

Wissen schafft Zukunft.

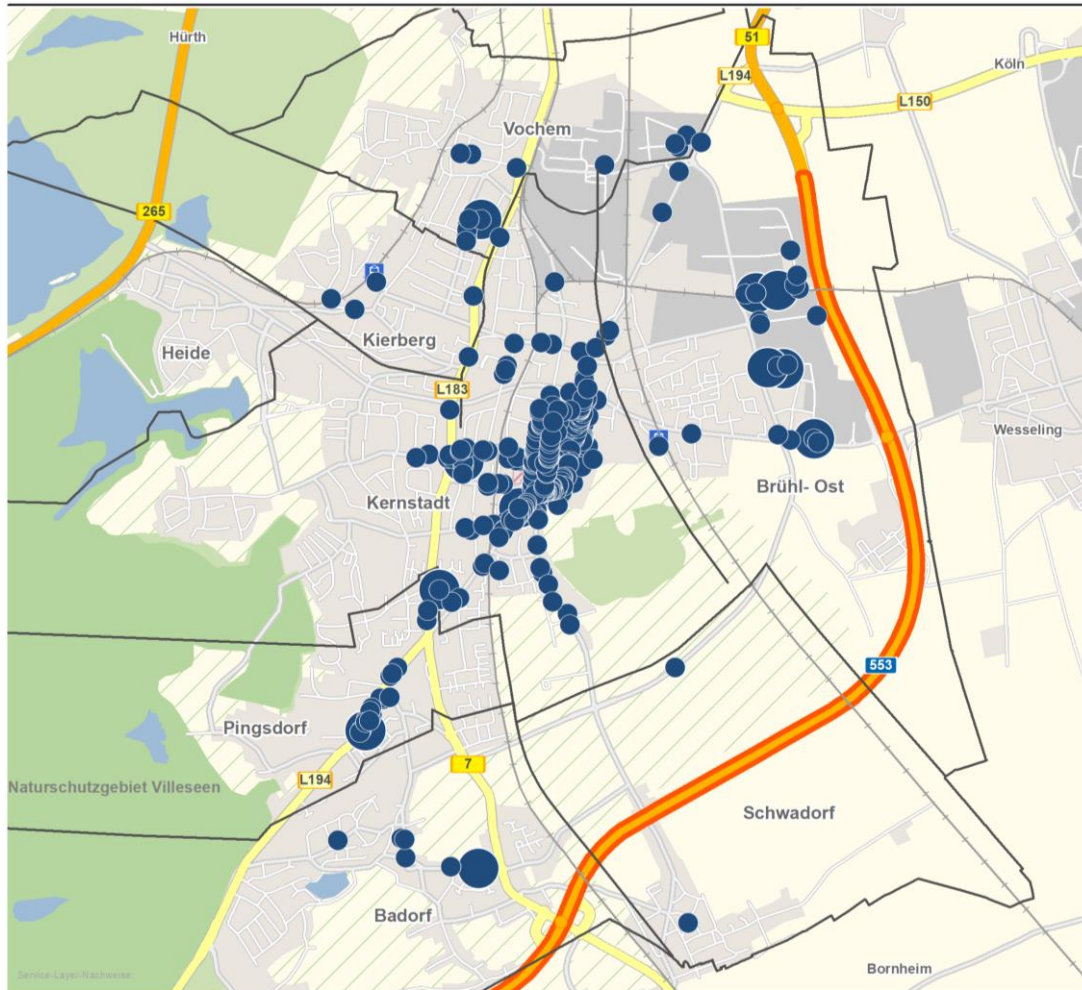
Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Brühl 2020

Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung
20. August 2020

Corinna Küpper
BBE-Handelsberatung GmbH
Niederlassung Köln

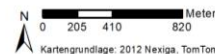
- Einzelhandelsentwicklung in Brühl
- Hauptzentrum Innenstadt
- Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgung
- Zentrenkonzept und Verflechtungsbereiche

