

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept

## der Stadt Brühl

---

### Fortschreibung 2023/24 (Entwurf)

Auftraggeber:

Stadt Brühl, Fachbereich Bauen und Umwelt

**Ihre Ansprechpartner**

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail [schmidt-illguth@bbe.de](mailto:schmidt-illguth@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**  
München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung .....	5
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung .....	5
1.2 Landesplanerische Ziele als Vorgabe für die kommunale Einzelhandelsentwicklung	6
1.3 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen .....	10
2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung.....	12
2.1 Lage und Verkehrsanbindung.....	12
2.2 Siedlungsstruktur und demografische Entwicklung .....	12
2.3 Regionale Wettbewerbssituation .....	14
3. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Brühl .....	16
4. Einzelhandelssituation in der Stadt Brühl.....	19
4.1 Einzelhandelsausstattung nach Ortsteilen.....	19
4.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten .....	21
4.3 Verkaufsflächenentwicklung 2011 bis 2023 .....	26
4.4 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbewegungen.....	28
5. Standortanalyse Innenstadt.....	33
5.1 Städtebauliche Situation der Innenstadt.....	33
5.2 Einzelhandelsausstattung der Innenstadt.....	36
5.3 Einzelhandelsentwicklung 2006 - 2023 in der Innenstadt .....	38
6. Standortanalyse der Ortsteilstrukturen .....	42
7. Wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Brühl .....	45
8. Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung .....	48

9.	Zentrenkonzept Brühl .....	50
9.1	Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Brühl .....	50
9.2	Brühler Sortimentsliste .....	52
9.3	Zentrenhierarchie in der Stadt Brühl.....	59
9.4	Empfehlungen für das Hauptzentrum Innenstadt .....	63
9.5	Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Thüringer Platz in Vochem .....	69
9.6	Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Römerstraße .....	71
9.7	Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Steingasse .....	73
9.8	Empfehlungen für das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Brühl-Süd .....	75
9.9	Empfehlungen für den Nahversorgungsstandort Brühl-Ost.....	78
9.10	Empfehlungen für die Nahversorgungsstandorte Brühl-Nord .....	80
9.11	Fazit der Empfehlungen für die Entwicklung der wohnungsnahen Versorgung.....	81
9.12	Empfehlungen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.....	85
9.13	Ansiedlungsregeln für den zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in der Übersicht .....	86
10.	Abschließende Empfehlungen.....	87
11.	Anhang: Begriff des zentralen Versorgungsbereiches .....	90
12.	Anhang: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung .....	94
12.1	Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	94
12.2	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels.....	96
12.3	Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels .....	98
12.4	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten .....	99
12.5	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten .....	101
12.6	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich.....	101
12.7	Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung .....	102

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Prüfschema der „Nahversorgungsausnahme“ nach Ziel 6.5-2 LEP NRW.....	7
Abbildung 2:	Einwohnerentwicklung der Stadt Brühl.....	13
Abbildung 3:	Einwohner der Stadt Brühl nach Ortsteilen .....	13
Abbildung 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Brühl und in Nachbarkommunen .....	16
Abbildung 5:	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Brühl p. a. ....	17
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten .....	18
Abbildung 7:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Brühl nach Ortsteilen .....	19
Abbildung 8:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Brühl.....	20
Abbildung 9:	Lebensmittelangebot der Stadt Brühl nach Betriebsformen.....	22
Abbildung 10:	Verkaufsflächen nach Ortsteilen und Sortimenten .....	23
Abbildung 11:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Brühl nach Sortimenten .....	25
Abbildung 12:	Verkaufsflächenentwicklung 2011 - 2023.....	27
Abbildung 13:	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick .....	29
Abbildung 14:	Kaufkraftbewegungen.....	30
Abbildung 15:	Vergleich der Umsatz-Kaufkraft-Relation 2011 - 2023.....	31
Abbildung 16:	Nutzungsstruktur in der Innenstadt .....	34
Abbildung 17:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Innenstadt.....	37
Abbildung 18:	Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt 2006 – 2023 im Überblick .....	38
Abbildung 19:	Geschäftslagen der Innenstadt.....	39
Abbildung 20:	Betriebsgrößenentwicklung der Innenstadt 2011 – 2020 im Überblick .....	40
Abbildung 21:	Nahversorgung in der Stadt Brühl .....	46
Abbildung 22:	Umsatz-Kaufkraft-Relationen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Ortsteilen .....	47
Abbildung 23:	Verkaufsflächenanteil nach Standortbereichen.....	54
Abbildung 24:	Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Brühl .....	57
Abbildung 25:	Zentrenhierarchie der Stadt Brühl .....	61
Abbildung 26:	Zentrenkonzept für die Stadt Brühl.....	62
Abbildung 27:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt .....	64
Abbildung 28:	Zentraler Versorgungsbereich Thüringer Platz .....	70
Abbildung 29:	Zentraler Versorgungsbereich Römerstraße .....	72
Abbildung 30:	Zentraler Versorgungsbereich Steingasse .....	74
Abbildung 31:	Regionalplan Köln .....	76
Abbildung 32:	Nahversorgungsstandort Brühl-Ost.....	79
Abbildung 33:	Nahversorgungsbezogene Verflechtungsbereiche .....	82
Abbildung 34:	Ansiedlungsregeln nach Standorten und Sortimentsbereichen .....	86
Abbildung 35:	Methodik zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (Beispiel).....	93

# 1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Brühl hat den Prozess zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans eingeleitet. In diesem Kontext wird es auch erforderlich, die Fachplanung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts fortzuschreiben.

Grundlage für die Aktualisierung bildet das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2011, das auf Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung basiert und das Empfehlungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausspricht. Aussagen zur Stärkung der Nahversorgung in den Wohnquartieren und zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels in den Sonderlagen rundeten den Empfehlungskatalog ab. Eine Fortschreibung wurde bereits im Jahre 2020 erarbeitet, die endgültige Beschlussfassung hat sich aufgrund mehrfach neu aufkommender planungsrechtlicher Fragestellungen jedoch verzögert.

Nun soll das Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgeschlossen werden. Da der Einzelhandel im Stadtgebiet in den letzten Jahren einen deutlichen Wandel vollzogen hat, sollen die Datengrundlagen und Empfehlungen nochmals fortgeschrieben werden. Dazu wird eine erneute Erfassung aller relevanten Daten zur Einzelhandelssituation erforderlich; neben den allgemeinen Entwicklungstrends im stationären Einzelhandel sind dabei auch die Implikationen des Onlinehandels auf die stationären Strukturen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind aktuell diskutierte Planungen, u.a.

- Innenstadt: ehemaliges Kaufhof-Areal am Steinweg
- Brühl-Ost: Bauleitplanung für das Sondergebiet Lise-Meitner-Straße und das Quartier Hedwig-Gries-Straße
- Brühl-Süd: Sicherung der Nahversorgung

zu bewerten und in das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept einzuordnen.

Die Analyseergebnisse und die konzeptionellen Vorschläge zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Brühl sollen auch in konkrete Empfehlungen für die Bauleitplanung überführt werden. Dabei bilden die einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsplanes NRW für den großflächigen Einzelhandel den wesentlichen Orientierungsrahmen für die Konzeptbearbeitung.

## 1.2 Landesplanerische Ziele als Vorgabe für die kommunale Einzelhandelsentwicklung

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt eine Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten dar. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen und somit auch den Rahmen für das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept bilden:

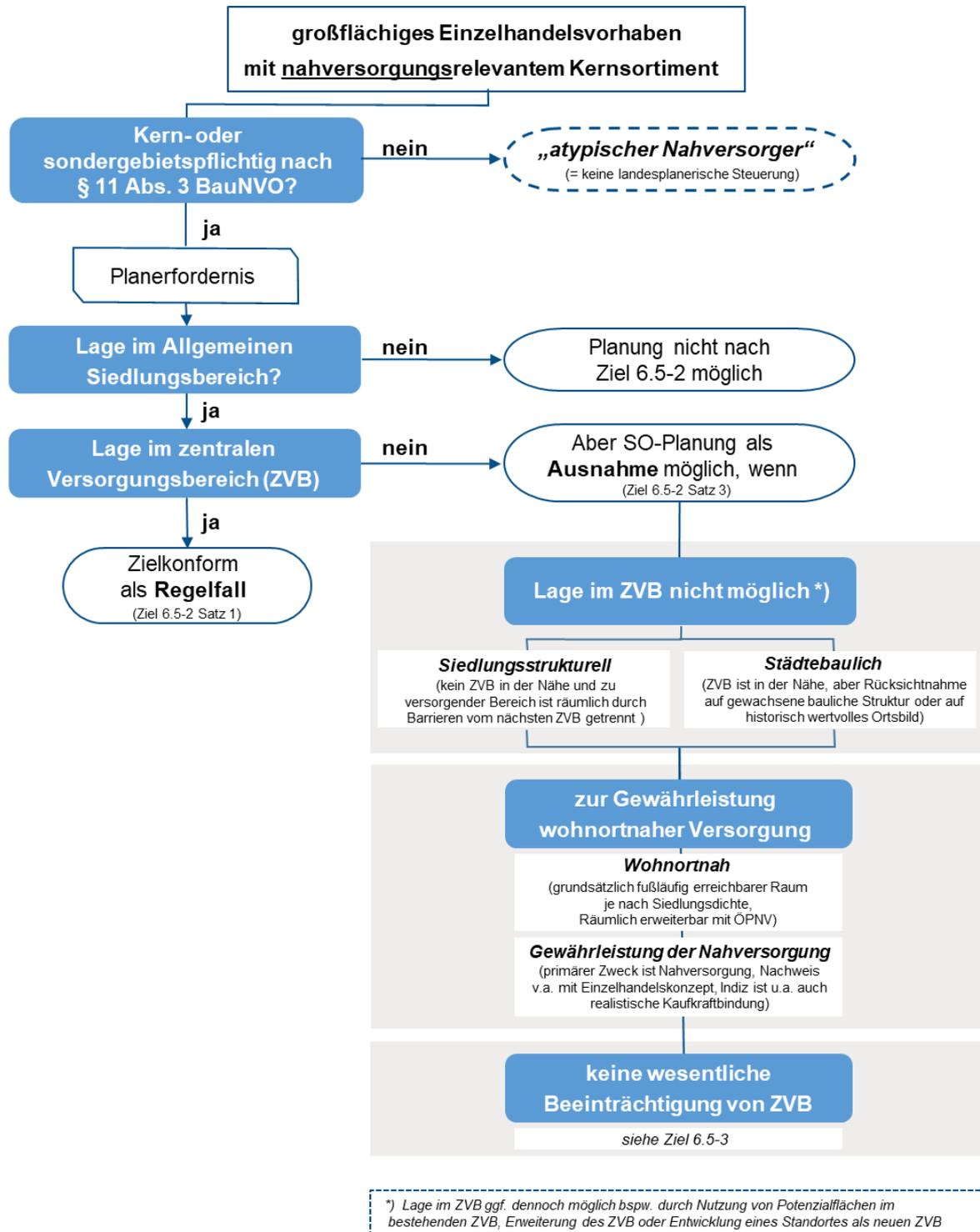
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden (Ziel 6.5-1).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel 6.5-2).

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Kriterien, die ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereiches gemäß der Nahversorgungsausnahme des Zieles 6.5-2 LEP NRW erfüllen muss, fasst die nachfolgende Abbildung 1 zusammen:

Abbildung 1: Prüfschema der „Nahversorgungsausnahme“ nach Ziel 6.5-2 LEP NRW



Quelle: BBE-Darstellung auf der Grundlage des Einzelhandelserlasses NRW 2021, Seite 37

- Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-3).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5). Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist (Ziel 6.5-7).
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Ziel 6.5-8).
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen (Ziel 6.5-9).
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Ziel 6.5-10).

Der „**Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen**“ in der Fassung vom 14. Dezember 2021 fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese. Dieser Erlass soll<sup>1</sup>

*„den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben, insb. Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (...) (BauNVO) dienen und für Investitionswillige, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer und den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen.“*

Unter Punkt 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte“ führt der Einzelhandelserlass NRW einleitend aus:

*„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und für eine ausgewogene Versorgungsstruktur sorgen. (...)“*

*Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.*

*In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.*

*Im Rahmen ihrer Planungshoheit sind die Gemeinden ermächtigt, die Städtebaupolitik und damit die Einzelhandelssteuerung zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört neben der Schaffung von Baurechten für gewünschte Einzelhandelsstandorte auch der konzeptionelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben oder die Reglementierung von Sortimenten in bestimmten Bereichen, um z.B. zentrale Versorgungsbereiche zu schützen oder zu entwickeln.“*

Mit einem Bundesverwaltungsgerichtsurteil von 2013 wurde nochmals die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten für die Bauleitplanung klargestellt. Demnach kann sich die Kommune bei der

---

<sup>1</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie sowie Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass NRW 2021), Seite 8

Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung allein auf das beschlossene Einzelhandelskonzept berufen.<sup>2</sup>

Das gemeindliche Einzelhandelskonzept soll auf Basis einer Bestandserhebung der örtlichen Einzelhandelssituation eine städtebauliche Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung umfassen. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die räumliche und funktionale Festlegung tatsächlicher und zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der bestehenden oder perspektivischen Nahversorgungsstandorte sowie die ihnen zuzuordnenden Nahbereiche. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente und Empfehlungen für die Bauleitplanung.<sup>3</sup>

Im Leitbild der Landesplanung einer städtebaulich integrierten Einzelhandelsentwicklung kommt dem Begriff des zentralen Versorgungsbereiches eine entscheidende Bedeutung zu. Diese zeichnen sich durch eine integrierte Lage und eine Angebotsvielfalt unterschiedlicher Nutzungsarten in einem zusammenhängenden Geschäftsbereich aus.<sup>4</sup>

### 1.3 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

#### **Betriebsstättenerhebung in der Stadt Brühl**

Im August 2016, Mai 2020 und März 2023 wurden von der BBE jeweils Vollerhebungen aller Einzelhandelsbetriebe<sup>5</sup> durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 25 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden in den zentralen Versorgungsbereichen die sonstigen publikumsintensiven Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen

---

<sup>2</sup> Vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 10

<sup>3</sup> Vgl. auch Einzelhandelserlass NRW 2021, Anlage 2

<sup>4</sup> Zum Rechtsbegriff und zur Definition von zentralen Versorgungsbereichen vgl. Kap. 11 im Anhang

<sup>5</sup> Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größere „Tankstellenshops“) und ähnlichen Waren.

Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe eingeschätzt. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf den Datenstand März 2023.

### **Weitere Grundlagen**

Die Daten zu den einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzialen basieren auf Auswertungen des Instituts für Handelsforschung, Köln zum Branchenumsatz des Handels (IfH-Brancheninformationssystem 2022), aus dem die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen Veröffentlichung der „MB-Research-Kaufkraft 2021“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde darüber hinaus auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Stadt Brühl wurden berücksichtigt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Brühl aus dem Jahr 2011 wurde u. a. für einen Zeitvergleich ausgewertet.

### **Wettbewerbsanalyse in der Region**

Aufbauend auf den vorliegenden Untersuchungen in der Region wurde die regionale Angebotssituation im Einzelhandel bewertet.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> U. a. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Städte Köln (2021), Wesseling (2018), Bornheim (2011), Hürth (2021), Erftstadt (2021), Frechen (2018) und Kerpen (2022)

## 2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

### 2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Die Stadt Brühl ist dem Rhein-Erft-Kreis zugeordnet und ist landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Da die Stadt Brühl direkt an das Oberzentrum Köln grenzt, profitiert die Stadt von der Lage im „Speckgürtel“ von Köln. Zu den weiteren Nachbarstädten gehören Hürth im Norden, Wesseling im Osten, Bornheim und Weilerswist im Süden sowie Erftstadt westlich von Brühl. Die Innenstädte von Köln und Bonn sind lediglich 15 bzw. 20 Kilometer entfernt.

Durch das Stadtgebiet von Brühl verläuft die A 553 (Brühl – Kreuz Bliesheim A 1/A 61), die über drei Anschlussstellen zu erreichen ist. Zudem besteht im angrenzenden Köln-Godorf Anschluss an die A 555 (Köln – Bonn). Die Bundesstraßen 51 (Brühler Straße nach Köln) und 265 (Luxemburger Straße nach Erftstadt bzw. Köln) fungieren als wichtige regionale Verkehrsachsen.

Mit den Bahnhöfen Brühl und Kierberg (Kaiserbahnhof) besteht Anschluss an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn u. a. in Richtung Köln/Wuppertal sowie Wesel und Bonn/Koblenz, Mainz und Trier/Eifel. Zusätzlich ist Brühl mit der Linie 18 (Köln – Bonn) an das Stadtbahnliniennetz des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg angebunden. Darüber hinaus queren diverse Stadt- und Regionalbuslinien das Brühler Stadtgebiet und verbinden Brühl-Mitte mit den Stadtteilen sowie den Nachbarkommunen.

### 2.2 Siedlungsstruktur und demografische Entwicklung

Die Stadt Brühl gliedert sich in sieben Ortsteile und weist aktuell rd. 46.930 Einwohner auf.<sup>7</sup>

Die Bevölkerung der Stadt Brühl hat sich in den Jahren 2010 - 2022 positiv entwickelt und verzeichnet absolut eine Steigerung um rd. 2.227 Einwohner (+ 5,0 %). Das Land NRW verzeichnet im selben Zeitraum ein geringeres Bevölkerungswachstum (+ 1,6 %).

---

<sup>7</sup> KDZV Rhein-Erft-Rur, Stand 31.12.2022; die Unterschiede zwischen Angaben des Kommunalen Datenverarbeitungszentrum und dem Landesbetriebes Information und Technik NRW (IT.NRW) sind auf unterschiedliche Methoden der Datenerfassung/-fortschreibung zurückzuführen.

**Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Brühl**

Jahr	Einwohner					
	2010	2015	2019	2020	2021	2022
absolut	44.703	46.159	45.983	45.874	46.166	46.930
Veränderung zum Bezugsjahr 2010 in %	-	+ 3,3	+ 2,9	+ 2,6	+3,3	+5,0
zum Vergleich: NRW in %	-	+ 1,1	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,4	+ 1,6

Quelle: KDZV Rhein-Erft-Rur, Frechen, Abfrage vom 16.03.2023/06.11.2023, IT NRW, Stand jeweils 31.12.

Die Bevölkerung verteilt sich auf insgesamt sieben Ortsteile. Den Siedlungsschwerpunkt bildet das Kerngebiet, wo gut die Hälfte der Einwohner lebt. Die kleinsten Ortsteile sind Heide und Schwadorf mit jeweils unter 2.000 Einwohnern, die übrigen Ortsteile weisen Einwohnerzahlen zwischen rd. 4.200 und rd. 6.500 auf.

**Abbildung 3: Einwohner der Stadt Brühl nach Ortsteilen**

Ortsteil	Einwohner	
	abs.	in %
Badorf	6.482	13,8
Heide	1.402	3,0
Kernstadt	23.368	49,8
Kierberg	4.221	9,0
Pingsdorf	4.867	10,4
Schwadorf	1.777	3,8
Vochem	4.813	10,2
<b>Stadt Brühl gesamt</b>	<b>46.930</b>	<b>100,0</b>

Quelle: KDZV Rhein-Erft-Rur, Frechen, Stand: 31.12.2022 (nur Hauptwohnsitze)

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2021 lässt für die Stadt Brühl bis zum Jahre 2035 eine leicht schrumpfende Bevölkerungszahl (ca. - 2,9 %) erwarten. Für den Rhein-Erft-Kreis wird für diesen Zeitraum ein überdurchschnittlicher Anstieg der Bevölkerungszahl (ca. + 1,5 %, zum Vergleich NRW: - 0,5 %) prognostiziert.

## 2.3 Regionale Wettbewerbssituation

Die **Stadt Köln** zeichnet sich mit rd. 6.500 Einzelhandelsbetrieben und mehr als 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als einzelhandelsbezogenes Zentrum der Region aus.<sup>8</sup> Insbesondere die City mit über 350.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreicht eine Ausstrahlungskraft, die weit in das Umland reicht. Im Süden des Stadtgebietes befindet sich der Stadtbezirk Rodenkirchen mit den Bezirksteilzentren Rodenkirchen (über 11.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Zollstock/Höniger Weg (ca. 6.600 m<sup>2</sup>), den Stadtteilzentren Bonner Straße (ca. 8.700 m<sup>2</sup>) und Goltsteinstraße (ca. 4.400 m<sup>2</sup>) im Stadtteil Bayenthal. Das Zentrenkonzept weist darüber hinaus Nahversorgungszentren in den Stadtteilen Meschenich, Rondorf, Sürth, Raderberg und Zollstock (Vorgebirgsstraße) aus. Das Gewerbegebiet Godorf wird als städtebaulich nicht-integrierter Sonderstandort (ca. 39.000 m<sup>2</sup>) eingestuft. Insbesondere durch die großflächigen Anbieter Ikea, Obi, BabyOne, Deiters und verschiedene Bekleidungs- und Schuhfachmärkte entfaltet der Einzelhandelsstandort eine regionale Ausstrahlungskraft. Dagegen sind die sonstigen Versorgungsstrukturen im Stadtbezirk Rodenkirchen wesentlich auf die eigene Bevölkerung ausgerichtet.

Die **Stadt Wesseling** weist ein innerstädtisches Hauptzentrum und Nahversorgungsstrukturen in den Standortbereichen Kronenweg und Westerwaldstraße im Stadtteil Wesseling, Eichholzer Straße und Keldenicher Straße im Stadtteil Keldenich sowie in den Stadtteilen Berzdorf und Urfeld auf.<sup>9</sup>

Die Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Bahnhofstraße/Flach-Fengler Straße mit einem überwiegend kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Das ehemalige Marktkauf SB-Warenhaus als größter Einzelhandelsbetrieb wird zwischenzeitlich durch einen Edeka Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden. Im Einkaufszentrum „Forum Wesseling“ sind vorwiegend Fachmärkte ansässig.

Städtebaulich nicht-integrierte Sonderstandorte sind an der Rodenkirchener Straße in Berzdorf (u.a. Bau- und Gartenmarkt, Elektromarkt, Lebensmittelmarkt) und an der Vorgebirgsstraße im südlichen Kernstadtgebiet (u.a. Lebensmittel- und Getränkemarkt) vorzufinden.

Als Ziele des Masterplans Einzelhandel werden neben der Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen vor allem die Weiterentwicklung der Innenstadt sowie der Erhalt der dezentralen Nahversorgungsstrukturen genannt. Im Stadtteil Berzdorf wurde im Jahr 2022 ein Edeka Lebensmittelmarktes an der Stadtgrenze zu Brühl eröffnet.

---

<sup>8</sup> Vgl. GMA, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln, Fortschreibung, gutachterlicher Endbericht 2021

<sup>9</sup> Vgl. Stadt + Handel, Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling, 2018

Die **Stadt Bornheim** zeichnet sich durch eine Versorgungsstruktur aus, die sich auf den Siedlungsbereich Bornheim/Roisdorf, die Siedlungsbänder entlang des Rheinufer und des Vorgebirges als Teil des Ville-Rückens sowie auf den Ortsteil Sechtem bezieht. Das Hauptzentrum Bornheim übernimmt dabei nur eingeschränkte Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet. Mit dem SUTI-Einkaufszentrum in Roisdorf wurde eine Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes geschaffen. Nahversorgungsstrukturen sind darüber hinaus in den Ortsteilen Merten, Walberberg, Kardorf, Waldorf, Sechtem und Hersel gegeben. Eine übergemeindliche Versorgungsbedeutung übernimmt der Einzelhandelsstandort Bornheim-Süd (Porta, Möbel Boss, Bauhaus, Küchen aktuell, Krämer Pferdesport).

Die **Stadt Hürth** weist mit dem Einkaufszentrum Hürth-Park ein Hauptzentrum (ca. 30.000 m<sup>2</sup>) auf, das eine regionale Ausstrahlungskraft entfaltet.<sup>10</sup> Insbesondere im Bereich Bekleidung/Schuhe/Sport sind zahlreiche bekannte Filialbetriebe ansässig.

Die Nahversorgungszentren werden an der Luxemburger Straße in Hermülheim, in Efferen, in Alt-Hürth und in Gleuel ausgewiesen.<sup>11</sup> Darüber hinaus sind ergänzende Nahversorgungsstandorte in Fischenich, Alt-Hürth, Efferen und Berrenrath vorhanden. Der Verbundstandort Eschweilerstraße/Kölnstraße (u. a. Rewe, Aldi, Lidl, Penny) wird als stadtteilübergreifender Versorgungsstandort (Sonderlage) bewertet.

Im **Fazit** ist für die Einkaufsstadt Brühl eine starke regionale Wettbewerbssituation gegeben, die im Bereich der innenstadtypischen Sortimente wesentlich durch die Kölner City und den Hürth Park geprägt ist. Im Bereich der Nahversorgung bestehen Austauschbeziehungen mit den in den Nachbarstädten ansässigen Nahversorgern. Dies sind vor allem die Lebensmittelmärkte in Bornheim-Walberberg und Bornheim-Merten (hier auch Drogeriemarkt), in Hürth-Hermülheim (Eschweiler Straße/Hürth Park), in Wesseling (Berzdorf) sowie in Köln-Meschenich, Köln-Godorf und Köln-Rodenkirchen. Im Bereich der Bau- und Gartenmärkte sowie der Elektronikfachmärkte sind ebenfalls Wettbewerbsbeziehungen zu Wesseling, Bornheim, Hürth und Köln zu verzeichnen. Im Bereich des Möbeleinzelhandels sind differenzierte regionale Einkaufsorientierungen gegeben.

---

<sup>10</sup> Nach den Ergebnissen einer Kundenwohnorterhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hürth im Jahre 2016 stammen ca. 60 % der Kunden des Hürth-Parks aus dem Umland.

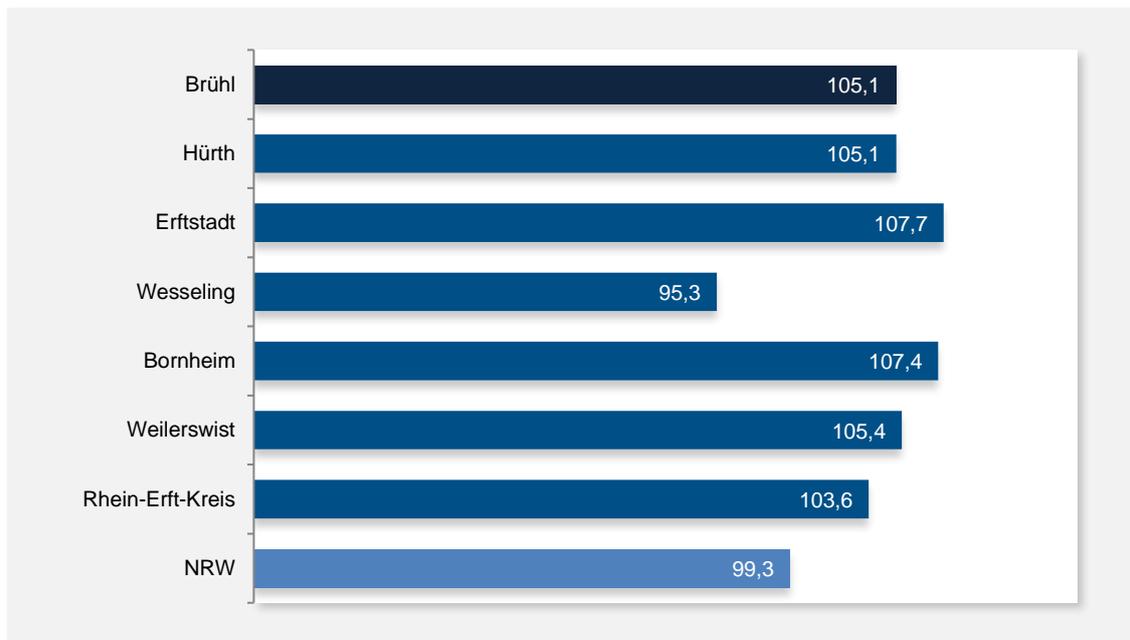
<sup>11</sup> Vgl. Cima, Einzelhandelskonzept der Stadt Hürth, Fortschreibung 2021

### 3. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Brühl

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben in Deutschland sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 7.107 € einzelhandelsrelevant.<sup>12</sup>

Die MB-Research-Kaufkraftkennziffern weisen für die Stadt Brühl aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 105,1 % aus. Damit liegt die Stadt Brühl leicht über dem Niveau des gesamten Rhein-Erft-Kreises (vgl. Abbildung 4).

**Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Brühl und in Nachbarkommunen**



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern 2021 (Kaufkraftbasis stellt das wohnortbezogene Einkommen dar)

<sup>12</sup> Quelle: Institut für Handelsforschung, Ergänzungen und Berechnungen der BBE (Marktvolumina 2021); unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

**Abbildung 5: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Brühl p. a.**

Sortiment	Deutschland	Stadt Brühl	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraft potenzial
	in €	in €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.753	2.863	134,4
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	352	366	17,2
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	920	984	46,2
Bekleidung, Wäsche	482	516	24,2
Schuhe, Lederwaren	96	102	4,8
Sport-, Campingartikel	115	121	5,6
Bücher, Zeitschriften	102	107	5,0
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	78	82	3,8
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	109	117	5,5
Möbel, Küchen	392	419	19,7
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	65	68	3,2
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	22	23	1,1
Heimtextilien, Gardinen	22	23	1,1
Bettwaren	42	44	2,1
Lampen und Leuchten	46	48	2,3
Elektrohaushaltsgeräte	127	134	6,3
Unterhaltungselektronik, Ton-/Bildträger, Computer, Telekommunikation, Foto	410	428	20,1
Optik	57	62	2,9
Uhren, Schmuck	69	77	3,6
Bau- und Heimwerkerbedarf, Farben, Bodenbeläge, Teppiche	331	344	16,1
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	222	231	10,8
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	72	75	3,5
Fahrräder, Fahrradzubehör	120	132	6,2
Autozubehör	54	54	2,5
Sonstiger Einzelhandel**	49	51	2,4
<b>Gesamt</b>	<b>7.107</b>	<b>7.470</b>	<b>350,6</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik  
 \*\* u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/Münzen, Kinderwagen  
 Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern

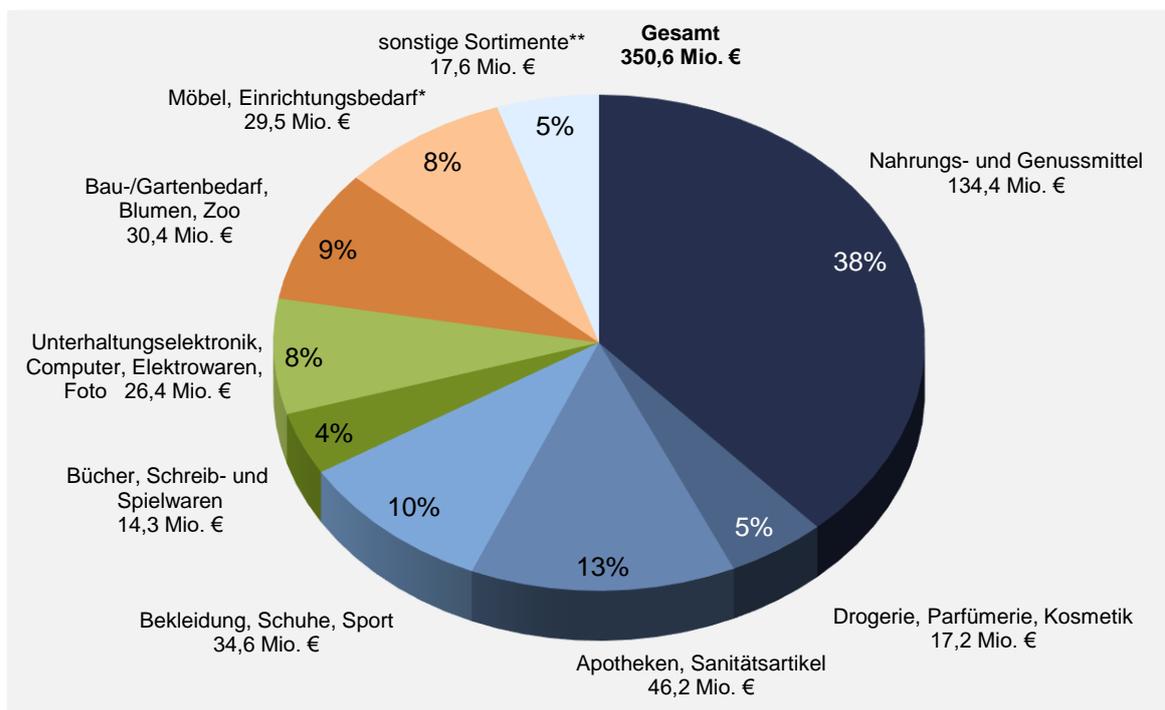
## Einzelhandels- und Zentrenkonzept Brühl 2023/24

Für die Stadt Brühl ergeben sich unter Beachtung des leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 7.470 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Brühl in Höhe von aktuell 350,6 Mio. € er rechnen (vgl. Abbildung 5).

Mit rund 38 % entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, entfallen rd. 56 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung/Schuhe und Sport, Bücher/Schreib- und Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik/Elektrowaren stehen im Stadtgebiet insgesamt ca. 75,3 Mio. € (ca. 22 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 59,9 Mio. € (ca. 17 %), die sonstigen Warengruppen umfassen ca. 17,6 Mio. € Kaufkraft bzw. ca. 5 % des Gesamtvolumens (vgl. Abbildung 6).

**Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten**



\* Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Tisch-/Bettwäsche, Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Lampen/Leuchten

\*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst u.a.

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern

## 4. Einzelhandelssituation in der Stadt Brühl

### 4.1 Einzelhandelsausstattung nach Ortsteilen

Der Einzelhandelbestand der Stadt Brühl weist aktuell 245 Einzelhandelsbetriebe (im Mai 2020: 264 Betriebe) auf, die über eine Gesamtverkaufsfläche von 57.150 m<sup>2</sup> (2020: 60.620 m<sup>2</sup>) verfügen. Insgesamt erwirtschaften die Betriebe einen Jahresumsatz von rd. 246 Mio. € (2020: 244 Mio. €).

**Abbildung 7: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Brühl nach Ortsteilen**

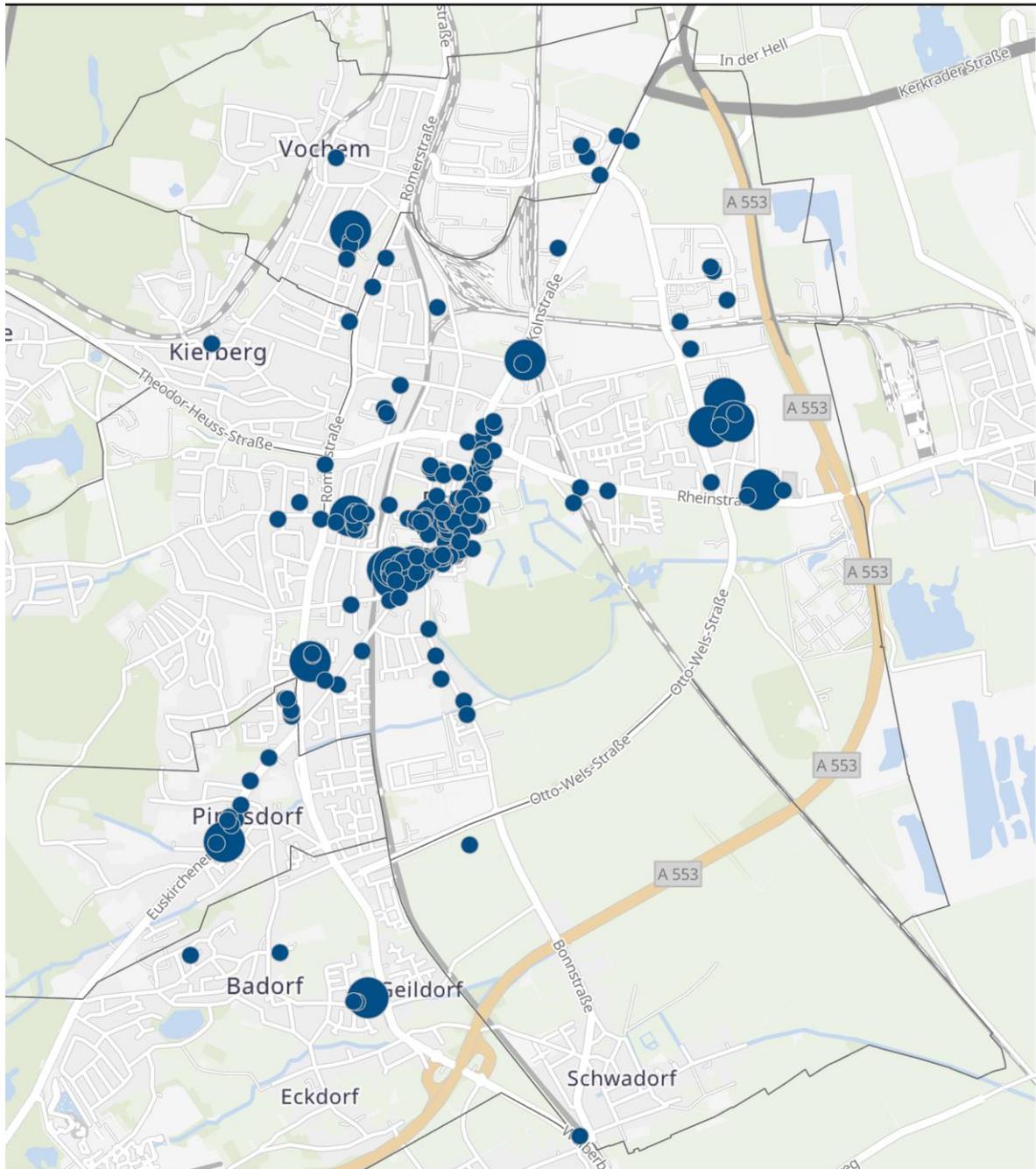
Ortsteil	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %	abs.	in %
Kernstadt	190	77,6	32.150	56,3	155,8	63,3	19.374	41,3
Brühl-Ost	19	7,8	19.520	34,2	55,0	22,4	3.994	8,5
Badorf/Schwadorf	7	2,9	1.450	2,5	11,4	4,7	8.259	17,6
Kierberg/Heide	2	0,8	40	0,1	0,1	(*)	5.623	12,0
Pingsdorf	17	6,9	2.480	4,3	12,9	5,2	4.867	10,4
Vochem	10	4,1	1.510	2,6	10,8	4,4	4.813	10,3
<b>Stadt Brühl gesamt</b>	<b>245</b>	<b>100,0</b>	<b>57.150</b>	<b>100,0</b>	<b>246,0</b>	<b>100,0</b>	<b>46.930</b>	<b>100,0</b>

\* inkl. nicht zugeordneter Wohnorte  
Quelle: BBE-Erhebungen

Zur Bewertung der Versorgungsstruktur der Stadt Brühl ist u. a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Es ergibt sich ein Dichtewert (Area-litätsziffer) von 1,2 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner, der unter dem Durchschnittswert der Flächen-ausstattung in Deutschland<sup>13</sup> liegt und auf Versorgungslücken in einzelnen Bereichen der Einzel-handelsausstattung hindeutet. Gleichzeitig kann die Einkaufsstadt nur eine begrenzte überge-meindliche Ausstrahlungskraft entfalten.

<sup>13</sup> Der Handelsverband Deutschland (HDE) weist für das Jahr 2022 eine bundesweite Verkaufsfläche (VKF) von rd. 124,5 Mio. m<sup>2</sup> aus. Bezogen auf die Bevölkerung (84,36 Mio. Einwohner in Deutschland) ergibt sich ein Dichtewert von rd. 1,5 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner. Zum Vergleich belaufen sich die Dichtewerte in den Nachbarstädten Erfstadt auf 1,2 m<sup>2</sup> je EW, Hürth auf ca. 1,4 m<sup>2</sup> je EW, Wesseling auf ca. 1,5 m<sup>2</sup> je EW und Kerpen auf ca. 1,8 m<sup>2</sup> je EW.

Abbildung 8: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Brühl



**Verteilung der Einzelhandelsbetriebe**

- unter 800 m<sup>2</sup> VKF
- über 800 m<sup>2</sup> VKF

Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023



Der überwiegende Teil der Einzelhandelsbetriebe ist mit rd. 78 % in der Kernstadt angesiedelt. In Brühl-Ost sind vorwiegend größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig. Im Ortsteil Pingsdorf ist ein Einzelhandelsangebot vorhanden, das neben kleinteiligen Spezialisten einen Lebensmittelmarkt und ein großflächiges Möbelgeschäft umfasst. In den Ortsteilen Badorf und Vochem besteht eine wohnungsnah Grundversorgung (u.a. Lebensmittelmarkt, Bäcker, Blumen-geschäft, zusätzlich in Vochem: Metzger und Apotheke). In den Ortsteilen Schwadorf und Kierberg ist nur ein begrenztes Einzelhandelsangebot (Weinhandlung in Schwadorf bzw. Blumen-geschäft und Tankstelle in Kierberg) ohne größeren Lebensmittelmarkt vorhanden. Der einwohnerschwächste Ortsteil Heide verfügt über kein eigenes Einzelhandelsangebot.

Der Einzelhandelsbesatz umfasst 15 großflächige Betriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit insgesamt rd. 34.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies entspricht einem Anteil von rd. 60 % an der städtischen Gesamtverkaufsfläche. Zu den großflächigen Betrieben gehören 8 Lebensmittelmärkte, ein Getränkemarkt, drei Bekleidungsanbieter, ein Möbelfachgeschäft, ein Nonfood-Discounter sowie ein Bau- und Gartenmarkt. Sieben der großflächigen Betriebe sind der Innenstadt von Brühl zugeordnet, mit Ausnahme des Modehauses Aachener am Steinweg und des Rewe-Marktes am Balthasar-Neumann-Platz befinden sich diese in der Giesler Galerie. Darüber hinaus sind vier großflächige Betriebe in Brühl-Ost ansässig (Globus Baumarkt, Aldi, Rewe, Trinkgut). Weitere großflächige Lebensmittelbetriebe sind an nahversorgungsorientierten Standorten vorzufinden (u.a. Lidl in Badorf/Steingasse, Hit in Kernstadt/Römerstraße, Rewe in Vochem/Thüringer Platz).

## 4.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Brühl weist verkaufsflächenbezogene Angebotsschwerpunkte bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung/Schuhe/Sport sowie Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Pflanzen, Blumen, Zooartikel) auf (vgl. Abbildung 10).

Der höchste sortimentsbezogene Umsatz wird mit **Nahrungs- und Genussmitteln** erzielt. Prägend sind der große Lebensmittelsupermarkt Rewe Center und die Discountmärkte Aldi in der Innenstadt sowie in Brühl-Ost an der Lise-Meitner-Straße und der Hit Supermarkt in der westlichen Kernstadt an der Römerstraße. Weitere wohnungsnah Standorte bestehen mit dem Supermarkt Rewe am Balthasar-Neumann-Platz, dem Discountmarkt Netto am Markt, den Lidl-Discountmärkten an der Kölnstraße und in Badorf, dem Supermarkt Rewe in Vochem sowie dem Discountmarkt Netto in Pingsdorf. Eine kleinteilige Grundversorgung, vor allem durch das Lebensmittelhandwerk sowie den spezialisierten Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Getränkehandel/Kiosk, Obst & Gemüse, Reformhandel), ergänzt die Nahversorgung.

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten liegt in der Stadt Brühl aktuell mit rd. 0,37 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner unter dem deutschen Durchschnittsniveau (ca. 0,41 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. Abbildung 9).<sup>14</sup> Betriebstypenbezogen ist gleichermaßen eine geringe Angebotsausstattung bei Supermärkten und Discountmärkten festzustellen. Die Großformen des Lebensmitteleinzelhandels werden durch zwei „große“ Supermärkte/Verbrauchermärkte (Rewe in der Innenstadt und in Brühl-Ost) abgedeckt, während der Betriebstyp des SB-Warenhauses in der Stadt Brühl nicht vertreten ist.

**Abbildung 9: Lebensmittelangebot der Stadt Brühl nach Betriebsformen**

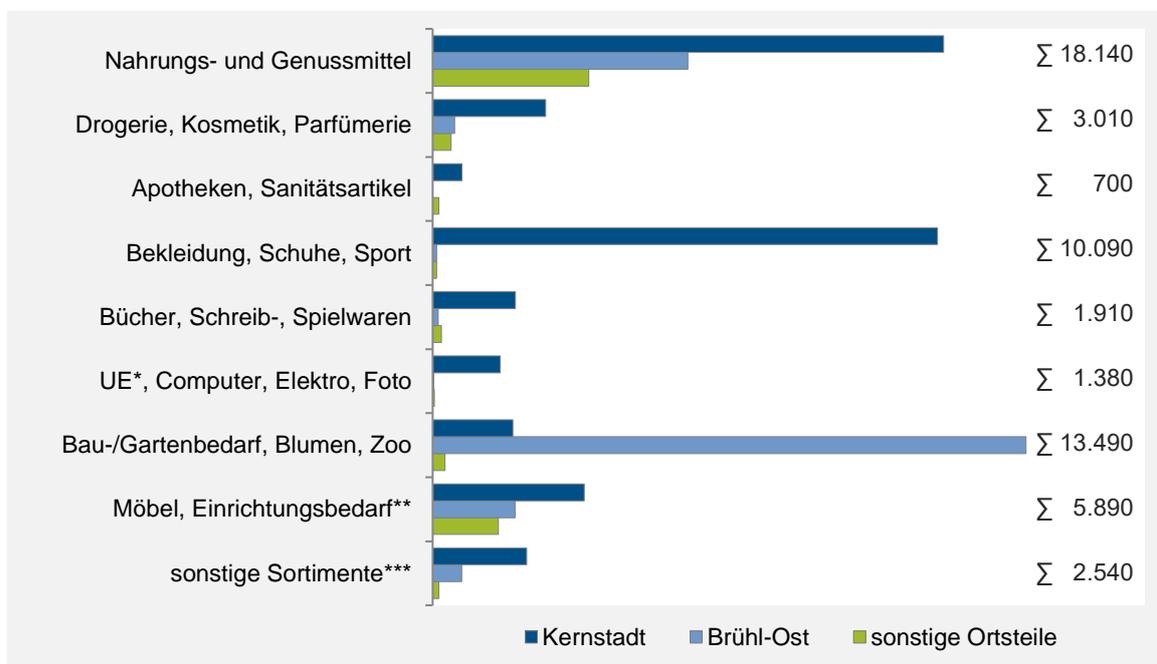
Vertriebstypen	Stadt Brühl (46.930 EW)		Bundesdurchschnitt (84.358.845 EW)	
	Verkaufsfläche <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW	Verkaufsfläche <sup>1</sup> in Mio. m <sup>2</sup>	Arealität in VKF m <sup>2</sup> /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	-	-	4,8	0,06
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	6.850	0,15	4,2	0,05
Supermärkte (400 – 2.500 m <sup>2</sup> VKF)	4.140	0,09	12,2	0,14
Discounter	6.280	0,13	13,2	0,16
<b>Summe</b>	<b>17.270</b>	<b>0,37</b>	<b>34,4</b>	<b>0,41</b>

<sup>1</sup> inkl. Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre  
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2023, BBE-Berechnungen 2023 (Rundungsdifferenzen möglich)

Darüber hinaus ist ein differenzierter Besatz mit kleinteiligen Nahrungs- und Genussmittelangeboten (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäften/Hofläden, Getränkehandel/Kiosk) gegeben; insgesamt sind 69 Betriebe mit rd. 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Stadtgebiet ansässig.

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebotsbereiche **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik sowie Pharmazie/Sanitätswaren**. Der Drogerie- und Parfümeriebereich wird durch zwei Drogeriemärkten und zwei Parfümerien sowie durch die Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte abgedeckt. Auf die Nebenlagen der Brühler Innenstadt verteilen sich drei weitere inhabergeführte Kosmetikbetriebe mit Verkaufsflächen im Bereich zwischen 5 und 30 Quadratmetern. Die innerstädtischen Nonfood-Discounter ergänzen den Angebotsbereich zusätzlich. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Innenstadt. Die wohnungsnah Drogeriewarenversorgung erfolgt durch die Lebensmittelmärkte.

<sup>14</sup> Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

**Abbildung 10: Verkaufsflächen nach Ortsteilen und Sortimenten****Gesamtverkaufsfläche: 57.150 m<sup>2</sup>**

\* Unterhaltungselektronik

\*\* Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Tisch-/Bettwäsche, Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Lampen/Leuchten

\*\*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst u.a.

Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die Apothekenausstattung liegt mit 10 Betrieben auf NRW-Durchschnittsniveau.<sup>15</sup> Hierbei ist zu berücksichtigen, dass seit dem Jahr 2016 zwei Apotheken in der Innenstadt und eine Apotheke in der nördlichen Kernstadt (Kaiserstraße) geschlossen wurden. Nach wie vor ist eine hohe Konzentration der Apotheken auf die Innenstadt (7 Apotheken) festzustellen. Eine wohnungsnaher Apothekenversorgung besteht nur in Pingsdorf (2 Apotheken) und Vochem (1 Apotheke). Das Sanitätsangebot konzentriert sich dagegen nur auf die Innenstadt (insgesamt 7 Betriebe inkl. medizinische, orthopädische, akustische Fachanbieter).

In den Sortimenten **Bekleidung, Schuhe und Sport** bezieht sich der Angebotsschwerpunkt der Stadt ebenfalls auf die Innenstadt. Dabei weist die Fußgängerzone – abgesehen von dem Modehaus Aachener mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> sortimentsbezogener Verkaufsfläche als größtem Bekleidungsanbieter – überwiegend kleinere und mittlere Ladeneinheiten auf, während die Giesler Galerie wiederum von größeren Anbietern dominiert wird. Dies lässt sich an den durchschnittlichen

<sup>15</sup> In der Stadt Brühl liegt die Apothekendichte bei einer Apotheke je 4.620 Einwohner. Im NRW-Landesdurchschnitt wird ebenfalls ein Wert von ca. 4.620 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2022).

Verkaufsflächengrößen der Betriebe in diesem Sortimentsbereich von rd. 690 m<sup>2</sup> in der Giesler Galerie und rd. 270 m<sup>2</sup> in der übrigen Brühler Innenstadt ablesen. Ein Sportfachgeschäft besteht in Brühl nicht mehr, sodass aktuell kein bedarfsgerechtes Sportangebot vorhanden ist.<sup>16</sup>

Der Angebotsbereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** ist durch Fachgeschäfte/Fachmärkte geprägt. Im Segment Bücher sind mit Thalia, Brockmann und Eule 3 Buchhandlungen ansässig. Schreibwaren und Büroartikel werden nunmehr nur noch von 2 innerstädtischen Fachgeschäften (Papierinsel und McPaper) sowie im Post-Shop und als Randsortimente u. a. von Lebensmittelmärkten, Nonfood-Discountern/Sonderpostenanbietern (u. a. Action, Kodi, Botex) angeboten. Spielwaren/Hobbyartikel werden in der Innenstadt nur noch als Randsortiment (u. a. Thalia, Lebensmittelmärkte, Nonfood-Discounters) geführt. Darüber hinaus bieten Kioske und sonstige Fachgeschäfte in den Ortsteilen vor allem Zeitschriften, Schreibwaren und ein ausschnittweises Spielwarensortiment an. Insbesondere bei Spielwaren besteht ein großes Angebotsdefizit.

Ein hoher Verkaufsflächenanteil entfällt auf den **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** (ca. 24 % der Verkaufsfläche, inkl. Blumen, Pflanzen und Tierbedarf). Gleichzeitig werden in diesem Angebotssegment etwa 11 % des Brühler Einzelhandelsumsatzes generiert. Aus diesen Zahlen ist die flächenintensive Warenpräsentation der Anbieter von Bau- und Gartenbedarf ablesbar. Der Globus Baumarkt in Brühl-Ost stellt mit rd. 10.800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche den größten Anbieter in diesem Segment dar. Weitere Anbieter sind die Fachmärkte Hamacher & Wexel (Farben/Bodenbeläge), Zündorf (Teppiche/Gardinen), LIMERA (Gartenbau) sowie Fressnapf (Zooartikel). Das Angebot wird durch 7 Fachanbieter von Fliesen, Bodenbelägen, Sicherheitstechnik und Gartengeräten, 10 kleinteilige Blumen-Fachgeschäfte und durch die Randsortimente der ansässigen Supermärkte ergänzt.

Im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** stellt das Möbelhaus Binzenbach im Ortsteil Pingsdorf mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den größten Anbieter dar. Das Bettwarenangebot wird durch die Anbieter JYSK, Matratzen-Concord und Betten Meyers ergänzt. Außerdem befindet sich über das Stadtgebiet verteilt verschiedene spezialisierte Fachhändler in den Bereichen Küchen, Badeinrichtung, Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel, Wohnaccessoires sowie Raumausstattung, die ein zielgruppenspezifisches Angebot aufweisen (u.a. Badstudio Engelbert Fußel, Küchen Zimmermann, Eisen Mülfarth (auch Haushaltswaren, GPK)). In der Innenstadt werden vor allem Raumausstattungsartikel und Wohnaccessoires angeboten (u. a. Klass Home, Die Gardine, Küchenwicht).

---

<sup>16</sup> Zwischenzeitlich hat das Modehaus Aachener das Sortiment um Kinderbekleidung und Bademode ergänzt. Ursprünglich hatte das Modehaus Aachener angekündigt, ab 2023 die Fläche im 2. Obergeschoss durch das Aachener Sportkonzept auf circa 1.000 m<sup>2</sup> zu nutzen. Seit November 2023 wird ein Insolvenzverfahren durchgeführt, innerhalb dessen die Fortführung des operativen Geschäfts bis auf Weiteres gesichert ist.

**Abbildung 11: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Brühl nach Sortimenten**

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	gesamt in m <sup>2</sup>	davon Kaufhof in m <sup>2</sup>	gesamt in Mio. €	davon Kaufhof in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	18.140	31,7	110,0	44,7
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	3.010	5,3	15,4	6,3
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz. orthop. Artikel, Hörgeräte	700	1,2	36,8	15,0
Bekleidung, Wäsche	8.480	14,8	17,6	7,2
Schuhe, Lederwaren	1.520	2,7	4,2	1,7
Sport-, Campingartikel	90	0,2	0,3	0,1
Bücher, Zeitschriften	910	1,6	4,8	2,0
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	610	1,1	2,1	0,9
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	390	0,7	0,8	0,3
Möbel, Küchen	2.030	3,6	3,3	1,3
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	1.910	3,3	3,3	1,3
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	360	0,6	0,8	0,3
Heimtextilien, Gardinen	430	0,8	1,3	0,5
Bettwaren	770	1,3	1,6	0,7
Lampen und Leuchten	390	0,7	1,0	0,4
Elektrohaushaltsgeräte	630	1,1	2,2	0,9
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	750	1,3	3,0	1,2
Optik, Uhren, Schmuck	900	1,6	4,9	2,0
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	8.590	15,0	15,5	6,3
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	4.010	7,0	8,6	3,5
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	890	1,6	2,1	0,9
Fahrräder, Fahrradzubehör	520	0,9	3,3	1,3
Autozubehör	760	1,3	2,3	0,9
Sonstiger Einzelhandel**	360	0,6	0,8	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>57.150</b>	<b>100,0</b>	<b>246,0</b>	<b>100,0</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik  
 \*\* u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/Münzen, Kinderwagen  
 (\*) marginal  
 Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Der Sortimentsbereich **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computern, Kommunikation und Foto** weist mit dem auf Haushaltselektroartikel („weiße Ware“) spezialisierten Fachgeschäft Euronics Kastenholz sowie 2 weiteren, inhabergeführten Elektro-Fachgeschäften in diesem Sortiment inzwischen nur noch ein geringes Angebot auf. Ergänzt wird das Angebot durch 14 Mobilfunk- und Computer-Shops sowie zwei Foto-Fachbetriebe.

Die **sonstigen Sortimente** beziehen sich vor allem auf Fachgeschäfte für Optik und Uhren/ Schmuck, Kunst sowie Fachmärkte in den Bereichen Fahrräder und Autozubehör, die eine weitgehende Versorgung der Bevölkerung der Stadt Brühl sicherstellen können.

### 4.3 Verkaufsflächenentwicklung 2011 bis 2023

Im **Zeitraum von 2011 – 2016** hat sich das Brühler Einzelhandelsangebot insgesamt rückläufig entwickelt. Absolut liegt der Verkaufsflächenrückgang bei rd. 3.250 m<sup>2</sup>, gleichzeitig hat auch die Zahl der Einzelhandelsbetriebe um 42 abgenommen.

Zwischen **2016 und 2020** ist die Zahl der Betriebe nochmals um 20 zurückgegangen, während die Verkaufsfläche wieder um ca. 3.070 m<sup>2</sup> angestiegen ist, sodass nahezu der Verkaufsflächenbestand des Jahres 2011 erreicht wurde. In den letzten drei Jahren (**2020 – 2023**) haben sich die Zahl der Betriebe (- 20) und die Verkaufsfläche (- 3.470 m<sup>2</sup>) rückläufig entwickelt.

