

# Potenzialanalyse

**für ergänzenden Einzelhandel im Bezirkszentrum Köln-Ehrenfeld**  
*unter besonderer Berücksichtigung der Potenzialfläche Helios*

- Zweite Ergänzung zur Potenzialanalyse vom 28. August 2009 -

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Ing. Christina Linnhoff

Stadt + Handel  
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR  
Huckarder Str.12 44147 Dortmund  
Tel: 0231.8626890 Fax: 0231.8626891  
info@stadt-handel.de

Dortmund, 31. März 2010

---



## Anlass und Untersuchungsziel

Stadt + Handel hat im August 2009 eine Potenzialanalyse zur Weiterentwicklung des Bezirkszentrums durch Einzelhandelsnutzungen auf dem Helios-Gelände vorgenommen und darin einen städtebaulich zielführenden und absatzwirtschaftlich realisierbaren sortiments-, verkaufsflächen- und betriebstypbezogenen Entwicklungsrahmen aufgezeigt. Nach dem Besprechungstermin am 11.11.2009 mit Vertretern der Stadt Köln, der Gutachterbüros GfK und Stadt + Handel sowie Vertretern und Beratern der PE Ehrenfeld hat das Gutachterbüro Stadt + Handel im Rahmen eines Nachtragsauftrages der Stadt die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die Verträglichkeit erweiterter Flächendimensionierungen für die Sortimente Bekleidung/ Wäsche (7.000/ 7.500 m<sup>2</sup> VKF) und Medien (3.000 m<sup>2</sup> VKF) bewertet. Zeitgleich hat der Vorhabenträger das Flächenprogramm des geplanten Einkaufszentrums aufbauend auf den Besprechungsergebnissen des Termins vom 11.11.2009 modifiziert. In einer Vielzahl der geplanten Sortimentsbereiche wie u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Elektro/ Medien, Spielwaren, Schuhe und Sportartikel wurde zwischenzeitlich eine verträgliche Konzeption vorgelegt. Es zeigen sich gleichwohl in einigen Bereichen Abweichungen von den seitens der Stadt Köln als städtebaulich verträglich und zielführend eingeordneten sortimentspezifischen Dimensionierungen. Dies betrifft insbesondere folgende Sortimentsbereiche:

- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (empfohlen 400 m<sup>2</sup> VKF als Randsortiment, geplant 850 m<sup>2</sup> VKF inkl. Fachmarkt);
- Für den zum Gesundheits- und Körperpflege zu zählenden Bereich ‚Apotheke‘ wurde bisher keine explizite Empfehlung formuliert, zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger die Planungen konkretisiert: Vorgesehen sind Apothekenverkaufsflächen von 200 m<sup>2</sup>;
- Bücher (empfohlen 400 m<sup>2</sup> VKF als Fachmarkt, geplant 680 m<sup>2</sup> VKF als Fachmarkt);
- Bekleidung (empfohlen max. 7.000 m<sup>2</sup> VKF, geplant 8.000 m<sup>2</sup> VKF);
- Einrichtungsbedarf (empfohlen insgesamt 400 m<sup>2</sup> VKF, geplant 600 m<sup>2</sup> VKF, additiv geplant das Teilsortiment Heimtextilien mit 600 m<sup>2</sup> VKF);
- Insgesamt sieht der Vorhabenträger eine VKF von 20.600 m<sup>2</sup> VKF vor, was den Empfehlungen von Stadt + Handel von rd. 18.500 m<sup>2</sup> bereits deutlich näher kommt als bisherige Konzeptionen von bis zu 30.000 m<sup>2</sup> VKF.