Einzelhandelsbetriebe in Brühl 2020



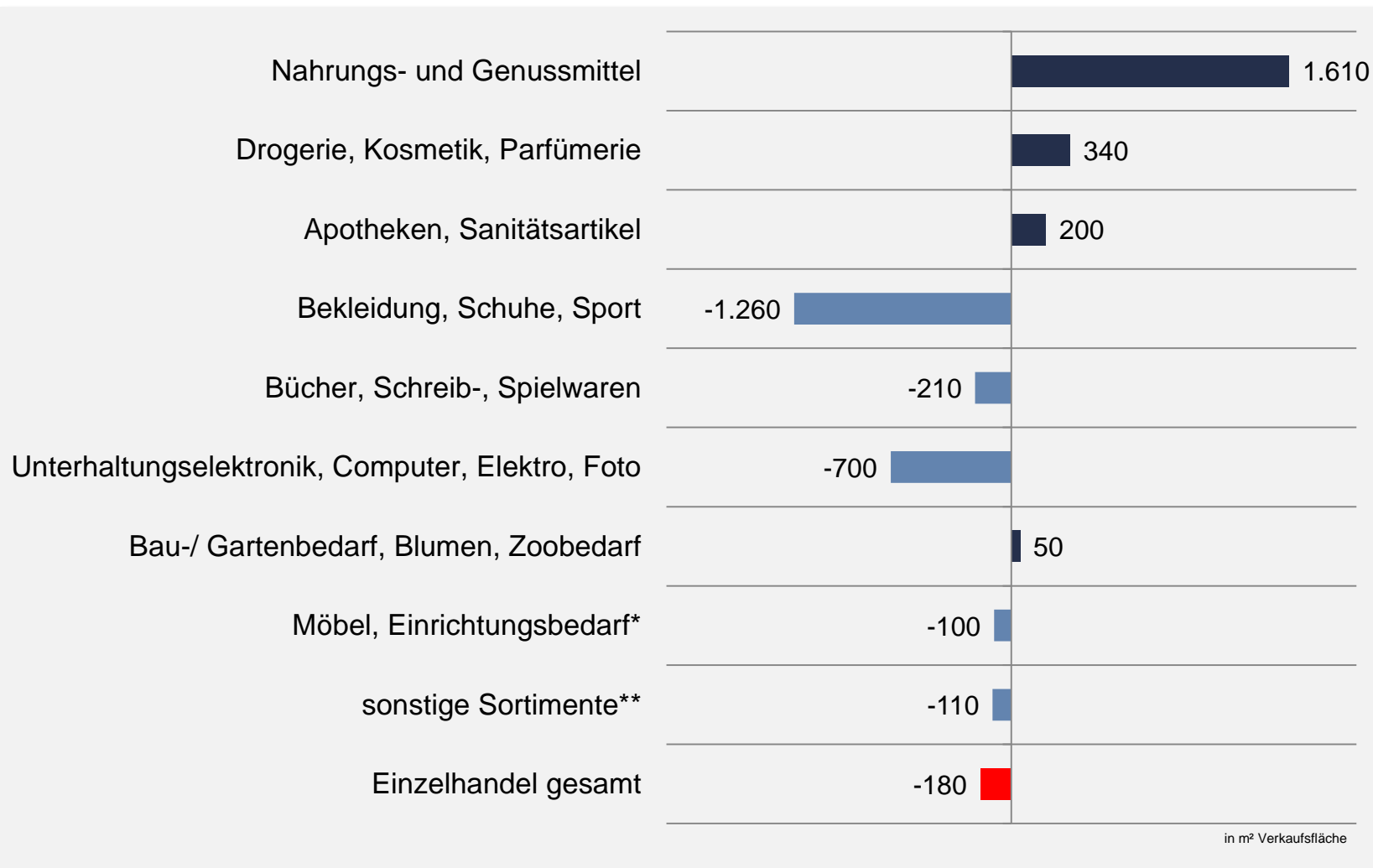
Verteilung der Einzelhandelsbetriebe

- unter 800 m² VKF
- über 800 m² VKF



- 264 Betriebe
- 60.620 m² Verkaufsfläche
- 244,0 Mio. € Umsatz
- 321,0 Mio. € Kaufkraft
- Umsatz-Kaufkraft-Relation: 76 %