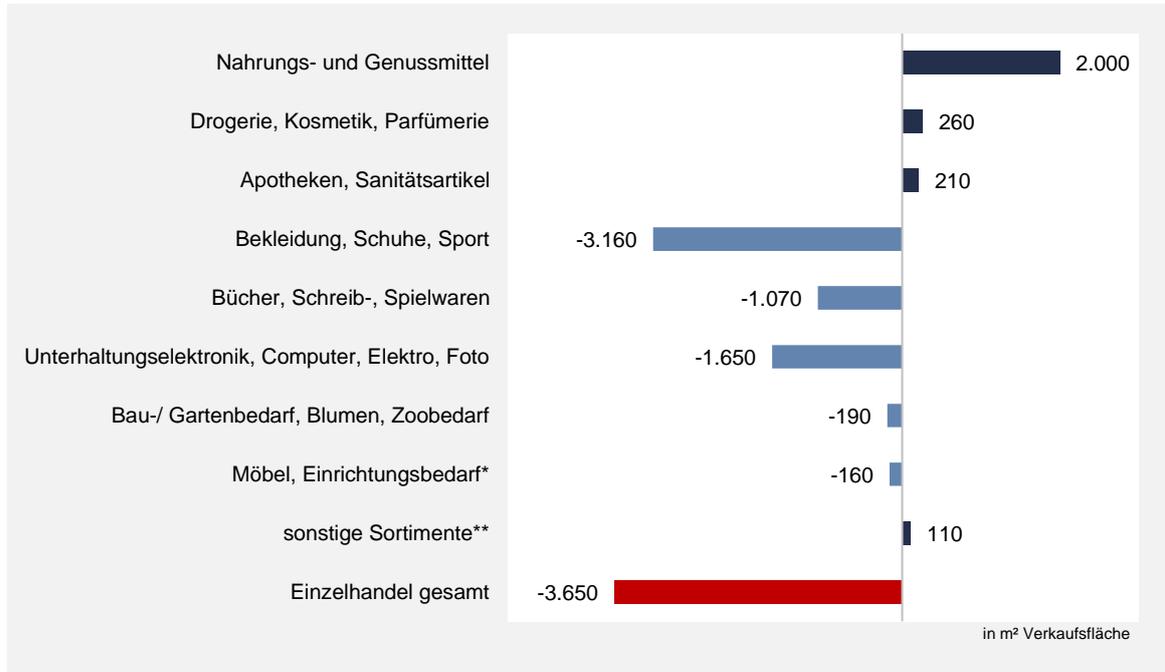
Differenziert nach Sortimenten ist über den gesamten Zeitraum 2011 – 2023 der größte Flächenrückgang um rd. 3.160 m<sup>2</sup> im Angebotsbereich Bekleidung, Schuhe und Sport festzustellen. Dies geht u. a. auf die Schließung des Galeria Kaufhof-Warenhauses und der Bekleidungsfachmärkte Vögele und NKD in der Innenstadt sowie Takko in Brühl-Ost zurück, während mit H & M und dem Modehaus Aachener gleichzeitig zwei größere Anbieter dazugekommen sind. Auch NKD hat zwischenzeitlich ein neues Ladenlokal in der Giesler-Galerie belegt. Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Betriebsveränderungen auf kleineren Verkaufsflächen zu verzeichnen (u.a. Hosen Birgel, Bonita, Lederwarengeschäft). So wurden u. a. die zwei innerstädtischen Sportgeschäfte geschlossen.

Auch im Elektrosortiment (- 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind mit der Schließung u. a. des Elektrofachmarktes ProMarkt und des Nachnutzers Euronics Pohl in die Giesler Galerie größere Angebotsveränderungen zu verzeichnen. Auch die Zahl der Mobilfunkanbieter ist in den letzten Jahren wieder leicht zurückgegangen (2020 – 2023: 4 Betriebe).

Im Segment Bücher, Schreib- und Spielwaren zeigen sich mit einem Verkaufsflächenverlust von über 1.000 m<sup>2</sup> ebenfalls strukturelle Änderungen. Dabei fällt vor allem die Aufgabe des Spielwarensortiments des Fachgeschäftes Krämer und des Warenhauses Galeria Kaufhof ins Gewicht. Neben

verschiedenen betrieblichen Änderungen wurde auch die Thalia-Filiale in der Mühlenstraße und das Schreibwarenfachgeschäft Schlenger in der Kölnstraße geschlossen.

**Abbildung 12: Verkaufsflächenentwicklung 2011 - 2023**



\* Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Tisch-/Bettwäsche, Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Lampen/Leuchten

\*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst u.a.

Quelle: BBE-Erhebungen 2011 und 2023 (Rundungsdifferenzen möglich)

Ein Verkaufsflächenzuwachs ist demgegenüber bei Nahrungs- und Genussmitteln zu verzeichnen. Als wesentliche Entwicklungen sind die Ansiedlung eines Rewe Supermarktes am Thüringer Platz (vormals Nahkauf), die Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes an der Steingasse, die Verlagerung des (jetzt großflächigen) Aldi-Marktes und des Rewe-Marktes sowie die Neuansiedlung eines großflächigen Trinkgut Getränkemarktes in Brühl-Ost hervorzuheben.

Gleichzeitig wurde jedoch u. a. das Edeka Lebensmittelgeschäft in Kierberg und der Norma-Markt in Brühl-Ost geschlossen. In den letzten 3 Jahren sind in der Innenstadt verschiedene spezialisierte Lebensmittelgeschäfte geschlossen worden (u.a. Reformhaus Welte, Brühler Genusshaus, Metzgerei Kuhl), gleichzeitig wurde am Markt ein weiteres Biogeschäft (Hansemühle) eröffnet.

Im Drogerie- und Gesundheitsbereich gehen die Verkaufsflächenzuwächse vor allem auf betriebliche Veränderungen zurück. So haben tendenziell die Lebensmittelmärkte ihr Drogeriewarenangebot erweitert. Während drei Apotheken geschlossen wurde, sind im Sanitätsbereich positive Entwicklungen zu verzeichnen, die sich auch auf die Verkaufsfläche ausgewirkt haben.

Im Segment Bau- und Gartenbedarf, Zoo ist die Verkaufsfläche nahezu unverändert geblieben. Dabei stehen den Betriebsaufgaben u. a. von Praktiker (rd. 2.100 m<sup>2</sup>), Gartencenter Zopes (rd. 1.060 m<sup>2</sup>) und Zoo Nagel vor allem die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes Globus (+ rd. 1.750 m<sup>2</sup>) und die Ansiedlung kleinerer Fachbetriebe gegenüber.

In den übrigen Sortimentsbereichen sind per Saldo geringe Verkaufsflächenrückgänge festzustellen, die sich jeweils auf eine Vielzahl von Anbieter beziehen.

Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass sich das Einzelhandelsangebot der Stadt Brühl nach wie vor durch eine starke innerstädtische Konzentration und eine hohe Angebots- und Betriebstypenvielfalt auszeichnet. Vor allem die Giesler Galerie hat zu einer nachhaltig positiven Weiterentwicklung der Brühler Innenstadt als Einkaufsort beigetragen, wenngleich aktuell Leerstände bei den kleineren Geschäftseinheiten festzustellen sind. Große Angebotsdefizite bestehen in den innenstadttypischen Sortimenten Sportartikel, Spielwaren und Unterhaltungselektronik. Neben der Innenstadt kommt insbesondere den Fachmärkten am Standort Brühl-Ost eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung zu. Die Versorgungsstrukturen in den Ortsteilen beziehen sich vor allem auf die Nahversorgung.

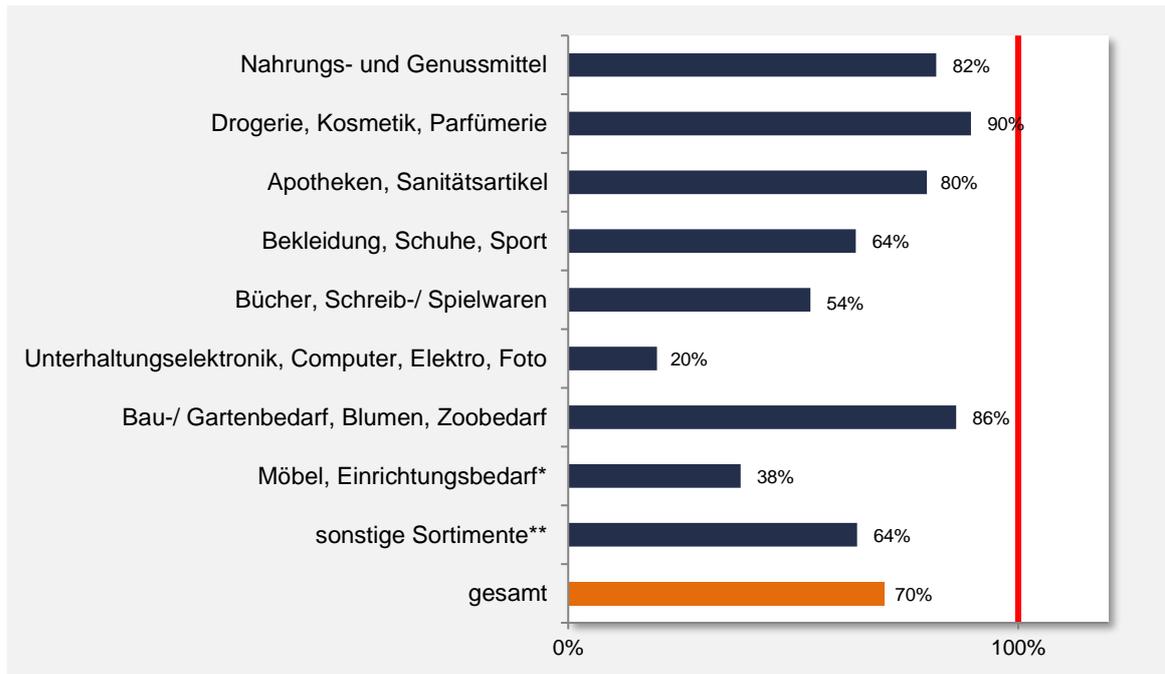
#### 4.4 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbewegungen

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Brühler Einzelhandels und dem Kaufkraftpotenzial der Brühler Bevölkerung dar. Für die Stadt Brühl liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei ca. 70 %, sodass das vorhandene Kaufkraftpotenzial den erwirtschafteten Gesamtumsatz um ca. 30 %-Punkte überschreitet und somit per Saldo ca. 105 Mio. € Kaufkraft in die Region und in den Onlinehandel abfließen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Brühl in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation zu (vgl. Abbildung 13 und Abbildung 14).

Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel dokumentiert die Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 82 % Defizite in der Grund- bzw. Nahversorgung der Bevölkerung, da üblicherweise nur ein geringer Anteil von nahversorgungsrelevanter Kaufkraft aufgrund von Pendlerverflechtungen und sonstigen persönlichen Präferenzen abfließt. Gerade Artikel des kurzfristigen Bedarfs werden überwiegend am Wohnort eingekauft, sodass mit einem Kaufkraftabfluss per Saldo von rd. 24 Mio. € Versorgungsdefizite dokumentiert werden. Kaufkraftabflüsse sind vor allem nach Bornheim-Walberberg, Hürth, Wesseling-Berzdorf und Köln zu verzeichnen.

Gleiches gilt auch für den Bereich der Drogerie- und Parfümeriewaren. Mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 90 % fließt auch hier ein Anteil der örtlichen Kaufkraft in das Umland ab. Im ebenfalls der Nahversorgung zuzurechnenden Segment des Gesundheitsangebotes werden ca. 80 % der Kaufkraft gebunden.

**Abbildung 13: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick**



\* Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Tisch-/Bettwäsche, Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Lampen/Leuchten

\*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst u.a.

Quelle: BBE-Berechnungen 2023

In den die Innenstadt prägenden Sortimenten Bekleidung und Schuhe liegen die Zentralitätswerte der Stadt Brühl bei ca. 73 - 88 % - Indizes, aus denen trotz daraus ablesbarer Kaufkraftabflüsse eine angemessene Versorgungsbedeutung der Brühler ablesbar ist. Denn einerseits ist im regionalen Kontext auf das leistungsstarke Oberzentrum Köln zu verweisen, die auch hohe Versorgungsqualitäten für die Brühler Bevölkerung gewährleistet. Zudem ist auch auf die Bedeutung des Onlinehandels zu verweisen, der im Bereich Fashion & Accessoires in Deutschland durchschnittlich bereits einen Marktanteil von 42,9 % erreicht. <sup>17</sup>

Im Bereich der Bekleidung ist aufgrund der Nachnutzung des Warenhauses Galeria Kaufhof durch das Modehaus Aachener keine erhebliche Verschlechterung der Versorgungssituation eingetreten.

<sup>17</sup> Vgl. HDE, Online-Monitor 2023

Darüber hinaus dokumentiert die Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 20 % bei Unterhaltungselektronik/Elektrowaren hohe Kaufkraftabflüsse, die auf starke Wettbewerbswirkungen im Umland und durch den Onlinehandel zurückzuführen sind. Auch bei Möbeln ist in Brühl nur ein geringes Angebot vorhanden, sodass vor allem den regional bedeutsamen Möbelhäusern in den Nachbarstädten wesentliche Versorgungsfunktionen zukommen.

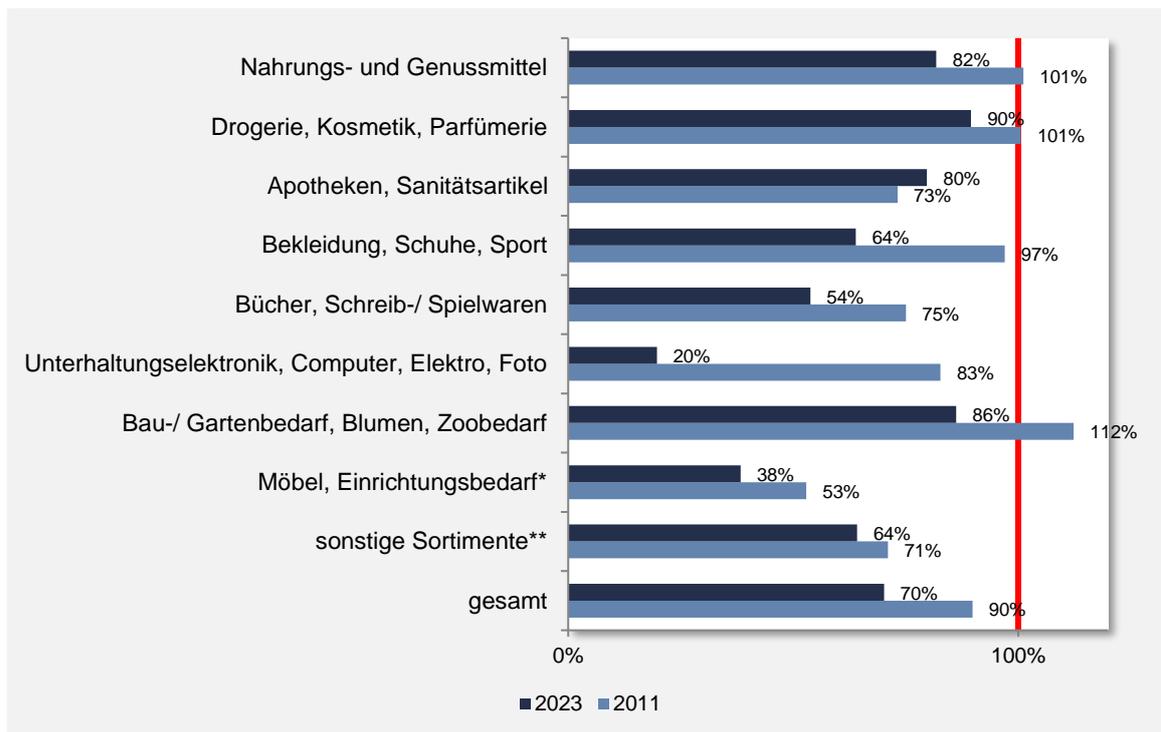
**Abbildung 14: Kaufkraftbewegungen**

Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	134,4	110,0	82	-24,4
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	17,2	15,4	90	-1,8
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	46,2	36,8	80	-9,4
Bekleidung, Wäsche	24,2	17,6	73	-6,6
Schuhe, Lederwaren	4,8	4,2	88	-0,6
Sport-, Campingartikel	5,6	0,3	5	-5,3
Bücher, Zeitschriften	5,0	4,8	96	-0,2
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	3,8	2,1	55	-1,7
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	5,5	0,8	15	-4,7
Möbel, Küchen	19,7	3,3	17	-16,4
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	3,2	3,3	103	0,1
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	1,1	0,8	73	-0,3
Heimtextilien, Gardinen	1,1	1,3	118	0,2
Bettwaren	2,1	1,6	76	-0,5
Lampen und Leuchten	2,3	1,0	43	-1,3
Elektrohaushaltsgeräte	6,3	2,2	35	-4,1
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	20,1	3,0	15	-17,1
Optik, Uhren, Schmuck	6,5	4,9	75	-1,6
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	16,1	15,5	96	-0,6
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	10,8	8,6	80	-2,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	3,5	2,1	60	-1,4
Fahrräder, Fahrradzubehör	6,2	3,3	53	-2,9
Autozubehör	2,5	2,3	92	-0,2
Sonstiger Einzelhandel**	2,4	0,8	33	-1,6
<b>Gesamt</b>	<b>350,6</b>	<b>246,0</b>	<b>70</b>	<b>-104,6</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik  
 \*\* u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/Münzen, Kinderwagen  
 (\*) marginal  
 Quelle: BBE-Erhebungen (inkl. Galeria Kaufhof, Rundungsdifferenzen möglich)

Eine gute Versorgungsqualität besteht dagegen bei den Sortimenten Bau- und Gartenbedarf, Bücher, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Optik und Uhren/Schmuck. In den Bereichen Schreibwaren, Haus- und Heimtextilien sowie Fahrräder prägen einzelne leistungsfähige Anbieter das Angebot. Dagegen sind Angebotsdefizite vor allem bei Sportartikeln, Spielwaren, Unterhaltungselektronik/Elektrowaren, Möbeln und Lampen/Leuchten ablesbar.

**Abbildung 15: Vergleich der Umsatz-Kaufkraft-Relation 2011 - 2023**



\* Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Tisch-/Bettwäsche, Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Lampen/Leuchten

\*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst u.a.

Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von Erhebungen in 2011 und 2023

Der Zeitvergleich der Kennzahlen zur Einzelhandelszentralität 2011 und 2023 zeigt, dass in nahezu allen Sortimentsgruppen die Umsatz-Kaufkraft-Relation zurückgegangen ist. Folgende Aspekte begründen diese Entwicklung:

- Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht keine bedarfsgerechte Versorgungssituation.
- Die Wettbewerbswirkungen des Onlinehandels verstärken sich insbesondere bei Büchern, Spielwaren, Unterhaltungselektronik, Bekleidung und Sportartikeln.
- Die Versorgungsausstattung mit Unterhaltungselektronik/Elektrowaren ist stark rückläufig.
- Es besteht eine unveränderte Einkaufsorientierung im Möbel- und Einrichtungsbedarf auf die Großmöbelhäuser der Nachbarstädte.

Insgesamt ist für den Einzelhandelsstandort Brühl im Zeitraum 2011 – 2023 eine leicht positive Umsatzentwicklung (ca. + 2,5 %, zu jeweiligen Preisen) zu verzeichnen, während die Kaufkraft im selben Zeitraum bedingt durch das Bevölkerungswachstum und die Steigerung der Pro-Kopf-Ausgaben um ca. 31 % zugelegt hat. Im Zusammenhang mit den Verkaufsflächenrückgängen der vergangenen Jahre ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation zwischen 2011 und 2023 um 20 %-Punkte auf 70 % gesunken. Vor allem im Nahversorgungsbereich liegt die Umsatzentwicklung deutlich unter dem Kaufkraftwachstum, sodass ein Ausbau der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen notwendig erscheint (vgl. auch Kap. 7).

Für die Weiterentwicklung der Angebotssegmente Bekleidung, Schuhe und Sport wird es entscheidend sein, dass neue Angebotsformate für die Innenstadt gewonnen werden können; hieraus ergeben sich neue Anforderungen an die Größenstruktur der Ladenlokale (vgl. im folgenden Kap. 9.4). Auch das Angebot bei Elektrowaren/Unterhaltungselektronik, Büchern und Spielwaren steht in starkem Wettbewerb mit dem Onlinehandel, sodass hier nur begrenzte Entwicklungspotenziale bestehen werden.

Im Marktsegment Möbel- und Einrichtungsbedarf beschränken sich die Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation allenfalls auf die Ansiedlung kleinerer Branchenspezialisten. Im Bau- und Heimwerkerangebot stellen die vorhandenen Angebotsstrukturen ein gutes Versorgungsangebot sicher; Verkaufsflächenentwicklungen werden sich insbesondere aus der Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe ergeben, während die Ansiedlung zusätzlicher Anbieter aufgrund des Kaufkraftpotenzials und der Wettbewerbssituation im Umland nicht zu erwarten ist.

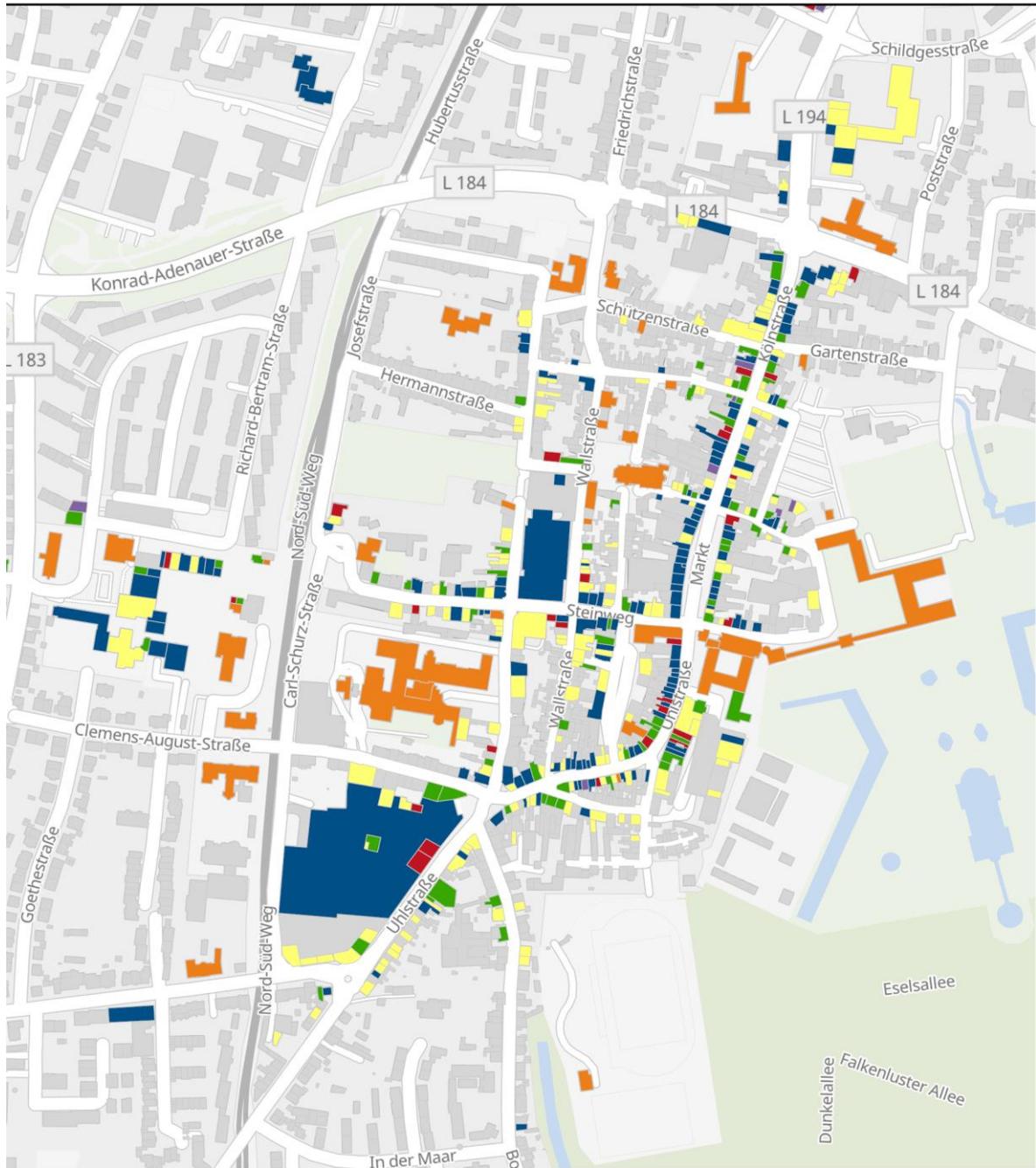
## 5. Standortanalyse Innenstadt

### 5.1 Städtebauliche Situation der Innenstadt

Die Innenstadt von Brühl stellt den größten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort innerhalb des Stadtgebietes dar. Die Innenstadt ist wie folgt zu charakterisieren (vgl. Abbildung 16):

- Im Innenstadtbereich ist ein attraktiver Mix aus Einzelhandel sowie ergänzenden Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie, Bildung und Kultur vorhanden. Den städtebaulichen Mittelpunkt bildet der Markt. An die Innenstadt grenzt das auch touristisch bedeutende Brühler Schloss mit dem Schlosspark an.
- Die Nord-Süd-Achse aus Kölnstraße, Markt und Uhlstraße bildet gemeinsam mit dem Steinweg den Hauptgeschäftsbereich. In diesem weitgehend als Fußgängerzone gestalteten Bereich ist ein durchgehender Besatz publikumsintensiver Nutzungen vorhanden.
- In der nördlichen Kölnstraße und der südlichen Uhlstraße sowie in der Carl-Schurz-Straße, Mühlenstraße, Wallstraße, Kirchstraße/Bahnhofstraße und den sonstigen Seitenstraßen ist kein durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorzufinden, sodass diese Bereiche als Nebenlagen einzustufen sind.
- Der Innenstadt ist außerdem der Balthasar-Neumann-Platz westlich der Stadtbahntrasse zugeordnet. Hier konzentrieren sich vor allem nahversorgungsbezogene Angebote. Der Standortbereich weist auch eine hohe Konzentration von Gesundheitsdienstleistungen auf. Mit der städtebaulichen Aufwertung des Balthasar-Neumann-Platzes, des Stadtbahnhaltes und der Carl-Schurz-Straße wurde eine Attraktivierung der Achse Balthasar-Neumann-Platz – Brühler Schloss und damit eine Verbesserung der Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich forciert.
- Das Rathaus belegt mit den beiden Gebäuden Uhlstraße und Steinweg Standorte in zentraler Lage der Innenstadt. Sonstige öffentliche Einrichtungen (u. a. Amtsgericht, Kirchen, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten) sind dagegen überwiegend in innenstadtnahen Randlagen ansässig. Die Gastronomiebetriebe konzentrieren sich vor allem auf den Marktplatz und den angrenzenden Bereich der Uhlstraße, der Kirchstraße/Bahnhofstraße sowie den nördlichen Abschnitt der Kölnstraße.
- Der Einzelhandelsbesatz zeichnet sich durch eine Mischung unterschiedlicher Betriebsgrößen und Betriebstypen aus (Fachgeschäfte, Fachmärkte). Die in der Giesler Galerie ansässigen Filialisten wie u. a. H & M, C & A, Action, Rewe Center, Aldi und Rossmann fungieren als Magnetbetriebe für den kleinteilig strukturierten Brühler Einzelhandel.

Abbildung 16: Nutzungsstruktur in der Innenstadt



**Innenstadt**

- |  |   |
|--|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> Einzelhandel       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> Gastronomie                |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Leerstand           | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Öffentliche Einrichtungen |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Dienstleistungen | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> Vergnügungsstätten        |

Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023



Quelle: BBE-Erhebungen 2023

Im Bereich des Marktes bestehen weitere größere Ladeneinheiten, die ebenfalls von Filialisten (u.a. Netto, dm, Thalia, Kodi) belegt werden. Auch das Modehaus Aachener als Nachnutzung des ehemaligen Kaufhof-Warenhauses am Steinweg übernimmt Magnetfunktionen für die ganze Hauptgeschäftszone.

