

Wissen schafft Zukunft.

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Brühl - Zwischenergebnisse -

Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl
am 8. November 2016

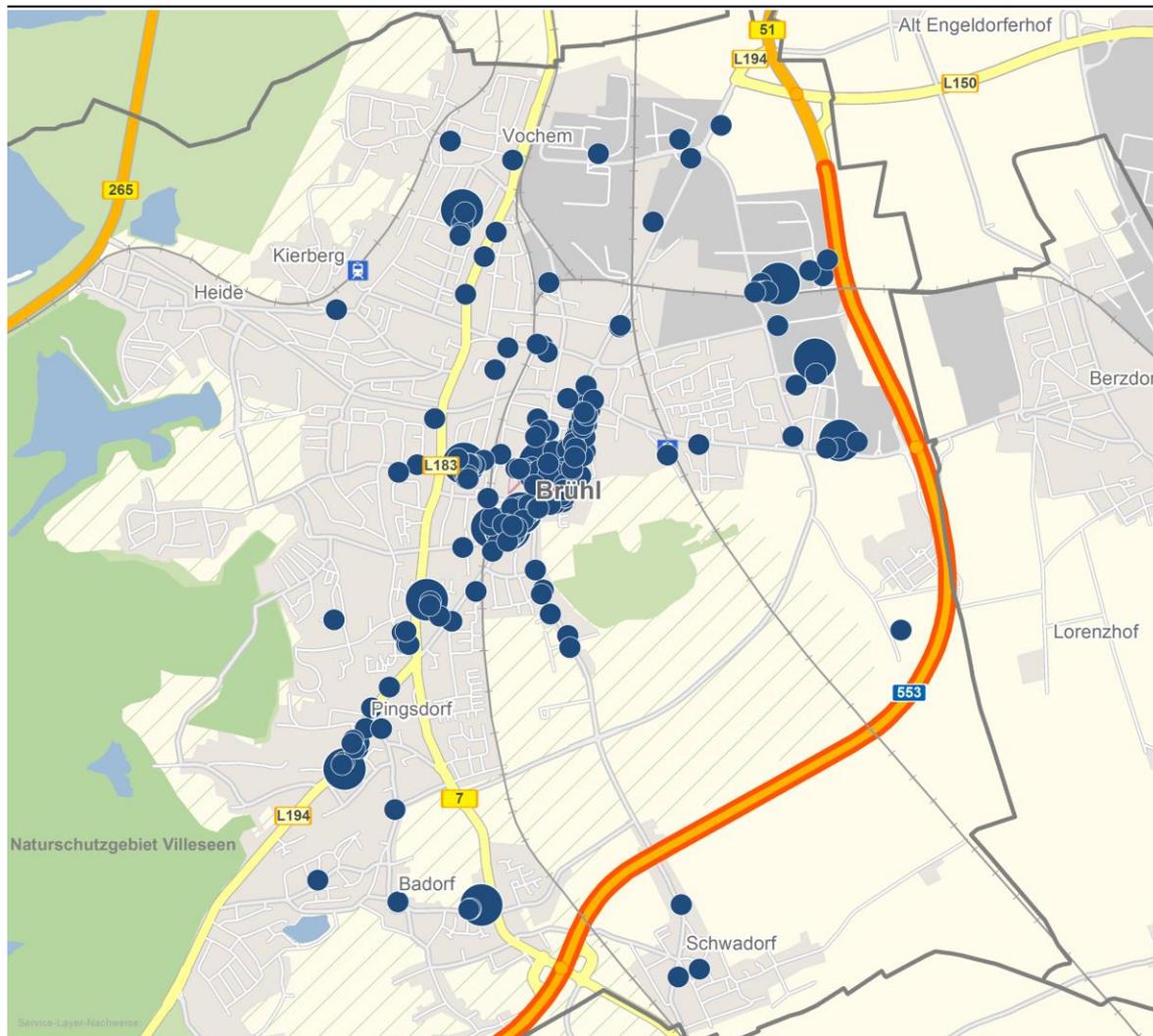
Rainer Schmidt-Illeguth
Corinna Küpper
BBE-Handelsberatung GmbH
Niederlassung Köln

Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Ausgangssituation

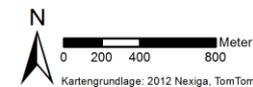
- Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist auch eine Aktualisierung des 2011 erstellten Einzelhandelskonzeptes erforderlich.
- Eine ausführliche Untersuchung der Brühler Innenstadt Brühl sowie die Überprüfung der nahversorgungsbezogenen Standortstrukturen sind Schwerpunktthemen der Fortschreibung
- Folgende Inhalte sind im kommunalen Einzelhandelskonzept zu thematisieren:
 - Zusammenstellung aller relevanten Rahmendaten
 - Aufnahme und Analyse des Einzelhandelsbestandes
 - Bewertung des Einzelhandelsangebots sowie der Nahversorgung und Berechnung des Versorgungsgrades
 - Aktualisierung der Brühler Sortimentsliste
 - Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche
 - Nahversorgungskonzept
 - Empfehlungen für eine planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Brühl