Verkaufsflächenentwicklung 2011 - 2020

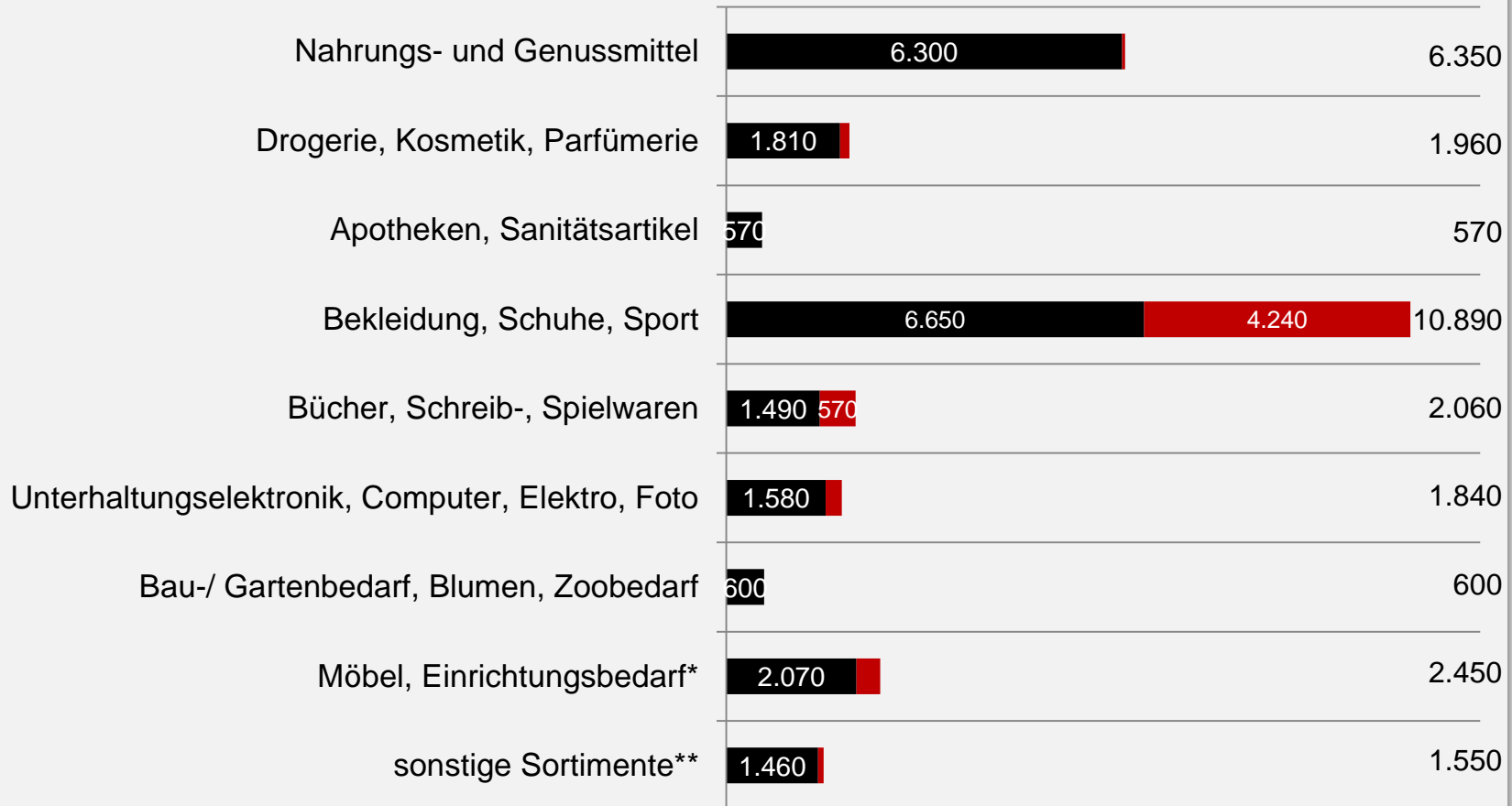


Verkaufsflächenentwicklung Innenstadt

Standortbereich	Anzahl der Betriebe			Verkaufsfläche in m ²		
	2006	2011	2020	2006	2011	2020
A-Lage*	89	85	68	12.945	12.980	12.480
Kölnstraße (B-Lage)	17	17	17	645	490	600
Uhlstraße (B-Lage)	22	22	19	1.145	1.250	1.350
Giesler Galerie	-	22	19	-	10.280	10.850