Die Stadt Köln ist an einer verträglichen und wirtschaftlich machbaren Lösung interessiert. Im Kontext der Verträglichkeit wurde noch einmal betont, dass das Vorhaben einen Impuls für das gesamte Stadtbezirkszentrum liefern sollte, die Entwicklungsmöglichkeiten des Kölner Zentrengefüges nicht beeinträchtigen sollte und demnach in einigen Sortiments- und Betriebstypenbereichen die Entwicklungsmöglichkeiten allenfalls eingeschränkt disponibel sind. Der Impuls wird insbesondere durch folgende Aspekte erwartet:

- Die Auswirkungen des Einkaufszentrums sollen grundsätzlich die Entwicklung des gesamten Stadtbezirkszentrums fördern und auch die Entwicklungsmöglichkeiten

umliegender Zentren nicht beeinträchtigen. Insofern ist eine hohe Sensibilität bei der städtebaulichen Einordnung potenzieller Umsatzumverteilungen erforderlich.

- Bewusst kein vollständiges Branchenprofil im Einkaufszentrum, um letztlich die gewachsenen Geschäftslagen an der Venloer Straße als Einkaufsalternative ‚offenzuhalten‘.
- Einschränkung der Angebote, die heute oder nach fachlicher Einschätzung auch zukünftig an der Venloer Straße ein hohes Standortgewicht einnehmen werden; dies betrifft sowohl Sortimente als auch Betriebstypen.
- Eine offene Konzeption mit Austauschbeziehungen zu den gewachsenen Lagen

Die Stadt Köln hat das Planungsbüro Stadt + Handel aufgefordert, die zwischenzeitlich konkretisierten Planungen des Vorhabenträgers im Hinblick auf die dargelegten Zielsetzungen einer erneuten Prüfung zu unterziehen.

## **Gesundheits- und Körperpflegeartikel**

Das Flächenprogramm des Vorhabenträgers sieht für den Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel eine Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> vor. Davon entfallen 500 m<sup>2</sup> VKF auf einen Drogeriefachmarkt der Fa. dm oder Rossmann. Es ist anzumerken, dass hier die Randsortimente mit eingerechnet sind, der reine Verkaufsflächenanteil des Sortiments Gesundheits- und Körperpflege im geplanten Drogeriefachmarkt beläuft sich auf 390 m<sup>2</sup>. Weitere 350 m<sup>2</sup> VKF entfallen auf Fachgeschäfte mit Parfümerie- und Kosmetikartikeln. Als mögliche Betreiber wurden hier beispielhaft Douglas, Kiko, Body Shop und Yves Rocher genannt. Im Flächenprogramm nicht berücksichtigt ist die Randsortimentsverkaufsfläche für Gesundheits- und Körperpflegeartikel im geplanten Vollsortimenter. Hier ist mit zusätzlichen rd. 200 m<sup>2</sup> VKF zu rechnen.

Im Bezirkszentrum Ehrenfeld sind aktuell fünf Drogeriefachmärkte unterschiedlicher filialisierter Anbieter (dm, Rossmann, Schlecker) mit Verkaufsflächengrößen zwischen 170 m<sup>2</sup> und 610 m<sup>2</sup> vorhanden. Es kann demnach von einem ausreichend vielfältigen und leistungsfähigen Angebot ausgegangen werden.

In der Potenzialanalyse aus August 2009 hat Stadt + Handel empfohlen, Gesundheits- und Körperpflegeartikel in den geplanten Helios-Höfen lediglich als Randsortiment auf rd. 400 m<sup>2</sup> VKF anzubieten. Damit verbunden sind folgende Ziele:

- Schutz und Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der gewachsenen Geschäftslage Venloer Straße, in der bereits Drogeriefachmärkte angesiedelt sind;
- Kein vollständiges Branchenprofil am Vorhabenstandort, um Austauschbeziehungen zwischen den beiden Lagen zu fördern.

Bei den avisierten Betreibern für den Drogeriefachmarkt (dm oder Rossmann) handelt es sich nicht um ein komplementär ergänzendes Angebot zum Bestand im Bezirkszentrum Ehrenfeld, wie es Zielrichtung der Stadt Köln bei der Einzelhandelsentwicklung auf dem Helios-Gelände ist. Zudem komplettiert das geplante Angebot im Bereich Gesundheits-

und Körperpflegeartikel den Branchenmix des Vorhabens im nahversorgungsrelevanten Bereich, was mögliche Kopplungseffekte mit der gewachsenen Einkaufslage einschränkt.

