

– Ergebnisse der von der Stadt beauftragten Standortpotenzialanalyse für das Bezirkszentrum Ehrenfeld'

Projektentwicklung „Helios-Höfe“ am Ehrenfeldgürtel in Köln-Ehrenfeld

Empfehlung maximale Verkaufsflächen nach Einzelsortimenten

1	2	3	
	Gutachten ,Stadt + Handel' August 2009	Verträgliche Verkaufsflächen gemäß zusätzlicher Analysen ,Stadt + Han- del' Dezember/März 2009/10	
Sortimentsbereich	VKF in qm	VKF Obergrenzen in qm*	ggf. Betriebsform
Nahrungs- und Genussmittel	2.500	2.500	Supermarkt u. ergänzende Fachgeschäfte (Markthallenkon- zept)
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	400	400	nur als Rand- sortiment
Schnittblumen, Zeitschriften, Schreibwaren	400	400	
Bücher	400	680	
Spielwaren / Hobby (inkl. Musik- instrumente und Babyartikel)	1.500	1.500	
Bekleidung / Wäsche (inkl. Babykleidung)	6.000	7.000	
Schuhe / Lederwaren	1.500	1.500	
Uhren / Schmuck	./.	280	
Elektrowaren und Foto / Optik	2.500	3.000	
Sportartikel/Camping (vor allem Sportbekleidung und -schuhe)	1.000	1.000	
Hausrat / Glas / Porzellan	400	600	
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel)	400	600	
Heimtextilien	./.	150	
Apotheke	./.	150	
zentrenrelevante Sortimente insg.		19.600	
Sonstiges (nicht zentrenrelevant)	keine Aussage	1.000	
Gesamt-Verkaufsfläche	17.000	20.600	

*) Der Bebauungsplan soll eine Überschreitung der einzelnen Sortimente um bis zu 10 % zulassen, wobei aber die insgesamt zulässige Verkaufsfläche von 20.610 qm, davon 19.600 qm zentrenrelevante Sortimente, nicht überschritten werden darf. Diese Reserve ist erforderlich, um Flächenleerstände zu vermeiden, wenn eine zugelassene Nutzung auf dem Markt nicht oder nicht in dem vom Bebauungsplan vorausgesetzten Umfang platziert werden kann. Dadurch soll auch ermöglicht werden, auf zukünftige Marktveränderungen im Rahmen der festgelegten Obergrenzen reagieren zu können.