

Sortimentsanalyse Rösrath

erstellt im Auftrag der
Rösrather Möbelzentrum GmbH & Co. KG, Rösrath

Projektbearbeitung:
Corinna Küpper
Rainer Schmidt-Illeguth

Köln, im Januar 2011

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	3
2 Einrichtungsrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen	4
2.1 Stadt Rösrath	4
2.2 Übergemeindliches Naheinzugsgebiet	5
3 Definition der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanter Sortimente	9
4 Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des Höffner Rösrather Möbelzentrums	12

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

Für den Bereich des Höffner Rösrather Möbelzentrums ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, der planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich Entwicklungsziele sowie Art und Maß der Nutzungen festlegen soll. Der Bebauungsplan sieht die Festlegung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ sowie Angaben zu zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen vor. In diesem Zusammenhang sollen auch die zulässigen (zentrenrelevanten) Randsortimente auf Basis der „Rösrather Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ bestimmt werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rösrath¹ wurde durch den Stadtrat als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es umfasst neben der räumlichen Abgrenzung und Funktionszuordnung der zentralen Versorgungsbereiche von Rösrath, Forsbach und Hoffnungsthal auch die Rösrather Sortimentsliste, die die zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Rösrath festlegt.

Die Rösrather Sortimentsliste bestimmt u. a. „Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ als zentrenrelevant, ohne diese Sortimentsgruppen näher zu definieren.

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

- Teppiche (Rollware und Einzelware),
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel,
- Matratzen / Bettwaren,
- Tapeten.

Im Rahmen einer detaillierten Sortimentsbewertung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Rösrath und im näheren Umfeld (Kerneinzugsgebiet des Möbelhauses) wird im Folgenden die Zentrenrelevanz der Einzelsortimente der Sortimentsgruppe „Einrichtungszubehör“ bewertet. Es wird eine Konkretisierung der beschlossenen Rösrather Sortimentsliste erarbeitet, die auf der faktischen Einzelhandelssituation der zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit basiert.

Das vorliegende Gutachten baut auf Vor-Ort-Recherchen in der Stadt Rösrath sowie den umliegenden Städten und Gemeinden auf.

¹ Vgl. Stadt Rösrath, Einzelhandelskonzept, überarbeitet 03/2010

2 Einrichtungsrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen

Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse werden in den zentralen Versorgungsbereichen folgende Sortimente des einrichtungsrelevanten Einzelhandels betrachtet (vgl. Abbildung):

- Möbel
- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel, Bilderrahmen
- Heimtextilien, Gardinen, Vorhänge
- Bettwaren, Matratzen
- Teppiche
- Leuchten, Lampen.

2.1 Stadt Rösrath

Die Stadt Rösrath weist mit dem Hauptzentrum Rösrath sowie den Nebenzentren Forsbach und Hoffnungsthal eine mehrpolige Versorgungsstruktur auf. Der **zentrale Versorgungsbereich Rösrath** erstreckt sich bandartig entlang der Hauptstraße. Als Leitbetriebe des durch Fachgeschäfte geprägten Einzelhandelsangebotes fungieren das Mode- und Sporthaus Wester und das Elektrogeschäft EP Bosbach. Die **Nebenzentren Forsbach und Hoffnungsthal** sind auf die stadtteilbezogene Versorgung ausgerichtet. Wichtige Magnetfunktionen übernehmen Lebensmittel-SB-Märkte (Rewe in Forsbach und Edeka in Hoffnungsthal), die durch Fachgeschäfte ergänzt werden. Beide Zentren erstrecken sich entlang der Durchgangsstraße.

In den **einrichtungsrelevanten Sortimenten** weisen die drei zentralen Versorgungsbereiche nur eine sehr geringe Einzelhandelsausstattung auf. Im Hauptzentrum Rösrath sind die Anbieter Deko-Galerie, Foto & Geschenke Zans und Clever-Discount mit insgesamt ca. 80 m² für die Sortimente GPK, Geschenkartikel, Bilder und Rahmen ansässig. Im Nebenzentrum Hoffnungsthal bieten die Fachgeschäfte bonapart Deko & Geschenkartikel sowie Tafelkult die Sortimente GPK und Geschenkartikel auf zusammen ca. 110 m² Verkaufsfläche an. Das Nebenzentrum Forsbach weist mit der Firma Teak & more einen kleinstrukturierten, spezialisierten Möbelanbieter (ca. 100 m² Verkaufsfläche) sowie GPK, Haushaltswaren als Randsortiment der Firma Miele Scheldt (ca. 20 m² Verkaufsfläche) auf.