**Da das Bezirkszentrum Ehrenfeld im Bestand bereits über ein gutes Angebot im Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel verfügt und hier zudem Potenziale für eine Weiterentwicklung im Bestand bestehen, ist es aus fachgutachterlicher Sicht sinnvoll, auf dem Helios-Gelände auf die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zu verzichten und das Drogeriewarenangebot auf Randsortimente zu beschränken.**

Städtebaulich verträglich erscheint die Ergänzung dieses Randsortiments durch hochwertige Fachgeschäfte mit sonstigen Angeboten aus dem Gesundheits- und Körperpflegebereich (z. B. Parfümerie), wie vom Vorhabenträger vorgesehen.

## Apotheken

Der zur Hauptwarengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel gehörende Sortimentsbereich ‚Apotheken‘ wurde bisher noch keiner Einzelprüfung unterzogen. Daher wird im Folgenden zunächst der Bestand an Apotheken im Bezirkszentrum Ehrenfeld analysiert. Es befinden sich dort 9 Apotheken mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 370 m<sup>2</sup>. Im Vergleich mit anderen Bezirkszentren in der Stadt Köln stellt sich die Ausstattung mit Apotheken sowohl hinsichtlich der Betriebsanzahl als auch der sortimentspezifischen Gesamtverkaufsfläche als überdurchschnittlich dar (s. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Bestand Apotheken – Vergleich Bezirkszentrum Ehrenfeld mit anderen Kölner Bezirkszentren**

Bezirkszentrum	Betriebsanzahl Apotheken	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
BZ Ehrenfeld	9	370
BZ Chorweiler	2	130
BZ Kalk	5	165
BZ Nippes	6	120
BZ Porz	3	115

Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2010 auf Grundlage Bestandsdaten Stadt Köln 2008.

Für die Einzelhandelsentwicklung auf dem Vorhabengelände ist eine Apotheke mit 200 m<sup>2</sup> VKF vorgesehen. Hierbei wird es sich jedoch nicht um eine Neuansiedlung handeln, sondern um die Integration einer bereits am Standort ansässigen Apotheke, mit dem Ziel, diese wettbewerbsfähiger zu gestalten. Die Verkaufsfläche der Bestandsapotheke beträgt rd. 50 m<sup>2</sup>, so dass sich der Verkaufsflächenzuwachs im Sortiment ‚Apotheken‘ auf rd. 150 m<sup>2</sup> belaufen wird. Hinsichtlich zahlreicher Ärzte im Helios-Haus und der somit vorhandenen Vorprägung des Standorts im Gesundheitsbereich ist diese Neuausrichtung des Sortiments ‚Apotheken‘ am Vorhabenstandort als sinnvoll und funktional abgestimmt einzustufen. Die Marktanpassung des Bestandsbetriebs führt zu einer Attraktivierung des Angebots im Bezirkszentrum und ist notwendiger Anpassungsprozess im marktwirtschaftlichen Wettbewerb. Da es sich nicht um eine Neuansiedlung handelt, sind für die sonstigen

Bestandsstrukturen im Bezirkszentrum keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über ein übliches wettbewerbliches Maß hinausgehen.

**Die vorgesehene Verkaufsfläche für eine Apotheke im geplanten Einkaufszentrum auf dem Helios-Gelände ist demnach als angemessen zu bewerten.**

## Bücher

Im Sortimentsbereich Bücher ist für das Vorhaben ein Fachmarkt der Fa. Hugendubel oder Thalia mit 680 m<sup>2</sup> VKF geplant. Hinsichtlich des Betriebstyps entspricht der geplante Betrieb demnach den Empfehlungen der Potenzialanalyse. Der Bestand an Buchhandlungen im Bezirkszentrum Ehrenfeld stellt sich aktuell als eher kleinteilig dar, der größte Betrieb der Warengruppe Bücher verfügt über rd. 250 m<sup>2</sup> VKF. Alle fünf vorhandenen Betriebe sind inhabergeführt und z. T. sehr spezialisiert (z. B. türkische Literatur). Ein Fachmarkt – wie vom Vorhabenträger geplant – könnte den Bestand insofern hinsichtlich seiner Verkaufsflächengröße sowie des Betriebstyps und der damit einhergehenden Sortimentskonzeption sinnvoll ergänzen. Die bestehenden Immobilien innerhalb des Bezirkszentrums Ehrenfeld sind sehr kleinteilig strukturiert, so dass trotz mehrerer derzeit leer stehender und damit potenziell verfügbarer Ladenlokale keines für den geplanten Fachmarkt in Frage kommt.

