern dass ein erheblicher Anteil der Kaufkraft an andere Standorte abfließe. Dies sei zum Teil der Bereich der Kernstadt, an dem einige Betriebe bestehen, die über die Nahversorgung hinaus ausstrahlen.

**Ratsherr vom Hagen** erwähnt, dass er diese Argumentation anhand der Zahlen gut verstehe, jedoch die Darstellung mit den einzelnen Bezirken kritisiere. Die Einteilung Vochem, Kierberg und Heide sei relativ, da es sich hierbei um eine willkürlich gezogene Grenze handle. Man müsse aus der sehr guten Ortskenntnis der Ratsmitglieder heraus die Grenzen anders ziehen, um weitere Überlegungen vorzunehmen.

**Ausschussvorsitzender Klug** erwähnt, dass in Vochem mit 61% eine relativ hohe Kaufkraftbindung vorhanden sei, aber die restlichen 39% nach Hürth verschwinden. Das Problem sei, dass man vom Brühler Westen und vom Brühler Norden in Richtung Innenstadt zu hohe Durchfahrwiderstände habe. Deswegen sei für den Brühler Westen und den Brühler Norden, speziell für Vochem und Kierberg, in Walberberg der Edeka ein hoch interessanter Standort. Diese Bewegungsströme müsse man ebenfalls mit berücksichtigen.

**Ausschussvorsitzender Klug** vermutet, dass der REWE am Balthasar-Neumann-Platz für Kierberger und Vochemer erst interessant werde, wenn man sich als Bürger bereits in der Gegend befinde. Ansonsten spiele mit Sicherheit auch das subjektive Qualitätsgefühl beim Besuch von Lebensmittelmärkten eine wesentliche Rolle.

**Dezernent Schiffer** erläutert, dass es kein Problem darstelle, die fußläufige Erreichbarkeit für die Nahversorgungseinrichtungen in eine gesonderte Karte einzutragen, um genauere Angaben zu haben. Mit sehr viel Aufwand könne man auch die Radien der fußläufigen Erreichbarkeit mit Einwohnerzahlen hinterlegen. Jedoch bittet Dezernent Schiffer darum, dass man einen praktischeren Ansatz wähle. In Hürth habe man eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, unter anderem einen Lidl, einen Aldi und einen Netto in Verbindung mit einem DM. Dies seien die Abflüsse von der Kaufkraft, die man in Brühl habe. Der Kunde fahre Discounter dieser Art gezielt an. Informationen aus dem Aldi in Merten zufolge, komme ein Großteil der Kunden dort aus Brühl. **Dezernent Schiffer** wiederholt, dass

man in Vochem eine Kaufkraftbindung von 60% habe und stellt die Frage, warum man keinen zusätzlichen Standort mit einem Discounter anbieten solle, um den Kaufkraftabfluss abzufangen und die Kaufkraft in der Stadt zu binden.

**Ratsherr Weber** erwähnt, dass er die Aussage von Dezernent Schiffer in der Präsentation vermisste. Die einzige Aussage, die man herauslese sei, dass man in Brühl Ost einen Nahversorger benötige. Für die markant aufgelisteten Kaufkraftabflüsse sei kein Lösungsansatz vorzufinden. Dies seien Standorte, wo eine Antwort gefunden werden müsse, wie man dort eine Nahversorgung ansiedle.

Weiterhin stellt **Ratsherr Weber** die Frage, ob man neben der Diskussion von Standorten nicht auch über die Nachfrage der Kunden nachdenken solle. Ein Einzelhandelskonzept entstehe auch, um der Brühler Bevölkerung etwas anzubieten. Man könne dies nicht in einem Konzept festlegen, jedoch solle man dies im Hinterkopf behalten. Große Kaufkraftabflüsse entstehen in Brühl durch Allkauf und Edeka im Hürthpark aufgrund ihres erweiterten Sortiments.

**Fachbereichsleiter Lamberty** erläutert das Problem, dass kein Standort für einen Nahversorger in diesem Bereich gefunden wurde. Dies sei auch nicht der Anlass für das Einzelhandelskonzept. Ziel des Einzelhandelskonzepts sei es, alle vorhandenen Zahlen statistisch aufzuarbeiten, sodass sich aus diesem Konzept die Aufgabe ergebe, einen Standort für einen Nahversorger zu finden, welcher derzeit fehle. Beschließe man das Konzept, liege der Auftrag bei der Verwaltung einen Standort zu finden, um das Versorgungsdefizit zu beseitigen. **Herr Lamberty** erwähnt, dass Grundstücke gefunden werden müssen und dass hier auch die Abstände zu allen anderen Nahversorgern eine Rolle spielen.

**Dezernent Schiffer** und **Ausschussvorsitzender Klug** klären auf, dass es sich bei dem Tagesordnungspunkt lediglich um die erste Lesung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts handelt und nicht um den Beschluss des Konzepts.