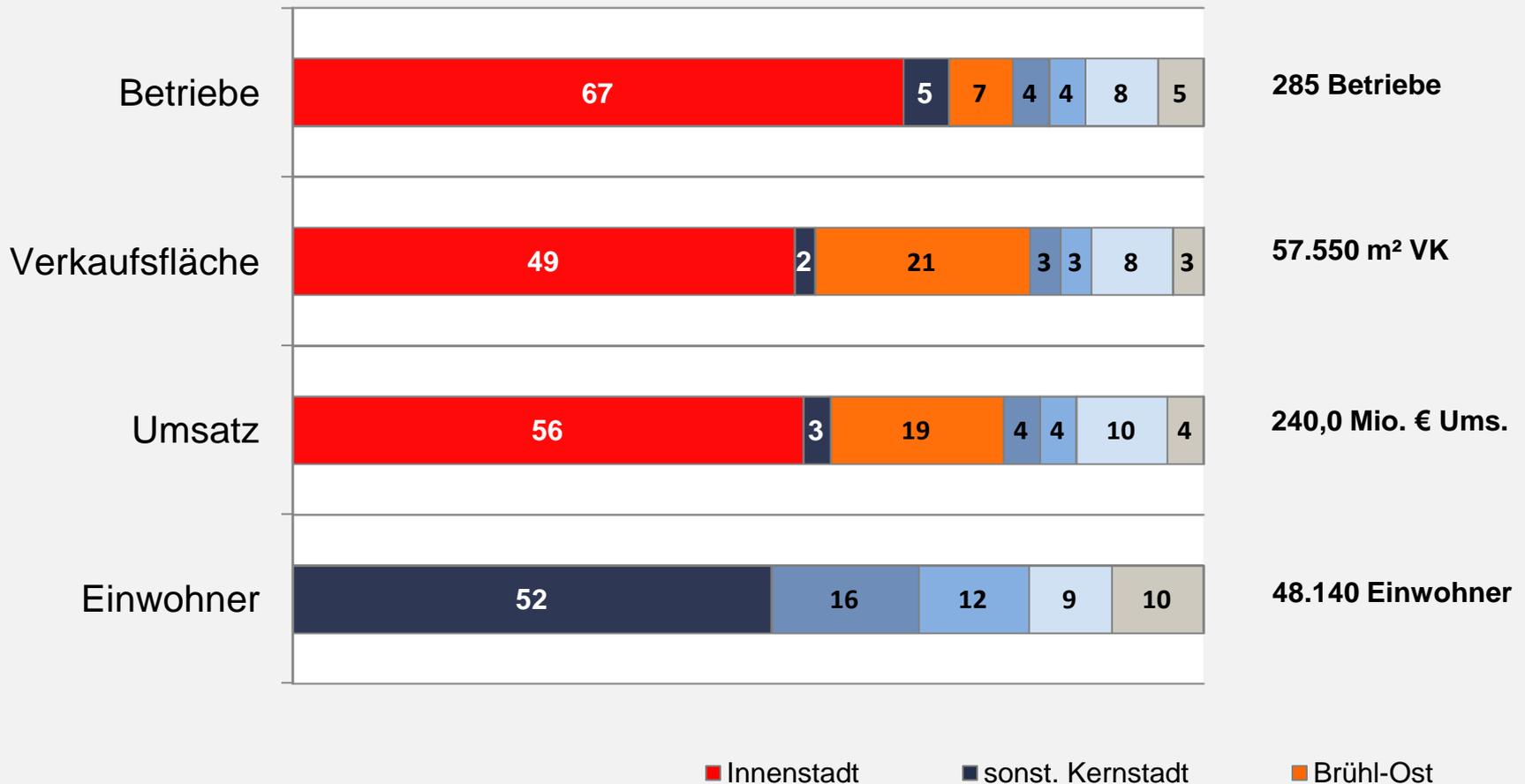


Verteilung der Einzelhandelsbetriebe

- unter 800m² VKF
- über 800m² VKF

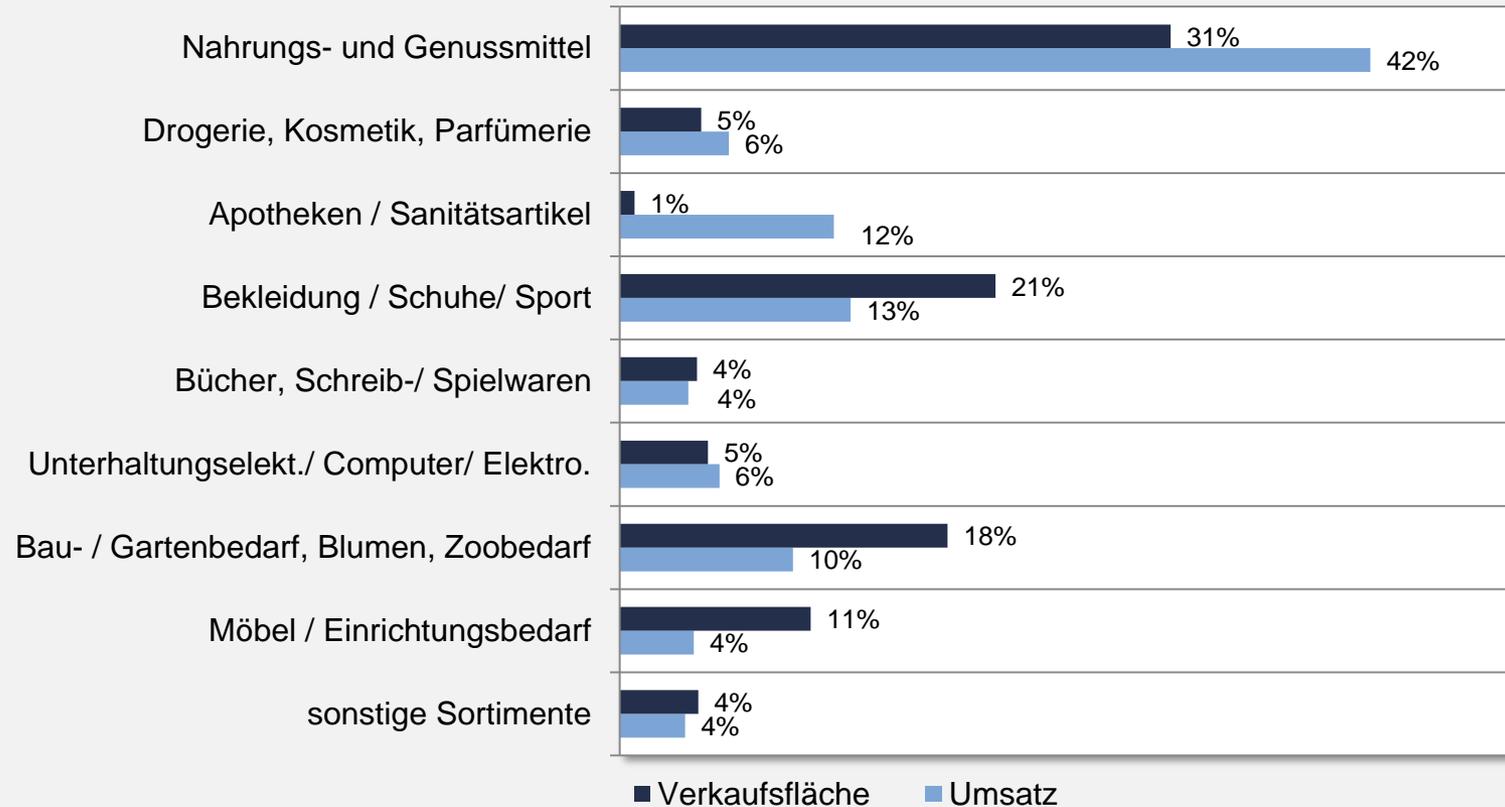


Einzelhandelsstrukturen Stadt Brühl



Quelle: BBE-Erhebungen, vorläufige Daten, Rundungsdifferenzen möglich

Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

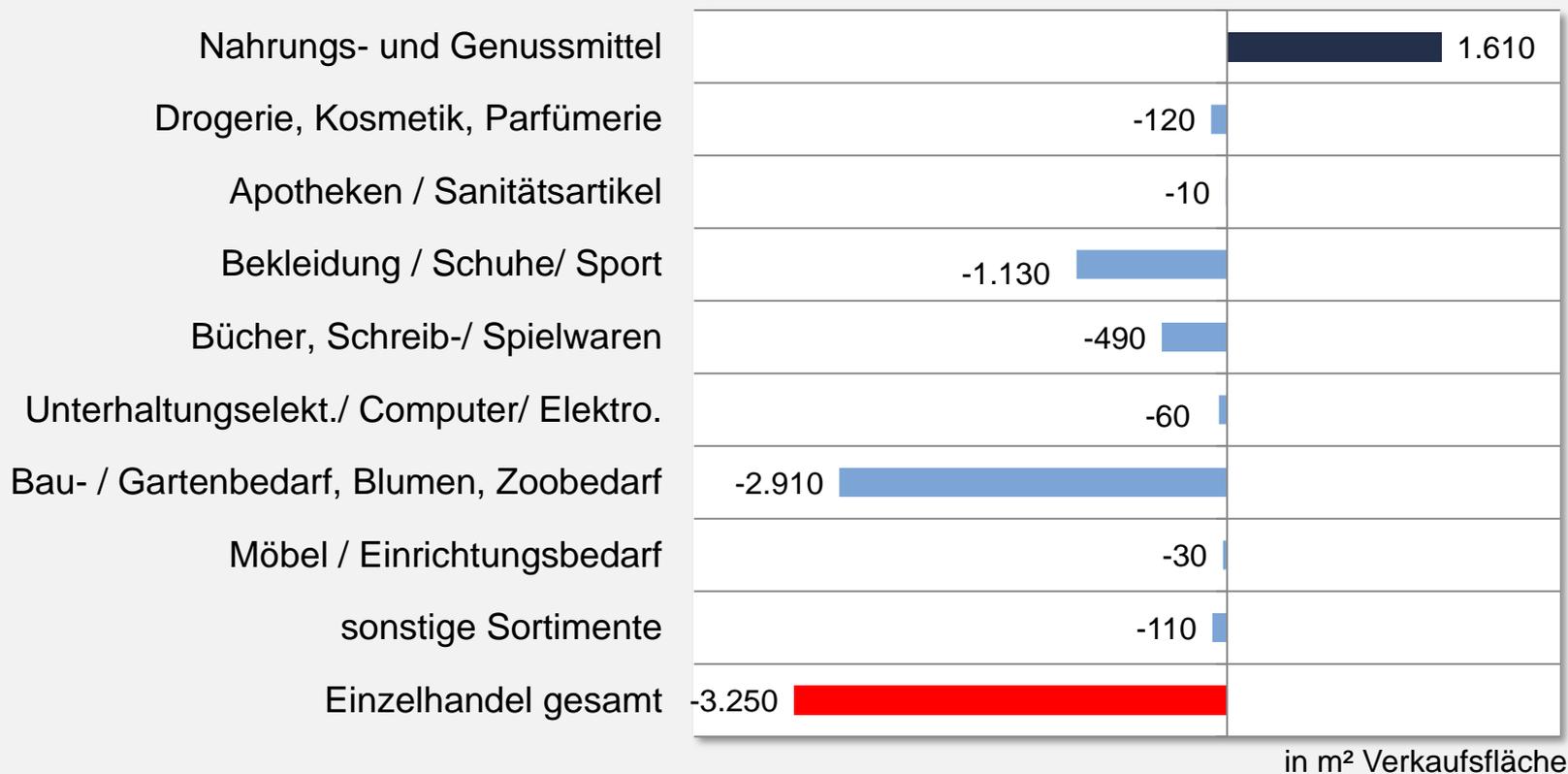


* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Sport-/ Campingartikel, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen (vorläufige Zahlen, Rundungsdifferenzen möglich)