Die sonstigen einrichtungsbezogenen Sortimente Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Teppiche, Bettwaren, Matratzen und Leuchten werden in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Rösrath nicht angeboten.

Damit wird deutlich, dass die einrichtungsbezogenen Sortimente in den Rösrather Versorgungszentren nicht als zentrenprägend zu bewerten, da sie nicht oder nur in untergeordnetem Maße angeboten werden. Vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation der Stadt Rösrath sowie der regionalen Wettbewerbssituation sind die Sortimente des Einrichtungsbedarfs auch für die Entwicklungsfähigkeit der Rösrather zentralen Versorgungsbereiche nur von geringer Bedeutung.

2.2 Übergemeindliches Naheinzugsgebiet

Die Stadt Overath weist ebenfalls eine mehrpolige Versorgungsstruktur auf, wobei Steinenbrück und Untereschbach überwiegend Nahversorgungsfunktionen erfüllen. Das **Hauptzentrum Overath** erstreckt sich entlang der Hauptstraße und der Siegburger Straße und ist durch einen Fachgeschäftsbesatz geprägt. Magnetfunktionen übernehmen u. a. der Rewe-Markt Steinhof und ein Edeka-Markt. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind u. a. in dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet an der Propsteistraße vorhanden. Die **zentralen Versorgungsbereiche Steinenbrück und Untereschbach** weisen mit den Lebensmittelmärkten Rewe und Hit wichtige Magnetbetriebe im nahversorgungsrelevanten Angebot auf.

In der Stadt Bergisch Gladbach sind neben dem innerstädtischen Hauptzentrum stadtteilbezogene Nebenzentren in Refrath und Bensberg sowie verschiedene Nahversorgungszentren vorhanden. Das **Nebenzentrum Refrath** erstreckt sich in dem Straßendreieck Siebenmorgen und Dolmanstraße und weist ein differenziertes Fachgeschäftsangebot sowie Rewe und Penny als Lebensmittel-SB-Märkte auf.

Für das **Nebenzentrum Bensberg** ist eine straßenachsenbezogene Ausdehnung entlang der Schlossstraße prägend. Das Schloss-Center wird derzeit umgebaut, das Löwen-Center wird als „Bensberger Handelshaus“ von 17 örtlichen Einzelhändlern als Sonderverkaufsfläche genutzt. Darüber hinaus weist das Stadtteilzentrum ein attraktives Fachgeschäftsangebot auf.

In **Herkenrath** ist eine Nahversorgungsausstattung entlang der Straßenzüge Straßen und Ball vorhanden. Als Magnetbetrieb für den Facheinzelhandel fungiert ein Edeka-Markt.

Im Kölner Stadtbezirk Porz bestehen ein Bezirkszentrum, sechs Stadtteilzentren und drei Stadtviertelzentren. Das **Bezirkszentrum Porz** ist durch einen teilweise als Fußgängerzone gestalteten Geschäftsbereich geprägt. Nach der Schließung des Hertie Warenhauses weist das Geschäftszentrum erhebliche strukturelle Probleme auf. Als wichtige Angebotsergänzung des überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsangebotes fungiert das City-Center mit Saturn als Ankerbetrieb.

In **Wahn** ist im Kreuzungsbereich Frankfurter Straße / Heidestraße ein auf die Stadtteilversorgung ausgerichtetes Versorgungszentrum mit Rewe und Lidl als Magnetbetriebe vorhanden. Auch im benachbarten Stadtteil **Wahnheide** weist der zentrale Versorgungsbereich überwiegend nahversorgungsbezogene Einzelhandelsangebote entlang der Heidestraße auf. Am westlichen Rand des Geschäftsbereiches befindet sich ein Standortverbund von Rewe und Aldi.