**Frau Küpper** trägt weiter vor.

**Ausschussvorsitzender Klug** bedankt sich bei Frau Küpper und fragt, ob es vorhersehbar sei, dass sich die Vorschriften der Bezirksregierung in naher Zukunft ändern werden. Weiterhin stellt **Ausschussvorsitzender Klug** das Fazit bezüglich zentrenrelevantem Einzelhandel in Frage. Dies schlägt vor, Läden für Einrichtungsbedarf auf der Kölnstraße künftig nicht mehr als zentrenrelevant zu betrachten. In der Vergangenheit sorgte dieser Aspekt immer wieder für viel Diskussion.

**Ratsherr Weitz** bedankt sich bei Frau Küpper für den Vortrag und die Ergebnispräsentation. Er betont, dass es richtigerweise nicht das Ziel von Frau Küpper war, dass das vorgelegte Konzept final ausgearbeitet sei, sondern dass lediglich die vorhandenen Statistiken aufgearbeitet wurden. Des Weiteren betrachtet **Ratsherr Weitz** die Neuauslegung der Brühler Liste als kritisch. Man habe schlechte Erfahrungen damit, Dinge die als zentrenrelevant eingestuft wurden als nicht zentrenrelevant einzustufen. Die Existenz von renommiertem Einzelhandel in Brühl würde mit Eingriffen in die Brühler Liste gefährdet. Hierüber solle man sich erhebliche Gedanken machen, da einige langjährig ansässige Einzelhändler in der Brühler Innenstadt betroffen seien. Die genannten Standorte seien keine Neuheit für die Ausschussmitglieder, da diese schon lange ein präsent Thema seien. Es bestehen schon seit längerem Überlegungen zur Findung eines neuen Einzelhandelsstandorts. **Herr Weitz** greift erneut die Frage auf, inwiefern es Möglichkeiten in Brühl gibt, das Flächenangebot in der Innenstadt zu erweitern.

**Ausschussvorsitzender Klug** merkt an, dass für die weitere Bearbeitung innerhalb der Fraktionen die Präsentation zur Verfügung gestellt werden müsse.

**Ratsherr Weber** merkt an, dass die besprochenen Defizite aufgenommen werden müssen, sodass man sich diesen Problemen auch annehme. Die Erkenntnisse über den Entwicklungsbedarf sollen im Fazit aufgenommen werden.

**Ausschussvorsitzender Klug** erwähnt, dass es in der Vergangenheit oftmals Anfragen von Einzelhandelsbetrieben gab, einen Betrieb in der Größenordnung 1.200qm – 1.500qm zu errichten. Herr Klug stellt die Frage, ob es Aussichten gibt, Betriebe in dieser Größenordnung zu realisieren.

**Frau Küpper** antwortet, dass die Bezirksregierung für Brühl Ost die Einschätzung gegeben habe, dass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht den Zielen der Landesplanung entspreche und deswegen eine Entwicklung wie sie ursprünglich vorgesehen war, nicht möglich sei. Man könne jedoch versuchen zumindest eine Teillösung zu erreichen. Dies sei ein Betrieb, den man nicht als großflächig bewerte. Ein großflächiger Betrieb habe in der Regel eine Verkaufsfläche von mehr als 800m<sup>2</sup>. Blicke man unterhalb dieser Großflächigkeitsgrenze, sei die Bezirksregierung als Aufsichtsbehörde nicht mehr im selben Umfang zu beteiligen, da die Ziele der Landesplanung nicht mehr geprüft werden müssen. Diese beziehen sich ausschließlich auf den großflächigen Einzelhandel.

**Ausschussvorsitzender Klug** wirft ein, dass in Düsseldorf geringfügig andere Verhältnisse herrschen. Die Koalition habe bekannt gegeben, dass aufgrund der Komplexität die gesamte Landesentwicklungsplanung nicht mehr vollständig neu aufgelegt werden könne, aber dass im Einzelfall deutliche Lockerungen zu erwarten seien. **Ausschussvorsitzender Klug** fragt, ob Frau Küpper Anhaltspunkte bezüglich einer zukünftigen Erhöhung der 800m<sup>2</sup>-Grenze seitens der Bezirksregierung sehe. **Ausschussvorsitzender Klug** kritisiert die Vorgehensweise der Bezirksregierung bezüglich des Einzelhandels.