**Insofern ist die Ansiedlung eines Bücherfachmarktes am Standort Helios als sinnvoll einzustufen. In diesem Fall ist auch eine Verkaufsfläche, welche die ursprüngliche Empfehlung von Stadt + Handel um 280 m<sup>2</sup> übersteigt, als städtebaulich noch verträglich einzustufen.**

## Bekleidung

Der Vorhabenträger sieht im Bereich Bekleidung/ Wäsche eine Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> vor. Diese soll sich auf 25-30 Betriebe aufteilen. Der vorgesehene Einzelhandelsbesatz besteht aus Filialisten und weist überwiegend konsumige Strukturen des mittleren bis gehobenen Qualitätsniveaus auf, z.B. h & m, Esprit, Gerry Weber. Bei den angegebenen 8.000 m<sup>2</sup> VKF handelt es sich um die reine Sortimentsfläche für Bekleidung/ Wäsche; Sportbekleidung wird in der Sortimentsgruppe Sportartikel/ Camping erfasst.

Ziel der Stadt Köln ist eine ausgewogene Hierarchisierung der Zentren auf gesamtstädtischer Ebene. Zwar bewegt sich die Verkaufsfläche im Bezirkszentrum Ehrenfeld auch bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche um 8.000 m<sup>2</sup> im Sortimentsbereich Bekleidung/ Wäsche in Relation zu den anderen Bezirkszentren noch in einem vergleichbaren Rahmen. Tabelle 2 verdeutlicht jedoch, dass sich das Bezirkszentrum Ehrenfeld nach der Neuansiedlung der geplanten Sortimentsverkaufsfläche als in diesem Bereich zweitgrößtes Bezirkszentrum etablieren würde. Bei der Weiterentwicklung des Einzelhandels in Ehrenfeld, insbesondere beim zentrenrelevanten Leitsortiment Bekleidung, muss bedacht werden, dass sich das Bezirkszentrum Ehrenfeld in räumlicher Nähe zum Innenstadtzentrum befindet und somit einem stärkeren Kaufkraftabfluss aus dem Bezirk ausgesetzt ist als andere Bezirkszentren.

**Tabelle 2: Vergleich BZ Ehrenfeld mit Erweiterung im Sortimentsbereich Bekleidung/ Wäsche (+8.000 m<sup>2</sup> VKF) mit den anderen Kölner Bezirkszentren**

	BZ Ehrenfeld	BZ Chorweiler	BZ Kalk	BZ Nippes	BZ Porz
<b>Einwohner Bezirk</b>	103.600	80.900	108.300	110.100	106.500
<b>Verkaufsfläche in m<sup>2</sup></b>	12.440	10.070	14.650	4.910	5.800
<b>VKF/ Einwohner</b>	0,12	0,12	0,14	0,05	0,05

Quelle: Darstellung Stadt + Handel 2010 auf Grundlage Bestandsdaten und Einwohnerzahlen Stadt Köln 2008; auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

Das geplante Flächenprogramm weicht 1.000 m<sup>2</sup> von den von Stadt + Handel als für die Zentrenstruktur maximal städtebaulich verträglich ermittelten 7.000 m<sup>2</sup> VKF ab. Im Folgenden wird geprüft, welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen mit der Ansiedlung von 8.000 m<sup>2</sup> VKF einhergehen.