Verkaufsflächenentwicklung 2011 - 2016



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Sport-/ Campingartikel, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen (vorläufige Zahlen, Rundungsdifferenzen möglich)

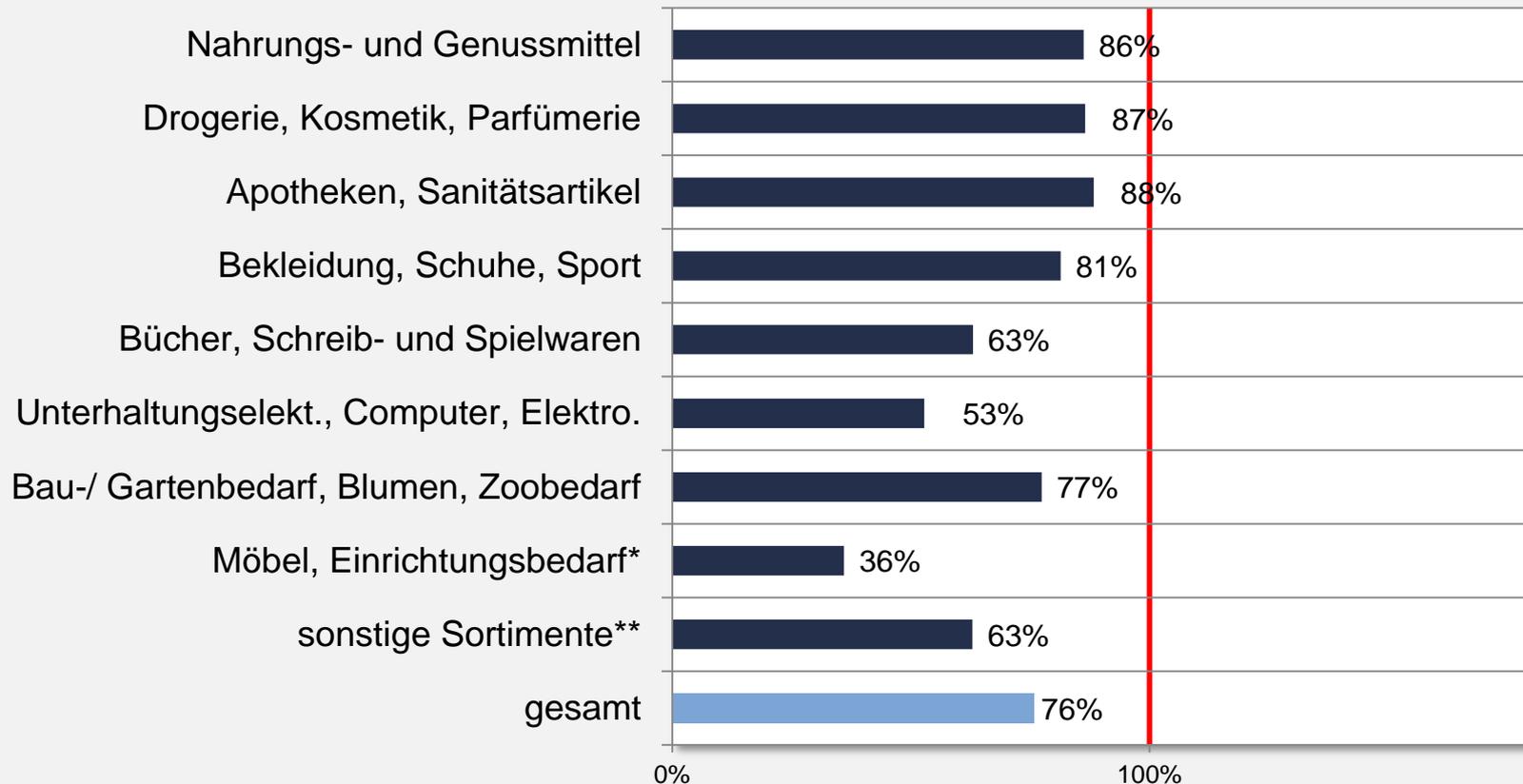
Einzelhandelsentwicklung Innenstadt 2006 - 2016

Standortbereich	Anzahl der Betriebe			Verkaufsfläche in m ²		
	2006	2011	2016	2006	2011	2016
A-Lage*	89	85	80	12.945	12.980	12.700
Kölnstraße (B-Lage)	17	17	15	645	490	460
Uhlstraße (B-Lage)	22	22	21	1.145	1.250	1.270
Giesler Galerie	-	22	23	-	10.280	10.450
Balthasar- Neumann-Platz	20	18	14	2.280	1.520	1.280
Sonstige Lagen	62	56	39	2.790	2.610	1.980
Gesamt	210	220	192	19.805	29.130	28.140

* Markt, Kölnstraße bis Einmündung Kempishofstraße, Uhlstraße bis Einmündung Janshof, Steinweg bis Kaufhof

Betriebsgrößenstruktur Innenstadt 2011 - 2016

Betriebsgröße in m ²	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche in m ²	
	2011	2016	2011	2016
800 und mehr	6	6	13.670	13.750
300 - 799	11	10	5.700	5.540
100 - 299	19	17	3.090	3.160
50 - 99	51	43	3.350	2.800
unter 50	133	116	3.320	2.890
Gesamt	220	192	29.130	28.140



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen (vorläufige Daten)