Im **zentralen Versorgungsbereich Urbach** sind ein Hit- und ein Penny-Markt strukturprägend. Der Fachgeschäftsbesatz erstreckt sich entlang der Kaiserstraße und ist geeignet eine stadtteilbezogene Nahversorgung sicher zu stellen. Der zentrale Versorgungsbereich **Zündorf** umfasst die parallel verlaufenden Straßenzüge Schmittgasse und Hauptstraße. Die größeren Geschäftseinheiten Rewe und Edeka sind der Hauptstraße zugeordnet. Darüber hinaus besteht ein differenzierter Fachgeschäftsbesatz, der der Stadtteilversorgung dient.

Die **Stadtteilzentren Poll und Ensen** befinden sich im Bereich der Siegburger Straße und verfügen nur über einen ausschnittweisen Einzelhandelsbesatz.

Die **Troisdorfer Innenstadt** als Hauptzentrum erstreckt sich auf ca. 1,5 km entlang der Kölner Straße und umfasst die angrenzenden Seitenstraßen. Als wichtige Einzelhandelsbetriebe sind u. a. Kaufland, P & C, H & M sowie C & A ansässig. Zusammen mit einem differenzierten Fachgeschäftsbesatz weist der zentrale Versorgungsbereich ein umfassendes innerstädtisches Einzelhandelsangebot auf. Aufgrund der Gestaltung als Fußgängerzone bestehen zudem attraktive stadtgestalterische Rahmenbedingungen.

In der Stadt **Lohmar** erstreckt sich der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich entlang der Hauptstraße. Durch ein neues Geschäftshaus im Bereich Hauptstraße / Kirchstraße konnte das innerstädtische Angebot ausgebaut werden. Ein wichtiger ergänzender Versorgungsstandort ist das Gewerbegebiet Auelsweg (u. a. Hit, Aldi).

Das **Möbelkernsortiment** wird in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) der Nachbarkommunen Overath, Bergisch Gladbach, Troisdorf, Lohmar und des Stadtbezirks Köln-Porz als Naheinzugsgebiet nur in sehr geringem Maße angeboten, einzig in der Troisdorfer Innenstadt ist mit dem Anbieter Tischfabrik 24 / Rattan-Studio eine größere Verkaufsfläche in zentraler Lage vorzufinden.

Im Angebotssegment **Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Rahmen** ist in fast allen untersuchten Versorgungszentren der näheren Umgebung ein Einzelhandelsangebot gegeben. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinteilige Fachgeschäfte. Eine umfassende Versorgungsbedeutung ist den Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen Bensberg (u. a. Daubelbüschel Tisch & Trend, Bensberger Handelshaus, Lifestyle & more, Scheldt Hausgeräte & mehr) und Troisdorf-Innenstadt (u. a. WMF, Fantasie Leonardo) beizumessen. In Overath wird das sortimentsbezogene Angebot durch die Geschäfte RBH-Wohndesign, Carisma Wohnen & Schenken, WMF und

Pappilottas geprägt. In Porz-City bestimmen neben kleinteiligen Fachgeschäften derzeit Teilflächen der Zwischennutzung des ehemaligen Hertie-Hauses das Angebot (Prozentekönige). In Refrath sind u. a. die Fachgeschäfte Einrichtungsbedarf Amabile und Taculi ansässig. In den anderen zentralen Versorgungsbereichen liegt die sortimentsbezogene Verkaufsflächenausstattung deutlich unter 200 m², so dass eine eingeschränkte, ortsbezogene Versorgung abzuleiten ist.

Die Sortimente **Heimtextilien und Gardinen** werden nur in sieben der untersuchten zentralen Versorgungsbereichen auf vergleichsweise geringen Verkaufsflächen angeboten. In Refrath bieten u. a. die Fachgeschäfte Betten / Matratzen Cramer, Lebensräume Reitz, Einrichtungsbedarf Amabile und Taculi diese Sortimente an. In der Troisdorfer Innenstadt fungieren als wichtige Anbieter in diesem Segment u. a. Strick & Nähstube, Cahuun Gardinen und Betten Hoffmann. Der Ortskern von Lohmar weist mit dem Betrieb Raumausstattung Hohn einen Anbieter auf.