## Umsatzumverteilung Bekleidung/ Wäsche (8.000 m<sup>2</sup> VKF) in Spannweiten (moderate und worst case)

Oage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	
		in Mio. Euro	in %
<b>Stadtbezirk Ehrenfeld</b>			
ZVB BZ Ehrenfeld	11,7	1,1 – 1,2	9 – 10
ZVB MZ Bickendorf	1,6	~ 0,1	6 – 7
ZVB MZ Neuhrenfeld	1,6	~ 0,1	7 – 8
ZVB NZ Bocklemünd/ Mengenich	0,4	*	*
ZVB NZ Ehrenfeld West	1,0	~ 0,1	~ 5
ZVB NZ Ossendorf	0,1	*	*
ZVB NZ Vogelsang	-	-	-
Sonstige Lagen Bickendorf	1,1	*	*
Sonstige Lagen Bocklemünd/ Mengenich	-	-	-
Sonstige Lagen Ehrenfeld	4,3	0,2 – 0,3	5 – 6
Sonstige Lagen Neuhrenfeld	0,4	*	*
Sonstige Lagen Ossendorf	-	-	-
Sonstige Lagen Vogelsang	-	-	-
<b>Stadtbezirk Lindenthal</b>			
ZVB BTZ Braunsfeld	2,9	~ 0,2	6 – 7
Sonstige Lagen Braunsfeld	0,3	*	*
Sonstige Lagen Müngersdorf	-	-	-
<b>Stadtbezirk Nippes</b>			
ZVB NZ Bilderstöckchen	-	-	-
Sonstige Lagen Bilderstöckchen	0,1	*	*
<b>Lagen im erweiterten Untersuchungsraum</b>			
ZVB Innenstadtzentrum	678,5	19,4 – 22,3	~ 3
Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes	-	5,3 – 6,1	-
<b>GESAMT**</b>	<b>704,0</b>	<b>26,4 – 30,4</b>	<b>-</b>

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2010 auf Grundlage Bestandsdaten Stadt Köln 2008.

\* Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (< 0,05 Mio. Euro).

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.



Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei einer Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> im Bereich Bekleidung/ Wäsche sind mit den durch die Variante mit 7.500 m<sup>2</sup> VKF ausgelösten Auswirkungen vergleichbar, welche bereits in der ergänzenden Stellungnahme aus Dezember 2009 geprüft wurden. Auch bei 8.000 m<sup>2</sup> VKF wird insbesondere die Weiterentwicklung der anderen Zentren vor starke Herausforderungen gestellt.

Das Ziel einer ausgewogenen Zentrenentwicklung beinhaltet neben dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche explizit auch das Offenhalten von Entwicklungsmöglichkeiten für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche. Bei einer Neuansiedlung von 8.000 m<sup>2</sup> VKF im Bezirkszentrum Ehrenfeld wird das Potenzial für Entwicklungen dieses Sortimentsbereichs in anderen Zentren jedoch in einem deutlichem Maße eingeschränkt. Eine Verkaufsflächenentwicklung von 8.000 m<sup>2</sup> im Bereich Bekleidung/ Wäsche ist demnach als leicht überdimensioniert zu bewerten.

**Im Sinne der Zielstellung der Stadt Köln eine ausgewogenen Zentrenentwicklung zu ermöglichen und die Entwicklungsmöglichkeiten umliegender Zentren nicht zu beeinträchtigen, sollte eine Neuansiedlung im Bereich Bekleidung/ Wäsche – wie auch bereits im Gutachten aus Dezember 2009 ausgeführt – eine Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> VKF nicht überschreiten.**

## Einrichtungsbedarf

Die Bewertung der Entwicklungspotenziale im Bereich Einrichtungsbedarf erfolgte bislang zusammengefasst für die gesamte Sortimentsgruppe. Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger detaillierte Angaben zu Einzelsortimenten dieser Sortimentsgruppe gemacht, so dass die Auswirkungen dieser auf die Zentrenentwicklung im Folgenden eingehender beleuchtet werden können.

Für die Sortimentsgruppe Einrichtungsbedarf sieht das Flächenprogramm des Vorhabenträgers eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> vor. Davon sind 600 m<sup>2</sup> für das Sortiment Heimtextilien vorgesehen, weitere 600 m<sup>2</sup> VKF entfallen auf das Sortiment Wohnaccessoires. Insgesamt soll sich diese Verkaufsfläche auf 3-5 Betriebe aufteilen. Als potenzielle Mieter werden die Filialisten depot, cult, alfatex, Centastar und Möve genannt.

