

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Stadt Brühl

Fortschreibung 2011

Auftraggeber:

Stadt Brühl

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a/D-50968 Köln
Telefon +49(0)221 789 411-60
Telefax +49(0)221 789 411-69
info@bbe.de
www.bbe.de

Köln, im September 2011/Januar 2012

Inhaltsverzeichnis	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung, Auftragsdurchführung und landesplanerische Vorgaben	4
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.2 Methodische Vorgehensweise	5
1.3 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung	6
1.4 Exkurs: Aktuelle Rechtsprechung zu § 24a LEPro NRW	9
2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Brühl	10
3 Einzelhandelssituation in der Stadt Brühl	13
3.1 Einzelhandelsangebot der Stadt Brühl	13
3.2 Umsatz-Kaufkraft-Relation	17
3.3 Einzelhandelsanalyse der Standortbereiche	22
3.3.1 Innenstadt Brühl	22
3.3.2 Nahversorgungsstandorte	26
3.3.2.1 Balthasar-Neumann-Platz	27
3.3.2.2 Stadtteil Pingsdorf	27
3.3.2.3 Stadtteil Vochem	27
3.3.2.4 Solitäre Nahversorgungsstandorte	28
3.3.2.5 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit Nonfood-Kernsortimenten	30
3.4 Fazit zur Angebots- und Standortsituation der Stadt Brühl	31
3.5 Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach Warengruppen	32
4 Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Brühl	34
4.1 Leitziele der Einzelhandelsentwicklung und Zentrenkonzept	34
4.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt	37
4.3 Nahversorgungsstandorte	40
4.4 Standorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten	43
4.5 Planungsrechtliche Empfehlungen	45
4.5.1 Fortschreibung der Brühler Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	45
4.5.2 Konsequenzen aus der jüngeren Rechtsprechung für die Steuerungsinhalte kommunaler Einzelhandelskonzepte	51
4.5.3 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen	53

Tabellenverzeichnis:

	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Brühl	11
Tabelle 2: Betriebe, Umsätze und Verkaufsflächen nach Standortbereichen	13
Tabelle 3: Verkaufsflächenentwicklung nach Sortimenten gemäß Brühler Liste	15
Tabelle 4: Lebensmittelangebot der Stadt Brühl nach Vertriebstypen	17
Tabelle 5: Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche nach Einkaufslagen 2006-2011	22
Tabelle 6: Leerstände nach Einkaufslagen 2006-2011	23
Tabelle 7: Verkaufsflächenentwicklung in der Innenstadt	24
Tabelle 8: Betriebsgrößenstruktur in der Brühler Innenstadt	25
Tabelle 9: Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in der Brühler Innenstadt (Erdgeschosslage)	26
Tabelle 10: Brühler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente	49

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Brühl und in Vergleichsräumen	10
Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsflächen 2006 – 2011 (in m ²)	16
Abbildung 3: Zentralität der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Umsatz-Kaufkraft-Relation 2011)	18
Abbildung 4: Zentralität der zentrenrelevanten Sortimente (Umsatz-Kaufkraft-Relation 2011)	20
Abbildung 5: Zentralität der nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Umsatz-Kaufkraft-Relation 2011)	21

Kartenverzeichnis:

Karte 1: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe	14
Karte 2: Nahversorgungsstandorte	29
Karte 3: Zentrenkonzept	36
Karte 4: Erdgeschossnutzungen in der Brühler Innenstadt und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs	39
Karte 5: Erdgeschossnutzungen im Bereich des Thüringer Platzes und Abgrenzung des auszubauenden Nahversorgungszentrums	41
Karte 6: Erdgeschossnutzungen im Bereich Steingasse und Abgrenzung des auszubauenden Nahversorgungszentrums	42

1 Aufgabenstellung, Auftragsdurchführung und landesplanerische Vorgaben

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Steuerung des Einzelhandels haben sich in den letzten Jahren verändert. Daher sieht sich die Stadt Brühl veranlasst, die städtebaulichen Vorgaben für den Einzelhandel anzupassen.

Die bisherigen Zielvorstellungen sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Brühl fixiert, das im Jahre 2006 von den politischen Gremien der Stadt beschlossen wurde und auf den Empfehlungen eines von der BBE Unternehmensberatung¹ erstellten Gutachtens beruht. Dieses Einzelhandelskonzept ist nunmehr an die im Juli 2007 mit § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) modifizierten landesplanerischen Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel anzugleichen. Darüber hinaus sind die für kommunale Einzelhandelskonzepte relevanten Vorgaben des neuen Einzelhandelserlasses NRW zu berücksichtigen.

Das aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll vor allem den bisher festgelegten zentralen Versorgungsbereich in der Brühler Innenstadt auf seine Abgrenzung hin überprüfen und gegebenenfalls modifizieren. Darüber hinaus soll das Standortkonzept für die wohnungsnaher Versorgung und den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten überprüft und ggf. fortgeschrieben werden. Schließlich ist zu klären, ob die „Brühler Sortimentsliste“ zur Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente einer Aktualisierung bedarf.

Im Dezember 2010 wurde die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgelegt, die in der vorliegenden Fassung nochmals überarbeitet und mit aktuellen Marktdaten zum Brühler Einzelhandelsbestand und zum Kaufkraftpotenzial ergänzt wurde.²

¹ Die BBE Unternehmensberatung GmbH firmiert heute als BBE Handelsberatung GmbH.

² Die BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG (Köln) wurde im August 2009 mit der Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept beauftragt, die Fertigstellung erfolgte unter der Firmierung der BBE Handelsberatung GmbH, die im Mai 2010 die Rechtsnachfolge der BBE Retail Experts übernommen hat. Im August 2011 wurde die BBE Handelsberatung GmbH mit einer erneuten Überprüfung der Marktdaten und der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Aufgrund der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen stehen bei der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Festlegung der „Brühler Sortimentsliste“ im Vordergrund. Die Grundlage bildet die Untersuchung der Angebotsstrukturen und der Nachfragepotenziale der Stadt Brühl, die im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen und Datenquellen basiert.

Betriebsstättenerhebung

Im Rahmen der im Februar 2006 von der BBE Unternehmensberatung durchgeführten Marktanalyse wurden alle im Stadtgebiet Brühl ansässigen Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Warengruppen erhoben. Im August 2011 wurden diese Daten im Rahmen einer erneuten Erhebung durch das Projektteam aktualisiert und fortgeschrieben. Dabei wurden die Verkaufsflächen der im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe nach Warengruppen differenziert ermittelt. Anschließend wurde für alle Betriebe unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern der Umsatz gutachterlicherseits eingeschätzt.

Für Lebensmitteldiscounter wurde die vorhandene Verkaufsfläche für Aktionswarensortimente anhand von Leistungskennziffern der BBE-Marktforschung anteilig auf 29 Warengruppen aufgeteilt und die entsprechende Umsatzleistung prognostiziert. So wird gewährleistet, dass alle Aktions assortimente, die innerhalb eines Jahres häufig wechselnd angeboten werden, erfasst werden und nicht nur ein vorübergehend zum Zeitpunkt der Erhebung geführten Sortimente abgebildet werden.

Nachfrageanalyse

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten in der Stadt Brühl wurde durch Kennzahlen der BBE!CIMA!MBR!-Marktforschung (sortimentsbezogene Pro-Kopf-Ausgaben und Kraftkennziffern) ermittelt.

1.3 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung

Aus Sicht der Landesplanung hat ein kommunales Einzelhandelskonzept insbesondere die Funktion, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen der jeweiligen Kommune genaue Vorschläge für eine Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes zu entwickeln.

Seit Mitte 2007 sind dabei neue Vorgaben zu beachten. Denn mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. 2007 S. 225) wurde die bisherige Kernvorschrift für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben aus § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) durch § 24a LEPro ersetzt. Die neuen Regelungen der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gelten seit dem 5. Juli 2007.

Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich nur Standorte in zentralen Versorgungsbereichen in Betracht. Sofern es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, werden diese auf Hauptzentren (Innenstädte, Ortsmitten) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) verwiesen, die hinsichtlich ihrer Lage, ihres urbanen Charakters und ihrer Funktionsvielfalt besondere Anforderungen erfüllen; großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können darüber hinaus auch in kleineren Zentren realisiert werden. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (insb. Möbelmärkte, Gartencenter, Baumärkte) und begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen.

Im Einzelnen gilt:

- Die zulässigen Nutzungen müssen sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches richten, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet beeinträchtigen.
- Die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt durch die Kommunen, ist aber an Kriterien gebunden, etwa die „städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) und die „gute verkehrliche Anbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“.
- Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung wird regelmäßig nicht unterstellt, solange der zu erwartende Umsatz eines Planvorhabens die zurechenbare Kaufkraft weder in einzelnen Sortimentsbereichen noch insgesamt übersteigt. Bezugsmaßstab ist bei Hauptzentren die Kommune, bei Nebenzentren sind es die funktional zugeordneten Stadtteile.

- Gemäß § 24a Abs. 3 LEPro dürfen Sondergebiete für Einzelhandelsvorhaben auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geplant werden, wenn ergänzend zu dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment nur ein begrenztes zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment vorgesehen ist. Von einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung ist in der Regel dann nicht auszugehen, wenn für das Kernsortiment ausreichend Kaufkraft innerhalb der Standortgemeinde zur Verfügung steht und sich der Umfang des Randsortiments auf 10 % bzw. höchstens 2.500 m² der insgesamt in dem betreffenden Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.
- Standorte von zwei oder mehr Vorhaben mit mind. 50.000 m² Verkaufsfläche müssen in den Regionalplänen als ASB mit Zweckbindung dargestellt werden. Ihre Randsortimente dürfen insgesamt max. 5.000 m² VKF umfassen.

Ergänzend wurde auch der „Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen“ in der Fassung vom 22. September 2008 durch die Landesregierung aktualisiert, der als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammenfasst und erläutert. Wie der bisherige Erlass auch, soll dessen fortgeschriebene Fassung³

(...) den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von 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 Entwurf des neuen Einzelhandelserlasses NRW einleitend aus:

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dies beinhaltet neben den angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige

³ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4/VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323 – 30.28.17. vom 22.09.2008.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sonstige Sonderstandorte (u. a. Großeinrichtungen gem. § 24a Abs. 4 LEPro). Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und –analyse der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente“.

1.4 Exkurs: Aktuelle Rechtsprechung zu § 24a LEPro NRW

Mit der aktuellen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen wurde § 24a Abs. 1 LEPro NRW auf den Prüfstand gestellt. Im Urteil vom 26.08.2009 hat der Verfassungsgerichtshof entschieden, dass § 24a Abs. 1 S. 4 LEPro NRW, wonach FOCs mit mehr als 5.000 m² VKF nur in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern ausgewiesen werden dürfen, mit der Landesverfassung nicht vereinbar ist. Die Regelung verletzt das Recht auf kommunale Selbstverwaltung und ist deshalb nichtig.

§ 24a Abs. 1 S. 4 LEPro wirke gegenüber Gemeinden mit nicht mehr als 100.000 Einwohnern als striktes Verbot, ein FOC mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche eigenverantwortlich anzusiedeln. Dieser Eingriff in die gemeindliche Planungshoheit verstoße gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot. Die Verbotsregelung in § 24a Abs. 1 S. 4 LEPro sei nicht durch überörtliche Interessen von höherem Gewicht gerechtfertigt. Nachvollziehbare Erwägungen für die ausnahmslose Festlegung der Schwellenwerte für die Verkaufsfläche und die Einwohnerzahl seien nicht ersichtlich.

(Urteil des VerfGH Nordrhein-Westfalen vom 26.08.2009, Az.: VerfGH 18/08).

In Fortsetzung dieses Rechtsstreites hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster in seinem Urteil vom 30.09.2009 (10 A 1676/08) die Bezirksregierung Münster verpflichtet, den Flächennutzungsplan der Stadt Ochtrup, der eine Erweiterung des bestehenden FOC von 3.500 m² auf 11.500 m² Verkaufsfläche vorsah, zu genehmigen. Zur Begründung hat das Oberverwaltungsgericht ausgeführt, dass die Planung nicht gegen verbindliche Ziele der Raumordnung verstoße, weil § 24 a LEPro – soweit er hier noch einschlägig sei – allenfalls in der Abwägung zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung enthalte. Denn die Regelungen des § 24a LEPro erfüllen nach Auffassung des OVG nicht die gesetzlichen Anforderungen an die Gemeinden bindende Ziele der Landesplanung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB. Der Landesgesetzgeber habe keine der kommunalen Bauleitplanung vorgelagerte abschließende Entscheidung getroffen. Dies sei aber Voraussetzung für die Einordnung einer Regelung als Ziel der Landesplanung. Außerdem sei die Vorschrift nicht hinreichend bestimmt.

Das Urteil hat nach einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 14.04.2010 Rechtskraft erlangt. Damit wird die Verantwortung für die Entwicklung des Einzelhandels von den Landesplanungsbehörden wieder auf die Gemeinden zurückverlagert. Grundsätzlich wird den Kommunen damit wieder freigestellt, großflächige Einzelhandelsvorhaben selbst dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu planen, wenn diese zentren- und nahversorgungsrelevante Kentsortimente führen.

