

Nahversorgungszentrum Humboldt/Gremberg, Tanusstraße / Gremberger Straße

Zentrentyp: NVZ

Stadtteil / Versorgungsgebiet

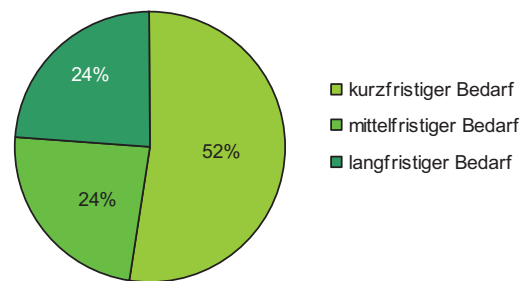
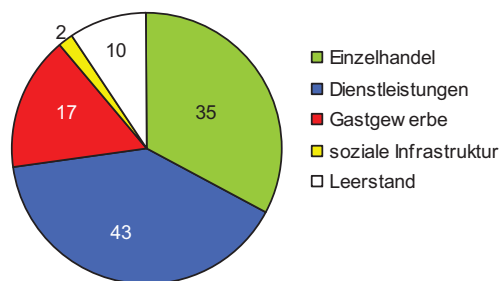
Einwohner	2007	2025
▪ Versorgungsgebiet (Stadtviertel Humboldt, Siedlung Humboldt, Siedlung Lüderichstraße)	12.927	11.100
▪ Stadtteil Humboldt / Gremberg	15.036	12.900
▪ Stadtbezirk Kalk	108.620	105.800
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2007	pro Kopf in €	Kaufkraft-Index
▪ Stadtteil Humboldt / Gremberg	5.400	101,9
▪ Stadtbezirk Kalk	5.547	104,7
▪ Stadt Köln	5.710	107,8



Gremberger Straße (Richtung Südosten)

Einzelhandel und Komplementärnutzungen (abs.)

Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



Einzelhandel	Betriebe	VKF in m ²	Zentralität
▪ Einzelhandel insgesamt	35	2.375	20
▪ kurzfristiger Bedarf	25	1.240	29
▪ mittelfristiger Bedarf	1	*	12
▪ langfristiger Bedarf	9	*	8

strukturprägende Betriebe

▪ bis unter 400 m ²	Schlecker (FM)
▪ 400 bis unter 800 m ²	Plus (DIS), kik (DIS)
▪ 800 bis unter 1.500 m ²	-
▪ 1.500 bis unter 3.000 m ²	-

Weitere nennenswerte Betriebe Metzgerei (FG), Optik (FG)

Aktueller Entwicklungsstand instabil, unterdurchschnittlicher Marktauftritt der Magnetbetriebe

Kurzcharakteristik

- Einstufung als Nahversorgungszentrum (1992: Nahbereichszentrum) mit Versorgungsfunktion für die Stadtviertel Humboldt, Siedlung Humboldt und Siedlung Lüderichstraße (12.927 EW); gegenüber 1992 erweiterte Abgrenzung des Zentrums im südöstlichen Bereich entlang der Gremberger Straße
- Einzelhandelsausstattung (Betriebsanzahl und Gesamtverkaufsfläche) über dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum; Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, für ein Nahversorgungszentrum überdurchschnittlicher Anteil an Angeboten des mittelfristigen und langfristigen Bedarfssegments
- für ein Nahversorgungszentrum quantitativ überdurchschnittliche Anzahl von Komplementärnutzungen, qualitativ Angebotslücken
- › Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums (Plus als Magnetbetrieb)
- › Nachbelegung von Leerständen, auch durch fehlende Komplementärnutzungen
- › gestalterische Aufwertung des Platzes nördlich der Kirche (Sauberkeit, Sitzmöblierung, Straßenraum) in Kooperation mit den örtlichen Einzelhändlern und Eigentümern (HID Modellprojekt NRW)



Nutzungsstruktur

Erdgeschoss

Nahversorgungszentrum Humboldt/Gremberg, Taunusstraße / Gremberger Straße

- Einzelhandel Verkaufsfläche**
- bis unter 400 qm
 - ab 400 bis unter 800 qm
 - ab 800 qm
 - M Wochenmarkt
- Komplementärnutzungen**
- Dienstleistung
 - Gastgewerbe
 - Soziale Infrastruktur
 - Auto- oder Motorradhandel
 - Großhandel
 - ★ Leerstand
- Abgrenzung ZVB - Zentraler Versorgungsbereich
— Flurstücksgrenze
- Zentrumsbereich 1992
- U Stadtbahn - Haltestelle
 - H Bus - Haltestelle
 - S S-Bahn - Haltestelle
 - RE Regionalexpress/-bahn - Haltestelle
- 1:3.000 Karte: 8.10