- Insgesamt weist die Innenstadt von Brühl aufgrund des historischen Altstadtgrundrisses vorwiegend kleinstrukturierte Laden- und Gewerbeflächen auf. Das innerstädtische Einkaufszentrum Giesler Galerie übernimmt mit größeren Ladeneinheiten wichtige Ergänzungsfunktionen im Betriebsgrößenmix der Innenstadt. Südlich schließt sich im Eingangsbereich der Brühler Innenstadt an der Uhlstraße ein neu errichteter Wohn-, Büro- und Hotelkomplex an, der im Erdgeschoss auch Dienstleistungsangebote umfasst.
- Zum Erhebungszeitpunkt März 2023 wurden 27 Ladenleerstände festgestellt, sodass im Vergleich zu 2011 (25 Leerstände) eine leichte Zunahme freier innerstädtischer Mietflächen zu verzeichnen ist. Die Leerstände beziehen sich überwiegend auf kleinere Ladeneinheiten mit unter 100 m<sup>2</sup>, lediglich an der Uhlstraße besteht mit rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein größerer Ladenleerstand. Auch in der Giesler-Galerie sind aktuell drei mittelgroße Ladenlokale ungenutzt. Weitere Leerstände bestehen in der Uhlstraße (7 Leerstände) und der Kölnstraße (6 Leerstände). Auch in den Nebenlagen Mühlenstraße/Wallstraße (4 Leerstände), Carl-Schurz-Straße (2 Leerstände) sowie Steinweg/Schloßstraße (2 Leerstände) sind leerstehende Ladenlokale zu verzeichnen, während am Markt aktuell nur ein Ladenlokal ungenutzt ist. Auch der überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtete Balthasar-Neumann-Platz verzeichnet 2 Leerstände.
- Über den Regionalbahnhof Brühl und den Stadtbahnhaltepunkt Brühl-Mitte verfügt die Innenstadt über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung. Für die Erschließung der Brühler Kernstadt im Individualverkehr ist die Ringschließung über die Konrad-Adenauer-Straße/Comesstraße/ Rheinstraße im Norden, die Otto-Wels-Straße im Osten und Süden sowie die Römerstraße im Westen von Bedeutung. Die Innenstadt ist im Norden über die Kölnstraße, im Süden über die Bonnstraße und im Westen vor allem über die Pingsdorfer Straße erreichbar. Größere Stellplatzanlagen sind in den südlichen und östlichen Innenstadtbereichen gelegen (u. a. Parkdeck der Giesler Galerie, Tiefgarage Franziskanerhof, Parkhäuser Aachener und Am Krankenhaus sowie öffentlicher Parkplatz Belvedere). Westlich der Stadtbahnlinie bestehen mit den Parkplätzen Schlaunstraße, Post und Amtsgericht weitere Stellplatzangebote.

Auch ist die Innenstadt in das Alltagsradwegenetz der Stadt Brühl eingebunden. Wichtige Nord-Süd-Verbindungen stellen der Fahrradweg entlang der Villebahn zwischen Vochem und Badorf und die Bonnstraße zwischen Schwadorf und der Innenstadt dar. In West-Ost-Richtung wurde die Strecke vom Heider Bergsee über den Rodderweg, durch die Innenstadt und zur Comesstraße ausgebaut. Darüber hinaus ist die Öffnung der Fußgängerzone

sowie aller Einbahnstraßen für den (gegenläufigen) Radverkehr von Bedeutung. In der Brühler Innenstadt stehen zahlreiche Abstellanlagen für Fahrräder zur Verfügung.

- Die Gestaltung als Fußgängerzone im Bereich des Marktes, Steinweg und der angrenzenden Bereiche der Kölnstraße und Uhlstraße sichern eine hohe Aufenthaltsqualität in der Innenstadt. Auch die Außengastronomie trägt hierzu wesentlich bei. Der Marktplatz und die angrenzenden Bereiche werden auch intensiv für Veranstaltungen genutzt (u. a. Frühlingsmarkt, Hubertus-, Martins- und Weihnachtsmarkt, Mobiles Brühl, „Döppe un Buuremaat“, Altstadtfest, Sommerkulturfestival brühlermarkt).

## 5.2 Einzelhandelsausstattung der Innenstadt

Der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt umfasst 164 Betriebe (ca. 67 % der Stadt; 2020: 170 Betriebe) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 25.940 m<sup>2</sup> (ca. 45 %; 2020: 28.260 m<sup>2</sup>) und einem Umsatzvolumen von ca. 124,6 Mio. € (ca. 51 %; 2020: 129,7 Mio. €).

Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei ca. 158 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb (2020: 166 m<sup>2</sup>). Auf die 7 großflächigen Betriebe entfallen knapp die Hälfte der innerstädtischen Verkaufsfläche sowie ca. 37 % des dortigen Umsatzes. Zu den großflächigen Betrieben zählen die Bekleidungsanbieter Aachener, C & A sowie H & M, der Nonfood-Discounter Action sowie zwei Rewe Supermärkte und der Lebensmitteldiscounter Aldi. Diese Anbieter fungieren als Magnetbetriebe für die mittleren und kleinen Fachgeschäfte der Innenstadt. Insbesondere das Modehaus Aachener am Steinweg ist wichtiger Ankerpunkt für die überwiegend kleinteilige Hauptgeschäftslage. Der Rewe-Markt am Balthasar-Neumann-Platz übernimmt eine entsprechende Funktion für den westlichen Innenstadtbereich, während die anderen Betriebe in der Giesler-Galerie ansässig sind.

Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Bekleidung/Schuhe sowie Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus umfasst das Innenstadtangebot vor allem die Sortimente Drogerie-/Parfümeriewaren, Bücher/Schreibwaren, GPK/Haushaltswaren und Optik/Uhren/Schmuck. Bei Sportartikeln, Spielwaren, Unterhaltungselektronik, Blumen und Zooartikeln hingegen besteht nur ein begrenztes Angebot mit wenigen Betrieben bzw. geringen Verkaufsflächengrößen.

Hervorzuheben ist das nahversorgungsrelevante Angebot an den Standorten Giesler Galerie, Balthasar-Neumann-Platz und am Markt, sodass die Innenstadt auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllt.

Die Innenstadtbetriebe weisen mit einem Umsatz von ca. 4.800 € Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine relativ hohe Flächenleistung auf, die aus der Kombination von leistungsfähigen Magnetbetrieben sowie spezialisierten kleinen und mittleren Betrieben resultiert.

**Abbildung 17: Verkaufsflächen und Umsätze in der Innenstadt**

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in % der Stadt	in Mio. €	in % der Stadt
Nahrungs- und Genussmittel	6.310	35	38,6	35
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	1.770	59	10,6	69
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	580	83	28,3	77
Bekleidung, Wäsche	8.180	96	16,8	95
Schuhe, Lederwaren	1.490	98	4,1	98
Sport-, Campingartikel	70	78	0,2	67
Bücher, Zeitschriften	730	80	4,2	88
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	510	84	1,8	86
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	300	77	0,6	75
Möbel	540	27	1,0	30
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	1.390	73	2,4	73
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Bettwaren	470	30	0,6	16
Lampen und Leuchten	20	5	(*)	(*)
Elektrohaushaltsgeräte	610	97	2,2	100
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	690	92	2,7	90
Optik, Uhren, Schmuck	900	100	4,8	98
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	230	3	0,5	3
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	210	5	0,6	7
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	170	19	0,3	14
Fahrräder, Fahrradzubehör	410	79	2,9	88
Sonstiger Einzelhandel**	360	32	0,8	26
<b>Gesamt</b>	<b>25.940</b>	<b>45</b>	<b>124,6</b>	<b>51</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik  
 \*\* u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/Münzen, Kinderwagen  
 (\*) marginal  
 Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Insgesamt hält die Innenstadt einen attraktiven Angebotsmix vor, der sowohl Filialisten als auch kleinere und mittlere Fachgeschäfte umfasst. Die hohe durchschnittliche Flächenproduktivität weist auf ein leistungsfähiges Einzelhandelsangebot hin.

Bei der Weiterentwicklung der innerstädtischen Versorgungsfunktionen steht vor allem die Schaffung nachfragegerechter Mietflächen für neue Betriebskonzepte im Vordergrund, um einem weiteren Angebotsverlust entgegenzuwirken. Dabei ist eine räumliche Konzentration wichtig, um durch

Verbundeffekte zwischen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie die Versorgungsfunktionen zu sichern und die Aufenthaltsqualität weiter zu stärken. Insbesondere für die Fußgängerzone wird weiterhin wichtig sein, dass auch frequenzstarke, größere Einzelhandelsbetriebe im Nutzungsmix erhalten bleiben. Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudestrukturen der Innenstadt, fällt den wenigen größeren Einheiten eine besonders hohe Bedeutung zu (u.a. Steinweg).

### 5.3 Einzelhandelsentwicklung 2006 - 2023 in der Innenstadt

Im Zeitraum 2006 - 2023 hat sich die Anzahl der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe insgesamt rückläufig entwickelt, während die Verkaufsfläche im gleichen Zeitraum – vor allem durch die Realisierung der Giesler Galerie - deutlich zugenommen hat. Aktuell ist jedoch eine rückläufige Entwicklung ablesbar.

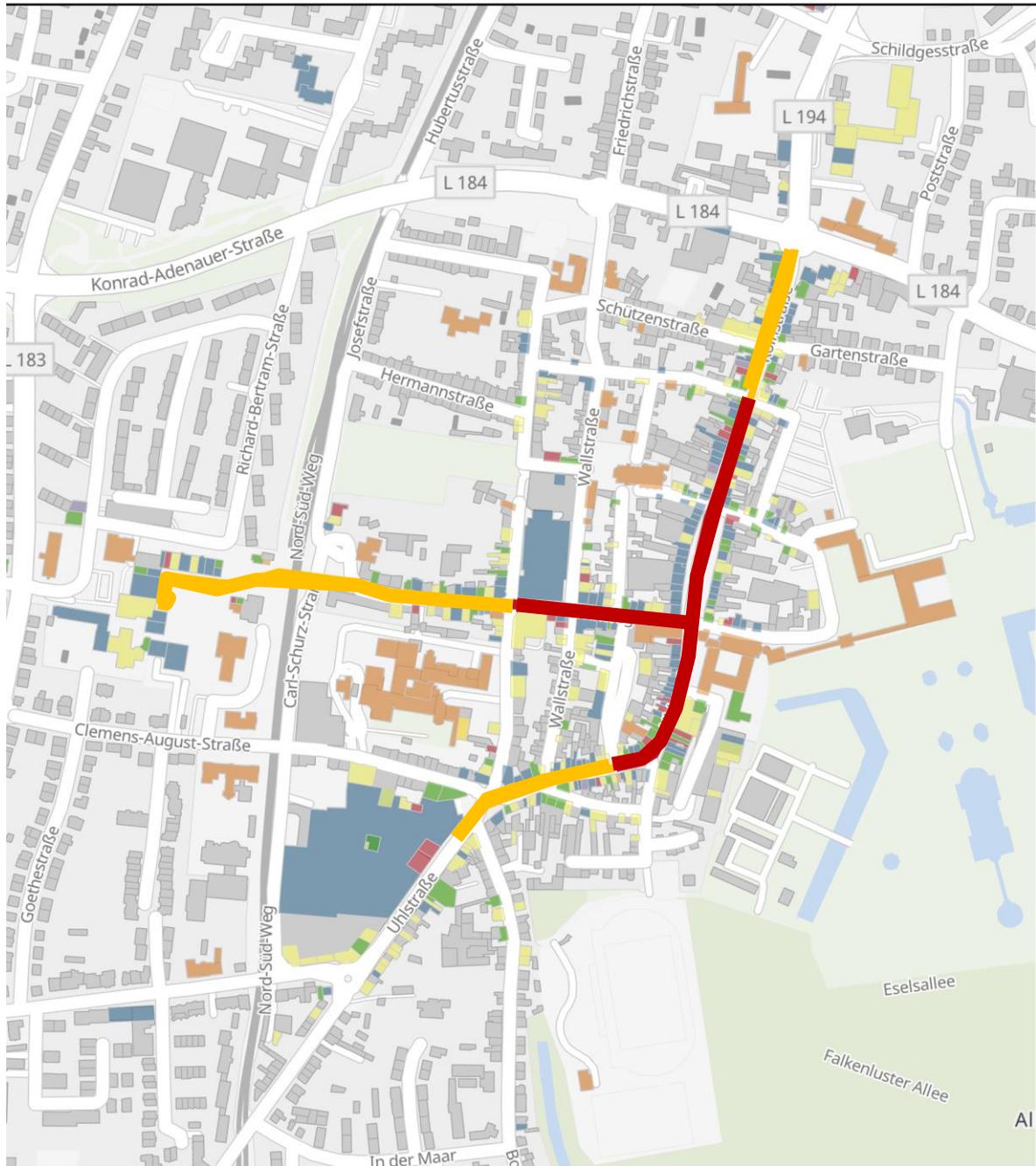
Die Zahl der Betriebe ist in der aktuellen Erhebung um rund ein Viertel gegenüber dem Stand von 2006 vor Eröffnung der Giesler Galerie zurückgegangen. Im Gegensatz dazu ist die Verkaufsfläche im Vergleich zum Basisjahr 2006 um gut 30 % gestiegen. Dies ist vor allem auf die Realisierung der Giesler Galerie (ca. 10.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zurückzuführen, sodass zwischen 2006 und 2011 per Saldo eine Zunahme um ca. 9.300 m<sup>2</sup> erfolgt ist.

**Abbildung 18: Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt 2006 – 2023 im Überblick**

Standortbereich	Anzahl der Betriebe				Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>			
	2006	2011	2020	2023	2006	2011	2020	2023
A-Lage*	89	85	68	66	12.945	12.980	12.480	10.220
Kölnstraße (B-Lage)	17	17	17	16	645	490	600	600
Uhlstraße (B-Lage)	22	22	19	19	1.145	1.250	1.350	1.230
Giesler Galerie	-	22	19	17	-	10.280	10.850	10.900
Balthasar-Neumann-Platz	20	18	11	11	2.280	1.520	1.340	1.290
Sonstige Lagen	62	56	36	35	2.790	2.610	1.640	1.700
<b>Gesamt</b>	<b>210</b>	<b>220</b>	<b>170</b>	<b>164</b>	<b>19.805</b>	<b>29.130</b>	<b>28.260</b>	<b>25.940</b>

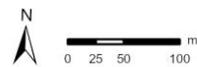
\* Markt, Kölnstraße bis Einmündung Kempishofstraße, Uhlstraße bis Einmündung Janshof, Steinweg bis Aachener  
Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Abbildung 19: Geschäftslagen der Innenstadt



**Innenstadt**

- Hauptgeschäftslage (A-Lage)
- Nebenlage (B-Lage)



Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023



Quelle: BBE-Erhebungen 2023

Seitdem ist eine konstante Einzelhandelsentwicklung in der Hauptgeschäftslage, den angrenzenden Bereichen von Kölnstraße und Uhlstraße (A- und B-Lagen) sowie in der Giesler Galerie festzustellen. Hier ist zwar die Zahl der Einzelhandelsbetriebe teilweise zurückgegangen, das Verkaufsflächenangebot ist hingegen nahezu konstant geblieben. Einzelne ehemalige Einzelhandelsflächen werden zwischenzeitlich durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote nachgenutzt. Der Betriebs- und Verkaufsflächenverlust der Brühler Innenstadt bezieht sich bislang vor allem auf die sonstigen Neben- und Randlagen, die nur einen sporadischen Einzelhandelsbesatz und eine geringe Passantenfrequenz aufweisen. Der Verkaufsflächenrückgang in der A-Lage resultiert vor allem daraus, dass eine Etage des ehemaligen Warenhauses Galeria Kaufhof aktuell nicht genutzt wird.

Auch für den Balthasar-Neumann-Platz ist ein deutlicher Rückgang im Einzelhandelsbesatz (u. a. Verlagerung von Aldi und Euronics Pohl) abzulesen. Mit der Neugestaltung des Platzes und der Verbindungsachse in Richtung Brühler Schloss konnte in den letzten Jahren eine Stabilisierung der Nutzungsstrukturen erreicht werden, aktuell ist jedoch wieder ein erhöhter Leerstand der kleinteiligen Geschäftslokale ablesbar.

**Abbildung 20: Betriebsgrößenentwicklung der Innenstadt 2011 – 2020 im Überblick**

Betriebsgröße	Anzahl der Betriebe			Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		
	2011	2020	2023	2011	2020	2023
800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche und mehr	6	7	7	13.670	15.040	12.550
300 – 799 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	11	10	11	5.700	5.070	5.420
100 – 299 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	19	16	18	3.090	2.900	3.310
50 – 99 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	51	38	30	3.350	2.600	2.030
unter 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	133	99	98	3.320	2.650	2.630
<b>Gesamt</b>	<b>220</b>	<b>170</b>	<b>164</b>	<b>29.130</b>	<b>28.260</b>	<b>25.940</b>

Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Hinsichtlich der Betriebsgrößenentwicklung ist festzuhalten, dass vor allem die Zahl der kleinen Einzelhandelsbetriebe mit unter 100 m<sup>2</sup> (weiter) zurückgegangen ist (2011 – 2023: - 56 Betriebe/ - 2.010 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), während sich das Einzelhandelsangebot der größeren Betriebe positiv entwickelt hat. Gleichwohl wird der Einkaufsstandort der Brühler Innenstadt nach wie vor von Kleinbetrieben bestimmt. Rund 78 % der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe haben weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zusammen ca. 18 % der Innenstadtverkaufsfläche), während nur

## Einzelhandels- und Zentrenkonzept Brühl 2023/24

7 großflächige Betriebe (ca. 4 % der Innenstadtbetriebe) knapp die Hälfte der innerstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinigen.

Für die Zukunft sind vor allem die innerstädtischen Ladengrößen von 200 – 500 m<sup>2</sup> von Bedeutung, da diese Formate heute von vielen Filialisten als marktgängig bewertet und nachgefragt werden.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass die Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich einen attraktiven Angebotsmix aufweist. Ein Angebotsdefizit ist bei Ladenlokalen mit marktgängigen Größen festzustellen. Bei der Weiterentwicklung der innerstädtischen Versorgungsfunktionen steht vor allem die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für neue Betriebskonzepte im Vordergrund. Dabei ist neben der Realisierung von funktionsfähigen Ladenflächen auch deren räumliche Konzentration von Bedeutung, um weiterhin durch Verbundeffekte zwischen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie die Versorgungsfunktionen zu sichern und die Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln.

## 6. Standortanalyse der Ortsteilstrukturen

In Ergänzung zur Innenstadt befinden sich Versorgungsstrukturen in der sonstigen Kernstadt, in den Ortsteilen Badorf/Schwadorf, Kierberg/Heide, Pingsdorf und Vochem sowie in Brühl-Ost.

### **Sonstige Kernstadt (ohne Brühl-Ost)**

Außerhalb der Innenstadt beziehen sich die Einzelhandelsangebote der Kernstadt vor allem auf Lebensmittelmärkte (u. a. Hit in Brühl-West, Lidl, Norma, Bizim Market und SOK Supermarkt in Brühl-Nord) und ergänzende Nahversorgungsangebote (u. a. Bäckereien, Kioske, Getränkehandel, Blumengeschäfte). In Innenstadtrandlage sind einige Spezialanbieter (u. a. Eisen Mülfarth und Teppich/Gardinen Zündorf) ansässig.

Insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot in Streulagen der Kernstadt (ohne Innenstadt und Brühl-Ost) 26 Betriebe (2020: 27 Betriebe) mit zusammen ca. 6.210 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (2020: 6.240 m<sup>2</sup>) und ca. 31,2 Mio. € Umsatz (2020: 30,6 Mio. €).

### **Badorf/Schwadorf**

In den südlich gelegenen Ortsteilen Badorf und Schwadorf sind insgesamt 7 Einzelhandelsbetriebe (2020: 8 Betriebe) mit ca. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (2020: knapp 1.500 m<sup>2</sup>) ansässig, die im Standortbereich Steingasse und in Streulagen vorzufinden sind.

Das Nahversorgungszentrum Steingasse übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb des südlichen Stadtgebietes. Neben einem Lidl Lebensmittelmart sind weitere nahversorgungsbezogene Angebote vorhanden (Bäckerei, Kiosk sowie Dienstleistungsangebote).

Im südlichen Stadtgebiet sind darüber hinaus nur wenige Einzelhandelsbetriebe vorhanden (u. a. Hofverkauf, Weinhandel, Blumen- und Fliesengeschäft).

Im Bereich Alte-Bonnstraße/Otto-Wels-Straße/Stadtbahn wurden in einem Wohnungsbauprojekt zwischenzeitlich 9 Mehrfamilienhäuser, 16 freistehende Einfamilienhäuser, 44 Doppel- und 15 Reihenhäuser (zusammen ca. 200 Wohneinheiten) fertiggestellt. Das Projekt „Augustusgärten“ (Stadtteil Brühl-City) mit ca. 400 Wohneinheiten (aktuell ca. 50 % fertiggestellt) schließt sich südlich an die Kernstadt zwischen Südfriedhof und Karl-Schiller-Berufskolleg an. Mit der Schaffung von neuem Wohnraum im Süden von Brühl-City an der Grenze zu Badorf und Schwadorf wird auch eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote notwendig werden.

### **Pingsdorf**

Der südwestliche Ortsteil Pingsdorf weist 17 Einzelhandelsbetriebe (2020: 21 Betriebe) auf, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.480 m<sup>2</sup> (2020: 2.700 m<sup>2</sup>) einen Umsatz von ca. 13 Mio. € (2020: 12 Mio. €) erzielen. Dabei befinden sich die räumlichen Angebotsschwerpunkte an der Euskirchener Straße (u. a. Möbel Binzenbach, Küchen Zimmermann sowie nahversorgungsbezogene Angebote wie Bäckerei, Kiosk, Getränke, Apotheke, Blumen) und an der Römerstraße (u. a. Netto, Bäckerei, Wein, polnische Spezialitäten, Apotheke) vorzufinden.

### **Kierberg/Heide**

Im nordwestlichen Stadtgebiet mit den Ortsteilen Kierberg und Heide ist kein nahversorgungsbezogenes Einzelhandelsangebot vorhanden. Einzig ein Blumengeschäft und eine Tankstelle sind dem Ortsteil Kierberg zugeordnet. Die Bevölkerung in den Wohngebieten in nordwestlicher Hanglage wird wesentlich von den Versorgungsangeboten in der Kernstadt (inkl. Brühl-Ost) und teilweise vom Nahversorgungszentrum Thüringer Platz versorgt.

### **Vochem**

Im nördlichen Ortsteil Vochem ist das Nahversorgungszentrum am Thüringer Platz durch Ansiedlung eines Rewe Supermarktes bedarfsgerecht ausgebaut worden. Daneben sind kleinteilige Nahversorgungsangebote (u. a. Bäckerei, Kiosk, Apotheke, Blumengeschäft und Dienstleistungen) ansässig.

In Streulage sind außerdem ein Fachgeschäft für Autozubehör sowie kleinteiliger Lebensmitteleinzelhandel (Kiosk, Metzger) vorhanden.

Die 10 Einzelhandelsbetriebe (2020: 11 Betriebe) verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.510 m<sup>2</sup> (2020: 1.520 m<sup>2</sup>), der Gesamtumsatz liegt bei rd. 10,8 Mio. € (2020: 10 Mio. €).

### **Brühl-Ost**

Der Stadtteil Brühl-Ost schließt östlich der Eisenbahntrasse an die Kernstadt an und lässt sich in einen gewerblich geprägten Teilbereich im Norden (u. a. Brühler Eisenwerk, Mauser Werke) und einen durch Wohnnutzung südlich der Schildgesstraße/Bergerstraße/Elisabethstraße/ Parkstraße geprägten Bereich im Süden untergliedern. Insbesondere für das zentral gelegene Areal Bergerstraße/Lise-Meitner-Straße/Hedwig-Gries-Straße ist ein Strukturwandel zu verzeichnen. So wurden auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes und angrenzender Grundstücke an der Bergerstraße/Weißer Straße zwischenzeitlich ca. 100 Wohnungen realisiert.<sup>18</sup> Auch das Quartier südlich der Hedwig-Gries-Straße (ehem. Straßenzug An der Zuckerfabrik) soll zukünftig durch Wohnen,

---

<sup>18</sup> Bebauungsplan B 04.14 Bergerstraße/ Weißer Straße, rechtskräftig 07.12.2017

Dienstleistungen und nicht-störendes Gewerbe genutzt werden. Im Bereich Bergerstraße soll eine Büronutzung ggf. ergänzt um einen gastronomischen Betrieb oder einen Dienstleistungsbetrieb in einem eingeschränkten Gewerbegebiet entstehen.<sup>19</sup>

Der Geschäftsbereich entlang der Lise-Meitner-Straße weist u.a. die von der Berzdorfer Straße verlagerten Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi sowie den Tierfachmarkt Fressnapf, den Bettwarenfachmarkt JYSK und den Bau- und Gartenmarkt Globus auf.<sup>20</sup>

Darüber hinaus sind an der Wesseling Straße mit einer großflächigen Trinkgut-Filiale und dem Fachmarkt Matratzen Concord zwei weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig. In Streulage finden sich in Brühl-Ost weitere kleinere Anbieter (u. a. Bäcker, Gartenbau, Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Teppiche, Modellbau, Kfz-Zubehör, Tankstellen).

Der Einzelhandelsbestand beläuft sich auf 19 Betriebe (2020: 24 Betriebe) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 19.520 m<sup>2</sup> (2020: 20.400 m<sup>2</sup>) und einem Gesamtumsatz von rd. 55,1 Mio. € (2020: 50,8 Mio. €). Damit konzentriert sich über ein Drittel der Brühler Verkaufsfläche auf den Standortbereich Brühl-Ost.

Im Zusammenhang mit der Wohnflächenentwicklung im südlichen Siedlungsbereich von Brühl-Ost übernimmt der Standortbereich Bergerstraße/Lise-Meitner-Straße eine bedeutsame wohnungsnaher Versorgungsfunktion. Dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ist eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung beizumessen.

---

<sup>19</sup> Bebauungsplan BP 04.18 „Südlich Hedwig-Gries-Straße / Sophie-Scholl-Straße“, Aufstellungsbeschluss vom 14.01.2021. Mit dem Bebauungsplan wird die westliche Fläche als allgemeines Wohngebiet und die östliche Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt. Hierdurch soll eine städtebauliche Abschirmung der Wohnnutzung von den gewerblichen Nutzungen erreicht werden.

<sup>20</sup> Bebauungsplan BP 04.23 „Gewerbe- und Sondergebiet südliche Lise-Meitner-Straße“, Aufstellungsbeschluss 28.11.2019

## 7. Wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Brühl

Als wohnungsnahe Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe zum Konsumenten (in einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 – 1.000 m) erfolgen soll.<sup>21</sup>

Die auf der nachfolgenden Karte dargestellten fußläufigen Nahbereiche und 700 Meter-Radien lassen erkennen, dass im Kerngebiet sowie in den angrenzenden Bereichen der Ortsteile Vochem, Kierberg und Pingsdorf sowie teilweise Badorf ein Großteil der Wohnbevölkerung fußläufig mindestens einen Lebensmittelmarkt erreichen kann (vgl. Abbildung 21). Hingegen decken die fußläufigen Nahbereiche nicht die westlichen, in Höhenlage befindlichen Siedlungsbereiche von Kierberg, Heide, Pingsdorf und Badorf sowie den Ortsteil Schwadorf ab.

In der Innenstadt, Brühl-Ost, Brühl-Nord und Brühl-West sowie in den Ortsteilen Vochem, Pingsdorf und Badorf sind größere Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Ortsteile Kierberg und Heide im äußersten Westen des Stadtgebiets und Schwadorf südlich der A 553 verfügen über keinen Lebensmittelmarkt. Die Einwohnerzahlen der Ortsteile Heide und Schwadorf liegen bei ca. 1.400 – 1.670 Einwohnern, sodass die wirtschaftliche Auslastung eines Lebensmittelmarktes dort nicht gewährleistet ist.<sup>22</sup> Kierberg und Heide sind gleichermaßen nach Vochem, auf die Kernstadt und nach Brühl-Ost orientiert. Für Schwadorf übernehmen die Versorgungsangebote in Badorf und der in Bornheim-Walberberg ansässige Edeka-Markt die wohnungsnahe Versorgung.

Zur quantitativen Beurteilung der Nahversorgungssituation in der Stadt Brühl wird als Indikator die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel herangezogen (vgl. Abbildung 22). Die Stadt Brühl verzeichnet bei Nahrungs- und Genussmitteln per Saldo Kaufkraftabflüsse. Einem Gesamtumsatz von rd. 110 Mio. € steht eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 134,3 Mio. € zur Verfügung. Somit fließen rd. 24 Mio. € Kaufkraftpotenzial an Umlandstandorte ab.