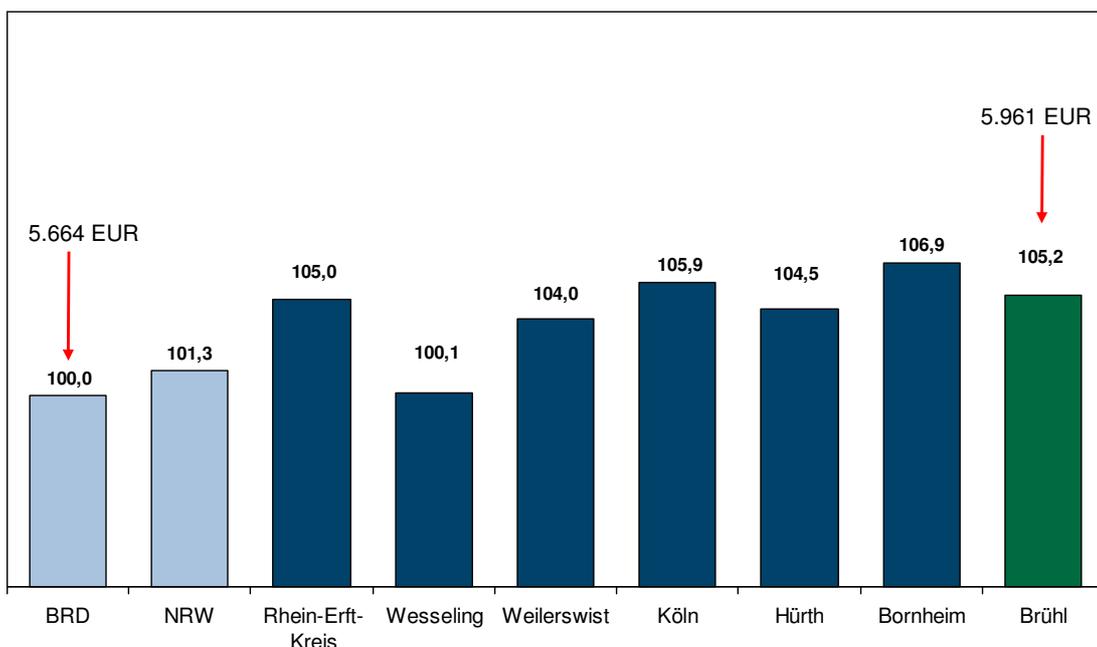
Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit über die Verfahren der Bauleitplanung bleibt aber selbstverständlich weiterhin die wichtigste Genehmigungsvoraussetzung.

2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Brühl

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Kopf insgesamt 5.664 EUR einzelhandelsrelevant.⁴

Die BBE-Marktforschung weist für die Stadt Brühl aktuell eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner von 105,2 aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit 5,2 % über dem Bundesdurchschnitt.

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Brühl und in Vergleichsräumen



Quelle: BBE|CIMA|MBR!-Marktforschung

Im regionalen Vergleich mit den Nachbarkommunen erreicht die Stadt Brühl nach Bornheim und Köln den höchsten Wert, der auch leicht über dem des Rhein-Erft-Kreises (105,0) liegt.

⁴ Quelle: BBE|CIMA|MBR!-Marktforschung. Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Tabelle 1: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Brühl

Sortimente	Pro-Kopf-Ausgaben Bund	Pro-Kopf-Ausgaben Brühl	Kaufkraftpotenzial Brühl
	in EUR	in EUR	in Mio. EUR
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	2.046	2.123	95,1
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	243	250	11,2
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	567	607	27,2
Nahversorgungsrelevante Sortimente	2.856	2.980	133,5
Blumen, Pflanzen	56	58	2,6
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	191	196	8,8
Bekleidung/Wäsche	593	644	28,8
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	130	138	6,2
GPK**/Haushaltsgegenstände	80	85	3,8
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	115	123	5,5
Sportartikel/Camping	88	92	4,1
Fahrräder	55	60	2,7
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	28	30	1,3
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	40	43	1,9
Elektroklein-, Elektrogroßgeräte, Lampen, Leuchten	139	145	6,5
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	259	272	12,2
Foto/Optik/Akustik	101	110	4,9
Uhren/Schmuck	55	60	2,7
Zentrenrelevante Sortimente	1.930	2.056	92,0
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	47	48	2,2
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör	476	490	22,0
Teppiche	31	33	1,5
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	30	31	1,4
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	294	323	14,5
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	878	925	41,6
Gesamt	5.664	5.961	267,1

* PBS: Papier, Büro- und Schreibwaren;** GPK: Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: BBE-Marktforschung

Auf Grundlage der BBE-Kenndaten ergibt sich für die Stadt Brühl eine jährliche Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 5.961 EUR. Multipliziert mit der Einwohnerzahl von 44.814 Personen mit Hauptwohn-

sitz in der Stadt Brühl⁵ lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt 267 Mio. EUR für das Jahr 2010 errechnen. Hiervon entfallen auf nahversorgungsrelevante Sortimente ca. 134 Mio. EUR, auf zentrenrelevante Sortimente ca. 92 Mio. EUR und auf nicht-zentrenrelevante Sortimente rd. 42 Mio. EUR (siehe Tabelle 1).⁶

⁵ Angaben der Stadt Brühl, Stand 30.06.2011

⁶ Sortimentsgliederung gemäß Brühler Sortimentsliste (vgl. Kapitel 4.5.1)

3 Einzelhandelssituation in der Stadt Brühl

3.1 Einzelhandelsangebot der Stadt Brühl

Nach den Bestandserhebungen zählt die Stadt Brühl insgesamt 327 **Einzelhandelsbetriebe**, von denen 220 (ca. 67 %) auf die Innenstadt und 107 (ca. 33 %) auf die sonstigen Lagen (Gewerbegebiet „Brühl-Ost“, Nahversorgungs- und Streulagen) entfallen.⁷

Der Brühler Einzelhandel weist eine **Gesamtverkaufsfläche** von ca. 60.800 m² auf, davon sind ca. 29.130 m² (ca. 48 %) der Innenstadt zugeordnet.

Der **Einzelhandelsumsatz** beläuft sich auf insgesamt rd. 240,0 Mio. EUR pro Jahr. Der Innensstadteinzelnhandel erwirtschaftet davon ca. 134,9 Mio. EUR (rd. 56 %). Auf das Gewerbegebiet "Brühl-Ost" entfallen rd. 50,8 Mio. EUR (rd. 21 %), auf Streulagen rd. 54,3 Mio. EUR (rd. 23 %, vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Betriebe, Umsätze und Verkaufsflächen nach Standortbereichen

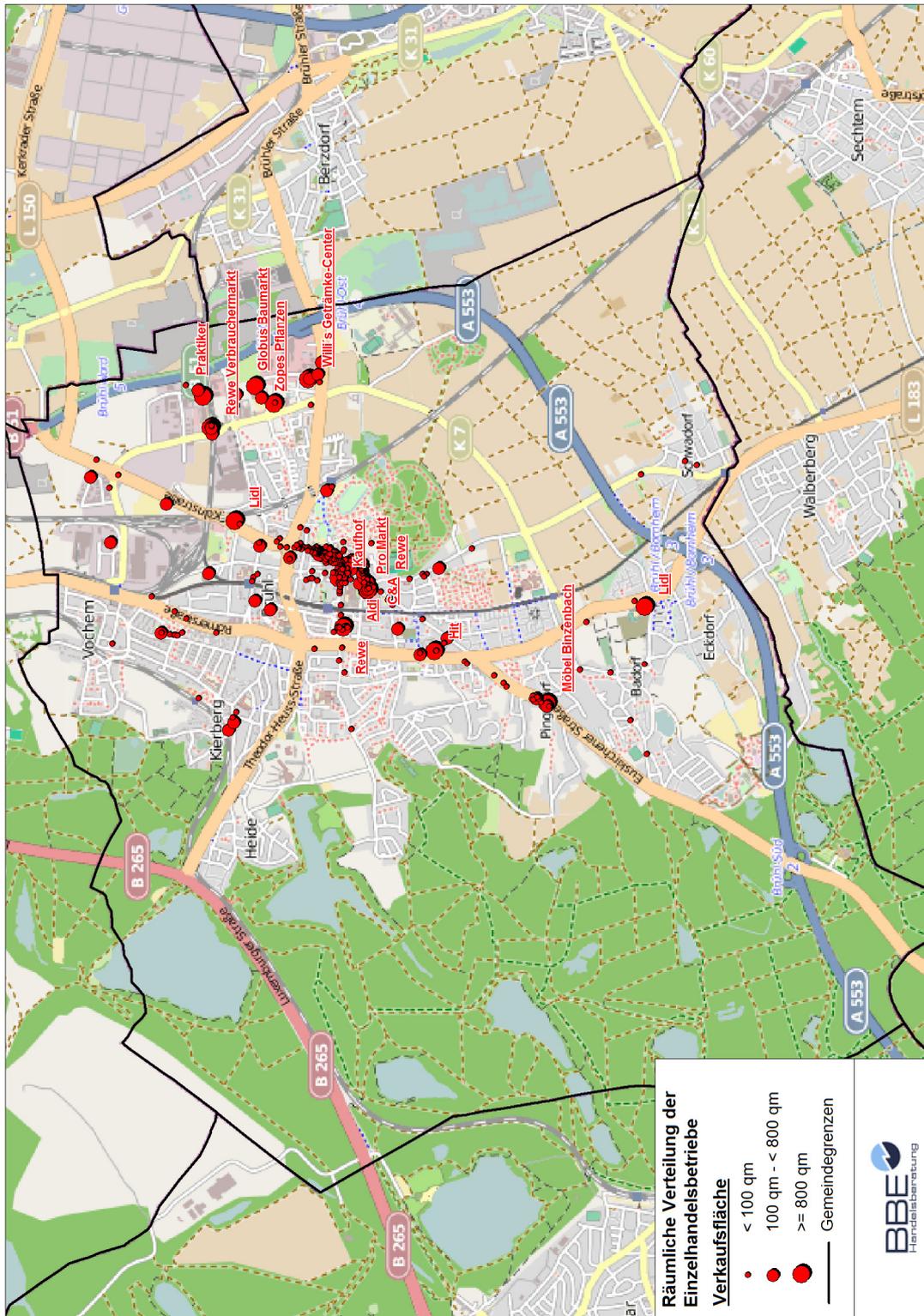
Standortbereiche	Betriebe		Umsatz		Verkaufsfläche	
	absolut	in %	in Mio. EUR	in %	in m ²	in %
Innenstadt	220	67	134,9	56	29.130	48
Gewerbegebiet "Brühl-Ost"	21	7	50,8	21	19.780	32
Streulagen	86	26	54,3	23	11.890	20
Gesamt	327	100	240,0	100	60.800	100

Quelle: Eigene Erhebungen

Die Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung in der Stadt Brühl seit dem Jahr 2006 (vgl. Tabelle 3) zeigt eine Zunahme bei den nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimenten (ca. + 33 % der Verkaufsfläche) und einen leichten Rückgang bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (ca. - 10 %). Die größten absoluten Flächenzuwächse sind bei den Sortimenten Lebensmittel, Bekleidung sowie Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik festzustellen (vgl. Abbildung 2). Gemessen an der vorhandenen Verkaufsfläche haben auch die zentrenrelevanten Sortimente Blumen (ca. + 225 %) und Fahrräder (ca. + 1.140 %) sowie das nicht-zentrenrelevante Sortiment Bettwaren (ca. + 350 %) überdurchschnittlich zugelegt. Verkaufsflächenabnahmen gab es dagegen vor allem in den Bereichen Teppiche (ca. - 80 %), Möbel (ca. - 53 %) und Gardinen (ca. - 35 %).

⁷ Zur räumlichen Abgrenzung der Innenstadt und der Nahversorgungszentren vgl. Kapitel 4.2 und 4.3

Karte 1: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 3: Verkaufsflächenentwicklung nach Sortimenten gemäß Brühler Liste

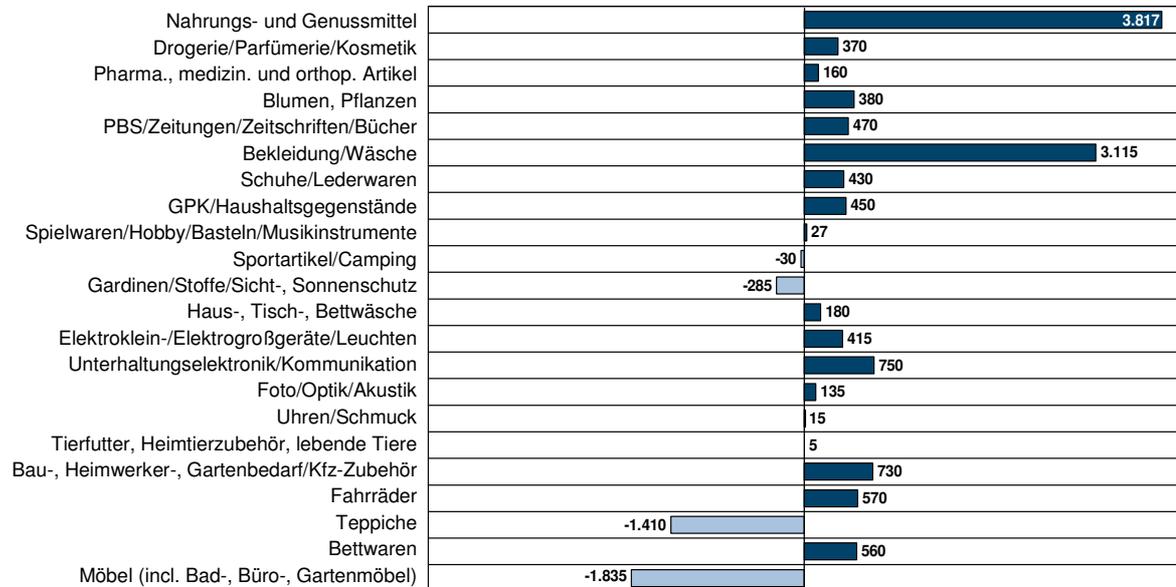
Sortimente	Verkaufsfläche in m ²		+/-	Umsatz in Mio. EUR		+/-
	2006	2011	in %	2006	2011	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	12.323	16.140	31	72,0	96,2	34
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	2.380	2.750	16	10,2	11,3	11
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	330	490	48	13,1	19,9	52
Nahversorgungsrelevante Sortimente	15.033	19.380	29	95,3	127,4	34
Blumen, Pflanzen	240	780	225	0,7	2,2	214
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1.630	2.100	29	6,1	8,3	36
Bekleidung/Wäsche	7.065	10.180	44	20,8	28,3	36
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2.150	2.580	20	6,7	7,7	15
GPK/Haushaltsgegenstände	1.800	2.250	25	3,5	4,6	31
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	853	880	3	2,0	2,4	20
Sportartikel/ Camping	520	490	- 6	2,3	2,0	- 13
Fahrräder	50	620	1.140	0,2	1,5	650
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	805	520	- 35	1,2	1,4	17
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	340	520	53	0,9	1,1	22
Elektroklein-, Elektrogroßgeräte, Lampen, Leuchten	1.035	1.450	40	3,7	4,9	32
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	1.220	1.970	61	5,5	11,0	100
Foto/Optik/Akustik	525	660	26	3,4	3,9	15
Uhren/Schmuck	595	610	3	3,1	3,2	3
Zentrenrelevante Sortimente	18.828	25.610	36	61,1	82,5	35
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	815	820	1	1,4	1,6	14
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf /Kfz-Zubehör	11.540	12.270	6	21,0	23,4	11
Teppiche	1.760	350	- 80	2,6	0,9	- 65
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	160	720	350	0,4	1,1	175
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	3.485	1.650	- 53	5,3	3,1	- 42
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	17.760	15.810	- 10	30,7	30,1	- 2
Gesamt	51.621	60.800	18	186,1	240,0	29

Quelle: Eigene Erhebungen, eigene Berechnungen

Die positive Verkaufsflächenentwicklung zeigt sich auch in einer Umsatzsteigerung. Hohe Zuwächse sind durch die Ansiedlung neuer Betriebe in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Be-

kleidung sowie Elektrowaren / Unterhaltungselektronik eingetreten. Rückläufig hat sich der Umsatz insbesondere bei Möbeln und Teppichen in Folge von Betriebsschließungen entwickelt.

Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsflächen 2006 – 2011 (in m²)



Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums Giesler Galerie hat damit wesentlich zu einer positiven Einzelhandelsentwicklung der Stadt Brühl beigetragen. In den möbel- und einrichtungsbezogenen Sortimenten hat die Stadt infolge des Ausbaus der regionalen Wettbewerbssituation und der geringen eigenen Ausstattung weiter an Bedeutung verloren.

Die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Brühl beträgt gegenwärtig rd. 1,36 m² VKF je Einwohner (**Arealitätsziffer**). Damit liegt die Verkaufsflächenausstattung in der Stadt Brühl auch nach der Eröffnung der Giesler Galerie deutlich unter der Pro-Kopf-Verkaufsfläche in Städten mit vergleichbarer zentralörtlicher Funktion und in ähnlich strukturierten Teilräumen (ca. 1,8 – 2,0 m² VKF je Einwohner). Insbesondere weist die Stadt Brühl ein unterdurchschnittliches Angebot von großflächigen Betrieben (mit 800 m² Verkaufsfläche und mehr) auf (ca. 5 % der Betriebe und ca. 56 % der Verkaufsfläche).

Im **Nahrungs- und Genussmittelsortiment** liegt das Ausstattungsniveau in Brühl bei rd. 0,36 m² VKF je Einwohner und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² VKF je Einwohner.⁸

⁸ Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte

Bei einer Betrachtung der verschiedenen Vertriebstypen zeigt sich, dass die Arealität bei „großen Supermärkten“ mit 0,16 m² je Einwohner den Bundesdurchschnitt (0,11 m² je EW inkl. SB-Warenhäuser) leicht übersteigt. Die Verkaufsflächenausstattung bei Supermärkten (0,06 zu 0,10 m² je EW im Bundesdurchschnitt) und kleineren SB-Läden (0,01 zu 0,05 m² je EW im Bundesdurchschnitt) ist dagegen unterdurchschnittlich.

Im Vergleich zum Jahr 2006 ist die Arealität beim Vertriebstyp Discounter u. a. durch die Eröffnungen der neuen Lidl-Märkte in Badorf und am Standort nördliche Kölnstraße / Finanzamt gestiegen. Trotzdem erreicht die Stadt auch heute noch nicht den Bundesdurchschnitt. Die Ansiedlung des Toom Marktes in der Giesler Galerie schlägt sich insbesondere im Anstieg der Arealitätsziffer von großen Supermärkten nieder.

Tabelle 4: Lebensmittelangebot der Stadt Brühl nach Vertriebstypen

Vertriebstypen	Stadt Brühl (44.814 EW)		Bundesdurchschnitt (81.882.300 EW)	
	Verkaufsfläche	Arealität	Verkaufsfläche	Arealität
	in m ²	in VKF m ² /EW	in Mio. m ²	in VKF m ² /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m ² VKF)	-	-	6,06	0,07
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m ² VKF)	7.210	0,16	3,15	0,04
Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF)	2.840	0,06	8,57	0,10
Discounter	5.680	0,13	11,60	0,14
sonstige LE-Geschäfte (SB-Läden, SB-Märkte)	610	0,01	4,17	0,05
Summe	16.340	0,36	33,55	0,41

Quelle: EHI Handelsdaten (Stand: 2009), Eigene Berechnungen

3.2 Umsatz-Kaufkraft-Relation

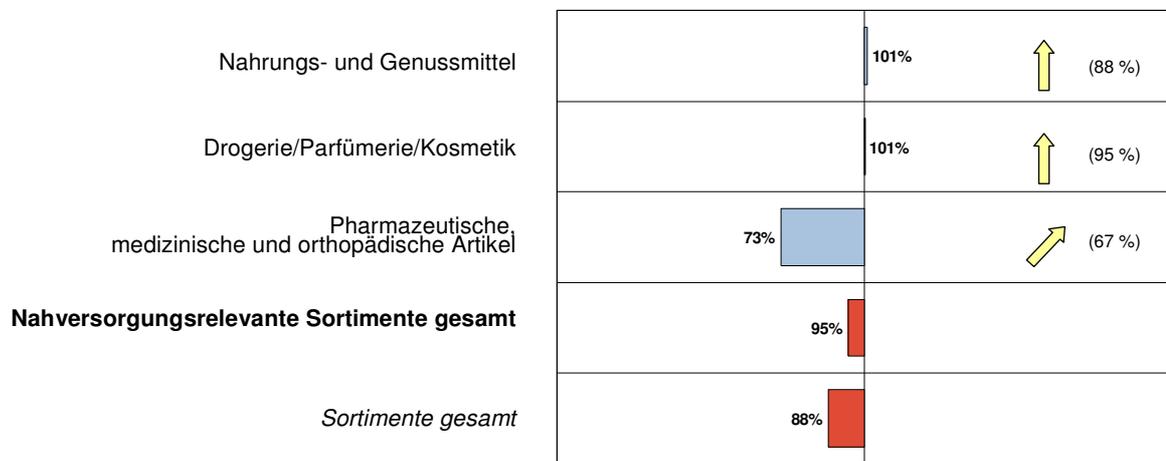
Die Umsatz-Kaufkraft-Relation als Gegenüberstellung von Sortimentsumsatz und entsprechender Kaufkraft in der Stadt Brühl ermöglicht Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandelsangebotes. Eine Messzahl von 100 % bedeutet, dass der Gesamtumsatz genau dem vorhandenen Nachfragevolumen im Stadtgebiet entspricht und somit Kaufkraftabflüsse durch Zuflüsse von außerhalb ausgeglichen werden. Liegt die Messzahl über 100 %, so signalisiert dies per Saldo Kaufkraftzuflüsse; liegt sie unter 100 %, bedeutet dies per Saldo Kaufkraftabflüsse.

Die Stadt Brühl weist aktuell eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 90 % auf. Gegenüber dem Jahr 2006 konnte damit eine Steigerung um ca. 13 %-Punkte erreicht werden. Dies ist in erster Li-

nie auf die Steigerung der Kaufkraftbindung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, bei Bekleidung und Elektrowaren / Unterhaltungselektronik sowie im Gartenbedarf zurückzuführen. Erhebliche Rückgänge sind in den Sortimenten des Wohn- und Einrichtungsbedarfs festzustellen, die durch Betriebsschließungen hervorgerufen sind.

Defizite in der aktuellen Einzelhandelsausstattung der Stadt Brühl sind anhand der Umsatz-Kaufkraft-Relation insbesondere bei Apotheken, im zoologischen Bedarf, bei Spielwaren, bei Sportartikeln sowie im Einrichtungsbedarf abzulesen.

Abbildung 3: Zentralität der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Umsatz-Kaufkraft-Relation 2011)



In Klammern der Wert im Jahr 2006 (vor Eröffnung Giesler Galerie)

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Kaufkraftpotenzial	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	Kaufkraft-Saldo
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in %	in Mio. EUR
Nahrungs- u. Genussmittel/ Bäcker/ Metzger	95,1	96,2	101	1,1
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik	11,2	11,3	101	0,1
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	27,2	19,9	73	- 7,3
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	133,5	127,4	95	- 6,1
<i>Sortimente gesamt</i>	267,1	240,0	90	- 27,1

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Die Bindungsquoten bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten⁹ liegen über dem Durchschnitt aller Sortimente. Dies resultiert aus einem ausgeglichenen Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis bei Nahrung- und Genussmitteln sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Kaufkraftabflüsse sind dagegen per Saldo bei den Apotheken- und Sanitätsartikeln zu verzeichnen.

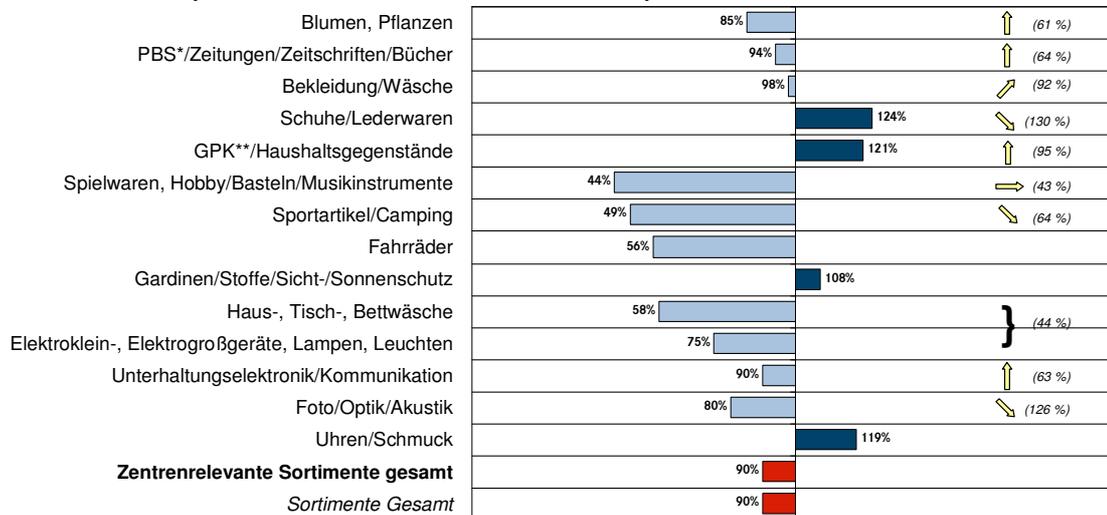
Die Kaufkraftbindung konnte bei allen nahversorgungsrelevanten Sortimenten seit dem Jahre 2006 gesteigert werden. Besonders zugelegt haben Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie / Parfümerie / Kosmetik. In beiden Kategorien schlugen Neueröffnungen zu Buche (u. a. Toom SB-Markt und Rossmann Drogeriemarkt in der Giesler Galerie sowie die Lidl Discountmärkte im Stadtteil Badorf und am Standort Kölnstraße / Finanzamt). Auch die Ausstattung mit Apotheken konnte ausgebaut werden (u. a. Ansiedlung der Doc Morris Apotheke)

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten beläuft sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation auf ca. 90 %, d.h. per Saldo fließen ca. 9,5 Mio. EUR Kaufkraft aus Brühl ab (vgl. Abbildung 4). Hohe Zentralitätswerte weisen vor allem die Sortimentgruppen Schuhe / Lederwaren (ca. 124 %), GPK / Haushaltsgegenstände (ca. 121 %), Heimtextilien (ca. 108 %), Uhren / Schmuck (ca. 119 %), Bekleidung / Wäsche (ca. 98 %) und Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften (ca. 94 %) auf und ziehen damit zum Teil beträchtliche Kaufkraft aus dem Umland an. Bei allen anderen Sortimenten liegen die Zentralitätswerte deutlich unter 100 %, so dass per Saldo mehr Kaufkraft abfließt als Umsatz mit auswärtigen Kunden erzielt wird.

Eine Zunahme der Bindungsquoten seit 2006 hat besonders in den Bereichen Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften, Bekleidung und Unterhaltungselektronik stattgefunden. Maßgeblichen Anteil daran hat die Giesler Galerie, die mit C & A, Vögele, Takko und ProMarkt zusätzliche Fachgeschäfte bzw. Fachmärkte anbietet. Im Bereich Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften wurde das Angebot u. a. durch die Thalia Buchhandlung ergänzt.

⁹ Pharmazeutische und medizinische / orthopädische Artikel sind in dieser Darstellung zusammengefasst, obwohl sie in der Brühler Liste auf nahversorgungsrelevant (pharmazeutische Artikel) und zentrenrelevant (medizinische / orthopädische Artikel) verteilt sind. Die Zusammenfassung erfolgt, weil die BBE-Marktforschung die Pro-Kopf-Ausgaben nur für diese Artikel zusammen berechnet.