Darstellung: Amt für Stadtentwicklung und Statistik 2010
Erhebung: GMA 2008

**Nahversorgungszentrum Humboldt/Gremberg,
 Taunusstraße / Gremberger Straße** **Zentrentyp: NVZ**

Räumliche Situation

- im Westen des Stadtteils Humboldt / Gremberg, entlang der Gremberger Straße zwischen den Einmündungen An der Pulvermühle und Rolshover Straße und entlang der Taunusstraße zwischen Gremberger Straße und S-Bahn-Trasse gelegen
- dichter Geschäftsbesatz entlang der Taunusstraße sowie auf der Südseite der Gremberger Straße zwischen Parkplatz Flammerstraße und Kirche, östlicher Ausläufer der Gremberger Straße nur noch mit lockerem Geschäftsbesatz
- gegenüber 1992 Erweiterung der Zentrenabgrenzung entlang Gremberger Straße nach Südosten

Angebots- und Nachfragesituation

Einzelhandel

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		Zentralität im Versorgungsgebiet			
	abs.	in %	in m ²	in %	0	50	100	150
Einzelhandel insgesamt	35	100	2.375	100				
kurzfristiger Bedarf insgesamt	25	71	1.240	52				
Lebensmittel und Reformwaren	18	51	915	39				
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	3	9	200	8				
Blumen, Schreibwaren, Zeitungen	4	11	125	5				
mittelfristiger Bedarf insgesamt	1	3	*	*				
langfristiger Bedarf insgesamt	9	26	*	*				

- Einzelhandelsausstattung (Betriebsanzahl und Gesamtverkaufsfläche) über dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum; Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (knapp die Hälfte der Verkaufsfläche), überdurchschnittliche Verkaufsflächenanteile im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich für ein Nahversorgungszentrum
- strukturprägende Anbieter mit unterdurchschnittlichem Marktauftritt (Plus: Verkaufsflächengröße, Fassadengestaltung; kik: keine eigenen Kundenparkplätze)
- bei **Lebensmitteln** außerdem Bäcker, Obst-Gemüse-Laden, ethnisch geprägte Fachgeschäfte und Kioske
- Ergänzung des Angebotes durch Wochenmarkt (donnerstags) auf dem östlichen Abschnitt des Platzes zwischen Gremberger Straße und Odenwaldstraße
- insgesamt geringes Angebot bei Lebensmitteln und Reformwaren
- im **sonstigen kurzfristigen Bedarf** Drogeriefachmarkt Schlecker, Apotheken und Blumenläden; damit umfassender Angebotsmix
- im **mittelfristigen Bedarf** Textildiscounter kik als einziger Anbieter
- im **langfristigen Bedarf** Anbieter der Branchen Haushaltswaren, Optik, Elektrowaren und Autoteile
- Geringe Entwicklungsspielräume durch Lage zwischen Bezirkszentrum Kalk (ca. 300 m nördlich) sowie Aldi, Lidl und SB-Warenhaus real (ca. 500 m östlich an der Gremberger Straße in nicht integrierter Lage) als maßgebliche Wettbewerbsstandorte
- unterdurchschnittlicher Filialisierungsgrad für ein Nahversorgungszentrum (14 %)
- durchschnittliche Zentralität für ein Nahversorgungszentrum

Nahversorgungszentrum Humboldt/Gremberg, Taunusstraße / Gremberger Straße **Zentrentyp: NVZ**

Komplementärnutzungen

- Betriebsanzahl über dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum
- Schwerpunkt bei Gastgewerbe und sonstigen Dienstleistungen
- wesentliche Angebote der Grundversorgung (Postagentur, Reinigung) fehlen
- dagegen Ausstattung bei Dienstleistungen z. T. über das Niveau eines Nahversorgungszentrums hinausgehend (Rechtsanwältin, Fachärzte)
- Sparkasse als frequenzerzeugende Nutzung im Kreuzungsbereich Gremberger Straße / Pfarrer-Moll-Straße
- kein Angebot im Bereich Kultur / Freizeit; Kindergärten im Zentrumsumfeld

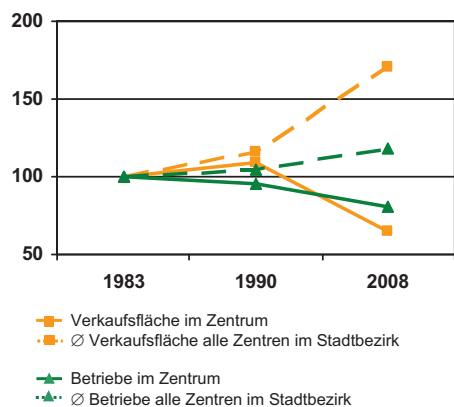
Nutzung	Anzahl	wesentliche Nutzungen (Beispiele)
konsumnahe Dienstleistungen	13	Friseur, Reisebüro, Schneiderei, Kosmetik
Finanzdienstleistungen	3	Bank, Versicherung
medizinische Dienstleistungen, Ärzte	12	Allgemeinarzt, Zahnarzt, ambulanter Dienst
sonstige Dienstleistungen	15	Rechtsanwalt, Fahrschule, Werbung
Kultur, Freizeit	-	-
Gastgewerbe	17	Restaurant, Café, Kneipe, Bar, Imbiss
soziale Infrastruktur	2	Kirche
Großhandel	-	
Komplementärnutzungen insgesamt	62	