Balthasar-Neumann-Platz	20	18	11	2.280	1.520	1.340
Sonstige Lagen	62	56	36	2.790	2.610	1.640
Gesamt	210	220	170	19.805	29.130	28.260

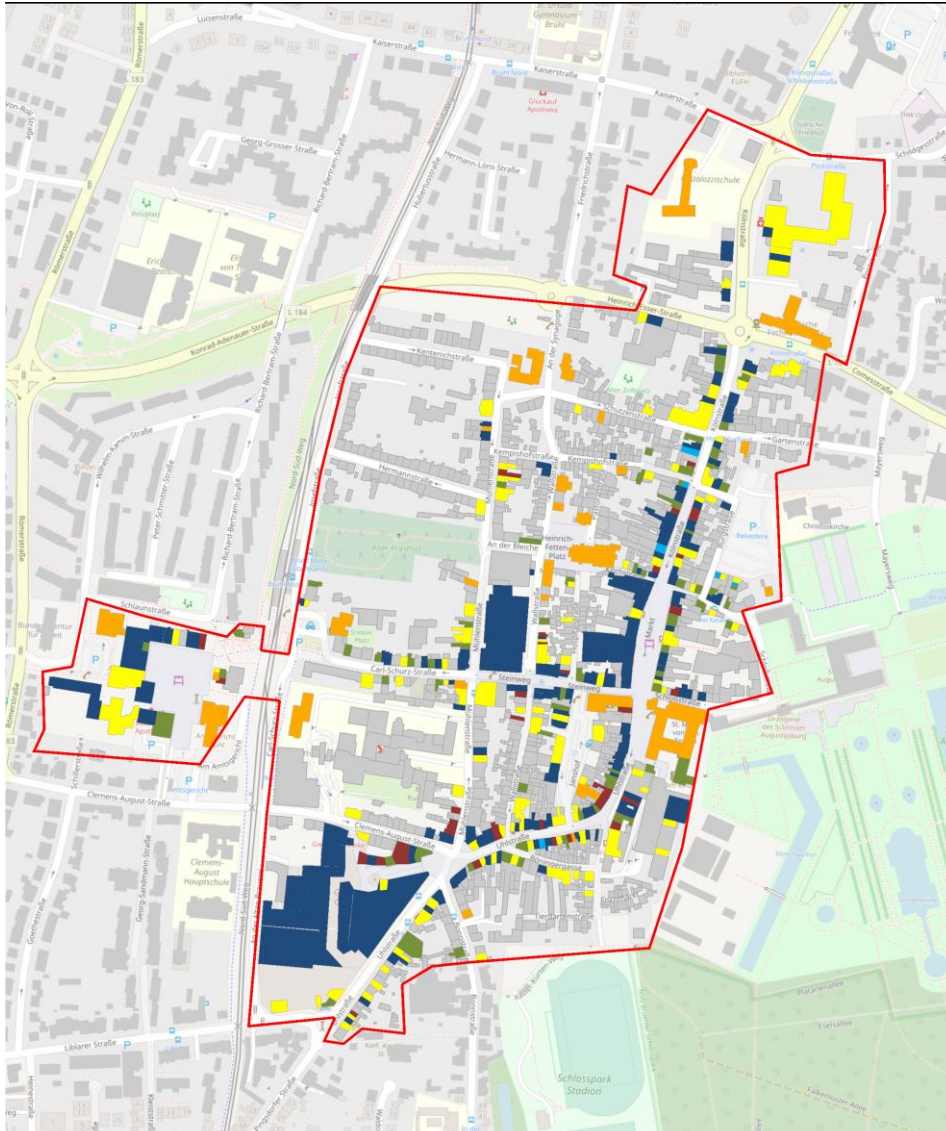
* Markt, Kölnstraße bis Einmündung Kempishofstraße, Uhlstraße bis Einmündung Janshof, Steinweg bis Kaufhof
 Quelle: BBE-Erhebungen (inkl. Galeria Kaufhof, Rundungsdifferenzen möglich)