**Abbildung 4: Zentralität der zentrenrelevanten Sortimente¹⁰
(Umsatz-Kaufkraft-Relation 2011)**



* PBS: Papier, Büro, Schreibwaren
** GPK: Glas, Porzellan, Keramik

In Klammern der Wert im Jahr 2006 (vor Eröffnung Giesler Galerie)

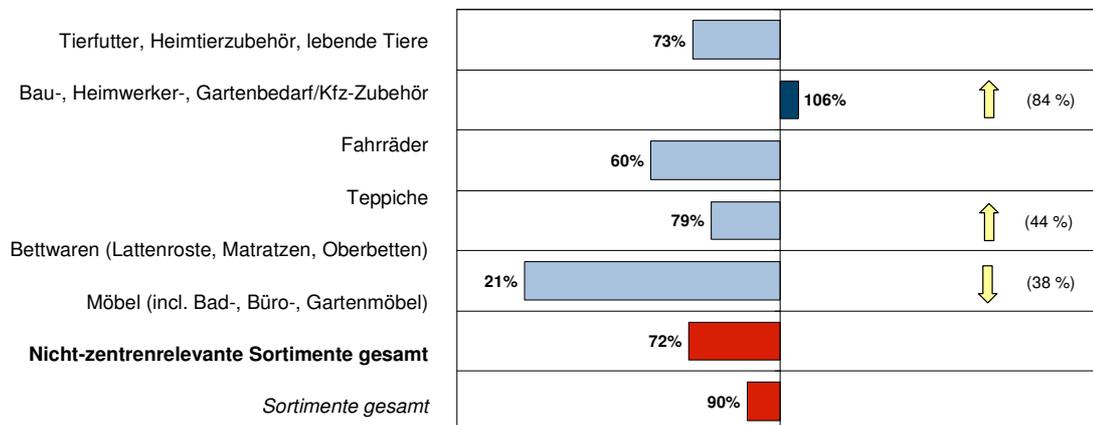
Zentrenrelevante Sortimente	Kaufkraft-potenzial	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	Kaufkraft-Saldo
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in %	in Mio. EUR
Blumen, Pflanzen	2,6	2,2	85	- 0,4
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	8,8	8,3	94	- 0,5
Bekleidung/Wäsche	28,8	28,3	98	- 0,5
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	6,2	7,7	124	1,5
GPK/Haushaltsgegenstände	3,8	4,6	121	0,8
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrum.	5,5	2,4	44	- 3,1
Sportartikel, Camping	4,1	2,0	49	- 2,1
Fahrräder	2,7	1,5	56	- 1,2
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	1,3	1,4	108	0,1
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	1,9	1,1	58	- 0,8
Elektroklein-, Elektrogroßgeräte, Lampen und Leuchten	6,5	4,9	75	- 1,6
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikat.	12,2	11,0	90	- 1,2
Foto/Optik/Akustik	4,9	3,9	80	- 1,0
Uhren/Schmuck	2,7	3,2	119	0,5
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	92,0	82,5	90	- 9,5
<i>Sortimente gesamt</i>	267,1	240,0	90	- 27,1

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

¹⁰ Eine unterschiedliche Tiefe der Sortimentsgliederung lässt den Vergleich mit den Daten aus dem Jahr 2006 nicht für alle Sortimente zu.

In den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist der saldierte Kaufkraftabfluss mit ca. 11,5 Mio. EUR am höchsten. Einzig im Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf ist u. a. durch die Ansiedlung des Pflanzenmarktes Zopes eine positive Umsatz-Kaufkraft-Relation festzustellen. Im Sortiment Möbel fließen bei einem niedrigen Zentralitätswert von ca. 21 % ca. 11,4 Mio. EUR Kaufkraft per Saldo aus Brühl ab (vgl. Abbildung 5). Damit ist die Zentralitätskennziffer gegenüber dem Jahr 2006 deutlich zurückgegangen, da der ehemals größte Anbieter (Möbel Tratex, ca. 3.700 m² VKF) geschlossen wurde. Als letzter großflächiger Anbieter verbleibt Möbel Binzenbach (ca. 1.200 m² VKF). Zwischenzeitlich konnte durch die Ansiedlung des Einrichtungsfachmarktes Dänischen Bettenlager die Angebotssituation aufgewertet werden.

Abbildung 5: Zentralität der nicht-zentrenrelevanten Sortimente¹¹
(Umsatz-Kaufkraft-Relation 2011)



In Klammern der Wert im Jahr 2006 (vor Eröffnung Giesler Galerie)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Kaufkraft-potenzial	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	Kaufkraft-Saldo
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in %	in Mio. EUR
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	2,2	1,6	73	- 0,6
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör	22,0	23,4	106	1,4
Teppiche	1,5	0,9	60	- 0,6
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	1,4	1,1	79	- 0,3
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	14,5	3,1	21	- 11,4
Nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	41,6	30,1	72	- 11,5
<i>Sortimente gesamt</i>	267,1	240,0	90	- 27,1

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

¹¹ Siehe Fußnote 9.

3.3 Einzelhandelsanalyse der Standortbereiche

Die Stadt Brühl verfügt neben dem Zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt über Ansätze eines verdichteten Besatzes von Nahversorgungsbetrieben in den Stadtteilen Vochem und Pingsdorf, die auf ihre Eignung als Nahversorgungszentren im Sinne von § 24a Abs. 2 LEPro NRW überprüft werden. Gleiches gilt für den Nahversorgungsstandort Steingasse, der durch Ergänzung weiterer nahversorgungsrelevanter Angebote ggf. zum Nahversorgungszentrum ausgebaut werden kann.

3.3.1 Innenstadt Brühl

Die Brühler Innenstadt weist insgesamt eine Einzelhandelsausstattung von 220 Betrieben mit ca. 29.130 m² Verkaufsfläche und einem Umsatz von ca. 134,9 Mio. EUR. Bezogen auf die aktuelle Abgrenzung der Innenstadt bedeutet dies gegenüber dem Jahr 2006 einen Zuwachs per Saldo um 10 Betriebe, ca. 9.300 m² Verkaufsfläche und ca. 63,9 Mio. EUR Umsatz (vgl. Tabelle 5).

Durch die Giesler Galerie sind 22 Betriebe mit ca. 10.280 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt angesiedelt worden. Die Zahl der Leerstände ist im gleichen Zeitraum in der Brühler Innenstadt um 9 Ladeneinheiten angestiegen. Damit ist trotz der Leerstandsentwicklung eine vergleichsweise stabile Einzelhandelssituation in der Innenstadt festzustellen, so dass die Ansiedlung der Giesler Galerie zu einer Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes beigetragen hat, ohne dass erhebliche Verdrängungsprozesse in der Innenstadt eingetreten sind. Auch eine Verschiebung der Einkaufslagen ist nicht eingetreten. Die Leerstandsquote von ca. 11 % bezogen auf die ansässigen Einzelhandelsbetriebe und die räumliche Verteilung der Leerstände weisen auf eine marktübliche Fluktuation hin.

Tabelle 5: Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche nach Einkaufslagen 2006-2011

Standortbereich	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	2006	2011	2006	2011
A-Lage	89	85	12.945	12.980
Kölnstraße (B-Lage)	17	17	645	490
Uhlstraße (B-Lage)	22	22	1.145	1.250
sonstige Lagen (ohne Giesler Galerie)	62	56	2.790	2.610
Giesler Galerie	*	22	*	10.280
Balthasar-Neumann-Platz	20	18	2.280	1.520
Gesamt	210	220	19.805	29.130

Quelle: Eigene Erhebungen

Tabelle 6: Leerstände nach Einkaufslagen 2006-2011

Standortbereich	Leerstände	
	2006	2011
A-Lage	3	4
Kölnstraße (B-Lage)	-	-
Uhlstraße (B-Lage)	1	4
sonstige Lagen (ohne Giesler Galerie)	12	15
Giesler Galerie	*	2
Balthasar-Neumann-Platz	-	-
Gesamt	16	25

Quelle: Eigene Erhebungen

Sortimentsbezogen ist jedoch festzustellen, dass das Angebot der Giesler Galerie zu einer Angebotsverschiebung innerhalb der innenstädtischen Einkaufslagen bei Nahrungs- und Genussmitteln, Bekleidung und Schuhen geführt hat. Die Innenstadt hat außerhalb der Giesler Galerie bei diesen Sortimenten zusammen ca. 1.800 m² Verkaufsfläche verloren. Durch die Giesler Galerie ist dieser Flächenrückgang jedoch mehr als ausgeglichen worden, so dass insgesamt eine positive Flächenbilanz der Innenstadt zu verzeichnen ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Innenstadt in den A- und B-Lagen überwiegend durch kleinere und mittlere Ladeneinheiten geprägt ist, während durch die Giesler Galerie überwiegend großflächige Anbieter ergänzt wurden.

Der **größte Einzelhandelsbetrieb** in der Brühler Innenstadt ist nach wie vor das Kaufhof Warenhaus am Standort Steinweg mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.700 m². Ankermieter der Giesler Galerie sind der Toom Verbrauchermarkt mit rd. 3.900 m² VKF, der ProMarkt Elektrofachmarkt mit rd. 1.050 m² VKF, das C & A Bekleidungskaufhaus mit rd. 1.200 m² VKF und der Aldi Discountmarkt mit rd. 940 m² VKF. Die Gesamtverkaufsfläche der innerstädtischen großflächigen Betriebe beträgt zusammen rd. 13.700 m² VKF. Es sind jedoch nur ca. 3 % der Innenstadtbetriebe großflächig.

Die Brühler Innenstadt ist damit nach wie vor durch eine relativ kleinteilige **Betriebsgrößenstruktur** gekennzeichnet. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt aktuell bei rd. 130 m² pro Einzelhandelsbetrieb und ist damit seit dem Jahr 2006 (ca. 94 m² VKF je Betrieb) deutlich angestiegen (vgl. Tabelle 7). Unverändert sind jedoch die kleinen und mittleren Geschäftseinheiten für die Brühler Innenstadt prägend (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 7: Verkaufsflächenentwicklung in der Innenstadt

Sortimente	2006	2011		Veränderung 2006 - 2011
	Innenstadt in m ²	Innenstadt in m ²	davon Giesler Galerie in m ²	Innenstadt in m ²
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	3.280	6.290	3.715	3.010
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	1.275	1.830	860	555
Pharmaz., medizin., orthop. Artikel	265	390	50	125
Nahversorgungsrelevante Sortimente	4.820	8.510	4.625	3.690
Blumen, Pflanzen	50	70	10	20
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1.100	1.620	190	520
Bekleidung/Wäsche	6.080	8.960	3.015	2.880
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.310	1.720	530	410
GPK/Haushaltsgegenstände	1.540	1.580	130	40
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	580	600	70	20
Sportartikel/Camping	500	470	10	- 30
Fahrräder	50	190	40	140
Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz	105	170	-	65
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	320	420	80	100
Elektroklein-, Elektrogroßgeräte, Lampen, Leuchten	755	1.260	550	505
UE/CD/Video/PC/Drucker/Kommunikation	625	1.450	800	825
Foto/Optik/Akustik	525	660	100	135
Uhren/Schmuck	595	610	10	15
Zentrenrelevante Sortimente	14.135	19.780	5.535	5.645
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	105	150	70	45
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf/Kfz-Zubehör	140	230	50	90
Teppiche	60	-	-	- 60
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	160	80	-	- 80
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	385	380	-	- 5
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	850	840	120	- 10
Gesamt	19.805	29.130	10.280	9.325

Quelle: Eigene Erhebungen, eigene Berechnungen

Tabelle 8: Betriebsgrößenstruktur in der Brühler Innenstadt

Betriebsgröße in m ²	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
800 und mehr	6	3	13.670	47
300 bis 799	11	5	5.700	20
100 bis 299	19	9	3.090	11
50 bis 99	51	23	3.350	11
unter 50	133	60	3.320	11
Gesamt	220	100	29.130	100

Quelle: Eigene Erhebungen

Auch der **Filialisierungsgrad** hat einen großen Einfluss auf die Gesamtattraktivität einer Einkaufsstadt. Dies resultiert daraus, dass Kunden auf der einen Seite gegenüber Filialbetrieben eindeutige Erwartungshaltungen definieren und deren Präsenz in attraktiven Innenstädten voraussetzen. Vor diesem Hintergrund kann ein niedriger Filialisierungsgrad (weniger als ca. 20 %) als Angebotsdefizit angesehen werden.

Dem gegenüber wirkt eine zu hohe Filialisierung (mehr als ca. 50 %) ebenfalls attraktivitätsmindernd, da bei einem hohen Filialbesatz die Profilierungsspielräume des für das "individuelle Gesicht" einer Stadt wichtigen inhabergeführten Einzelhandels verloren gehen.

Im Hinblick auf den Filialisierungsgrad in der Innenstadt von Brühl ist festzuhalten, dass gegenwärtig 61 von 220 Geschäften den Filialbetrieben zuzurechnen sind. Der Filialisierungsgrad liegt damit zurzeit bei rd. 28 % und ist gegenüber dem Jahr 2006 (ca. 19 %) deutlich angestiegen. Die Profilierung der Brühler Innenstadt durch bekannte Filialisten ist damit jedoch immer noch relativ gering.

Die dominierende gewerbliche **Nutzungsform** in den Erdgeschosslagen der Brühler Innenstadt ist der Einzelhandel. Von den insgesamt 427 Ladeneinheiten werden 52 % durch den Einzelhandel genutzt. Auf private Dienstleistungseinrichtungen entfallen 27 % und auf Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen 15 % der gewerblich genutzten Ladeneinheiten (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in der Brühler Innenstadt (Erdgeschosslage)

Nutzungen	Geschäftsräume	
	Anzahl	in %
Einzelhandel	220	52
Dienstleistungen	117	27
Gastronomie-/Freizeiteinrichtungen	65	15
Leerstände	25	6
insgesamt	427	100

Quelle: Eigene Erhebungen

Die Brühler Innenstadt erfüllt mit ihren vielfältigen Angeboten in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Bildung und Kultur, der städtebaulich integrierten Lage, einer guten Einbindung in den Öffentlichen Personennahverkehrsnetz und der Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich im Regionalplan alle in LEPro § 24a genannten Voraussetzungen, als zentraler Versorgungsbereich für das gesamte Stadtgebiet zu gelten.