Der Vorhabenträger ordnet Betriebe mit Wohnaccessoires der Sortimentsgruppe Einrichtungsbedarf zu, welche in den Bestandsdaten der Stadt Köln jedoch unter das Sortiment Geschenkartikel fallen, das wiederum der Sortimentsgruppe Hausrat/ Glas/ Porzellan angehört. Um eine stringente Bewertung zu ermöglichen, wird das Sortiment Geschenkartikel daher in der Bewertung der Ansiedlung des Sortiments Wohnaccessoires auf dem Helios-Gelände berücksichtigt.

Das Angebot in der Sortimentsgruppe Einrichtungsbedarf ist im Bezirkszentrum Ehrenfeld stark durch das Sortiment Möbel und Antiquitäten geprägt, welches rd. 90 % der vorhandenen Verkaufsfläche ausmacht. Die sonstigen Sortimente der Sortimentsgruppe Einrichtungsbedarf sowie das Sortiment Geschenkartikel stellen sich wie folgt dar:

**Tabelle 3: Bestand Sortimente der Sortimentsgruppe Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) sowie Geschenkartikel im BZ Ehrenfeld**

Sortiment	Betriebsanzahl	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Haushaltstextilien	-	-
Handarbeitsbedarf	-	-
Heimtextilien	2	190
Kunstgegenstände/ Bilder/ Bilderrahmen	4	100
<b>Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) gesamt</b>	<b>6</b>	<b>290</b>
Geschenkartikel (inkl. Wohnaccessoires)	5	610

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Grundlage Bestandsdaten Stadt Köln 2008 sowie Aktualisierung Stadt + Handel Ende 2009.

Es wird deutlich, dass das Angebot im Bereich Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) im Bezirkszentrum Ehrenfeld nicht sehr ausgeprägt ist. Die Sortimente Haushaltstextilien und Handarbeitsbedarf werden lediglich als Randsortimente geführt, z. B. bei Strauss Innovation. Das Sortiment Heimtextilien wird durch ein Gardinen-Fachgeschäft sowie einen Polsterer geprägt. Bei den Betrieben mit dem Hauptsortiment Kunstgegenstände/ Bilder/ Bilderrahmen handelt es sich um vier jeweils sehr kleine Fotostudios, so dass hier nicht von einem adäquaten Angebot ausgegangen werden kann. Unter den Bereich Geschenkartikel fallen mehrere Im- und Export-Läden, welche nur am Rande Wohnaccessoires führen. Der einzige größere und höherwertigere Betrieb mit Wohnaccessoires ist der Balloni Shop am Ehrenfeldgürtel. Eine Ergänzung des Sortimentsbereichs Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) erscheint bei detaillierterer Betrachtung der Einzelsortimente demnach sinnvoll. Für die vom Vorhabenträger vorgesehenen Betriebsgrößen und -typen besteht durch die Kleinteiligkeit der momentan leer stehenden Ladenlokale kaum Potenzial in der bestehenden Immobilienstruktur der Venloer Straße. Somit wäre einer Ansiedlung auf dem Helios-Gelände aus Gutachtersicht nichts entgegenzusetzen. Kleinere Fachgeschäfte mit ausgeprägter Serviceorientierung sollten jedoch zur Stärkung der gewachsenen Lage auch zukünftig nur innerhalb der Bestandsstrukturen angesiedelt werden.

Im Kontext der Vorprägung des Helios-Geländes durch Möbelmärkte eröffnet sich die Möglichkeit, am Standort gezielt einen Schwerpunkt im Bereich Einrichtungsbedarf zu entwickeln. Hiervon ausgehende Impulse könnten den Bereich nördlich der Kreuzung Ehrenfeldgürtel/ Venloer Straße in eine positive Entwicklung mit einbeziehen, zumal dieser Bereich ebenfalls durch das Sortiment Einrichtungsbedarf vorgeprägt ist (Balloni Shop).