Innenstadt-Verkaufsfläche



in m² Verkaufsfläche

■ sonst. Innenstadt ■ Galeria Kaufhof

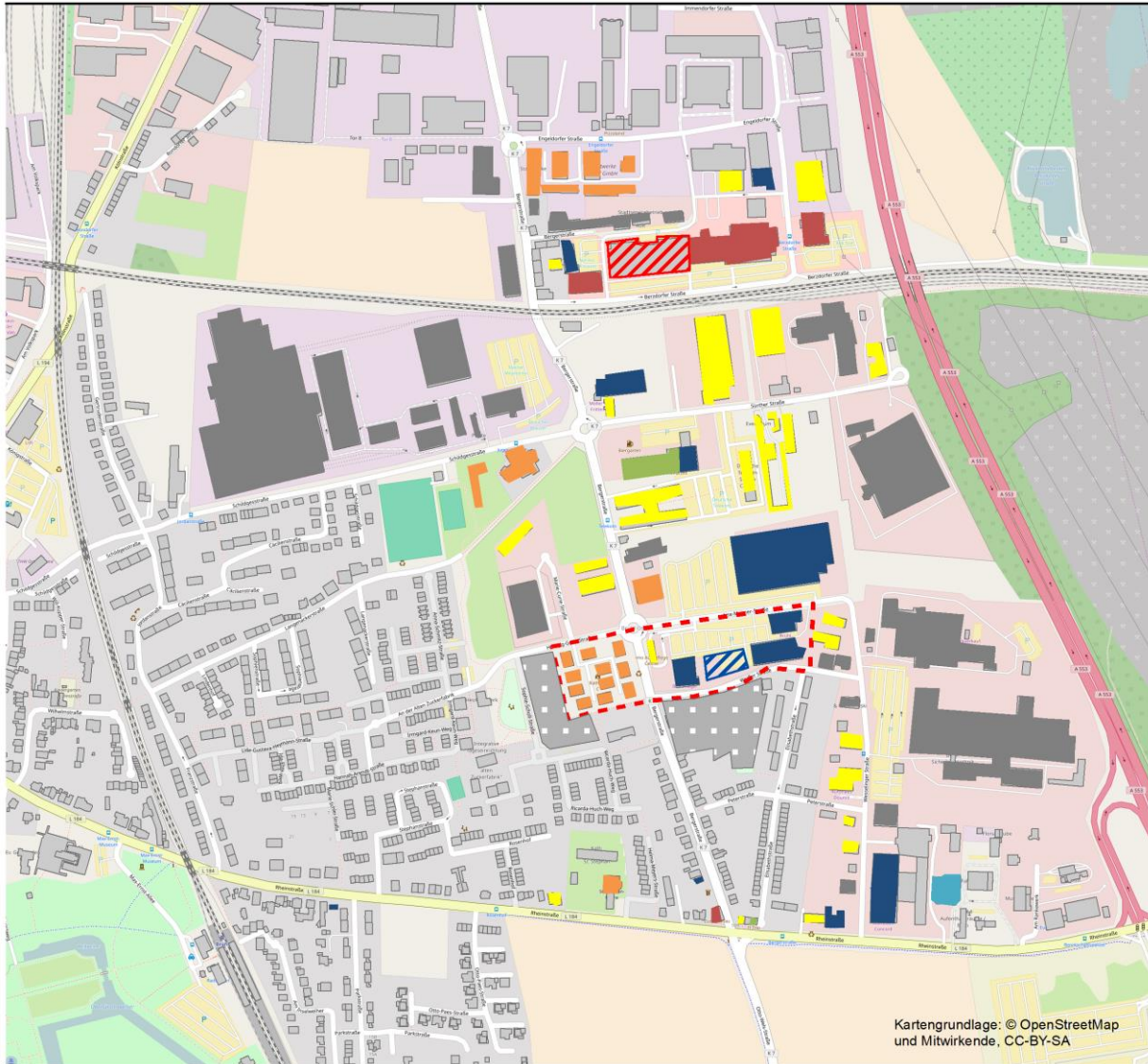


- Galeria Kaufhof stellt einen wichtigen Anbieter für Bekleidung, Spielwaren, Haushalt dar
- Magnetbetrieb für die FGZ
- Standort fungiert als Bindeglied zum Balthasar-Neumann-Platz
- Standort ist zwingend wieder mit Einzelhandel im EG zu besetzen
- Innenstadt verfügt über keine anderen größeren Entwicklungsflächen

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

■ Einzelhandel	■ Öffentliche Einrichtungen
■ Leerstand	■ Spielhallen
■ Dienstleistungen	■ Zentraler Versorgungsbereich
■ Gastronomie/Freizeit	

ZVB Brühl-Ost (zu entwickelnd)



- Kontinuierliches Heranrücken des Wohnens
- Verlagerung Aldi + Rewe (geplant)
- Konzentration der Nahversorgung für Brühl-Ost im zentralen Versorgungsbereiches Berger Straße
- Gewerbe an Berzdorfer Str.

- Gewerbe
- Einzelhandel
- Leerstand
- Dienstleistung
- Gastronomie/Freizeit
- Öffentliche Einrichtung
- Spielhalle
- Rewe-Verlagerung (neuer Standort)
- Rewe-Verlagerung (alter Standort)
- zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich
- zu entwickelnde Wohnsiedlungsfläche



- Starker Einwohnerzuwachs in Brühl-Süd
- Ausbau des Nahversorgungsangebotes durch Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes und ggf. ergänzenden Nutzungen
- Räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Steingasse

Zentraler Versorgungsbereich Steingasse

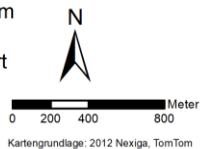
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Freizeit
- öffentliche Nutzung
- Zentraler Versorgungsbereich
- Entwicklungsfläche