3.3.2 Nahversorgungsstandorte

Das Einzelhandels und Zentrenkonzept der Stadt Brühl aus dem Jahr 2006 sieht in seiner Zielkonzeption verschiedene Nahversorgungsstandorte vor, für die Entwicklungsbedarf festgestellt wurde. Neben einigen Solitärstandorten gilt es die bestehenden, schwächeren Nahversorgungsstandorte zu stärken und zu sichern.

Das Nahversorgungsangebot in der **Brühler Innenstadt** hat in den letzten Jahren durch die Eröffnung der Giesler Galerie maßgeblich an Bedeutung gewonnen. Das bereits vorhandene Angebot in Form des Netto Discountmarkts (rd. 600 m² VKF), des dm Drogeriemarkts (rd. 480 m² VKF), des Schlecker Drogeriemarkts (rd. 180 m² VKF) sowie diverser Ladenhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei), Naturkostläden und Kioske, wurden ergänzt um den Toom Verbrauchermarkt (rd. 3.900 m² VKF), den Aldi Discountmarkt (rd. 940 m² VKF) und den Rossmann Drogeriemarkt (ca. 520 m² VKF).

3.3.2.1 Balthasar-Neumann-Platz

In fußläufiger Entfernung zur A-Lage der Innenstadt, westlich der Straßenbahntrasse gelegen und durch eine Fußgängerunterführung mit der Innenstadt verbunden, befindet sich die Geschäftslage Balthasar-Neumann-Platz, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2006 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen wurde.

Im Standortbereich des Balthasar-Neumann-Platzes (einschließlich Schlaunstraße) befinden sich aktuell 18 Einzelhandelsbetriebe und damit zwei weniger als im Jahr 2006. Den größten Einschnitt stellt die Verlagerung des Aldi-Marktes in die Giesler Galerie dar, die eine erhebliche Schwächung des Standorts bedeutet. Der ehemalige Minimal-Markt wird heute als Rewe weitergeführt. Die ansässigen spezialisierten Anbieter (Euronics Pohl, Ballettshop, Feinkostgeschäft) und die Angebote der Grundversorgung sind weitestgehend erhalten geblieben (Bäckerei, Metzgerei, Kiosk, Parfümerie und Apotheke). Drei Anbieter des Bekleidungs- und Schuhsortiments wurden hingegen geschlossen.

3.3.2.2 Stadtteil Pingsdorf

Im Stadtteil Pingsdorf befindet sich eine Geschäftslage an der Euskirchener Straße. Die Entwicklung dieses Bereichs ist stagnierend. Die Zahl der Geschäfte ist zwar seit 2006 um zwei auf 12 gewachsen, gleichzeitig wurden jedoch wesentliche Betriebe der Nahversorgung geschlossen (u. a. Schlecker Drogeriemarkt, Lebensmittelgeschäft). Damit umfasst die Geschäftslage eine Reihe von spezialisierten Anbietern (u. a. Bäckerei, Getränkehandel, Apotheke, Elektrogeschäft und Blumengeschäfte, Möbel- und Kücheneinzelhandel, ein Radsportgeschäft und ein Geschäft mit Kfz-Zubehör). Die Geschäftslage übernimmt jedoch nur noch sehr eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen, insbesondere fehlt ein größerer Lebensmittelanbieter (SB-Markt).

3.3.2.3 Stadtteil Vochem

Der im Norden von Brühl gelegene Stadtteil Vochem weist am Thüringer Platz einen Nahversorgungsstandort auf. Der Nahkauf SB-Markt stellt mit rd. 250 m² VKF den Magnetbetrieb des kleinen Zentrums dar. Ergänzt wird das Grundversorgungsangebot durch eine Apotheke, drei Kioske, eine Bäckerei und ein Blumengeschäft. Das Einzelhandelsangebot ist nahezu stabil geblieben. Nur ein kleineres Lebensmittelgeschäft, ein Elektroladen und ein Zeitschriftengeschäft wurden zwischenzeitlich geschlossen. Das Geschäftszentrum Thüringer Platz stellt somit nach wie vor einen Nahversorgungsstandort mit Defiziten dar. In erster Linie ist ein marktgerechter Ausbau des Lebensmittelangebotes von Bedeutung, das Magnetfunktionen für den benachbarten kleinteiligen Einzelhandel übernehmen kann.

3.3.2.4 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Die solitären Nahversorgungsstandorte haben sich wie folgt entwickelt:

Südlich der Brühler Innenstadt, im Übergangsbereich zwischen den Stadtteilen Innenstadt und Pingsdorf, übernehmen der Hit Verbrauchermarkt mit rd. 2.300 m² VKF und der Netto Discountmarkt mit rd. 700 m² VKF unverändert wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der westlichen Innenstadt und des Stadtteils Pingsdorf.

Nördlich der Brühler Innenstadt ist nach wie vor ein Norma Discountmarkt mit rd. 650 m² VKF (Richard-Bertram-Straße) vertreten. Am Standort Kölnstraße ist zwischenzeitlich ein Lidl Lebensmitteldiscountmarkt (ca. 800 m² VKF) angesiedelt worden. Der Rewe-Supermarkt am Standort Kurfürstenstraße wurde dagegen geschlossen.

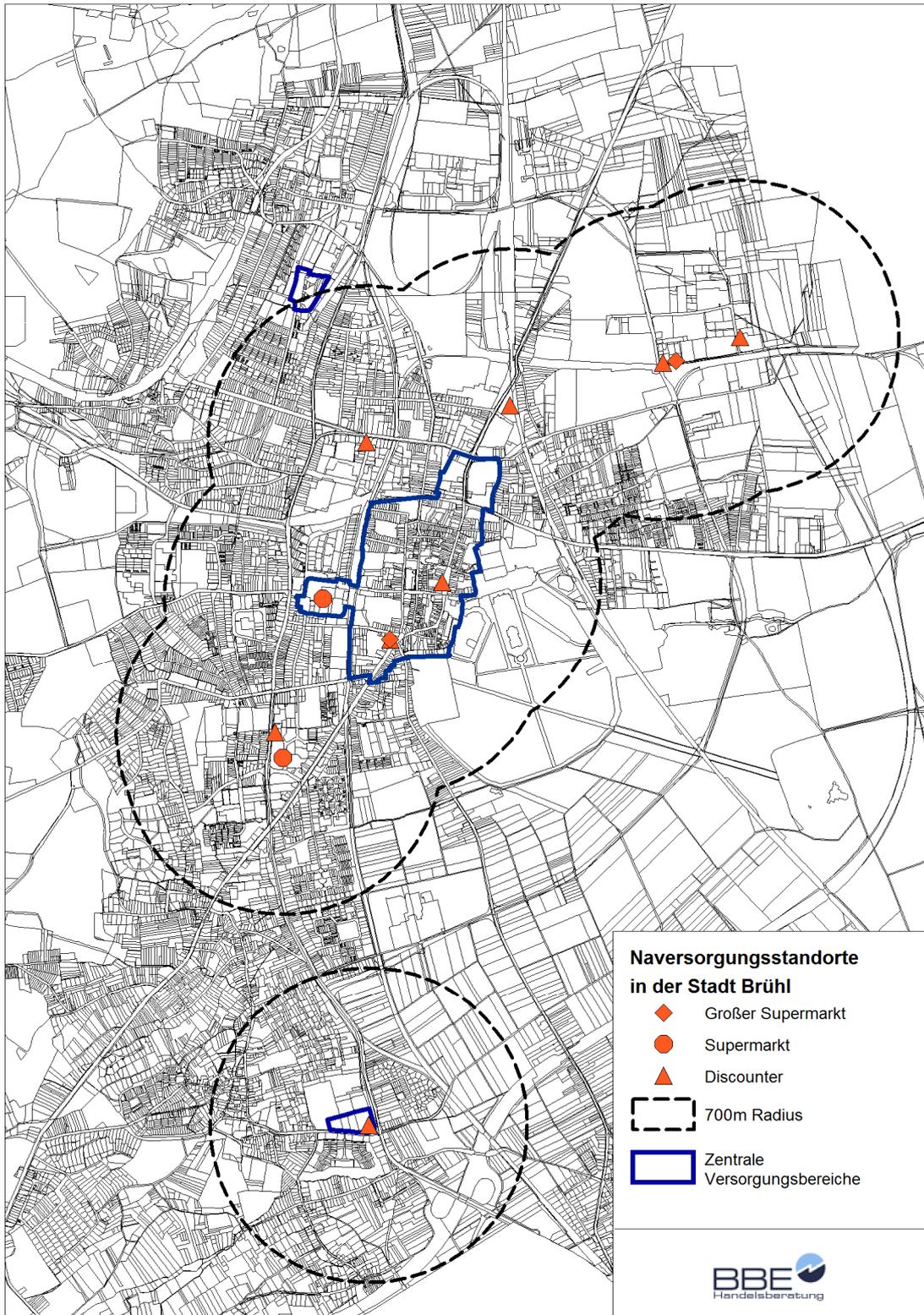
Im **Stadtteil Kierberg** erfolgt die Nahversorgung im Wesentlichen durch einen Edeka SB-Markt mit rd. 360 m² VKF und einen Schlecker Drogeriemarkt mit rd. 160 m² VKF.

Der **Stadtteil Badorf** weist nun mit dem Lidl Discountmarkt (ca. 800 m² VKF) am Standort Steingasse eine wohnungsnahe Versorgung auf.

Ein umfassendes Angebot an nahversorgungsrelevanten Betrieben besteht nach wie vor im **Gewerbegebiet "Brühl-Ost"** (Sonderlage für großflächigen Einzelhandel an der Berzdorfer Straße). Bei den Anbietern handelt es sich um einen Rewe Verbrauchermarkt mit rd. 3.300 m² VKF (ehemals Extra), einen Aldi Discountmarkt mit rd. 700 m² VKF und einen Norma Discountmarkt mit rd. 470 m² VKF. An der Wesselingener Straße befindet sich weiterhin ein Getränkemarkt mit rd. 800 m² VKF („Willis Getränke-Center“).

Das Einzelhandelsangebot in den Stadtteilen kann damit nach wie vor nur eine ausschnittsweise Versorgung sicherstellen. Wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen die Innenstadt und der dezentrale Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost.

Karte 2: Nahversorgungsstandorte



Quelle: Eigene Darstellung

3.3.2.5 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit Nonfood-Kernsortimenten

In der Stadt Brühl sind aktuell sieben Einzelhandelsbetriebe ansässig, die auf einer Verkaufsfläche von jeweils über 800 m² Nonfood-Kernsortimente führen.

Im **Gewerbegebiet "Brühl-Ost"** sind in den Sonderlagen für großflächigen Einzelhandel an der Berger Straße / Lise-Meitner-Straße sowie Berzdorfer Straße drei großflächige Bau- und Gartenmärkte ansässig (Globus Baumarkt (ehemals Maxus) mit rd. 7.300 m² VKF, Praktiker Baumarkt mit rd. 3.300 m² VKF und Zopes Pflanzenmarkt mit rd. 1.100 m² VKF¹²).

Die **Brühler Innenstadt** weist mit dem Kaufhof Warenhaus (rd. 5.700 m² VKF), dem C & A Bekleidungshaus (ca. 1.200 m² VKF) und dem ProMarkt Elektrofachmarkt (rd. 1.050 m² VKF) drei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nonfood-Kernsortimenten auf.

Im **Stadtteil Pingsdorf** befindet sich mit dem Möbelgeschäft Binzenbach (rd. 1.200 m² VKF) ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Damit haben sich durch die Ansiedlung der Giesler Galerie Veränderungen im großflächigen Nonfood-Einzelhandelsangebot der Stadt Brühl seit 2006 ergeben, so dass sich in der Innenstadt eine positive Entwicklung vollziehen konnte, während für das sonstige Stadtgebiet im großflächigen Nonfood-Einzelhandel keine zusätzlichen Angebote zu verzeichnen sind. Im Möbelsektor ist durch eine Betriebsschließung die Versorgungsqualität deutlich zurückgegangen.

¹² Die Flächenangaben der Baumärkte beinhalten neben den Warmhallen auch die gewichteten überdachten (Gewichtungsfaktor 0,5) und nicht überdachten (Gewichtungsfaktor 0,25) Freiflächen.

3.4 Fazit zur Angebots- und Standortsituation der Stadt Brühl

Die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Brühl im Zeitraum 2006 – 2011 ist insgesamt durch ein Betriebs- und Verkaufsflächenwachstum geprägt. Positive Entwicklungsimpulse hat dabei insbesondere das innerstädtische Einkaufszentrum Giesler Galerie gesetzt, das das Einzelhandelsangebot der Innenstadt vor allem durch großflächige SB- und Fachmärkte ergänzt hat. Die Hauptgeschäftslagen der Innenstadt weisen eine hohe Stabilität im Einzelhandelsangebot auf, ohne das ein erheblicher Verdrängungswettbewerb und eine Abwertung insbesondere der nördlichen Geschäftslage der Kölnstraße zu erkennen ist.

Nach wie vor sind für diese nördliche Geschäftsnebenlage Strukturprobleme zu erkennen. So ist der Geschäftsbereich durch kleinteiligen Einzelhandel in Kombination mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen geprägt. Es fehlt insbesondere ein frequenzstarker größerer Anbieter, der Magnetfunktionen übernehmen kann.

Die A-Lage der Innenstadt ist als stabil hinsichtlich des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes zu bewerten. Für den südlichen Geschäftsbereich der Uhlstraße ist ebenfalls eine hohe Konstanz der überwiegend mittelständisch geführten Einzelhandelsfachgeschäfte festzustellen. Insgesamt hat dieser Geschäftsbereich am stärksten von der Ansiedlung der Giesler Galerie profitiert, so dass eine qualitätsvolle Neubesetzung leer fallender Geschäftseinheiten zu erwarten ist.