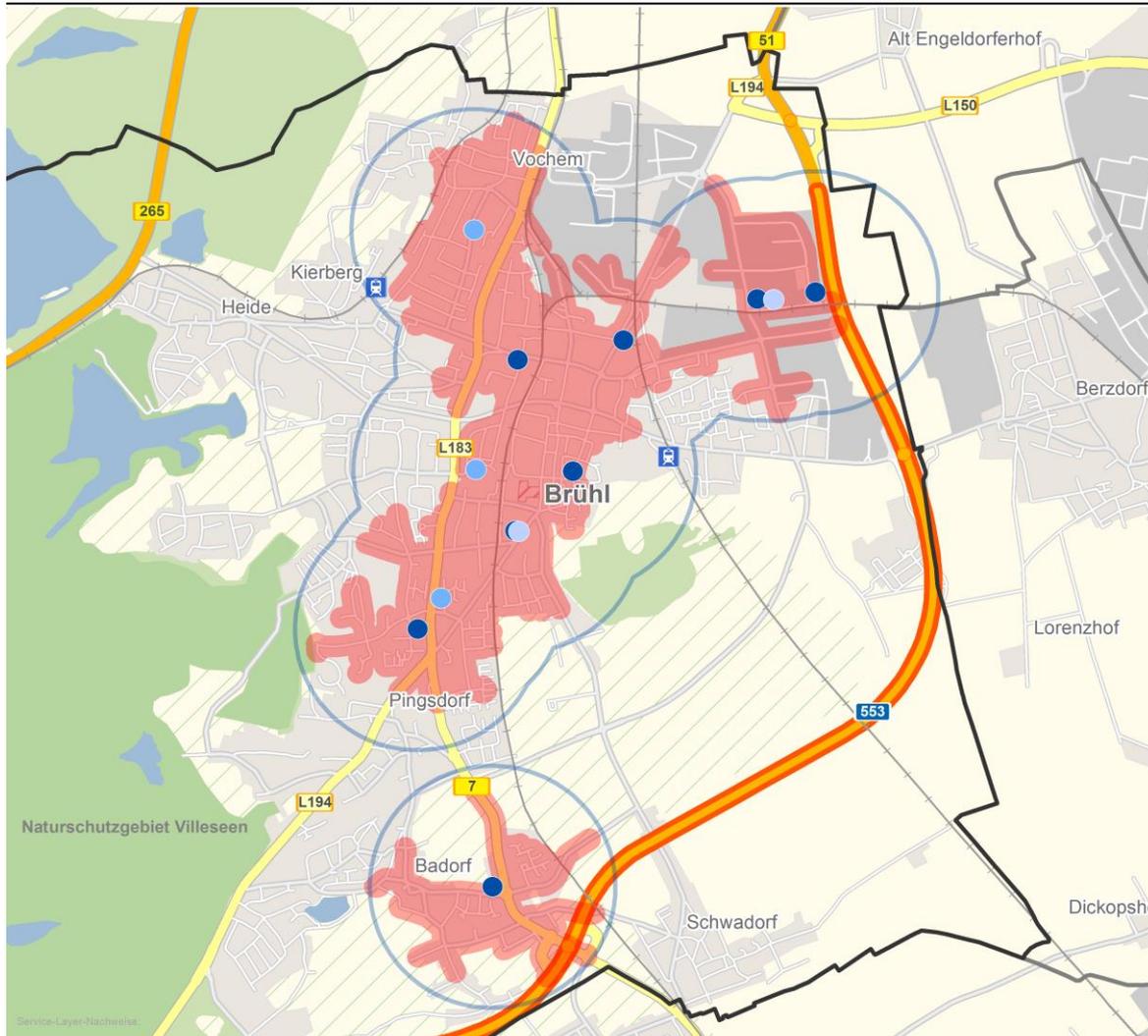
Fazit Angebots- und Nachfragesituation

- Die Einzelhandelsentwicklung der letzten 5 Jahre zeichnet sich durch einen Verkaufsflächenrückgang um rd. 3.250 m² aus:
 - Größte Flächenreduktion im Segment Bau- und Gartenbedarf, Autozubehör, Zoo: Die Schließung von Praktiker (rd. 2.100 m²) und Gartencenter Zopes (rd. 1.060 m²) ist nur teilweise durch die Erweiterung des Globus Baumarktes kompensiert worden.
 - Die Innenstadt verzeichnet einen Rückgang der Fachgeschäfte (vor allem bei Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren).
 - Einzig der Lebensmitteleinzelhandel weist ein Verkaufsflächenwachstum auf. Die Entwicklungen resultieren vor allem aus Erweiterungen ansässiger Anbieter (u.a. Lebensmittelmärkte am Thüringer Platz, an der Steingasse, Getränkemarkt in Brühl-Ost), während in Kierberg der Lebensmittelmarkt geschlossen wurde.

Fazit Angebots- und Nachfragesituation

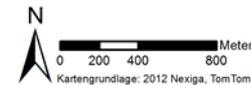
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation ist von 90 % in 2011 auf 76 % in 2016 gesunken, d.h. der örtliche Einzelhandel kann aktuell niedrigere Kaufkraftanteile binden als vor 5 Jahren.
 - bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine bedarfsgerechte Versorgungssituation
 - Wettbewerbswirkungen des Onlinehandels, insbesondere bei Büchern, Spielwaren, Unterhaltungselektronik und Bekleidung
 - rückläufige Versorgungsausstattung bei Bau- und Gartenbedarf
 - unveränderte Einkaufsorientierung bei Möbel- und Einrichtungsbedarf auf die Großmöbelhäuser in Nachbarstädten
- Bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt die Kaufkraftbindung aktuell bei 86 %, d.h. ca. 16 Mio. € der lebensmittelbezogenen Kaufkraft werden nicht durch den Brühler Einzelhandel gebunden.