Das Sortiment der **Bettwaren und Matratzen** wird von Fachgeschäften / Fachmärkten in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen angeboten (u. a. Wahn: Matratzen Concord, Steinenbrück: Matratzen Pulet, Refrath: Matratzen Cramer, Untereschbach: Schlafstudio Siebertz und Troisdorf: Betten Hoffmann sowie Matratzen Point).

Teppiche werden ebenfalls nur in wenigen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen von Fachgeschäften angeboten (u. a. Bensberg: Orient-Teppiche Roohnikan und Salzevar, Lohmar: Farbo Teppiche und Raumausstattung Hohn, Porz-City: Orient-Teppiche Ghan und Troisdorf: Teppichhaus).

Für das Sortiment **Leuchten und Lampen** besteht innerhalb des Untersuchungsraumes nur im zentralen Versorgungsbereich Porz-City durch das Elektrofachgeschäft Becker und auf einer Teilfläche von Prozentekönige ein Angebot.

Die projektrelevante Einzelhandelsausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen des näheren Umfeldes ist damit insgesamt als gering zu bewerten, so dass sie vorwiegend nicht als zentrenprägend einzustufen sind. Einzig die Sortimente GPK, Haushaltsgegenstände, Bilder, Rahmen, Geschenkartikel sowie Heimtextilien, Gardinen werden in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen in größerem Maße Angeboten und weisen auch eine Entwicklungsfähigkeit in zentralen Lagen auf, so dass diese Sortimente als zentrenrelevant zu bewerten sind.

Abbildung: Einrichtungsrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Naheinzugsgebietes

Einzelhandelsunternehmen	Wohnbevölkerung	Wohnfläche	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnfläche pro Einwohner
Rösrath	-	80	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80	0,2
Hoffnungsthal	-	110	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110	0,3
Forsbach	100	20	(*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120	0,2
Overath	200	330	0,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	530	1,2
Steinbrück	-	-	-	-	170	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170	0,3
Unterschbach	-	-	-	20	(*)	140	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160	0,2
Reifath	70	0,1	230	0,5	240	0,4	160	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700	1,3
Bensberg	20	(*)	970	2,4	-	-	-	90	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	1.080	2,5
Herkenrath	-	140	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140	0,3
Poitz	200	0,4	260	0,6	60	0,1	30	0,1	50	(*)	100	0,3	-	-	-	-	-	700	1,5
Wahn	-	20	0,1	20	(*)	200	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240	0,4
Wahnheide	-	-	-	-	30	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	0,1
Westhofen / Eil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Urbach	-	70	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70	0,2
Zündorf	130	0,2	100	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230	0,5
Poll	90	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90	0,1
Troisdorf-Innenstadt	1.250	2,1	830	2,1	160	0,3	120	0,3	30	0,1	-	-	-	-	-	-	-	2.390	4,9
Lohmar-Innenstadt	350	1,0	100	0,2	150	0,4	-	-	80	0,2	-	-	-	-	-	-	-	680	1,8

Quelle: BBE-Erhebung August 2010, (ohne Randsortimente von Lebensmittel-SB-Märkten u. a., Werte gerundet) (*) unter 0,1 Mio. €

3 Definition der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt / Ortsmitte prägend und daher für ein starkes und intaktes Versorgungszentrum bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen bzw. Verdrängungseffekte in der Innenstadt / Ortsmitte führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt nicht voraus, dass ein Sortiment bereits im zentralen Versorgungsbereich vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang im Haupt- und Nebenzentrum angeboten werden, jedoch als ein wichtiges Angebot einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt / Ortsmitte anzusehen sind.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit, so dass sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind.

Dagegen sind alle Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt / den Ortsmitten vertreten sind und für das zentrale Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerörtliche Bereiche integriert werden.

Die Kommunen haben die Aufgabe, unter Berücksichtigung der örtlichen Angebots- und Standortstrukturen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festzulegen. Dabei sind die in der Anlage des § 24 a LEPro benannten „zentrenrelevanten Leitsortimente“ zu beachten.