Der innerstädtische Standortbereich Balthasar-Neumann-Platz weist die stärksten Verluste im Einzelhandelsangebot auf. Durch Sanierungsmaßnahmen soll in den nächsten Jahren eine städtebauliche Aufwertung der Achse zwischen Balthasar-Neumann-Platz und Brühler Schloss erreicht werden, so dass dem Standort zukünftig wieder eine stärkere Innenstadtergänzungsfunktion beizumessen ist.

Die Nahversorgung in der Stadt Brühl wurde zwischenzeitlich im Wesentlichen durch die Ansiedlung des Toom Verbrauchermarktes und des Aldi Discountmarktes in der Innenstadt sowie der Lidl Discountmärkte an den Standorten Steingasse (Stadtteil Badorf) und Kölnstraße / Finanzamt (Stadtteil Brühl-Mitte) ergänzt. Damit hat einerseits die Innenstadt einen Bedeutungsgewinn erreicht, andererseits ist insbesondere im südlichen Stadtgebiet sowie in der nördlichen Kernstadt eine Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung eingetreten.

Eine wichtige Ergänzungsfunktion übernimmt weiterhin der Sonderstandort Gewerbegebiet-Ost. Das Angebot wurde zwischenzeitlich durch den Pflanzenmarkt Zopes, das Dänische Bettenlager und eine Waschanlage an der Lise-Meitner-Straße ergänzt. Die Umstrukturierung des bestehenden Geschäftszentrums an der Berzdorfer Straße steht noch aus, dabei ist eine Schließung des Praktiker Baumarktes zu erwarten. Am Standort Berger Straße / Lise-Meitner-Straße ist eine Ergänzung um nicht-zentrenstörenden großflächigen Einzelhandel geplant.

3.5 Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach Warengruppen

Unter Berücksichtigung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Brühl und der allgemeinen Marktentwicklungen des Einzelhandels in Deutschland werden für folgende Sortimente Verkaufsflächenenergänzung in der Stadt Brühl empfohlen:

Nahrungs- und Genussmittel

Durch die Ansiedlung von Lebensmittel-SB-Märkten in den Stadtteilen Brühl-Mitte, Kierberg und Badorf konnte die Lebensmittelversorgung deutlich verbessert werden, so dass mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 101 % eine standortangemessene Versorgung gegeben ist. Gleichwohl sind nach wie vor in der Stadt Brühl relativ kleine Lebensmittel-SB-Märkte in den Stadtteilen strukturprägend (u. a. Rewe im Stadtteil Vochem, Edeka und Norma im Stadtteil Kierberg), so dass mittelfristig zum Erhalt der wohnungsnahen Versorgung Verkaufsflächenerweiterungen notwendig sind.

Bekleidung

Das Bekleidungsangebot in der Stadt Brühl wird durch eine Vielzahl von kleinteiligen Fachgeschäften geprägt, die durch Filialisten des unteren Preisgenres in der Giesler Galerie ergänzt wurden. Für die Brühler Innenstadt bestehen damit weiterhin Entwicklungsperspektiven im Bereich von bundesweit agierenden Filialisten des mittleren Preisgefüges und der Jungen Mode, die aufgrund der Bekanntheit die Ausstrahlungskraft der Brühler Innenstadt ergänzen können.

Sportartikel

Das Sportangebot der Stadt Brühl beschränkt sich derzeit auf kleinere Anbieter, die nur eine ausschnittsweise Versorgung sicher stellen können. Trotz der regionalen Lage mit intensiven Wettbewerbsbeziehungen zu Köln und Hürth, ist die Ansiedlung eines größeren modernen Sportanbieters zu empfehlen.

Einrichtungsbedarf

Weiterhin sind Entwicklungsperspektiven im spezialisierten Einrichtungsbedarf (Möbel, Bettwaren, Heimtextilien) gegeben, während die örtliche Standortsituation und der regionale Wettbewerb die Ansiedlung eines großen Möbelhauses (mit mehr als 20.000 m² VKF) erheblich einschränken.

Baumarkt

Im Baumarktsegment beschränken sich die Entwicklungsperspektiven auf bestandssichernde Maßnahmen. Die strukturprägenden Anbieter Globus und Praktiker weisen im Vergleich zu den ak-

tuellen Flächenanforderungen von Baumärkten vergleichsweise geringe Verkaufsflächen auf, so dass Marktanpassungsmaßnahmen zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang ist auf eine mögliche Veränderung im Rahmen der Umstrukturierung des Geschäftsstandortes Betzdorfer Straße hinzuweisen, die voraussichtlich mit einer Schließung des Praktiker-Marktes einhergehen wird.

Für die Stadt Brühl sind damit Entwicklungspotenziale vor allem in der Stabilisierung der wohnungsnahen Versorgung und im Ausbau der innenstadtprägenden Sortimente Bekleidung und Sportartikel sowie im Einrichtungs- und Baumarktangebot gegeben.

4 Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Brühl

4.1 Leitziele der Einzelhandelsentwicklung und Zentrenkonzept

Die Fortschreibung des Standort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Brühl basiert auf den bereits im Rahmen der Marktanalyse im Jahr 2006 formulierten Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Brühl. Im Einzelnen sind dies:

- Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion der Innenstadt,
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung,
- Konzentration des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet.

Auch die abgeleitete Vorgehensweise für die Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen wird unverändert empfohlen:

- Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit **zentrenrelevanten Angeboten** und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausgehen, sollen in der Innenstadt konzentriert werden. Darüber hinaus soll die Innenstadt auch zukünftig Nahversorgungsangebote für die Bewohner der Stadt Brühl bereithalten.
- Die bestehenden Entwicklungspotenziale bei den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** sollen dazu genutzt werden, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken.
- Möglichkeiten der Stärkung können sein: die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen sowie die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Nahversorgungsstandorte.

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

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

- Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollte, soweit sie zentrenrelevante Kernsortimente führen, nur in der Innenstadt möglich sein.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die dagegen **nicht-zentrenrelevante Kernsortimente** anbieten, sollten unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit außerhalb der Innenstadt angesiedelt werden können.

Als Standorte für zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kommt im Wesentlichen das Umfeld der bestehenden Sondergebietsstandorte im Gewerbegebiet "Brühl-Ost" mit den Schwerpunkten Berzdorfer Straße und Berger Straße / Lise-Meitner-Straße / An der alten Zuckerfabrik infrage. Für eine Konzentration von zentrenverträglichen Großbetrieben auf einen Standortbereich sprechen vor allem folgende Gründe:

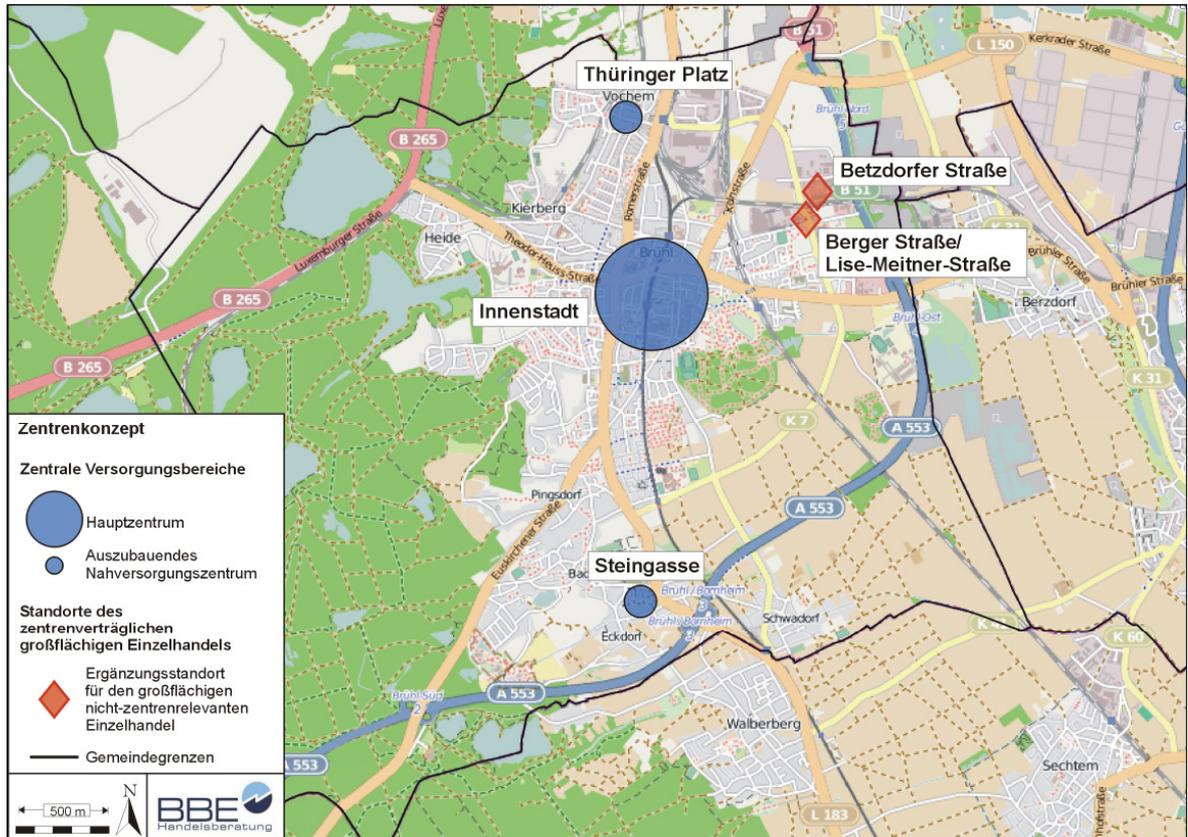
- die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben reduziert den Ressourceneinsatz (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen),
- durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass für Betriebe des produzierenden Gewerbes, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Brühl sehr wichtig sind, in einem ausreichendem Maße Flächen zur Verfügung stehen.

Das vorgeschlagene Zentrenkonzept weist die Innenstadt als Hauptzentrum mit einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung aus (Verflechtungsbereich: Stadt Brühl). Aufgrund der spezifischen Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur der Stadt Brühl existieren derzeit keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von Neben- und Nahversorgungszentren.

Als auszubauende Nahversorgungszentren werden aufgrund des Entwicklungspotenzials die Standorte Thüringer Platz und Steingasse in das räumliche Ordnungskonzept aufgenommen.

Das Gewerbegebiet Ost mit den Bereichen Berzdorfer Straße und Berger Straße / Lise-Meitner Straße übernimmt weiterhin die Funktionen als Sonderstandorte für den Ausbau des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Karte 3: Zentrenkonzept



Quelle: Eigene Darstellung

4.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist unter Berücksichtigung der in § 24 a Abs. 2 LEPro NRW genannten Standortanforderungen zu überprüfen. Demnach zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch ein multifunktionales Angebot aus, das neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen umfasst. Dieses Angebot ist räumlich konzentriert, so dass Verbundeffekte bestehen. Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich an städtebaulich integrierten Standorten, die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesen sind. Zudem besteht eine gute Einbindung in die Verkehrsnetze, insbesondere in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Damit orientiert sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches an der faktischen Prägung. Gleichwohl kann die Gemeinde auch mögliche Entwicklungsflächen in den zentralen Versorgungsbereich einschließen, sofern diese eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Versorgungszentrums darstellen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Versorgungsstrukturen der Brühler Innenstadt wird demgemäß eine räumliche Korrektur des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt vorgeschlagen:

- Am Balthasar-Neumann-Platz besteht ein verdichteter Geschäfts- und Dienstleistungsbereich, der wichtige Ergänzungsfunktionen für den Bereich der westlichen Innenstadt ausübt. Das Geschäftszentrum grenzt unmittelbar westlich an den im Jahr 2006 vorgeschlagenen Innenstadtbereich an, wird nur durch die Bahntrasse mit einem Fußgängertunnel räumlich getrennt.

Im Rahmen der Innenstadtsanierung ist eine städtebauliche Aufwertung der West-Ost-Achse zwischen Balthasar-Neumann-Platz und Brühler Schloss vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist auch die Neugestaltung der Fußwegebeziehung geplant, so dass die bestehende Trennwirkung der Bahntrasse reduziert und eine attraktive Verbindung geschaffen wird.

Im Hinblick auf den Einzelhandelsbesatz ist ein spezialisiertes Angebot (u. a. Elektrowaren / Unterhaltungselektronik, Sportartikel) vorhanden, das eine Innenstadtergänzung darstellt, so dass sowohl städtebauliche als auch angebotsbezogene Gründe für eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sprechen.