**Frau Küpper** betont, dass es derzeit nicht abzusehen sei ob es eine Veränderung für die Landesplanung geben wird. Weiterhin geht Frau Küpper auf die Frage ein, inwiefern es möglich sei einen Betrieb zu finden, der sich an die 800m<sup>2</sup>-Grenze halte. Die Größenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel sei in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Es gebe bereits erste Bekundungen, dass es Betriebe gebe die 800m<sup>2</sup> an den spezifischen Standorten realisieren werden. Darüber hinaus spricht Frau Küpper das Thema Innenstadtrelevanz und Einrichtungsbedarf an. Man habe eine relativ differenzierte Sortimentsliste, die bestimmte Sortimente innerhalb des großen Themenspektrums Einrichtungsbedarf als zentrenrelevant, sowie als nicht zentrenrelevant bewerte. Im Bereich der Möbel sei dies unproblematisch. Hier werde von der heutigen Liste bereits der Bereich als nicht zentrenrelevant bewertet. Man habe vorgeschlagen die sogenannten Ergänzungssortimente, welche sehr stark an Möbeleinzelhandel angelehnt seien, aus der Zentrenrelevanz in die Kategorie nicht zentrenrelevant einzusortieren. Man habe dies im Bereich der Lampen vorgeschlagen, weil man ein entsprechendes Sortiment in der Innenstadt gar nicht vorfinde. Dies habe man ebenso im Bereich der Vorhänge und Gardinen vorgeschlagen. Man wisse, dass es sehr renommierte Betriebe in der Innenstadt gebe, welche jedoch insbesondere aufgrund ihrer handwerklichen Leistungen den Umsatzschwerpunkt im Bereich Dienstleistung haben. Dies sei ein etwas anderes Wettbewerbsumfeld, als das eines Fachmarkts, welcher abgefertigte Vorhänge und Gardinen anbiete. Man habe den positi-

ven Effekt, dass man eine entsprechende Entwicklung für einen Fachmarkt an den jeweiligen Standorten besser realisieren könne. Weiterhin spricht Frau Küpper das Thema der Flächengrößen von Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt an. Die Flächengröße einzelner Betriebe komme immer auf das jeweilige Sortiment an. Man stelle fest, dass im Bereich der Filialisten Mindestflächengrößen von ca. 200m<sup>2</sup> inzwischen angefordert werden. Dies bedeute für die Brühler Innenstadt, dass es weiterhin kleinere Geschäfte geben könne, jedoch gehe die Entwicklung dahin, dass man mit der Zusammenlegung von Betrieben Flächen anbieten müsse, um entsprechende Anbieter in Brühl zu akquirieren. Daraufhin nimmt Frau Küpper Bezug auf den Entwicklungsbedarf. Sie weist auf den umfangreichen Bericht hin. Es sei sehr wichtig zu erwähnen, dass im Bereich der Nahversorgung in Brühl erheblicher Entwicklungsbedarf bestehe. Es sei wichtig, die richtigen Standorte aufzubereiten um eine wohnungsnaher Versorgung nachhaltig zu generieren.

**Ratsherr Dr. Fiedler** fragt, ob Frau Küpper auch die Hürther Einzelhandelssituation untersucht habe. Er habe gehört, dass Aldi möglicherweise am Ortseingang von Fischenich einen Markt eröffnen wolle. Dies stelle eine Gefahr für Vochem dar, da sich dadurch ein enormer Abfluss entwickeln würde.

**Dezernent Schiffer** antwortet, dass es sich bei der Ansiedlung des Aldi-Marktes in Fischenich um ein reales Vorhaben handle. Dies stelle ein Problem dar, welchem sich die Stadt Brühl stellen müsse. Bezüglich eines Interessenten für die Errichtung eines 800m<sup>2</sup>-Marktes weist **Dezernent Schiffer** auf den nicht-öffentlichen Teil der Sitzung hin, da es sich um juristische Angelegenheiten handle, die nicht öffentlich gemacht werden dürfen.

**Ratsherr Venghaus** stellt die Frage, ob es das Ziel sei, weitere Nahversorgungsstandorte zu errichten, oder ob man an den bestehenden Zentren anknüpfen wolle.

**Frau Küpper** betont, dass man an den bestehenden Zentren anknüpfen wolle. Im südlichen Bereich sei eine Weiterentwicklung zu forcieren. Auch im Bereich Thüringer Platz sei möglichst im Umfeld der bestehenden Geschäftslage eine Weiterentwicklung anzustreben. Dies sei insgesamt nicht in einem großen Umfang möglich. Mit der Stadt sei sehr umfangreich über Standorte diskutiert worden. Dabei sei jedoch kein spezifisches Grundstück für neue Entwicklungen gefunden worden.

**Ausschussvorsitzender Herr Klug** erwähnt abschließend, dass alle Anwesenden die Informationen zur Kenntnis genommen haben und betont, dass die Präsentation für die weitere Beratung innerhalb der Fraktionen zu Verfügung gestellt werde. **Ausschussvorsitzender Klug** bedankt sich bei Frau Küpper und weist darauf hin, dass alle gestellten Fragen fortlaufend berücksichtigt werden müssen. Eine Abstimmung über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolge in der nächsten Ausschusssitzung.

**Herr Klug** schließt den Tagesordnungspunkt.

## **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt den Bericht des Bürgermeisters zur Kenntnis. Die Beschlussfassung erfolgt im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 14.09.2017.