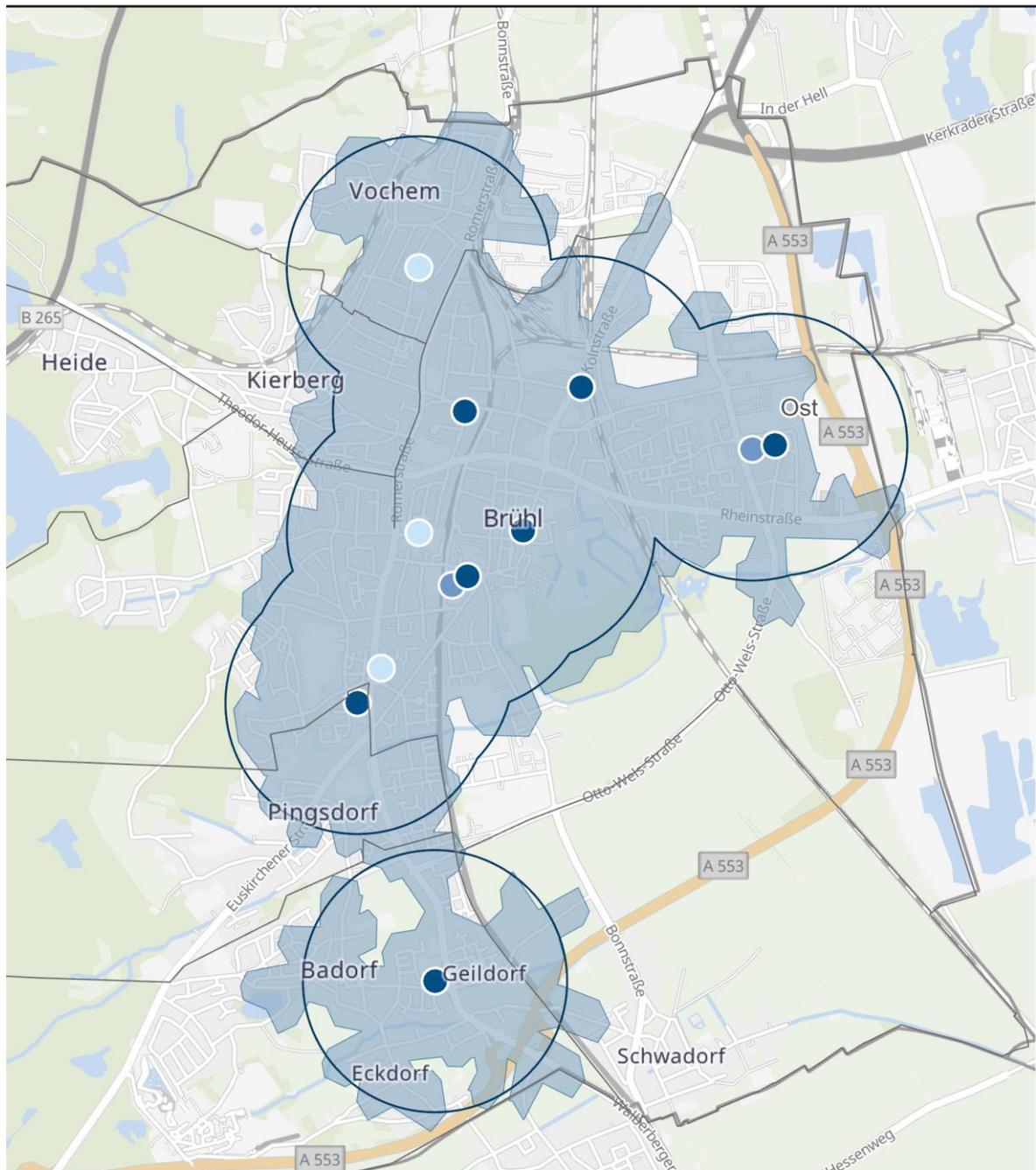
Die Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft nach Ortsteilen zeigt, dass die Lebensmittelversorgung der Wohnbevölkerung wesentlich durch die Lebensmittelmärkte in der Kernstadt und in Brühl-Ost sichergestellt wird. Die ortsteilbezogenen Nahversorgungsbetriebe können nur einen relativ geringen Anteil der verfügbaren Kaufkraft binden. Auch in der Gesamtbetrachtung der Stadt weisen relativ hohe Kaufkraftabflüsse auf Defizite in der wohnungsnahen Versorgung hin.

---

<sup>21</sup> Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 15 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

<sup>22</sup> Die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes erfordert i. d. R. ein Kundeneinzugsgebiet von mindestens 5.000 Einwohnern.

Abbildung 21: Nahversorgung in der Stadt Brühl



**Nahversorgung**

- Große Supermärkte (2500 - 5000 m² VKF)
- Supermärkte (400 - 2500 m² VKF)
- Discounter
- Fußläufige Erreichbarkeit (1000 m)
- 700 m - Radius
- Ortsteile Brühl

Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023



Quelle: BBE-Erhebung 2023

**Abbildung 22: Umsatz-Kaufkraft-Relationen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Ortsteilen**

Ortsteil /Siedlungsraum	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Kerngebiet	55,5	62,9	113	7,4
Brühl-Ost	11,4	26,2	230	14,8
Badorf/Schwadorf	23,6	9,9	42	-13,7
Kierberg/Heide	16,1	0,1	1	-16,0
Pingsdorf	13,9	4,2	30	-9,7
Vochem	13,8	6,7	49	-7,1
<b>Stadt Brühl gesamt</b>	<b>134,3</b>	<b>110,0</b>	<b>83</b>	<b>-24,3</b>

Quelle: BBE-Berechnungen 2023

Damit kommt der Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in der Stadt Brühl eine hohe Bedeutung zu. Hierbei sind eine marktgerechte Sicherung der bestehenden Versorgungsstrukturen und eine Ergänzung in den Stadtquartieren sinnvoll, die aktuell über keine angemessene wohnungsnaher Versorgung verfügen. Eine Weiterentwicklung der Lebensmittelversorgung sollte vor allem im südlichen Stadtgebiet und in Brühl-Nord erfolgen. Dabei sind die Entwicklungsmaßnahmen auf bestehende oder geplante Wohnsiedlungsgebiete auszurichten. Im Süden sind Standorte im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnsiedlungsentwicklung im Umfeld der Stadtbahnlinie zu prüfen.<sup>23</sup> Prioritär wäre dabei ein Standort im Umfeld des Straßenzuges Otto-Wels-Straße/Stadtbahnlinie 18 anzustreben.

Erhebliche wohnungsnaher Versorgungsdefizite sind auch in der nördlichen Kernstadt und im angrenzenden Ortsteil Kierberg/Heide zu verzeichnen. In diesem dicht bebauten Siedlungsbereich steht aktuell keine geeignete Entwicklungsfläche zur Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungseinrichtungen zur Verfügung. Deshalb kommt der marktgerechten Weiterentwicklung der bestehenden Lebensmittelmärkte eine hohe Bedeutung zu. Neben der Erweiterung des Angebotes im Nahversorgungszentrum Thüringer Platz kann die wohnungsnaher Versorgungsfunktion in der nördlichen Kernstadt auch durch die Weiterentwicklung der dort bestehenden Nahversorgungsstandorte verbessert werden.

<sup>23</sup> Der Regionalplan Köln - Entwurf 2021 stellt im Brühler Süden zwischen der Stadtbahntrasse und der K 7 einen zusätzlichen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, der nach Rechtskraft eine Wohnsiedlungsentwicklung ermöglicht.

## 8. Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung

Die Stadt Brühl weist ein differenziertes Einzelhandelsangebot auf. Insgesamt umfasst der Bestand 245 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 57.150 m<sup>2</sup> und 246,0 Mio. € Umsatz. Aufgrund der regionalen Wettbewerbssituation im Ballungsgebiet der Stadt Köln ist die räumliche Ausstrahlungskraft des Brühler Einzelhandels in das Umland begrenzt.

Im Vergleich zum Jahr 2011 hat die Einzelhandelsfläche in der Stadt Brühl abgenommen, auch die Umsatzentwicklung bleibt deutlich hinter dem Kaufkraftzuwachs zurück. Hierfür sind gleichermaßen der Bedeutungsgewinn des Onlinehandels und die Entwicklungen im stationären Brühler Einzelhandel verantwortlich. Die Brühler Innenstadt weist bislang eine insgesamt stabile Einzelhandelsentwicklung auf. Mit dem Modehaus Aachener ist es gelungen, eine Nachnutzung der ehemaligen Galeria Kaufhof-Filiale zu finden, die bislang einem Angebots- und Attraktivitätsverlust der Innenstadt entgegengewirkt hat. Gleichwohl sind im Zuge der Warenhaus-Schließung Angebotsverluste in einzelnen Sortimenten festzustellen. So besteht neben den Sportartikeln auch bei Spielwaren ein Angebotsdefizit in der Brühler Innenstadt. Auch zukünftig wird es wichtig sein, in der Fußgängerzone größere Einzelhandelsbetriebe mit Magnetfunktion zu etablieren.

Deutliche Kaufkraftabflüsse sind in den letzten Jahren im Bereich der Nahversorgung zu verzeichnen, sodass insbesondere der bedarfsgerechte Ausbau der wohnungsnahen Versorgung und der Grundversorgungsfunktionen der Innenstadt im Vordergrund stehen. In den Segmenten des Einrichtungsbedarfs sowie bei Heimwerker- und Gartenartikeln steht die Stadt Brühl in einem starken regionalen Wettbewerb, sodass nur begrenzte Entwicklungsperspektiven abzuleiten sind.

Für die Innenstadt stellt die Schaffung geeigneter Ladenlokale für die marktüblichen Filialisten nach wie vor die wichtigste Aufgabe dar. Dabei ist auch im Zuge der zu erwartenden weiteren Zuwachsraten des Onlinehandels eine zunehmende Konzentration der Einkaufsfunktionen auf den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich zwischen Giesler Galerie und Markt in Verbindung mit dem Steinweg zu erwarten. Dabei ist das ehemalige Kaufhof-Areal als wichtige innerstädtische Entwicklungsfläche unter Einbeziehung von Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosslagen zu bewerten.

Der Balthasar-Neumann-Platz nimmt eine Ergänzungsfunktion innerhalb der Innenstadt ein. Die städtebauliche Aufwertung des Platzes, die Ertüchtigung des Stadtbahnhaltepunktes Brühl-Mitte und die Attraktivierung der Verbindungsachse Carl-Schurz-Straße haben zu einer Festigung der Versorgungsfunktionen beigetragen. Zukünftig wird jedoch eine weitere Umnutzung der kleineren Ladenlokale erwarten zu sein.

Im Siedlungsbereich Brühl-Ost finden sich wichtige Einzelhandelsbetriebe, die das Innenstadtangebot ergänzen. Dabei ist einerseits am Standort Bergerstraße/Lise-Meitner-Straße ein neuer Angebotschwerpunkt im Umfeld großer Wohnungsneubaugebiete entstanden, in dem sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in Brühl-Ost

konzentrieren. Andererseits übernimmt das Gewerbegebiet Brühl-Ost Ergänzungsfunktionen im Sinne eines gesamtstädtisch wirksamen Standortes für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die bedarfsgerecht weiterentwickelt werden sollen.

Auch im südlichen Brühler Stadtgebiet wurden größere Wohnsiedlungsflächenentwicklungen umgesetzt, sodass ein Ausbau der wohnungsnahen Versorgung notwendig wird. Angebotsdefizite sind darüber hinaus für die im Westen gelegenen Ortsteile Kierberg und Heide sowie die angrenzende nördliche Kernstadt festzustellen, die über keine bedarfsgerechte, „eigene“ Nahversorgungsausstattung verfügen.

## 9. Zentrenkonzept Brühl

### 9.1 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Brühl

Das Zentrenkonzept soll die mit der Vorgängeruntersuchung getroffenen Handlungsempfehlungen unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich stattgefundenen Veränderungen im Einzelhandelsbestand sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen überprüfen und in ein aktualisiertes Einzelhandelskonzept zu überführen. Hierbei bilden die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung (vgl. Kap. 1.2) den Orientierungsrahmen.

Beschließt der Rat das Konzept als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, ist es künftig bei der Aufstellung einzelhandelsrelevanter Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Übergeordnetes strategische Ziel für den Einzelhandelsstandort Brühl ist auch weiterhin die regionale Positionierung gegenüber den benachbarten Mittelzentren Hürth, Wesseling und Bornheim sowie dem Oberzentrum Köln. Hierauf abzielend sind Leitlinien zu definieren, die als Richtschnur für die künftige Einzelhandelsentwicklung dienen sollen:

Ausgehend von mit dem Einzelhandelskonzept 2011 verabschiedeten Leitzielen sollen auch zukünftig folgende Aspekte rahmengebend für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Brühl sein:

#### ■ **Priorität der Innenstadtentwicklung**

Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit **zentrenrelevanten Angeboten** und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausreichen, sollen in der Innenstadt konzentriert werden. Darüber hinaus soll die Innenstadt auch zukünftig Nahversorgungsangebote für die BewohnerInnen der Stadt Brühl bereithalten.

Dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird damit weiterhin die Funktion eines Vorrangstandortes für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zugewiesen. Gleichzeitig soll die Innenstadt auch Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen.

#### ■ **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung**

Ziel muss es sein, dauerhaft tragfähige, stadtverträgliche und räumlich wie funktional ausgewogene Strukturen zu schaffen, welche die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung langfristig und nachhaltig sicherstellen.

Dazu ist neben der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche die Weiterentwicklung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte sowie ggf. die Realisierung von weiteren Nahversorgungsstandorten notwendig.

Bei der Weiterentwicklung der wohnungsnahen Strukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind die Anforderungen der mit Ziel 6.5-2 des LEP NRW definierten Ausnahmeregelung zu beachten. Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann demnach auch an siedlungsstrukturell integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Betracht kommen, wenn

- die wohnungsnaher Versorgung aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht durch einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann,<sup>24</sup>
  - der Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung in dem zugeordneten Siedlungsbereich dient und
  - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- **Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Sonderstandorte (Schwerpunkt Brühl-Ost)**

Durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** auf ausgewählte Standorte soll eine weitere Streuung des Einzelhandels innerhalb des Stadtgebiets vermieden werden. Somit wird auch für den überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eine Konzentration möglicher neuer Betriebe auf im Stadtgebiet gut erreichbare Standorte verfolgt, um Kopplungseffekte zwischen den Nutzen zu ermöglichen. Zudem wird durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte der Ressourceneinsatz reduziert (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen).

Grundsätzlich sind die Standorte für den großflächigen (nicht-zentrenrelevanten) Einzelhandel nach den Zielen des LEP NRW nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig (Ziel 6.5-1). Bei der Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen durch zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sein (Ziel 6.5-3), sodass im

---

<sup>24</sup> Nach dem sog. Dortmund-Urteil des OVG Münster (OVG Nordrhein-Westfalen, Az. 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020) wird im Falle der Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches eine Begründung aus der Sicht der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. Somit ist zunächst darzulegen, warum ein Vorhaben nicht in einem zentralen Versorgungsbereich aufgrund seiner spezifischen städtebaulichen Beschaffenheit realisiert werden kann.

Rahmen einer Einzelfallprüfung für die Zulässigkeit die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu bewerten sind. Dabei sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in Anlehnung an den LEP NRW auf max. 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken (Ziel 6.5-5).

Vor diesem Hintergrund wird weiterhin die Konzentration des nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels auf das Gewerbegebiet Brühl-Ost mit dem Schwerpunkt Lise-Meitner-Straße/Wesselinger Straße empfohlen. Dabei sollen auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als betriebsformentypische Randsortimente zulässig sein. Die Schaffung zusätzlicher Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollte nur dann erfolgen, wenn in Brühl-Ost keine geeigneten Entwicklungsflächen verfügbar sind.

## 9.2 Brühler Sortimentsliste

### EINLEITUNG

Bei der Steuerung des Einzelhandels im Brühler Stadtgebiet ist grundlegend zu unterscheiden zwischen zentrenrelevanten Sortimenten, die vornehmlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken sind, nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die neben den Zentren auch an ausgewählten wohngebietsorientierten Standorten erforderlich werden sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die grundsätzlich auch an Sonderstandorten in Randlagen der Siedlungsschwerpunkte verortet werden können.

Eine ortsspezifische Sortimentsliste ist somit ein wichtiges „Rüstzeug“ und definitorische Grundlage für das abzuleitende kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Die „Brühler Sortimentsliste“ wurde letztmals im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2011 festgelegt. Diese Sortimentsliste ist vor dem Hintergrund der Strukturen im örtlichen Einzelhandel und der Marktentwicklung im deutschen Einzelhandel sowie der landesplanerischen Vorgaben zu überprüfen. Die zugrunde zu legenden Bewertungskriterien sind dabei unverändert:

- **Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt bzw. eines Ortsteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzenlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.

- Dagegen sind als **nicht-zentrenrelevante Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Ortsteilzentren 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. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die **Nahversorgungsrelevanz** von Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch zentrenrelevant.

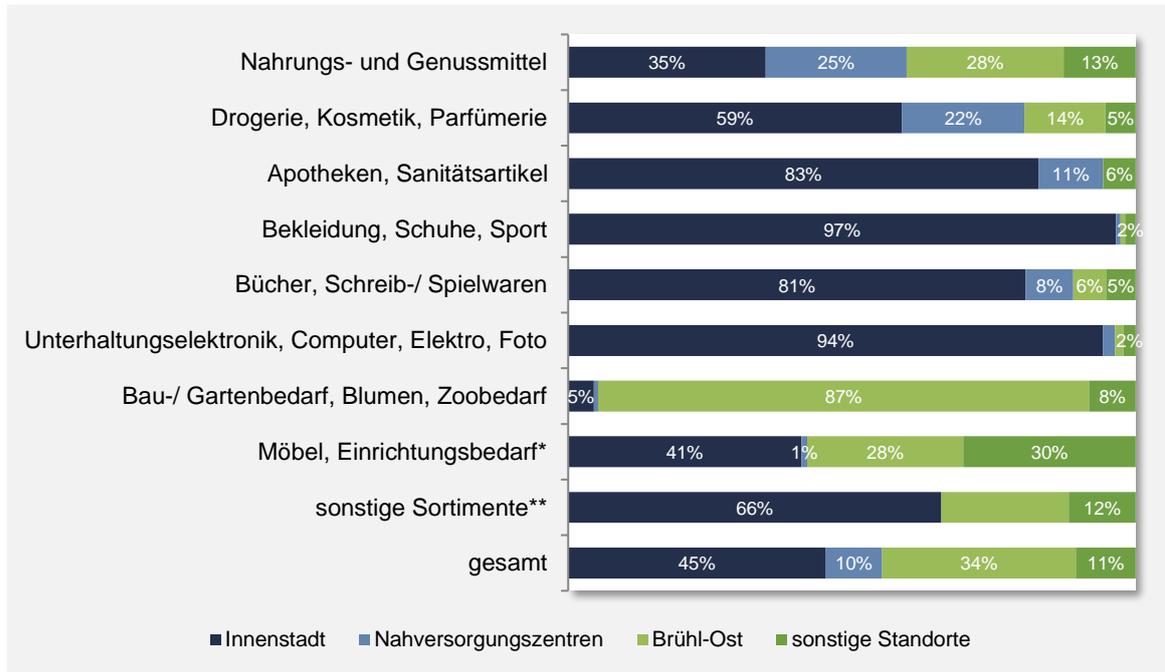
Im Rahmen des LEP NRW werden folgende zentrenrelevante Leitsortimente definiert, die „von der Gemeinde bei der Erstellung ihrer ortstypischen Sortimentslisten zu beachten“ sind:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Für die Bewertung der Innenstadtrelevanz der ausgewählten Sortimente wird folgende Vorgehensweise gewählt:

- Bewertung der Angebotsstruktur nach Standorten in der Stadt Brühl
- Bewertung der sortimentsbezogenen Ausstattung in den Brühler zentralen Versorgungsbereichen
- Bewertung der Bedeutung der Sortimente für die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Brühl.

Abbildung 23: Verkaufsflächenanteil nach Standortbereichen



\* Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren, Haus-/Tisch-/Bettwäsche, Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Lampen/Leuchten

\*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst u.a.

Quelle: BBE-Berechnungen

Unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten und der Marktentwicklung ist die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente in der Stadt Brühl wie folgt zu bewerten:

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit durch die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren** sichergestellt. Die strukturprägenden Betriebe mit diesen Sortimenten befinden sich in der Stadt Brühl in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen wohnungsnahen Standorten. Sie sind als **zentrenrelevant und gleichzeitig auch als nahversorgungsrelevant** zu bewerten.
- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum) sind die wesentlichen Angebote in den Sortimenten **Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Bücher, Schreib-/Spielwaren, Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren, Haus-/ Tisch-/Bettwäsche, Unterhaltungselektronik/Computer/Elektrowaren/Foto, Optik und Uhren/Schmuck, Kunst, Bilder, Bilderrahmen sowie Sanitätsartikel** konzentriert. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten in der Stadt Brühl sind diese Sortimente faktisch als **zentrenrelevant** zu bewerten.

- Der Sortimentsbereich **Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -Schuhe, ohne Sportgroßgeräte)** zeichnet sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment („Handtaschensortiment“) aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in die zentrale Geschäftslage integrierbar ist. Auch wenn aktuell in der Stadt Brühl nur ein geringes Angebot im zentralen Versorgungsbereich vorhanden ist, ist dieser Sortimentsbereich für einen attraktiven Branchenmix in der Innenstadt wünschenswert. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Sortiments ist auch eine Angebotsergänzung im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Brühl denkbar, sodass die Kriterien der Zentrenrelevanz erfüllt sind.
- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel sind die Sortimente **Bau- und Gartenbedarf** (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Blumen, Pflanzen) sowie **Möbel/Küchen** in der Stadt Brühl als **nicht-zentrenrelevant** zu bewerten. Die strukturprägenden Betriebe befinden sich außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Für die Angebotssegmente ist eine Entwicklungsfähigkeit innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.
- **Fahrräder und Fahrradzubehör** werden in Brühl von drei Betrieben angeboten, von denen ein Anbieter außerhalb der Innenstadt ansässig ist. Der zunehmende Flächenbedarf für Ausstellung- und Werkstattflächen in diesem Angebotssegment (u.a. infolge des Bedeutungsgewinns der E-Bikes und der hohen Saisonalität des Geschäfts) lässt zukünftig Angebotsergänzungen innerhalb der Innenstadt nicht erwarten. So sind die Entwicklungschancen der Anbieter in der Brühler City begrenzt, ihre Waren zeitgemäß anzubieten, da ein Großteil des Geschäfts im Frühjahr/Frühsummer erfolgt und Wartung/Service mit zunehmender Technisierung größere Flächen (auch Nebenflächen) in Anspruch nehmen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen wird das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör abweichend von der bisherigen Sortimentsliste als **nicht-zentrenrelevant** eingestuft.
- In den Bereichen **Campingartikel, Sportgroßgeräte, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf** sind aktuell keine Angebotsstrukturen in der Stadt Brühl erkennen. Der hohe Flächenbedarf und die geringe Flächenproduktivität in diesen Angebotssegmenten lassen eine Zentrenintegration in Brühl auch zukünftig nicht erwarten. Die Sortimente sind ebenfalls als **nicht-zentrenrelevant** zu bewerten.
- Auch **Heimtierbedarf und lebende Tiere** sind in der Stadt Brühl als **nicht-zentrenrelevant** einzustufen. Die Angebotsstruktur wird in der Stadt Brühl vor allem durch einen Fachmarkt in Brühl-Ost geprägt. Aufgrund des Flächenanspruchs ist eine Integration in die Brühler Innenstadt zukünftig nicht mehr zu erwarten.

- Das Sortiment **Heimtextilien** (Vorhänge, Gardinen, Dekorationsstoffe)<sup>25</sup> ist in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Brühl nur in geringem Maße vertreten. Es handelt sich um ein Spezialangebot, das fast ausschließlich von Zielkunden aufgesucht wird. Damit ist die Entwicklungsfähigkeit dieses Sortimentes innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als eingeschränkt zu bewerten. Dies resultiert auch aus der relativ geringen Flächenproduktivität, sodass das Sortiment zukünftig in den Brühler zentralen Versorgungsbereichen nur noch als Nischenangebot in Verbindung mit Dienstleistungen (u. a. Raumausstatter) marktfähig erscheint. Das Sortiment wird in der Stadt Brühl als **nicht-zentrenrelevant** bewertet.
- Die Sortimente **Bettwaren und Teppiche** werden im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Brühl in nur sehr begrenztem Umfang angeboten. Aufgrund der Sperrigkeit der angebotenen Waren ist bei einer möglichen Ansiedlung keine Integration in den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten, sodass diese als **nicht-zentrenrelevant** zu bewerten sind.
- Das **Lampen- und Leuchten**-Angebot beschränkt sich in der Stadt Brühl vor allem auf Randsortimente von Möbel- bzw. Baumarktanbieter. In der Innenstadt ist kein größeres Beleuchtungsangebot vorhanden. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte wird es sich auch zukünftig nicht als prägendes Sortiment für die Brühler City entwickeln, sodass empfohlen wird, diese Warengruppe als **nicht-zentrenrelevant** einzustufen.
- Gleiches gilt auch für die Spezialsortimente **Musikinstrumente/Musikalien** sowie **Baby- und Kinderartikel** (u. a. Kinderwagen, Kindersitze, ohne Spielwaren/Bekleidung). Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte werden sie sich auch zukünftig nicht als prägende Sortimente für das Brühler Zentrum entwickeln. Es wird empfohlen, diese Spezialsortimente als nicht-zentrenrelevant einzustufen, soweit es sich dabei nicht um Angebote aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen handelt (z. B. Bekleidung, Spielwaren, Haustextilien, Drogerieartikel).

## SORTIMENTSLISTE

Von den Vorschlägen der Landesplanung ausgehend, wird für die Stadt Brühl eine aktualisierte Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in einer Negativliste darstellt.

---

<sup>25</sup> Nicht enthalten sind Haus-, Bett- und Tischwäsche (= Haustextilien), die aufgrund des differenzierten Angebotes in der Brühler Innenstadt weiterhin als zentrenrelevant einzustufen sind.

**Abbildung 24: Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Brühl**

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)</b>			
47.1/47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf
<b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b>			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul-, Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto</b>			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleingeräte)		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
<b>Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf</b>			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

Fortsetzung nächste Seite

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>Möbel, Einrichtungsbedarf</b>			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechsl器waren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
<b>Sonstige Sortimente</b>			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
* Aufzählung nicht abschließend			
** gleichzeitig zentrenrelevant			
Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW			

**Veränderungen gegenüber der vorherigen Sortimentsliste** ergeben sich aus der aktuellen Bewertung der Sortimente Blumen, Lampen/Leuchten, Heimtextilien (Vorhänge, Gardinen, Dekorationsstoff) sowie Fahrräder als nicht-zentrenrelevant. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

### 9.3 Zentrenhierarchie in der Stadt Brühl

Auf Grundlage der durchgeführten Situationsanalyse sowie der definierten Leitlinien und Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Brühl wird das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept abgeleitet, das dem Prinzip einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ folgt. Dabei werden die räumlichen Versorgungsschwerpunkte in ein hierarchisches Zentrenmodell integriert und den verschiedenen Einzelhandelsstandorten bestimmte Versorgungsfunktionen zugewiesen. Differenziert wird das kommunale Standortsystem in ein innerstädtisches Hauptzentrum, drei Nahversorgungszentren, ein zu entwickelndes Nahversorgungszentrum, ergänzende Standorte der Nahversorgung sowie ein Fachmarktstandort (= Sonderstandort) als wesentliche Versorgungsstandorte.

Maßgebliches Kriterium für die Einstufung eines Einzelhandelsstandortes im Rahmen der Zentrenhierarchie ist die vorhandene Einzelhandelsdichte bzw. Durchmischung mit weiteren Nutzungen. Hierbei sind u.a. die Anzahl und Dichte der Einzelhandelsbetriebe, die Sortimentsschwerpunkte, die Verkaufsfläche und die städtebauliche Integration in die Beurteilung einzubeziehen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt zur Einstufung ist die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Brühl. Dazu zählt insbesondere die Berücksichtigung von Entwicklungsperspektiven des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches.

In der Stadt Brühl zeichnen sich die vorgeschlagenen Typen zentraler Versorgungsbereiche durch folgende Faktoren aus:

- **Hauptzentrum** (= zentraler Versorgungsbereich)
  - zentrale Lage der Innenstadt
  - umfassendes Einzelhandelsangebot (breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf) und (verbrauchernahes) Dienstleistungsangebot, ergänzt um Gastronomie-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen
  - gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung
  - Entwicklungsziele: Das Hauptzentrum stellt den Vorrangstandort für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten dar und soll Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen.