Nahversorgung in Brühl



Nahversorgung

- Große Supermärkte (2.500 - 5.000m² VKF)
- Supermärkte (400 - 2.500m² VKF)
- Discounter
- 700m - Radius
- Fußläufige Erreichbarkeit (700m)

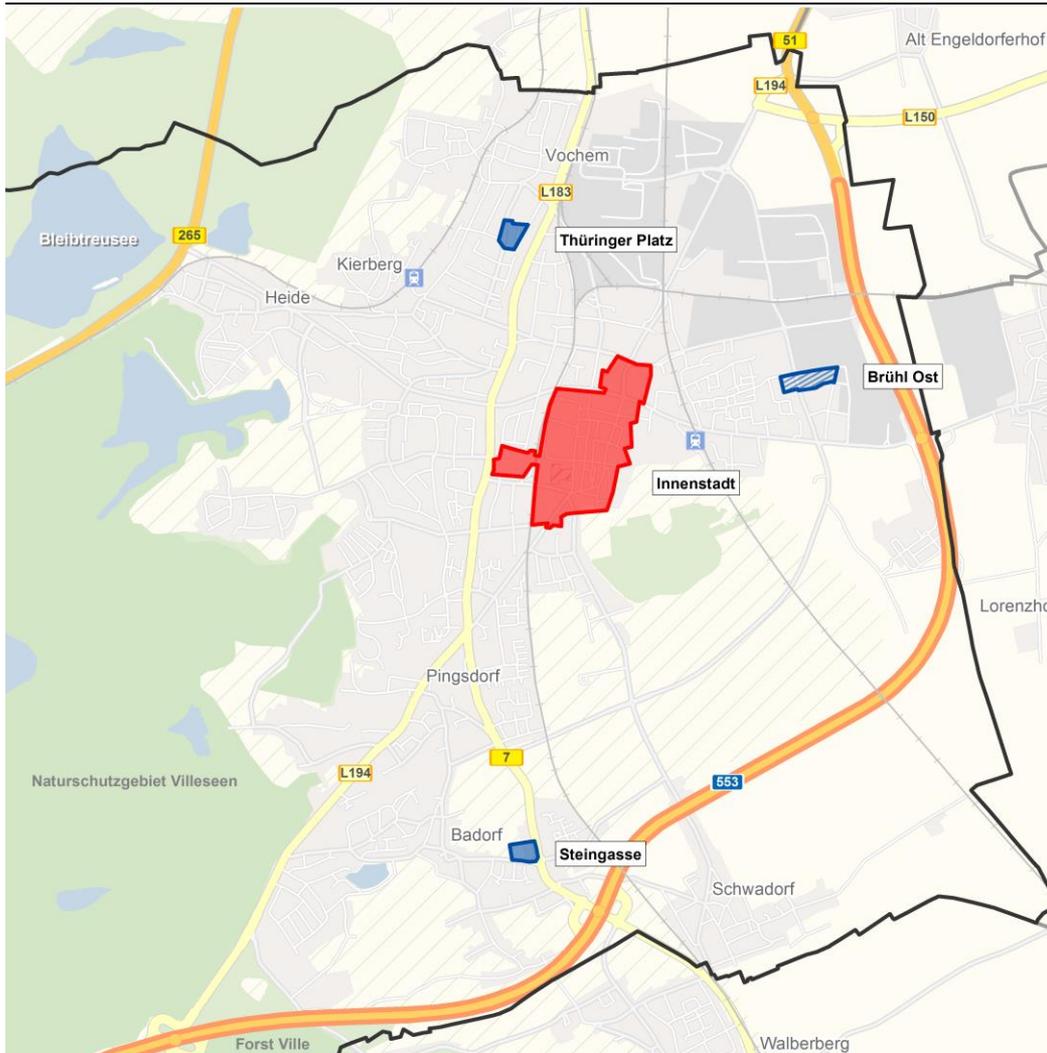


Zur Verbesserung der Versorgungssituation ist das vorhandene Nahversorgungsnetz weiterzuentwickeln. Da im Stadtgebiet keine geeigneten Entwicklungsflächen zur Schaffung neuer Nahversorgungsstandorte vorhanden sind, ist der Schwerpunkt auf die marktgerechte Weiterentwicklung vorhandener Versorgungsstandorte zu legen.

- **Priorität der Innenstadtentwicklung**
Vorrangstandort für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten, Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Nahversorgungsfunktionen

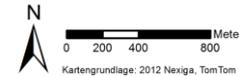
- **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung**
Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der vorhandenen Nahversorgungsstandorte mit (großflächigen) nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, die dem zugeordneten Versorgungsbereich dienen; ggf. auch Realisierung von weiteren Nahversorgungsstandorten, wenn
 - die wohnungsnaher Versorgung nicht durch einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich/ einer Nahversorgungslage sichergestellt werden kann
 - der Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung in dem zugeordneten Siedlungsbereich dient und
 - keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind

- **Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Ergänzungsstandorte (vor allem Brühl-Ost)**