**Die geplante Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.200 m<sup>2</sup> ist als städtebaulich verträglich zu werten, da sie die Bestandsstrukturen im Bezirkszentrum Ehrenfeld hinsichtlich der Sortimente und Betriebstypen gezielt weiterentwickelt und so zur Stärkung des gesamten Zentrums beiträgt. Städtebaulich negative Auswirkungen auf benachbarte Zentren sind nicht zu erwarten, da die Sortimentsgruppe Einrichtungsbedarf in hierarchisch untergeordneten Zentren keine prägende Funktion ausübt. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden sich hauptsächlich auf das Innenstadt-**

zentrum konzentrieren, welches als Hauptzentrum einem verstärkten Wettbewerb sehr gut gewachsen ist.

## Fazit

Die vom Vorhabenträger zwischenzeitlich konkretisierten Planungen wurden hinsichtlich der Zielsetzungen der Stadt Köln einer erneuten Prüfung unterzogen. Hieraus lassen sich folgende Ergebnisse ableiten:

- Eine Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> im Bereich Gesundheits- und Körperpflege, von der 500 m<sup>2</sup> auf einen Drogeriefachmarkt entfallen, ist nicht vereinbar mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Köln. Das Angebot an Drogeriewaren sollte sich auf Randsortimente beschränken. Eine Ergänzung des Randsortiments durch Fachgeschäfte mit sonstigen Gesundheits- und Körperpflegeartikeln (z. B. Parfümerie) auf 350 m<sup>2</sup> VKF kann hingegen als noch verträglich angesehen werden, wenn diese Betriebe qualitativ hochwertig ausgerichtet sind.
- Eine Apothekenverkaufsfläche im Umfang von rd. 200 m<sup>2</sup> auf dem Helios-Gelände (inkl. Bestand) kann im Hinblick auf die Vorprägung des Standortes im Gesundheitsbereich und die Attraktivierung des Bestands im Bezirkszentrum empfohlen werden.
- Bei einer Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> im Bereich Bekleidung/ Wäsche sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeit der zentralen Versorgungsbereiche als wahrscheinlich einzustufen. Eine Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> ist nach wie vor als Grenzwert der Entwicklung im Bereich Bekleidung/ Wäsche zu sehen.
- Eine Verkaufsfläche von 680 m<sup>2</sup> im Bereich Bücher ist als verträglich einzustufen, wenn sie eine klare Fachmarktausrichtung besitzt. Die Bestandsstrukturen können hierdurch sinnvoll und zeitgemäß ergänzt werden, so dass es insgesamt zu einer Stärkung des gesamten Bezirkszentrums kommt.
- Im Sortimentsbereich Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) ist nach einer Detailprüfung der Einzelsortimente und im Hinblick auf die Vorprägung des Vorhabenstandortes durch Möbel sowie die Realisierung eines tragfähigen Gesamtkonzeptes eine Verkaufsflächengröße von 1.200 m<sup>2</sup> denkbar und als städtebaulich noch verträglich zu bewerten.

## Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse:

**Tabelle 4: Bewertungsergebnisse**

√ = Ziel erfüllt  
 ○ = Ziel noch erfüllt  
 X = Ziel nicht erfüllt

Ziele Stadt Köln	Gesundheits- und Körperpflege (850 m <sup>2</sup> )		Apotheken (200 m <sup>2</sup> )	Bücher (680 m <sup>2</sup> )	Bekleidung (8.000 m <sup>2</sup> )	Einrichtungsbedarf/ Heimtextilien (1.200 m <sup>2</sup> )
	Drogeriefachmarkt	Randsortiment + hochwertige Fachgeschäfte				
Förderung der Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten Bezirkszentrums Ehrenfeld	X	○	√	√	X	√
Verträglichkeit für Bestandsstrukturen in umliegenden Zentren	√	√	√	√	X	√
Offenhalten der Venloer Straße als Einkaufsalternative (komplementäre Ergänzung)	X	○	○	√	√	√
In der Abwägung...	nicht zu empfehlen	zu empfehlen	zu empfehlen	zu empfehlen	nicht zu empfehlen	zu empfehlen

Quelle: Stadt + Handel, 2010.