**■ Nahversorgungszentrum** (= zentraler Versorgungsbereich)

- städtebaulich-integrierter Standort
- mindestens ein marktüblicher Lebensmittelmarkt sowie ergänzendes Einzelhandels- und (verbrauchernahes) Dienstleistungsangebot (vor allem mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten), ggf. Gastronomie
- ortsteil- bzw. wohnsiedlungsbezogene Versorgungsbedeutung (zugeordneter Versorgungsbereich)
- Entwicklungsziele: Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung. Daher soll in den Nahversorgungszentren die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ergänzenden kleinteiligen Angeboten mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein, wenn diese der Versorgung der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsbereich dienen.

**■ Nahversorgungsstandort** (= wohnungsnaher Versorgung)

- städtebaulich-integrierter Standort
- marktüblicher Lebensmittelmarkt, ggf. ergänzt um einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote; aufgrund der geringen/fehlenden Angebotsergänzung durch Einzelhandel/Dienstleistungen entspricht der Geschäftsbereich nicht den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches (vgl. hierzu Kap. 11 im Anhang)
- ortsteil- bzw. wohnsiedlungsbezogene Versorgungsbedeutung (zugeordneter Versorgungsbereich)
- Entwicklungsziele: Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung durch Erhalt und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsangebotes; dabei ist auch eine Ansiedlung/Erweiterung von Lebensmittelmärkten über die Grenze der Großflächigkeit möglich, wenn die Ansiedlung des großflächigen Betriebes aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen in einem zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist, der (ggf. großflächige) Einzelhandelsbetrieb der Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im zugeordneten Versorgungsbereich dient und damit die Versorgung in zentralen Versorgungsbereichen nicht gefährdet.

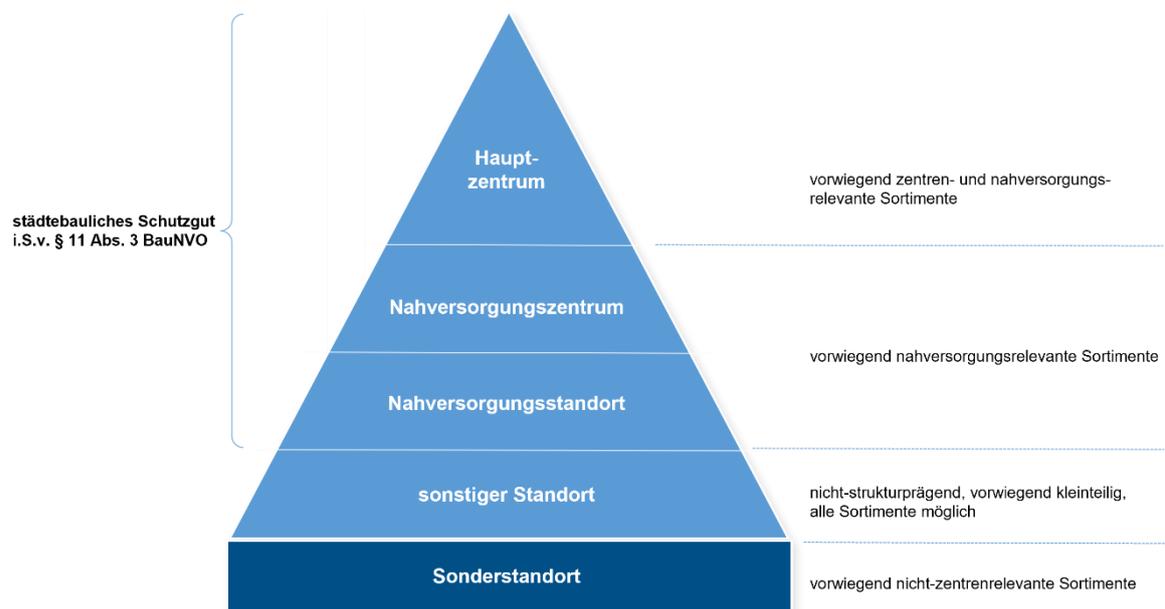
**■ Sonderstandort**

- städtebaulich nicht-integrierter Verbundstandort des (großflächigen) Einzelhandels
- Angebotsschwerpunkt bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung

- Entwicklungsziele: Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Sonderstandorte. Für den sonstigen Einzelhandel ist eine bestandsorientierte Weiterentwicklung zu verfolgen, soweit die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nicht negativ beeinträchtigt sowie die landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen für die Stadt Brühl nachfolgende Zentrenhierarchie:

**Abbildung 25: Zentrenhierarchie der Stadt Brühl**



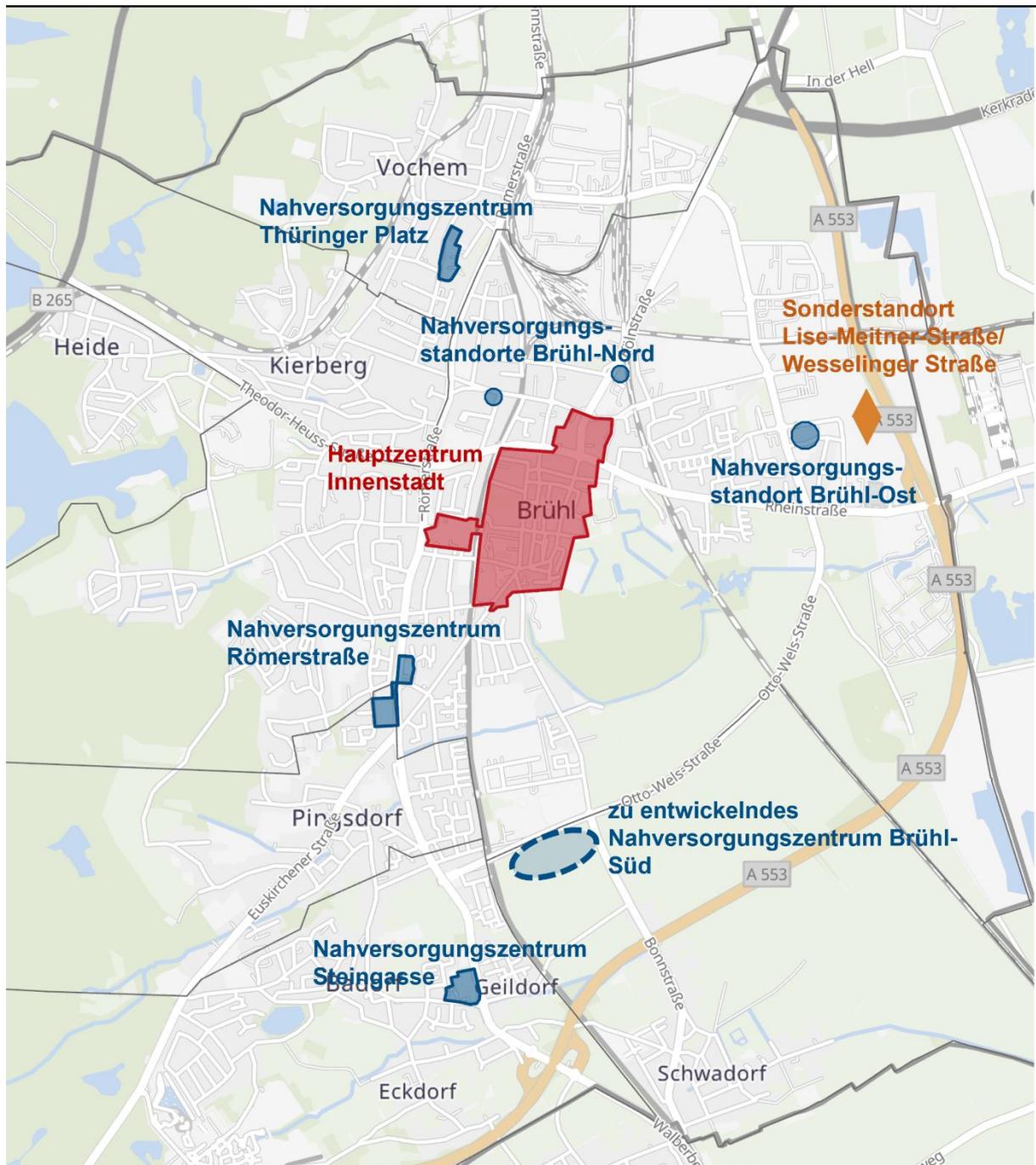
Quelle: BBE-Darstellung 2023

Nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen<sup>26</sup> sind dabei das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren als schützenswerte und zu fördernde Standortbereiche einzustufen. Auch den Nahversorgungsstandorten kommt entsprechend ihrer Bedeutung für eine wohnortnahe, flächendeckende Versorgung eine schützenswerte Funktion zu.<sup>27</sup> Dem gegenüber haben Ergänzungs- und Fachmarktstandorte sowie sonstige solitäre Standortbereiche keinen solchen Schutzanspruch.

<sup>26</sup> u.a. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB

<sup>27</sup> Die Einordnung der Nahversorgungsstandorte basiert auf der Einordnung wohnortnaher Versorgungsstrukturen als Schutzgüter gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, wenngleich sie keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.

Abbildung 26: Zentrenkonzept für die Stadt Brühl



**Zentrenkonzept**

- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum
- zu entwickelndes Nahversorgungszentrum
- Nahversorgungsstandort
- Sonderstandort



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023

Für das Zentrenkonzept wird folgende Standorthierarchie vorgeschlagen:

- Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungszentrum Thüringer Platz
- Nahversorgungszentrum Römerstraße
- Nahversorgungszentrum Steingasse
- Zu entwickelndes Nahversorgungszentrum Brühl-Süd
- Nahversorgungsstandort Brühl-Ost
- Nahversorgungsstandorte Brühl-Nord
- Sonderstandort Brühl-Ost.

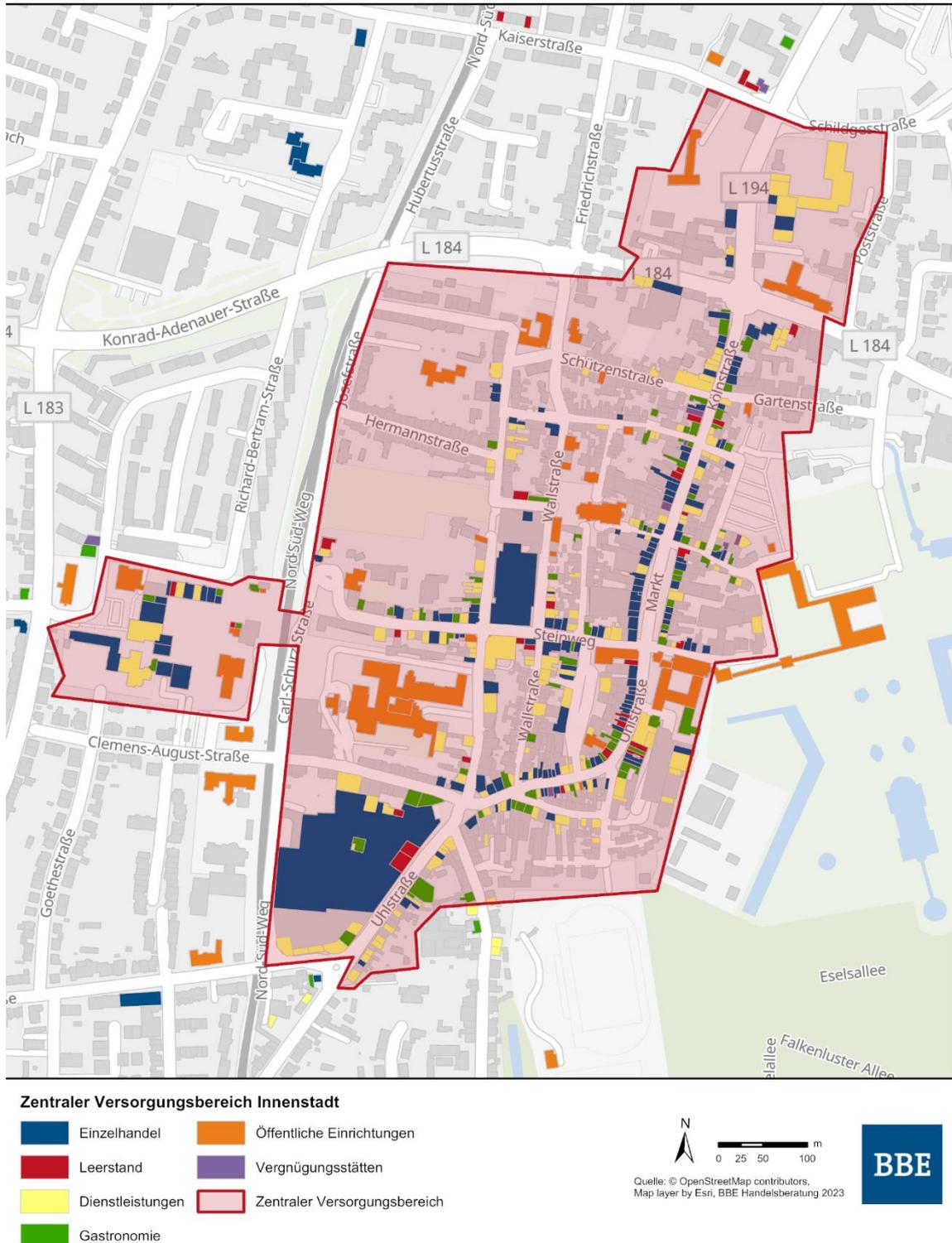
Im Folgenden wird eine Überprüfung der räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbe-  
reiche vorgenommen und es werden Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Versorgungsstruk-  
turen aufgezeigt.

#### 9.4 Empfehlungen für das Hauptzentrum Innenstadt

Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere die städte-  
bauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen zu beachten. Die Analyse der Einzelhandelsstruk-  
turen in der Innenstadt zeigt auf, dass sich der Einzelhandelsbesatz und die ergänzenden Nutzun-  
gen der privaten und öffentlichen Dienstleistungen auf die Achsen Kölnstraße/Markt/Uhlstraße und  
Balthasar-Neumann-Platz/Carl-Schurz-Straße/Steinweg/Brühler Schloss konzentrieren (vgl. Abbil-  
dung 27).

Im Norden und Süden findet der Einkaufsbereich seine Begrenzungen durch die deutlich abneh-  
mende Nutzungsdichte. So stellen die Kaiserstraße und die Liblarer Straße die Grenzen des zent-  
ralen Versorgungsbereiches dar. Auch gehen die Passantenfrequenzen außerhalb dieser beiden  
Funktionsachsen deutlich zurück. Außerhalb besteht nur noch ein sporadischer Besatz publikums-  
intensiver Nutzungen. Vielmehr sind in diesen Abschnitten für frequenzschwache Nebenlagen typi-  
sche kleinteilige Nutzungen ansässig.

Abbildung 27: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: BBE-Erhebungen 2023

Im Osten stellt das Brühler Schloss mit dem Schlosspark eine stadträumliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. Im Westen kann die Bahntrasse durch die attraktiv gestaltete Fußwegverbindung (Tunnel) übersprungen werden, sodass der Standortbereich Balthasar-Neumann-Platz als nahversorgungsbezogene Arrondierung der Innenstadt dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. Mit der Post<sup>28</sup>, einer Sparkassenfiliale und zahlreichen medizinischen Angeboten ist hier auch ein gesamtstädtisch ausstrahlendes Dienstleistungsangebot vorzufinden.

Damit sind alle strukturprägenden Betriebe der Innenstadt dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die Längenausdehnung beläuft sich in Nord-Süd-Richtung auf ca. 1,2 Kilometer, sodass das Versorgungszentrum (nur) im Zusammenhang mit der hohen Nutzungsdichte fußläufig erlebbar ist.

Für die Brühler Innenstadt ist eine moderate Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes zu empfehlen, bei der auch der ansässige Einzelhandel von Verbundeffekten profitieren kann. Dabei steht die Diversifizierung der innerstädtischen Leitsortimente im Vordergrund. Da die Innenstadt in weiten Teilen durch relativ kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestrukturen geprägt ist, fällt insbesondere dem zentral am Steinweg gelegenen **ehemaligen „Kaufhof-Areal“** eine große Bedeutung zur Sicherung und Weiterentwicklung der Einkaufsinnenstadt zu. Aktuell ist der Standort durch das Modehaus Aachener mit einem innenstadttypischen Sortiment belegt. Der große Bekleidungsanbieter übernimmt eine wichtige Funktion als Magnetbetrieb innerhalb der Fußgängerzone.

Perspektivisch ist eine Neugestaltung des Grundstück innerhalb des Straßengevierts Steinweg, Mühlenstraße, An der Bleiche und Wallstraße geplant.<sup>29</sup> Unter Berücksichtigung der strukturellen Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Brühl-Innenstadt ist der Erhalt der Magnetfunktionen des Standortes von hoher Bedeutung. Hierzu sollte die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden, an diesem Standort auch zukünftig großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Eine Mehrgeschossigkeit der Einzelhandelsnutzung ist aber zukünftig nicht zwingend durchsetzbar, sodass der Bebauungsplan die Realisierung von „Durchstechern“ (Einzelhandelsbetrieben über zwei Etagen) ermöglichen, jedoch nicht zwingend vorsehen sollte. Entsprechende Einzelhandelsnutzungen mit Magnetfunktion sollten mit Priorität die Weiternutzung durch ein Modehaus, ggf. zusätzlich oder alternativ die Ansiedlung von innerstädtischer Nahversorgung (u.a. Biomarkt, Drogeriemarkt) sein. Aufgrund des Versorgungsdefizits infolge der Betriebsschließungen in den letzten Jahren erscheint auch die Ergänzung um Unterhaltungselektronik sinnvoll. Mit Blick auf die

---

<sup>28</sup> Die Post betreibt am Standort zwischenzeitlich noch einen Bankautomaten, eine Packstation und einen Postschalter, der allerdings nur noch tageweise geöffnet hat.

<sup>29</sup> Entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.11, für den am 24.06.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Marktentwicklung in dieser Branche ist hier vor allem ein Multichannel-Angebot (Click & Collect) denkbar.

Von Bedeutung ist auch der Grundstückszuschnitt. Während die Straßenfront zum Steinweg rd. 50 m beträgt, erreicht das Gelände eine Tiefe entlang von Mühlenstraße und Wallstraße von ca. 100 m. Beide Straßen weisen nur einen geringen Besatz publikumsbezogener Nutzungen auf und sind nicht als „klassische“ Einkaufslagen zu bewerten. Auch zukünftig wird das Grundstück somit vor allem über den Steinweg für den fußläufigen Kundenverkehr erschlossen werden. Publikumsintensive Nutzungen (Shops, Dienstleistungen, Gastronomie) in den Seitenstraßen werden voraussichtlich keine ausreichende Frequentierung erreichen können.

Die Erschließung der Einzelhandelsnutzungen wird daher auch zukünftig überwiegend vom Steinweg aus erfolgen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass der schmale Grundstückszuschnitt eine innere Erschließung mit einer Mall nicht zulässt. Um ausreichende Mietflächen generieren zu können, ist eine Nutzungstiefe für Einzelhandelsbetriebe von ca. 40 - 60 m (ggf. zzgl. Nebenräumen) anzustreben. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind publikumsintensive Nutzungen hingegen nicht realisierbar. Lediglich eine gastronomische Nutzung am Platz An der Bleiche in Verlängerung der Kirchstraße erscheint sinnvoll, wenn diese konfliktfrei mit der umgebenden Wohnnutzung umgesetzt werden kann.

Damit ergibt sich eine als Verkaufsfläche nutzbare Größenordnung von ca. 2.000 – 3.000 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, die durch ein bis zwei größere Ladeneinheiten genutzt werden kann. Je nach Nutzungsvariante sollte ein Durchstich in das 1. Obergeschoss möglich sein. Zur Attraktivierung des Erscheinungsbildes und der Nutzungsstruktur sollten ergänzend kleinere vorgelagerte Shops entlang des Steinweges entstehen.

Für die Bebauungsplanfestsetzungen ergeben sich damit folgende Anforderungen:

- Mischnutzung von Einzelhandel (auch großflächigem), sonstigem nicht-störenden Gewerbe und Wohnen (ggf. horizontale Gliederung)
- Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss entlang des Steinweges und in einer Gebäudetiefe bis ca. 60 m zwingend
- Öffnung des 1. Obergeschosses für Einzelhandel und gewerbliche Nutzung, jedoch Wohnen auch möglich.

Im Zuge des Rathausneubaus am Steinweg und der aktuellen Neugestaltung der Platzgestaltung des Janshofs gewinnt auch dieser Standortbereich an Attraktivität. Hier finden sich teilweise mindergenutzte Grundstücke, die künftig auch für den Einzelhandel oder Komplementärnutzungen

infrage kommen. Anzustreben ist, dass für mögliche Neubaumaßnahmen innenstadttypische Nutzungen für die Erdgeschosse verbindlich vorgegeben werden.

Dies ist umso wichtiger, als die Entwicklung der Brühler Innenstadt weiterhin durch strukturelle Veränderungen geprägt sein wird. Denn die Einzelhandelslandschaft in Deutschland durchlebt aktuell tiefgreifende Umwälzungen. So wird der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt derzeit im Wesentlichen durch folgende Faktoren bestimmt:

- demografischer Wandel und Reurbanisierung,
- Verdrängungswettbewerb im stationären Einzelhandel
- starker Wettbewerb durch den Onlinehandel
- Sanierungsstau bei vielen Vertriebstypen des gegenwärtigen Bestandes.

Der Markt für Handelsimmobilien durchläuft aktuell eine dynamische Phase, die von vielen notwendigen Veränderungen geprägt ist. Seit einigen Jahren sind vermehrt Revitalisierungsmaßnahmen, Flächenumwandlungen, Mixed-Use-Konzepte und Quartiersentwicklungen zu beobachten. Dabei werden auch in der Brühler Innenstadt bisherige Handelsnutzungen häufig durch andere Nutzungsformen ersetzt. Auch auf Kundenseite zeigt sich, dass die Innenstadt nicht mehr alleine für das Einkaufen aufgesucht wird. Vielmehr wird eine Gesamtattraktivität mit einer Vielzahl von Nutzungsangeboten, aber auch Aspekten wie Wohlfühlfaktoren und Erlebnisqualität für die Kundenakzeptanz von Bedeutung.

Indirekt gesteuert wird der stationäre Einzelhandel durch den Online-Handel, der nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie noch zusätzlich an Dynamik gewonnen hat. Während der Lockdowns haben auch Käufergruppen das Internet genutzt, die bisher nahezu ausschließlich stationär eingekauft haben. Es ist bereits zu beobachten, dass dieser „Gewöhnungseffekt“ zu dauerhaft ansteigenden Marktanteilen des Online-Einzelhandels geführt hat, auch wenn aktuell eine Stagnation in der Onlineorientierung zu beobachten ist.

Durch den Onlinehandel wird jedoch nicht nur der stationäre Einzelhandel verdrängt, gleichzeitig werden auch neue Vertriebsmöglichkeiten eröffnet. Die Grenzen von Online- und stationärem Einzelhandel verschwimmen zunehmend. Denn auch der stationäre Einzelhandel muss Online-Präsenz zeigen und möglichst umfassend über seine Angebote informieren. Viele Kunden informieren sich vor dem stationären Einkauf online oder nutzen die Möglichkeit von „Click + Collect“.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Abholung einer Online-Bestellung in einem stationären Einzelhandelsgeschäft

Vor diesem Hintergrund werden sich künftig nur diejenigen Einzelhandelsbetriebe auch weiterhin am Markt behaupten können, die einen Multichannel-Ansatz konsequent verfolgen.

Investoren und damit auch die Kommunen müssen sich daher tendenziell auf fallende Mieten und kürzere Laufzeiten der Mietverträge einstellen. Auch erhöht sich durch den potenziellen Verlust zahlreicher Ankermieter das Mietausfallsrisiko. Zudem wird sich die Polarisierung zwischen guten und weniger guten Objekten und Standorten weiterhin fortsetzen. So ist davon auszugehen, dass auch bei Städten, die ein regionales Einzugsgebiet aufweisen, nur noch in den A-Lagen ein positives Investmentpotenzial zu erwarten ist. In den B- und Nebenlagen dieser Städte dürften sich die zukünftige Flächennachfrage und der zusätzliche Flächenbedarf dagegen rückläufig entwickeln. So werden Handelsnutzer in diesen Lagen kaum Kompromisse bzgl. der Grundrissgestaltung, der Objektausstattung und der Miethöhe eingehen.

Im Fazit wird auch in Brühl damit zu rechnen sein, dass sich der innerstädtische Flächenbedarf stärker auf attraktive Verbundstandorte (A-Lagen) konzentrieren wird. Damit wird ein Flächenbedarf für moderne Betriebskonzepte einhergehen, während zu kleine oder in Randlagen befindliche Einzelhandelsflächen zunehmend abschmelzen werden. Für die Weiterentwicklung der Brühler Innenstadt ist somit vor allem von Bedeutung, dass es weiterhin gelingt, attraktive Angebotsformate in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen (u.a. „ehem. Kaufhof-Areal“) zu integrieren. Dafür ist es notwendig, flexibel nutzbare Innenstadtimmobilien zu schaffen, die multifunktional für die Kombination unterschiedlicher Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, innerstädtisches Wohnen) einsetzbar sind und damit auch bei kürzeren Mietvertragszeiten eine Rentabilität generieren können. Dabei ist auch die Schaffung größerer Ladeneinheiten wichtig (ca. 200 – 500 m<sup>2</sup>), die auch von Filialisten nachgefragt werden.

Eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Brühler Innenstadt kommt auch der Förderung der Wohnfunktionen zu. Durch ein hohes Wohnbevölkerungspotenzial im Innenstadtbereich werden gleichermaßen die Nahversorgung wie auch die Freizeiteinrichtungen, die Gastronomie, medizinische Dienstleistungen u. a. wirtschaftlich ausgelastet. Diese auf die Wohnbevölkerung ausgegerichteten Angebote stellen damit die Grundlage für weitere Nutzungen dar, die auf ein größeres, übergemeindliches Einzugsgebiet angewiesen sind. Für die Brühler Innenstadt kommen solche Betreiberkonzepte infrage, die ein Einzugsgebiet von bis zu 70.000 Einwohnern ansprechen können.

Ein breites Nahversorgungsangebot in Verbindung mit innenstadtnahem Wohnen ist damit ebenfalls ein wichtiger Funktionsträger der künftigen Zentrumsentwicklung. Vor diesem Hintergrund sind Angebotsergänzungen u. a. auch im Bereich der Lebensmittel (z. B. Bio-Lebensmittel) und Drogeriewaren anzustreben.

Darüber hinaus sollte vor allem das Bekleidungs-, Schuh- und Sportangebot der Stadt ergänzt werden. Durch eine Angebotsdiversifizierung in der Innenstadt kann die Ausstrahlungskraft der Einkaufsstadt im regionalen Vergleich erhalten werden. Darüber hinaus können mit der Etablierung

weiterer kundenfrequenzstarker Filialisten auch die Standortbedingungen für den kleinteiligen Einzelhandel verbessert werden. Damit bietet die Innenstadt für weitere Angebotsarrondierungen dann gute Voraussetzungen, wenn es gelingt, vor allem die Hauptgeschäftslage Kölnstraße/Markt/Uhlstraße und Steinweg (u.a. durch frequenzstarke Nachnutzung des „Kaufhof-Areals“) durch die kontinuierliche Anpassung von Angebotsformaten weiterzuentwickeln.