Grundsätzlich sind folgende **Leitsortimente** als **zentrenrelevant** zu definieren:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,

- Unterhaltungs- und 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 Berücksichtigung der skizzierten Kriterien demnach unstrittig. Weitergehende Festlegungen sind unter Würdigung der ortsspezifischen Gegebenheiten insbesondere für den Einrichtungsbedarf zu treffen.

Von den Vorschlägen der Landesplanung ausgehend, wird für die Stadt Rösrath eine Differenzierung der Rösrather Sortimentsliste vorgeschlagen, die die zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Warengruppen des Einrichtungszubehörs (ohne Möbel) in einer Positiv- und Negativliste darstellt.

Unter Würdigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Einzelhandelsangebot und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche) sind nach der Auffassung der BBE folgende einrichtungsbezogene (Rand-)Sortimente als **zentrenrelevant** zu bewerten:

- Haushaltstextilien (u. a. Haus-, Tisch-, Bettwäsche; aus WZ 47.51)
- Vorhänge und Gardinen (aus WZ 47.53)
- Elektrische Kleingeräte (aus WZ 47.54)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht-elektrische Haushaltsgeräte; aus WZ 47.59.9)
- Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel (aus WZ 47.78.3).

Als nicht-zentrenrelevant sind folgende einrichtungsbezogene (Rand-)Sortimente zu bewerten:

- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken), Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen u. ä. (aus WZ 47.51)
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche (aus WZ 47.53)
- Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte / „weiße Ware“; aus WZ 47.54)
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel (WZ 47.59.1)
- Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen; aus WZ 47.59.9)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel (aus WZ 47.59.9)
- Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten; aus WZ 47.59.9)
- Kunstblumen (aus WZ 47.78.3).

4 Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des Höffner Rös-rather Möbelzentrums

Auf Basis des BBE-Vorschlags zur Differenzierung der Rösrather Sortimentsliste wurde seitens des Betreibers eine Sortimentsgliederung des Bestandsobjektes vorgenommen. Demnach weist das Höffner Rösrather Möbelzentrum in seinem Bestand folgende zentrenrelevanten Randsortimente auf (vgl. Belegungsplan in der Anlage):

☒	Glas, Porzellan, Keramik (WZ 47.59.2)	ca. 358 m ² VKF
☒	Haushaltswaren (aus WZ 47.59.2)	ca. 360 m ² VKF
☒	Haus- und Heimtextilien, Vorhänge, Gardinen (aus WZ 47.51 / 47.53)	ca. 512 m ² VKF
☒	Bilder, Bilderrahmen (aus WZ 47.78.3)	ca. 289 m ² VKF
☒	Bettwäsche (aus 47.51)	ca. 267 m ² VKF
☒	Elektrokleingeräte (aus WZ 47.54)	ca. 126 m ² VKF
☒	Geschenkartikel, Papeterie, Kerzen (aus WZ 47.62.2 / 47.78.2 / 47.78.9)	ca. 323 m ² VKF
☒	<u>Babyzubehör (aus WZ 47.65 / 47.75)¹</u>	<u>ca. 261 m² VKF</u>
☒	Zentrenrelevante Randsortimente gesamt	ca. 2.496 m² VKF

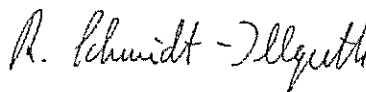
Die Verkaufsfläche für die vorgeschlagenen zentrenrelevanten Randsortimente des Höffner Rös-rather Möbelzentrums beläuft sich derzeit auf ca. 2.500 m² Verkaufsfläche.