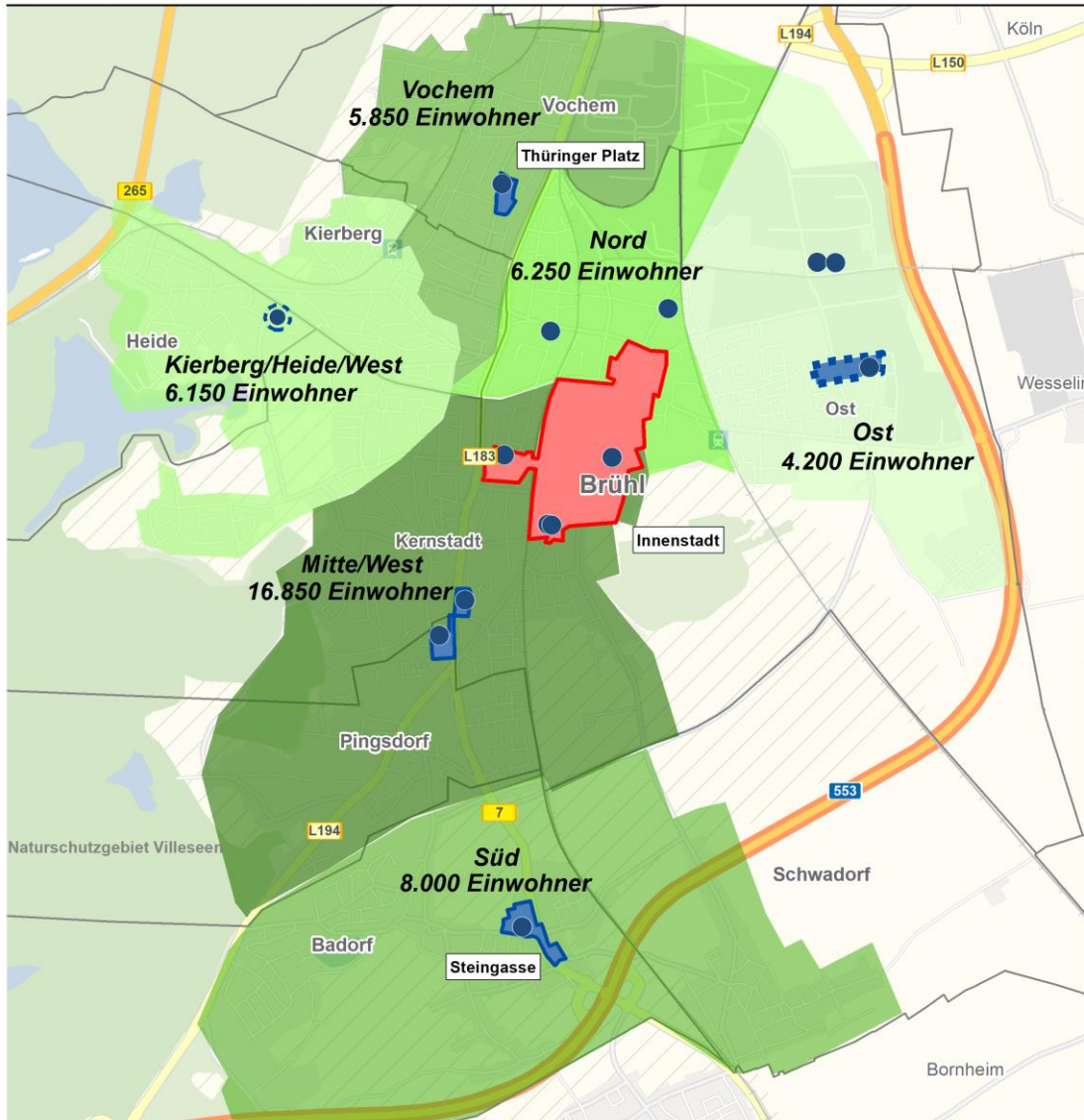
- Innerstädtisches Hauptzentrum
- 4 Nahversorgungszentren (Thüringer Platz, Römerstraße, Steingasse, Brühl-Ost)
- Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten EH (Lise-Meitner-Str./Berger Straße)
- In Brühl-West: Nahversorgungsdefizit durch zusätzlichen Lebensmittelmarkt an der Theodor-Heuss-Straße beheben (zu entwickelnder Nahversorgungsstandort)

Zentrenkonzept

- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum
- zu entwickelndes Nahversorgungszentrum
- zu entwickelnder Nahversorgungsstandort
- Ergänzungsstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel



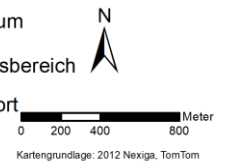
Nahversorgungsbereiche



- EH-Ausstattung in den Nahversorgungszentren soll sich an der zu versorgenden Bevölkerung im Verflechtungsbereich orientieren
- Zusätzlicher Lebensmittelmarkt in Brühl-West lässt sich aus der hohen EW-Zahl im Nahbereich begründen, ohne erhebliche Wettbewerbswirkungen für Thüringer Platz und Balthasar-Neumann-Platz auszulösen

Nahversorgungsbereiche

- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum
- zu entwickelndes Nahversorgungszentrum
- nahversorgungsbezogener Verflechtungsbereich
- zu entwickelnder Nahversorgungsstandort
- Lebensmittelmärkte



- Innenstadt nach wie vor Vorrangstandort für den zentrenrelevanten Einzelhandel
- Kaufhof-Schließung: Nachnutzung der Erdgeschossflächen durch frequenzstarke Innenstadtnutzungen
- Strategie zur Optimierung von Cross-Channel-Angeboten, um die Verbindung von stationärem Einkaufen und E-Commerce für die Kunden attraktiv zu gestalten (lokale Digitalisierungsstrategie)
- Schwerpunktbereiche für den Ausbau einer bedarfsgerechten Nahversorgung
- Konkreter Entwicklungsbedarf: Brühl-Süd, Brühl-Ost und Kierberg/Heide/Kernstadt-West