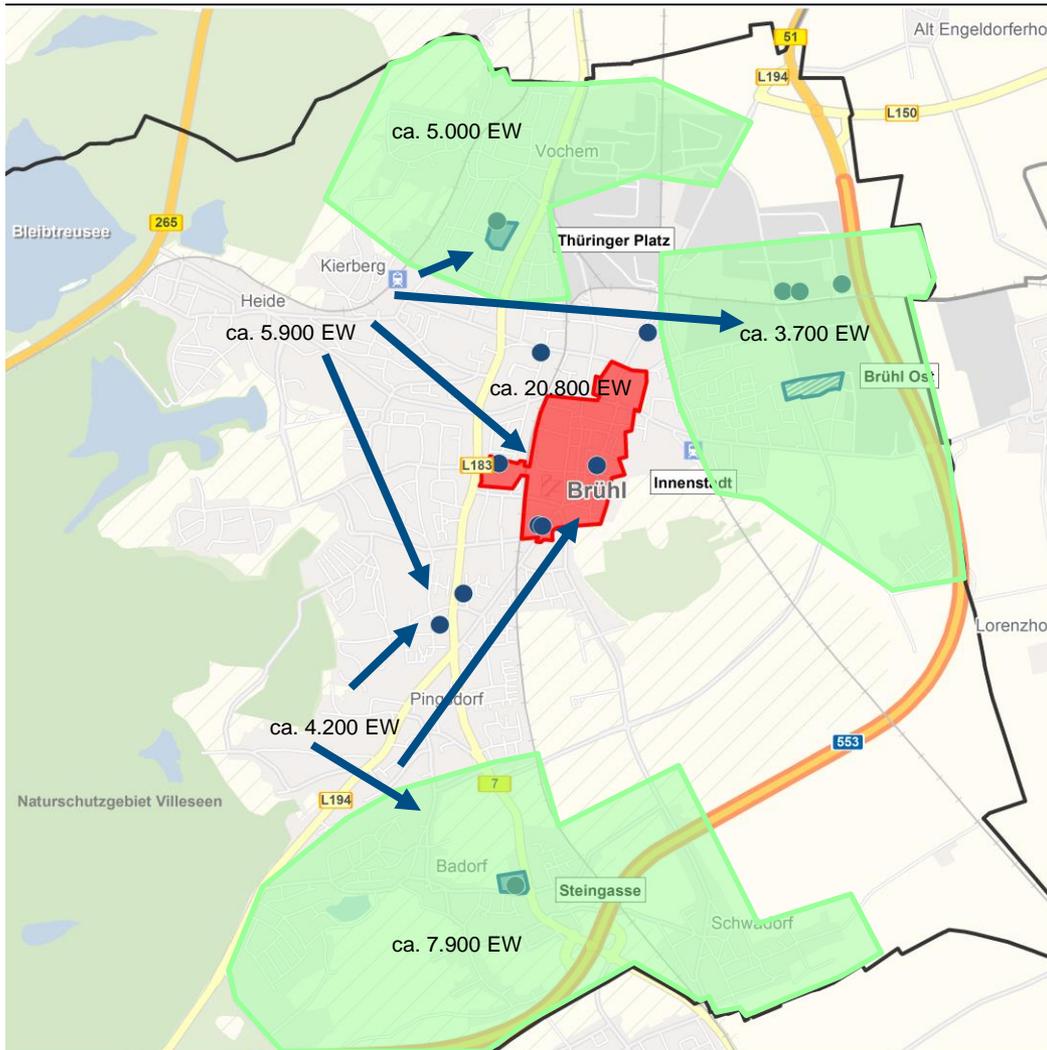


Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum
- zu entwickelndes Nahversorgungszentrum



Nahversorgungsbereiche



Zentrale Versorgungsbereiche

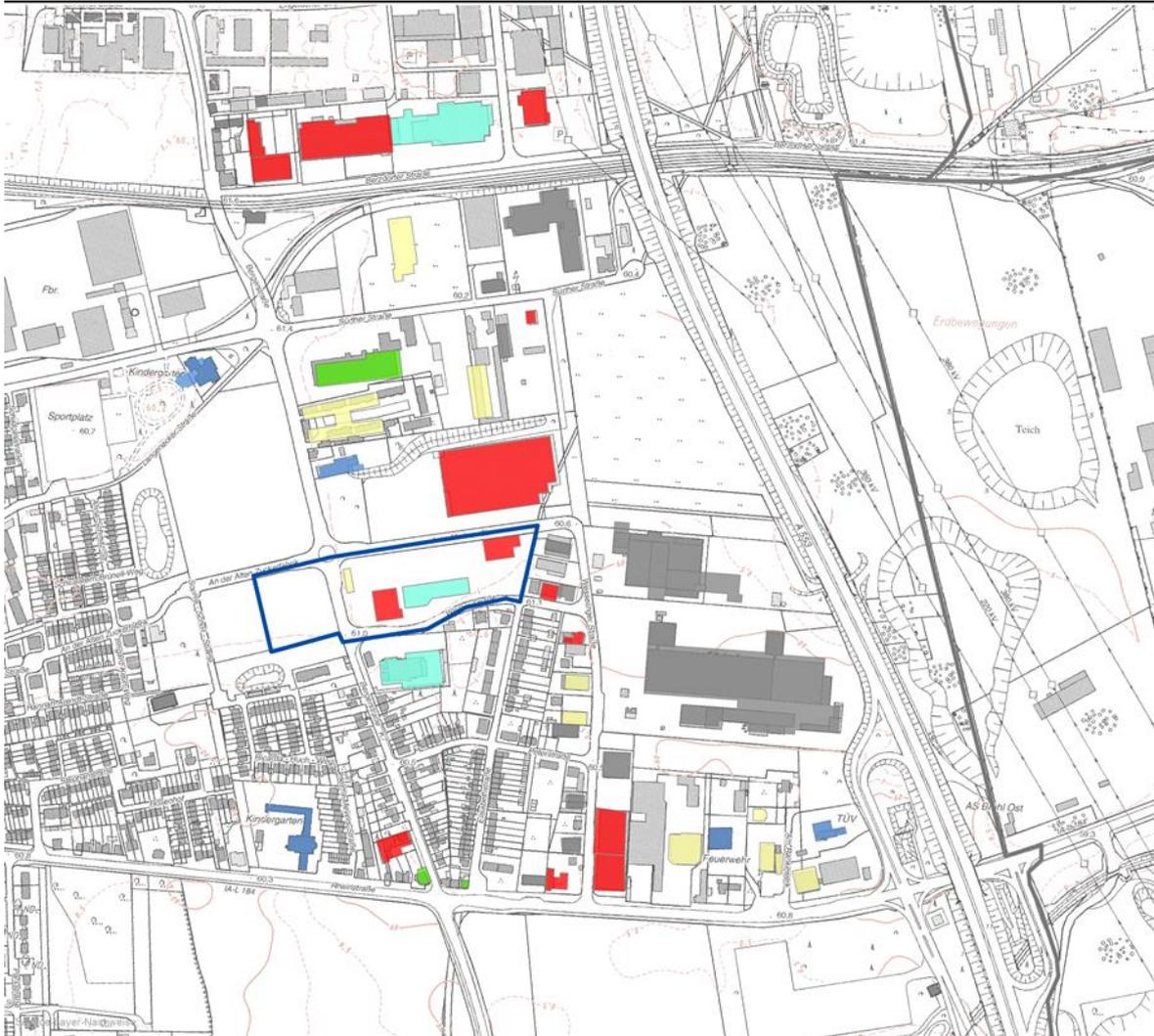
- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum
- zu entwickelndes Nahversorgungszentrum
- Lebensmittelmärkte
- Nahbereich der Nahversorgungszentren
- ➔ Nahversorgungsorientierung