Köln, im Januar 2011

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Corinna Küpper



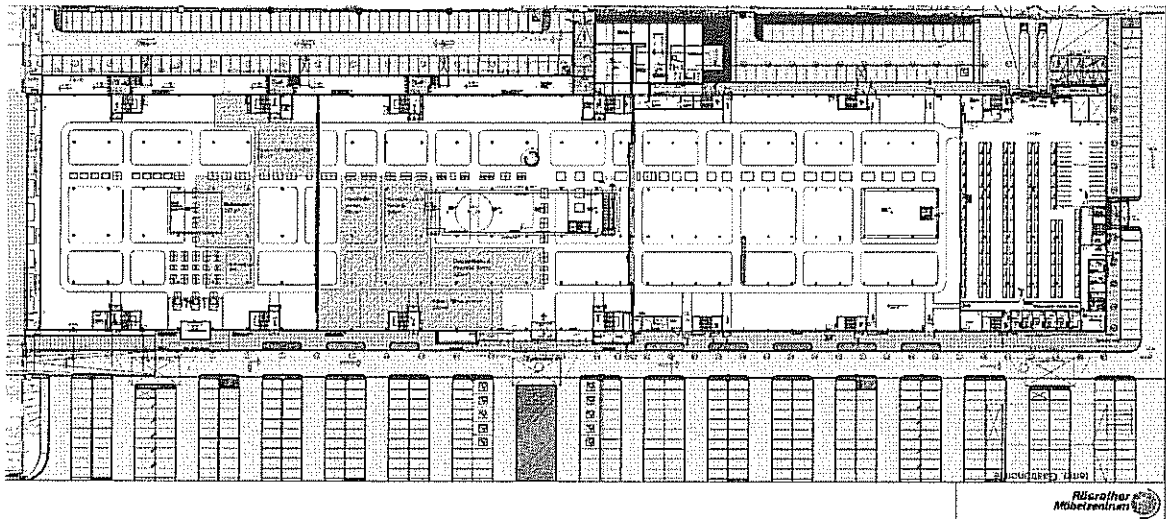
i.V. Rainer Schmidt-Illguth

¹

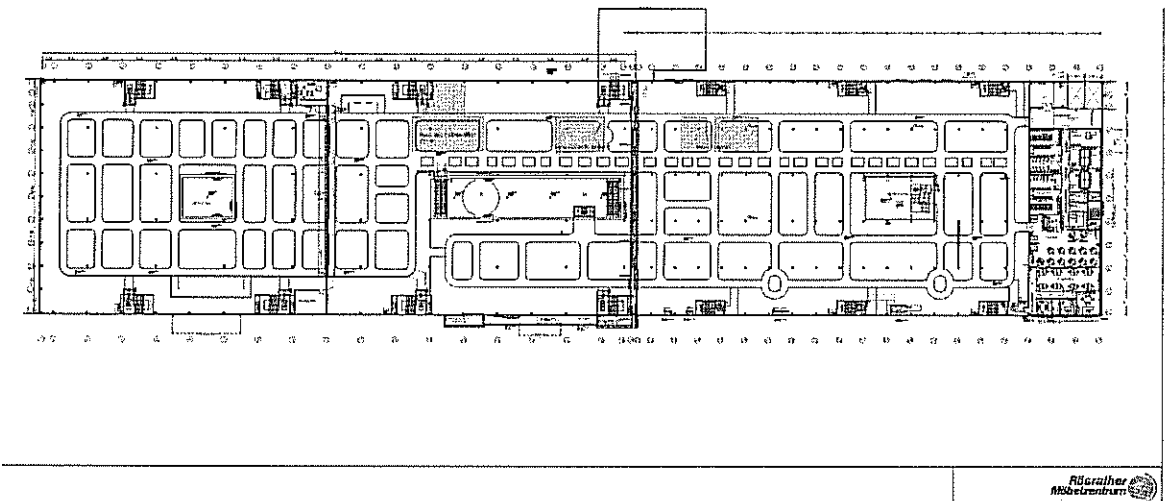
zentrenrelevante Nebensortimente aus der Baby-Abteilung: Spielwaren für Babys und Kleinkinder (aus WZ 47.65) und Drogeriewaren für Babys und Kleinkinder (aus WZ 47.75)

Anhang: Belegungsplan Höffner Rösrather Möbelzentrum – zentrenrelevante Sortimente

Erdgeschoss:



2. Obergeschoss



Quelle: Krieger Bau GmbH, Stand: 21.12.2010, ohne Maßstab

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.
