



## Beschluss

aus der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl am 08.11.2016

---

### Öffentliche Sitzung

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

405/2016

**Vorsitzender Klug** begrüßt die Gutachter Herrn Schmidt Illguth sowie Frau Küpper. **Gutachter Schmidt-Illguth** und **Küpper** tragen vor.

**Vorsitzender Klug** betont, dass ihm die Positionen der Bezirksregierung uneinheitlich erscheinen. Zum einen wurde in Brühl-Ost ein Wohnbaustandort entwickelt, vor dem Hintergrund, dass dies Voraussetzung für die Einrichtung von Nahversorgungsanlagen erforderlich ist. Andererseits wird nun dem Ansinnen, Einzelhandel an der Lise-Meitner-Straße zu etablieren, nicht zugestimmt. Hinsichtlich der Verkaufsflächenentwicklung betont er, dass man berücksichtigen soll, dass moderne Märkte zwar ihre Verkaufsfläche vergrößern, gleichwohl aber das Sortiment dadurch nicht verändern, sondern dieses lediglich auf größerer Fläche anbieten. Unabhängig davon fahren Bürger attraktive Lebensmittelmärkte auch an entfernteren Standorten an. **Ratsherr vom Hagen** möchte vom Gutachter wissen, mit welcher Strategie man sich mit den Eigentümern kleinteiliger Geschäftslagen auseinandersetzen kann, um die Bestrebungen nach maximalen Mietpreisen zu durchbrechen. **Gutachter Schmidt-Illguth** führt aus, dass sich die Einzelhandelssituation in der Brühler Innenstadt bereits seit Eröffnung der Giesler Galerie deutlich verbessert hat. Dies macht er an einem durchgängig festzustellenden Geschäftsbesatz fest. Eine Verbesserung des Angebotes sieht er auf der Seite des Verkaufsflächenformats. Besser zugeschnittene und größere Verkaufsflächen bei geringeren Mietpreisen sollten angeboten werden. Er betont, dass es sehr wichtig ist, dem Einzelhandel in den Erdgeschosslagen absoluten Vorrang einzuräumen. **Ratsherr Weesbach** ist der Auffassung, dass es nach wie vor sehr viele Leerstände gibt. Seiner Fraktion ist wichtig, dass in der Innenstadt eine größere Angebotspalette besteht. Zudem ist seiner Fraktion wichtig, dass die Innenstadt ihre Funktion der Zahlenversorgung erfüllen kann. **Gutachter Schmidt-Illguth** versichert, dass dies sein Ziel ist. Er kommentiert die positive Entwicklung des Einzelhandels in der Brühler Innenstadt insgesamt und hebt heraus, dass das Konzept mit seinen Nebenzentren Thüringer Platz, Steingasse und der neuen Entwicklung in Brühl-Ost in sich schlüssig ist. **Ratsherr Pitz** zeigt sich verwundert, dass die Stadt Brühl lediglich über einen Einzugsbereich von 50.000 Einwohnern verfügt. Nach seiner Auffassung kommen viele Anwohner aus umgrenzenden Städten hinzu. Er möchte wissen, wie diese Aussage zu verifizieren ist. Unabhängig davon möchte er wissen, wie es sein kann, dass ein einzelner Laden mit einer etwas größeren Verkaufsfläche an der Uhlstraße gelegen, immer noch leer steht. **Gutachter Schmidt-Illguth** erläutert, dass es natürlich Zuwanderungsgewinne gibt, dass aber insbesondere Kaufkraftabflüsse aus den nördlichen Stadtteilen zu verzeichnen sind. Eine besondere Qualität der Brühler Innenstadt liegt an der Kombination aus hochwertigen Einzelhandelsgeschäftslagen mit benachbarten Wohnlagen. **Ratsherr**