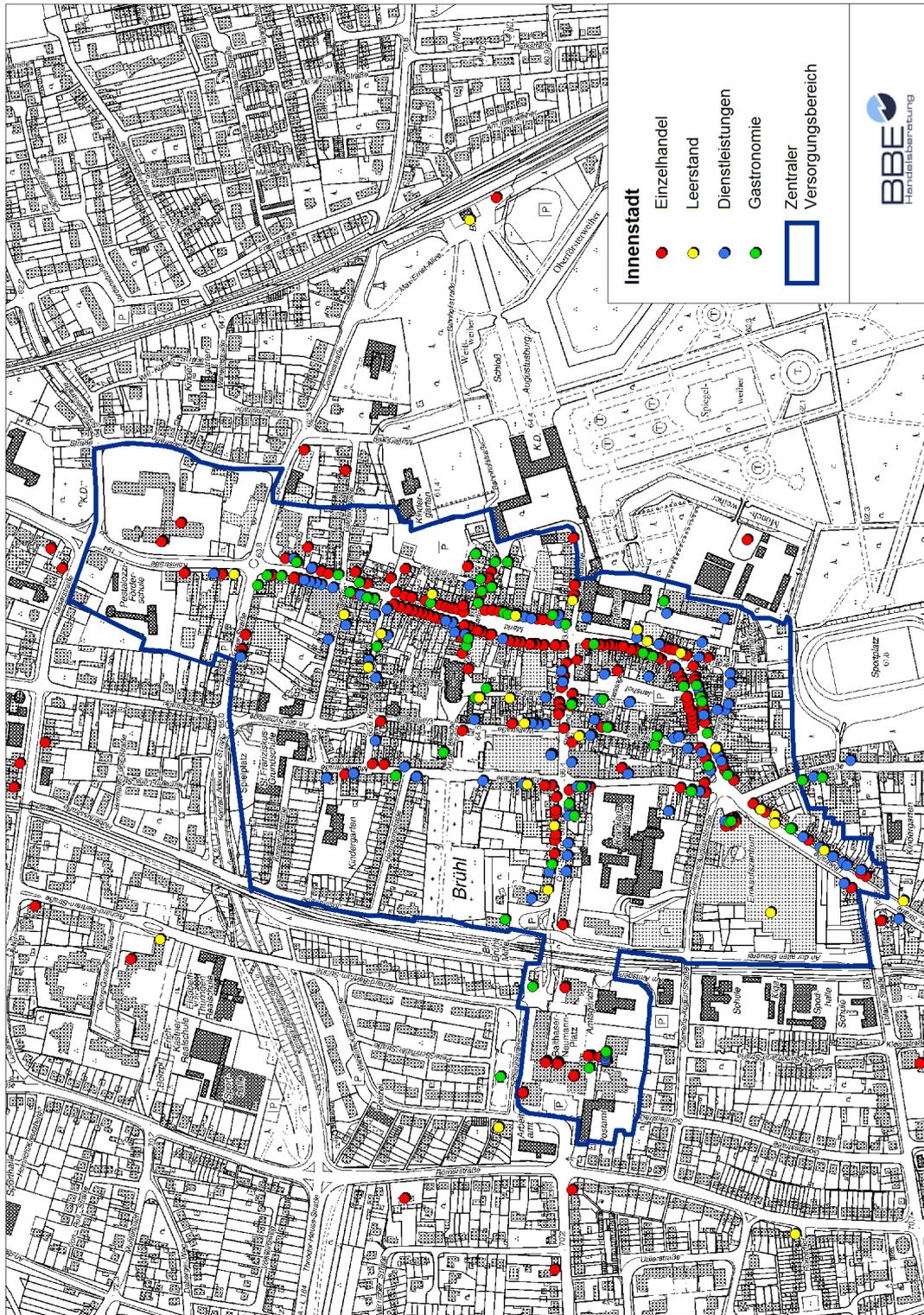
- Nördlich der Heinrich-Esser-Straße bzw. Comesstraße besteht mit dem Wicke-Gelände eine mögliche Entwicklungsfläche, die sich unmittelbar an den verdichteten Innenstadtbereich der Kölnstraße anschließt.

Gleichzeitig ist auch außerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs der Kölner Straße beidseitig eine Nutzung durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden, so dass eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Kölner Straße bis in Höhe des Kreuzungsbereichs Kaiserstraße / Schildgesstraße vorgeschlagen wird.

Nördlich sind Wohnnutzungen bzw. das Finanzamt als Verwaltungseinrichtung ohne starken Publikumseffekt strukturprägend, so dass eine eindeutige räumliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs möglich ist.

- Im Osten wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Schlossanlage begrenzt. Damit wird auch der Standort Belvedere in das Versorgungszentrum einbezogen, der zurzeit als Parkplatz genutzt wird und für den eine Hotelnutzung vorgesehen ist.
- Im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich an der Bonnstraße begrenzt auf den Kreuzungsbereich mit der Uhlstraße, da entlang der Bonnstraße eine gefestigte Bau- und Nutzungsstruktur vorliegt, die durch Wohnnutzung geprägt ist. Publikumsintensive Nutzungen sind nur als Streubesatz vorhanden, der keine Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt rechtfertigt.

Karte 4: Erdgeschossnutzungen in der Brühler Innenstadt und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: Eigene Darstellung

4.3 Nahversorgungsstandorte

Die Stadt Brühl verfügt außerhalb der Innenstadt derzeit über kein Nahversorgungszentrum. Ansätze eines verdichteten Besatzes von Nahversorgungsbetrieben bestehen lediglich am Thüringer Platz (Stadtteil Vochem) und an der Euskirchener Straße (Stadtteil Pingsdorf). An städtebaulich integrierten Standorten sind darüber hinaus in Solitärlagen die Anbieter Hit Verbrauchermarkt (Römerstraße), Netto (Römerstraße), Norma (Richard-Bertram-Straße), Lidl (Steingasse) und Edeka (Auf der Brücke) ansässig. Der zwischenzeitlich angesiedelte Lidl Lebensmitteldiscountmarkt (Kölnstraße) ergänzt die Versorgungssituation in der nördlichen Kernstadt.

Ein Nahversorgungszentrum zeichnet sich durch einen Besatz verschiedener Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in einer räumlichen Verbundlage an einem wohnungsnahen Standort mit guter Verkehrsanbindung (fußläufig, ÖPNV und MIV) aus. Aus gutachterlicher Sicht sollte ein Nahversorgungszentrum auch einen Lebensmittel-SB-Markt umfassen, der als Mindestvoraussetzung für eine funktionsfähige Nahversorgung gelten kann.

Die Nahversorgungsstandorte innerhalb der Stadt Brühl erfüllen aktuell nicht die Anforderungen an die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums. Entwicklungsperspektiven im Sinne eines „auszubauenden Nahversorgungszentrums“ sind jedoch den Standorten Thüringer Platz und Steingasse beizumessen:

- Am Standort Thüringer Platz sind aktuell 8 Einzelhandelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 410 m² ansässig. Die Sortimentsstruktur ist auf die Nahversorgung ausgerichtet. Magnetfunktionen übernimmt ein Nahkauf SB-Geschäft mit ca. 250 m² Verkaufsfläche.

Für das ansässige Lebensmittel-SB-Geschäft bestehen Planüberlegungen durch Überbauung des nördlich angrenzenden Platzbereichs den Markt auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² zu erweitern. Damit würde die Versorgungsfunktion des Geschäftsstandortes gefestigt.¹³

Der Verflechtungsbereich bezieht sich aufgrund der Größe des Nahversorgungszentrums, der Wettbewerbssituation und der Siedlungsstruktur der Stadt Brühl auf den Stadtteil Vochem mit aktuell knapp 5.000 Einwohnern.

Das Kaufkraftpotenzial für nahversorgungsrelevante Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, pharmazeutische / medizinische und orthopädische Artikel beläuft sich zurzeit auf ca. 14,6 Mio. EUR.

¹³ Im Planungsausschuss der Stadt Brühl erfolgte zwischenzeitlich der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 11.09 mit einer planungsrechtlichen Ausweisung eines Lebensmittelmarktes im nördlichen Bereich des Thüringer Platzes.

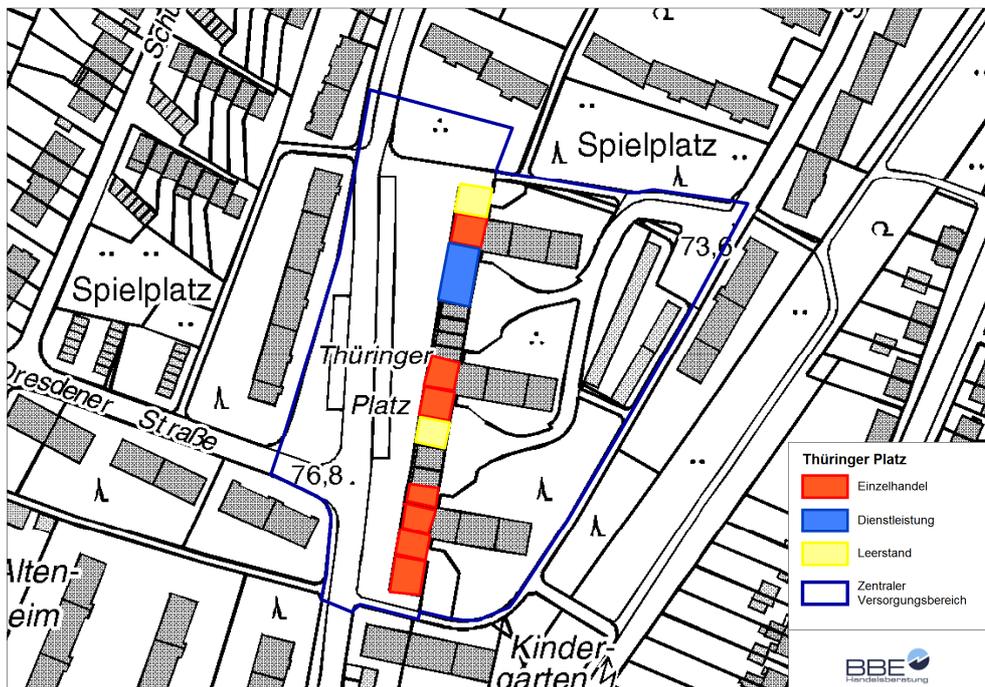
- Westlich angrenzend an den Lidl Markt am Standort Steingasse ist die Ergänzung von kleinteiligen Nahversorgungsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 700 m² im Zusammenhang mit einer weiteren Wohnbebauung projektiert. Damit ist die Schaffung einer nahversorgungsbezogene Nutzungsmischung im direkten Umfeld der Wohnbebauung möglich.

Der Verflechtungsbereich erstreckt sich auf den Stadtteil Badorf mit über 5.600 Einwohnern.

Das Kaufkraftpotenzial für nahversorgungsrelevante Sortimente beläuft sich derzeit auf ca. 16,9 Mio. EUR.

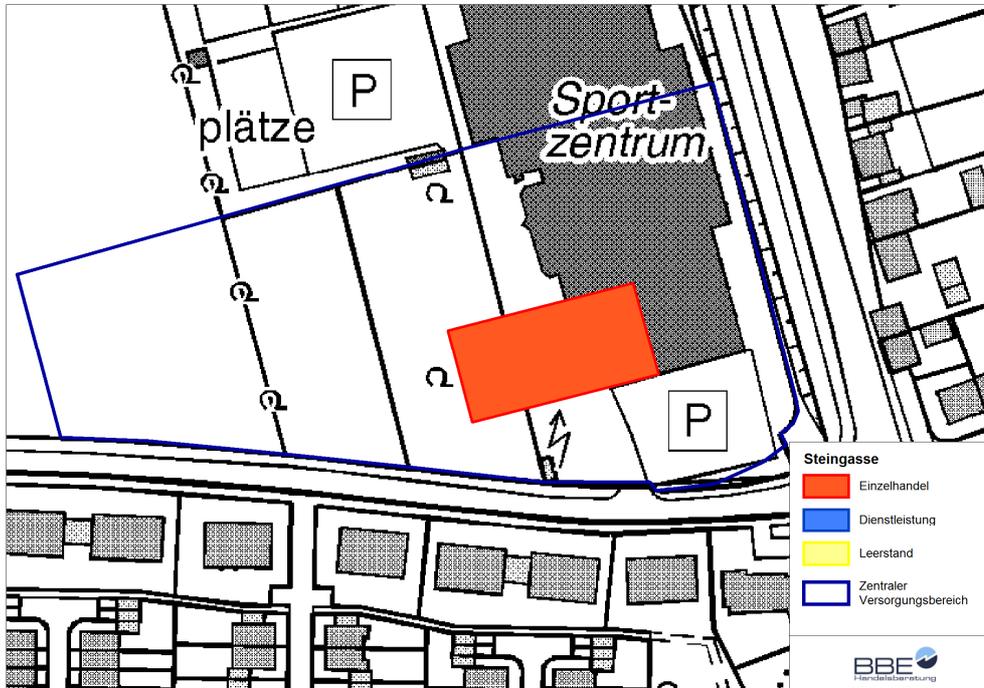
Die projektierten Ergänzungen der Nahversorgung an den Standorten Thüringer Platz und Steingasse sind als sinnvolle Entwicklungsmaßnahmen zu bewerten. Eine Entwicklung der Nahversorgung an Angebotsstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollte auf nicht großflächige Betriebe beschränkt werden.

Karte 5: Erdgeschossnutzungen im Bereich des Thüringer Platzes und Abgrenzung des auszubauenden Nahversorgungszentrums



Quelle: Eigene Darstellung

Karte 6: Erdgeschossnutzungen im Bereich Steingasse und Abgrenzung des auszubauenden Nahversorgungszentrums



Quelle: Eigene Darstellung

4.4 Standorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bleibt die Empfehlung bestehen, Ansiedlungen auf die vorhandenen Einzelhandelsagglomerationen im Bereich Brühl-Ost zu konzentrieren, um Verbundeffekte zu nutzen, einen sparsamen Flächenverbrauch sicherzustellen und Gewerbeflächen in anderen Standortbereichen für das Produzierende Gewerbe vorzuhalten. Dabei sind die Geschäftslagen „Berzdorfer Straße“ und „Berger Straße / Lise-Meitner-Straße / An der alten Zuckerfabrik“ vorrangig weiterzuentwickeln.

Vor dem Hintergrund der formulierten Leitziele sollten hier keine Ansiedlungen zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über die baurechtlich zulässigen Rahmensetzungen hinaus erfolgen. Den ansässigen Betrieben ist jedoch Bestandsschutz einzuräumen, der auch eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung umfassen sollte.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen durch zentrenrelevante Randsortimente keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sein, so dass im Rahmen einer Einzelfallprüfung für die Zulässigkeit eines Vorhabens in jedem Fall negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Die Entwicklungsperspektiven der Sonderlagen „Berzdorfer Straße“ und „Berger Straße / Lise-Meitner-Straße / An der alten Zuckerfabrik“ sind wie folgt zu bewerten:

- Im Bereich der Geschäftslage **Berzdorfer Straße** bestehen Überlegungen zur baulichen Modernisierung der Geschäftsgebäude. In diesem Zusammenhang soll der Praktiker Baumarkt geschlossen werden. Der Bebauungsplan lässt im Rahmen von Sondergebietsausweisungen großflächigen Einzelhandel mit Sortimentseinschränkungen zu. In den einzelnen Teilbereichen sind großflächige Lebensmittelmärkte (SO 1 und SO 4) mit einem strukturierten Randsortiment bzw. ein Bau- und Gartenmarkt (SO 2 und SO 3) zulässig. Einzig in einem kleineren Teilbereich (SO 5) sind keine Sortimentsbeschränkungen vorgegeben. Für die Fläche des Praktiker Marktes sind zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausnahmsweise zulässig, wenn durch Einzelnachweis negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Die nutzbare Fläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl (0,8) und der Geschossflächenzahl (2,4).