Entwicklung

- deutliche Abnahme der Verkaufsfläche im Einzelhandel zwischen 1990 und 2008, verbunden mit einem Rückgang der Anzahl der Betriebe (trotz Erweiterung der Zentrenabgrenzung!)
- höhere Anzahl der Betriebe bei Dienstleistungen, in etwa konstant im Gastgewerbe

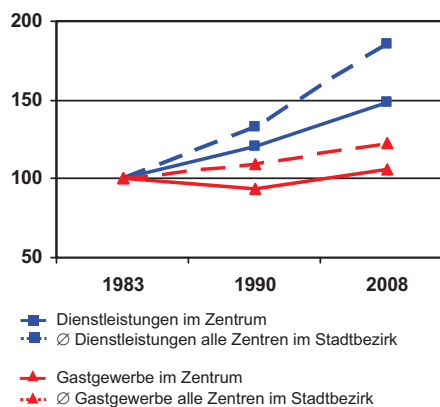
Nutzung	Daten		
	1983	1990	2008
Verkaufsfläche in m²			
Einzelhandel	3.640	3.980	2.375
Anzahl Betriebe			
Einzelhandel	43	41	35
Dienstleistungen	29	35	43
Gastgewerbe	16	15	17
Betriebe insgesamt	88	91	95

Entwicklung Einzelhandel



1983 = 100

Entwicklung Komplementärnutzungen



1983 = 100

**Nahversorgungszentrum Humboldt/Gremberg,
Taunusstraße / Gremberger Straße**

Zentrentyp: NVZ

Städtebau, Verkehr, Aufenthaltsqualität

- entlang Taunusstraße durchgängiger und kleinteiliger Besitz in gründerzeitlicher Parzellierung, leichte Trennwirkung der Unterführung im Bereich Wetzlarer Straße
- an Gremberger Straße z. T. großformatigere, dreibis fünfgeschossige Bebauung der Nachkriegszeit, Ausdünnen der zentrenorientierten Nutzungen nach Osten
- Platzsituation zwischen Gremberger Straße, Odenwaldstraße und Esserstraße wird durch den südlichen Abschnitt der Taunusstraße getrennt; Nutzung des westlichen Platzbereiches durch Spielplatz und Grünfläche, des östlichen durch Wochenmarkt bzw. Parkplatz
- sehr große räumliche Ausdehnung (ca. 500 m entlang der Gremberger Straße und ca. 600 m entlang der Taunusstraße)
- überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen; heterogene Fassadengestaltung teils modernisierungsbedürftig
- durchgehender Baumbestand im öffentlichen Raum, jedoch wenig Sitzmöblierung
- Gremberger Straße mit mäßig starkem Durchgangsverkehr; Parkmöglichkeiten auf dem Marktplatz, weiterer Parkplatz (v. a. für Kundenparken Plus) westlich von Plus im Randbereich des Zentrums, darüber hinaus straßenbegleitendes Parken / Halten entlang der Gremberger Straße und der Taunusstraße möglich (gebührenfrei)
- gesicherte Fußgängerquerungen über die Gremberger Straße vorhanden
- Radwege weder in Gremberger Straße noch in Taunusstraße vorhanden
- Anbindung an das Netz des ÖPNV durch Bushaltestellen an der Gremberger Straße; S-Bahn-Haltestelle Trimbornstraße am nördlichen Ende der Taunusstraße
- hohe Leerstandsquote: 13 % (10 Leerstände)



Handlungsempfehlungen

Einzelhandel / Komplementärnutzungen

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums und damit auch des Plus Marktes als Magnetbetrieb im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Nachbelegung von Leerständen im östlichen Bereich des Zentrums (Gremberger Straße) und entlang der Taunusstraße (ggf. auch durch fehlende Komplementärnutzungen)
- nach Möglichkeit Einrichtung einer Post-Partnerfiliale
- gemeinschaftliches Standort- und Imagemarketing („Wohnen und Versorgen“) in Kooperation mit den örtlichen Einzelhändlern, Bewohnern und Eigentümern (HID Modellprojekt NRW)

Städtebau, Verkehr, Aufenthaltsqualität

- stadtgestalterische Aufwertungsmaßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität des zentralen Platzes (u. a. Verbesserung der Sauberkeit, attraktive Sitzmöblierung) in Kooperation mit den örtlichen Einzelhändlern und Eigentümern (HID Modellprojekt NRW)