**Dr. Kollenberg** möchte wissen, ob das Beispiel Bad Münstereifel, wo aus vielen kleineren Einzelhandelsgeschäften größere zusammenhängende Flächen generiert werden konnten, ein Vorbild für die Brühler Innenstadtentwicklung sein kann. Überdies bezweifelt er, dass ein größeres Möbelgeschäft im Brühler Einzelhandelsbesatz fehlt. Hierzu stellt **Gutachter Schmidt-Ilguth** klar, dass lediglich auf ein Defizit hingewiesen wurde, nicht aber die Empfehlung ausgesprochen wurde, einen solchen Betrieb anzusiedeln. Bezüglich des Beispiels Bad Münstereifel führt der **Gutachter Schmidt-Ilguth** aus, dass ein solches Konzept auf Brühl nicht übertragbar ist. In Bad Münstereifel haben insbesondere ortsansässige Investoren über einen langen Zeitraum Immobilien erworben. Die heutige Einzelhandelsverkaufsfläche der zusammengelegten Einheiten wird ergänzt durch außerhalb der Innenstadt liegende weitere Verkaufsflächen.

**Vorsitzender Klug** fragt, ob es sinnvoll sein ist, dass sich Interessengemeinschaften von Eigentümern zusammenschließen, um größere, zusammenhängende Einzelhandelseinrichtungen schaffen zu können. **Gutachter Schmidt-Ilguth** erklärt, dass hier zunächst die Initiative der Eigentümer gefragt ist. Unabhängig davon werden in vielen Einzelhandelsbranchen bereits umsatzabhängige Mieten bezahlt. Insofern verschiebt sich das Kräfteverhältnis am Markt und Eigentümer sind gefragt zu reagieren. Aufgabe der Wirtschaftsförderung kann es nicht sein vermittelnd und makelnd tätig zu werden, wohl aber kann im Zusammenhang mit Bauanträgen Eigentümern von Einzelhandelsimmobilien professionelle Hilfe angeboten und vermittelt werden. **Ratsherr Riedel** fragt, welche Einzelhandelsnutzungen für die Giesler Galerie empfohlen werden können. **Gutachter Schmidt-Ilguth** betont, dass einzelne freistehende Einzelhandelsflächen in der Giesler Galerie unproblematisch sind. Ein wichtiges Augenmerk sollte unbedingt auf die Zugangssituation Richtung Innenstadt, insbesondere am Kreisverkehr Liblarer Straße / Uhlstraße, gelegt werden. Die dort geplante Ergänzungsbebauung stellt eine wesentliche Abrundung und Ergänzung zum vorhandenen Einzelhandel dar. **Sachkundiger Bürger Pohl** vermisst einen Herrenausstatter in der Innenstadt. Angesichts der Immobilienstruktur sieht er kaum Ansätze nachgefragte Sortimente bedienen zu können. Seitens der Geschäftstreibenden werden große Anstrengungen unternommen, um Käufer aus den umliegenden Kommunen gewinnen zu können. Dies ist jedoch sehr schwierig.

Zum Thema Herrenausstatter gibt **Gutachter Schmidt-Ilguth** zu bedenken, dass im Bereich der Herrenmode nur eine geringe Marge zu verdienen ist. Hochspezialisierte Herrenausstatter benötigen heute große Verkaufsflächen und werden vom Onlinehandel attackiert. **Gutachter Schmidt-Ilguth** bestätigt, dass es eine Barrierewirkung zwischen Weilerswist und Brühl gibt. Ein ausgeprägtes Kaufverhalten zwischen den Kommunen gibt es entlang der Rheinschiene. **Ratsherr vom Hagen** hält ein Plädoyer für die Innenstadtlage Brühl's. Er betont die Qualitäten der Innenstadt einschließlich der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen und gibt zu bedenken, dass jeglicher weiterer Bedarf in Einkaufszentren so wie der Kölner Innenstadt in kurzer Zeit von Brühl aus zu erreichen sind. **Vorsitzender Klug** leitet zur Abstimmung.

## **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt den Bericht des Bürgermeisters zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf der Grundlage der Erkenntnisse aus dem Zwischenbericht.

Abstimmungsergebnis: 14/0/0