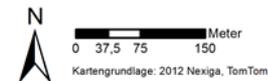
Nahversorgungszentren

- Geschäftsbereiche **Thüringer Platz** und **Steingasse**:
 - Entwicklung zu Nahversorgungszentren erfolgt
 - (zentrale Versorgungsbereich mit der Funktionszuweisung Nahversorgung)
Nahversorgungsbereiche: Ortsteile Vochem (ca. 5.000 EW) bzw.
Badorf/ Schwadorf (ca. 7.900 Einwohner).
- **Brühl-Ost** (südlicher Bereich):
 - siedlungsstrukturelle Veränderung geplant (u.a. Wohnnutzungen auf ehemaligen Schlachthofareal/ Wohnen, Dienstleistungen und nicht-störendes Gewerbe auf Gelände der alten Zuckerfabrik)
 - zur Entwicklung einer bedarfsgerechten Nahversorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Kernstadtgebiet wird empfohlen, einen zentralen Versorgungsbereich mit Funktionszuweisung Nahversorgung zu entwickeln.
 - Nahbereich aktuell ca. 3.700 Einwohner (ohne Einwohnerzuwachs durch Wohnsiedlungsentwicklung),
 - ergänzende Versorgungsfunktionen für die Nordstadt und Kierberg

Zu entwickelnder ZVB Brühl Ost



- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- öffentliche Nutzung
- Leerstand
- Gewerbe/Autohandel
- Zentraler Versorgungsbereich



Einordnung in Rahmenplan Brühl Ost



- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- öffentliche Nutzung
- Leerstand
- Gewerbe/Autohandel
- Zentraler Versorgungsbereich

Einordnung der Vorhaben Brühl-Ost in das Konzept

- Vorgeschlagenes Nahversorgungszentrum greift Entwicklungsvariante 3 der Rahmenplanung Brühl-Ost auf (Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung im Juni 2015)
- Planung der Verlagerung der Lebensmittelmärkte Rewe/ Aldi von der Berzdorfer Straße/ Engeldorfer Straße in den vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich führt zu einer Bündelung des Einzelhandels, gleichzeitig rücken die Lebensmittelmärkte näher an die Wohnbebauung in Brühl-Ost heran.
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes an der Berzdorfer Straße, das Areal stünde nach der Aufgabe der Einzelhandelsnutzungen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.
- Es sind nur begrenzte Mehrumsätze in Brühl-Ost zu erwarten, da der Rewe-Markt verkleinert, der Aldi-Markt auf eine marktübliche Filialgröße erweitert und die sonstigen Fachmärkte aufgegeben werden.
- Auswirkungsanalyse belegt, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Ausblick/ nächste Schritte

- Das vorgeschlagene Standortkonzept bedarf der Zustimmung der Bezirksregierung Köln.
 - Die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Steingasse und Thüringer Platz bleiben unverändert und entsprechen dem bisherigen Sachstand.
 - Die Ausweisung des Nahversorgungszentrums Brühl-Ost muss vor dem Hintergrund der Vorhaben zur Verlagerung von Aldi und Rewe an die Lise-Meitner-Straße und unter Berücksichtigung der Rahmenplanung Brühl-Ost mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt werden.
 - Denn die Umsetzung der Vorhaben macht die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese Änderung wird von der Bezirksregierung wiederum nur genehmigt, wenn gleichzeitig der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Brühl-Ost zugestimmt wird.
 - Eine Flächennutzungsplanänderung ohne Ausweisung eines Nahversorgungszentrums ist nicht möglich, da dies den Zielen der Landesplanung widersprechen würde. Demnach dürfen großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten bis auf eng definierte Ausnahmen nur in zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden.

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln

Ansprechpartner: Rainer Schmidt-Illguth/ Corinna Küpper
Telefon: 0221-78941-160
E-Mail: schmidt-illguth@bbe.de/ kuepper@bbe.de
Internet: www.bbe.de