Im Rahmen der anstehenden Neuordnung der Nutzungen sollten die Bebauungsplan-Festlegungen an die Ziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes angepasst werden. Insbesondere ist zu empfehlen, im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

- die Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten auf die mit diesem Konzept vorgeschlagene „Brühler Liste“ zu stützen und

- die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den bereits genehmigten Bestand festzuschreiben.
- Maßvolle Sortimentserweiterungen und -ergänzungen, die im Rahmen einer Betriebsmodernisierung erforderlich werden, könnten dabei im Ausnahmefall zugelassen werden, sofern der Nachweis einer Zentrenverträglichkeit erbracht wird.
- Der Standortbereich **Berger Straße / Lise-Meitner-Straße / An der alten Zuckerfabrik** soll im gewerblichen Bereich und durch Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Zoo, Möbel, Einrichtungszubehör, Autozubehör) in Verbindung mit Büro- und Freizeitnutzungen weiterentwickelt werden. Dabei verfolgt die Stadt Brühl differenzierte Planungsziele für das Areal Berger Straße / An der alten Zuckerfabrik. Der nördliche Bereich westlich der K 7 soll weiterhin als Gewerbeflächen vorgehalten werden, während südlich des Straßenzuges An der alten Zuckerfabrik großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden soll.

Das Planungskonzept mit einem Möbelmarkt (Möbel Boss), einem Fachmarkt für Einrichtungszubehör (Hammer Heimtextilien) sowie weiteren Fachmärkten für Möbel und Autozubehör im Bereich Berger Straße / An der alten Zuckerfabrik stellt eine sinnvolle Weiterentwicklung des Sonderstandortes dar, die dem vorgeschlagenen Zentrenkonzept entspricht. Die zentrenrelevanten Randsortimente der geplanten Fachmärkte sollten durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan soweit begrenzt werden, dass städtebauliche Auswirkungen auf die Brühler Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Auch die geplante Erweiterung des ansässigen Globus Baumarktes um ca. 1.500 m² Außenverkaufsfläche für Baustoffe ist mit den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes konform.

Im Bereich der Lise-Meitner-Straße ist die Ansiedlung eines Zoofachmarktes geplant, für den im Rahmen einer Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden konnte, dass städtebaulich negative Auswirkungen auszuschließen sind.¹⁴ Die Kernsortimente sind als nicht-zentrenrelevant zu bewerten, so dass das Planvorhaben städtebaulich als sinnvolle Angebotsergänzung zu bewerten ist.

¹⁴ Vgl. BBE-Auswirkungsanalyse Zoo- und Heimtierfachmarkt in der Stadt Brühl, Berger Straße, April 2011

4.5 Planungsrechtliche Empfehlungen

Die Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente. Denn nur so wird es gelingen, die aus unternehmerischer Sicht am Standort Brühl zusätzlich wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzungen auf diejenigen Standorte zu lenken, die sich aus städtebaulicher Sicht bestmöglich in das Siedlungsgefüge einordnen.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden grundlegende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen.

4.5.1 Fortschreibung der Brühler Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Die aufgestellte Brühler Sortimentsliste ist vor dem Hintergrund der Strukturveränderungen im Brühler Einzelhandel zu überprüfen. Dabei behalten die grundlegenden Charakterisierungen Bestand:

- **Zentrenrelevante** Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte in der Innenstadt führen können.
- Dagegen sind als **nicht-zentrenrelevant** Sortimente einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher 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.

Mit der Novellierung des LEPro NRW ist den Kommunen die Aufgabe zugewiesen worden, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eigenverantwortlich festzulegen. Den Ausgangspunkt bilden dabei die in der Anlage zum neu eingefügten § 24 a benannten „zentrenrelevanten Leitsortimente“:

Demnach sind folgende **Leitsortimente** grundsätzlich als **zentrenrelevant** definiert:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- / Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto, Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Für einen großen Teil des gesamten Sortimentsspektrums ist die Zentrenrelevanz unter Würdigung der oben skizzierten Kriterien demnach unstrittig. Weitergehende Festlegungen können und sollten unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten getroffen werden.

Für die **Sortimentsgruppe Einrichtungszubehör** eröffnet der Einzelhandelserlass NRW den Kommunen explizit die Möglichkeit, durch Prüfung der ortspezifischen Gegebenheiten in einer Einzelfallbetrachtung einzelne Teilsortimente ggf. als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Im Einzelnen betrifft dies die Warengruppen:

- Teppiche (Rollware und Einzelware)
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Matratzen / Bettwaren
- Bilder / Bilderrahmen / Spiegel
- Tapeten

Der § 24 a LEPro NRW verzichtet auf die Vorgabe nahversorgungsrelevanter Sortimente, die somit in jedem Fall von den Kommunen in Eigenregie zu bestimmen sind. Als nahversorgungsrelevant gelten üblicherweise die Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik
- Apotheken

Von den Vorschlägen der Landesplanung ausgehend, wird auch für die Stadt Brühl eine differenzierte Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste darstellt. Dabei ist die Sortimentszuordnung wie folgt zu beurteilen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Kriterien für die Nahversorgungsrelevanz von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren werden auch in Brühl erfüllt. Sie decken den Grundbedarf jedes Haushaltes ab und werden bevorzugt in Wohnungsnähe und in engen Zeitabständen eingekauft. Dies gilt auch für das Apothekenangebot.

Zentrenrelevante Leitsortimente

Die in der Anlage des § 24 a LEPro dargestellten Leitsortimente sind auch in Brühl als uneingeschränkt zentrenrelevant zu betrachten. Anhaltspunkte, die eine Abweichung von der „Regelvermutung“ erforderlich machen würde, liegen nicht vor.

Optional zentrenrelevante Sortimente

Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelserlasses gelten die o. g. Untergruppen des Sortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ als optional zentrenrelevant, abhängig von den ortsspezifischen Gegebenheiten.

Die Sortimente **Bettwaren / Matratzen und Teppiche** erfüllen nach wie vor in Brühl nicht die Kriterien der Zentrenrelevanz. Angesichts einer überwiegend geringen Handlichkeit (z.B. Matratzen, Roste, Inletts) und der hierdurch bedingten Notwendigkeit, dass sie fast nur mit dem Pkw transportierbar sind, sind diese als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen.

Das Sortiment **Lampen und Leuchten** wird als Randsortiment der Baumärkte sowie durch spezialisierte Fachanbieter angeboten. Die Gutachter empfehlen, diese Warengruppe als zentrenrelevant einzustufen.

Blumen werden in Brühl von zahlreichen, meist kleineren Fachbetrieben angeboten. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Sortiments und der Serviceorientierung erfüllt diese Warengruppe die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Tierfutter, Heimtierzubehör und lebende Tiere sollten in Brühl aus Gutachtersicht als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. In der Innenstadt wird das Sortiment durch ein Fachgeschäft angeboten. Darüber hinaus wird die Angebotsstruktur in Brühl durch einen Fachmarkt am Standort Wesselingener Straße (Gewerbegebiet Brühl-Ost) und durch Randsortimente der Lebensmittel-SB-

und Drogeriemärkte geprägt. Angesichts der geringen Flächenleistung des Sortimentes und der geringen Innenstadtprägung lässt sich damit keine Zentrenrelevanz ableiten.

Campingbedarf wird als Randsortiment in erster Linie von Bau- und Gartenmärkten – in den meisten Fällen jedoch außerhalb der Zentren – oder bei den Lebensmittel-Discountmärkten in Form von wöchentlich wechselnden Aktionswaren angeboten. Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Brühl empfohlen, dieses Sortiment im Sinne einer planerischen Zielsetzung als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Elektro Großgeräte („weiße Ware“) wird in der Stadt Brühl ausschließlich in der Innenstadt angeboten, so dass das Sortiment trotz seiner Großformatigkeit als zentrenrelevant einzustufen ist.

Zusammengefasst ergibt sich nach den Empfehlungen der Gutachter für die Stadt Brühl folgende Sortimentsliste:

Tabelle 10: Brühler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (ohne Bettwaren)	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)		
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslernerwaren, 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)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		

Fortsetzung folgt

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel (ohne Drogerieartikel)		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
	Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24 a LEPro NRW		

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

4.5.2 Konsequenzen aus der jüngeren Rechtsprechung für die Steuerungsinhalte kommunaler Einzelhandelskonzepte

Bindungswirkung von Einzelhandelskonzepten bei der Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche

Einem vom Rat der Gemeinde beschlossenen Einzelhandelskonzept kommt keine bindende Rechtswirkung zu. Erst eine Umsetzung im Rahmen einer Bauleitplanung nach den §§ 10 oder 12 BauGB kann dazu führen, dass die erforderliche Außenwirkung entsteht (Entscheidung zu Mönchengladbach-Wickrath).¹⁵

Streitgegenstand war die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit 958 m² Verkaufsfläche um 534 m². Der Markt lag außerhalb, aber am Rande eines im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches. Das Gericht stellte klar, dass es die Ausführungen in der amtlichen Begründung zu § 34 Abs. 3 BauGB zur Bindungswirkung von Einzelhandelskonzepten nicht teilt.

Das Einzelhandelskonzept sei zwar vom Rat beschlossen worden. Es sei aber nur eine informelle Planung. Die Feststellung des Vorliegens eines zentralen Versorgungsbereiches und seiner örtlichen Abgrenzung habe jedoch auch für außerhalb gelegenen Vorhaben unmittelbar eigentumsgestaltende Wirkung. Die Unzulässigkeit einer sonst planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit einhergehende anspruchsvernichtende Wirkung greife in Art. 14 Abs. 1 GG ein und verlange daher eine förmliche Planung.

Hier habe das Einzelhandelskonzept den zentralen Versorgungsbereich räumlich zu eng und damit unrichtig festgelegt, da sich die Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich direkt an den Lebensmittelmarkt der Klägerin anschließen. Da sich die Erweiterung in die Umgebung einfüge - der vorhandene Lebensmittelmarkt präge den Bereich maßgeblich -, bestehe ein Anspruch auf die Baugenehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Befürchtete Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 14 % zu Lasten eines Lebensmittelmarktes im verabschiedeten zentralen Versorgungsbereich ändern daran nichts, da § 34 Abs. 3 BauGB nicht dem Konkurrentenschutz diene.

¹⁵ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.11.2008 - 10 A 1512/07 nach www.lexisnexis.de

**Steuerung von Einzelhandels Sortimenten am Beispiel des Masterplans Dortmund:
Leitsätze des Urteils des BVerwG vom 26. März 2009 (4 C 21.07)**

Das BVerwG in Leipzig hat entschieden, dass ein in einem Bebauungsplan festgesetzter genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben durch das Ziel einer Stärkung der in einem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren städtebaulich gerechtfertigt sein kann.

Die Klägerin wollte in einem Mischgebiet im Stadtgebiet von Dortmund einen Lebensmittelmarkt mit 650 m² Verkaufsfläche errichten. Die Stadt Dortmund nahm das Vorhaben zum Anlass, den Bebauungsplan zu ändern und Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet weitestgehend auszuschließen. Die Klage auf Erteilung eines Bauvorbescheides blieb ohne Erfolg. Das OVG Nordrhein-Westfalen war der Auffassung, die städtebauliche Rechtfertigung des Einzelhandelsausschlusses lasse sich mit dem Ziel einer Stärkung der Zentren durch Neuansiedlung auch solcher Einzelhandelsnutzungen begründen, die dort bislang nicht vorhanden sind.

Das BVerwG hat die Rechtsansicht der Vorinstanz bestätigt.

Einzelhandelsbetriebe können auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet ausgeschlossen werden, auch wenn der vollständige Ausschluss durch „Gegenausnahmen“ für bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben wieder ein Stück zurückgenommen wird.

Die Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in Stadtbezirks- und Ortsteilzentren ist ein Ziel, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen städtebaulich rechtfertigen kann. Der Gemeinde ist es gestattet, „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in den Zentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zuzuführen, um deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten.

Sofern ein Gesamtkonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, bedarf es jedenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentreneignung.

4.5.3 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- (1) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur innerhalb des vorgeschlagenen Hauptzentrums Innenstadt möglich.
- (2) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Thüringer Platz und Steingasse zulässig, die als auszubauende Nahversorgungszentren vorgeschlagen werden.
- (3) Weitere Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der vorgeschlagenen oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche sollten in der Stadt Brühl nicht erfolgen.
- (4) Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich geeigneten Standorten grundsätzlich zuzulassen. Dabei sollte der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.
- (5) Um Schädigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten weitgehend über Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Zentrenrelevante 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. Kioske). Auch sind Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zuzulassen, 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.
- (6) In Mischgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zugelassen werden, wenn deren Ansiedlung die Entwicklung der Zentren nicht gefährdet.
- (7) In Wohngebieten sollten nur Läden für die Gebietsversorgung wie Nachbarschaftsläden, Lebensmittel SB-Geschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Kioske zugelassen werden.

- (8) Vorhandene Bebauungspläne sind daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.
- (9) Für den unbeplanten Innenbereich sind Bebauungspläne aufzustellen, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten. Dabei ist auch zu prüfen, ob als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB Anwendung finden können. Danach ist es möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen zu treffen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

Köln, im September 2011/Januar 2012

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Rainer Schmidt-Illguth



i. V. Corinna Küpper

- - -

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.

- - -