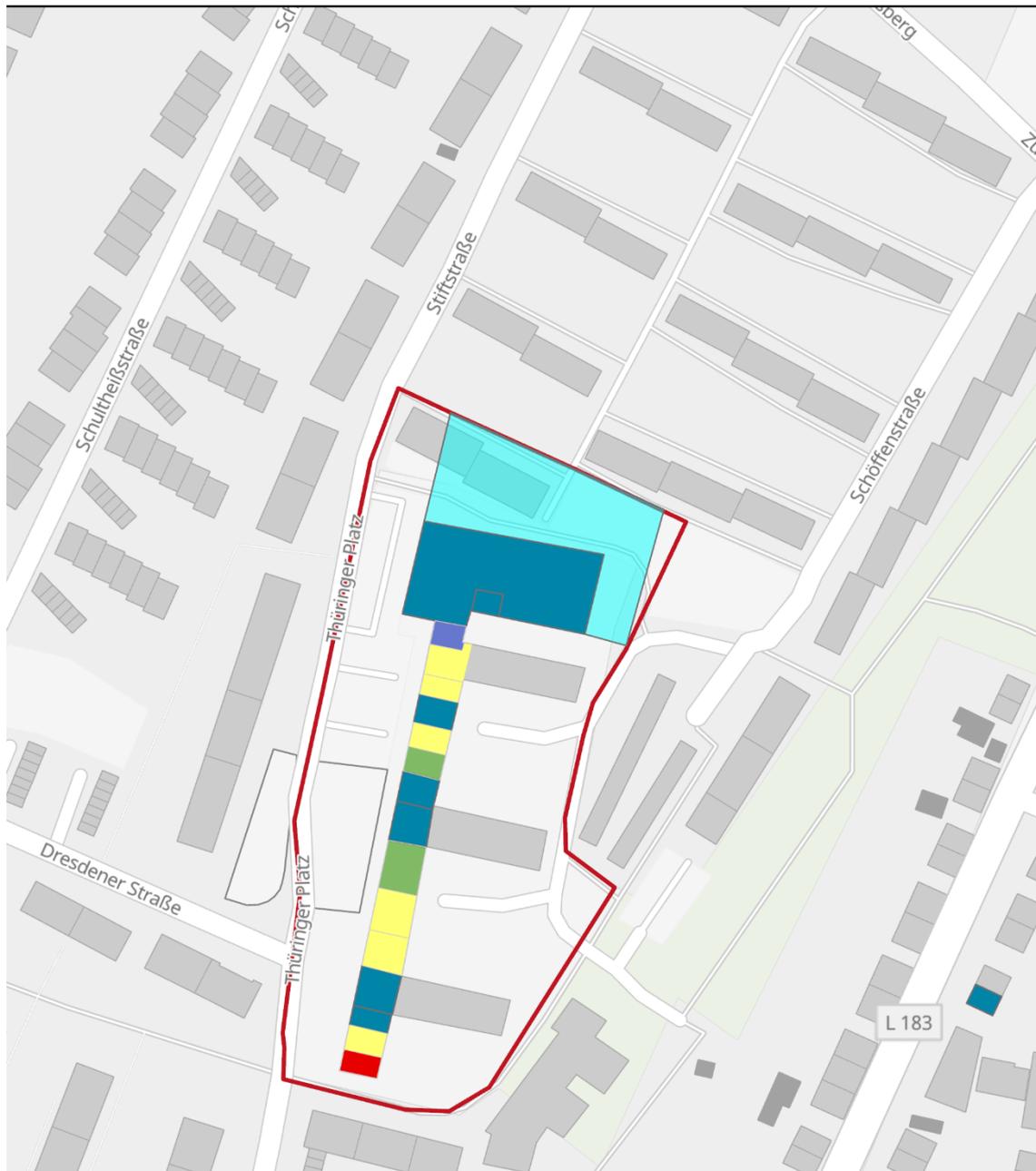
## 9.5 Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Thüringer Platz in Vochem

Im Ortsteil Vochem befindet sich am Thüringer Platz ein gewachsener Geschäftsbereich, der im Umfeld des Rewe-Marktes eine hohe Nutzungsdichte aufweist. Neben dem Lebensmittelmarkt in marktüblicher Größe besteht ein ergänzendes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit hohem Nahversorgungsbezug (u. a. Bäckerei, Kiosk, Blumen, Apotheke, Friseur, Gastronomie, Fitness). Damit erfüllt der Geschäftsstandort die Funktionen eines Nahversorgungszentrums (zentraler Versorgungsbereich). Dem Nahversorgungszentrum Vochem ist ein Verflechtungsbereich zugeordnet, der sich wesentlich auf den Ortsteil Vochem und die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche von Kierberg (ca. 5.850 Einwohner) bezieht (vgl. Abbildung 33).

Ziel der Stadtentwicklung für den Ortsteil Vochem ist es, den zentralen Versorgungsbereich in der Nahversorgungsbedeutung zu erhalten und marktgerecht weiterzuentwickeln. Zur Verbesserung der Nahversorgung ist auch eine Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes anzustreben. Dieser übernimmt wichtige Magnetfunktionen für das Geschäftszentrum und kann jedoch nur eine ausschnittweise Versorgung sicherstellen.

Nördlich des vorhandenen Geschäftsbereiches besteht ein Wohngebiet, für das eine städtebauliche Neuordnung ansteht. Der Entwicklungsfläche ist ein hohes Kopplungspotenzial mit dem Geschäftszentrum beizumessen. Es wird eine räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um die Entwicklungsfläche mit dem Ziel empfohlen, nahversorgungsbezogene Einrichtungen als Erdgeschossnutzungen in die städtebauliche Gesamtplanung einzubeziehen.

Abbildung 28: Zentraler Versorgungsbereich Thüringer Platz



**Nahversorgungszentrum Thüringer Platz**

- |   |                  |   |                              |
|---|------------------|---|------------------------------|
|  | Einzelhandel     |  | Vergnügungsstätten           |
|  | Leerstand        |  | Zentraler Versorgungsbereich |
|  | Dienstleistungen |  | Entwicklungsfläche           |
|  | Gastronomie      |   |                              |

N  
  
 0 5 10 20 m  
 Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
 Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2024



Quelle: BBE-Erhebungen

## 9.6 Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Römerstraße

Die Nutzungsstruktur lässt einen auf das Nahversorgungsangebot spezialisierten Geschäftsbereich im Bereich Römerstraße zwischen den Kreuzungsbereichen Eichendorffstraße und Pingsdorfer Straße erkennen. Neben den Lebensmittelmärkten Hit und Netto ist ein kleinteiliger Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz (Bäckerei, Weinhandel, polnische Spezialitäten, Apotheke, Dienstleistungen) vorhanden. Im Umfeld sind Wohnnutzungen und ein Hotel prägend, sodass der siedlungsintegrierte Geschäftsbereich der wohnungsnahen Versorgung im Sinne eines Nahversorgungszentrums dient.

Das Nahversorgungszentrum übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Pingsdorf sowie die westliche Kernstadt (ca. 16.850 Einwohner; vgl. Abbildung 33) und ergänzt damit das innerstädtische Nahversorgungsangebot.

Für das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot ist eine Weiterentwicklung zu empfehlen,<sup>31</sup> die die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsbetriebe an die aktuellen Marktanforderungen sowie die Ansiedlung von ergänzenden nahversorgungsrelevanten Betrieben umfasst. Da das Nahversorgungszentrum im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote im direkten Wettbewerb mit der Innenstadt steht, sind bei Nutzungsänderungen die städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt genau zu prüfen.

Unter räumlichen Aspekten weist das Nahversorgungszentrums aufgrund der hohen Bebauungsdichte im Umfeld aktuell keine größeren zusätzlichen Potenzialflächen auf, sodass sich die Entwicklungspotenziale auf die einzelhandelsbezogenen Grundstücke beziehen, für die eine stärkere Ausnutzung möglich ist (ggf. Einzelhandel in Verbindung mit Wohnen und Gewerbe).

---

<sup>31</sup> Die Empfehlung der bestandssichernden Weiterentwicklung orientiert sich an marktüblichen Betriebsgrößen. So belegen große Supermärkte/Verbrauchermärkte üblicherweise Verkaufsflächen von 2.000 – 3.500 m<sup>2</sup>, die zeitgemäßen Discounter verfügen über 1.000 – 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Abbildung 29: Zentraler Versorgungsbereich Römerstraße



**Zentraler Versorgungsbereich Römerstraße**

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Freizeit
- Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: BBE-Erhebungen

## 9.7 Empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Steingasse

Das Nahversorgungszentrum Steingasse belegt im südlichen Stadtgebiet einen zentralen Standort im Bereich Steingasse/Alte Bonnstraße und weist neben einem Lidl Lebensmittelmarkt einen kleinteiligen Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz (u. a. Bäckerei, Kiosk, Gesundheitsdienstleistung) auf. Es übernimmt wohnungsnah Versorgungsfunktionen für einen Verflechtungsbereich, der die Ortsteile Badorf und Schwadorf mit aktuell ca. 8.300 Einwohnern umfasst (vgl. Abbildung 33). Dabei zeigt die Analyse der Nahversorgungsausstattung der Stadt Brühl erhebliche Kaufkraftabflüsse im südlichen Stadtgebiet auf. Den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt stellt der Edeka-Markt in Bornheim-Walberberg dar, der wesentliche Versorgungsfunktionen auch für die Brühler Ortsteile Schwadorf und Badorf übernimmt.

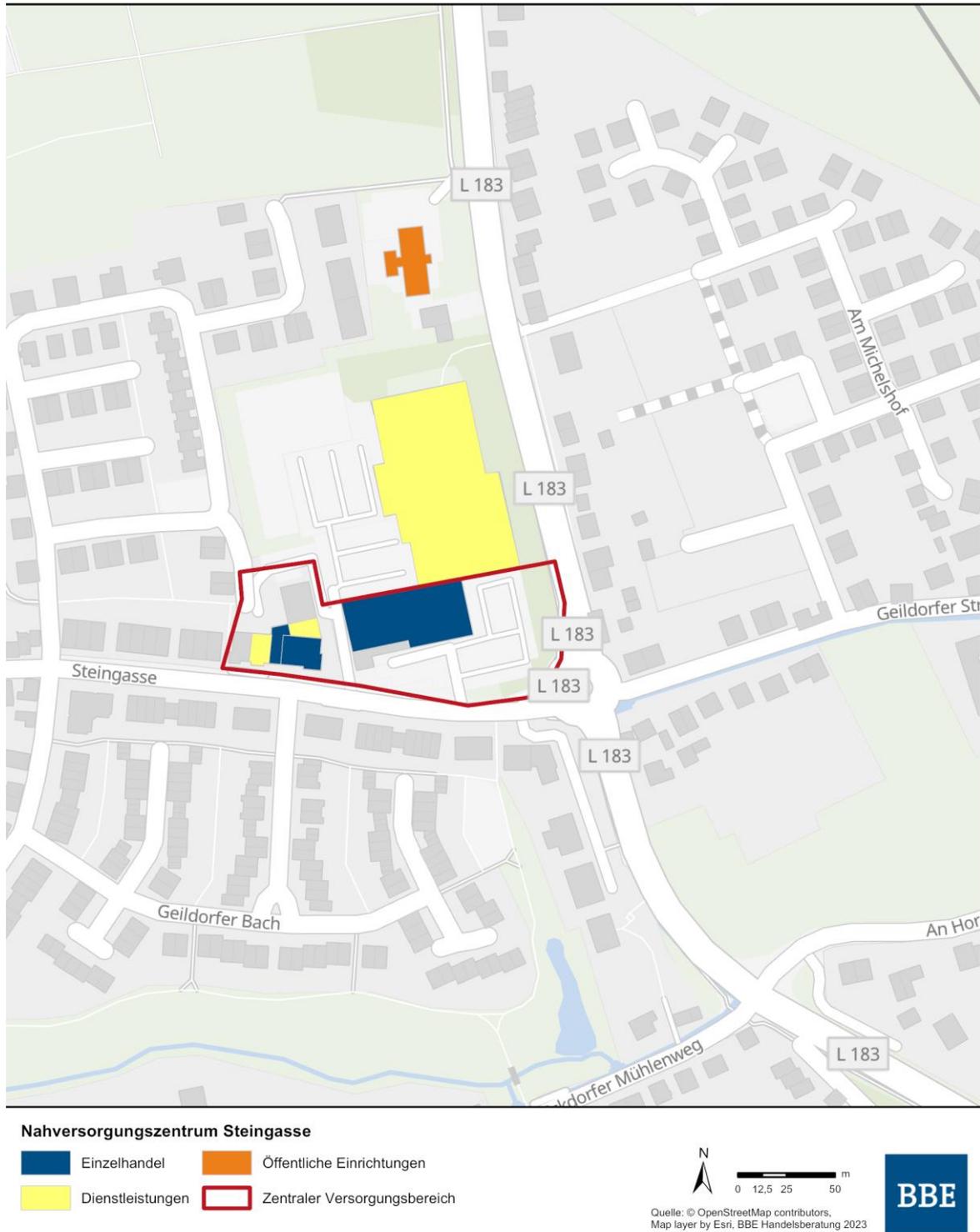
Unter räumlichen Aspekten weist der Geschäftsbereich allenfalls noch Entwicklungsmöglichkeiten für kleinteilige Nutzungen auf, da das unmittelbare Umfeld durch eine verdichtete Wohnbebauung geprägt ist und auch die nördlich angrenzende Sporteinrichtung zwischenzeitlich revitalisiert wurde und damit nicht als Entwicklungsfläche zur Verfügung steht.

Angesichts des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses durch die Erschließung weiterer Siedlungsflächen im Brühler Süden<sup>32</sup> kann das Nahversorgungszentrum Steingasse alleine keine bedarfsgerechte Nahversorgung im südlichen Brühler Stadtgebiet sicherstellen. Es wird die Entwicklung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums in gegenseitiger Funktionsergänzung mit dem zentralen Versorgungsbereich Steingasse empfohlen (siehe Kap 9.8).

---

<sup>32</sup> Kurzfristig ist durch die bereits weitgehend fertiggestellten Wohngebiete ein Zuwachs um 2.000 – 2.600 Einwohner im südlichen Stadtgebiet zu erwarten (bis 2024/25).

Abbildung 30: Zentraler Versorgungsbereich Steingasse



Quelle: BBE-Erhebungen

## 9.8 Empfehlungen für das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Brühl-Süd

Für das südliche Stadtgebiet ist ein erhebliches Nahversorgungsdefizit festzustellen, das sich im Zuge der zu erwartenden Wohnsiedlungsentwicklung der nächsten Jahre noch verschärfen wird und das auch nicht sinnvoll durch Versorgungsstrukturen in den angrenzenden Siedlungsbereichen gedeckt werden kann. So besteht neben der Innenstadt mit einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung das Nahversorgungszentrum Römerstraße in der westlichen Kernstadt, das jedoch aufgrund der Größe nicht geeignet ist, auch die Versorgung in Badorf und Schwadorf sicherzustellen. Der Nahversorgungsstandort Brühl-Ost ist aufgrund der Entfernung nicht zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung in Badorf/Schwadorf geeignet. Im südlich angrenzenden Bornheimer Stadtteil Walberberg ist ein Lebensmittelsupermarkt ansässig, der auch nur teilweise die Versorgung der wachsenden südlichen Brühler Stadtteile versorgen kann.

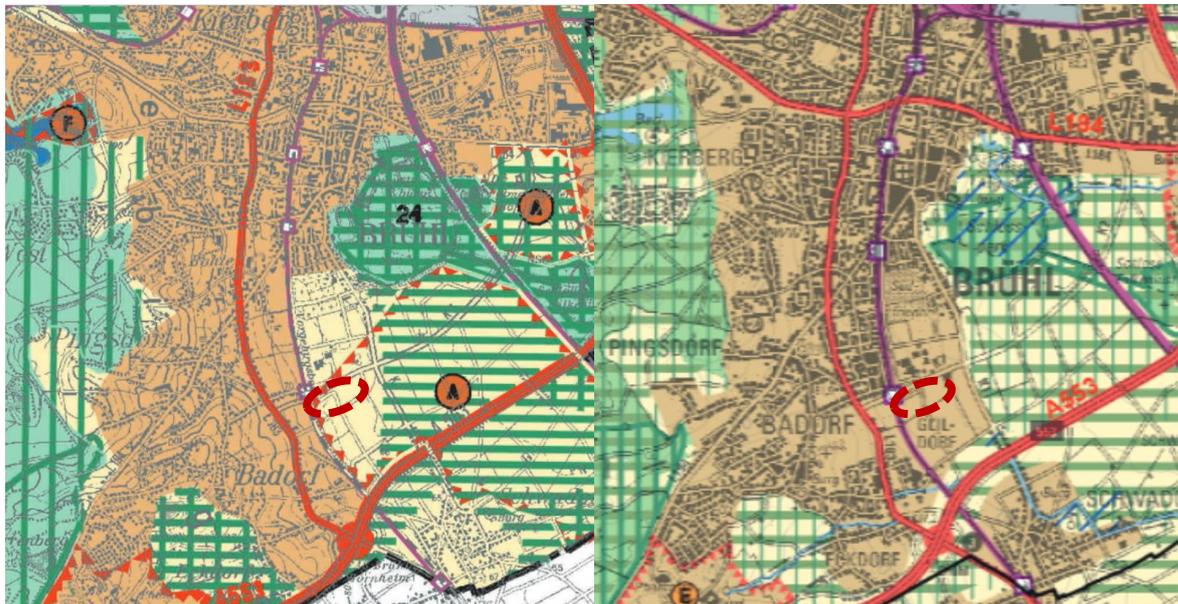
Zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsqualität ist die Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungsangebote in möglichst zentraler Lage anzustreben. Untersucht man die Siedlungsbereiche Badorf und Schwadorf einschließlich des zentralen Versorgungsbereichs Steingasse auf die Eignung zur Aufnahme weiterer Einzelhandelsnutzungen, so ist zu konstatieren, dass in den bestehenden Baugebieten keine Entwicklungsflächen zur Ergänzung einer marktfähigen wohnungsnahen Versorgung zur Verfügung stehen.

Eine zentrale Lage nimmt jedoch der Standort Otto-Wels-Straße/Stadtbahnhaltestelle Brühl-Badorf ein. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln sollen zur Vorbereitung einer Siedlungsentwicklung im Umfeld von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs Areale östlich der Stadtbahntrasse in den Allgemeinen Siedlungsbereich aufgenommen werden.

Perspektivisch ist damit eine Entwicklung eines weiteren Wohnquartiers im Bereich zwischen Otto-Wels-Straße, Bonnstraße (K 7) und Stadtbahntrasse möglich. In diesem Zusammenhang stellt der Standort Otto-Wels-Straße/Stadtbahnhaltestelle eine geeignete Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen im südlichen Stadtgebiet dar. Wesentliche Kriterien für eine positive Bewertung der Standortoptionen sind die Grundstückverfügbarkeit, die Möglichkeiten einer siedlungsstrukturellen Einbindung, die Vorprägung des Standortumfeldes durch das Schulzentrum nördlich der Otto-Wels-Straße (Gesamtschule, Berufskolleg) und die Aspekte der Erreichbarkeit (fußläufige Erreichbarkeit des Stadtbahnhaltestelle Brühl-Badorf, gute Einbindung in das Radwegenetz und Lage an der Otto-Wels-Straße als wichtiger Hauptverkehrsstraße).

Das zu entwickelnde Geschäftszentrum ist gleichermaßen gut in das Straßennetz und in das regionale Stadtbahnnetz eingebunden, sodass es wesentlich zur Versorgung der Bevölkerung im südlichen Brühler Stadtgebiet beitragen kann.

Abbildung 31: Regionalplan Köln



Rechtskräftiger Regionalplan (GEP Region Köln 2001)

Regionalplan Köln - Entwurf 2021

Mit der Entwicklung eines Wohnquartiers ist der Standort als städtebaulich integrierte Lage zu bewerten. So grenzen die gewachsenen Siedlungsstrukturen heute bereits unmittelbar westlich an das geplante Geschäftszentrum an.

Für die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches ist ein der Nahversorgung dienendes Versorgungsangebot unterschiedlicher Branchen und Betriebstypen sowie ein ergänzendes Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangebot erforderlich.

Auch sind neben den funktionalen Kriterien der Angebotsdichte und -vielfalt städtebauliche Anforderungen an die Bebauungsstruktur, die Gestaltung und Integration von Parkierungsanlagen, die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung, Aufenthaltsqualität etc.) und die Objektgestaltung zur Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches mit dem Ziel zu berücksichtigen, einen multifunktionalen Versorgungsstandort mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Bei dem Nahversorgungszentrum sollte der Angebotsschwerpunkt entsprechend der Funktionszuweisungen des Zentrenkonzeptes im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels<sup>33</sup> und bei ergänzenden Dienstleistungen liegen.

<sup>33</sup> Vgl. hierzu Kap. 9.2 Brühler Sortimentsliste

Um der angestrebten Funktion eines Nahversorgungszentrums gerecht zu werden, wird empfohlen, den Angebotsschwerpunkt auf nahversorgungsbezogene Angebote zu legen und zentrenrelevante Sortimente nur als untergeordnete Angebote zuzulassen. Hinsichtlich der Dimensionierung des Angebotes im Nahversorgungszentrum stellt der zugewiesene Verflechtungsbereich für das Nahversorgungszentrum Brühl-Süd mit aktuell ca. 8.300 Einwohnern zzgl. Einwohnerzuwachs durch neue Wohngebiete in Badorf und Schwadorf den limitierenden Faktor dar. So ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials die Ansiedlung ergänzender, überwiegend nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einem erweiterten Nahversorgungsbezug zu empfehlen.

Zur Sicherung der adäquaten Nahversorgung sind folgende Nutzungen denkbar:

- Lebensmittelsupermarkt mit Vollsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und leistungsfähiger Drogeriewarenabteilung
- Ergänzende nahversorgungsbezogene Angebote/Sortimente: Bäckerei, Metzgerei, ggf. Feinkost/Reformwaren/Bioartikel, Kiosk/Schreibwaren, Apotheke, Blumen, Zooartikel
- ggf. Sortimente des „persönlichen Bedarfs“: Basisangebote an Bekleidung und Wäsche, Optik, Bücher, Geschenkartikel (kleinteiliger Einzelhandel/Randsortimente)
- Ergänzende kleinteilige nahversorgungsbezogene Dienstleistungen/Gastronomie: u.a. Kreditinstitut (SB-Servicebereich), Post-Shop, Friseur, Reinigung, Schneiderei, Schuster, Café/Restaurant/Imbiss und Gesundheitsdienstleistungen.

Die Mindestgröße der vorgeschlagenen Fachgeschäfte liegt i. d. R. bei ca. 100 - 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb. Insgesamt sollten neben dem Lebensmittelmarktangebot mindestens 6 - 10 weitere Nutzungseinheiten realisiert werden, um eine umfassende Nutzungsmischung zu gewährleisten.

Der Versorgungsbereich des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums kann sich auf die Ortsteile Badorf und Schwadorf mit perspektivisch deutlich mehr als 10.000 Einwohnern beziehen. Damit stellt der zentrale Versorgungsbereich eine Ergänzung im Versorgungsnetz dar. Mit dem Nahversorgungszentrum Steingasse soll das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Brühl-Süd eine gegenseitige Funktionsergänzung übernehmen. Da keine wesentliche Überschneidung der Verflechtungsbereiche mit dem Nahversorgungszentrum Römerstraße und dem Nahversorgungsstandort Brühl-Ost besteht, wird eine Angebotsergänzung in Brühl-Süd auch nur eingeschränkte Wettbewerbswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche entfalten. Voraussetzung ist dabei, dass sich die Art und der Umfang der zu entwickelnden Nutzungen in die Nachfragestrukturen der Ortsteile Badorf und Schwadorf einpassen.

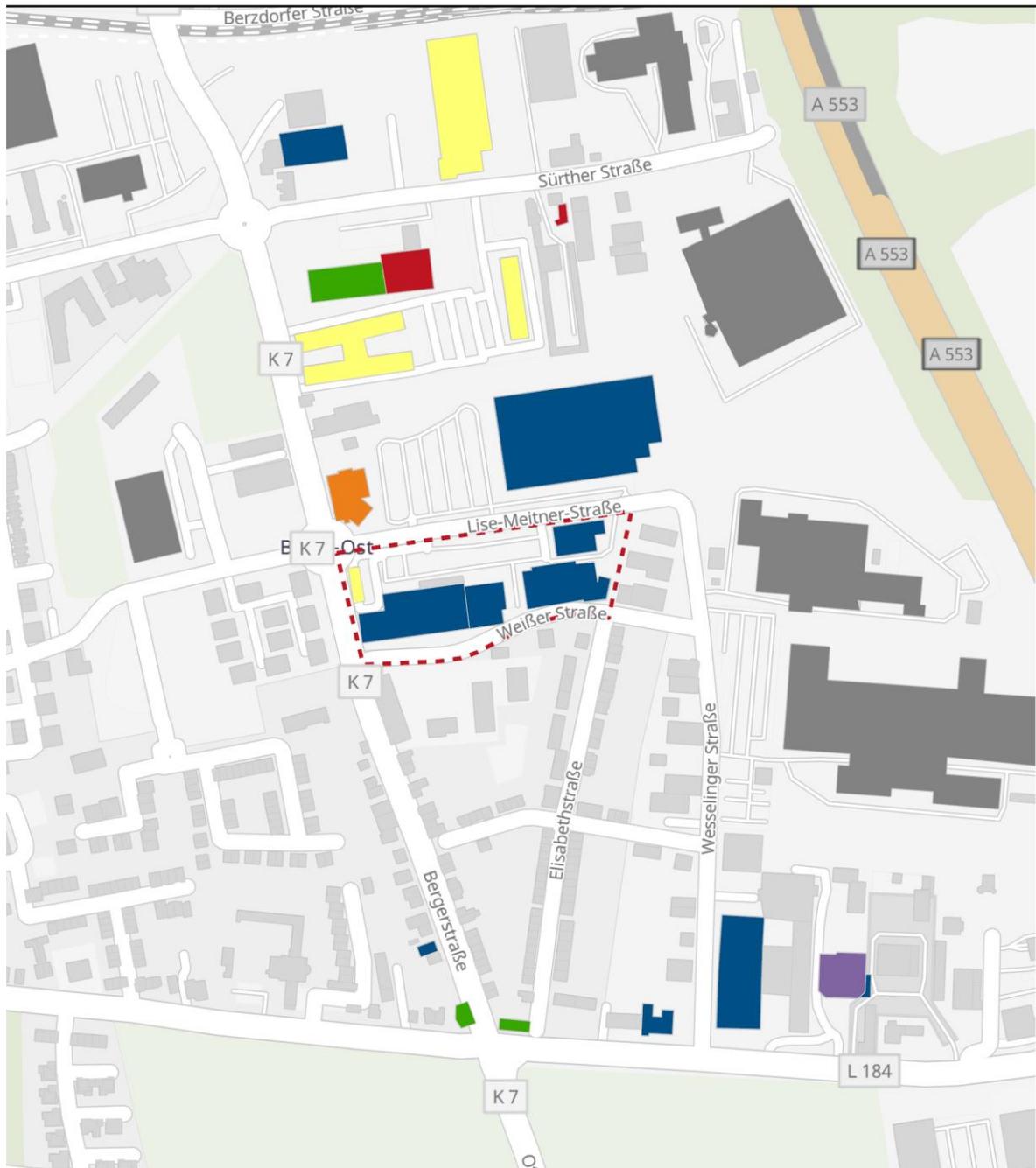
## 9.9 Empfehlungen für den Nahversorgungsstandort Brühl-Ost

In Brühl-Ost ist durch die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Areale (u.a. ehem. Zuckerfabrik, Schlachthof) ein Wohnsiedlungsquartier entstanden. Mit dem Versorgungsstandort Lise-Meitner-Straße besteht hier auch eine Agglomeration von Lebensmittelmärkten und Fachmärkten. Insbesondere mit den aus dem Gewerbegebiet nördlich der Berzdorfer Straße verlagerten Lebensmittelmärkten Aldi und Rewe wird ein marktgerechtes Nahversorgungsangebot für das östliche Stadtgebiet sichergestellt.

Der Geschäftsbereich Lise-Meitner-Straße erfüllt nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches, da neben den lebensmittelbezogenen Magnetbetrieben die ergänzenden, kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote fehlen. Gleichwohl kommt dem Standortbereich eine wichtige wohnungsnaher Versorgungsfunktion zu, sodass er als Nahversorgungsstandort in das Zentrenkonzept aufgenommen wird. Westlich und südlich sind Wohnnutzungen prägend, sodass der Geschäftsstandort eine siedlungsintegrierte Lage einnimmt.

Dagegen wird explizit nicht die Entwicklung eines weiteren Nahversorgungszentrums in Brühl-Ost empfohlen. Dies ist unter versorgungsstrukturellen Aspekten nicht sinnvoll, da für einen zentralen Versorgungsbereich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Nutzungsarten, Betriebstypen und -größen sowie Sortimente) zu entwickeln sind, die über den Nahbereich ausstrahlen. In diesem Fall bestünde die Gefahr, dass das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum in Wettbewerb vor allem zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt treten würde.

Abbildung 32: Nahversorgungsstandort Brühl-Ost



**Nahversorgungsstandort Brühl-Ost**

- |  |   |
|--|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> Einzelhandel       | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Öffentliche Einrichtungen |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> Leerstand           | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> Vergnügungsstätten        |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Dienstleistungen | <span style="border:2px dashed red; width:15px; height:15px; display:inline-block;"></span> Nahversorgungsstandort                              |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> Gastronomie       |   |

Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
 Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023



Quelle: BBE-Erhebungen

Der Nahversorgungsstandort soll die wohnungsnahen Versorgung für den Siedlungsbereich Brühl-Ost mit aktuell ca. 4.000 Einwohnern<sup>34</sup> umfassen (vgl. Abbildung 33). Aufgrund der nicht-bedarfs-gerechten "eigenen" wohnungsnahen Versorgung strahlen die Einzelhandelsbetriebe in Brühl-Ost teilweise auch nach Brühl-Nord/Kierberg aus. Dagegen ist der Wesselingener Stadtteil Berzdorf nach der dort erfolgten Ansiedlung eines Edeka-Marktes nur noch in geringerem Maße auf das Lebensmittelangebot in Brühl-Ost orientiert.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 04.23 "Gewerbe- und Sondergebiet südlich Lise-Meitner-Straße" soll eine Überplanung des Bereichs mit bestandssichernden Festsetzungen zum Schutz der Brühler Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte erreicht werden.

## 9.10 Empfehlungen für die Nahversorgungsstandorte Brühl-Nord

Die nördliche Kernstadt weist keine größeren Geschäftsagglomerationen auf. Der wohnungsnahen Versorgung dienen die Lebensmittelmärkte Lidl an der Kölnstraße und Norma an der Richard-Bertram-Straße.

In der nördlichen Kernstadt leben ca. 6.250 Einwohner. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte des gewachsenen Kernstadtquartiers bestehen auch keine Entwicklungsflächen zur Schaffung einer urbanen Nahversorgung. Damit kommt den ansässigen Lebensmittelmärkten eine hohe Bedeutung für die fußläufig erreichbare Nahversorgung in Brühl-Nord zu. Diese sollte auch durch Maßnahmen der Modernisierung und Neuaufstellungen gesichert werden.

---

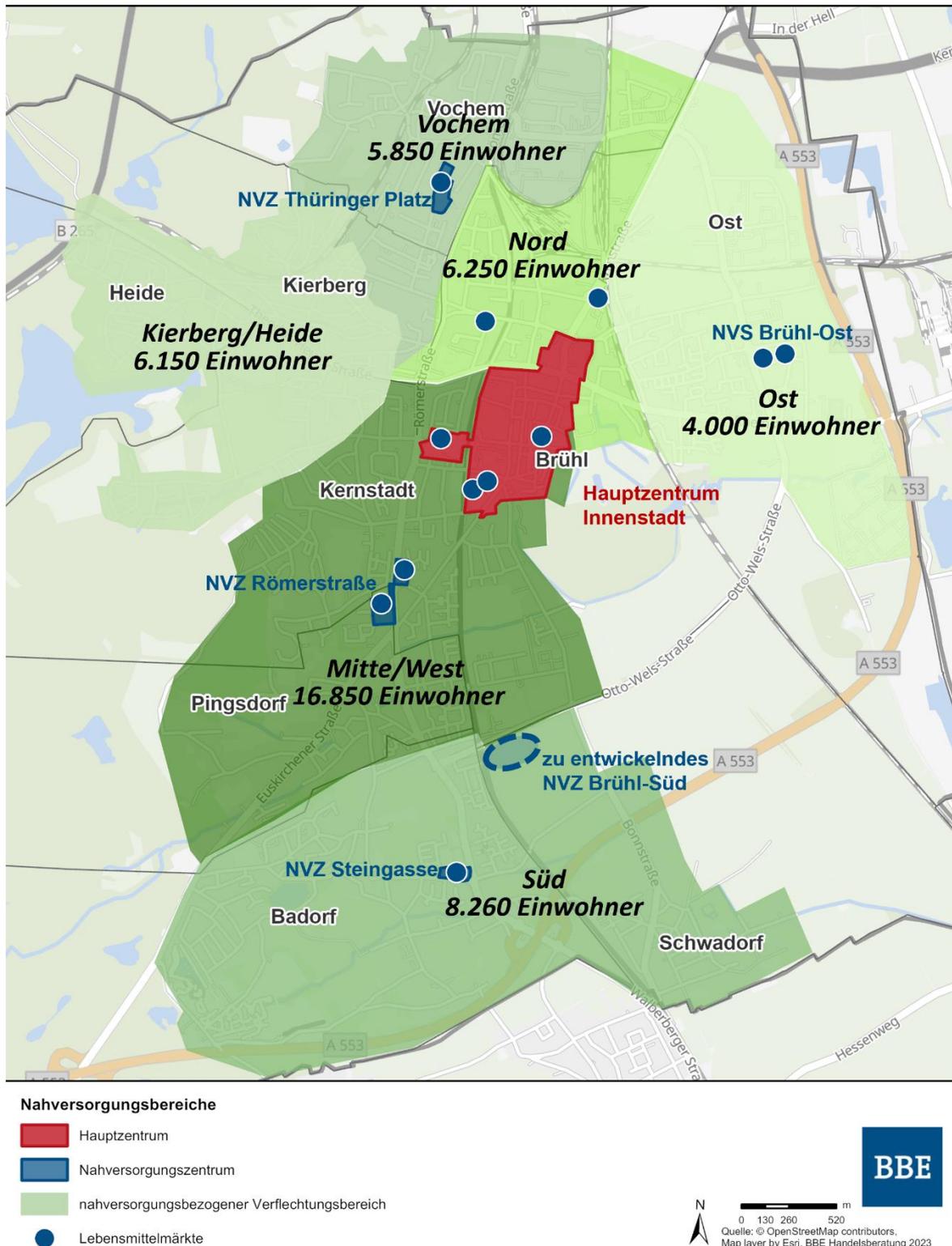
<sup>34</sup> Mit dem Bebauungsplan 04.18 ist ein weiteres Neubaugebiet für Geschosswohnungsbau (zusammen ca. 230 Wohneinheiten) geplant.

## 9.11 Fazit der Empfehlungen für die Entwicklung der wohnungsnahen Versorgung

Die Stadt Brühl weist mit den vorhandenen Lebensmittelmärkten, Ladenhandwerksbetrieben und kleinteiligen Lebensmittelanbietern eine Lebensmittelversorgung in den zentralen Versorgungsbe-  
reichen, am Nahversorgungsstandort Brühl-Ost sowie an Nahversorgungsstandorten in der nördli-  
chen Kernstadt auf. Die Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in  
der Stadt Brühl lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Das vorgeschlagene Standortkonzept für die Nahversorgung basiert auf einem funktional und räumlich differenzierten Versorgungsmodell. Die Schaffung großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollte grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt werden.
- Die Realisierung weiterer großflächiger Nahversorgungsstandorte mit wohnungsnaher Versorgungsfunktion wird als Ausnahmeregelung an die Bedingungen geknüpft, dass
  - die wohnungsnaher Versorgung aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht durch einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann,
  - der Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung in dem zugeordneten Siedlungsbereich dient und
  - durch den geplanten Nahversorgungsbetrieb keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).
- Eine Verbesserung der Nahversorgung ist in Brühl-Süd und in Brühl-Nord (nördliche Kernstadt, Vochem, Kierberg) notwendig. Die Entwicklungsperspektiven liegen in einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung, vor allem durch Lebensmittelmärkte, deren Dimensionierung sich am Kaufkraftpotenzial in den zugeordneten Verflechtungsbereichen orientieren soll (vgl. Abbildung 33).
- Für die bestehenden Nahversorgungsstandorte (vor allem Lebensmittelmärkte) sind ggf. Anpassungen an aktuelle Marktanforderungen notwendig. Auch diese sind an der Versorgungsbedeutung des Standortes auszurichten, um ein räumlich differenziertes Nahversorgungssystem sicherzustellen.

Abbildung 33: Nahversorgungsbezogene Verflechtungsbereiche



Quelle: BBE-Erhebungen

Nach einem aktuellen Urteil des OVG Münster<sup>35</sup> wird im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches eine Begründung aus der Sicht der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. Somit ist zunächst darzulegen, warum das geplante Vorhaben nicht in die bestehenden zentralen Versorgungsbereichen aufgrund deren spezifischen städtebaulichen Beschaffenheit realisiert werden kann. Dabei sind insbesondere der Erhalt gewachsener baulicher Strukturen oder die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild von Bedeutung.

In weiteren Prüfschritten ist darzulegen, dass die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort nicht möglich ist und ein städtebaulich integrierter Alternativstandort in einer möglichst zentralen Lage nicht vorhanden ist.

---

<sup>35</sup> Vgl. OVG Münster, Urteil vom 21.04.2023 – 7 D 291/21.NE

### EXKURS: ATYPIK

Für großflächige Lebensmittelmärkte in einem zentralen Versorgungsbereich oder in einer integrierten Nahversorgungslage und damit an einem städtebaulich integrierten Standort kann die Regelvermutung nachteiliger Auswirkungen widerlegt werden. Diese Fallgestaltung weicht nämlich positiv von der betrieblichen und städtebaulichen Konstellation ab, die bei Einführung der Sondergebietspflicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten durch die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 als typisch zu Grund gelegt worden ist. Die Verordnung geht von großen Betrieben auch mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten aus.

Nach dem Einzelhandelserlass NRW 2021 sind folgende Aspekte bei der Prüfung von Anhaltspunkten für eine städtebauliche Atypik eines Lebensmittelmarktes trotz Überschreitung der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugrunde zu legen:

- Der Standort des Marktes muss **städtebaulich integriert** sein, d. h., er liegt entweder in einem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich oder in einem Wohnsiedlungsgebiet.
- Der Lebensmittelmarkt muss der **Sicherung der verbrauchernahen Versorgung** dienen. Eine solche Nahversorgung ist nach den Kriterien des Einzelhandelserlasses NRW regelmäßig dann anzunehmen, wenn der Umsatz des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes einen Anteil von 35 % der im funktional zugeordneten Verflechtungsbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet.
- Das Vorhaben ist regelmäßig dann **hinsichtlich des induzierten Verkehrs als verträglich** zu bewerten, wenn es keinen wesentlichen zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. D.h. der Standort muss verbrauchernah sein, um hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ zu sein.
- Das Sortiment darf sich zu **maximal 10 % der Verkaufsfläche auf Nonfood-Artikel** beziehen. Die Kernsortimente sind nahversorgungsrelevante Angebote (i. d. R. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren).

Gelingt der Nachweis der städtebaulichen Atypik sind in einem zweiten Schritt die tatsächlichen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu untersuchen. In Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, schließt sich daran eine Prüfung auf schädliche Auswirkungen nach § 34 Abs. 3 BauGB an.

Der Einzelhandelserlass stellt auch klar, dass die Lage eines Vorhabenstandorts innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs als städtebaulich integrierte Lage ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Atypik sein kann (Kap. 2.2.10 EH-Erlass NRW 2021). Auswirkungen auf die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden, wenn sich der Einzelhandelsbetrieb an der Kaufkraft der funktional zugeordneten Bevölkerung des Standortes (Verflechtungsbereich) orientiert (Kap. 5.2.2 EH-Erlass NRW 2021).

## 9.12 Empfehlungen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Als Sonderstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind Standorte geeignet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Zentrale Lage innerhalb des städtischen Siedlungsraumes (Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB),
- funktionsfähige Verkehrsanbindung im Kontext der Gesamtstadt,
- leistungsfähige Erschließung des Grundstücks,
- ggf. Nachnutzungsmöglichkeiten leerstehender Gebäude oder mindergenutzter Grundstücke.

Für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wird die Empfehlung ausgesprochen, Ansiedlungen auf die vorhandene Einzelhandelsagglomeration in Brühl-Ost im Bereich Lise-Meitner-Straße/Wesselingener Straße zu konzentrieren, um Verbundeffekte zu nutzen, einen sparsamen Flächenverbrauch sicherzustellen und Gewerbeflächen in anderen Standortbereichen für emittierende Betriebe vorzuhalten.

Die landesplanerische Voraussetzung der Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches erfüllen dieser Standortbereich.

Grundvoraussetzung für eine Ansiedlung ist allerdings, dass die Ziele des Landesentwicklungsplans zur Größenordnung und Sortimentsstruktur (Festlegungen 6.5-4 bis 6.5-6 des Landesentwicklungsplanes NRW) berücksichtigt werden. Damit ist jedes potenzielle Ansiedlungsvorhaben einer umfassenden Einzelfallprüfung zu unterziehen und zu klären, ob das geplante Vorhaben negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Brühler Innenstadt und Nahversorgungszentren bzw. die wohnungsnahen Versorgung oder die zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen haben könnte.

Im Falle konkreter Ansiedlungersuche sollte die Stadt Brühl mittels geeigneter Bebauungspläne sicherstellen, dass ausschließlich Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und begrenzten, zentrenverträglichen Randsortimenten realisiert werden.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen durch die zentrenrelevanten Randsortimente keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sein, sodass im Rahmen einer Einzelfallprüfung die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu prüfen sind.

### 9.13 Ansiedlungsregeln für den zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in der Übersicht

Im Fazit ergibt sich eine differenzierte Bewertungstabelle der Ansiedlung/Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben nach Größen, Standorten und Sortimenten. In der Abbildung 34 werden die aufgezeigten Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung in Form von Ansiedlungsregeln zusammengefasst:

**Abbildung 34: Ansiedlungsregeln nach Standorten und Sortimentsbereichen**

Standortkategorie	Zentrenrelevantes Kernsortiment	Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment
Hauptzentrum Innenstadt	uneingeschränkt möglich	uneingeschränkt möglich	uneingeschränkt möglich
Nahversorgungszentrum	kleinflächig möglich, wenn am Verflechtungsbereich orientiert	kleinflächig uneingeschränkt möglich	uneingeschränkt möglich
	großflächig keine Ansiedlung	großflächig möglich, wenn am Verflechtungsbereich orientiert	
Nahversorgungsstandort	keine Ansiedlung	kleinflächig möglich, wenn am Verflechtungsbereich orientiert	keine Ansiedlung
		großflächig möglich, wenn am Verflechtungsbereich orientiert	
Sonderstandort	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	uneingeschränkt möglich (Voraussetzung ASB)

Quelle: BBE-Darstellung

Unabhängig vom Standort, ist die Grundvoraussetzung für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, dass diese keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung auslösen. Dieser Nachweis ist durch entsprechende Fachgutachten zu erbringen. Können entsprechende Auswirkungen ausgeschlossen werden, ist gleichzeitig auch sichergestellt, dass das Vorhaben das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot des Ziele 6.5-3 LEP NRW wahren wird.

## 10. Abschließende Empfehlungen

Zusammenfassend lässt sich der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung des Mittelzentrums Brühl wie folgt darstellen:

- Die Einkaufsstadt Brühl ist nach wie vor eine attraktive Einkaufsstadt, die im regionalen Umfeld vor allem die Brühler Kunden anspricht. Zur Sicherung dieser Position besteht unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung. Dies gilt umso mehr als das Modehaus Aachener als wichtiger Magnetbetrieb der Brühler Innenstadt sich aktuell in einem Insolvenzverfahren befindet. Für den Standort Steinweg ist unabhängig von dem Fortgang dieses Verfahrens eine Nutzung der Erdgeschossflächen durch frequenzstarke Innenstadtnutzungen von entscheidender Bedeutung. Darüber hinaus ist im „Zeitalter des Online-Einkaufs“ vor allem eine abgestimmte Strategie zur Optimierung von Cross-Channel-Angeboten notwendig, um die Verbindung von stationärem Einkaufen und E-Commerce für die Kunden attraktiv zu gestalten. Dabei kann vor allem auf die gewachsenen Strukturen und die günstigen Rahmenbedingungen der Innenstadt aufgebaut werden. Von besonderer Bedeutung ist die Schaffung marktfähiger Ladengrößen in der Innenstadt (u.a. durch Zusammenlegung von Ladenlokalen, Neubau und Umnutzung) und die Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung in den Wohnsiedlungsbereichen.
- Dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird die Vorrangstellung zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zugewiesen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigen **Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches** und ggf. auch von nicht-großflächigen Betrieben (je nach Sortiment/Standort) durch entsprechende Bauleitplanung **ausgeschlossen** werden soll.
- Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel sollte auf den bestehenden **Sonderstandort Brühl-Ost** konzentriert werden, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen und den Flächenverbrauch zu minimieren. Die Bebauungspläne sind an dieses Ziel anzupassen. Im Bereich des Sonderstandortes bestehen noch Flächenpotenziale zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- Für die Weiterentwicklung der **Nahversorgung** werden Schwerpunktbereiche definiert, für die ein Ausbau einer bedarfsgerechten wohnungsnahen Versorgung vorangetrieben werden soll. Konkrete Entwicklungsstandorte sind im Zusammenhang mit den Siedlungsentwicklungen in Brühl-Süd, Vochem und Brühl-Nord/Kierberg/Heide aufzubereiten.

Neben den nahversorgungsbezogenen Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sind in diesen Bereichen Nahversorgungsstandorte mit hohem Wohngebietsbezug zu

schaffen, die sich hinsichtlich der Ausstattung an dem zu versorgenden Verflechtungsbereich orientieren sollen und die keine städtebaulich negativen Auswirkungen auslösen.

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Brühl im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels in der Stadt Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes Brühl erforderlich.

Dieser Beschluss sollte durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden. Hintergrund ist die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 klargestellt hat, dass es ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenschädlichkeit eines Sortimentes bereits mit der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geführt werden.

Das Instrument des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde somit in seinem Gewicht zur Artikulierung gemeindlicher Planungsinteressen deutlich gestärkt. Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten einzelner privater Grundstücke können bereits mit dem Konzept weitgehende Vorentscheidungen getroffen werden. Deshalb ist anzuraten, die Öffentlichkeit intensiv an der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zu beteiligen und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens insbesondere deutlich zu machen, welche Bedeutung diese vorbereitende Planung für private Individualinteressen entfalten kann.

Köln, im Januar/Mai 2024

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Corinna Küpper

i. V. Rainer Schmidt-Illguth

# Anhang:

## 11. Anhang: Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

### RECHTSBEGRIFF

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich – nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt – um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Bauleitplanung der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Darüber hinaus ist der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO), der bundesrechtlichen Leitsätze zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie der planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3 BauGB). Zudem berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne (§ 9 Abs. 2a BauGB). Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts. Darüber hinaus nehmen die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 Raumordnungsgesetz und die landesplanerischen Regelungen in Kapitel 6.5 des LEP NRW Bezug auf diesen Begriff.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der (vorhandenen und ggf. zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zu bestimmen.<sup>36</sup>

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

---

<sup>36</sup> Vgl. ebenda, Seite 20 f

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „**integrierte Lage**“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien für Nahversorgungszentren konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Darüber hinaus ist ein Angebotsmix unterschiedlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen notwendig. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

#### HERLEITUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die zukünftig zu schützenden und zu entwickelnden Bereiche insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Zentrengefüge dar. Das Innenstadtzentrum, die städtischen Neben- und Nahversorgungszentrum sowie die Nahversorgungsstandorte sind somit städtebaurechtlich und regionalplanerisch Schutzgüter im Sinne des BauGB, der BauNVO sowie der Regionalplanung. Deren räumliche Abgrenzung sowie funktionale Zuordnung ist die wesentliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels gemäß der städtischen Leitlinien und Zielvorstellungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Dabei können sich zentrale Versorgungsbereiche insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Sie können aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen abgeleitet werden, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen Verhältnissen.

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung ist unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen und erfolgt auf der Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Brühl, den Ergebnissen

der Situationsanalyse sowie der Zentrenkonzeption, in der die zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche planerisch festgelegt werden.

Als relevante Kriterien für die Festlegung bzw. Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches lassen sich u. a. anführen:

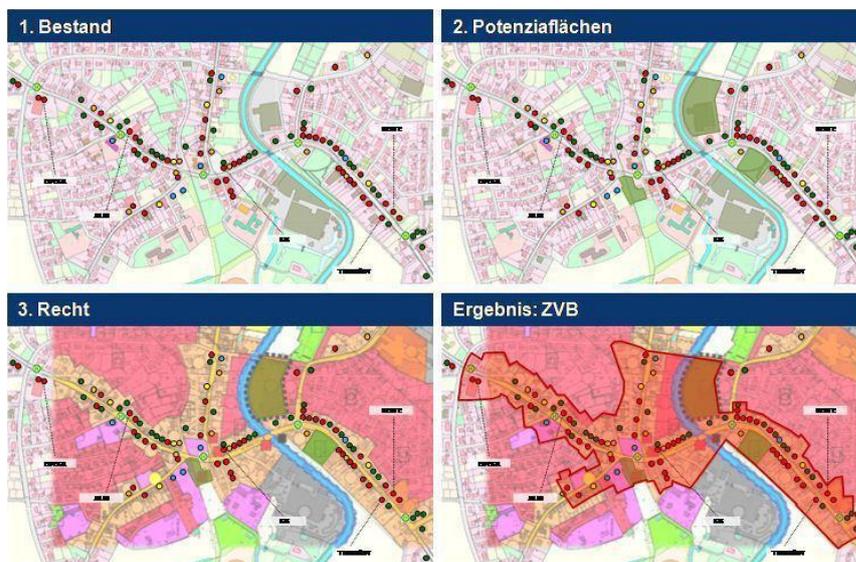
- Städtebaulich integrierte Lage in baulich verdichtetem Siedlungsbereich mit wesentlichen Wohnanteilen
- städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung unter **Einbeziehung aller vorhandenen Nutzungen**, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen (tatsächlich vorhandener zentraler Versorgungsbereich darf nicht durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept räumlich eingegrenzt werden), hierbei sind u.a. folgende Aspekte von Bedeutung:
  - Funktionale oder in sich geschlossene, kompakte städtebauliche Einheiten/Bebauungsstrukturen
  - Gestaltung des öffentlichen Raumes
  - Räumliche Ausdehnung
  - Passantenfrequenzen, -ströme
  - Barrieren und Zäsuren, z.B. Verkehrsstraßen und Bahntrassen
  - Gestaltung, Einbindung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- **hohe Nutzungsdichte und Vielfalt** im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz sowie Mischung der zentralörtlich bedeutsamen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich unter Berücksichtigung von Magnet- bzw. strukturprägenden Betrieben
- **funktionsfähige Verkehrserschließung** für den Fußgänger- und Radverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

Die räumliche Abgrenzung der künftigen zentralen Versorgungsbereiche erfolgt mehrstufig. Auf Grundlage der örtlichen Situationsanalyse sowie obiger Grundsätze und Kriterien wird zunächst eine parzellenscharfe Abgrenzung am tatsächlichen Bestand von öffentlichen und privaten Einrichtungen vorgenommen.

## Einzelhandels- und Zentrenkonzept Brühl 2023/24

Da gemäß aktueller Rechtsprechung bei der Abgrenzung etwaige künftige Entwicklungsperspektiven (brachliegende Flächen; leerstehende Objekte etc.) zu berücksichtigen sind, ist neben dem tatsächlichen Bestand die Einbeziehung solcher Flächen ebenfalls möglich und sinnvoll.

Letztlich kann auch eine Orientierung an den planungsrechtlichen Vorgaben erfolgen (z. B. Regionalplan, Flächennutzungsplan), gleichwohl ein zentraler Versorgungsbereich nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen muss.

**Abbildung 35: Methodik zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (Beispiel)**

## 12. Anhang: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll als wichtige Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen. Dazu ist es notwendig, dass die Stadt das Konzept als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschließt. Das Konzept kann seine Gestaltungswirkung nur dann entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angewandt wird.

### 12.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Brühl zu erreichen, wird der Stadt mit dem vorliegenden Konzept unter anderem empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu treffen. Dazu sind der Stadt Brühl weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Bezüglich der Rechtswirksamkeit kommunaler Einzelhandelskonzepte hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteilen von 27.03.2013<sup>37</sup> klargestellt, dass sich eine Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans, der die Einzelhandelsentwicklung außerhalb eines Zentrums mit dem Ziel steuern soll, den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu fördern, allein auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen kann. Es ist somit bei Vorliegen eines Konzepts, das die Kommune als sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossen hat, nicht mehr erforderlich, jeden Ausschlussbebauungsplan mit Bezug auf den jeweiligen Einzelfall hinsichtlich seiner städtebaulichen Notwendigkeit zu rechtfertigen.

Die Klarstellung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung sortimentsbezogener Einzelhandelsausschlüsse vereinfacht die kommunale Planungspraxis und schafft Rechtssicherheit.

Dass § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässt, hatte das Bundesverwaltungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klargestellt. Demnach sind auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässig, wenn

---

<sup>37</sup> Urteile 4 C 13.11, 4 CN 6.11 und 4 C 7.11

diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe<sup>38</sup> begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen. Wie vorab bereits dargelegt, kann sich die Kommune zur städtebaulichen Rechtfertigung einer Planung auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen.

Bei einer Überplanung bestehender Gebiete ermächtigt § 1 Abs. 10 BauNVO die Gemeinde dazu, in den Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, mit denen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen ermöglicht werden und damit einen erweiterten Bestandsschutz für Betriebe zu gewähren, die bei typisierender Betrachtungsweise „an sich“ unzulässig sind. In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 08.10.2013 wurde klargestellt, dass es jedoch im planerischen Ermessen der Gemeinde liege, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen. Voraussetzung für den Ausschluss eines erweiterten Bestandsschutzes sind jedoch eine ausreichende städtebauliche Begründung und eine ordnungsgemäße Abwägung (VGH BW, 3 S 2356/12).

---

<sup>38</sup> Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 12.2.

## 12.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe des Landesentwicklungsplanes NRW, dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat das Bundesverwaltungsgericht die Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich festgelegt. 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).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.

- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.

Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls

- einen eigenen Eingang,
- eine eigene Anlieferung und
- eigene Personalräume haben sowie
- unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z. B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften, vgl. OVG Münster, Az. 10 A 1144/11 vom 29. Mai 2013).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Stadtteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z. B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche unter 800 m<sup>2</sup> liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

**Städtebauliche Besonderheiten** können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB - also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadtteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes - kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn, die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

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

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'vertraglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter

Sortimente basieren. Dabei ist darauf zu achten, dass vorhabenbezogene und nicht baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsfestlegungen getroffen werden.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d. h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen.<sup>39</sup>

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich verträgliche Obergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie von der örtlichen Situation ab.

Laut LEP NRW ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten i. d. R. auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

## 12.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

---

<sup>39</sup> BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.<sup>40</sup> In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, sodass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Ein Planungserfordernis kann sich zwingend daraus ergeben, dass sich in einem Gewerbegebiet eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entwickeln könnte, die hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächenumfang nachbargemeindliche Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB berühren könnte und somit raumordnungsrechtliche Relevanz erreichen würde. Unter anderem das Obergericht Lüneburg hat mit einem Urteil vom 10.07.2015 festgestellt, dass bei Gewerbegebietsplanungen unter Beachtung der landesplanerischen Ziele zur Verhinderung zentrenschädlicher Agglomerationen und unter Beachtung nachbargemeindlicher Belange Einzelhandelsausschlüsse erforderlich werden können (OVG Lüneburg, Urteil vom 10.07.2015, 1 KN 121/11).

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

---

<sup>40</sup> Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

## 12.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes beruhen können.

Auch der Stadt Brühl steht der Weg, in Mischgebieten nur bestimmte Einzelhandelsnutzungen zuzulassen, grundsätzlich offen. Denn aufgrund der in den zentralen Versorgungsbereichen gegebenen Angebotsstrukturen und der marktseitigen Rahmenbedingungen können auch nicht-großflächige Betriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der Innenstadt so ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen zur Hauptgeschäftslage entfalten, dass deren Ansiedlung der notwendigen Förderung des Zentrums entgegenlaufen würde.

Generell ist aber darauf zu achten, dass durch die Regelungen zum Ausschluss von (bestimmten) Einzelhandelsnutzungen der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

## 12.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Um dieses Ziel im unbeplanten Innenbereich zu erreichen, ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, ohne dass ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird.

Die Anwendung dieses Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)<sup>41</sup>.

Wie § 9 Abs. 2a BauGB in Satz 3 ausdrücklich darlegt, ist bei Anwendung der Rechtsvorschrift insbesondere darzulegen, dass in den bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

## 12.7 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche möglich. An den sonstigen Nahversorgungsstandorten (Nahversorgungslagen) soll durch einen aktiven Bestandsschutz und eine an der zu versorgenden Bevölkerung orientierte Weiterentwicklung die wohnungsnahе Versorgung erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden (vgl. hierzu auch Kap. 12.1 und 12.2 im Anhang).
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch geeignete Bebauungspläne

---

<sup>41</sup> zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

als Kern- bzw. Sondergebiet ggf. auch mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln (vgl. hierzu auch Kap. 12.3 im Anhang).

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sofern die Zielsetzung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.
- Um die Innenstadt zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden (vgl. hierzu auch Kap. 12.4 und 12.5).
- Für den Sonderstandort des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollte eine bestandssichernde Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich unterstützt werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten in diesem Bereich auf Randsortimente beschränkt werden, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).
- Vorhandene Bebauungspläne sollten daraufhin überprüft werden, ob die angestrebte Förderung der zentralen Versorgungsbereiche den generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oder den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen. Für den unbeplanten Innenbereich sollten Bebauungspläne aufgestellt werden (vgl. hierzu auch Kap. 12.6 im Anhang), die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten.