



Stadt Köln

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln

Kurzfassung zum gutachterlichen
Endbericht in der Beschlussfassung
vom 09.02.2023



Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln

**Kurzfassung zum gutachterlichen Endbericht
in der Beschlussfassung vom 09.02.2023**

Inhalt

Vorwort	6
1.0 Einleitung, Aufgabenstellung und Ziele	8
2.0 Wesentliche Ergebnisse zur Einzelhandelsstruktur in Köln	10
3.0 Fortschreibung EHZK – wesentliche Festsetzungen	14
3.1 Standortkonzept (Zentren- und Standortstruktur)	14
3.2 Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	16
3.3 Sortimentsliste	18
3.4 Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen	20
4.0 Räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	26
4.1 Stadtbezirk Innenstadt	26
4.2 Stadtbezirk Rodenkirchen	46
4.3 Stadtbezirk Lindenthal	68
4.4 Stadtbezirk Ehrenfeld	92
4.5 Stadtbezirk Nippes	110
4.6 Stadtbezirk Chorweiler	136
4.7 Stadtbezirk Porz	152
4.8 Stadtbezirk Kalk	178
4.9 Stadtbezirk Mülheim	200
Impressum	237

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,



Andree Haack

Beigeordneter für
Stadtentwicklung,
Wirtschaft, Digitalisierung
und Regionales
der Stadt Köln

mit der dynamischen Entwicklung des Einzelhandels durch allgemeine Trends und spezifische Kölner Entwicklungen ergeben sich neue Anforderungen an die Stadtentwicklung. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln (EHZK) dient als Grundlage zur Sicherung und Steuerung des Einzelhandels in der City, den Bezirken sowie den Stadtteilen und hat damit eine gesamtstädtische Bedeutung für die Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus bildet das EHZK die Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in neu geplanten Stadtteilen wie dem Mülheimer Süden, dem Deutzer Hafen, in Rondorf Nord-West oder in Kreuzfeld.

Das EHZK der Stadt Köln wurde bereits am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossen und nach neuerlichem Ratsbeschluss am 09.02.2023 fortgeschrieben. Die Verwaltung wurde vom Rat der Stadt Köln beauftragt dies unter besonderer Berücksichtigung der Bedeutung und Entwicklungsperspektiven der Kölner Wochenmärkte vorzunehmen.

Als Grundlage zur Fortschreibung des EHZK wurden Daten über Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzende Komplementärnutzungen (z.B. Dienstleistungen, kulturelle und soziale Einrichtungen) im gesamten Stadtgebiet erhoben. Sie wurden analysiert und unter umfassender Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden diskutiert.

Als Ergebnis der Analyse sowie der Beteiligung wurden insgesamt 80 zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet ausgewiesen.

Die Fortschreibung ermöglicht es, Herausforderungen und Chancen der Einzelhandelsentwicklung aktiv aufzugreifen. Dazu gehören die Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und einer zunehmend alternenden Gesellschaft in Köln. Ebenso ist der wachsende Internethandel zu berücksichtigen und damit einhergehend ein höherer Anspruch an die Erlebnisqualität von Zentren über das Einkaufen hinaus. Um Entwicklungen und Trends zu erkennen, wird das EHZZ fortlaufend aktualisiert. Bereits 2022 wurde eine erneute Einzelhandelserhebung vorgenommen. Außerdem stellt das EHZZ ein städtebauliches Entwicklungskonzept dar und ist somit eine wichtige Grundlage für die kontinuierliche Steuerung des Einzelhandels in der Bauleitplanung. Damit gibt es Geschäftsleuten und Investoren viel höhere Planungssicherheit. Gleichzeitig schützt es Gewerbeflächen vor dem ungesteuerten Einsickern preistreibender Nutzungen. Der Gesetzgeber hat mit den Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ein Instrument gegeben, die Entwicklung des Handels räumlich aktiv zu steuern – und das machen wir auch. Und zwar mit dem Augenmaß auf den Markt und die Bedürfnisse der Bevölkerung gleichermaßen, um angemessen reagieren zu können. Dieses Konzept ist Grundlage dafür, denn es stülpt keine Käseglocke über den stationären Handel, sondern ermöglicht auch neue Entwicklungen.



Andree Haack

Beigeordneter für Stadtentwicklung, Wirtschaft,
Digitalisierung und Regionales der Stadt Köln

1.0

Einleitung, Aufgabenstellung und Ziele

Das folgende Dokument ist eine Kurzfassung des gutachterlichen Endberichts zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) der Stadt Köln. Das EHZK wurde am 09.02.2023 vom Rat beschlossen. Die Langfassung des gutachterlichen Endberichts findet sich als Anlage 3 unter der Beschlussvorlage 1538/2020/1 hier.



Das fortgeschriebene EHZK ist die Grundlage für die räumliche Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels. Die Fortschreibung hat zum Ziel, die bisherigen räumlichen und inhaltlichen Festlegungen vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen einer wachsenden Stadt auf der einen und der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels auf der anderen Seite sowie auf der Basis aktueller Gesetzgebung und Rechtsprechung zu überprüfen und, wo erforderlich, anzupassen.

Ziele und Aufgaben der Fortschreibung des Konzeptes bleiben die Stützung und Stärkung des gewachsenen polyzentrischen Zentrumsystems, der Schutz und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und die Steuerung der Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Ein engmaschiges, vielseitiges und leistungsfähiges Netz von Geschäftszentren sichert die Versorgung der Kölner*innen mit Waren und Dienstleistungen aller Bedarfsstufen und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Qualität der Kölner Weide wie auch der Gesamtstadt Köln als Wohn- und Arbeitsort. Als wichtiger Wirtschafts- und Beschäftigungsfaktor trägt der Kölner Einzelhandel wesentlich zur Gesamtattraktivität der Stadt bei.

Zudem bilden die Geschäftszentren in ihrer zentralen Lage Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation. Im Rahmen der hier vorgelegten Fortschreibung werden für Köln insgesamt 80 zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ausgewiesen. Damit verfügt die Stadt Köln über eine hierarchisch und räumlich sehr gut ausgeprägte, im Wesentlichen historisch gewachsene und stabile Zentrenstruktur.



Zur Bündelung der Angebote des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden im Rahmen der Fortschreibung des Weiteren zehn Sonderstandorte ausgewiesen (2013: elf Sonderstandorte).

Mit den Aussagen zur generellen Steuerung des Einzelhandels sowie den einzelnen Standortlagen zeigt das EHZZ einen klaren Entwicklungsrahmen auf und liefert allen Beteiligten – Verwaltung, Politik, Einzelhändlern, Investoren und Immobilien-eigentümern – eine verlässliche Planungs- und Handlungsgrundlage.

EHZZ – Aufgaben und Ziele

- Förderung der **Attraktivität der Kölner City** als Oberzentrum in der Region sowie als nationale und internationale Shoppingmetropole
- Stützung und Stärkung des **gewachsenen polyzentrischen Zentrumsystems** in Köln
- **Sicherung und Stärkung der Geschäftszentren** in ihrer Versorgungsfunktion sowie als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation innerhalb ihrer jeweiligen Versorgungsräume
- **Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung** mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, auch unter Berücksichtigung der Wochenmärkte
- Berücksichtigung von Sonderentwicklungen im Einzelhandel sowie der **Folgen des demografischen Wandels**, insbesondere von Köln als wachsender Stadt

2.0

Wesentliche Ergebnisse zur Einzelhandelsstruktur in Köln

Die Fortschreibung basiert auf einer umfassenden Analyse des Kölner Einzelhandels. Hierzu wurde eine vollständige Erhebung der Einzelhandelsangebote und zentrenprägenden Komplementärnutzungen in allen Geschäftszentren, sonstigen Lagen und Sonderstandorten vorgenommen, die überwiegend im Jahr 2017 durchgeführt wurde. Alle Analysen, Standort- und Zentreneinstufungen sowie steuerungsrelevanten Aussagen und Handlungsempfehlungen wurden auf dieser Grundlage erarbeitet.

Zum Zeitpunkt der Erhebung gab es in Köln rund 6.500 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von circa 1,52 Mio. m². Somit ist in Köln – analog zu den Entwicklungen in Gesamtdeutschland – ein Rückgang der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und eine sehr moderate (-1,8 %) Verringerung der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, was insbesondere auf einzelne Betriebsinsolvenzen (vor allem Schlecker, Max Bahr/Praktiker und Strauss Innovation, die zusammen mit über 60.000 m² Verkaufsfläche im Stadtgebiet vertreten waren) sowie die Marktanteilsgewinne des Internethandels zurückzuführen ist.

Eine Reduzierung der Anzahl der Betriebe bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche der übrigen Betriebe lässt sich unter anderem im Lebensmitteleinzelhandel beobachten. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner*innen (VKF/EW) liegt in Köln bei 1,41 m². Obwohl dies einen leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegenden Wert (1,51 m² VKF/EW) darstellt, belegt Köln unter den deutschen Millionenstädten den ersten Platz vor Hamburg mit 1,37 m² VK/EW (2016) sowie Berlin und München mit jeweils ca. 1,22 m² VK/EW (Berlin: 2016; München: 2012).

Einzelhandelsbestand in der Stadt Köln

Branche/Bedarfsbereich	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz p. a.	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Einzelhandel insgesamt	6.502	100,0	1.515.425	100,0	6.596,9	100,0
kurzfristiger Bedarf insgesamt	3.187	49,0	482.000	31,8	2.859,6	43,3
Lebensmittel und Reformwaren	2.373	36,5	396.685	26,2	2.108,6	33,1
Gesundheits-/Körperpflegeartikel*	474	7,3	61.295	4,0	428,2	6,5
Blumen/Schreibwaren/Zeitungen	340	5,2	24.020	1,6	250,8	3,8
mittelfristiger Bedarf insgesamt	1.296	19,9	340.045	22,4	1.507,9	22,9
Bücher	95	1,5	17.270	1,1	120,2	1,8
Spielwaren/Hobbyartikel	99	1,5	23.960	1,6	119,9	1,8
Bekleidung/Wäsche	901	13,9	254.380	16,8	1.098,4	16,6
Schuhe/Lederwaren	201	3,1	44.435	2,9	169,5	2,6
langfristiger Bedarf insgesamt	2.019	31,1	693.380	45,8	2.229,3	33,8
Uhren/Schmuck	298	4,6	12.760	0,8	135,3	2,1
Elektrowaren	349	5,4	73.260	4,8	517,2	7,8
Foto/Optik	227	3,5	13.425	0,9	104,0	1,6
Sportartikel/Camping	190	2,9	58.055	3,8	244,8	3,7
Hausrat/Glas/Porzellan	256	3,9	67.115	4,4	199,2	3,0
Einrichtungsbedarf	496	7,6	279.230	18,4	593,1	9,0
bau-/gartenmarktspez. Sortimente	203	3,1	189.535	12,5	435,7	6,6

* Gegenüber 2008 ohne die Umsatzanteile verschreibungspflichtiger Medikamente; Erhebung: GMA 2017 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die **flächenbezogene Umsatzleistung** liegt bei rd. 4.350 €/m² Verkaufsfläche und ist damit gegenüber 2008 um 8,5 % angestiegen. Dennoch wird auch deutlich, dass der stationäre Einzelhandel in diesem Zeitraum Umsatzanteile an das Internet verloren hat. Während die Gesamtkaufkraft in Köln seit 2008 um 13,8 % gestiegen ist, ist der Umsatz der Betriebe nur um knapp die Hälfte (+ 6,5 %) gewachsen. Die Differenz von circa 7 %-Punkten entspricht in etwa dem Anteil, den der Internethandel im Vergleichszeitraum gewonnen hat. Hier ist besonders zu erwähnen, dass Köln als Oberzentrum über besonders hohe Verkaufsflächenanteile in den Branchen verfügt, welche in den vergangenen Jahren massiv Marktanteile an den Onlinehandel verloren haben. Dennoch konnten die Effekte durch den Onlinehandel – auch durch die konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – etwas abgemildert werden. Trotzdem ist zu konstatieren, dass es keine „Köln-spezifische“ Entwicklung gab und Köln im bundesdeutschen Vergleich keine Sonderkonjunktur erfahren hat.

Die Verkaufsflächenausstattung in Köln sollte daher mit Blick auf den nach wie vor dynamischen Internethandel zum Erhalt der städtebaulichen Qualitäten, aber auch im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Gesamtentwicklung der Stadt Köln **in städtebaulich integrierten Lagen erhöht** werden. Dabei geht es um eine sinnvolle und nachhaltige Steuerung des Einzelhandels innerhalb und außerhalb der Geschäftszentren bzw.

zentralen Versorgungsbereiche. Ziel ist eine maßvolle Ausrichtung und Ergänzung des jeweiligen Branchenmixes in den Stadtbezirken und ihren Geschäftszentren unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Ausstattung vor Ort auf der einen Seite und nachfrageorientierten Aspekten sowie Entwicklungspotenzialen und planerischen Zielsetzungen auf der anderen Seite.

Bei der Betrachtung nach Lagen zeigt sich eine weitgehende – unter städtebaulichen Gesichtspunkten wünschenswerte – Orientierung von zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche, während die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente, allen voran Einrichtungsbedarf und bau-/gartenmarktspezifische Sortimente – nicht zuletzt aufgrund des hohen induzierten Verkehrsaufkommens und der im Vergleich zu anderen Sortimenten geringeren Flächenproduktivität – an dezentralen Standorten vertreten sind. Hier kommt die Steuerungswirkung des Instruments Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Ausdruck.

Bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden erstmalig auch die insgesamt **66 Wochenmärkte** an 39 Standorten einer detaillierten Analyse unterzogen. Als „älteste Nahversorger“ blicken sie in Köln bereits auf eine lange Tradition zurück und spielen für die Frequenz ebenso wie für die wahrgenommene Attraktivität der Geschäftszentren sowie die Nahversorgung eine große Rolle. Auch räumlich sind die Kölner Wochenmärkte – welche in einem breiten Spektrum von

großen „Vollsortimentsmärkten“ (ca. 70 Ständen) bis zu kleinen Nahversorgungsmärkten (ca. fünf Stände) aufgestellt sind – ausgewogen über das Kölner Stadtgebiet verteilt. Die Untersuchung zeigt dabei jedoch auch, dass die Bedingungen für mögliche Neuansiedlungen von Märkten an sehr spezifische Standortanforderungen geknüpft und damit begrenzt sind. Eine ausführliche Befassung mit den Kölner Wochenmärkten, inklusive dezidierter Entwicklungsempfehlungen, enthält die Langfassung des Endberichts EHZZ 2023.

An dieser Stelle seien daher nur als generelle Handlungsstrategien genannt:

- **Konzentration auf wirtschaftlich funktionsfähige Märkte:**

Bei Märkten, die wirtschaftlich nicht mehr funktionsfähig scheinen, sollte zuerst geprüft werden, ob eine Neupositionierung eines Markts (z. B. als Gastronomiemarkt) infrage kommt. Für einzelne Märkte ist zu hinterfragen, ob diese weiter betrieben werden sollten, insbesondere solche, denen es kaum gelingt, eine stabile Stammkundschaft aufzubauen.

- **Schwerpunktsetzung/Positionierung:**

Die Kölner Wochenmarkt-Landschaft weist – zumindest an den Standorten mit geringerem Kaufkraftpotenzial im direkten Standortumfeld – eine geringe Profilierung auf. Grundsätzlich sollten die Wochenmärkte in den kommenden Jahren durch eine Profilierung über regionale Produkte, Bioprodukte, Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit, auch

durch das Anbieten verpackungsfreier Ware in den gewünschten Mengen sowie eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität (z.B. durch Gastronomie) zur Stärkung der Funktion als sozialer Treffpunkt weiterentwickelt werden.

- **punktueller Verbesserungen funktionierender Märkte und ggf. Neuetablierungen:**

Die Untersuchung der Kölner Wochenmärkte verdeutlicht, dass für viele Märkte kein unmittelbarer Handlungsdruck besteht. Viele Märkte sind funktionsfähig. Dennoch besteht für diese punktuell Verbesserungspotenzial. Aspekte wie Sauberkeit, Ausschilderung oder das Sicherheitsempfinden der Kundschaft sollten verbessert werden, gerade vor dem Hintergrund, dass die Besucher*innen den Einkauf auf dem Wochenmarkt zunehmend als Erlebnis wahrnehmen möchten.

3.0

Fortschreibung EHZK – wesentliche Festsetzungen

Die steuerungsrelevanten Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umfassen folgende Module:

- **Standortkonzept**

- (**Zentren- und Standortstruktur**):

- Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt insbesondere die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Daneben werden weitere Standortkategorien (Nahversorgungslagen, Sonderstandorte) definiert und festgelegt, die bei der Planung für den Einzelhandel ebenfalls eine Rolle spielen. Sie bilden die räumliche Grundlage der standort- und branchenspezifischen Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung.

- **Sortimentskonzept:**

- Die Kölner Sortimentsliste definiert stadtsspezifisch die zentren-, nahversorgungs- (stets auch immer zentren-) und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels. Sie bildet demnach die Grundlage der standort- und branchenspezifischen Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung.

- **Steuerungs- und Ansiedlungsregeln:**

- Sie definieren, wie Standort- und Sortimentskonzept zusammenwirken, um ihre steuernde Wirkung entfalten zu können.

3.1 Standortkonzept (Zentren- und Standortstruktur)

Das Standortkonzept dient als Orientierungsrahmen und Entscheidungsgrundlage für die Zentren- und Standortentwicklung in der Stadt Köln. Ein wesentliches Augenmerk liegt dabei auf der Festlegung und Abgrenzung der **zentralen Versorgungsbereiche (ZVB)**. Die ZVB des bisherigen Konzeptes aus 2013 wurden mithilfe eines **Kriterienkatalogs** (s. Anhang) überprüft und ggf. neu festgelegt oder neu abgegrenzt.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden darüber hinaus die im Konzept 2013 festgelegten Nahversorgungslagen und die Sonderstandorte überprüft und ggf. neu festgelegt bzw. abgegrenzt:

- **Nahversorgungslagen** besitzen aufgrund der integrierten Lage und der vorhandenen Nutzungen (häufig größerer Lebensmittelmarkt, kleinteiliger

Einzelhandel, Komplementärnutzungen) eine Bedeutung für die wohnungsnah Nahversorgung. Trotz integrierter Lage und gewisser Zentrenansätze können diese jedoch aufgrund des geringen Besatzes bzw. der fehlenden aktuell nicht erkennbaren Entwicklungsmöglichkeiten nicht als vollwertige zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Dennoch werden sie – in klar umrissenem Rahmen – als Positivräume für weitere, insbesondere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlungen betrachtet. Bei Entwicklung einer Potenzialfläche ist zu prüfen, ob sich eine Nahversorgungslage zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln kann.

- Bei den **Sonderstandorten** handelt es sich um autokundenorientierte, städtebaulich nicht integrierte Standorte, die bereits wesentlich durch großflächigen Einzelhandel geprägt sind. Planerische Zielsetzung der Ausweisung ist es, hier den **großflächigen, nicht zentrenrelevanten**

Einzelhandel (insbesondere Möbelhäuser, Autohandel, Bau- und Gartenmärkte) zu konzentrieren. Weitere Bedingung hierfür ist die regionalplanerische Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Abb. 2). Als „Erbe“ früherer Genehmigungspraxis finden sich in einigen Sonderstandorten jedoch auch noch großflächige Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z.B. Lebensmittel, Bekleidung, Sportartikel, Elektrowaren). Diese gelten heute als gebietsfremd, sodass deren Neuansiedlung und Erweiterung planungsrechtlich konsequent auszuschließen sind.

Alle übrigen Bereiche des Stadtgebietes werden als **sonstige Lagen** bezeichnet. Hierbei wird im Steuerungskonzept (s. 3.4) jedoch deutlich zwischen städtebaulich bzw. siedlungsräumlich integrierten und dezentralen, nicht integrierten Lagen (insbesondere Gewerbe- und Industriegebiete oder Grünbereiche) unterschieden.

Abbildung 1: Zentren- und Standortstruktur Köln 2020

GMA-Darstellung 2020

Standortbezeichnung



3.2 Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche wurden aufbauend auf der 2013 beschlossenen Zentrenstruktur sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation überprüft und ggf. neu definiert und abgegrenzt. Die Zentren-einteilung wurde im Wesentlichen anhand des Kriterienkatalogs zur Definition der

Zentrenstruktur (s. Endbericht EHVK 2023) überprüft, der die aktuellen rechtlichen Anforderungen sowie die tatsächlichen Vor-Ort-Verhältnisse berücksichtigt. Gegenüber 2013 wurden insbesondere folgende Veränderungen in der Zuordnung einzelner Standortlagen beschlossen:



Veränderte ZentrenEinstufungen gegenüber 2013

Zentraler Versorgungsbereich EHZZ 2013	Geänderte Einstufung 2023	Neuausweisung Fortschreibung 2023
Bezirk Innenstadt		
		Geplantes Stadtteilzentrum Deutz, Deutzer Hafen
Bezirk Rodenkirchen (keine Veränderung)		
Bezirk Lindenthal		
Nahversorgungslage Junkersdorf, Kirchweg	Nahversorgungszentrum	
Bezirk Ehrenfeld		
Nahversorgungszentrum Ehrenfeld- Ost, Subbelrather Straße	Stadtteilzentrum	
Nahversorgungszentrum Ehrenfeld- West, Venloer Straße	Stadtteilzentrum	
Nahversorgungszentrum Ossendorf	Nahversorgungslage	
Bezirk Nippes		
Nahversorgungszentrum Alt-Longerich, Longericher Hauptstraße	Nahversorgungslage Alt-Longerich, Grethenstraße	
Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße/Friedrich-Karl-Straße		Nahversorgungszentrum Weiden- pesch, nördliche Neusser Straße
Bezirk Chorweiler		
Nahversorgungszentrum Blumenberg	Nahversorgungslage	
Nahversorgungszentrum Pesch	Betrachtung als städtebaulich integrierter Einzelstandort	
Nahversorgungszentrum Merkenich, Merkenicher Hauptstraße	Nahversorgungslage	
		Geplantes Nahversorgungs- zentrum Kreuzfeld
Bezirk Porz		
Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße	Nahversorgungslage	
Bezirk Kalk (keine Veränderung)		
Bezirk Mülheim		
Nahversorgungsagglomeration Hatzfeldstraße		Nahversorgungszentrum Dellbrück, Hatzfeldstraße
Bezirkszentrum Mülheim, Wienerplatz	Bezirksteilzentrum	
Stadtteilzentrum Dellbrück	Bezirksteilzentrum	
		Geplantes Nahversorgungs- zentrum Mülheim Süd

3.3 Sortimentsliste

Die im Jahr 2013 beschlossene Sortimentsliste für die Stadt Köln hat sich grundsätzlich bewährt. Auf der Grundlage der tatsächlichen Verteilung der Branchen und Sortimente im Stadtgebiet, der Einstufung im LEP NRW sowie der städtebaulichen Zielvorstellungen wird sie daher ortgeschrieben.

Es erfolgte lediglich eine redaktionelle Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung (z.B. ist die Sortimentsbezeichnung „Geschenkartikel“ nicht mehr zu verwenden). Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 werden folgende Sortimente als zentrenrelevant definiert:

Kölner Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente

01. Bücher und Antiquariate
02. Papier/Bürobedarf/Schreibwaren inkl. Schulbedarf, Bastelartikel
03. Bekleidung aller Art (inkl. Karnevalsbekleidung, Kinder- und Babybekleidung, Sportbekleidung, Arbeitsbekleidung etc.), Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Kurzwaren, Strickwaren, Handarbeiten, Stoffe
04. Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer), Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen, ohne Elektrogroßgeräte), Büromaschinen
05. Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
06. (Augen-)Optik, Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Foto, Spielwaren, Musikalien, Musikinstrumente
07. medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren, pharmazeutische Artikel
08. Kunst, Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten (ohne Antikmöbel)
09. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
10. Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwaren (z. B. Steppdecken), Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien
11. Baby- und Kinderartikel ohne Kinderwagen, Kindersitze
12. Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe), Sportartikel (ohne Großgeräte)
13. Fahrräder und Fahrradzubehör
14. Tiere, Zoobedarf, Tierpflegemittel, Tiernahrung
15. Gebrauchtwaren der hier aufgeführten Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig immer zentrenrelevant)

16. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
 17. Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren
 18. (Schnitt-)Blumen
 19. Zeitungen/Zeitschriften
-

Nicht zentrenrelevante Sortimente

20. Möbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel, Antikmöbel, Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge, Matratzen
21. Bau- und Heimwerker-, Gartenbedarf, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Zäune, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf, Baustoffe, Badeinrichtungen und -ausstattung, Fliesen, Sanitär, Holz/Naturhölzer, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, etc.
22. Zimmer-, Beet-, Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik/Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher
23. Elektro-Haushaltswaren (nur Großgeräte)/„weiße Ware“ (sperrige Haus- und Küchengeräte wie z. B. Herde, Öfen, Kühlschränke, Waschmaschinen)
24. Sportgroßgeräte (ohne Fahrräder und Fahrradzubehör), Campingartikel, Boote und Zubehör
25. Kfz-Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge, Reifenhandel
26. Kfz-/Motorradzubehör
27. Kinderwagen, Kindersitze
28. Landmaschinen, Maschinen, Werkzeuge (großvolumig), Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe, Antennen, Satellitenanlagen

Hinweis: die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente hat lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Kölner Sortimentsliste auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2017, städtebaulicher Zielvorstellungen und Anlage 1 LEP NRW

3.4 Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen

Abbildung 2: Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

Zu beachtendes Ziel: Ansiedlungen / Erweiterungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen. Die Dimensionierung des Vorhabens muss sich am Versorgungsgebiet orientieren.

Standort...		innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche			
Ansiedlung / Erweiterung mit...		City	Bezirkszentren und Bezirks-teilzentren	Stadtteil-zentren	Nahver-sorgungs-zentren
nahversorgungs-relevantem Kernsortiment	großflächig	✓		✓	✓
	nicht großflächig	✓		✓	✓
zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig	✓		(✓)	○
	nicht großflächig	✓		✓	✓
nicht zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig	✓		(✓)	○
	nicht großflächig	✓		✓	✓

- ✓ Ansiedlung möglich; bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist eine Vereinbarkeit mit Ziel 6.5-3 LEP NRW (Beeinträchtigungs-verbot) nachzuweisen; (✓) Einzelfallprüfung erforderlich
- Ansiedlung nach LEP NRW grundsätzlich möglich, aber städtebaulich nicht erwünscht;
- ✗ Ansiedlung nach LEP NRW nicht zulässig

- 1) Für alle Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gilt, dass dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken ist (Ziel 6.5-8 LEP NRW). Zur Überplanung vorhandener Standort ist zudem Ziel 6.5-7 LEP NRW anzuwenden.
- 2) Für alle Lagen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) gilt, dass dem Entstehen neuer und der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken ist (Ziel 6.5-8 LEP NRW). Zur Überplanung vorhandener Standort ist zudem Ziel 6.5-7 LEP NRW anzuwenden.
- 3) Ausnahme im Einzelfall an großen Arbeitsplatz- / Bürostandorten: kleine Lebensmittelgeschäfte, Kioske und Bäckereien zur Versorgung der Beschäftigten
- 4) Nur in ASB nach LEP NRW grundsätzlich möglich, aber städtebaulich nicht erwünscht; Ausnahme: Auto- / Motorradhandel sowie -zubehör, Baustoffhandel, Baumaschinen mit zentrenrelevanten Randsortimenten von max. 10 % der Verkaufsfläche.

außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ¹⁾					
Nahversorgungs- lagen	sonstige städtebaulich integrierte Lagen	städtebaulich nicht integrierte Lagen ²⁾			
		Sonder- standorte		v. a. Gewerbe-/ Industrie- gebiete	
(✓)	(✓)	⚡		⚡	
✓	(✓)	○		○ ³⁾	
⚡	⚡	⚡		⚡	
(✓)	(✓)	○		○	
○	○	ASB: ✓	GIB: ⚡	ASB: ○ ⁴⁾	GIB: ⚡
✓	✓	✓		○ ⁴⁾	

ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich;
GIB = Gewerbe- und Industriebereich

GMA-Empfehlungen 2022

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet die Grundlage der strategischen und konzeptionellen Steuerung des Einzelhandels, die durch die Bauleitplanung umgesetzt wird. Die tatsächliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben bestimmt sich nach dem örtlichen Baurecht.

Die Anwendung der Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen soll sicherstellen, dass Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion sowie der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche an diesem oder an anderen Standorten führen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet¹ orientiert. Dieser Nachweis ist im Zweifel durch den Antragsteller zu erbringen. Bei der Ansiedlung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind zudem die landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW) zu beachten.

¹ Das Versorgungsgebiet umfasst den Raum, für den ein zentraler Versorgungsbereich i. W. Versorgungsfunktion besitzt, d. h. aus dem die Kund*innen/Bewohner*innen überwiegend auf das Zentrum orientiert sind.

Steuerung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

City, Bezirkszentren, Bezirksteilzentren:

Für die zentralen Versorgungsbereiche City, Bezirkszentren und Bezirksteilzentren werden auf Ebene des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen benannt. Die City besitzt hierbei als Hauptzentrum eine gesamtstädtische sowie überörtliche Bedeutung, während die Bezirks- und Bezirksteilzentren als Hauptzentren eine Versorgungsfunktion (teilweise in Arbeitsteilung) für die jeweiligen Stadtbezirke übernehmen.

Stadtteilzentren:

Der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen soll bei Betrieben mit

nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Ergänzungen durch großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der City und Bezirks- bzw. Bezirksteilzentren (zentrenrelevante Sortimente) bzw. Sonderstandorte (nicht zentrenrelevante Sortimente) ebenfalls möglich sein.

Nahversorgungszentren:

Der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen soll bei Betrieben des kurzfristigen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs liegen. Großflächige Betriebe mit sonstigem zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sollten hingegen ausgeschlossen werden.

Steuerung des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist zu unterscheiden zwischen städtebaulich **integrierten Lagen** und **städtebaulich nicht integrierten Lagen**:

- Zu den städtebaulich integrierten Lagen zählen **Nahversorgungslagen** und **sonstige städtebaulich integrierte Lagen**.

- Den **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind im Umkehrschluss alle sonstige Standorte zuzuordnen, wobei vor allem die definierten Sonderstandorte sowie Gewerbe- und Industriegebiete zu nennen sind.

In **städtebaulich integrierten Lagen** kann grundsätzlich die Ansiedlung von

nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit möglich sein, sofern keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier zulässig sein, sofern sie mit einer standortangepassten Verkaufsfläche der verbrauchernahen Versorgung dienen. Weitergehende Aspekte sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachzuweisen.² Großflächige Ansiedlungsvorhaben im sonstigen zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind gemäß Ziel 6.5.-2 LEP NRW ausgeschlossen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nach Möglichkeit auf die Sonderstandorte gelenkt werden.

Für alle **städtebaulich nicht integrierte** Lagen gilt, dass dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sowie mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken ist.

2 Zu prüfen ist, ob die landesplanerischen Voraussetzungen für die planerische Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt sind (vgl. Ziffer 6.5-2 Satz 3 LEP NRW).

Neuansiedlungen und Erweiterungen von **Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** sollen außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise kann jedoch an großen Arbeitsplatz-/Bürostandorten zur Deckung des Mittagsbedarfs eine Bäckerei mit Café oder ein Convenience-Store³ oder ein Kiosk zulässig sein. Die genannten Betriebe können im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

3 Gemäß EHI, Handelsdaten 2021 ist ein Convenience Store ein Einzelhandelsgeschäft, das auf geringer Verkaufsfläche ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet und sich durch seine bequeme Erreichbarkeit auszeichnet.

Sonstige Steuerungsempfehlungen

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass bestehende Betriebe Bestandsschutz genießen, wobei außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Regelungen des Ziels 6.5-7 LEP NRW (Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel) zu beachten sind. Darüber hinaus ist – auch gemäß Ziel 6.5-8 (Einzelhandelsagglomerationen) des LEP NRW – dem Entstehen neuer oder der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken.

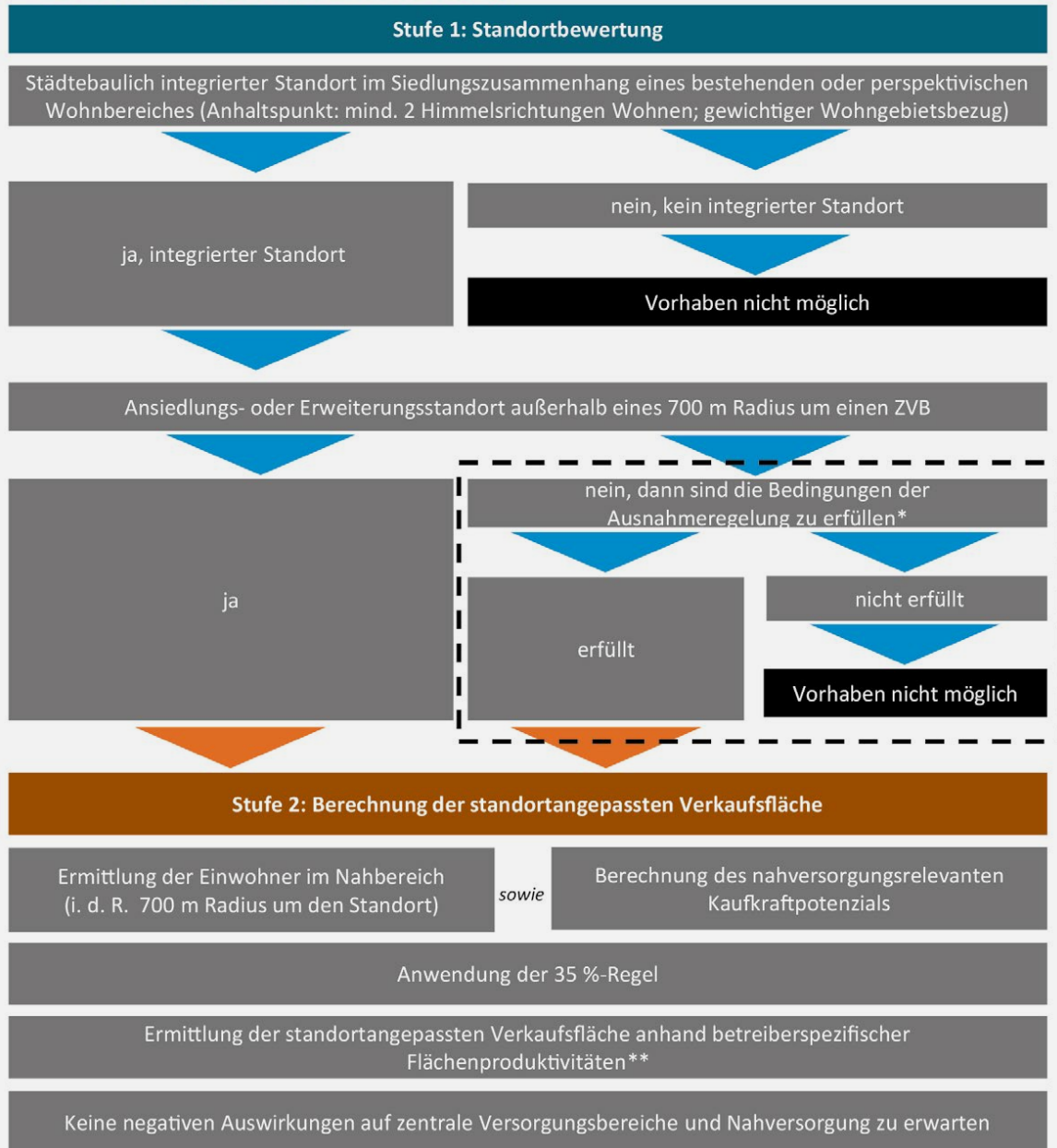
Im Übrigen sollen nach Möglichkeit nicht großflächige Betriebe mit **nicht zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** auf die integrierten Lagen und die Sonderstandorte gelenkt werden, auch wenn andere Standorte gemäß EHZZ nicht per se ausgeschlossen sind. In städtebaulich nicht integrierten Lagen außerhalb der Sonderstandorte sollen künftig nur Auto-/Motorradhandel sowie -zubehör, Baustoffhandel, Baumaschinen mit zentrenrelevanten Randsortimenten von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig sein. Die übrigen Betriebe sind auf die Sonderstandorte zu lenken, ebenso wie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Dabei ist zu beachten, dass die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben aller Art in Sonderstandorten, die im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), sondern als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) ausgewiesen sind, gemäß LEP NRW nicht zulässig ist.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten wird eine ergänzende Regelung hinsichtlich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten empfohlen. In städtebaulich nicht integrierten Lagen wird, um der Gefahr einer Ausdünnung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, bei Ansiedlungen von Betrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in Sondergebieten eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen empfohlen. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) wird eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch – wie im bisherigen Konzept – maximal 800 m² Verkaufsfläche, empfohlen.

In Ergänzung zum Steuerungsschema wird die Steuerung großflächiger Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt konkretisiert. Die Stadt Köln bewertet die Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit Hilfe des in Abb. 3 dargestellten internen Bewertungsschemas hinsichtlich ihres konkreten Standortes und der Dimensionierung. Das Vorhaben ist dann zu befürworten, wenn nach Prüfung der baurechtlichen und landesplanerischen Vorgaben auch die Kriterien des Bewertungsschemas erfüllt werden.

Abbildung 3: Bewertungsschema zur Steuerung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Ziel: Verbesserung der wohnortnahen Versorgung



* **Ausnahmeregelung für (Neu-)Ansiedlungen und Erweiterungen im 700 m-Radius**

1. Das Vorhaben dient bei einer bestehenden UnterAusstattung im zentralen Versorgungsbereich in Relation zur vorhandenen Versorgungsbedeutung der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung UND
2. Die Kommune behält sich vor, von dem Vorhabenträger ein Gutachten zum Verträglichkeitsnachweis zu fordern UND
3. Das Grundstück muss mit Wohnen und ggf. sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung (Geschossflächenzahl) optimal ausgenutzt werden UND
4. Bei Neuansiedlungen zusätzlich: In den zentralen Versorgungsbereichen, in deren 700 m-Radius das Vorhaben liegt, ist nachweislich keine Potenzialfläche vorhanden.

** Erweiterungen: Flächenproduktivität des jeweiligen Betreibers

GMA-Darstellung 2022

4.0

Räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

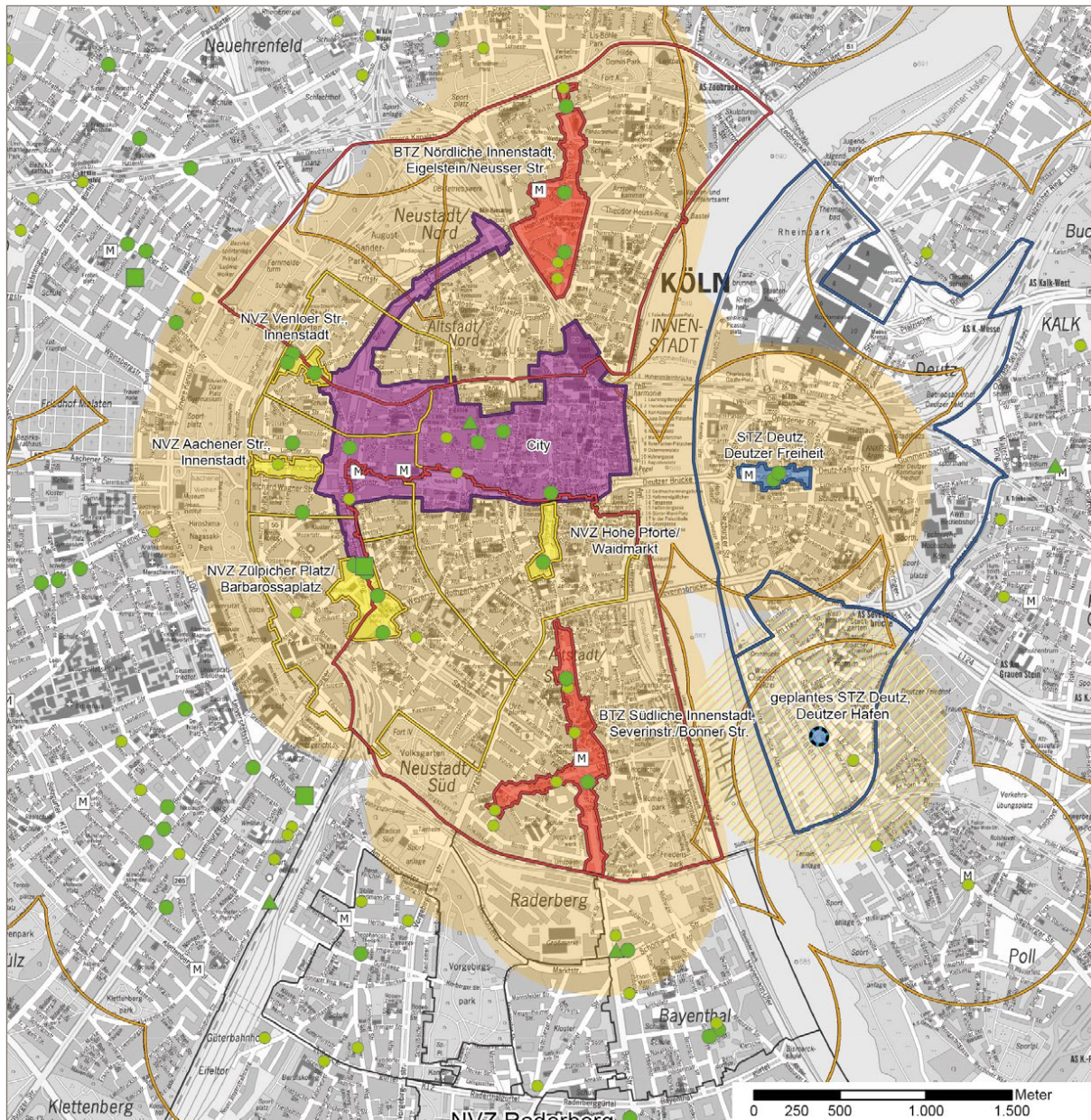
4.1 Stadtbezirk Innenstadt

Die acht im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche haben sich im Kontext ihrer jeweiligen Funktionszuweisung in der Praxis bewährt, sodass diese im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 grundsätzlich übernommen werden.

Gleichzeitig wurden die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung von städtebaulich-funktionalen Aspekten sowie veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Zusätzlich zu den acht fortgeschriebenen zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Innenstadt wird das geplante Stadtteilzentrum Deutz, Deutzer Hafen im Kontext der perspektivischen Quartiersentwicklung Deutzer Hafen zur Sicherstellung der zukünftigen Versorgung der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner konzeptionell neu ausgewiesen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 mit der vorliegenden Fortschreibung der Sonderstandort Bonner Wall in südlicher Randlage des Bezirks Innenstadt aufgrund der dortigen Sortimentsverteilung sowie den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen an diesem Standortbereich nicht fortgeschrieben.



Karte 4.1.1 Zentren- und Standortstruktur

Zentrenstruktur / Versorgungsgebiete

- CITY
- BTZ - Bezirksteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- STZ - Stadtteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- Stadtteilzentrum geplant
- Versorgungsgebiet
- NVZ - Nahversorgungszentrum
- Versorgungsgebiet

Nahversorgung / Einzugsbereiche

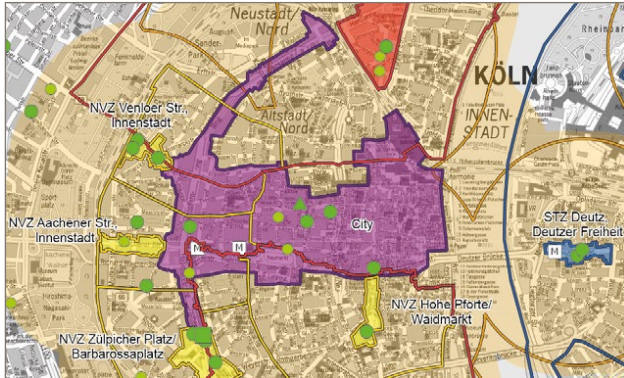
bedeutsame Lebensmittelbetriebe,
i. d. R. ab 400 m² VKF

- SB-Warenhaus
- Verbrauchermarkt
- Supermarkt
- Discounter
- Wochenmarkt
- 700 Meter Radius um die Zentren
- 700 Meter Radius um die Betriebe

4.1.1 City

Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



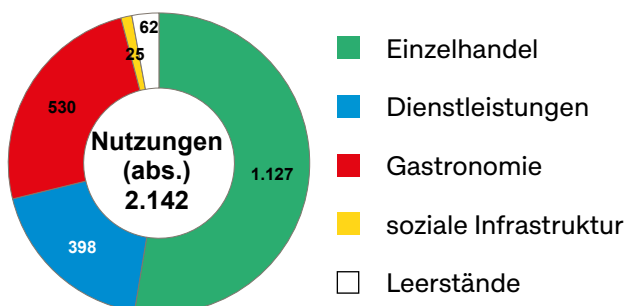
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtgebiet Köln)	1.074.286	1.144.200
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtbezirk Innenstadt	6.501	116,7
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

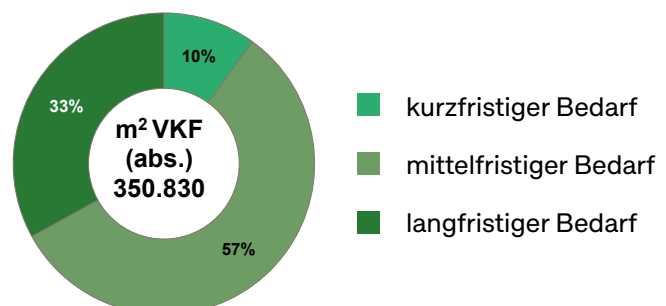
- › Zentrale Lage im Bezirk Innenstadt.
- › Der ZVB City erstreckt sich auf die Nutzungen zwischen dem Rhein im Osten, der Cäcilien-/Hahnenstraße im Süden, dem Hohenzollernring im Westen (inkl. Rudolf- und Friesenplatz) sowie der Magnus-/Zeughaus-/Komödienstraße und Hohenzollern-/Hansaring bis Höhe der Haltestelle Hansaring im Norden, im Süden den Hohenstaufenring bis zum Zülpicher Platz sowie den Kölner Hauptbahnhof.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Wesentlichen durch die hier vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sowie zentrenergänzenden Nutzungen geprägt.
- › Größere **Potenzialflächen** sind aktuell nicht vorhanden, die derzeit größte Fläche am Rudolfplatz wird aktuell einer neuen Nutzung zugeführt (Wallarkaden).
- › **Gegenüber 2010** wurde die Abgrenzung größtenteils beibehalten und nur kleinräumig im Bereich Friesenplatz sowie an der Bismarckstraße angepasst.

Nutzungsstruktur

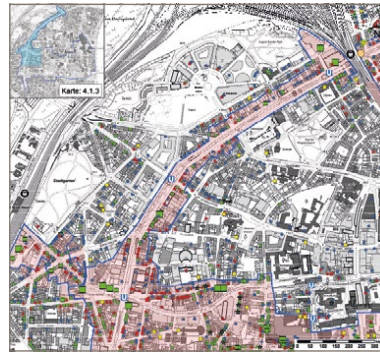
Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



Nutzungsstruktur
City-Nord
siehe Karte 4.1.3



Nutzungsstruktur
City-Süd
siehe Karte 4.1.4



Nutzungsstruktur
City-Ost
siehe Karte 4.1.2

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ² (Auswahl)	Bogner, Cos, & other Stories, Cyperport, Golfhaus, Piano-Center, Daniels (2x), Naturata, Butlers, SØR, dm (6x), Offermann
› 800 bis unter 1.500 m ² (Auswahl)	Frankonia, Stoff & Stil, Manufactum, Zara home, Depot, Kult, s.Oliver, Zumnorde, Tommy Hilfiger, Douglas, Franz Sauer, Woolworth
› 1.500 bis unter 3.000 m ² (Auswahl)	Apropos Store, H&M (2x), New Yorker, Karstadt Sports, Sport Scheck, Kempgen, Super Dry, Weingarten (2x), Karnevalsdiscout, Zalando
› über 3.000 m ² (Auswahl)	Galeria Karstadt Kaufhof (2x), Media Markt, Primark, Mayersche, TK Maxx, Globetrotter, C&A, P&C, Zara, Anson's, Appelrath & Cüpfer, Saturn

weitere nennenswerte Betriebe kleinteilige, tlw. hochspezialisierte und in den verschiedenen Geschäftslagen unterschiedlich ausgeprägter Facheinzelhandel, Flagship oder Concept Stores national/international tätiger Unternehmen

Wochenmärkte Apostelnkloster (Dienstag / Freitag, 17/20 Marktstände), Rudolfplatz (Donnerstag, 28), Rudolfplatz (Biomarkt, Mittwoch/Samstag, 7 / 10)

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: Hauptzentrum für das Stadtgebiet Köln als Oberzentrum und überregional
- › Lagenvielfalt und -vernetzung innerhalb der Kölner City mit einem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich, welcher um weitere Angebote des lang- und kurzfristigen Bedarfsbereiches ergänzt wird
- › neben oberzentraler Versorgungsfunktion auch funktionierendes und dichtes Nahversorgungsangebot

aktueller Entwicklungsstand: stabil, trotz einiger Frequenzverluste und Verkaufsflächenrückgänge in den Randlagen weiterhin Einkaufsdestination Nummer 1 im südlichen Rheinland

Legende für Nutzungsstruktur-Karten

(für alle folgenden Nutzungsstruktur-Karten zu verwenden)

Einzelhandel Verkaufsfläche

- bis unter 400 qm
- ab 400 bis unter 800 qm
- ab 800 qm
- [M] Wochenmarkt

★ Leerstand

— Abgrenzung
ZVB - Zentraler Versorgungsbereich

— Flurstücksgrenze

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastgewerbe
- Soziale Infrastruktur
- Auto- oder Motorradhandel

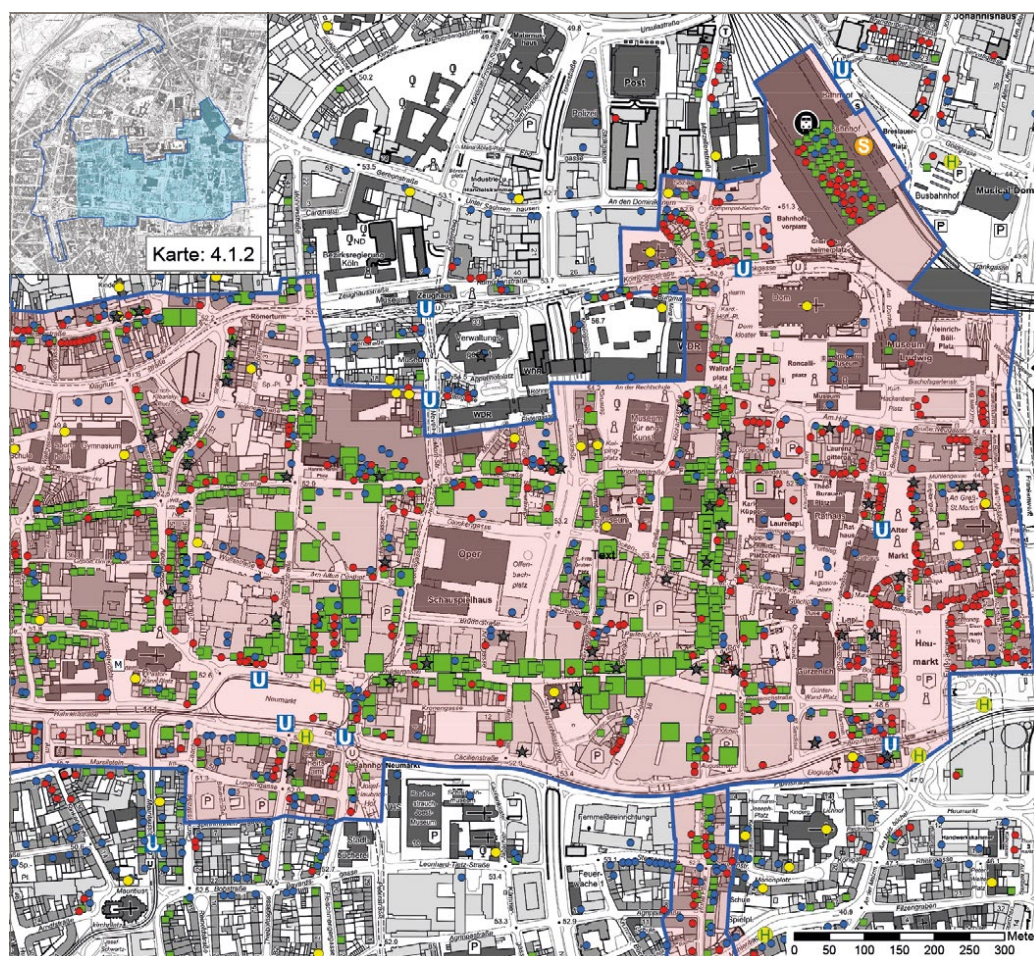
■ Zentrumsbereich 2010

[U] Stadtbahn - Haltestelle

[H] Bus - Haltestelle

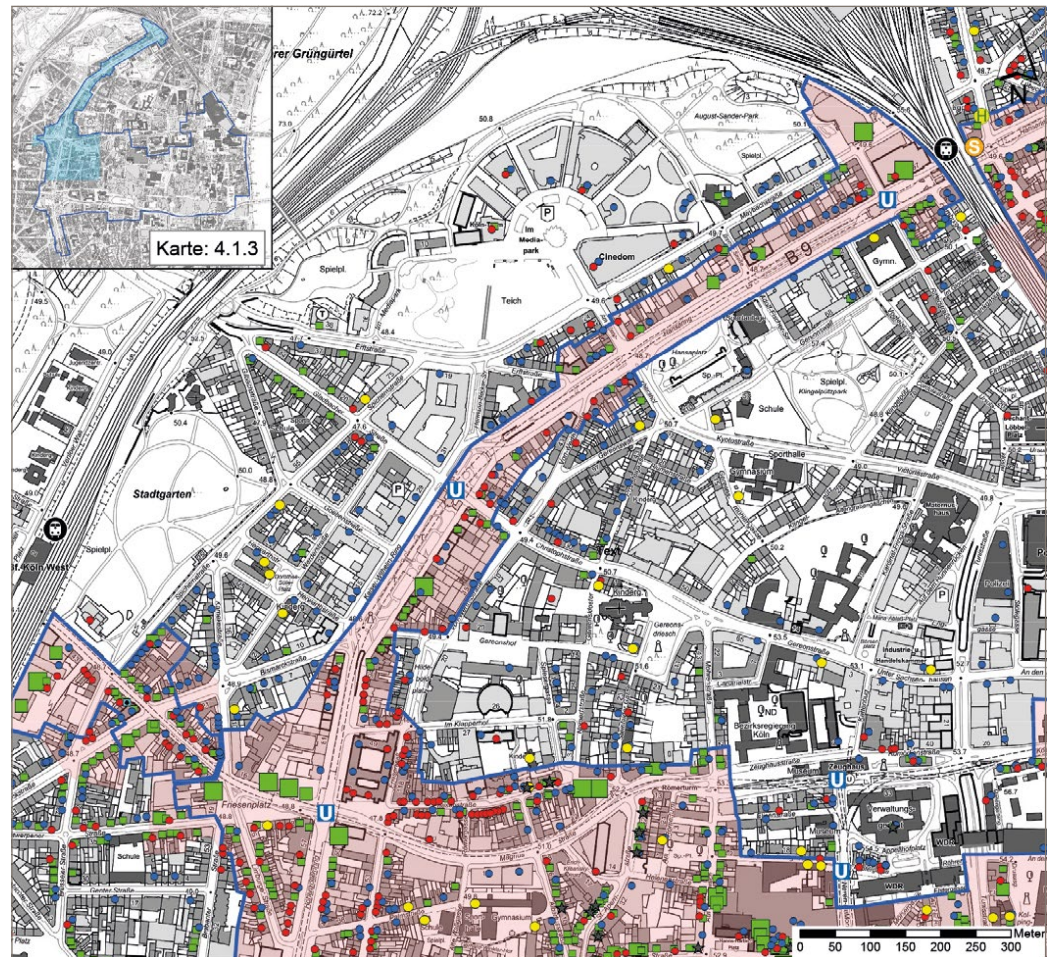
[S] S-Bahn - Haltestelle

[T] Hauptbahnhof

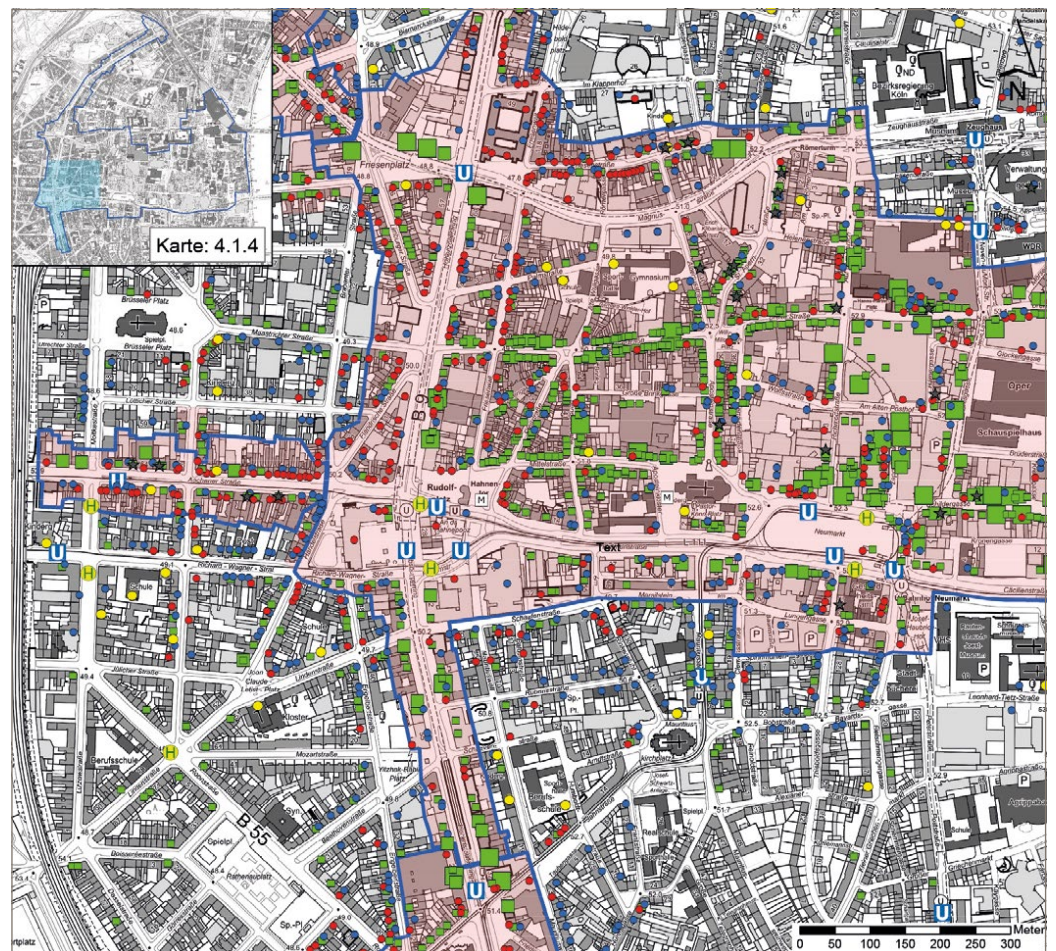


Karte 4.1.2
Nutzungsstruktur
City-Ost

Karte 4.1.3
Nutzungsstruktur
City-Nord



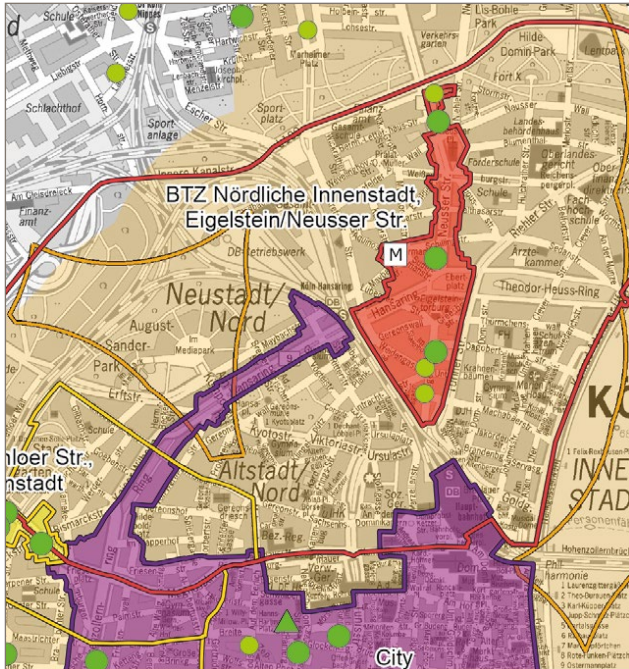
Karte 4.1.4
Nutzungsstruktur
City-Süd



4.1.2 Bezirksteilzentrum Nördliche Innenstadt, Eigelstein / Neusser Straße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Teile der nördlichen Innenstadt*)	33.390	k. A.
Stadtteil Altstadt/Nord	17.935	18.900
Stadtteil Neustadt/Nord	28.057	30.200
Stadtbezirk Innenstadt	126.407	137.900
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Altstadt/Nord	7.148	128,3
Stadtteil Neustadt/Nord	6.687	120,0
Stadtbezirk Innenstadt	6.501	116,7
Stadt Köln	6.045	108,5

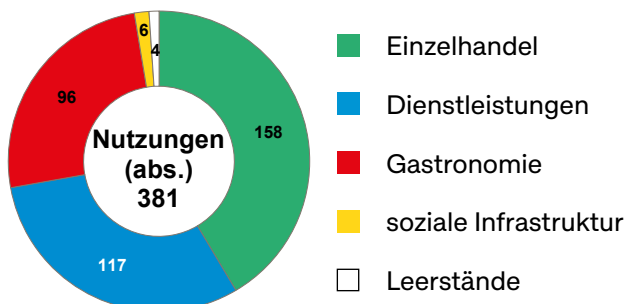
* Agnes-, Andreas-, Eigelstein-, Gereons-, Gerichts-, Kuniberts-, Stadtgarten-, Ursula-, Villen-Viertel, Media-Park

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

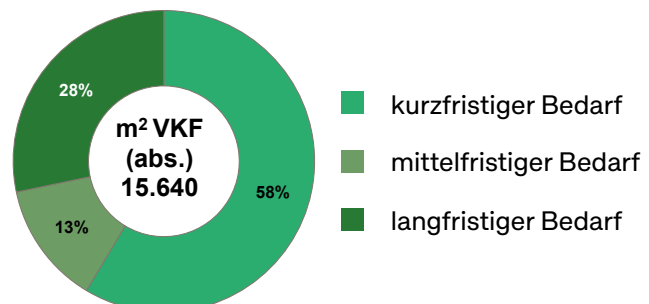
- › Lage im Norden des Stadtbezirks Innenstadt.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Nord-Süd-Achse Neusser Straße/Ebertplatz/ Eigelstein auf einer Länge von rd. 1,4 km.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Wesentlichen bestimmt durch den Einzelhandelsbesatz entlang der Neusser Straße, dem Eigelstein sowie der Weidengasse und den angrenzenden Seitenstraßen.
- › Eine **Potenzialfläche** ist aktuell nicht vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** wurde die Abgrenzung bis auf geringfügige Anpassungen an der Ewaldstraße und Krefelder Wall beibehalten.

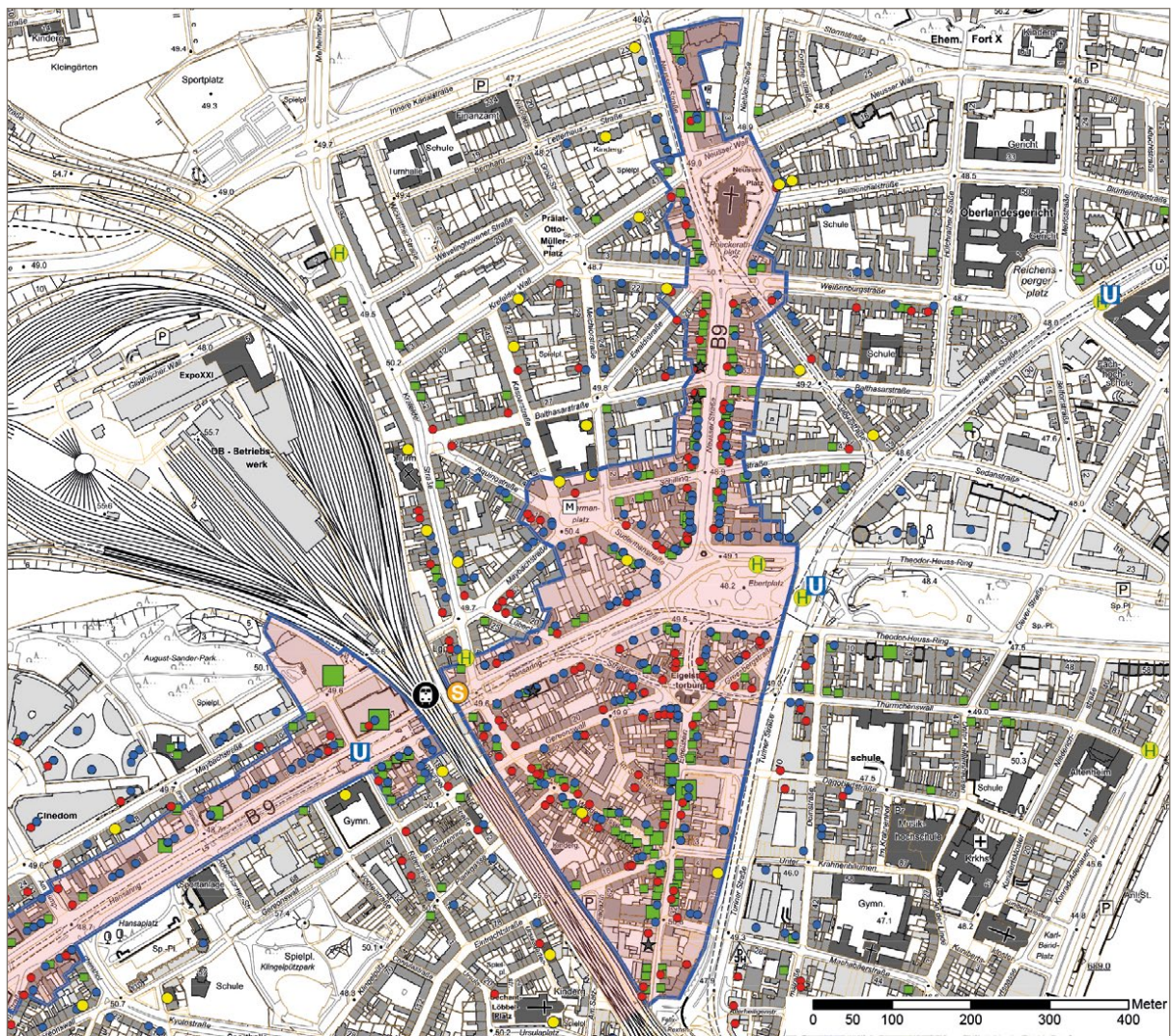
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.1.5 Nutzungsstruktur Bezirksteilzentrum Nördliche Innenstadt, Eigelstein/Neusser Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rewe (SM), Aldi (DIS), Penny (DIS), Karadag (SM), dm (FM, 2x)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM, 2x)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe	Hohe Dichte von Brautmodengeschäften (Eigelstein) und Schmuckanbietern (Weidengasse)
--------------------------------------	--

Wochenmarkt	Sudermanplatz (Dienstag/Freitag, 17/20 Marktstände)
--------------------	---

Kurzcharakteristik

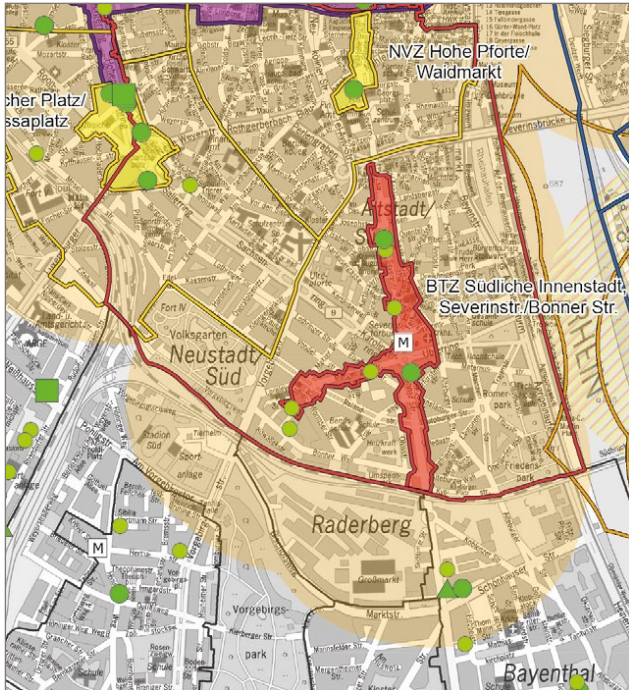
- › Versorgungsfunktion: für weite Teile der nördlichen Innenstadt mit insgesamt zehn Stadtvierteln
- › Anzahl der Betriebe sowie Verkaufsfläche deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein Bezirksteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, Ergänzung um insbesondere Betriebe des langfristigen Bedarfs

aktueller Entwicklungsstand: stabil, auch in den Nebenlagen kaum Leerstände

4.1.3 Bezirksteilzentrum Südliche Innenstadt, Severinstraße/Bonner Straße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (südliche Innenstadt*)	49.354	k. A.
Stadtteil Altstadt/Süd	27.199	29.400
Stadtteil Neustadt/Süd	37.933	41.800
Stadtbezirk Innenstadt	126.407	137.900
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Altstadt/Süd	6.136	110,2
Stadtteil Neustadt/Süd	6.525	117,1
Stadtbezirk Innenstadt	6.501	116,7
Stadt Köln	6.045	108,5

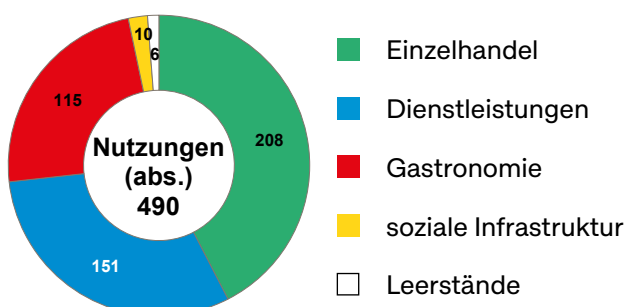
* Cäcilien-, Georgs-, Kapitol-, Mauritius-, Pantaleons-, Volksgarten-, Severins-Viertel, Südstadt, GE Südstadt

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

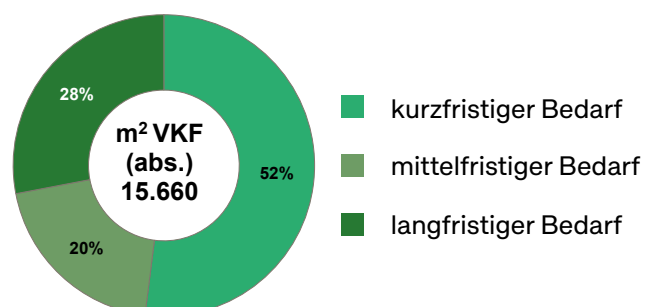
- › Südlich im Stadtbezirk verortet, erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich der Severinstraße über den Chlodwigplatz bis zur Bonner Straße zwischen der Haltestelle Severinstraße im Norden und der Bahntrasse im Süden. Darüber hinaus ist die Merowinger Straße im Westen bis hin zum Martin-Luther-Platz Teil des Zentrums.
- › Die **Abgrenzung** wird im Wesentlichen von den Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Severin-, Bonner bzw. Merowinger Straße bestimmt, im Umfeld ansonsten v. a. Wohnnutzungen.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich mit der Fläche des ehemaligen Strauss Innovation/elanza direkt am Chlodwigplatz/Karolingerring (vorderer Teil mittlerweile durch Gastronomie belegt).
- › **Gegenüber 2010** verkleinert sich der zentrale Versorgungsbereich im Bereich des Karolingerrings sowie am Kartäuserwall aufgrund der ausschließlich ergänzenden Nutzungen (v. a. Dienstleistungen)

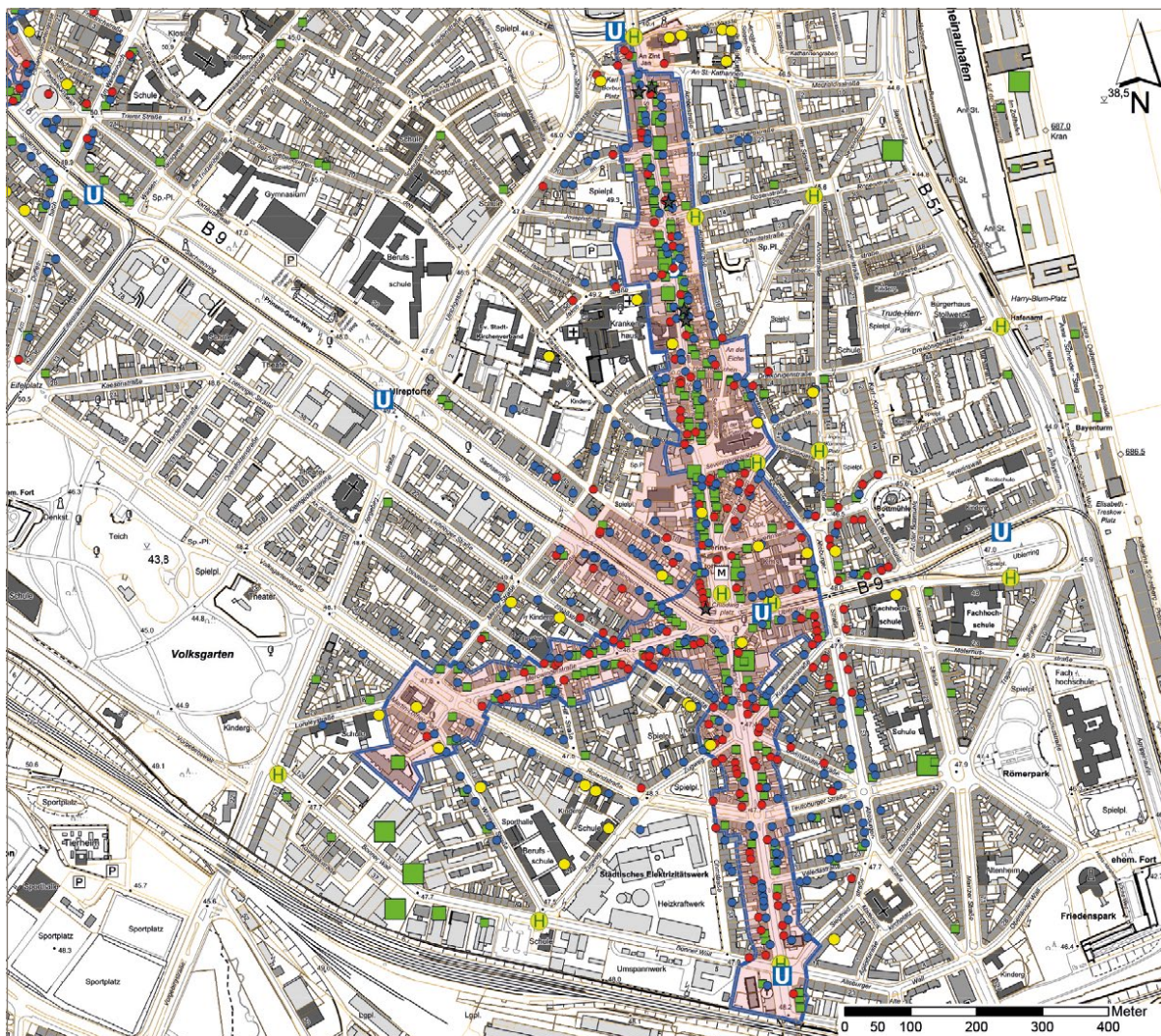
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.1.6: Nutzungsstruktur Bezirksteilzentrum Südliche Innenstadt, Severinstraße/Bonner Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rewe (SM), Aldi (DIS), Netto (DIS, 2x), dm (FM, 2x), kik (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe	Bunert (FG), denn's (SM), Penny (DIS), Oxfam (FG), Reformhaus Bacher (FG), green Guerillas (FG), Okki Dokki (FG), Cake Mart (FG)
--------------------------------------	--

Wochenmarkt	Chlodwigplatz (Donnerstag, 13 Marktstände) und Severinskirchplatz (Ökomarkt, Dienstag, 3)
--------------------	---

Kurzcharakteristik

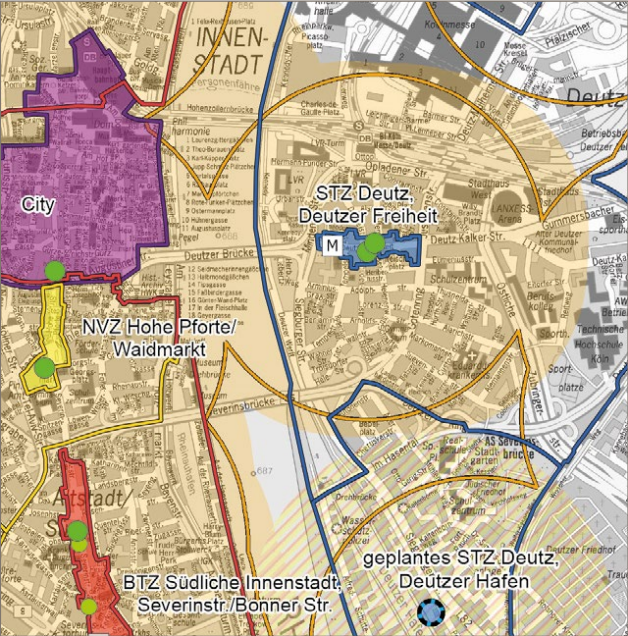
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für die südliche linksrheinische Innenstadt mit 9 Stadtvierteln
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächenausstattung oberhalb der Orientierungswerte für ein BTZ
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, umfassend auch im langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, mit Abwertungstendenzen am Karolingerring und Aufwertung rund um die neue Stadtbahnhaltestelle Kartäuserwall

4.1.4
Stadtteilzentrum Deutz, Deutzer Freiheit

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Germanen-Viertel, Stadtviertel Deutz, Fachhochschule Deutz, Köln-Arena)	12.561	-
Stadtteil Deutz	15.283	17.600
Stadtbezirk Innenstadt	126.407	137.900
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Deutz	6.014	108,0
Stadtbezirk Innenstadt	6.501	116,7
Stadt Köln	6.045	108,5

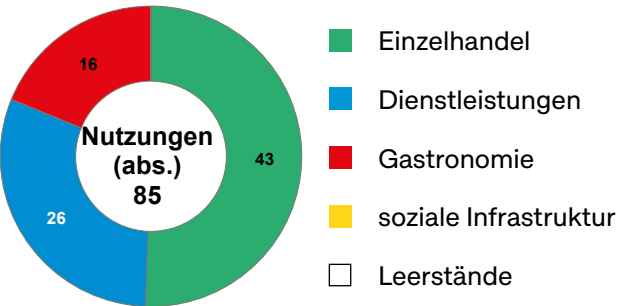
* Agnes-, Andreas-, Eigelstein-, Gereons-, Gerichts-, Kuniberts-, Stadtgarten-, Ursula-, Villen-Viertel, Media-Park

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

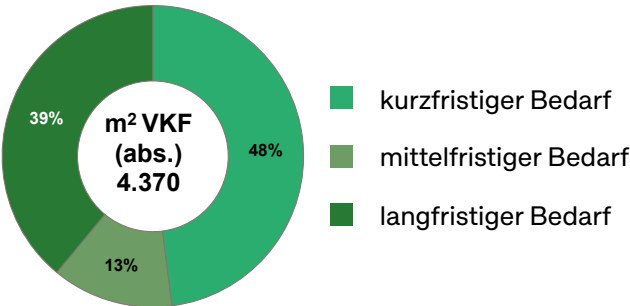
- Der rechtsrheinische zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Nutzungen entlang der Straße Deutzer Freiheit zwischen der Mindener Straße/Siegburger Straße im Westen und Justinianstraße/Gothenring im Osten.
- Die **Abgrenzung** des Zentrums wird v. a. durch die straßenbegleitenden Einzelhandelsnutzungen entlang der Straße Deutzer Freiheit bestimmt. In den Randbereichen des Zentrums befinden sich überwiegend Wohnnutzungen.
- Eine **Potenzialfläche** ist nicht vorhanden.
- Gegenüber 2010** wurde die Abgrenzung mit Ausnahme der Herausnahme der Kirche St. Heribert, die sich im Randbereich befindet, nicht verändert.

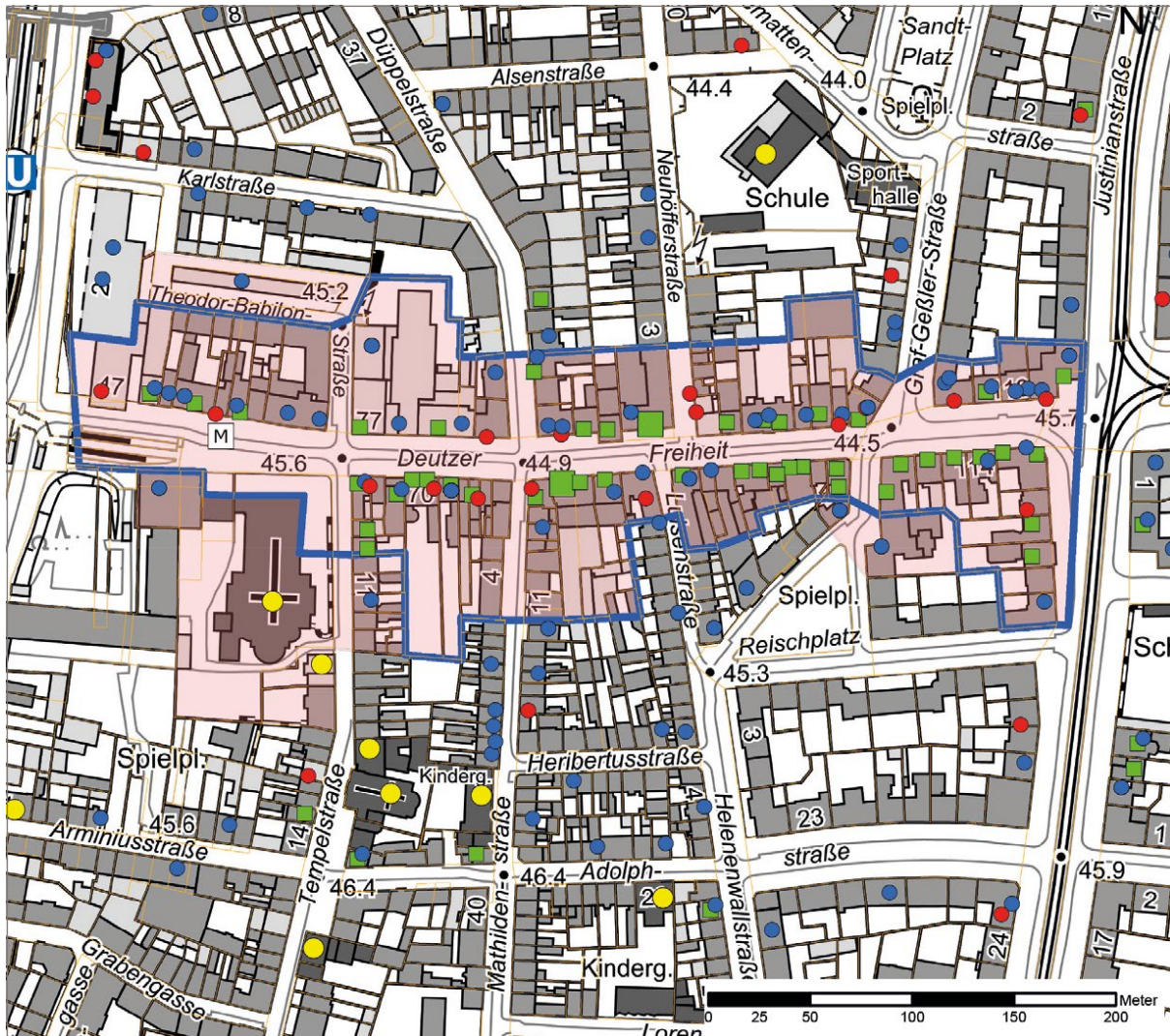
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.1.7: Stadtteilzentrum Deutz, Deutzer Freiheit

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rewe (SM), denn's (SM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe	Reformhaus Bacher (FG), dm (FM), Zeeman (Discounter), Euroshop (DIS), Kodi (DIS), Deutzer Fischhaus (FG), Köln Buch (FG)
--------------------------------------	--

Wochenmarkt	Deutzer Freiheit (Freitag, 11 Marktstände)
--------------------	--

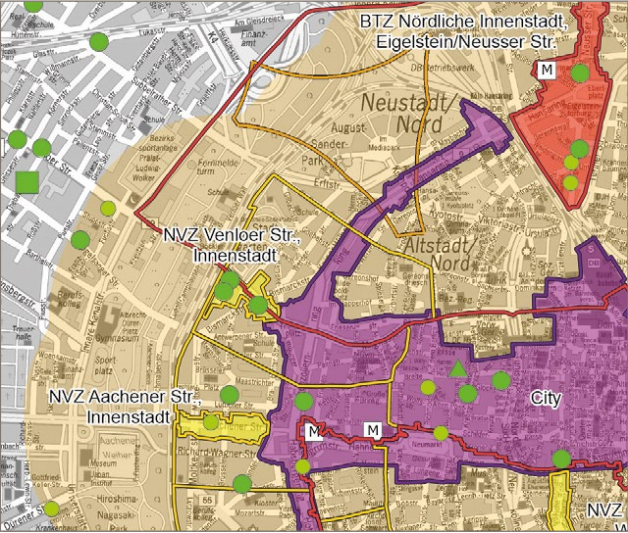
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: Im Wesentlichen für den Stadtteil Deutz, perspektivisch aufgrund des geplanten Stadtteilzentrums Deutz, Deutzer Hafen nur noch für den nördlichen Stadtteil, darüber hinaus Mittags-pausenbedarf für Büroangestellte nahgelegener Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung, Versicherungen, LVR)
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächenausstattung deutlich oberhalb des STZ-Orientierungswertes
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, darüber hinaus auch guter Mix aus spezialisierten achgeschäften des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs

aktueller Entwicklungsstand: stabil, begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der städtebaulichen Situation

4.1.5 Nahversorgungszentrum Venloer Straße, Innenstadt Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet*	7.998	-
Stadtteil Neustadt Nord	28.057	30.200
Stadtbezirk Innenstadt	126.407	137.900
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Neustadt Nord	6.687	120,0
Stadtbezirk Innenstadt	6.501	116,7
Stadt Köln	6.045	108,5

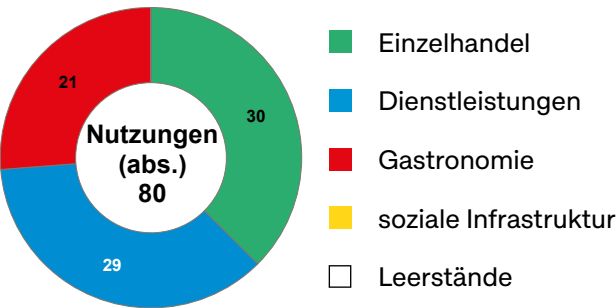
* Stadtgarten-Viertel (vollständig) zzgl. Teile von Apostelviertel, Belgisches Viertel, Gereonsviertel

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

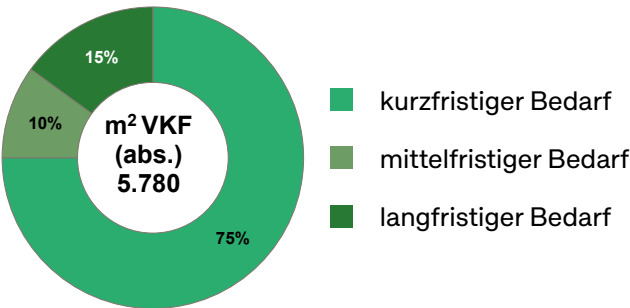
- › Lage direkt angrenzend an die City-Geschäftslagen im Westen des Stadtbezirks Innenstadt.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf die Venloer Straße zwischen Friesenplatz und Bahndamm sowie in den angrenzenden Seitenstraßen (Längenausdehnung von rd. 350 m).
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird v. a. durch die straßenbegleitenden Einzelhandelsnutzungen entlang der Venloer Straße sowie der Bismarckstraße und den angrenzenden Seitenstraßen bestimmt.
- › Eine **Potenzialfläche** ist nicht vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** wurde der Kreuzungsbereich Brüsseler Straße/Bismarckstraße aus der Abgrenzung herausgenommen.

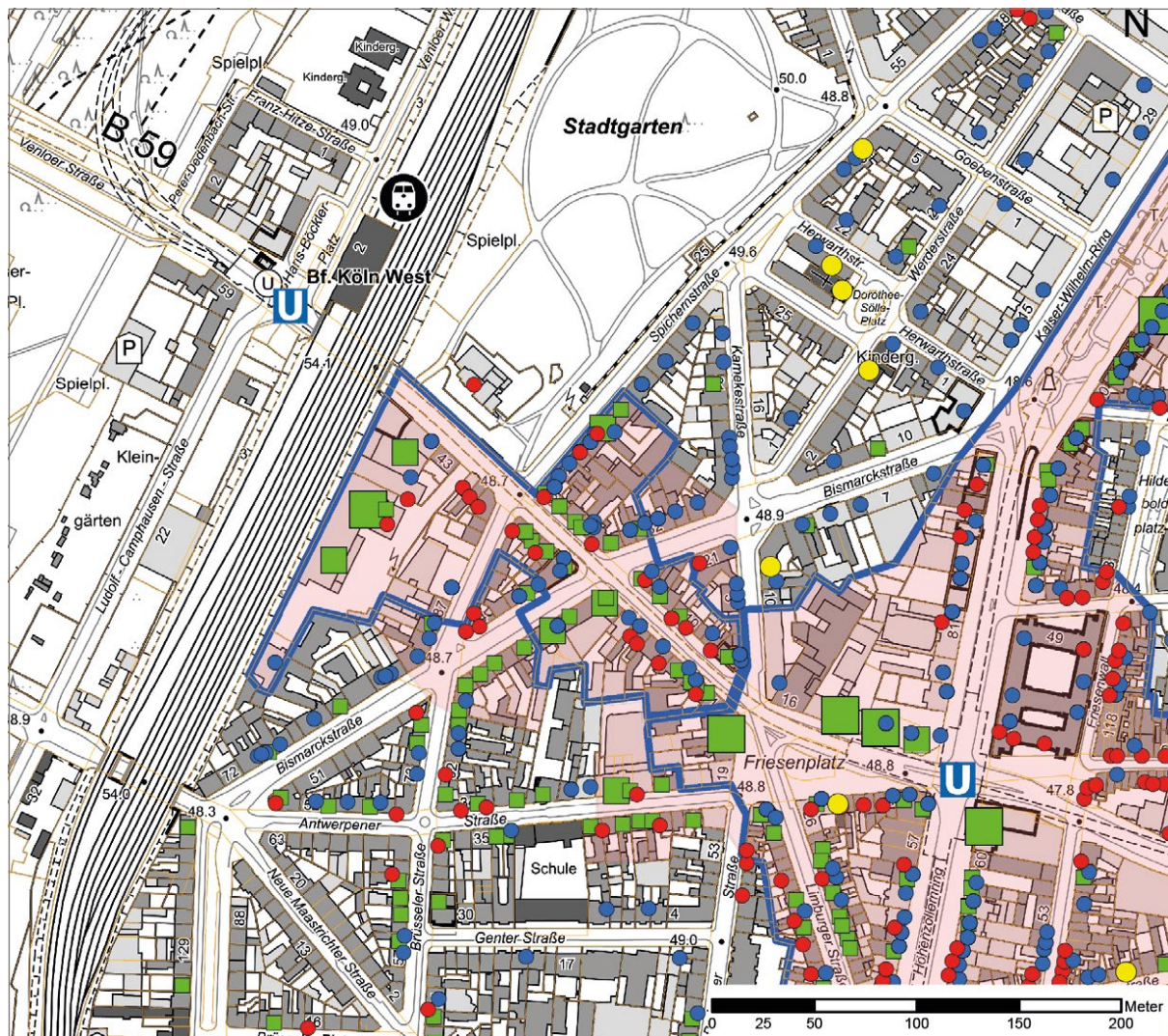
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.1.8: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Venloer Straße, Innenstadt

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ² (Auswahl)	Rewe (SM), Aldi (DIS), Basic Bio (SM), Alnatura (SM), Boffi Küchen (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ² (Auswahl)	Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ² (Auswahl)	-
› über 3.000 m ² (Auswahl)	-

weitere nennenswerte Betriebe	Schuhe (FG), Galerien (FG), Bekleidung Herren (FG), Metzgerei (FG), Blumen (FG), Fahrräder (FG)
--------------------------------------	---

Wochenmärkte	-
---------------------	---

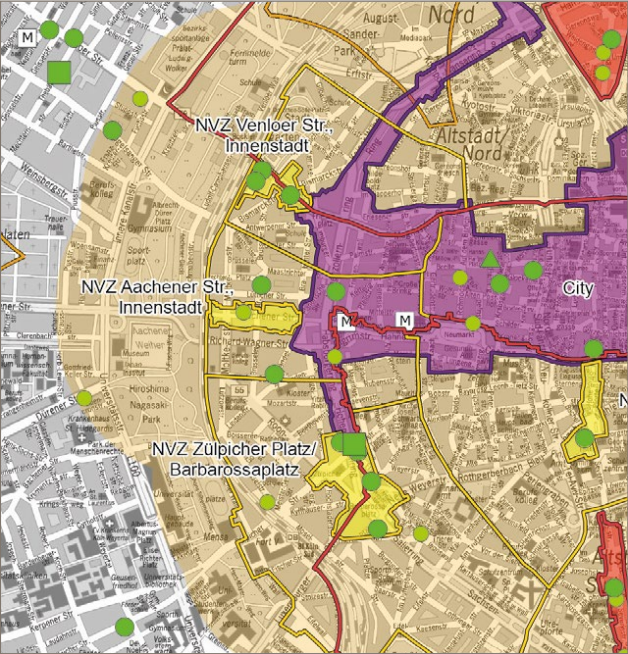
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für das Stadtgartenviertel (vollständig) und teilweise Apostel-, Belgisches und Gereonsviertel
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächenausstattung über dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie ergänzender attraktiver Facheinzelhandel

aktueller Entwicklungsstand: etabliertes Nahversorgungszentrum mit umfassendem Mix von Nahversorgungsangeboten

4.1.6 Nahversorgungszentrum Aachener Straße, Innenstadt Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet*	9.713	-
Stadtteil Neustadt Nord	28.057	30.200
Stadtteil Neustadt Süd	37.933	41.800
Stadtbezirk Innenstadt	126.407	137.900
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Neustadt Nord	6.687	120,0
Stadtteil Neustadt Süd	6.525	117,1
Stadtbezirk Innenstadt	6.501	116,7
Stadt Köln	6.045	108,5

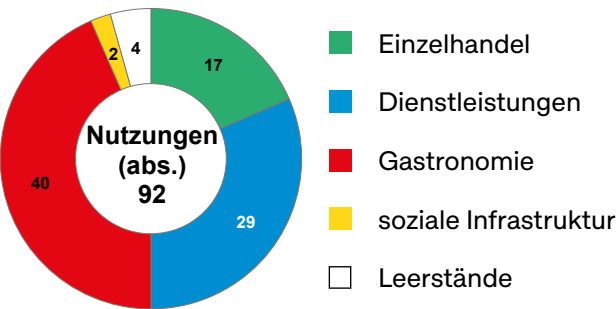
* Teile von Apostelviertel, Belgisches Viertel, Komponisten-Viertel, Mauritius-Viertel

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

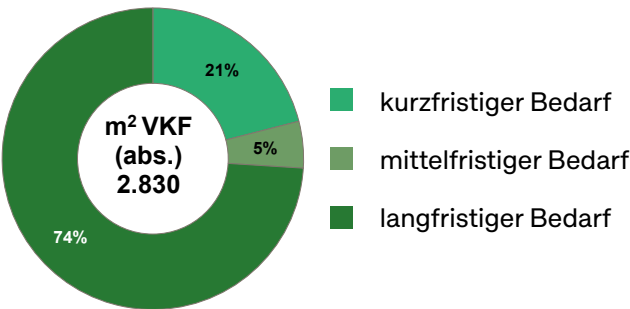
- › Angrenzend an das Hauptgeschäftszentrum City, umfasst der zentrale Versorgungsbereich im Wesentlichen die Einzelhandelsnutzungen entlang der Aachener Straße zwischen der Händelstraße im Osten und der Bahntrasse im Westen und weitet sich im Bereich der Händelstraße in Richtung Süden und im Bereich der Brüsseler Straße im Norden leicht auf.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird v. a. durch den straßenbegleitenden Besatz entlang der Aachener Straße bestimmt, in der neben Einzelhandel v. a. auch gastronomische Nutzungen den Besatz prägen.
- › Eine **Potenzialfläche** ist nicht vorhanden, wobei im südwestlichen Bereich des Zentrums, angrenzend an die Aachener Straße, durch eine Neustrukturierung grundsätzlich Flächen zur Verfügung stehen würden.
- › **Gegenüber 2010** wurde im östlichen Bereich die Händelstraße aufgrund dort geltender B-Plan Festsetzungen sowie ein Teilabschnitt der Brüsseler Straße aus der Abgrenzung herausgenommen.

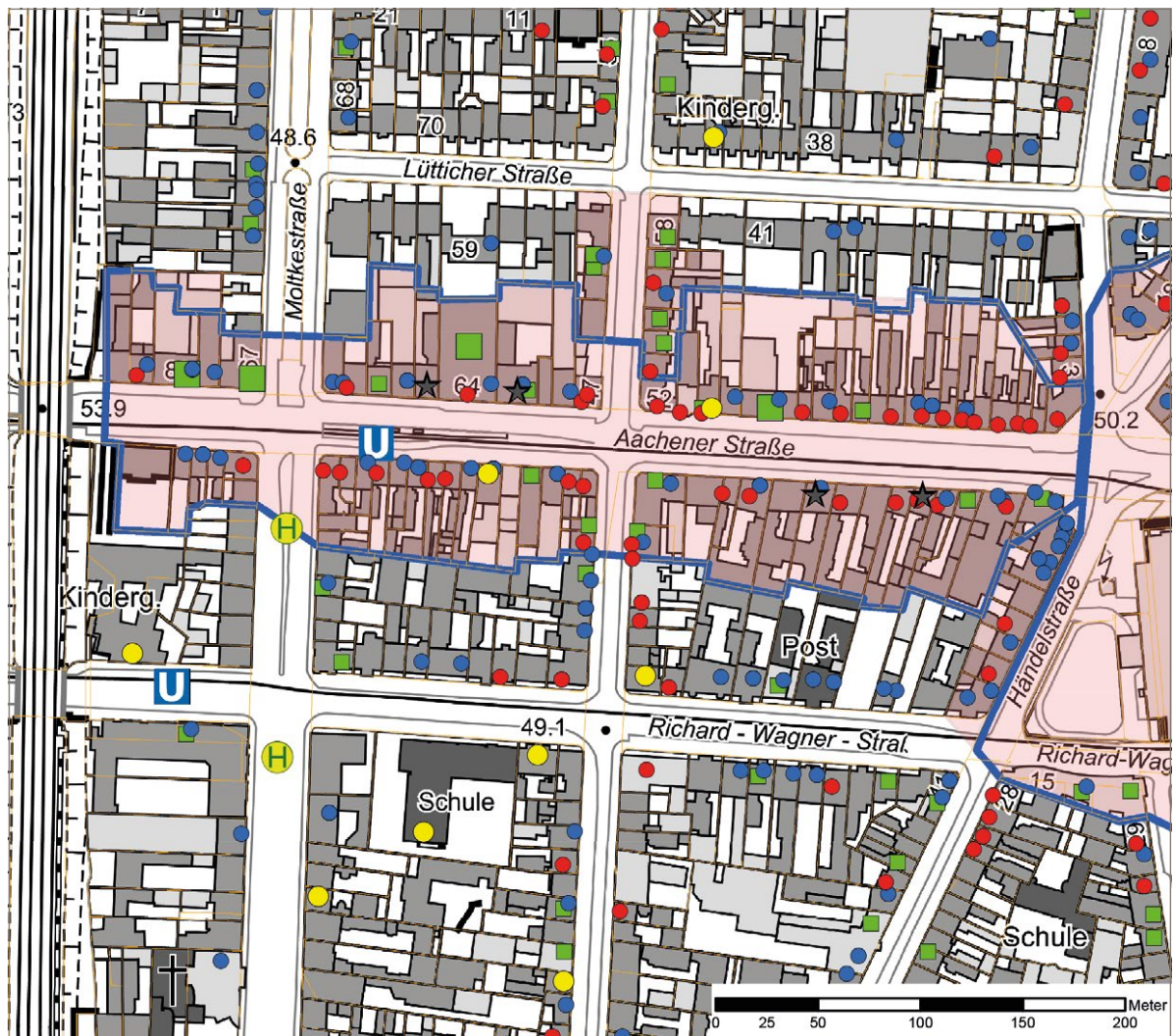
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.1.9: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Aachener Straße, Innenstadt

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Netto (DIS), Muskelkater Sport (FM), Magazin (FG), antik acente (FG)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Luftballons (FG), Modeschmuck (FG), Getränke (FG), Betten (FG)

Wochenmarkt -

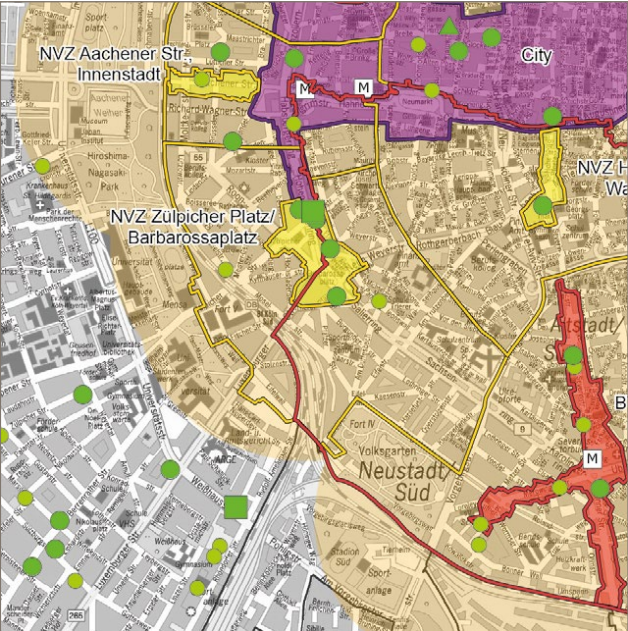
Kurzcharakteristik

- › Im Wesentlichen für Teile des Apostel-, Belgisches-, Komponisten-, Mauritius-Viertels
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächen über dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum, aber vergleichsweise geringe Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich
- › Angebotsschwerpunkt größtenteils im langfristigen Bedarfsbereich, im kurzfristigen Bedarfsbereich lediglich 21 % Verkaufsflächenanteil

aktueller Entwicklungsstand: stabil, jedoch mit deutlichen Schwächen im kurzfristigen Bedarfsbereich und zunehmende Entwicklung als „Gastromeile“

4.1.7 Nahversorgungszentrum Zülpicher Platz/Barbarossaplatz Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet*	49.354	k. A.
Stadtteil Altstadt Süd	27.199	29.400
Stadtteil Neustadt Süd	37.933	41.800
Stadtbezirk Innenstadt	126.407	137.900
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Altstadt Süd	6.136	110,2
Stadtteil Neustadt Süd	6.525	117,1
Stadtbezirk Innenstadt	6.501	116,7
Stadt Köln	6.045	108,5

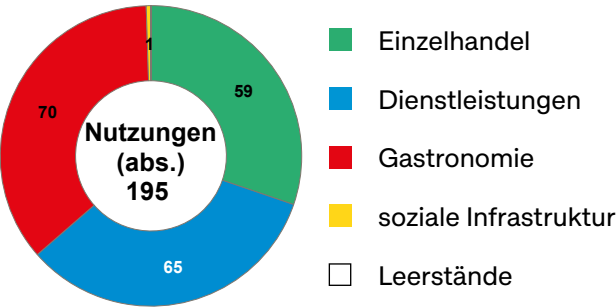
* Rathenau-, Studenten-, Südbahnhof-, Volksgarten-Viertel (vollständig), Teile von Komponisten-, Mauritius-, Pantaleons-Viertel

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

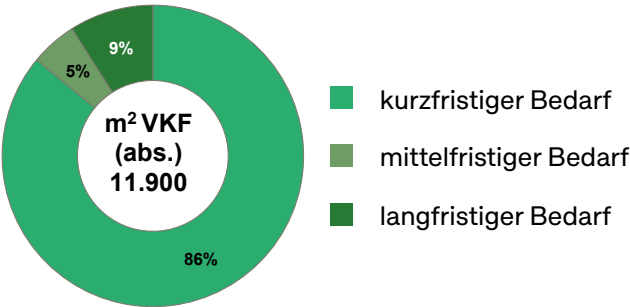
- › Lage im Süden des Bezirks Innenstadt, angrenzend an den Hauptgeschäftsbereich City.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf die Nutzungen um Zülpicher Platz und Barbarossaplatz sowie die verbindenden Straßen Hohenstaufenring und Roonstraße sowie Ausläufer der Luxemburger Straße und Neue Weyerstraße.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird v. a. durch die straßenbegleitenden Einzelhandelsnutzungen in der Roonstraße, Zülpicher Straße, Luxemburger Straße und dem Hohenstaufenring sowie Neue Weyerstraße bestimmt (Ausdehnung von rd. 500 m).
- › Eine **Potenzialfläche** ist aktuell nicht vorhanden, wobei insbesondere im Bereich Barbarossaplatz durch Neustrukturierung älterer Gebäude grundsätzlich Möglichkeiten bestehen.
- › **Gegenüber 2010** erfolgte mit Blick auf die langfristig geplante Neuordnung des Barbarossaplatzes die geringfügige Ausweitung des Zentrums auch auf die südöstlich der Neue Weyerstraße gelegene Nutzungen.

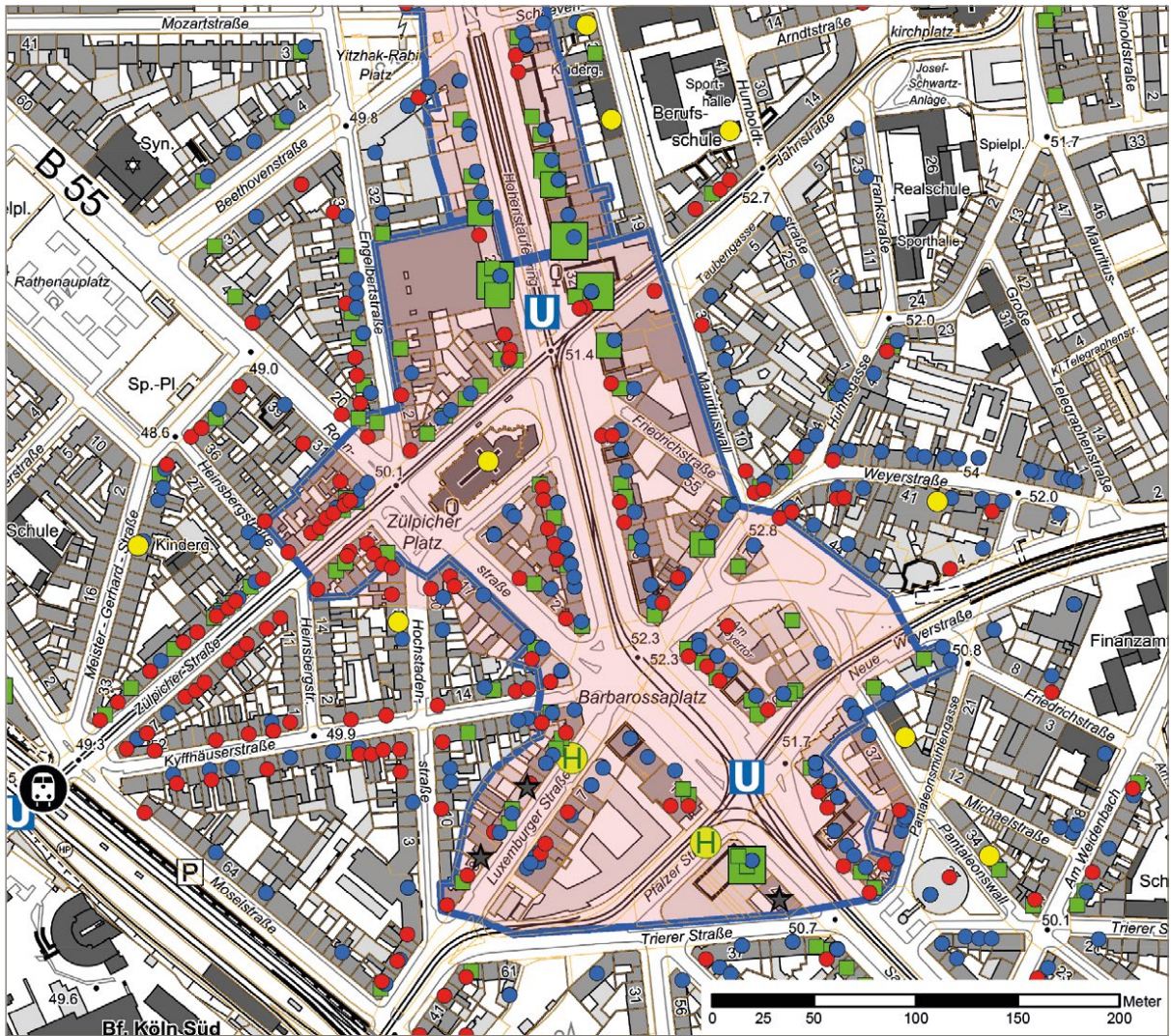
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.1.10: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Zulpicher Platz/Barbarossaplatz

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Edeka (SM), Basic Bio (SM), Rossmann (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (2x SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	Rewe (VM)

weitere nennenswerte Betriebe	Hörgeräte (FG), asiatische Lebensmittel (FG), Bekleidung (FG), Blumen (FG), Bücher (FG), Schmuck (FG), Schuhe (FG)
--------------------------------------	--

Wochenmarkt

-

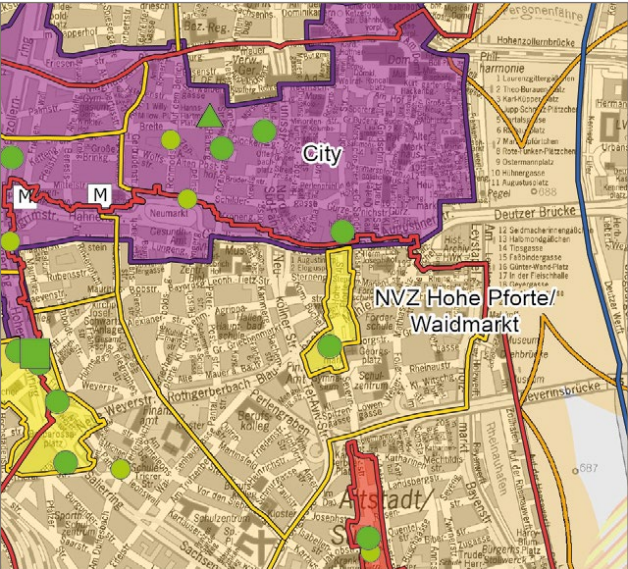
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: Im Wesentlichen für Rathenau-, Studenten-, Südbahnhof- und Volksgarten-Viertel (vollständig) sowie Teile des Komponisten-, Mauritius- und Pantaleons-Viertels.
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächenausstattung deutlich über dem Orientierungswert für ein NVZ
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, mehrere großflächige Magnetbetriebe vorhanden.

4.1.8 Nahversorgungszentrum Hohe Pforte/Waidmarkt Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet*	9.618	-
Stadtteil Altstadt Süd	27.199	29.400
Stadtbezirk Innenstadt	126.407	137.900
Stadt Köln	1.074.286	1.144.000
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Altstadt Süd	6.136	110,2
Stadtbezirk Innenstadt	6.501	116,7
Stadt Köln	6.045	108,5

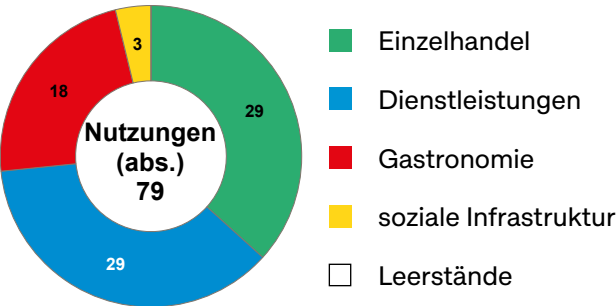
* Cäcilien-, Georgs-, Kapitol-Viertel (vollständig), Teile des Pantaleonsviertels

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

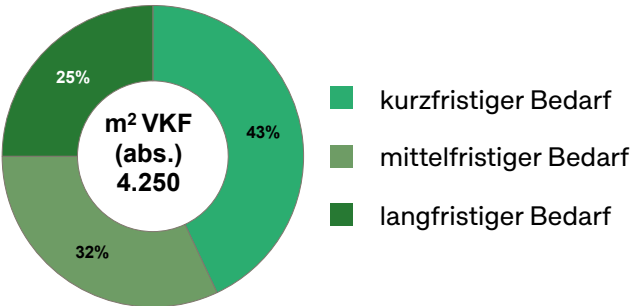
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Straße Hohe Pforte und den Waidmarkt zwischen Pipinstraße im Norden und der Georgstraße im Süden und Teile der Hohe Straße im Norden.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Wesentlichen durch die Einzelhandelsnutzungen entlang der Straße Hohe Pforte und dem Waidmarkt bestimmt. Im Umfeld des Zentrums befinden sich v. a. ergänzende Komplementärnutzungen sowie Wohnnutzungen.
- › Eine **Potenzialfläche** ist nach der Ansiedlung eines Rewe Supermarktes im Zentrum nicht mehr verfügbar.
- › **Gegenüber 2010** erfolgt eine Kürzung des zentralen Versorgungsbereiches im östlichen Bereich des Zentrums auf Höhe der Straße Mühlenbach sowie Georgstraße, da hier Komplementärnutzungen vorherrschend sind (Dienstleistungen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur).

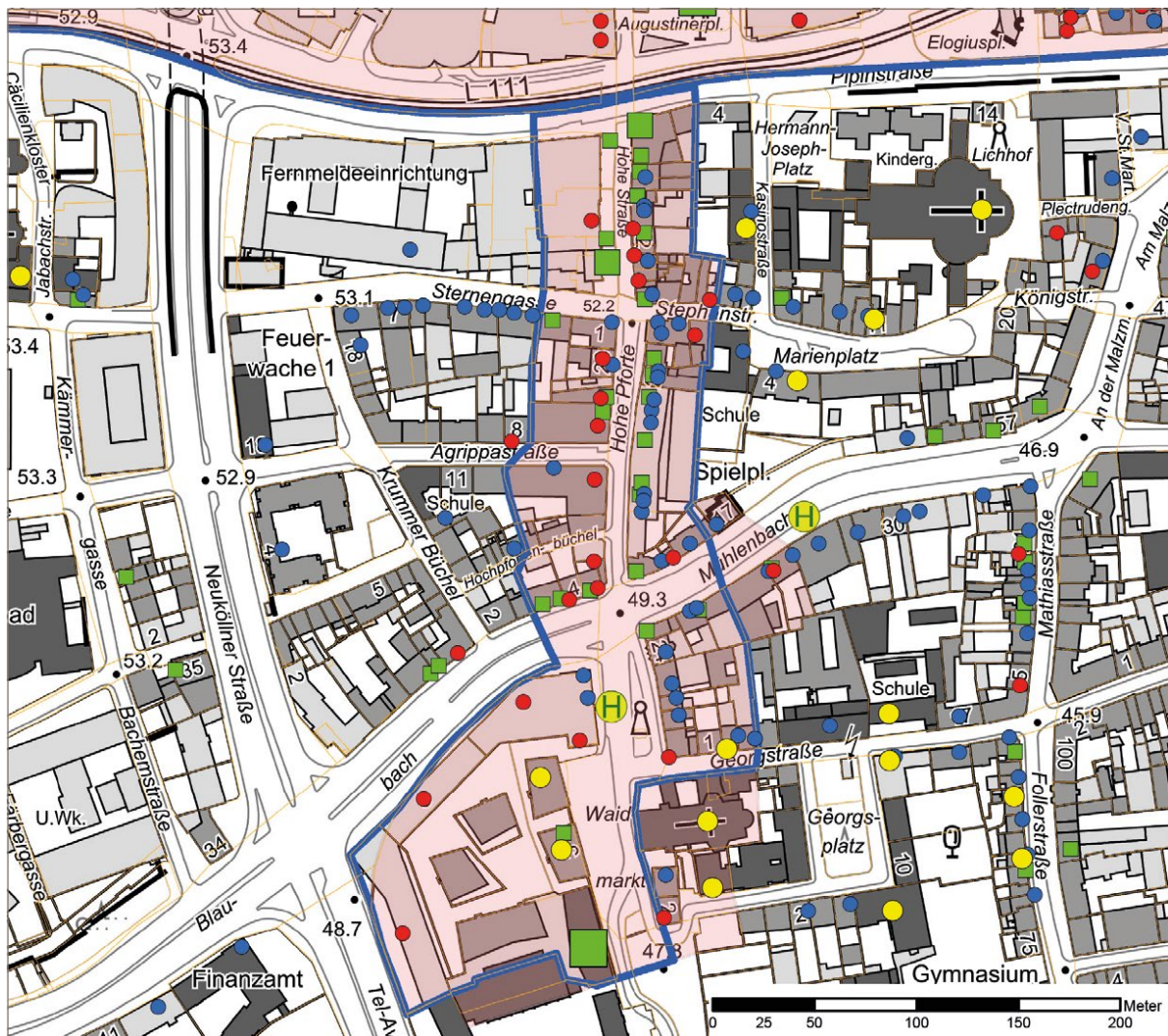
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.1.11: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Hohe Pforte/Waidmarkt

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Ulla Popken (FM), Stofferia (FG), TEDi (PB)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-
weitere nennenswerte Betriebe	Schmuck (FG), Wäsche (FG), Spielwaren (FG), Optik (FG)
Wochenmarkt	-

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: für die Stadtviertel Cäcilien-, Georgs-, Kapitolviertel (jeweils vollständig) sowie Teile des Pantaleonsviertels
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche oberhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, jedoch auch nennenswerte Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: im südlichen Bereich mittlerweile etabliertes Nahversorgungszentrum nach erfolgreichem Wandel zu einem innerstädtischen Mischgebiet (ehemaliges Polizeipräsidium); Entwicklung des Standortes „ehemaliges Stadtarchiv“ weiter offen.

4.2 Stadtbezirk Rodenkirchen

Die neun im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche haben sich im Kontext ihrer jeweiligen Funktionszuweisung in der Praxis bewährt, sodass diese im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 grundsätzlich übernommen werden.

Gleichzeitig wurden die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung von städtebaulich-funktionalen Aspekten sowie veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf angepasst. Neben den neun fortgeschriebenen

zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Rodenkirchen wird im Kontext der Bebauung des Sürther Feldes im südlichen Bereich des Stadtteils Rodenkirchen auch das geplante Nahversorgungszentrum Michaelshoven weiterhin konzeptionell gewürdigt.

Legende für Nutzungsstruktur-Karten

(für alle folgenden Nutzungsstruktur-Karten zu verwenden)

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

★ Leerstand

— Abgrenzung
ZVB - Zentraler Versorgungsbereich

— Flurstücksgrenze

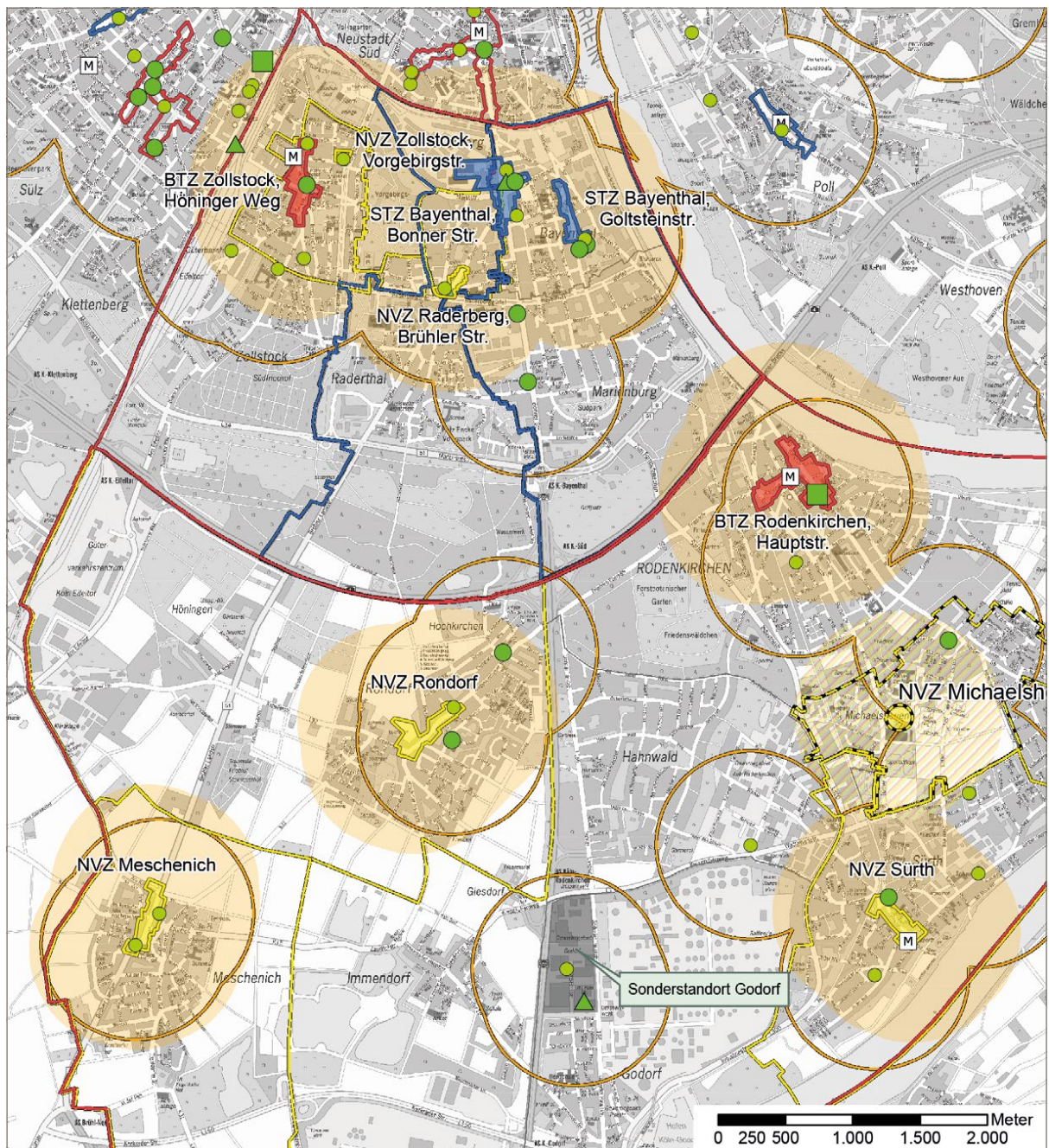
■ Zentrumsbereich 2010

U Stadtbahn - Haltestelle

H Bus - Haltestelle

S S-Bahn - Haltestelle

🚂 Hauptbahnhof



Karte 4.2.1: Zentren- und Standortstruktur

Zentrenstruktur / Versorgungsgebiete

- BTZ - Bezirksteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- STZ - Stadtteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- NVZ - Nahversorgungszentrum
- Versorgungsgebiet
- Nahversorgungszentrum geplant
- Versorgungsgebiet
- Sonderstandort

Nahversorgung / Einzugsbereiche

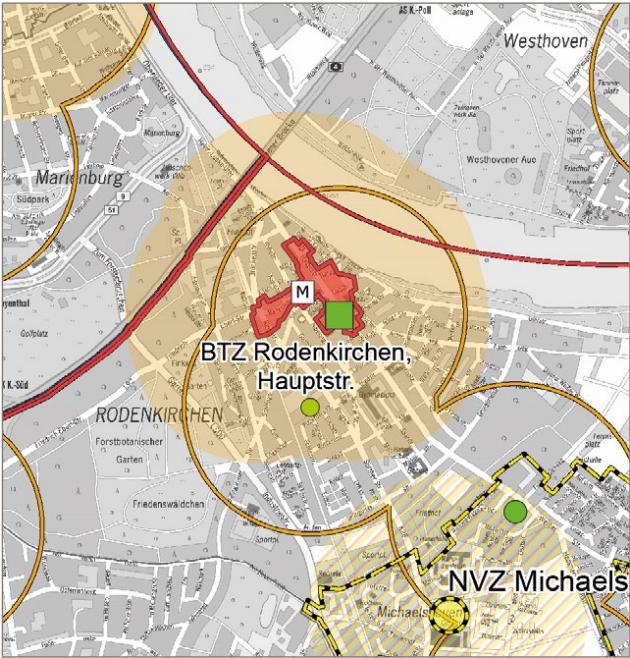
bedeutsame Lebensmittelbetriebe,
i. d. R. ab 400 m² VKF

- SB-Warenhaus
- ▲ Verbrauchermarkt
- Supermarkt
- Discounter
- M Wochenmarkt
- 700 Meter Radius um die Zentren
- 700 Meter Radius um die Betriebe
- 700 Meter Radius um geplantes NVZ

4.2.1 Bezirksteilzentrum Rodenkirchen, Hauptstraße

Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



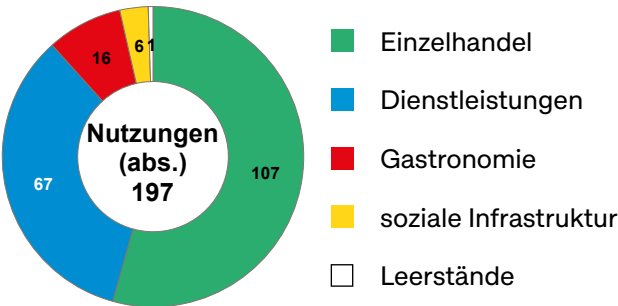
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Godorf, Hahnwald, Immendorf, Meschenich, Rodenkirchen, Rondorf, Sürth, Weiß)	58.091	61.200
Stadtteil Rodenkirchen	17.263	18.700
Stadtbezirk Rodenkirchen	107.346	113.600
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Rodenkirchen	7.372	132,3
Stadtbezirk Rodenkirchen	6.479	116,3
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

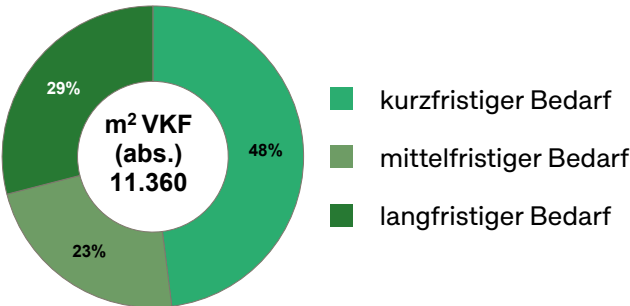
- › Zwischen Rheinpromenade und Stadtbahnhaltestelle integriert, erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich auf einer Länge von ca. 650 m entlang der Hauptstraße zwischen der Einmündung Sürther Straße und der Hombergstraße sowie im Westen entlang der Maternusstraße; östlich umfasst das Zentrum die Oststraße einschließlich Spiel- und Parkplatz.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird in erster Linie durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Hauptstraße und der Maternusstraße bestimmt.
- › **Potenzialflächen** sind durch die Möglichkeit der Zusammenlegung von Ladenlokalen zur Schaffung marktüblicher Verkaufsflächen vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** Kürzung des Zentrums entlang der Hauptstraße im südöstlichen Bereich ab Sürther Straße und Kürzung der Ausläufer Wilhelmstraße und Brückenstraße aufgrund abnehmender Nutzungsdichte; Entnahme des Bereiches Ringstraße aufgrund überbauter Potenzialfläche „Feuerwehr“.

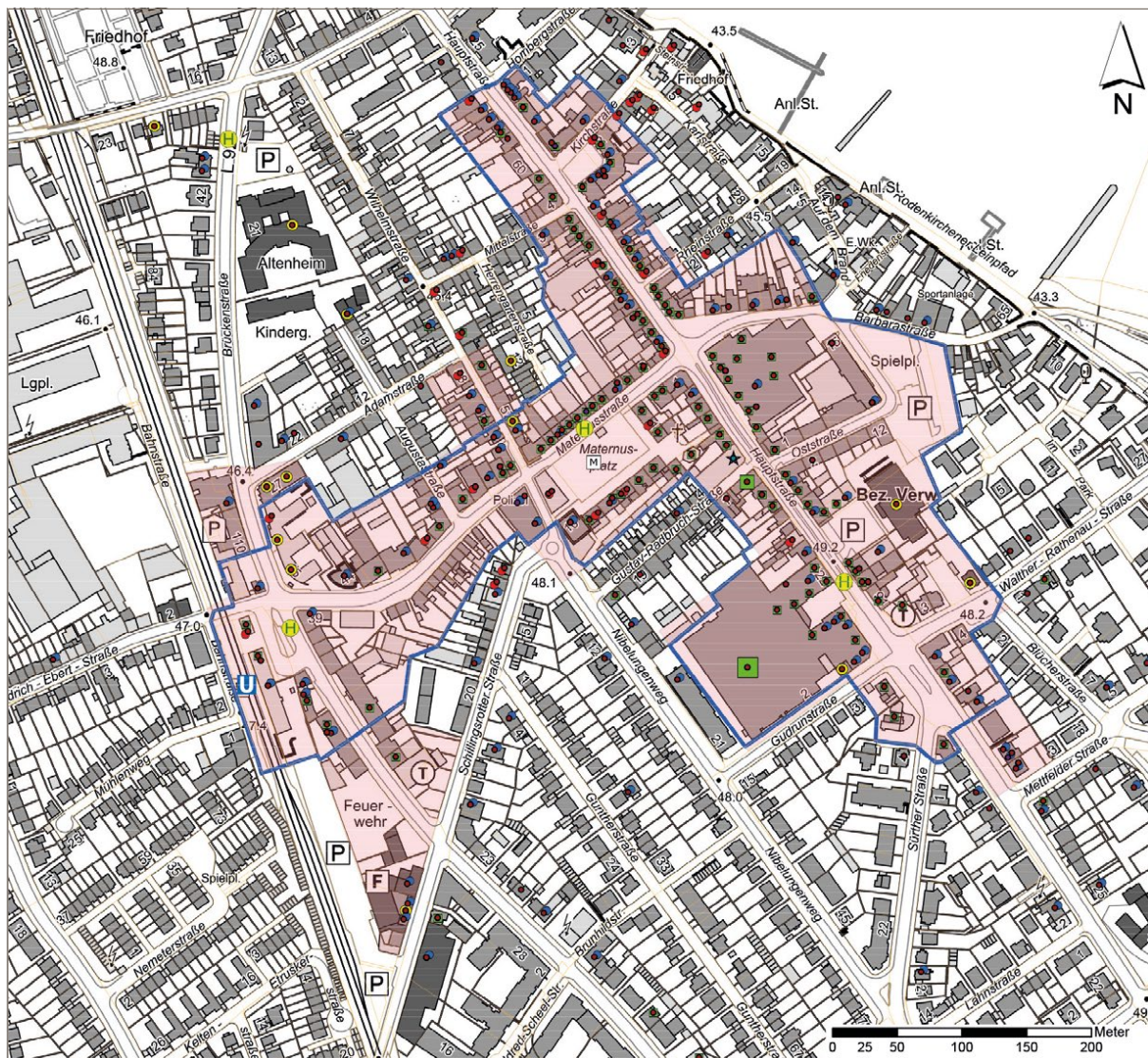
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.2.2: Nutzungsstruktur Bezirksteilzentrum Rodenkirchen, Hauptstraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	dm (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (2x SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe EP: Badorf (FG), Bettengeschäft (FG), Spielwaren (FG), Rossmann (FM), Delikatessen (FG)

Wochenmarkt Maternusplatz (Mittwoch / Samstag, 26 / 28 Stände)

Kurzcharakteristik

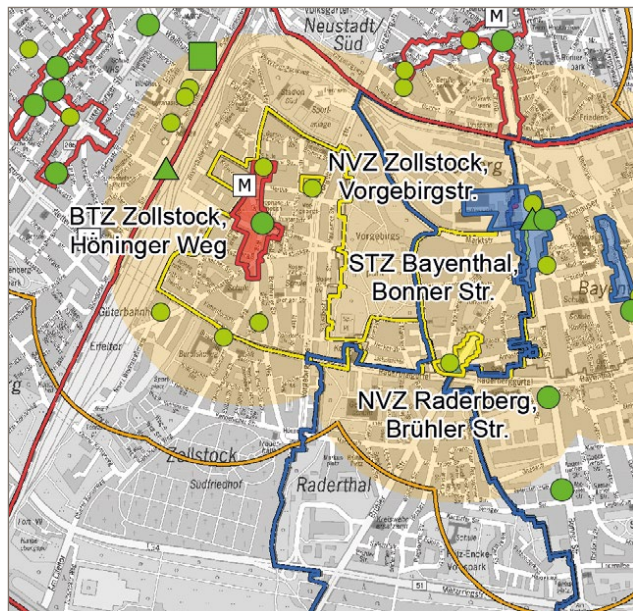
- › Versorgungsfunktion: v. a. für die Rodenkirchner Stadtteile südlich der Autobahn A 4.
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächenausstattung weit über dem Orientierungswert für ein BTZ.
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarf, Angebotsdefizite v. a. im mittelfristigen Bedarfsbereich.

aktueller Entwicklungsstand: stabil, jedoch rückläufige Verkaufsflächenausstattung und Betriebszahl

4.2.2 Bezirksteilzentrum Zollstock, Höninger Weg

Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



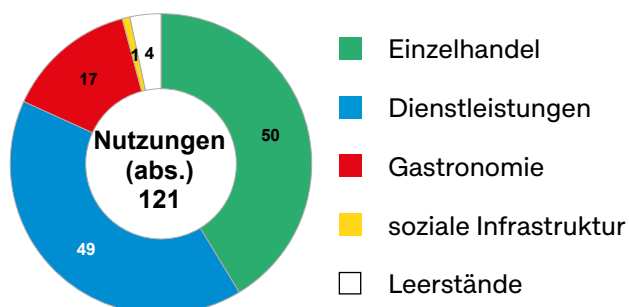
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Bayenthal, Marienburg, Raderberg, Raderthal, Zollstock)	49.255	52.400
Stadtteil Zollstock	22.204	24.600
Stadtbezirk Rodenkirchen	107.346	113.600
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Zollstock	5.713	102,6
Stadtbezirk Rodenkirchen	6.479	116,3
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

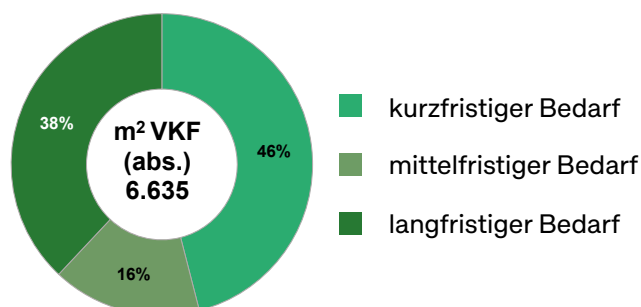
- › Zentrale Lage im Stadtteil Zollstock entlang des Höninger Weges.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Höninger Weges zwischen Sibille-Hartmann-Straße und Kreuzungsbereiche Höninger Weg / Bernkasteler Straße, nördlich des Zollstockgürtels, mit Ausläufern in den kreuzenden Gottesweg, auf einer Länge von ca. 630 m.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird vorwiegend durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang des Höninger Weges sowie des Gottesweges bestimmt.
- › **Potenzialflächen** sind v. a. im südlichen Bereich des Bezirksteilzentrums zwischen Gottesweg und Bernkasteler Straße vorhanden; Flächen werden überwiegend für Pkw-bezogenes Gewerbe genutzt.
- › **Gegenüber 2010** Herausnahme von Wohnbebauung im nördlichen Bereich sowie Kürzung der Ausläufer in den Gottesweg und in den Zollstocksweg im Osten aufgrund fehlender Nutzungen.

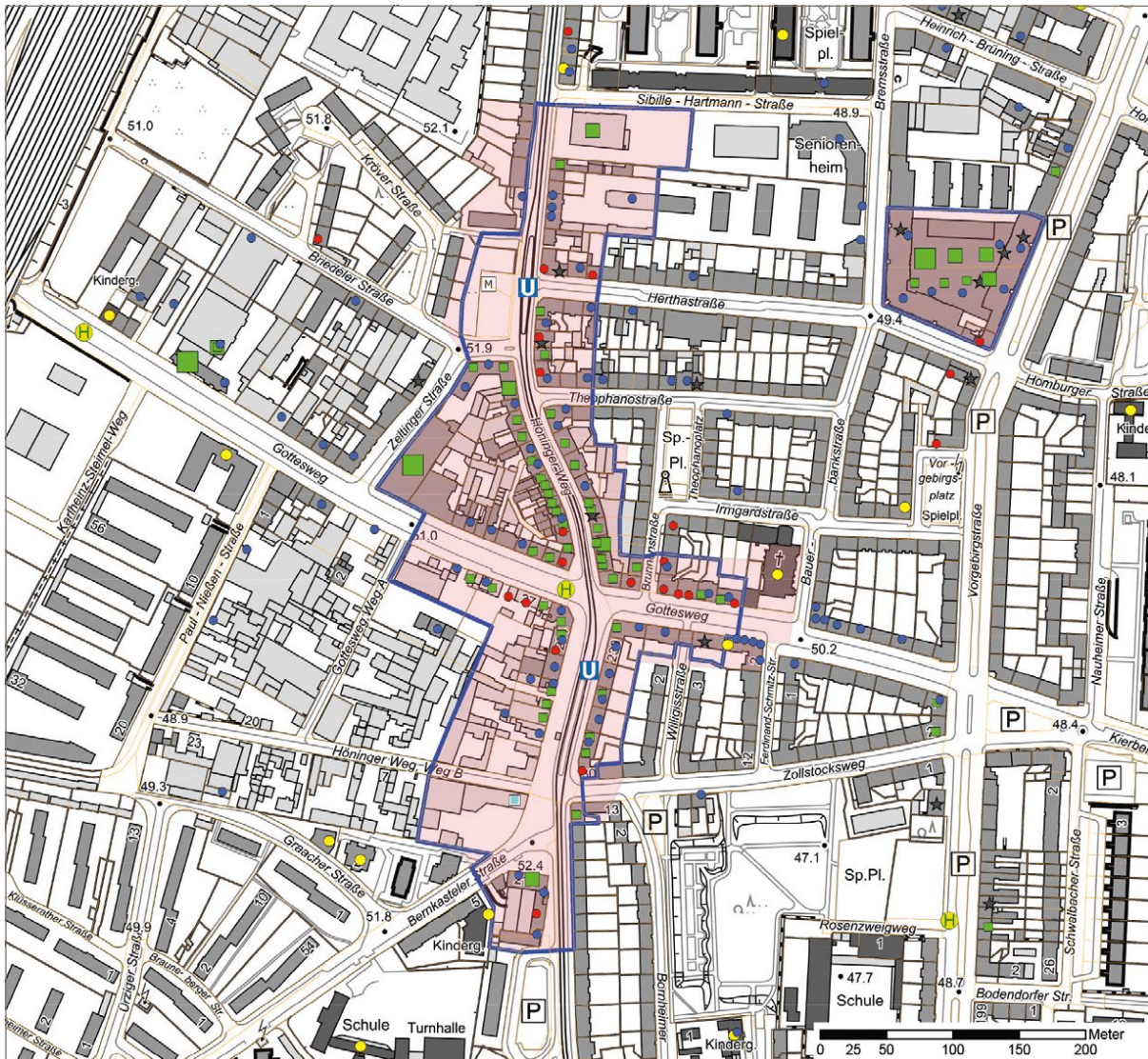
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.2.3: Nutzungsstruktur Bezirksteilzentrum Zollstock, Höninger Weg

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Lidl (DIS), T€di (PB), dm (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM), Muskelkatersport (FM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-
weitere nennenswerte Betriebe	Kodi (DIS), Zeeman (DIS), kik (DIS), Quickschuh (FM), Spielwaren (FG)
Wochenmarkt	Höninger Weg (Donnerstag, 7 Marktstände)

Kurzcharakteristik

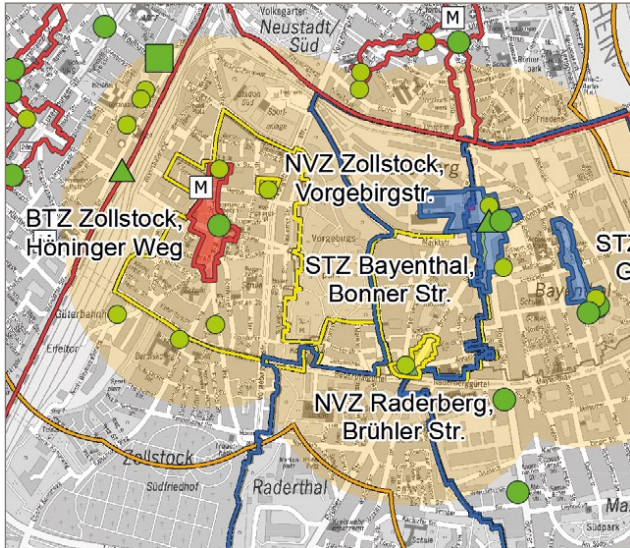
- › Versorgungsfunktion: v. a. für die Rodenkirchener Stadtteile nördlich der Autobahn A 4.
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächenausstattung: Betriebsanzahl entspricht dem Orientierungswert, Verkaufsflächenausstattung liegt leicht unterhalb des Orientierungswertes für ein BTZ.
- › Angebotsschwerpunkte: kurz- und langfristiger Bedarf, Angebotsdefizite im mittelfristigen Angebot

aktueller Entwicklungsstand: stabil, abnehmende Nutzungsdichte und Zunahme an Mindernutzungen in den Randlagen.

4.2.3 Stadtteilzentrum Bayenthal, Bonner Straße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



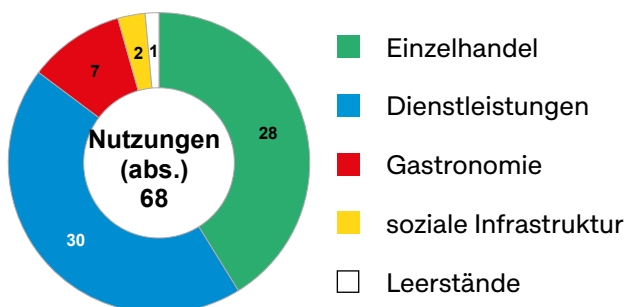
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Raderthal, Raderberg)	10.904	11.100
Stadtteil Zollstock	9.527	9.800
Stadtbezirk Rodenkirchen	107.346	113.600
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Bayenthal	6.972	125,2
Stadtbezirk Rodenkirchen	6.479	116,3
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

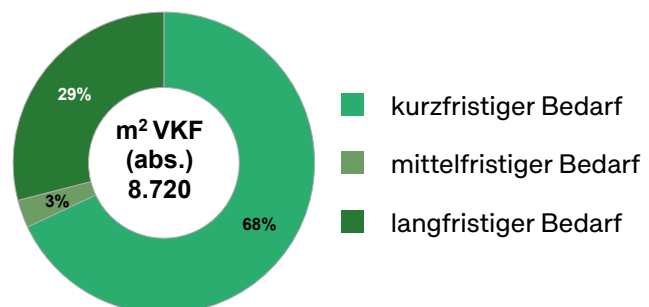
- › Lage auf der Stadtteilgrenze von Raderberg und Bayenthal, im Norden des Bezirks.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Bonner Straße von der Einmündung Sechtemer Straße bis zum Mathiaskirchplatz auf einer Länge von rd. 500 m, wobei auf der westlichen Straßenseite der Bonner Straße auch die südlich davon befindlichen Einzelhandelsbetriebe einbezogen werden. Darüber hinaus Ausläufer in die Schönhauser Straße im Nordosten sowie in die Brühler Straße im Westen und Einbeziehung der Großmarkthalle und der südlich angrenzenden Nutzungen im Nordwesten.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird durch den Geschäftsbesatz entlang der Bonner Straße sowie durch die Anbieter in der Schönhauser Straße bestimmt.
- › Eine großflächige **Potenzialfläche** stellt, nach Verlagerung des Großmarktes, die Großmarkthalle dar; zusätzlich können Flächen für klein- und mittelflächige Ladenlokale durch Umstrukturierungen des Gebäudebestandes im Stadtteilzentrum geschaffen werden.
- › **Gegenüber 2010** Verkürzung im Süden und der Ausläufer in die Schönhauser Straße bzw. Brühler Straße aufgrund fehlender Einzelhandelsnutzungen sowie Hinzunahme des Großmarktareals.

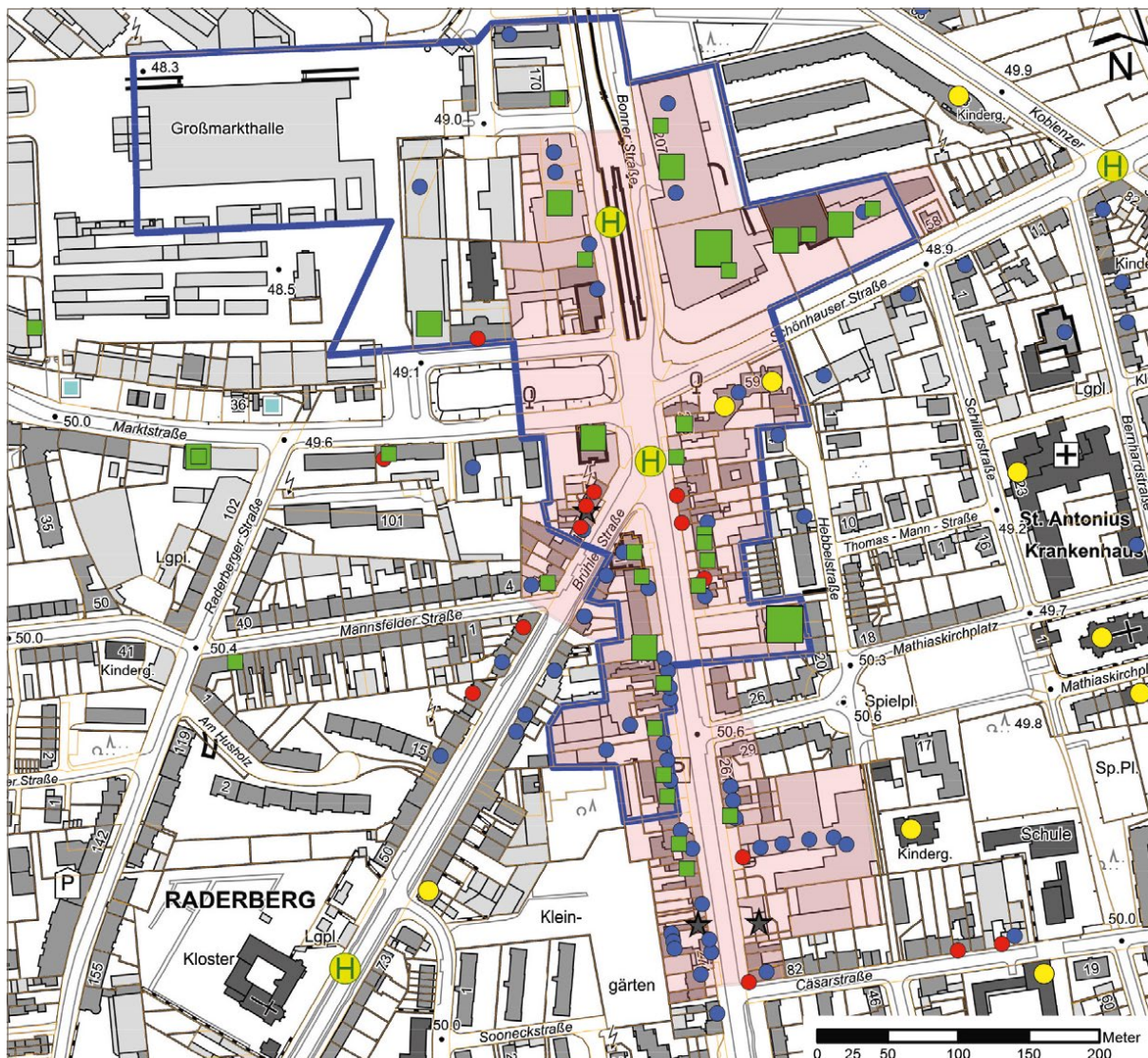
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.2.4: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Bayenthal, Bonner Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Aldi (DIS), dm (FM), T€di (DIS), Temma (SM), Kult Living (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Lidl (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	Rewe (VM)
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Bike Perfect (FG), Zeeman (FM), Matratzen Concord (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

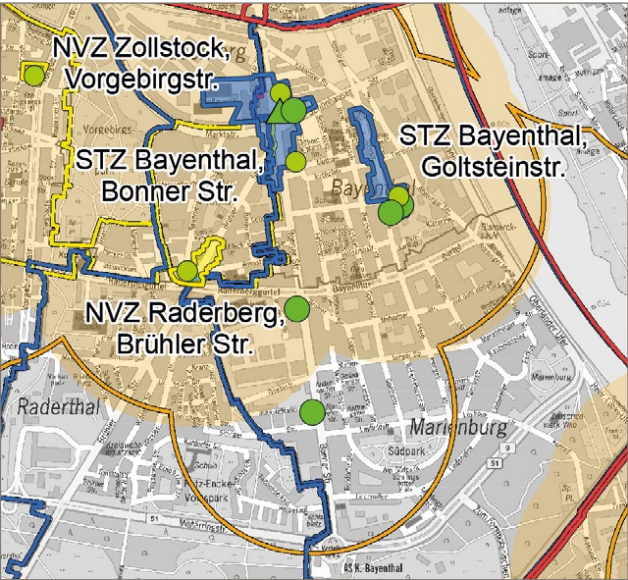
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für die Stadtteile Raderthal und Raderberg
- › Anzahl der Betriebe entspricht dem Orientierungswert, Verkaufsflächenausstattung mehr als dreimal so hoch wie der Orientierungswert für ein Stadtteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen Bedarf, darüber hinaus auch Angebote im langfristigen Bedarf

aktueller Entwicklungsstand: stabil, geringes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich.

4.2.4 Stadtteilzentrum Bayenthal, Goltsteinstraße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



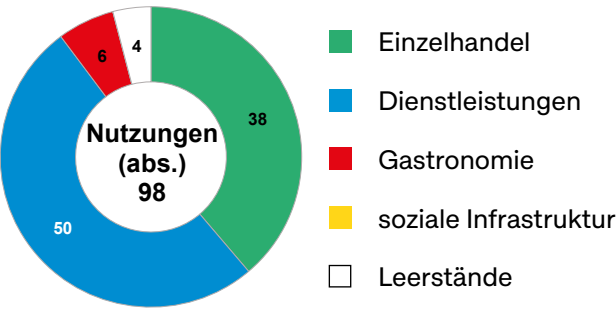
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Bayenthal, Marienburg)	16.147	16.700
Stadtteil Bayenthal	9.527	9.800
Stadtbezirk Rodenkirchen	107.346	113.600
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Zollstock	6.972	125,2
Stadtbezirk Rodenkirchen	6.479	116,3
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

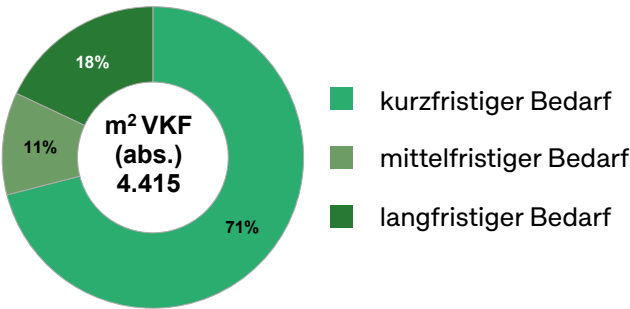
- › Zentrale Lage im Stadtteil Bayenthal, entlang der Goltsteinstraße, zwischen Koblenzer Straße im Norden und Cäsarstraße im Süden, auf einer Länge von rd. 550 m.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Goltsteinstraße und umfasst die dortigen Nutzungen inklusive des GoltsteinForums im Süden des Zentrums.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Goltsteinstraße sowie des GoltsteinForums bestimmt.
- › Aufgrund der städtebaulichen Struktur sind **Potenzialflächen** nur in geringem Maße für klein- und mittel-flächige Betriebe in bestehenden Leerständen sowie durch Zusammenlegungen vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** nur geringfügige Veränderungen der Abgrenzung im Verlauf der rückwärtigen Parzellengrenzen.

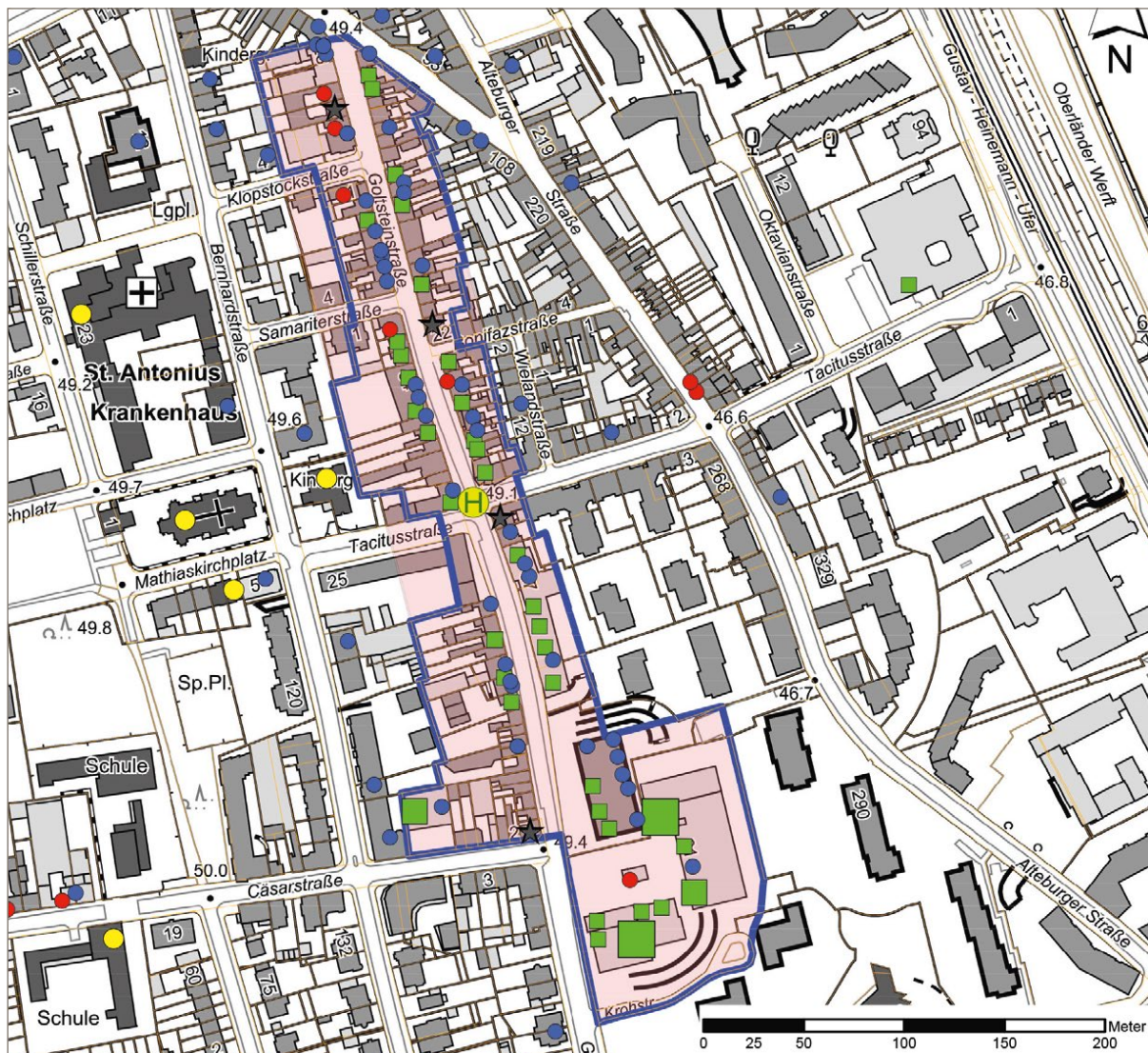
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.2.5: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Bayenthal, Goltsteinstraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Alnatura (SM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM), Penny (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe dm (FM), Optiker (FG), Damenmode (FG), Buchhandlung (FG), Spielwaren (FG), italienische Feinkost (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

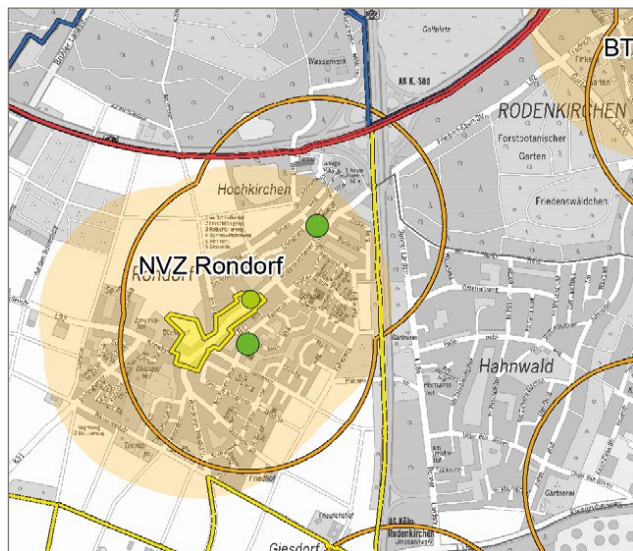
- › Versorgungsfunktion: im kurzfristigen Bedarfsbereich für die Stadtteile Bayenthal und Marienburg.
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche: deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein Stadtteilzentrum.
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarf, auch umfassendes Angebot im langfristigen Bedarf.

aktueller Entwicklungsstand: stabil, geringes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich

4.2.5 Nahversorgungszentrum Rondorf

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



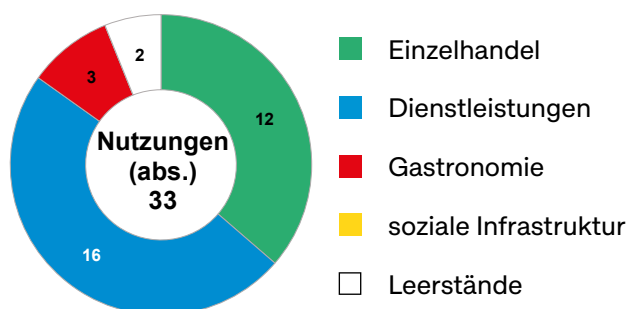
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Rondorf)	9.593	10.300
Stadtteil Rondorf	9.593	10.300
Stadtbezirk Rodenkirchen	107.346	113.600
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Rondorf	6.742	121,0
Stadtbezirk Rodenkirchen	6.479	116,3
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

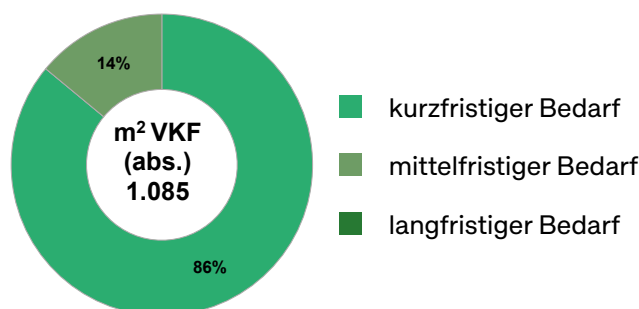
- › Lage im Stadtteil Rondorf entlang der Rondorfer Hauptstraße / Rodenkirchener Straße.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 550 m Länge entlang der Rondorfer Hauptstraße / Rodenkirchener Straße, von der Einmündung Bussardstraße inkl. angrenzender Nutzungen bis zum Einmündungsbereich Kapellenstraße und kurzem Ausläufer in die Kapellenstraße.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Rondorfer Hauptstraße / Rodenkirchener Straße bestimmt.
- › **Potenzialflächen** befinden im rückwärtigen Bereich der Rondorfer Hauptstraße, zwischen Am Höfchen und Kapellenstraße (Neubaugebiet Rondorf Nordwest), unter Einbeziehung des künftigen Dorfplatzes.
- › **Gegenüber 2010** geringe Kürzung des Zentrums in nordöstlicher Richtung, da der Bereich nur durch Wohnnutzung geprägt ist. Daneben Herausnahme des ehemaligen Potenzialstandortes im rückwärtigen Bereich des Netto Lebensmitteldiscounters aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeit sowie Kürzung im Südwesten, da dort nur Dienstleistungsnutzungen vorhanden sind.

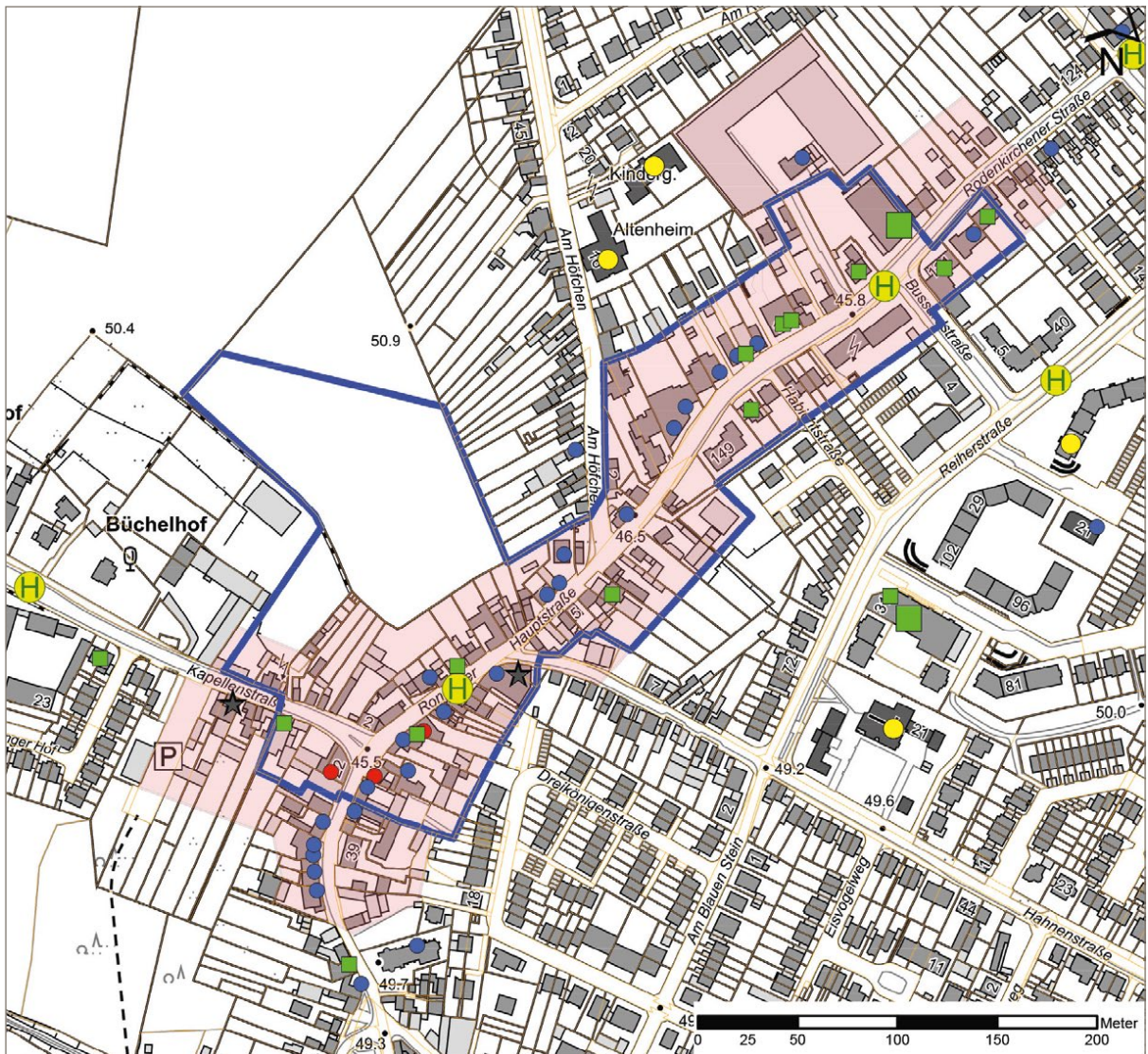
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.2.6: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Rondorf

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Netto (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Schreib- und Papierwaren (FG), Augenoptik (FG), Apotheke (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

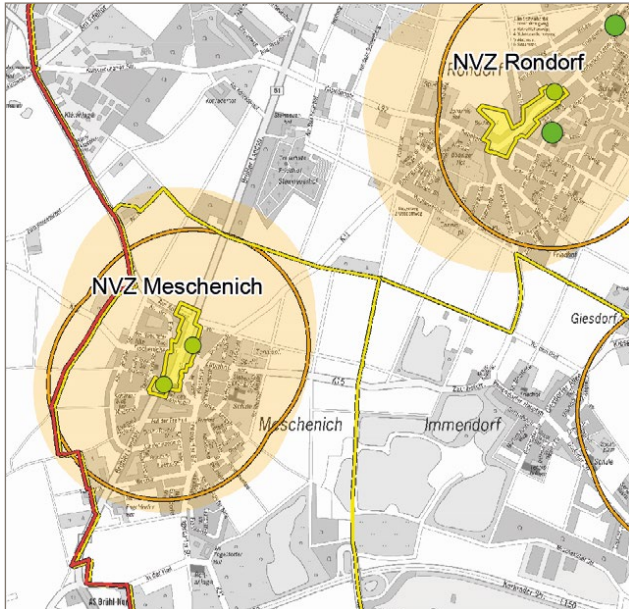
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Rondorf.
- › Betriebsanzahl oberhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum, Gesamtverkaufsfläche entspricht dem Orientierungswert.
- › Angebotsschwerpunkt: nahezu ausschließlich im kurzfristiger Bedarf.

aktueller Entwicklungsstand: noch stabil, jedoch geringes qualitatives und quantitatives Angebot

4.2.6 Nahversorgungszentrum Meschenich

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



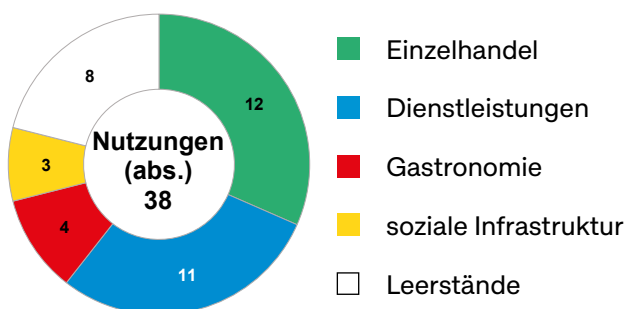
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Meschenich)	7.828	8.200
Stadtteil Meschenich	7.828	8.200
Stadtbezirk Rodenkirchen	107.346	113.600
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Meschenich	5.162	92,7
Stadtbezirk Rodenkirchen	6.479	116,3
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

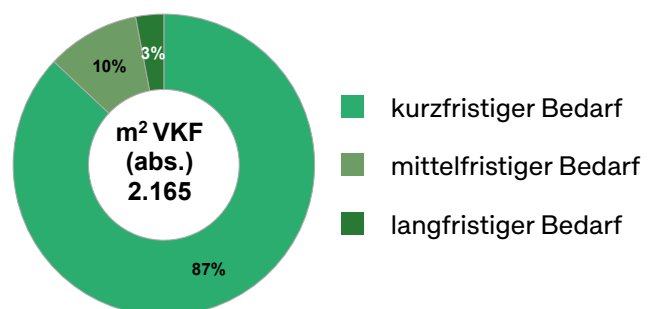
- › Zentrale Lage im Stadtteil Meschenich an der Ortsdurchfahrt Brühler Landstraße.
- › Das Zentrum erstreckt sich auf einer Länge von rd. 600 m zwischen der Einmündung Auf dem Rosenhügel / Am Magerhof im Süden sowie dem Kreuzungsbereich Am Kölnberg im Norden, entlang der Brühler Landstraße und umfasst zudem Teile der Wohnsiedlung „Auf dem Kölnberg“.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch die Nutzungen entlang der Brühler Landstraße, der Schulstraße sowie den Bereich der Wohnsiedlung bestimmt.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich nordwestlich der Kreuzung Am Kölnberg / Brühler Landstraße.
- › **Gegenüber 2010** entfallen im Wesentlichen der Bereich im Osten entlang der Alte Kölnstraße sowie im Westen an der Blasiusstraße, da hier lediglich Wohnnutzungen vorhanden sind.

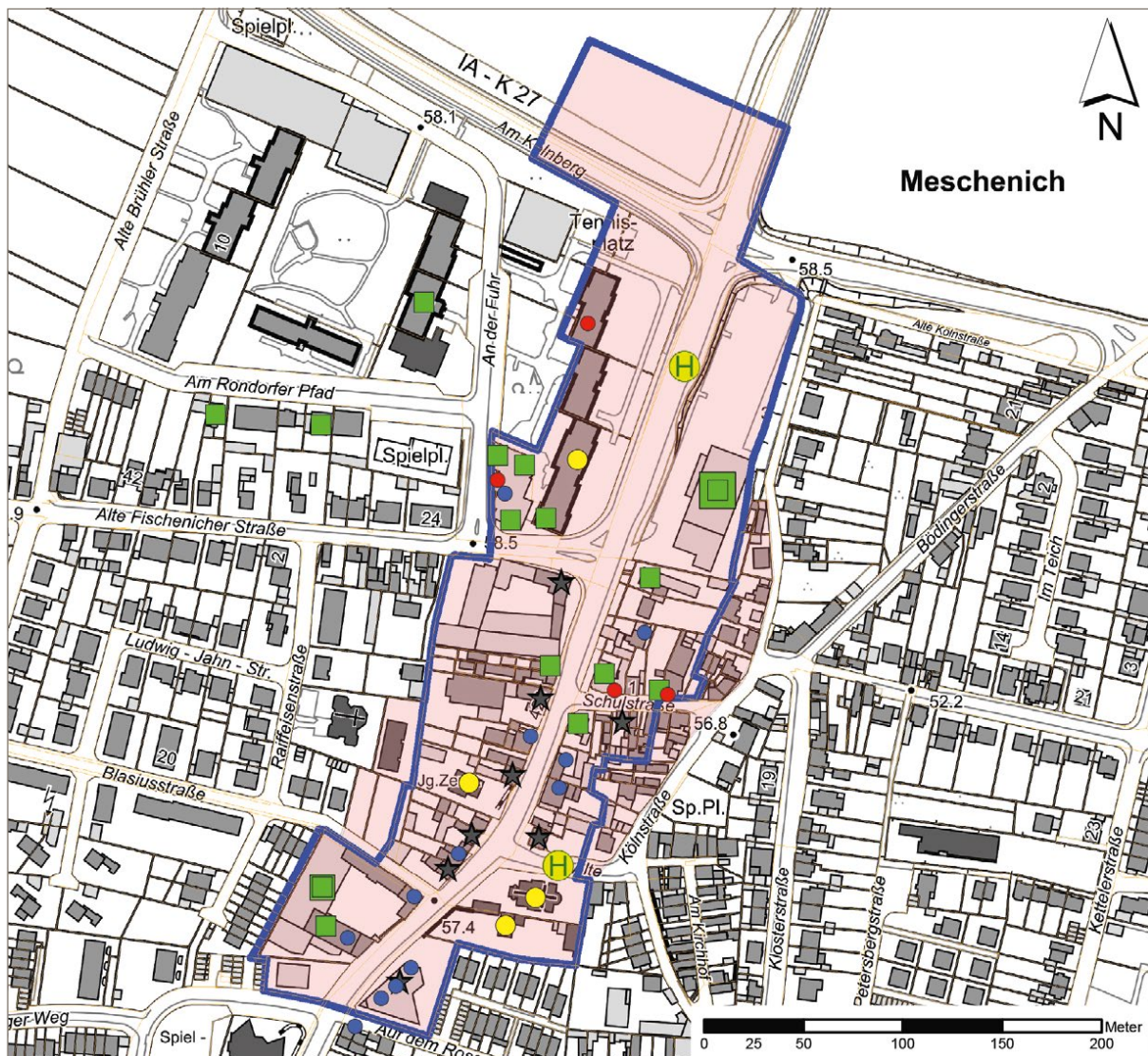
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.2.7: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Meschenich

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Netto (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Aldi (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe türkischer Lebensmittelmarkt (SM), Damenmodegeschäft (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

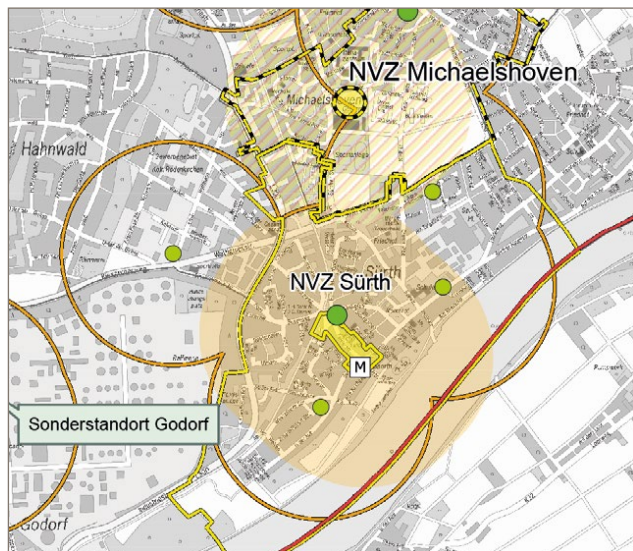
- › Versorgungsfunktion: im kurzfristigen Bedarfsbereich im Wesentlichen für den Stadtteil Meschenich
- › Anzahl der Einzelhandelsnutzungen und Gesamtverkaufsfläche liegen über den Orientierungswerten für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen Bedarf, darüber hinaus weist das Nahversorgungszentrum auch Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf auf.

aktueller Entwicklungsstand: noch stabil, trotz positivem Verkaufsflächenwachstum
Trading-Down-Tendenzen erkennbar, geringes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich

4.2.7 Nahversorgungszentrum Sürth

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



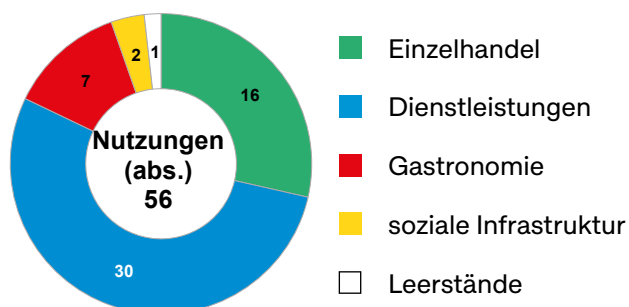
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Sürth)	10.816	11.000
Stadtteil Sürth	10.816	11.000
Stadtbezirk Rodenkirchen	107.346	113.600
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Sürth	6.461	116,0
Stadtbezirk Rodenkirchen	6.479	116,3
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

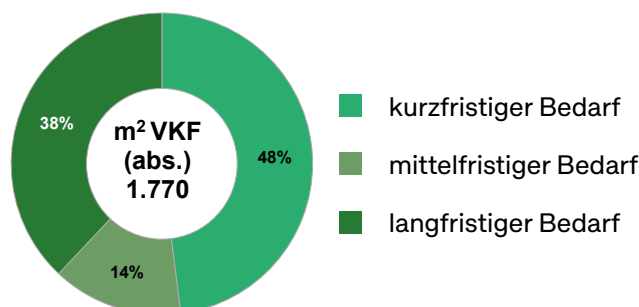
- › Lage im Süden des Stadtteils Sürth.
- › Das Zentrum erstreckt sich entlang der Falderstraße, zwischen Bahnhofstraße im Norden und Sürther Hauptstraße im Südosten, mit Ausläufern in die Sürther Hauptstraße bis kurz vor Im Brunnenhof im Osten und einschließlich Marktplatz im Westen. Die max. Ausdehnung entlang der Falderstraße beträgt rd. 370 m.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird durch den Geschäftsbesatz in der Sürther Hauptstraße, der Falderstraße sowie die Stadtbahnhaltestelle inkl. Edeka-Markt bestimmt.
- › Schaffung von **Potenzialflächen** durch Zusammenlegung kleinflächiger Ladeneinheiten sowie durch Überplanung von Teilen des P+R-Parkplatzes ohne Wegfall von Stellplätzen an der Stadtbahnhaltestelle.
- › **Gegenüber 2010** werden die Ausläufer in die Sürther Hauptstraße sowie im Süden des Zentrums aufgrund des Fehlens von Einzelhandels- oder sonstigen ergänzenden Nutzungen leicht verkürzt.

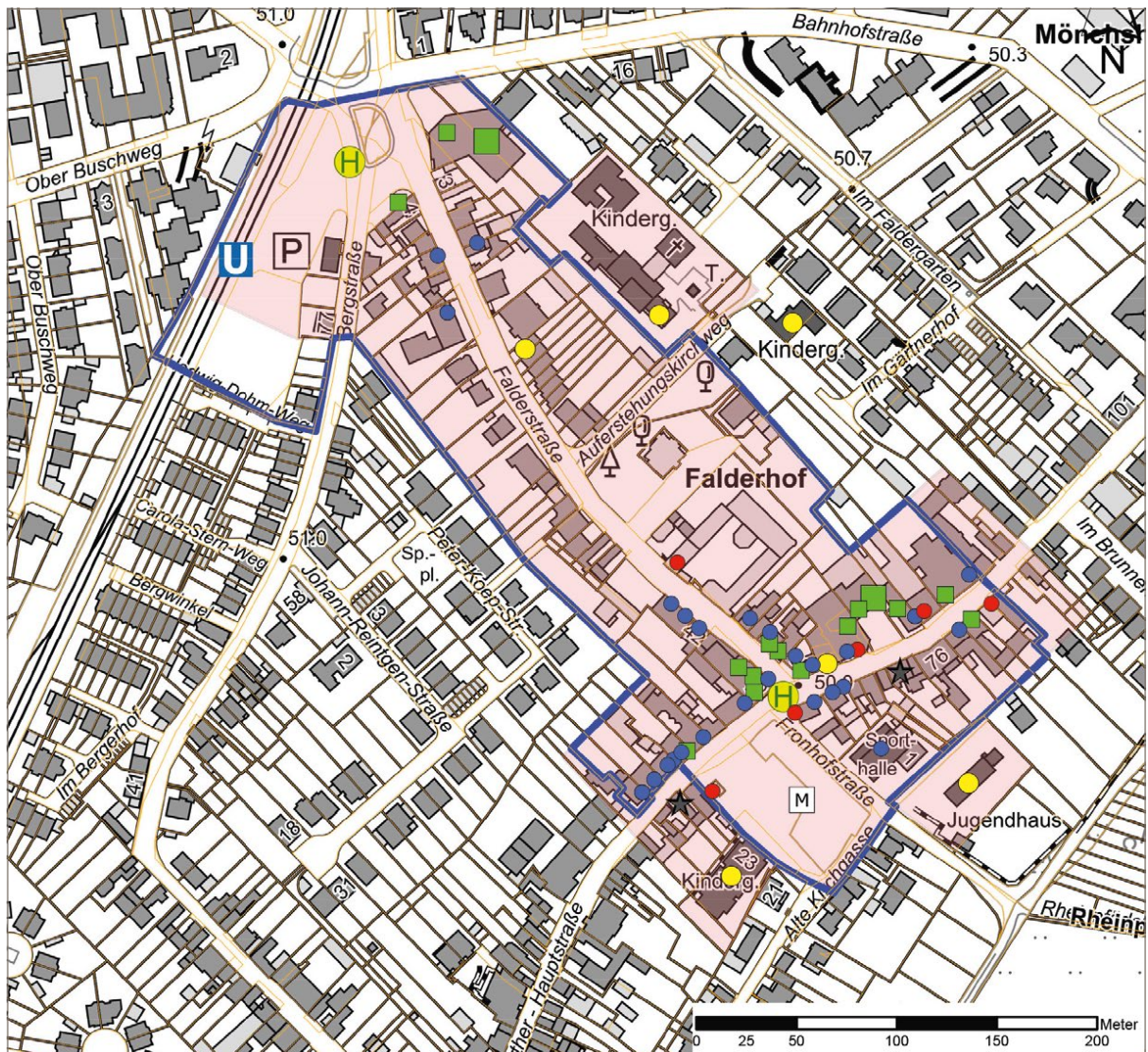
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.2.8: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Sürth

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Edeka (SM), Kodi (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Bücher (FG), Möbel (FG), Gewürze (FG)

Wochenmarkt Sürther Hauptstraße (Freitag, 12 Marktstände)

Kurzcharakteristik

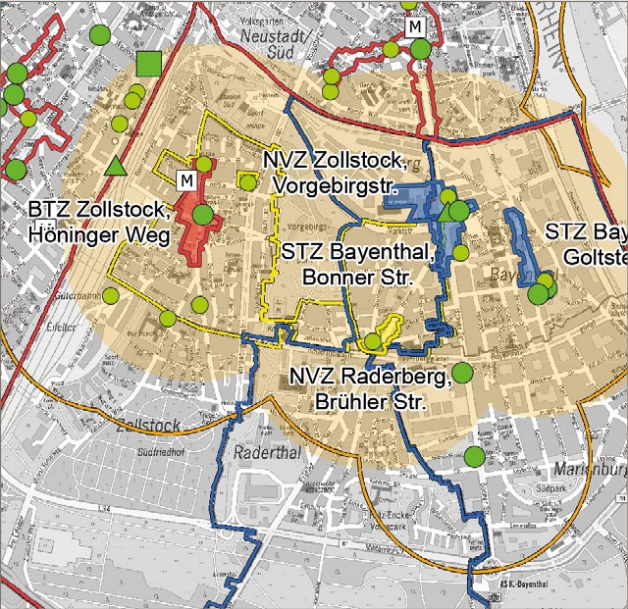
- › Versorgungsfunktion: im kurzfristigen Bedarfsbereich im Wesentlichen für den Stadtteil Sürth
- › Anzahl der Betriebe und Gesamtverkaufsfläche liegen oberhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum.
- › Angebotsschwerpunkt: v. a. im kurzfristigen sowie im langfristigen Bedarfsbereich.

aktueller Entwicklungsstand: noch stabil, Edeka als einziger Magnetbetrieb mit durchschnittlichem Marktauftritt und geringer Verkaufsfläche

4.2.8 Nahversorgungszentrum Zollstock, Vorgebirgstraße

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



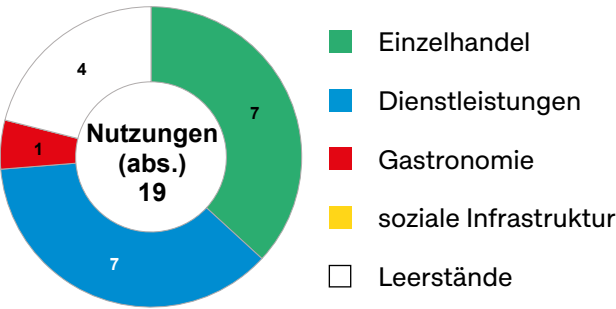
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet	15.109	-
Stadtviertel Siedlung Zollstock, Vorgebirgspark, Zollstock, Zollstock-Nord)		
Stadtteil Zollstock	22.204	24.600
Stadtbezirk Rodenkirchen	107.346	113.600
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Zollstock	5.713	102,6
Stadtbezirk Rodenkirchen	6.479	116,3
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

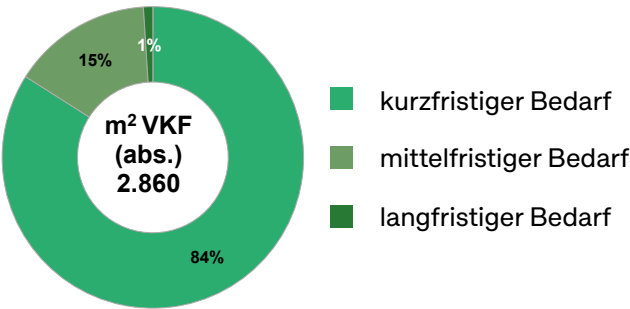
- › Zentrale Lage im Stadtteil Zollstock.
- › Das Zentrum umfasst die Zollstock-Arkaden, mit viergeschossiger Blockbebauungen zwischen Vorgebirgstraße und Bremsstraße nahe Herthastraße, die die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bestimmen.
- › Die **Abgrenzung** des Nahversorgungszentrums bezieht sich auf die Abgrenzungen der Zollstock-Arkaden im Baublock und beinhaltet aufgrund fehlender Nutzungen keine umliegenden Bereiche.
- › **Potenzialflächen** zu benennen ist aufgrund der Konzentration des Zentrums auf den Baublock nicht möglich.
- › **Gegenüber 2010** keine Änderungen an der Abgrenzung.

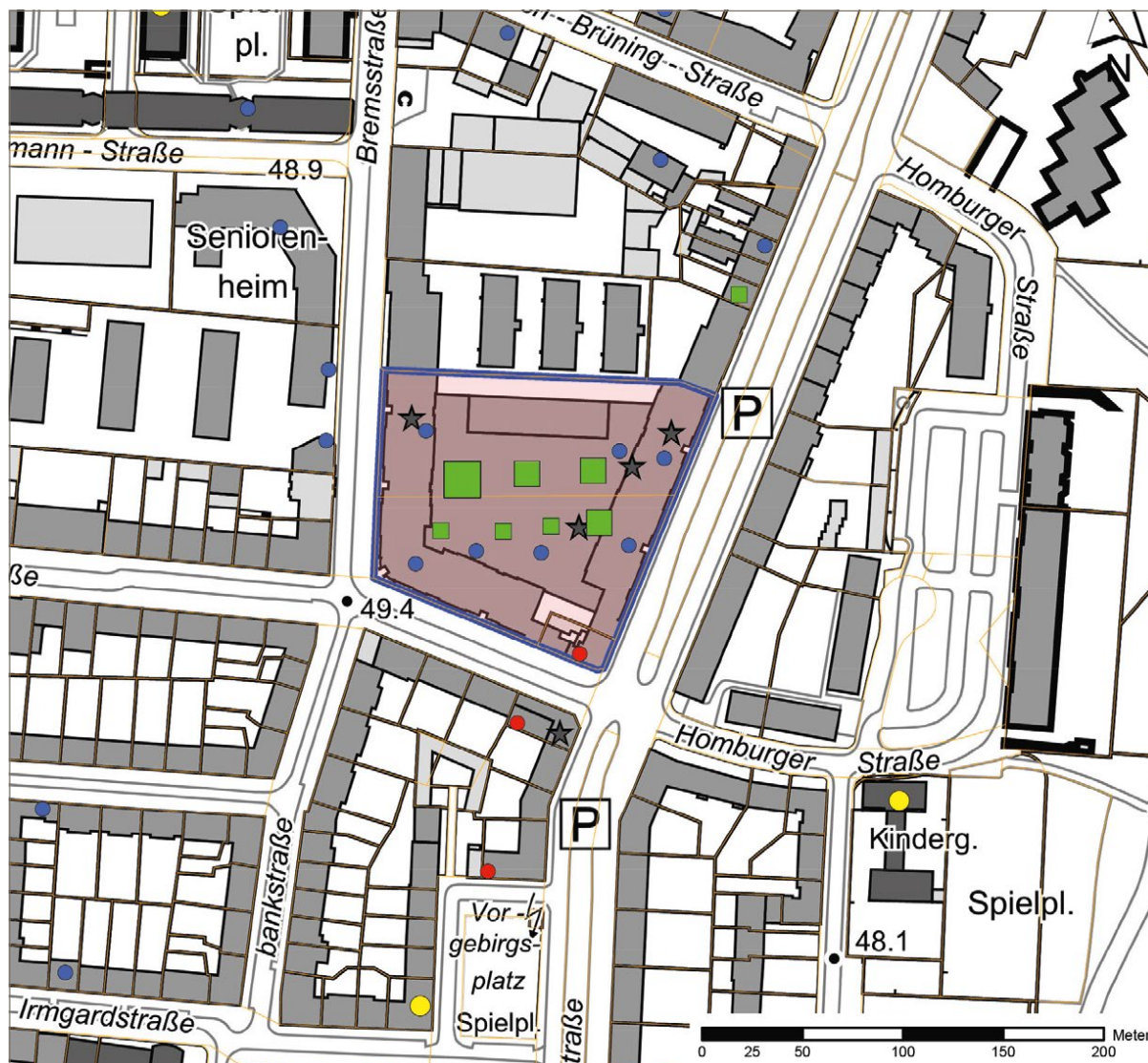
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.2.9: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Zollstock, Vorgebirgstraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rewe-City (SM), Rossmann (FM), Deichmann (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Aldi (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Apotheke (FG), Hörgeräte Lorsbach (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

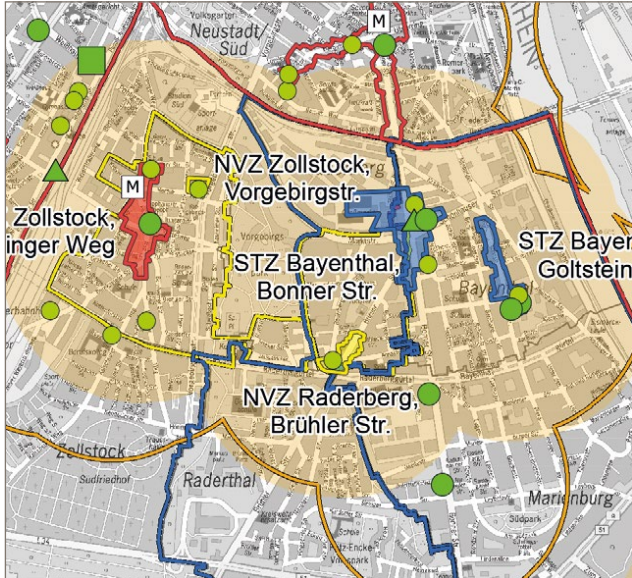
- › Versorgungsfunktion: im kurzfristigen Bedarfsbereich im Wesentlichen für die Stadtviertel Siedlung Zollstock, Vorgebirgspark, Zollstock und Zollstock-Nord im Stadtteil Zollstock.
- › Anzahl der Betriebe entspricht Orientierungswert, Gesamtverkaufsfläche liegt deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen, jedoch auch Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

aktueller Entwicklungsstand: stabil, trotz einiger Leerstände gute Angebotsausstattung

4.2.9 Nahversorgungszentrum Raderberg, Brühler Straße

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



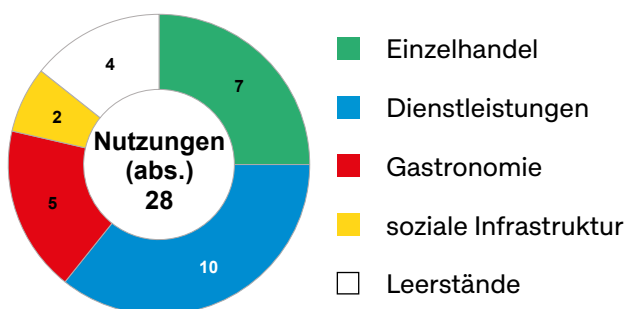
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Raderberg, Rheinsteinstraße)	6.012	-
Stadtteil Raderberg	6.199	6.100
Stadtbezirk Rodenkirchen	107.346	113.600
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Raderberg	5.555	99,7
Stadtbezirk Rodenkirchen	6.479	116,3
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

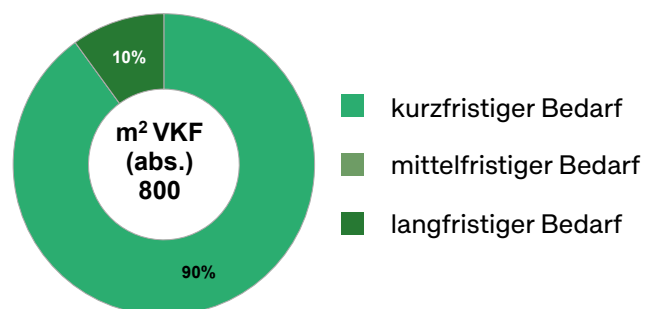
- › Zentrale Lage im Stadtteil Raderberg.
- › Das Zentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Brühler Straße, zwischen den Einmündungen Raderthalgürtel / Raderberggürtel und Gerhard-vom-Rath-Straße.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den vorhandenen Geschäftsbesatz in der Brühler Straße bestimmt. Weitere Bereiche werden aufgrund zunehmender Wohnnutzung nicht miteinbezogen.
- › Im Südwesten des Zentrums befindet sich jenseits der Raderberger Straße, westlich des Lidl Lebensmitteldiscounters eine **Potenzialfläche**.
- › **Gegenüber 2010** nur leichte Veränderung der Abgrenzung; es entfallen Bereiche, die ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt sind (Ausläufer in die Annastraße).

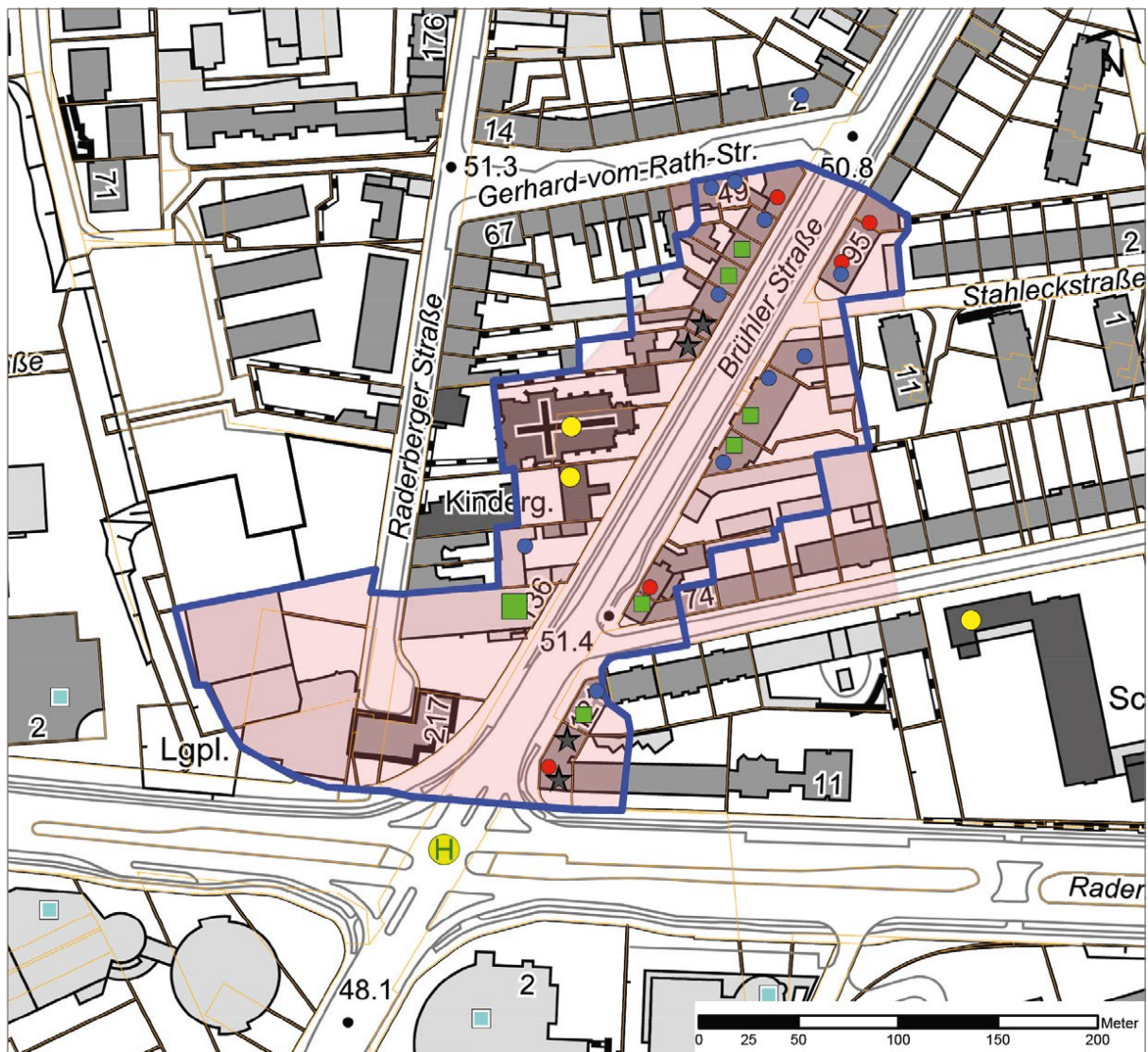
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.2.10: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Raderberg, Brühler Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Lidl (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Metzgerei (FG), Bäckerei (FG), TV-HiFi-Video (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: kurzfristiger Bedarfsbereich für die Stadtviertel Raderberg und Rheinsteinstadt.
- › Anzahl der Einzelhandelsbetriebe entspricht dem Orientierungswert für ein NVZ: die Gesamtverkaufsfläche liegt leicht unterhalb des festgesetzten Orientierungswertes.
- › Angebotsschwerpunkt: im Wesentlichen im kurzfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: instabil, deutlich zu geringe Ausstattung

4.2.10 Sonderstandort Godorf

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Sonderstandorte zählen zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen. Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, soll an den ausgewiesenen Sonderstandorten die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An Sonderstandorten sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu konzentrieren, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf zudem nicht zu einer grundsätzlichen Verdrängung dort vorhandener klassischer Gewerbebetriebe führen.



Karte 4.2.11: Sonderstandort Godorf

4.3 Stadtbezirk Lindenthal

Die sieben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche haben sich im Kontext ihrer jeweiligen Funktionszuweisung in der Praxis bewährt, sodass diese im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 grundsätzlich übernommen werden.

Zusätzlich wird die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesene Nahversorgungslage Junkersdorf, Kirchweg aufgrund der dort vorgehaltenen Nahversorgungsstrukturen im Rahmen der Fortschreibung als Nahversorgungszentrum hochgestuft bzw. neu ausgewiesen.

Gleichzeitig wurden die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung von

städtebaulich-funktionalen Aspekten sowie veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf angepasst. Das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesene geplante Nahversorgungszentrum Junkersdorf / Müngersdorf an dem ehemaligen RTL Standort an der Aachener Straße wird aufgrund einer inzwischen anders gelagerten funktionalen Inwertsetzung des Standortbereiches konzeptionell nicht weiter berücksichtigt.

Legende für Nutzungsstruktur-Karten

(für alle folgenden Nutzungsstruktur-Karten zu verwenden)

Einzelhandel Verkaufsfläche

- bis unter 400 qm
- ab 400 bis unter 800 qm
- ab 800 qm
- Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastgewerbe
- Soziale Infrastruktur
- Auto- oder Motorradhandel

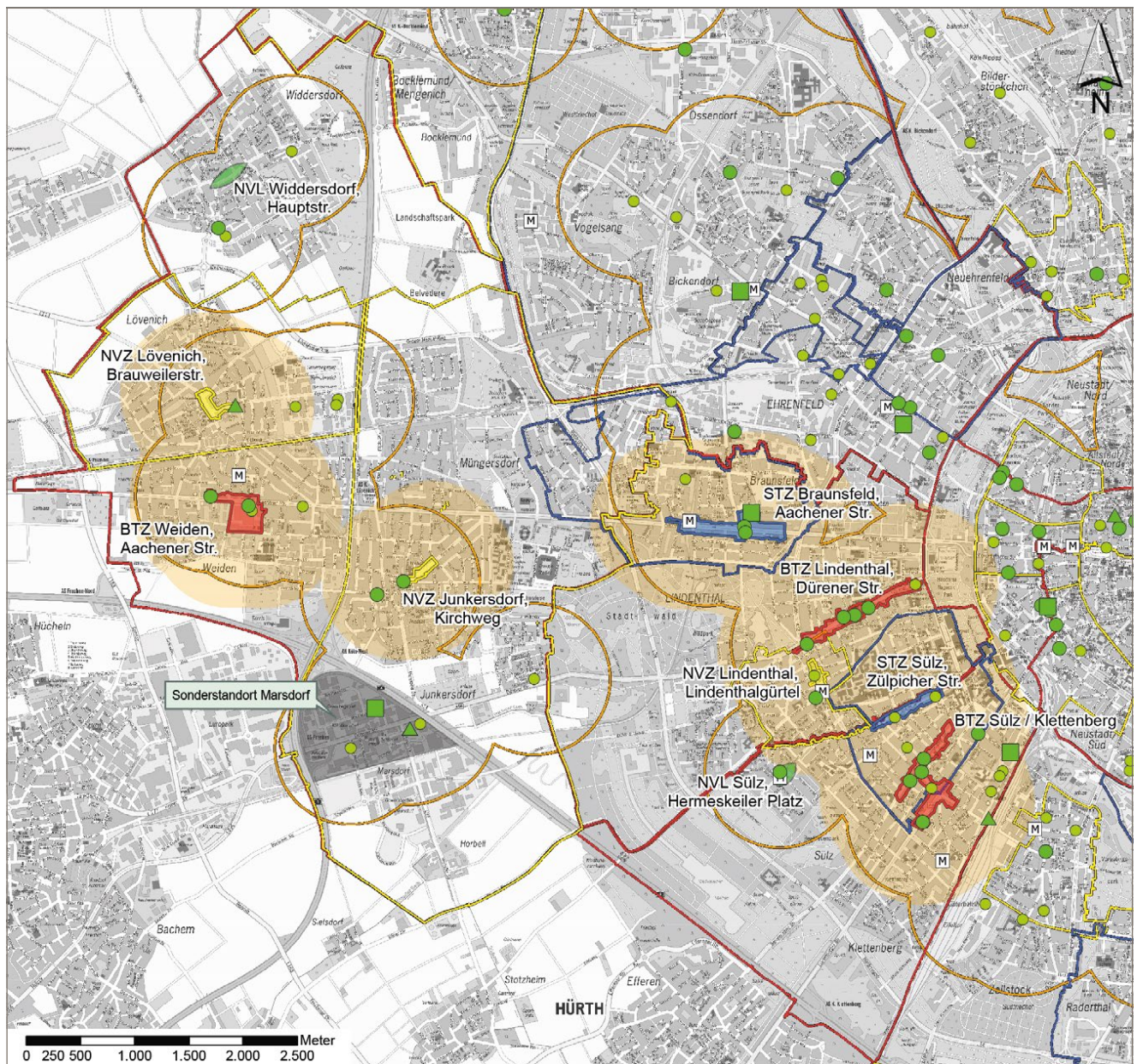
★ Leerstand

— Abgrenzung
ZVB - Zentraler Versorgungsbereich

— Flurstücksgrenze

■ Zentrumsbereich 2010

- U Stadtbahn - Haltestelle
- H Bus - Haltestelle
- S S-Bahn - Haltestelle
- 🚂 Hauptbahnhof



Karte 4.3.1: Zentren- und Standortstruktur

Zentrenstruktur / Versorgungsgebiete

- BTZ - Bezirksteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- STZ - Stadtteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- NVZ - Nahversorgungszentrum
- Versorgungsgebiet
- Nahversorgungszentrum geplant
- Versorgungsgebiet
- Sonderstandort

Nahversorgung / Einzugsbereiche

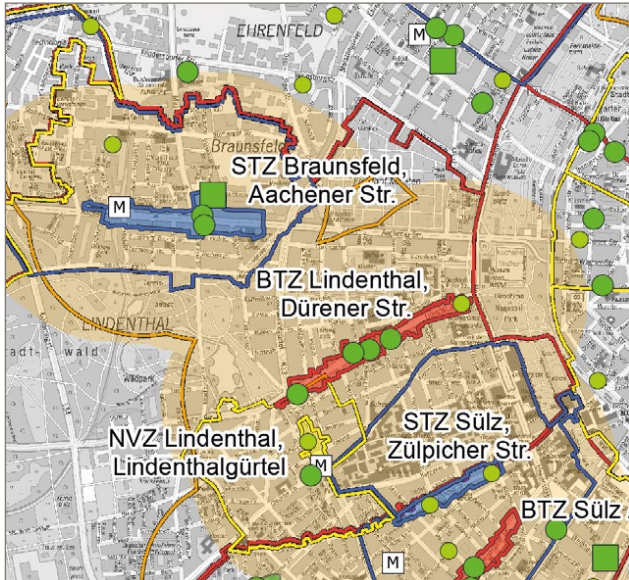
bedeutsame Lebensmittelbetriebe,
i. d. R. ab 400 m² VKF

- SB-Warenhaus
- ▲ Verbrauchermarkt
- Supermarkt
- Discounter
- M Wochenmarkt
- NVL - Nahversorgungslage
- 700 Meter Radius um die Zentren
- 700 Meter Radius um die Betriebe

4.3.1 Bezirksteilzentrum Lindenthal, Dürener Straße

Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



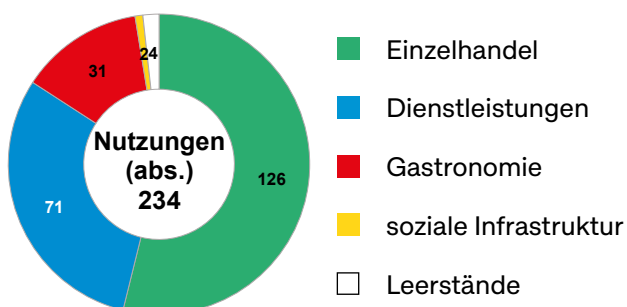
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Lindenthal, Braunsfeld)	41.728	45.300
Stadtteil Lindenthal	30.085	32.800
Stadtbezirk Lindenthal	149.658	161.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Lindenthal	7.268	130,5
Stadtbezirk Lindenthal	6.948	124,7
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

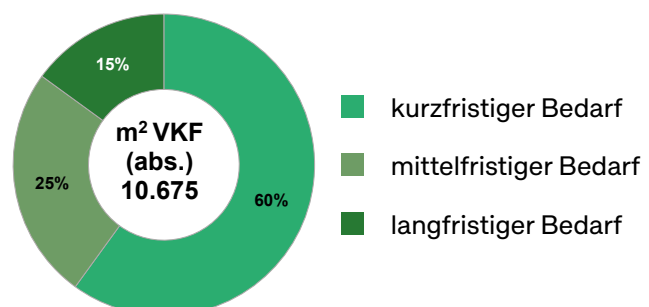
- › Lage im Osten des Stadtteils Lindenthal.
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst v. a. die Nutzungen entlang der Dürener Straße zwischen der Universitätsstraße im Osten und dem Lindenthalgürtel im Westen.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch die Nutzungsdichte entlang der Dürener Straße bestimmt. In den Seitenstraßen befindet sich kein Einzelhandel und die Wohnnutzung überwiegt, sodass diese nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden.
- › **Gegenüber 2010** Verkürzung des Zentrums am östlichen Ende im Bereich der Universitätsstraße aufgrund des auslaufenden Einzelhandelsbesatzes, sodass das Zentrum heute eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 1,2 km aufweist. Herausnahme der Dienstleistungen entlang des Lindenthalgürtels am westlichen Ende und der ehem. Potenzialfläche nördlich der Uhlandstraße, da diese mittlerweile mit einem Wohngebäude bebaut ist.

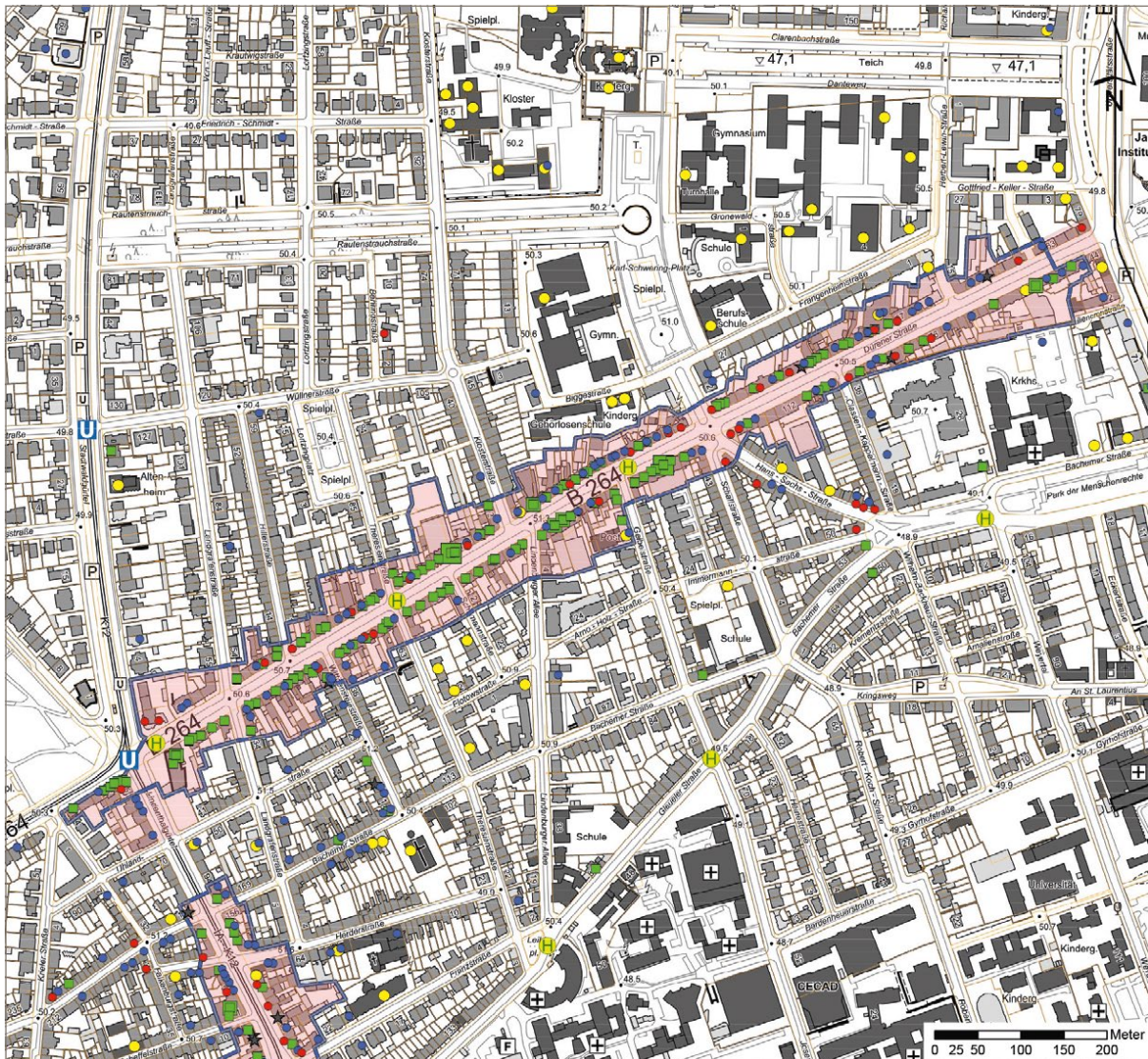
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.3.2: Nutzungsstruktur Bezirksteilzentrum Lindenthal, Dürener Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Aldi (DIS), Rewe (SM), denn's Biomarkt (SM), dm (FM), Rossmann (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Edeka (SM), Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Wein (FG), Metzgerei (FG) Bücher (FG), Schreib- und Papierwaren (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

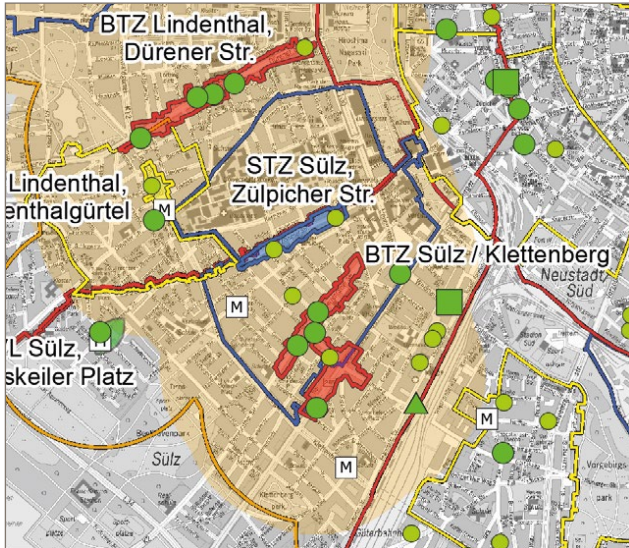
- › Versorgungsfunktion: für die Stadtteile Braunsfeld und Lindenthal
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein BTZ
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarf, gutes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarf

aktueller Entwicklungsstand: stabil, mehrere Magnetbetriebe im Zentrum vorhanden

4.3.2 Bezirksteilzentrum Sülz / Klettenberg

Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



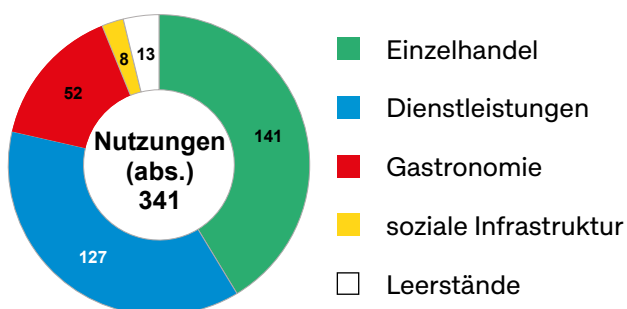
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Klettenberg, Sülz)	46.596	51.400
Stadtteil Sülz	36.068	39.600
Stadtbezirk Lindenthal	149.658	161.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Sülz	6.596	118,4
Stadtbezirk Lindenthal	6.948	124,7
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

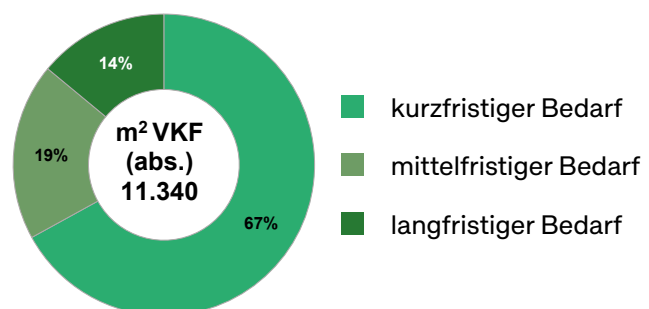
- › Das Zentrum befindet sich im Osten des Stadtteils Sülz sowie im Norden des Stadtteils Klettenberg.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Luxemburger Straße zwischen der Breibergstraße und der Wittekindstraße, der Sülzburgstraße / Gottesweg zwischen der Berrenrather Straße und der Aegidienberger Straße sowie entlang der Berrenrather Straße zwischen der Kyllburger Straße und Weyertal / Arnulfstraße.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Luxemburger Straße, der Sülzburgstraße / Gottesweg und der Berrenrather Straße bestimmt. In den Randbereichen nehmen der Anteil der Einzelhandelsnutzungen ab und der Wohnnutzungen und ergänzenden Komplementärnutzungen zu.
- › **Gegenüber 2010** erfolgt eine Kürzung des Zentrums im südlichen und nördlichen Bereich der Luxemburger Straße aufgrund der geringen Prägung durch Einzelhandel sowie des fehlenden räumlichen und funktionalen Zusammenhangs mit dem Kernbereich des Zentrums (Sülzburgstraße / Berrenrather Straße).

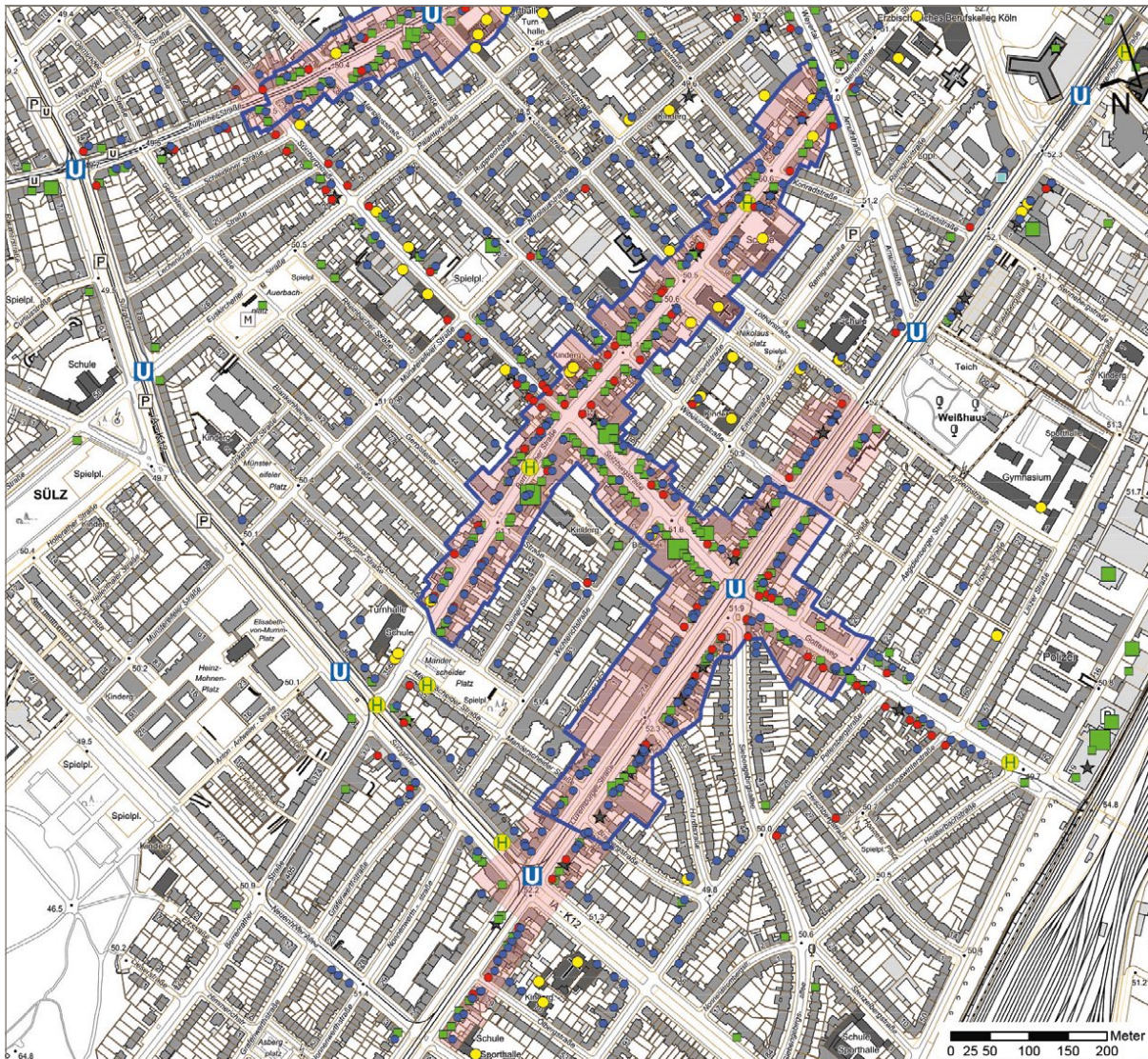
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.3.3: Nutzungsstruktur Bezirksteilzentrum Sülz / Klettenberg

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rewe (SM), Alnatura (SM), dm (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Edeka (SM), Aldi (DIS), Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe	Metzgerei (FG), Naturata (FG), Rossmann (FM), Douglas (FG), zoologischer Bedarf (FG), Bücher (FG), darunter Mayersche Buchhandlung
--------------------------------------	--

Wochenmarkt	-
--------------------	---

Kurzcharakteristik

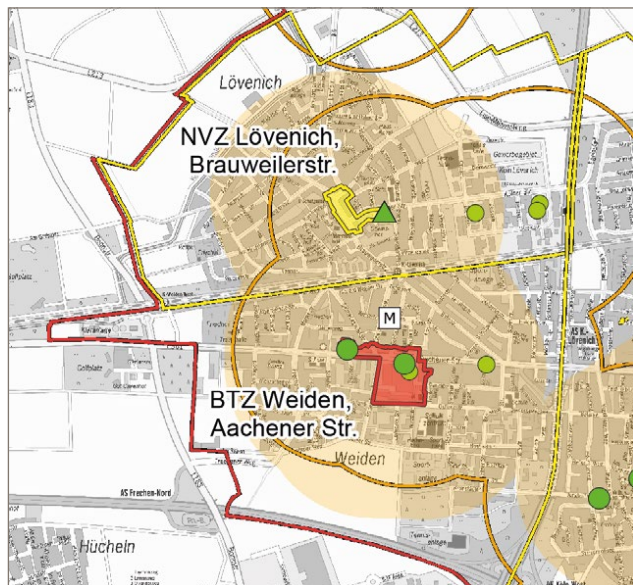
- › Versorgungsfunktion: v. a. für die Stadtteile Klettenberg und Sülz
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich über dem Orientierungswert für ein Bezirksteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, darüber hinaus auch ein gutes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, gute und vielseitige Ausstattung

4.3.3 Bezirksteilzentrum Weiden, Aachener Straße

Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



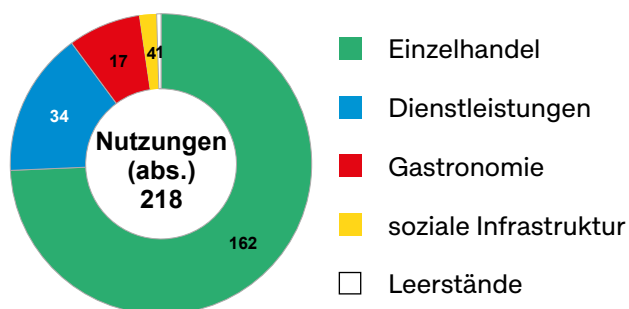
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Müngersdorf, Junkersdorf, Weiden, Lövenich, Widdersdorf)	61.334	64.800
Stadtteil Weiden	17.189	17.700
Stadtbezirk Lindenthal	149.658	161.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Weiden	6.776	121,6
Stadtbezirk Lindenthal	6.948	124,7
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

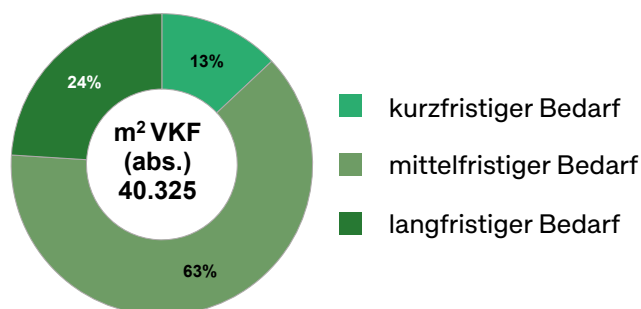
- › Das Zentrum befindet sich im Westen des Stadtbezirks Lindenthal.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Aachener Straße zwischen der Einmündung Bunzlauer Straße und Berliner Straße mit einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 500 m und umfasst dabei im Wesentlichen das Einkaufszentrum Rhein-Center.
- › Eine **Potenzialfläche** besteht im westlichen Bereich des Zentrums im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Aachener Straße.
- › **Gegenüber 2010** wird der zentrale Versorgungsbereich sowohl im Osten als auch im Westen leicht gekürzt, da hier die Einzelhandelsdichte stark abnimmt und der Anteil der ergänzenden Komplementärnutzungen (v. a. Dienstleistung, Gastronomie) sowie der Anteil der Wohnnutzungen zunimmt.

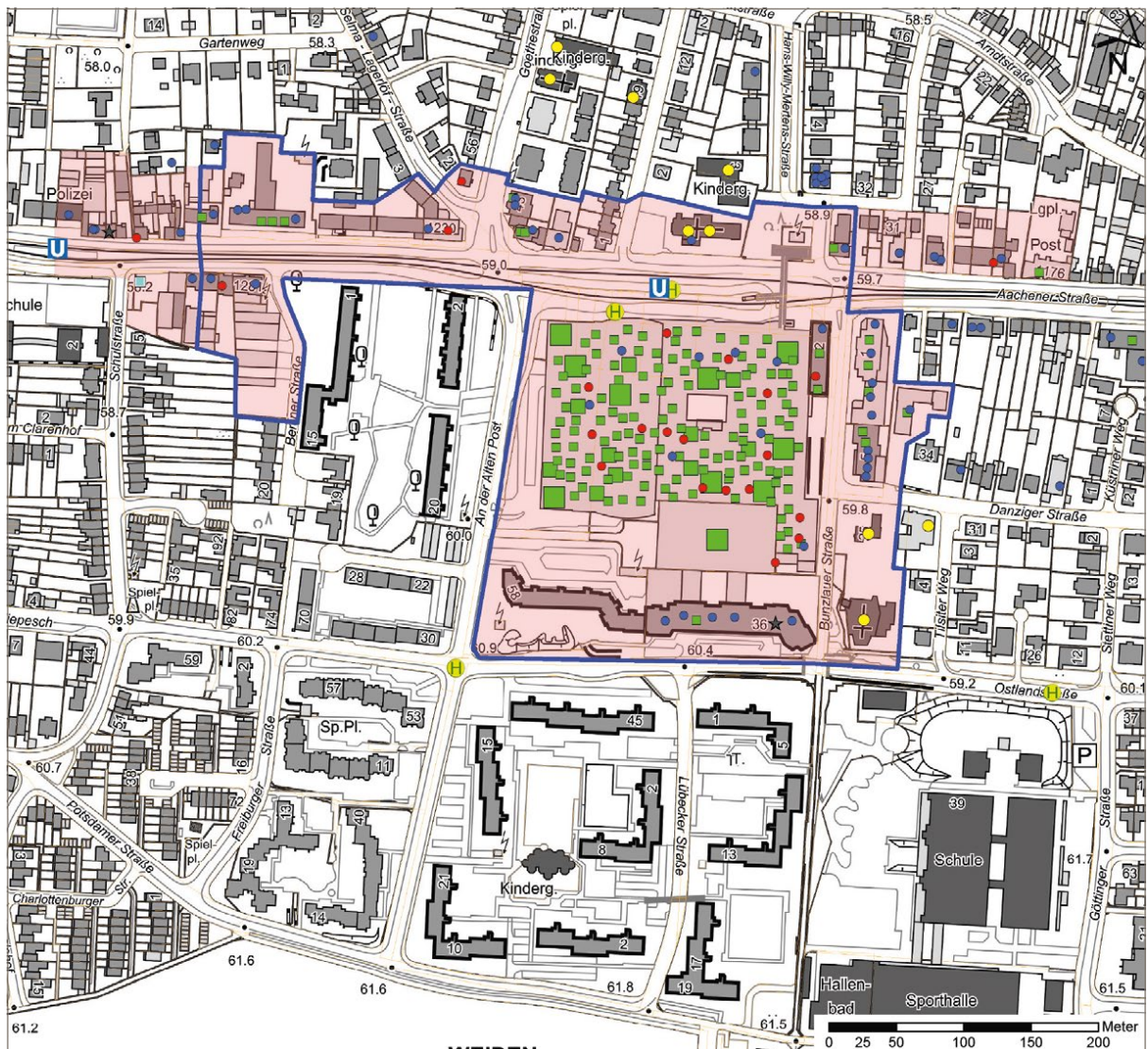
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.3.4: Nutzungsstruktur Bezirksteilzentrum Weiden, Aachener Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Deichmann (FM), Hollister (FM), Apple Store (FM), My Toys (FM), Jack & Jones / Vero Moda (FM), Esprit (FM), Xenos (FM), dm (FM), Netto (DIS), New Yorker (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Ansons (FM), Intersport (FM), Thalia (FM), Zara (FG), Rewe (SM), C&A (FG), H&M (FM), P&C (KH), Saturn (FM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	Kaufhof (WH)

weitere nennenswerte Betriebe Reformwaren (FG), nahkauf (SM), Wein (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

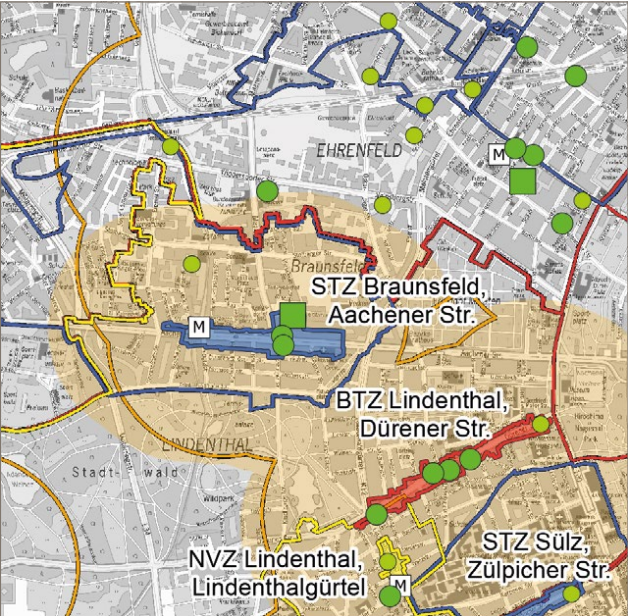
- › Versorgungsfunktion: v. a. für die Stadtteile Müngersdorf, Junkersdorf, Weiden, Lövenich und Widdersdorf
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein BTZ
- › Angebotsschwerpunkt: mittelfristiger Bedarfsbereich, v. a. im Sortiment Bekleidung, Schuhe, gefolgt vom langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: hohe Ausstattung, stabil

4.3.4 Stadtteilzentrum Braunsfeld, Aachener Straße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



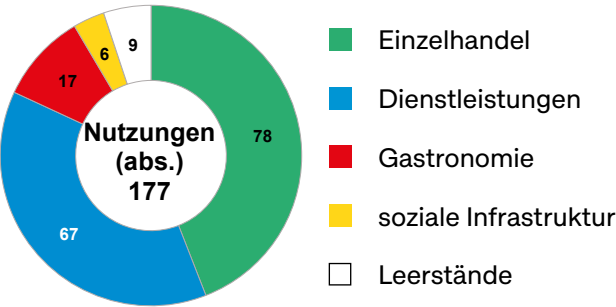
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Braunsfeld, Stadtviertel Alt-Müngers- dorf, GE Müngersdorf)	18.201	-
Stadtteil Braunsfeld	11.643	12.500
Stadtbezirk Lindenthal	149.658	161.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Braunsfeld	7.058	126,7
Stadtbezirk Lindenthal	6.948	124,7
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

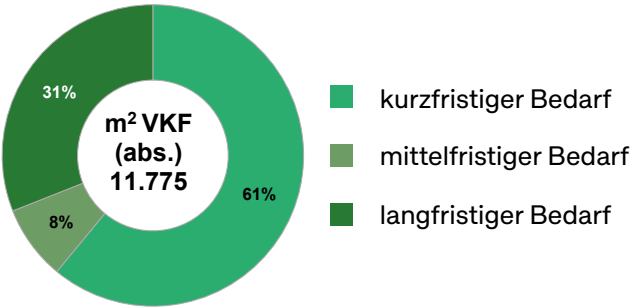
- › Zentral im Stadtteil verortet erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Aachener Straße zwischen der Hültzstraße im Osten und der Eupener Straße im Westen. Auf Höhe des Maarweges weitet sich der zentrale Versorgungsbereich auf und umfasst auch Bereich der Scheidtweilerstraße.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Aachener Straße bestimmt.
- › **Gegenüber 2010** wird der zentrale Versorgungsbereich im Osten auf der Südseite der Aachener Straße leicht verkürzt, da im Kreuzungsbereich Stadtwaldgürtel / Melatengürtel kaum noch Einzelhandelsbetriebe verortet sind. Auch nördlich der Scheidtweilerstraße wird das Zentrum räumlich leicht eingekürzt, da hier der Anbieter SB-Möbel Boss nicht mehr am Standort ansässig ist und die gesamte Fläche mit Wohnnutzungen überbaut wurde.

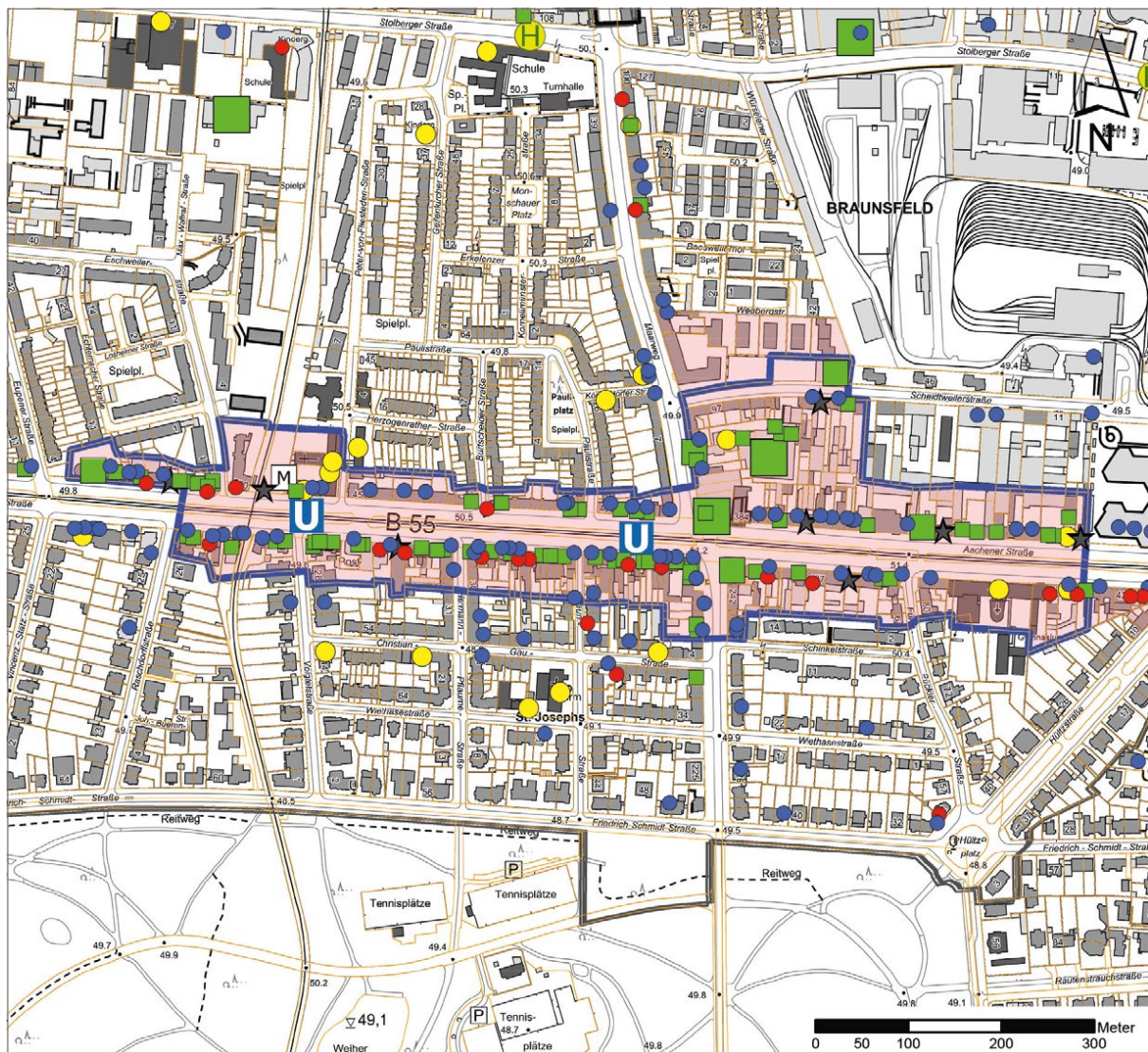
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.3.5: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Braunsfeld, Aachener Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m² Temma (SM), HIT Getränkemarkt (FM), Alma Küchen (FM), Schäfer Shop (FG), Vianden Die Einrichtung (FG)

› 800 bis unter 1.500 m² Rewe (SM)

› 1.500 bis unter 3.000 m² -

› über 3.000 m² HIT (SBW)

weitere nennenswerte Betriebe Reformwaren (FG), Feinkost (FG), Metzgerei (FG), Fischgeschäft (FG), zoologischer Bedarf (FG)

Wochenmarkt Aachener Straße 460 / Peter-von-Fliesteden-Straße (Mittwoch / Samstag, 4 / 20 Marktstände)

Kurzcharakteristik

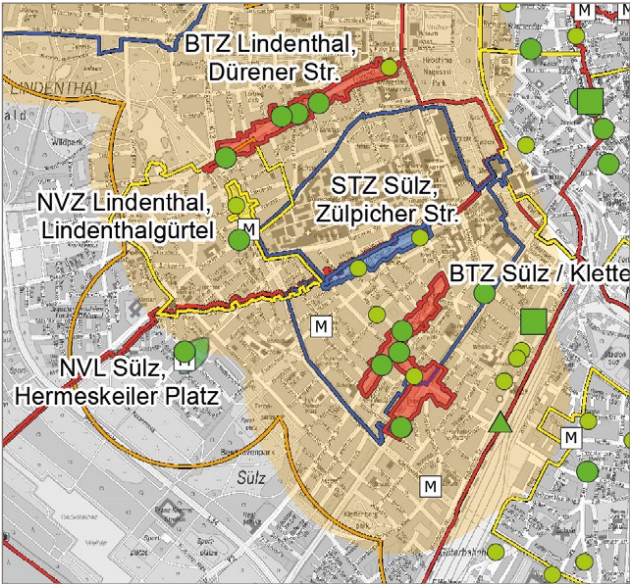
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Braunsfeld sowie für die Stadtviertel Alt-Müngersdorf und GE-Müngersdorf
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächenausstattung deutlich oberhalb des STZ-Orientierungswertes
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, darüber hinaus auch Angebote im langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: hohe Ausstattung, breite Angebotsstruktur im kurzfristigen Bedarf

4.3.5 Stadtteilzentrum Sülz, Zülpicher Straße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



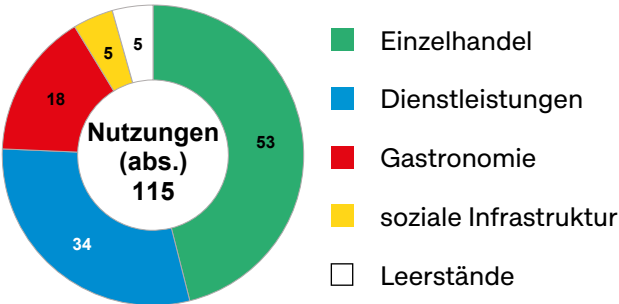
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Sülz, Uni-Center, Uni-Viertel)	24.165	-
Stadtteil Sülz	36.068	39.600
Stadtbezirk Lindenthal	149.658	161.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Sülz	6.596	118,4
Stadtbezirk Lindenthal	6.948	124,7
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

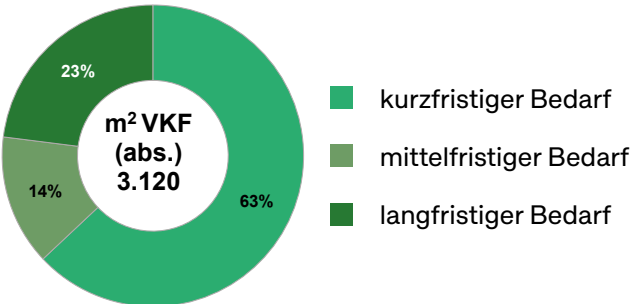
- › Das Zentrum befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Sülz an der Grenze zum Stadtteil Lindenthal.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Zülpicher Straße zwischen Weyertal im Nordosten und der Sülzburgstraße im Südwesten.
- › Die **Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Zülpicher Straße bestimmt. In den Seitenstraßen nimmt die Nutzungsdichte im Einzelhandel stark ab, sodass diese nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet werden.
- › **Gegenüber 2010** erfolgt eine leichte Verkleinerung des Zentrums am nordöstlichen Ende. Hier befinden sich keine Einzelhandelsnutzungen; der Bereich wird v. a. durch die hier ansässige Berufsschule geprägt.

Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.3.6: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Sülz, Zülpicher Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m² Lidl (DIS), Netto (DIS)

› 800 bis unter 1.500 m² -

› 1.500 bis unter 3.000 m² -

› über 3.000 m² -

weitere nennenswerte Betriebe Matratzen Concord (FG), Obst- und Gemüse (FG), Patte Vügel Em Veedel (FG), Brautmoden (FG), Fahrräder (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

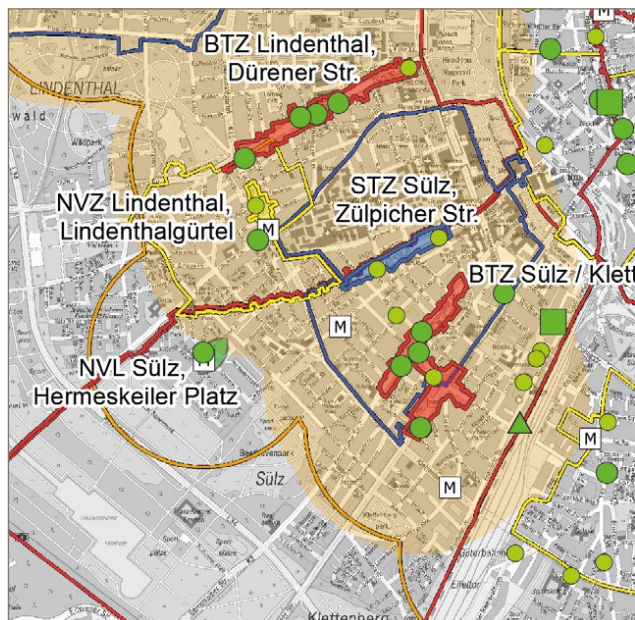
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für die Stadtviertel Sülz, Uni-Center und Uni-Viertel
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächenausstattung deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein Stadtteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: zum Teil qualitative Defizite, noch stabil

4.3.6 Nahversorgungszentrum Lindenthal, Lindenthalgürtel

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



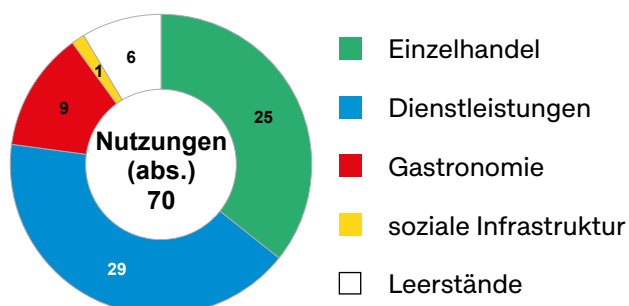
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Neu-Lindenthal, Teile des Stadtviertels Alt-Lindenthal)	9.810	-
Stadtteil Lindenthal	30.085	32.800
Stadtbezirk Lindenthal	149.658	161.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Lindenthal	7.268	130,5
Stadtbezirk Lindenthal	6.948	124,7
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

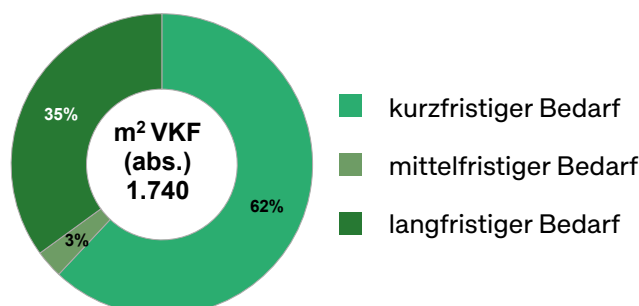
- › Zentrale Lage im Stadtteil Lindenthal.
- › Das Zentrum erstreckt sich entlang des Lindenthalgürtels, etwa zwischen der Einmündung Bachemer Straße im Norden und der Gleueler Straße im Süden. Das Zentrum weitet sich entlang der Gleueler Straße leicht in Richtung Westen auf und umfasst hier den ansässigen nah & frisch Supermarkt.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang des Lindenthalgürtels bestimmt.
- › **Potenzialflächen** bestehen zum einen zwischen der Franzstraße und der Scheffelstraße auf der westlichen Straßenseite sowie zwischen der Franzstraße und der Herderstraße auf der östlichen Straßenseite des Lindenthalgürtels im Blockinnenbereich.
- › **Gegenüber 2010** umfasst der zentrale Versorgungsbereich nicht mehr die Nutzungen südlich der Kirche. Hier dominieren fast ausschließlich ergänzende Komplementärnutzungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

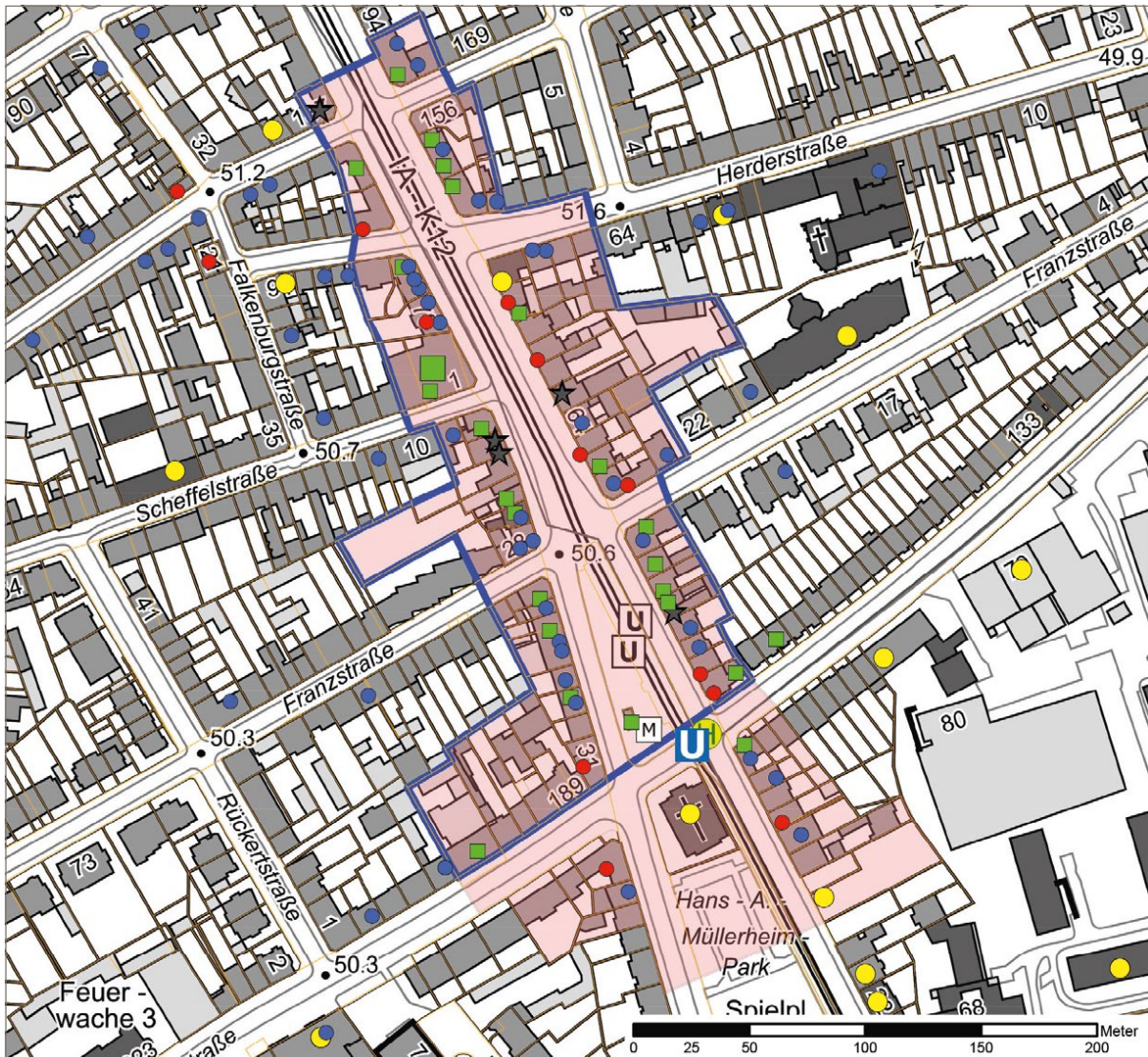
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.3.7: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Lindenthal, Lindenthalgürtel

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Netto (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe nah & frisch (SM), Spielwaren (FG), Fahrräder (FG)

Wochenmarkt Lindenthalgürtel / Gleueler Straße (Freitag, findet zur Zeit nicht statt)

Kurzcharakteristik

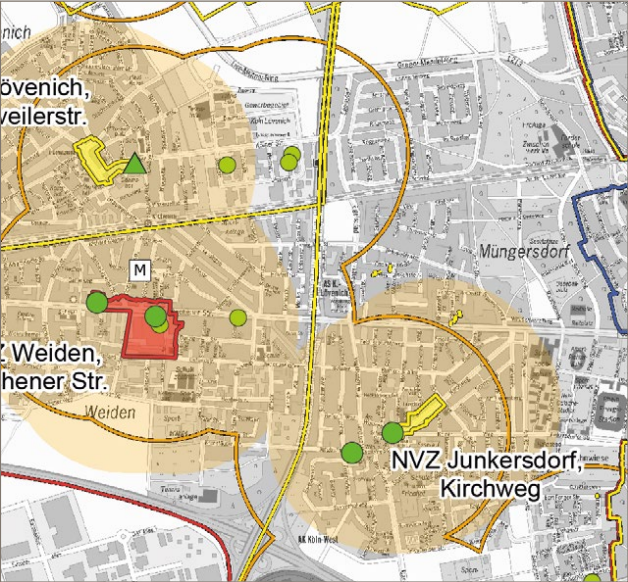
- › Versorgungsfunktion: für das Stadtviertel Neu-Lindenthal sowie Teile des Stadtviertels Alt-Lindenthal
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche oberhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, rudimentäres Angebot im mittelfristigen und gutes Angebot im langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: noch stabil, aber unterdurchschnittlicher Marktauftritt des Magnetbetriebes

4.3.7 Nahversorgungszentrum Junkersdorf, Kirchweg

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



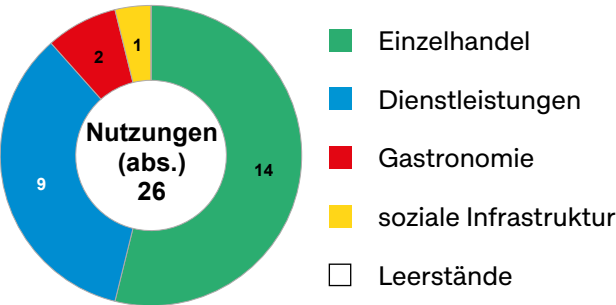
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Müngersdorf, Junkersdorf)	22.966	23.600
Stadtteil Junkersdorf	14.344	14.400
Stadtbezirk Lindenthal	149.658	161.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Junkersdorf	7.714	138,5
Stadtbezirk Lindenthal	6.948	124,7
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

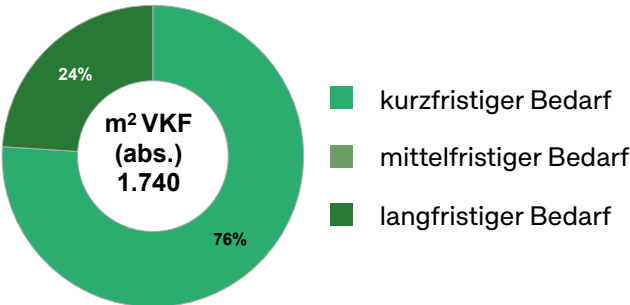
- › Zentrale Lage innerhalb der beiden Stadtteile Müngersdorf und Junkersdorf.
- › Das Zentrum erstreckt sich entlang des Kirchwegs, etwa zwischen der Einmündung Am Weidenpesch / Kölner Weg im Südwesten und der Birkenallee im Nordosten. Südwestlich der Einmündung Am Weidenpesch befindet sich der strukturprägende Rewe Supermarkt, der ebenfalls zum Zentrum gehört.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang des Kirchwegs bestimmt, zwischen Rewe im Südwesten und Birkenallee im Nordosten.
- › **Potenzialflächen** sind im zentralen Versorgungsbereich oder angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** wird der Bereich als zentraler Versorgungsbereich neu abgegrenzt (2010: Nahversorgungslage).

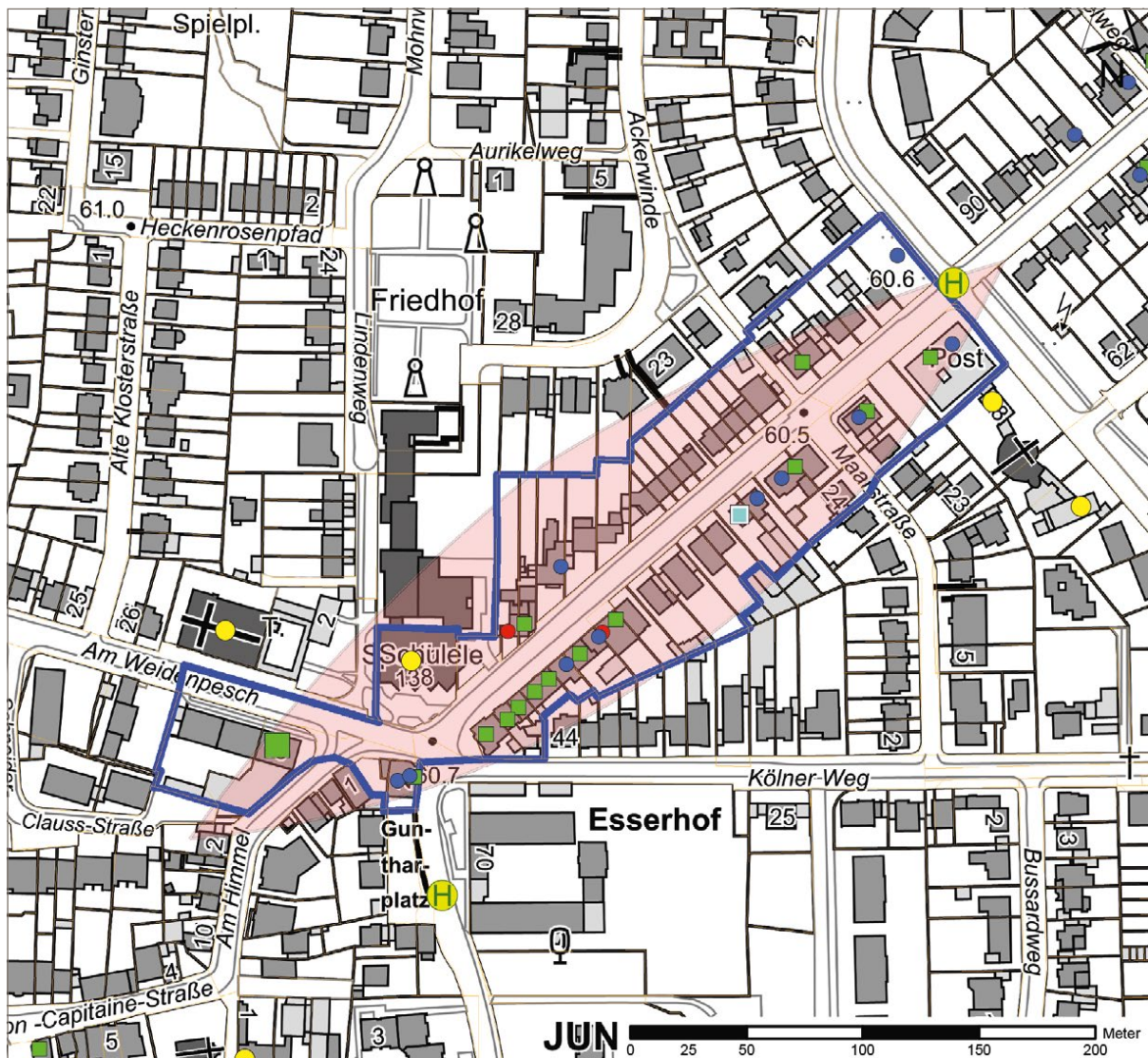
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.3.8: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Junkersdorf, Kirchweg

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rewe (SM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Drogeriewaren (FG), Blumen (FG), Hausrat / Glas / Porzellan (FG), Fahrräder (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

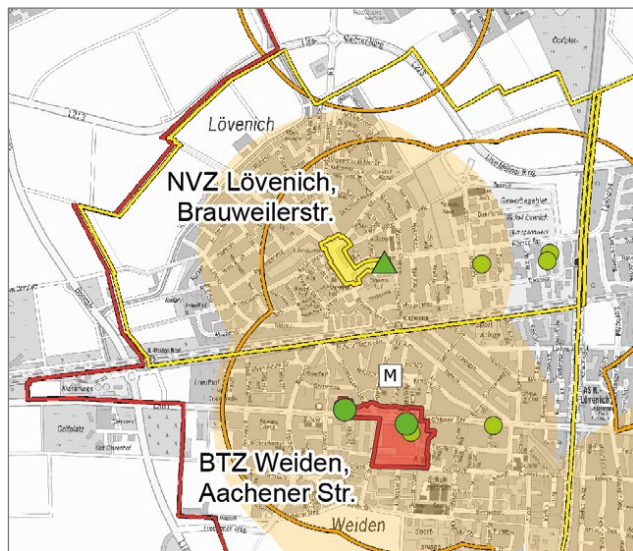
- › Versorgungsfunktion: für die Stadtteile Müngersdorf und Junkersdorf
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche entsprechen dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um zwei Betriebe im langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: instabil, mit nur einem kleinflächigen Magnetbetrieb

4.3.8 Nahversorgungszentrum Lövenich, Brauweiler Straße

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



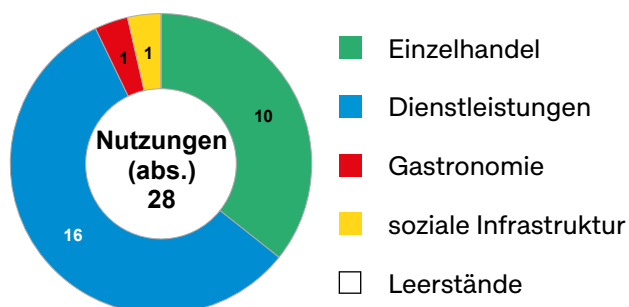
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Lövenich)	9.043	9.900
Stadtteil Lövenich	9.043	9.900
Stadtbezirk Lindenthal	149.658	161.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Lövenich	7.548	135,5
Stadtbezirk Lindenthal	6.948	124,7
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

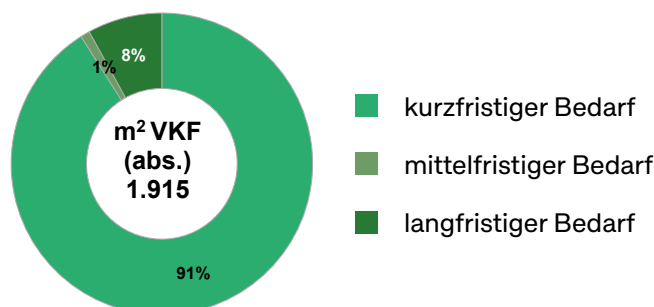
- › Lage im Zentrum des Stadtteils Lövenich.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Brauweiler Straße, etwa zwischen der Einmündung Moltkestraße im Süden und der Karl-Kaulen-Straße / Zaunstraße im Norden. Das Zentrum erstreckt sich im östlichen Bereich entlang der Kölner Straße bis kurz vor dem Biberweg.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz in der Brauweiler Straße bestimmt. Darüber hinaus umfasst das Zentrum Teile der Kölner Straße bis einschließlich des Rewe Vollsortimenters.
- › **Gegenüber 2010** erfolgt eine engere Abgrenzung im südlichen Bereich der Brauweiler Straße auf Höhe des Kreuzungsbereiches Moltkestraße, da dieser Bereich ausschließlich durch ergänzende Komplementärnutzungen und Wohnen geprägt wird.

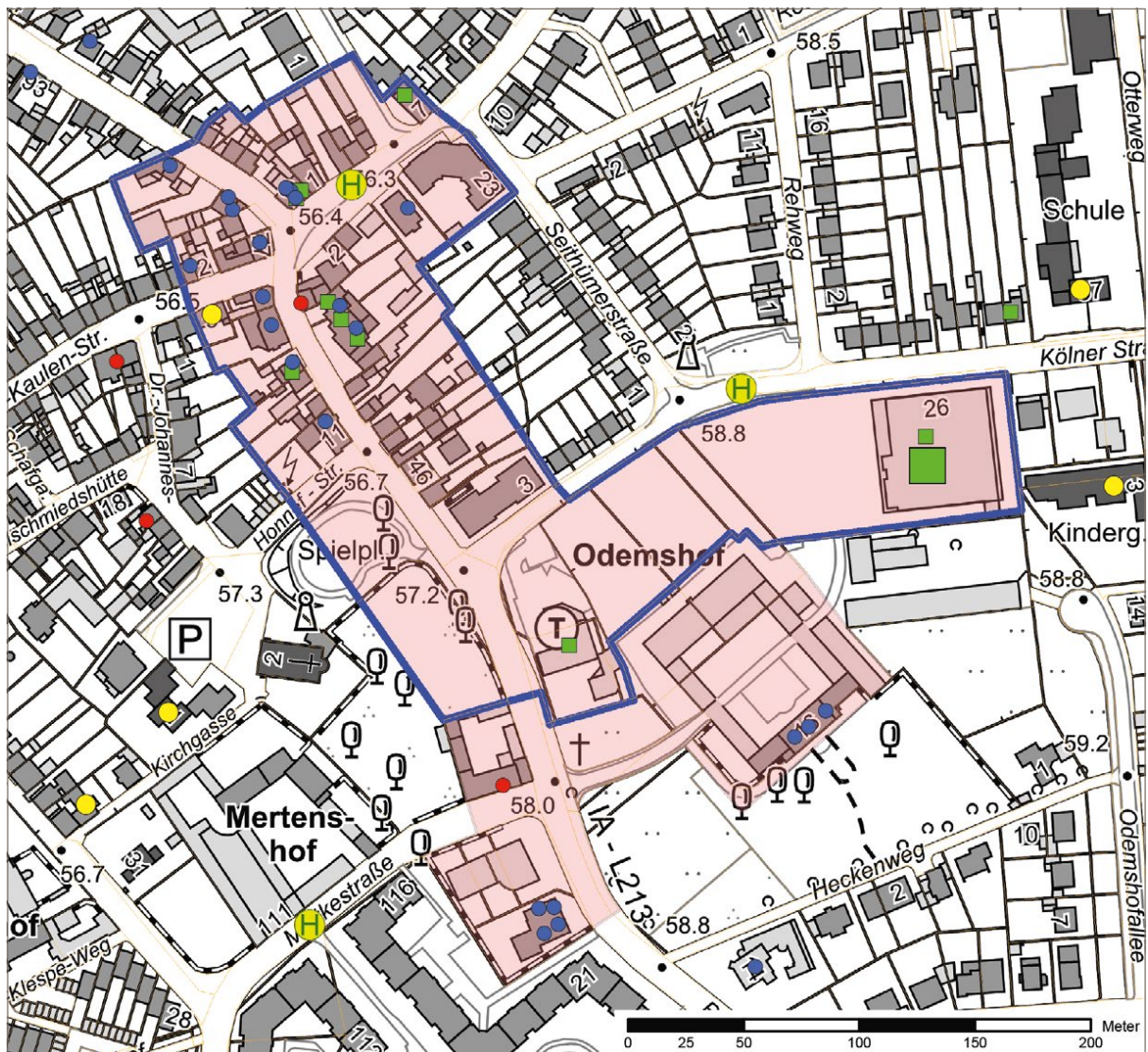
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.3.9: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Lövenich, Brauweiler Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	Rewe (VM)
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe	Elektrowaren (FG), Sportbekleidung (FG), Antiquitäten (FG)
--------------------------------------	---

Wochenmarkt	-
--------------------	---

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Lövenich
- › Anzahl der Betriebe entspricht dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum, die Verkaufsfläche liegt oberhalb des Orientierungswertes
- › Angebotsschwerpunkt: nahezu ausschließlich im kurzfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: grundsätzlich stabil, ein Magnetbetrieb vorhanden

4.3.9 Nahversorgungslage Sülz, Hermeskeiler Platz

Zentrentyp: NVL

Einwohner / Kaufkraft

Einwohner	2016	2025
Stadtteil Sülz	36.068	39.600

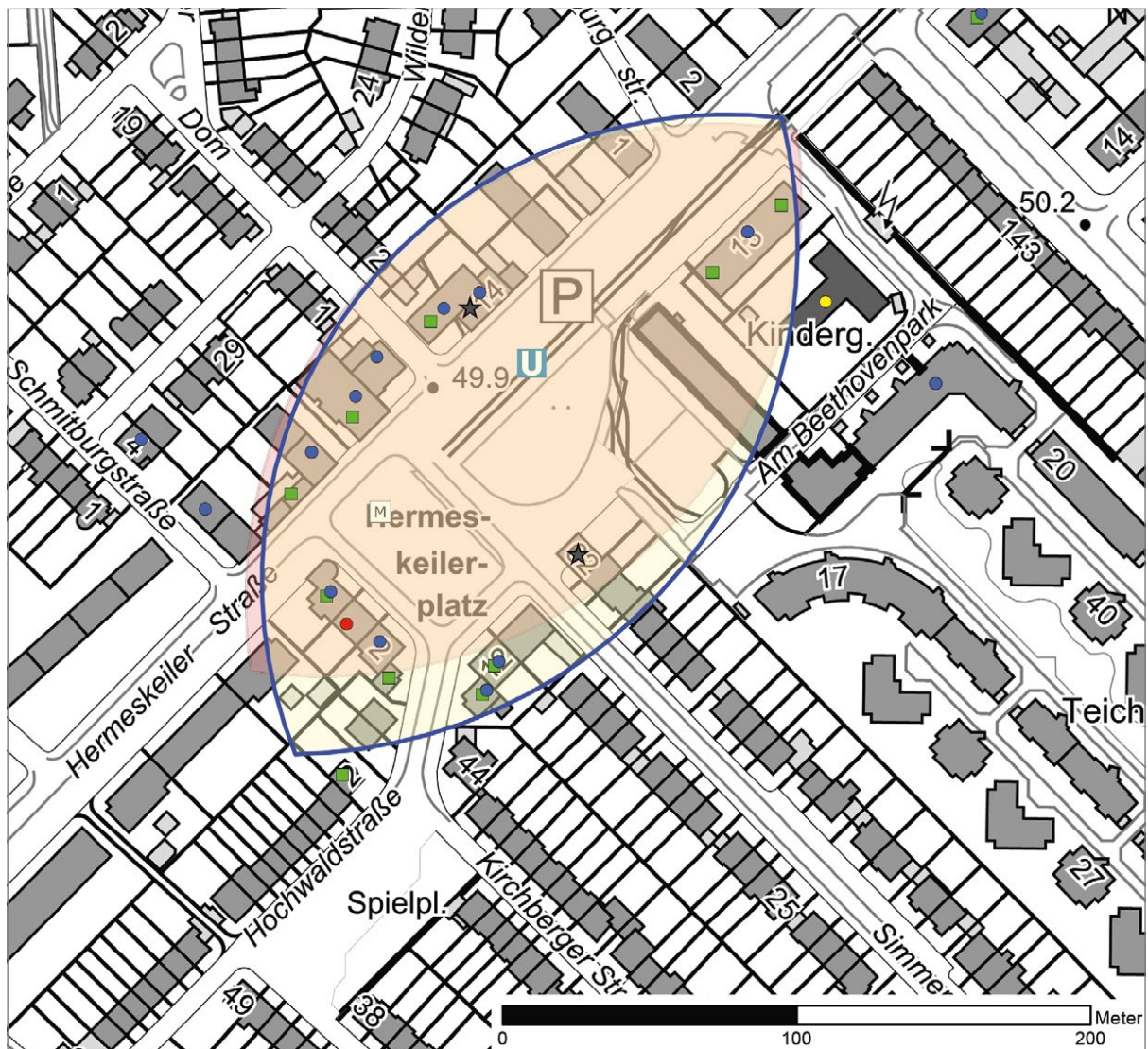
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraftindex
Stadtteil Sülz	6.596	118,4

Einzelhandelsausstattung des Zentrums

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe 2017		Verkaufsfläche 2017		Vergleich 2008 / 2017	
	abs.	in %	in m²	in %	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m²
Einzelhandel insgesamt	6.502	100,0	1.515.425	100,0	6.596,9	100,0
kurzfristiger Bedarf insgesamt	2.373	36,5	396.685	26,2	2.108,6	33,1
mittelfristiger Bedarf insgesamt	474	7,3	61.295	4,0	428,2	6,5
langfristiger Bedarf insgesamt	340	5,2	24.020	1,6	250,8	3,8

Charakteristik

- › In der Nahversorgungslage befinden sich insgesamt elf Einzelhandelsbetriebe, wobei der Angebotsschwerpunkt im **kurzfristigen Bedarfsbereich** liegt. Hier ist neben dem Rewe Supermarkt auf zwei Bäckereien, einen Kiosk, eine Apotheke und einen Floristen hinzuweisen.
- › Im **mittel- und langfristigen Bedarfsbereich** befinden sich im Zentrum Anbieter aus den Bereichen Bücher, Bekleidung, Kunst, Fahrräder und Bau- und Heimwerkerbedarf.
- › **Komplementärnutzungen:** 16 Dienstleistungsbetriebe (u. a. medizinische Dienstleistungen, Friseure, Immobilienberatung, Schneiderei, Reinigung), eine Pizzeria sowie zwei **Leerstände**.
- › Insgesamt liegt die Verkaufsflächenausstattung deutlich unterhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum. Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen und der fehlenden Potenzialflächen bestehen keine Möglichkeiten zum Ausbau und zur Ertüchtigung zu einem funktionierenden zentralen Versorgungsbereich; folglich wird der Standortbereich als Nahversorgungslage fortgeschrieben.



Karte 4.3.10: Nutzungsstruktur Nahversorgungslage Sülz, Hermeskeiler Platz

4.3.10 Nahversorgungslage Widdersdorf, Hauptstraße

Zentrentyp: NVL

Einwohner / Kaufkraft

Einwohner	2016	2025
Widdersdorf	12.136	13.600

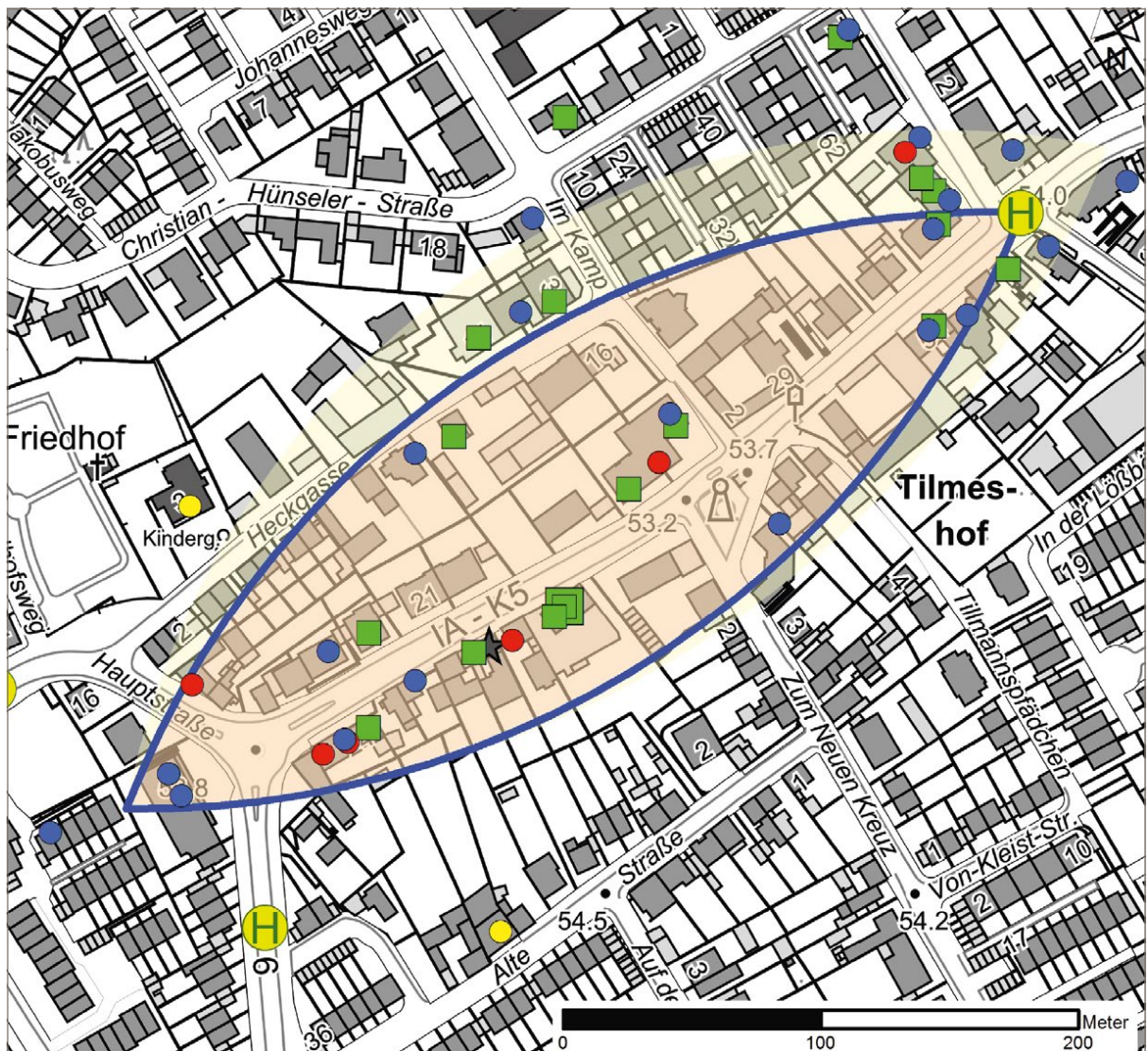
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraftindex
Widdersdorf	6.102	109,5

Einzelhandelsausstattung des Zentrums

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe 2017		Verkaufsfläche 2017		Vergleich 2008 / 2017	
	abs.	in %	in m ²	in %	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Einzelhandel insgesamt	15	100	1.100	100	+ / - 0	- 435
kurzfristiger Bedarf insgesamt	10	67	840	76	- 2	- 550
mittelfristiger Bedarf insgesamt	2	13	*	7	- 1	*
langfristiger Bedarf insgesamt	3	20	*	17	+ 3	*

Charakteristik

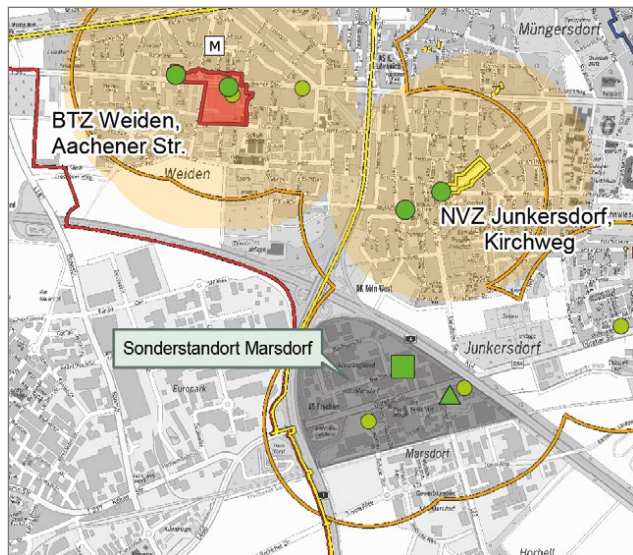
- › In der Nahversorgungslage befinden sich mit Ausnahme einer Buchhandlung, eines Sanitätshauses und drei Fachgeschäften im Einrichtungsbedarf ausschließlich Anbieter des **kurzfristigen Bedarfsbereichs**. Hier ist auf verschiedene kleinteilige nahversorgungsrelevante Anbieter (Bäckereien, Metzgerei, Apotheke, Blumen) hinzuweisen. Die Fläche des ehemaligen Penny-Marktes wird durch den italienischen Supermarkt Parma-Delikatessen nachgenutzt.
- › **Komplementärnutzungen:** 21 Dienstleistungsbetriebe (u. a. medizinische Dienstleistungen, Bank, Reisebüro), fünf Gastronomiebetriebe (Café, Kneipe, Restaurant, Imbisse).
- › Am südlichen Ortsrand befindet sich eine Einzelhandelsagglomeration, u. a. bestehend aus einem Edeka-Center, Aldi und dm, sodass aufgrund dieser Wettbewerbssituation kaum Möglichkeiten Ertüchtigung des Ortskerns zu einem funktionierenden zentralen Versorgungsbereich zu erwarten ist. Demnach wird der Bereich weiterhin als Nahversorgungslage eingestuft.



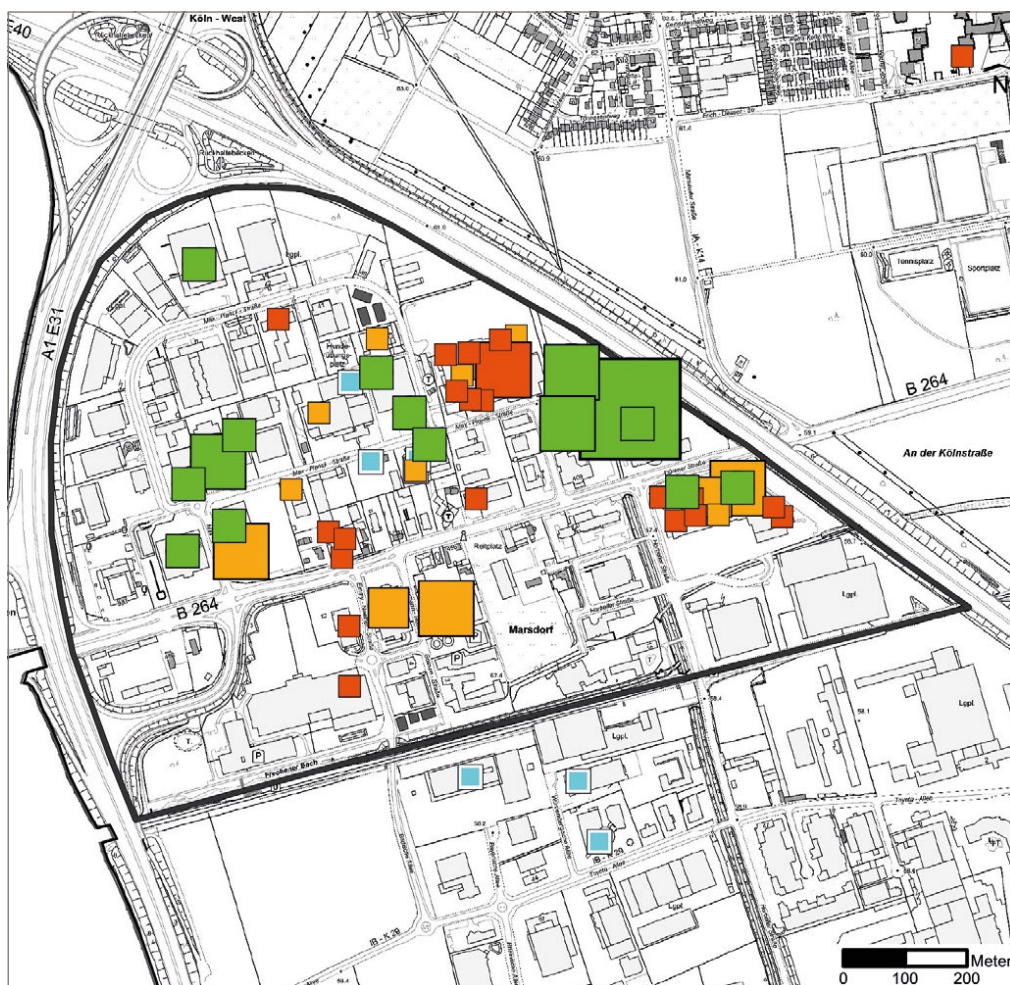
Karte 4.3.11: Nutzungsstruktur Nahversorgungsanlage Widdersdorf, Hauptstraße

4.3.11 Sonderstandort Marsdorf

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Sonderstandorte zählen zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen. Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, soll an den ausgewiesenen Sonderstandorten die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An Sonderstandorten sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu konzentrieren, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf zudem nicht zu einer grundsätzlichen Verdrängung dort vorhandener klassischer Gewerbebetriebe führen.



Karte 4.3.12: Sonderstandort Marsdorf

4.4 Stadtbezirk Ehrenfeld

Die sieben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche haben sich im Kontext ihrer jeweiligen Funktionszuweisung in der Praxis bewährt, sodass diese im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 weitestgehend übernommen werden.

Während das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesene Nahversorgungszentrum Ossendorf nicht mehr die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt und folglich im Rahmen der Fortschreibung zur Nahversorgungslage herabgestuft wird, werden die beiden im Jahr 2013 ausgewiesenen Nahversorgungszentren Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße sowie Ehrenfeld-West, Venloer

Straße aufgrund der positiven Entwicklungen im Nutzungsbesatz und der Verkaufsflächenausstattung zukünftig jeweils als Stadtteilzentrum ausgewiesen. Gleichzeitig wurden die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung von städtebaulich-funktionalen Aspekten sowie veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Legende für Nutzungsstruktur-Karten

(für alle folgenden Nutzungsstruktur-Karten zu verwenden)

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

★ Leerstand

— Abgrenzung
ZVB - Zentraler Versorgungsbereich

— Flurstücksgrenze

■ Zentrumsbereich 2010

U Stadtbahn - Haltestelle

H Bus - Haltestelle

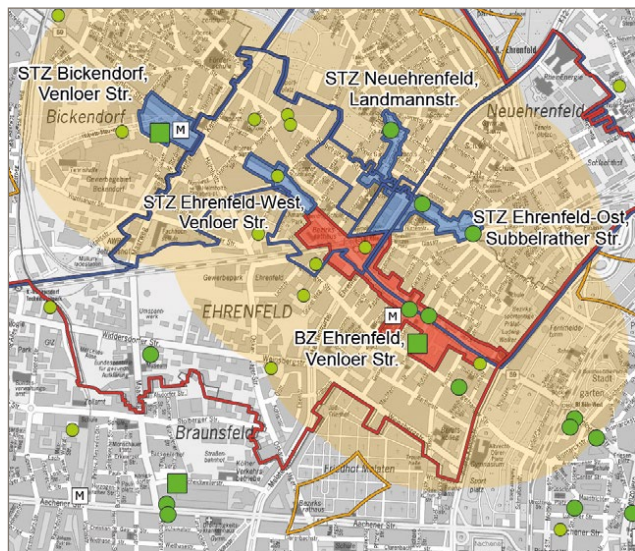
S S-Bahn - Haltestelle

🚂 Hauptbahnhof

4.4.1 Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße

Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



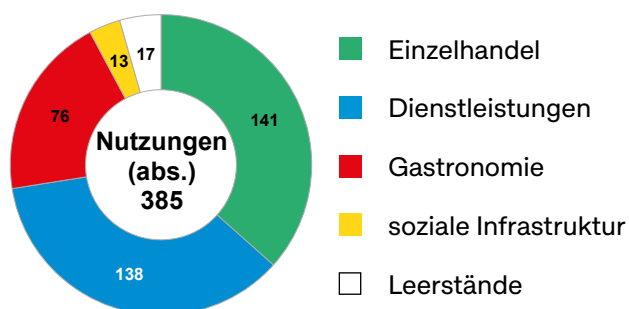
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtbezirk Ehrenfeld)	107.369	114.100
Stadtteil Ehrenfeld	37.102	39.800
Stadtbezirk Ehrenfeld	107.369	114.100
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Ehrenfeld	5.886	105,7
Stadtbezirk Ehrenfeld	5.797	104,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

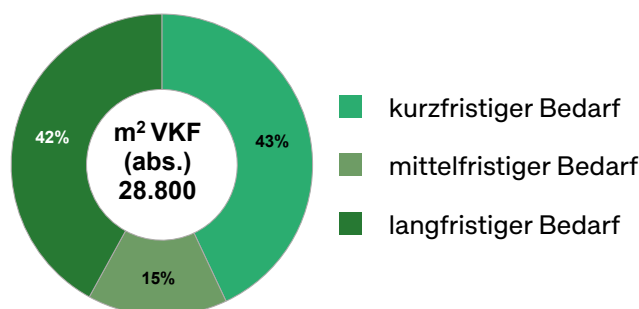
- › Lage im südöstlichen Bereich des Stadtbezirkes Ehrenfeld, im Nordosten des gleichnamigen Stadtteils.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 1,3 km entlang der Venloer Straße zwischen Fuchsstraße im Südosten und Lessingstraße im Nordwesten, mit Ausläufern in die Seitenstraßen.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Venloer Straße sowie durch das Bezirksrathaus im Nordwesten bestimmt. Daneben umfasst der Bereich wesentliche Nutzungen in den Seitenstraßen.
- › Eine **Potenzialfläche** findet sich im Südosten des Zentrums auf der nördlichen Straßenseite neben der Moschee sowie auf dem Heliosgelände.
- › **Gegenüber 2010** findet eine Verkürzung des Zentrums in südöstlicher Richtung sowie der Ausläufer in einige Seitenstraßen (u. a. Philippstraße, Hansemannstraße, Klarastraße) aufgrund auslaufenden Einzelhandelsbesatzes oder geringer Nutzungsdichte statt. Daneben erfolgte die Entnahme von rückwärtigen Wohnbereichen entlang der Venloer Straße.

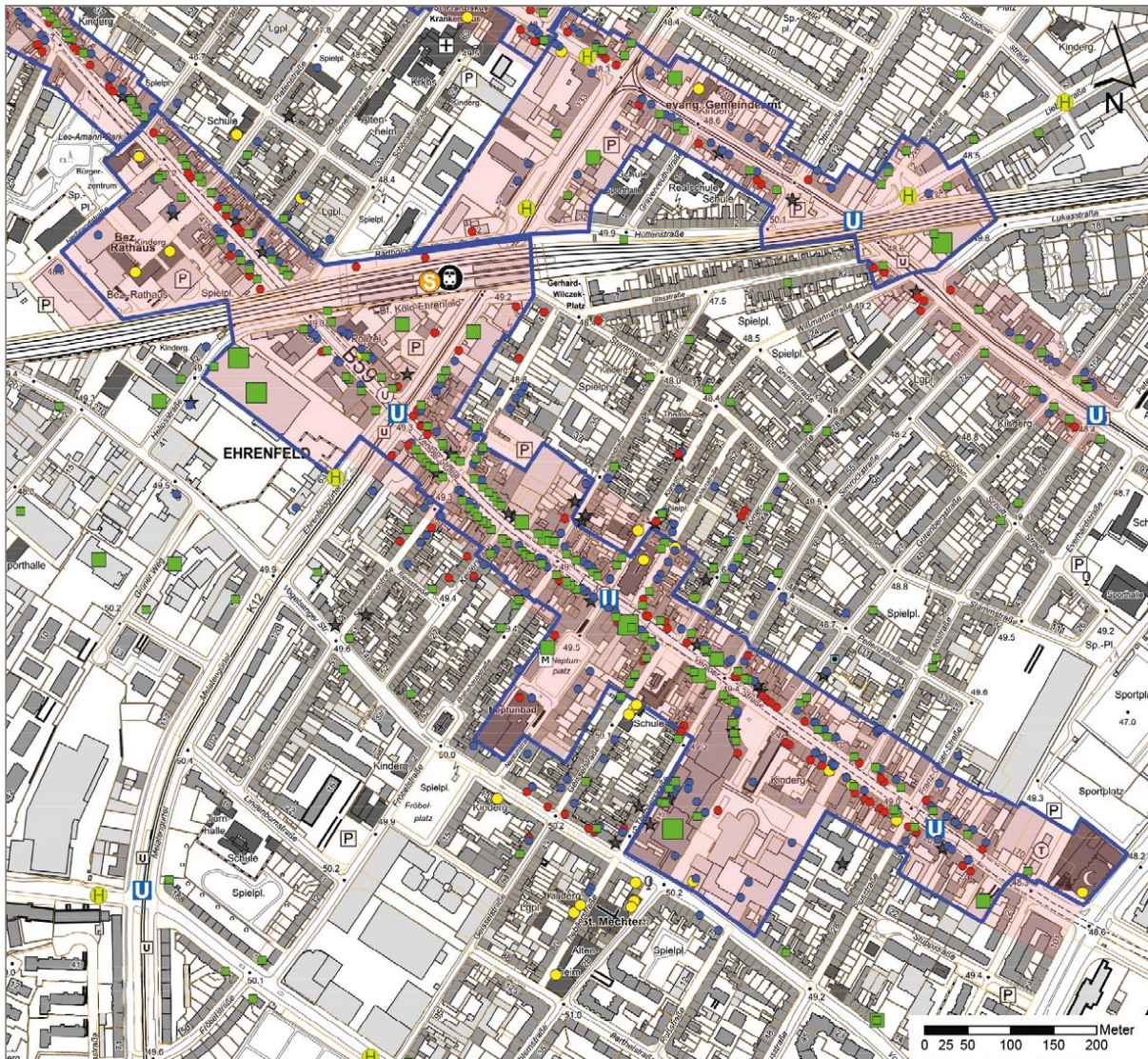
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.4.2: Nutzungsstruktur Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	dm (FM), Penny (DIS), Aldi (DIS), Deichmann (FM), Rossmann (FM), denn's Bio (SM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	B.O.C. Fahrrad Megamarkt (FM)
› über 3.000 m ²	Kaufland (SB), Yellow Möbel (FM)
weitere nennenswerte Betriebe	Buchhandel (FG), Parfümerie (FG), Fielmann (FG), Fischgeschäft (FG)
Wochenmarkt	Neptunplatz (Dienstag / Freitag, 3 / 10 Marktstände)

Kurzcharakteristik

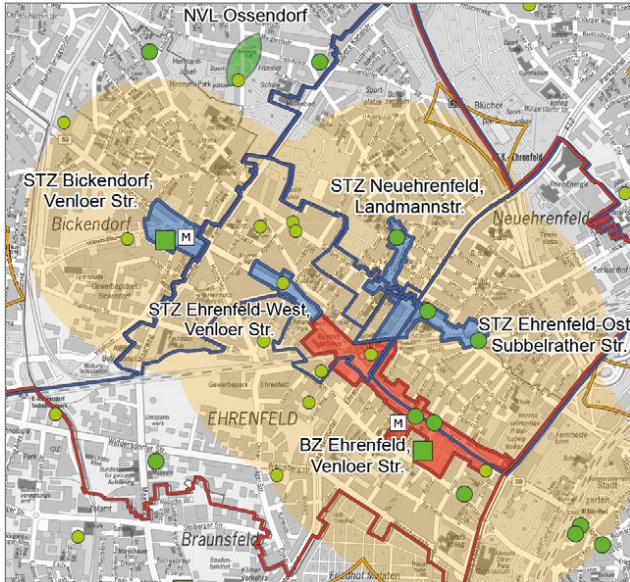
- › Versorgungsfunktion: für den gesamten Stadtbezirk Ehrenfeld
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein BZ
- › Angebotsschwerpunkte: im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich, geringes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, zum Teil qualitative Angebotsdefizite

4.4.2 Stadtteilzentrum Bickendorf, Venloer Straße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



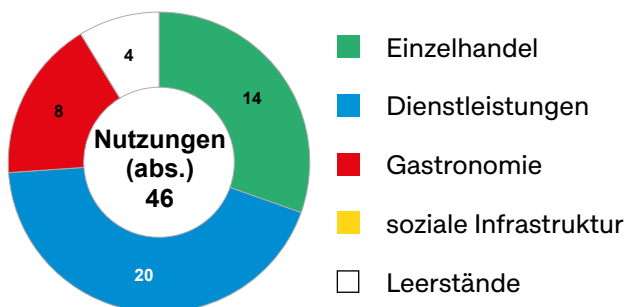
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Bickendorf, Vogelsang, Ossendorf)	35.276	38.500
Stadtteil Bickendorf	16.658	18.700
Stadtbezirk Ehrenfeld	107.369	114.100
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Bickendorf	5.127	92,0
Stadtbezirk Ehrenfeld	5.797	104,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

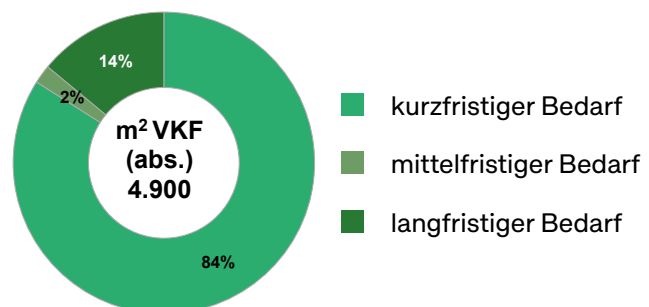
- Das Zentrum befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Bickendorf.
- Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 400 m entlang der Venloer Straße, zwischen der Äußeren Kanalstraße im Südosten und der Nagelschmiedgasse im Nordwesten, mit Ausläufern in die Wilhelm-Mauser-Straße.
- Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird vor allem durch die straßenbegleitenden Nutzungen in der Venloer Straße sowie durch das Rewe-Center im Süden bestimmt.
- Potenzialflächen** befinden sich im Bereich Wilhelm-Mauser-Straße/ Venloer Straße, im Westen des Kreuzungsbereichs und im Bereich des Parkplatzes südlich der Venloer Straße. Dort ist Wohnungsbau und im Erdgeschoss Einzelhandel geplant.
- Gegenüber 2010** leichte Verkürzung des zentralen Versorgungsbereichs am nordwestlichen Ende im Bereich Venloer Straße / Häuschensweg aufgrund geringer Nutzungsdichte und der Zunahme an reinen Wohnnutzungen sowie Entnahme des Areals der Feuerwache.

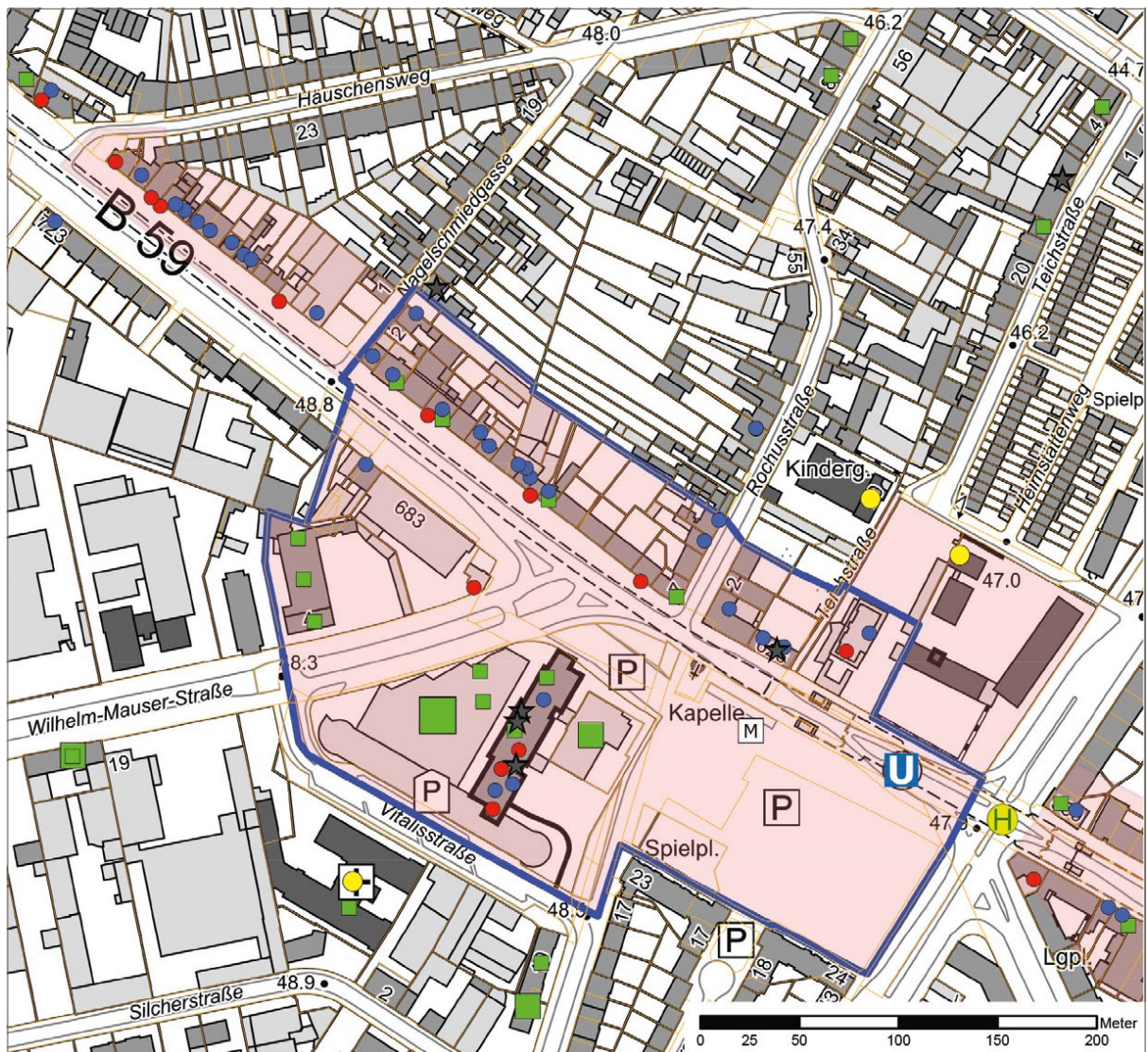
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.4.3: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Bickendorf, Venloer Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	dm (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	Rewe Center (SB)

weitere nennenswerte Betriebe Türkischer Lebensmittelmarkt (FG), Optik (FG), Blumen (FG), Apotheke (FG)

Wochenmarkt Rochusplatz (Mittwoch / Samstag, 44 / 22 Marktstände)

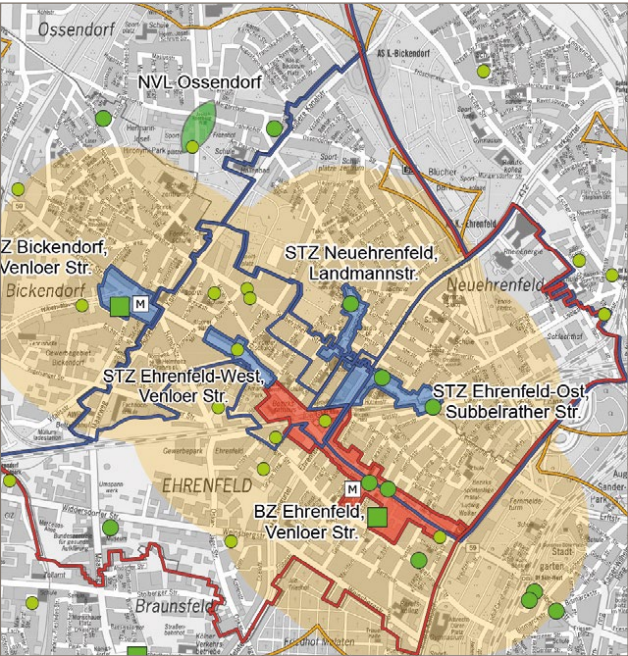
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Bickendorf, daneben Mitversorgung der Stadtteile Vogelsang und Ossendorf
- › Anzahl der Betriebe unter, Verkaufsfläche jedoch deutlich über dem Orientierungswert für ein STZ
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarf, darüber hinaus Angebote im langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: noch stabil, Rückgang der VKF nur aufgrund verkürzter Abgrenzung

4.4.3 Stadtteilzentrum Neuehrenfeld, Landmannstraße Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



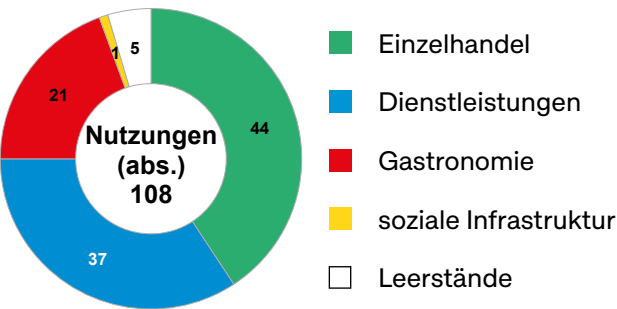
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Teilbereich Stadtteil Neuehrenfeld, Teil- bereich Stadtviertel Ehrenfeld-West)	25.921	-
Stadtteil Neuehrenfeld	24.298	25.500
Stadtbezirk Ehrenfeld	107.369	114.100
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Neuehrenfeld	6.092	109,4
Stadtbezirk Ehrenfeld	5.797	104,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

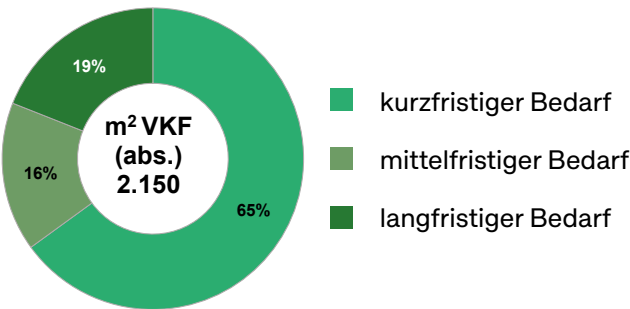
- › Lage im Südwesten des Stadtteils Neuehrenfeld, an der Grenze zum Stadtteil Ehrenfeld.
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den Bereich entlang der Subbelrather Straße, zwischen Siemensstraße und Platenstraße sowie die Landmannstraße inklusive des Lenauplatzes sowie die Ittisstraße bis zur Nußbaumerstraße.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen von dem neueröffneten Rewe-City-Markt in der Subbelrather Straße, dem straßenbegleitenden Nutzungsbesatz in der Landmannstraße sowie den Nutzungen am Lenauplatz bestimmt. In den Randbereichen nimmt die Dichte der Einzelhandelsnutzungen stark ab, sodass diese nicht mehr dem Zentrum zugerechnet werden.
- › **Potenzialflächen** befinden sich in aktuellen Leerständen oder können durch Zusammenlegung von Ladeneinheiten geschaffen werden.
- › **Gegenüber 2010** wird der zentrale Versorgungsbereich im Südwesten, entlang der Subbelrather Straße, aufgrund des abnehmenden Geschäftsbesatzes gekürzt.

Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)

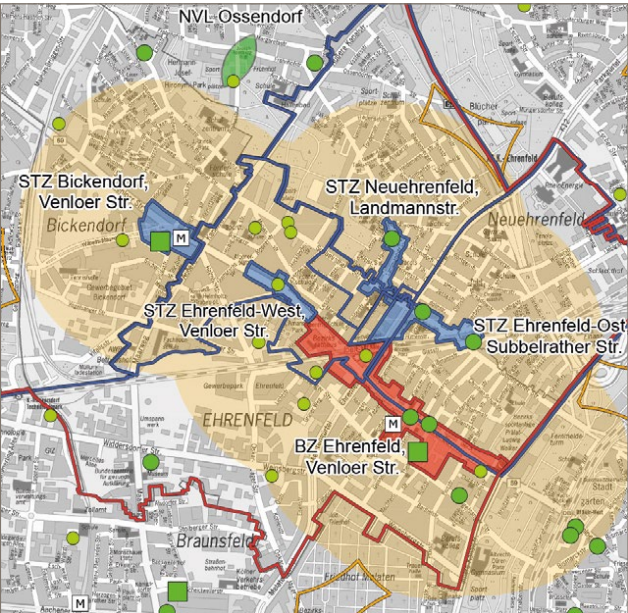


Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



4.4.4 Stadtteilzentrum Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



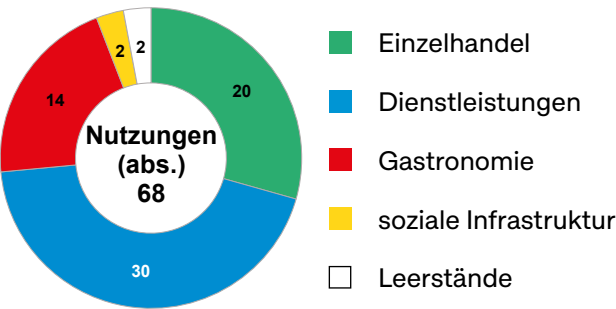
Einwohner	2016	2025
Stadtviertel Ehrenfeld, GE Schlachthof-Süd), Teilbereiche Stadtviertel Neu-ehrenfeld, Ehrenfeld-West)	22.525	-
Stadtteil Ehrenfeld	37.102	39.800
Stadtbezirk Ehrenfeld	107.369	114.100
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Ehrenfeld	5.886	105,7
Stadtbezirk Ehrenfeld	5.797	104,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

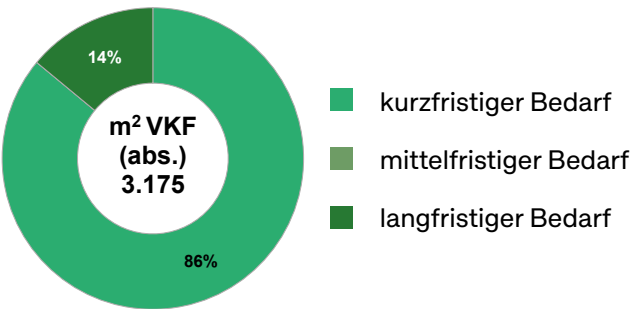
- › Lage im Osten des Stadtteils Ehrenfeld entlang der Subbelrather Straße.
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst auf rd. 520 m im Wesentlichen die Nutzungen entlang der Subbelrather Straße, zwischen der Wißmannstraße im Südosten und der Siemensstraße im Nordwesten. Daneben umfasst das Zentrum im Westen die Nutzungen am Ehrenfeldgürtel bis zur Unterführung.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen von den straßenbegleitenden Nutzungen an der Subbelrather Straße und am Ehrenfeldgürtel bestimmt.
- › Dort befindet sich auch eine **Potenzialfläche** im Bereich der ehemaligen Postdirektion, auf welcher u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant ist.
- › **Gegenüber 2010** wird in erster Linie der östliche Zentrumsbereich ab der Einmündung Lukasstraße / Wißmannstraße gekürzt, da von dort an der Nutzungsbesatz vermehrt durch reine Wohnnutzungen unterbrochen wird und die fußläufige Erlebbarkeit des Zentrums nicht mehr gegeben ist.
- › Einstufung des Zentrums als Stadtteilzentrum (ehemals Nahversorgungszentrum) aufgrund der Verkaufsflächenausstattung, die deutlich über dem Orientierungswert für ein Stadtteilzentrum liegt.

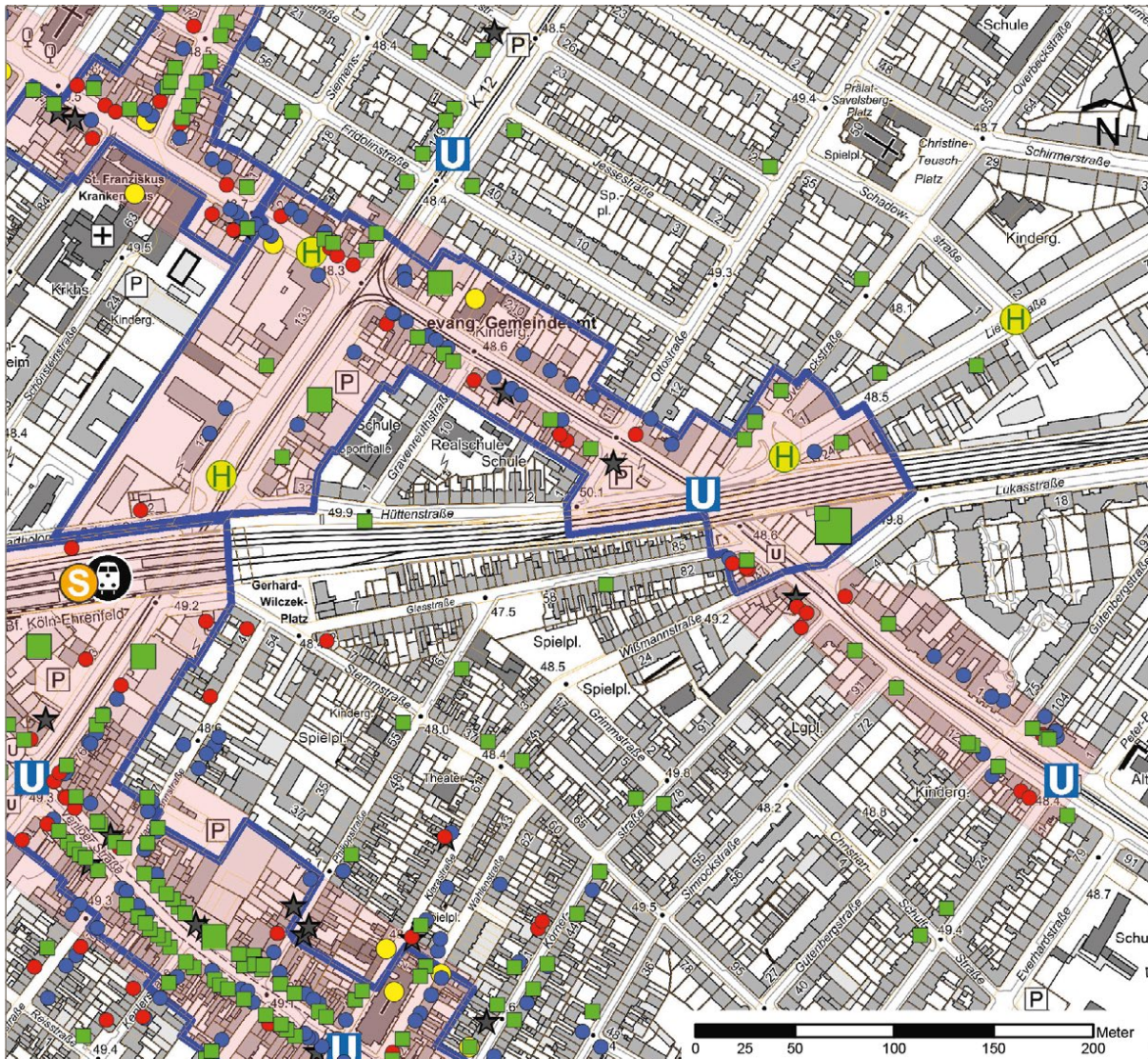
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.4.5: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Ehrenfeld-Ost, Subbelrather Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Karadag (SM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Getränke (FM), Möbel (FG), Schreibwaren (FG), Fahrräder (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

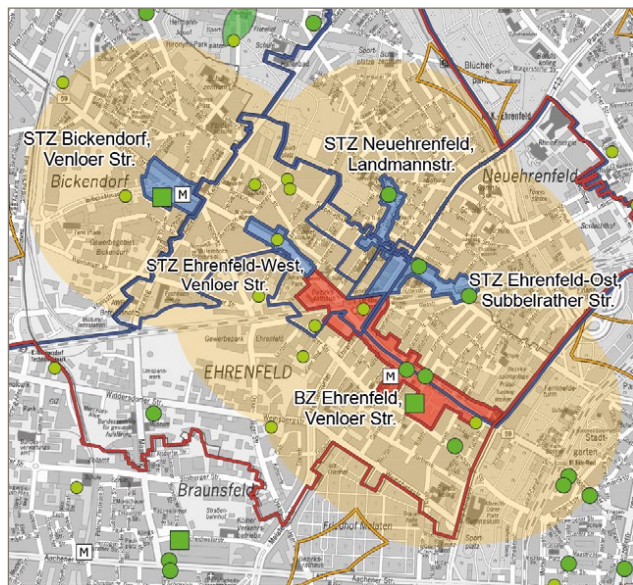
- › Versorgungsfunktion: für die Stadtviertel Ehrenfeld, GE Schlachthof-Süd sowie Teile der Stadtviertel Neuhrenfeld, Ehrenfeld-West
- › Anzahl der Betriebe dem Orientierungswert für ein STZ entsprechend, Verkaufsfläche deutlich darüber.
- › Angebotsschwerpunkt: klar im kurzfristigen Bedarf, daneben Angebote im langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, zum Teil städtebauliche und qualitative Defizite

4.4.5 Stadtteilzentrum Ehrenfeld-West, Venloer Straße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



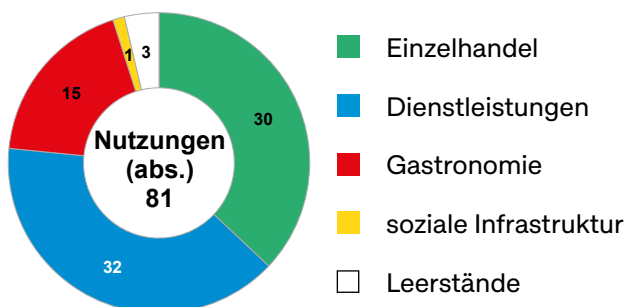
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Ehrenfeld-West)	13.270	-
Stadtteil Ehrenfeld	37.102	39.800
Stadtbezirk Ehrenfeld	107.369	114.100
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Ehrenfeld	5.886	105,7
Stadtbezirk Ehrenfeld	5.797	104,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

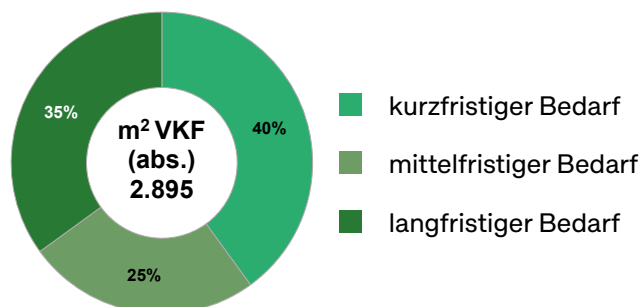
- › Das Zentrum liegt im Norden des Stadtteils Ehrenfeld, südlich des Stadtteils Bickendorf.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 500 m entlang der Venloer Straße, zwischen der Lessingstraße im Südosten und der Alpenerstraße im Nordwesten.
- › Die **Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Venloer Straße bestimmt. In den Randbereichen nimmt die Nutzungsdichte im Einzelhandel stark ab, sodass diese nicht mehr miteinbezogen werden.
- › Im Zentrum ist keine **Potenzialfläche** vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** wird das Zentrum entlang der Venloer Straße in nordwestliche Richtung ab Höhe der Alpenerstraße gekürzt, da sich im Anschluss nur noch ein geringer Einzelhandelsbesatz befindet, der vielfach durch Wohnnutzungen und ergänzende Komplementärnutzungen unterbrochen wird.
- › Einstufung des Zentrums als Stadtteilzentrum (ehemals Nahversorgungszentrum) aufgrund der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächenausstattung, die den Orientierungswerten für ein Stadtteilzentrum entsprechen, sowie Verschiebung des Angebotsschwerpunktes.

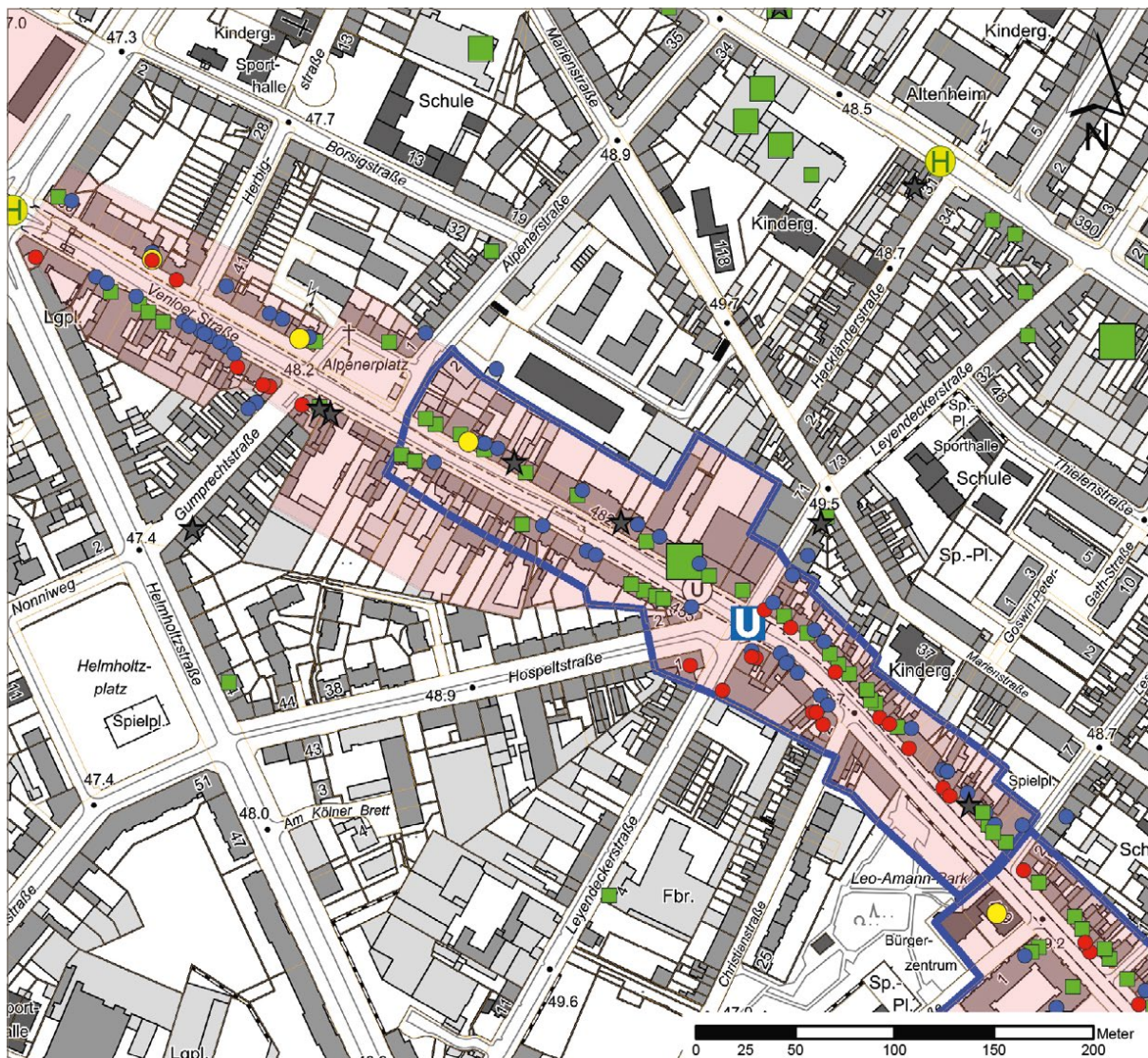
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.4.6: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Ehrenfeld-West, Venloer Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	Netto (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Zeeman (DIS), türkischer Lebensmittelmarkt (FG), Fisch (FG), Juwelier (FG), Fahrräder (FG), Bekleidung (FG), Antiquitäten (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

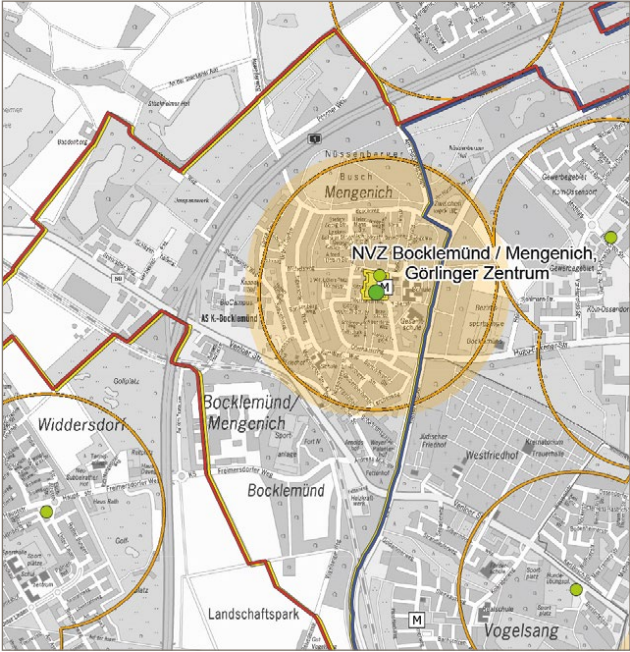
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für das Stadtviertel Ehrenfeld-West
- › Anzahl der Betriebe und VKF-Ausstattung den Orientierungswerten für ein STZ entsprechend
- › Angebotsschwerpunkt: v. a. im kurzfristigen Bedarf, darüber hinaus auch breite Angebotsausstattung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, v. a. im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie bei Komplementärnutzungen funktionale Ergänzung zu dem BZ Ehrenfeld, Venloer Str.

4.4.6 Nahversorgungszentrum Bocklemünd / Mengenich,
Görlinger Zentrum

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



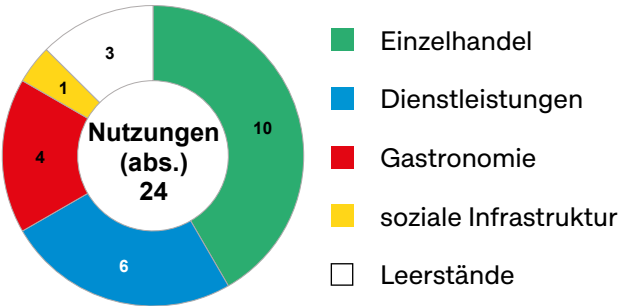
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Bocklemünd / Mengenich)	10.693	10.300
Stadtteil Bocklemünd / Mengenich	10.693	10.300
Stadtbezirk Ehrenfeld	107.369	114.100
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Bocklemünd / Mengenich	5.244	94,1
Stadtbezirk Ehrenfeld	5.797	104,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

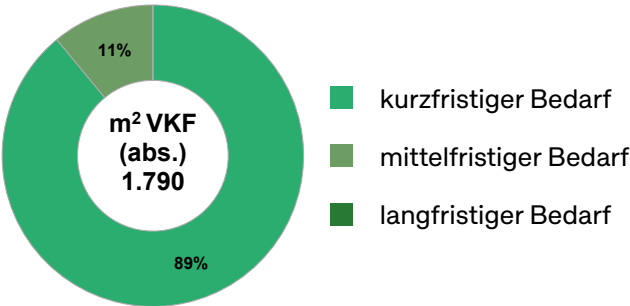
- › Das Zentrum liegt im zentralen Siedlungsgebiet des Stadtteils Bocklemünd / Mengenich, am nord-westlichen Rand des Bezirks Ehrenfeld.
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die einheitlich konzipierte Siedlungsanlage Görlinger Zentrum zwischen Schumacherring im Norden und Ollenhauerring im Süden sowie der Straße Görlinger Zentrum im Westen und dem Kindergarten bzw. dem Altenheim im Osten.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** richtet sich nach den Baustrukturen der Wohnanlage und umfasst das Geschäftszentrum Görlinger Zentrum mit den dortigen Nutzungen.
- › **Potenzialflächen** befinden sich in Form von Leerständen im Geschäftszentrum.
- › **Gegenüber 2010** entfallen im Nordosten und Südwesten Bereiche aus dem Zentrum, welche keine zentrenprägenden Nutzungen besitzen und den Zentrenbereich unverhältnismäßig vergrößern.

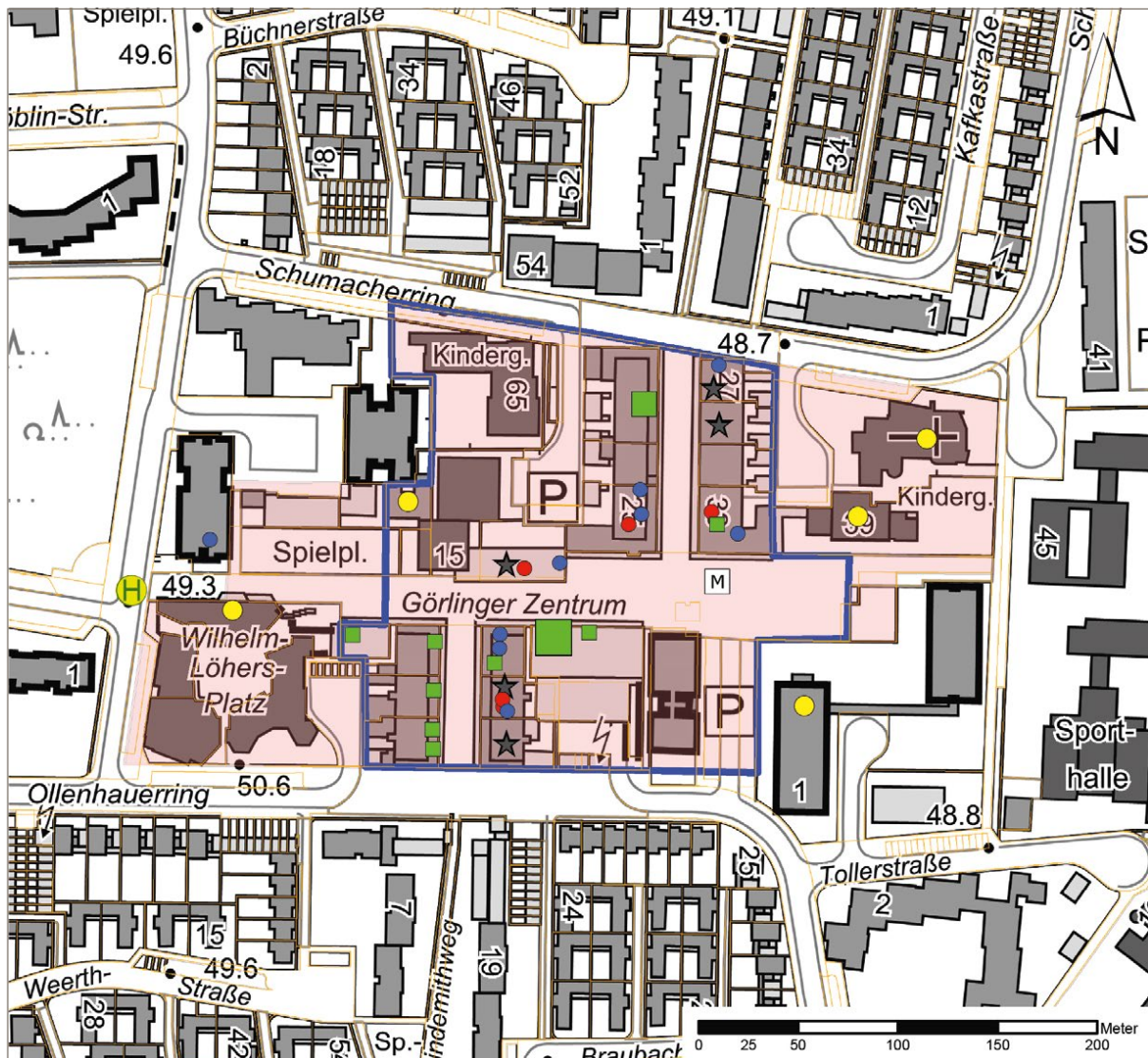
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.4.7: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Bocklemünd / Mengenich, Görlinger Zentrum

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Netto (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Zeeman (FM), Apotheken (FG), Bäckereien (FG), Postshop (FG)

Wochenmarkt Görlinger Zentrum (Donnerstag, 14 Marktstände)

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den eigenen Stadtteil
- › Die Anzahl der Betriebe entspricht dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum, während die Verkaufsfläche deutlich darüber liegt.
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarf; nur ein Anbieter im mittelfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, zwischenzeitlich erfolgte die Angebotsergänzung durch einen Rossmann Drogeriemarkt

4.4.7 Nahversorgungslage Ossendorf

Zentrentyp: NVL

Einwohner / Kaufkraft

Einwohner	2016	2025
Stadtteil Ossendorf	10.422	11.400

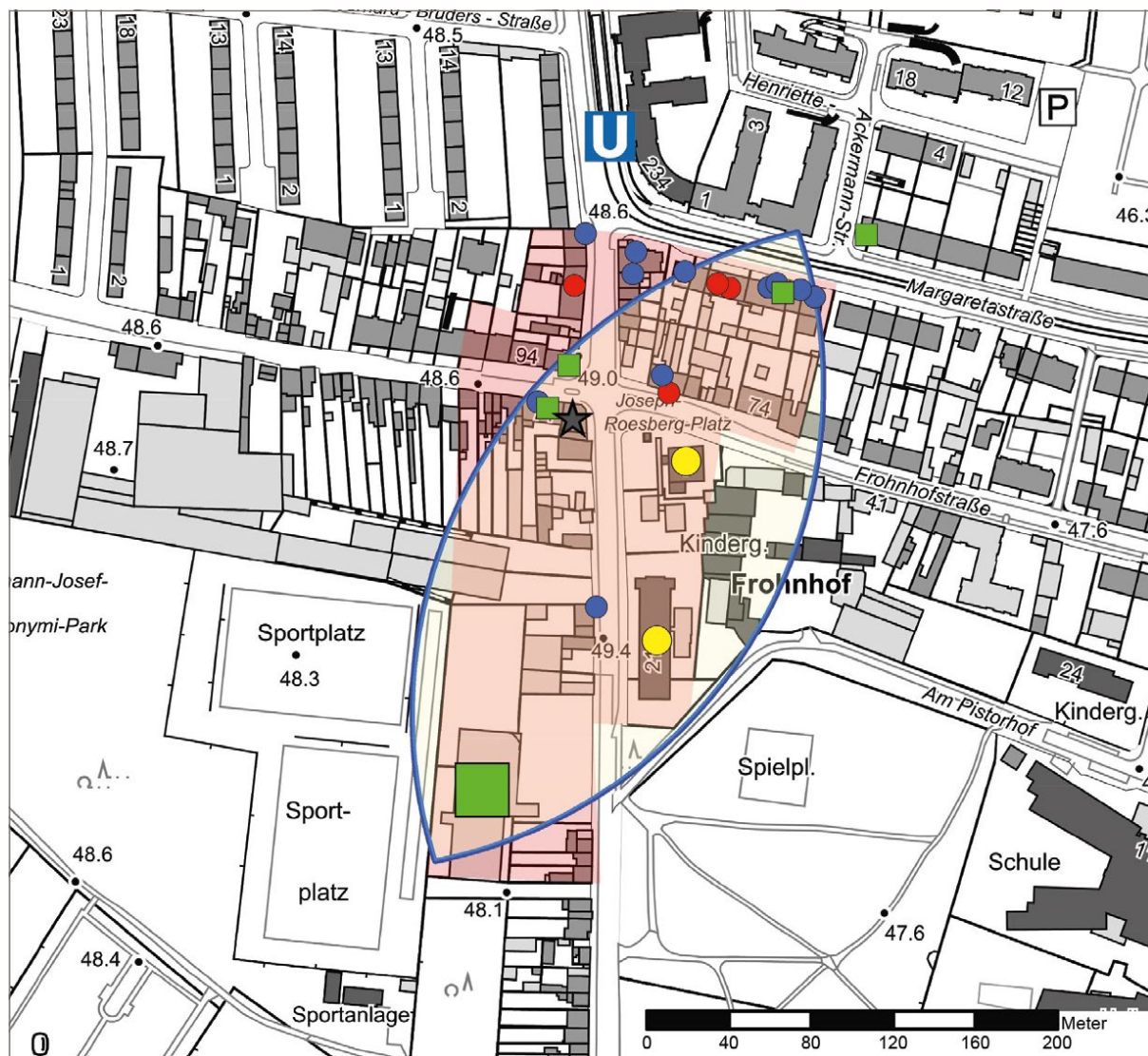
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraftindex
Stadtteil Ossendorf	5.807	104,3

Einzelhandelsausstattung des Zentrums

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe 2016		Verkaufsfläche 2016		Vergleich 2008 / 2016	
	abs.	in %	in m ²	in %	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Einzelhandel insgesamt	4	100	1.385	100	- 3	+ 35
kurzfristiger Bedarf insgesamt	3	75	*	98	- 2	+ 55
mittelfristiger Bedarf insgesamt	-	-	-	-	- 1	*
langfristiger Bedarf insgesamt	1	25	*	2	+/- 0	*

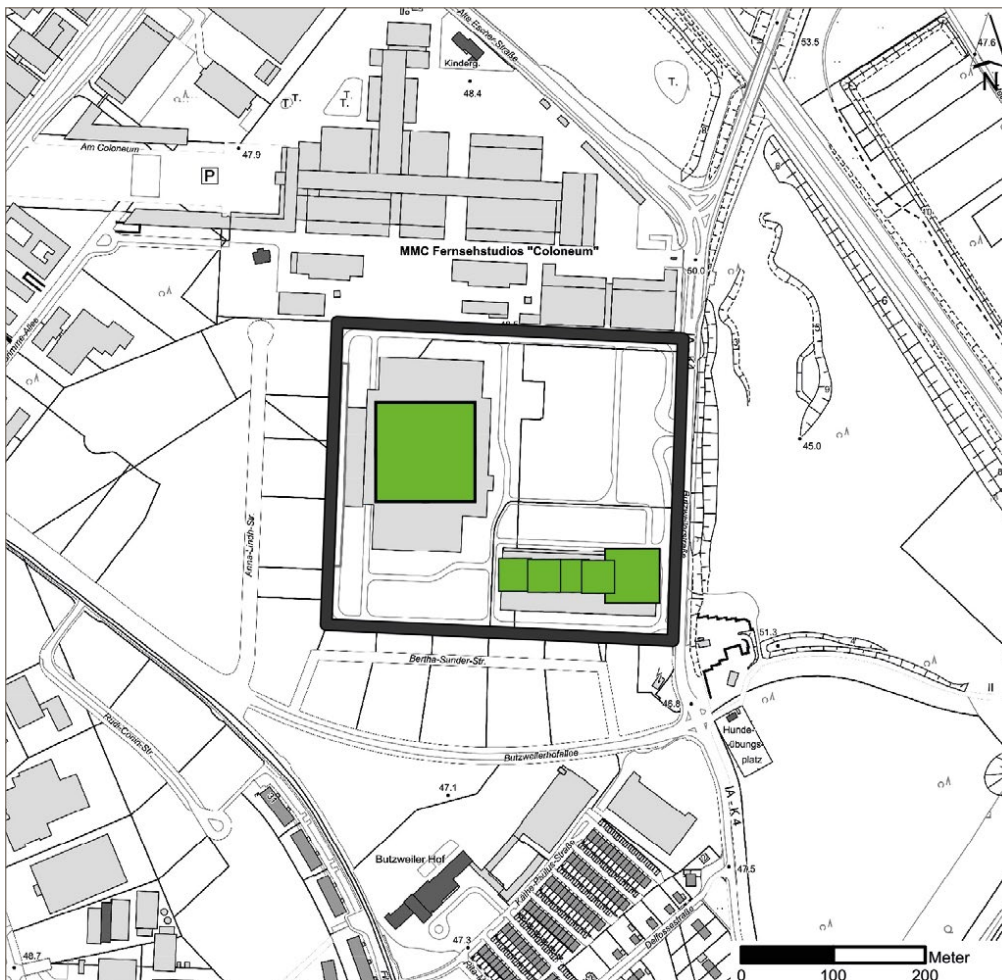
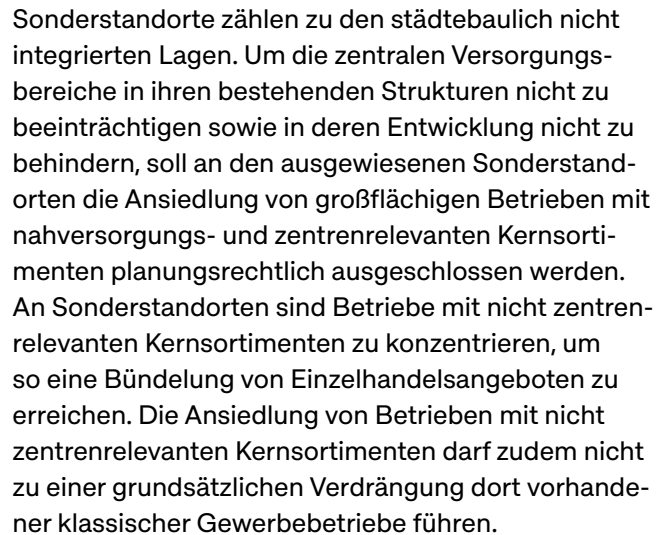
Charakteristik

- › Die Einzelhandelsausstattung der Nahversorgungslage wird durch den Lidl Lebensmitteldiscounter dominiert; es ist nur ein geringes ergänzendes Angebot an kleinteiligen Anbietern (u. a. Apotheke, Schreibwaren, Elektrowaren) sowie an Komplementärnutzungen vorhanden. Zwar liegt der Bereich mit rd. 1.390 m² Verkaufsfläche, von denen 98 % auf den **kurzfristigen Bedarfsbereich** entfallen, verkaufsflächenseitig über dem Orientierungswert für Nahversorgungszentren, die Anzahl der Betriebe liegt jedoch deutlich darunter. Daher geht nahezu die gesamte Verkaufsfläche auf den Lebensmittelmarkt zurück. Durch die abgesetzte Lage des Lidl-Marktes im Süden des ehemaligen Zentrums bestehen zudem kaum Austauschbeziehungen zwischen diesem und den sonstigen Nutzungen.
- › **Komplementärnutzungen:** 9 Dienstleistungsbetriebe (v. a. medizinische Dienstleistungen, Friseure, Kosmetikstudio), drei Gastronomiebetriebe (Imbisse, Restaurant) und zwei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.



Karte 4.4.8: Nutzungsstruktur Nahversorgungslage Ossendorf

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Karte 4.4.9: Sonderstandort Ossendorf

4.5 Stadtbezirk Nippes

Acht der zehn im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Nippes haben sich im Kontext ihrer jeweiligen Funktionszuweisung in der Praxis bewährt, sodass diese im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 grundsätzlich übernommen werden.

Änderungen ergeben sich bei dem 2013 ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Longerich, Longericher Hauptstraße. Dieses wird aufgrund der teils eingeschränkten Nutzungsstruktur künftig als Nahversorgungslage ausgewiesen. Das ehemalige Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße / Friedrich-Karl-Straße wurde aufgrund der geringen Einzelhandelsdichte sowie den fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhängen im Kontext der Fortschreibung

aufgehoben. Stattdessen wurde das NVZ Weidenpesch, nördliche Neusser Straße unter der Voraussetzung der Realisierung des Lebensmittelmarkts an der Neusser Straße 477 – 485 ausgewiesen.

Gleichzeitig wurden die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung von städtebaulich-funktionalen Aspekten sowie veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Legende für Nutzungsstruktur-Karten

(für alle folgenden Nutzungsstruktur-Karten zu verwenden)

Einzelhandel Verkaufsfläche

- bis unter 400 qm
- ab 400 bis unter 800 qm
- ab 800 qm
- Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastgewerbe
- Soziale Infrastruktur
- Auto- oder Motorradhandel

★ Leerstand

— Abgrenzung
ZVB - Zentraler Versorgungsbereich

— Flurstücksgrenze

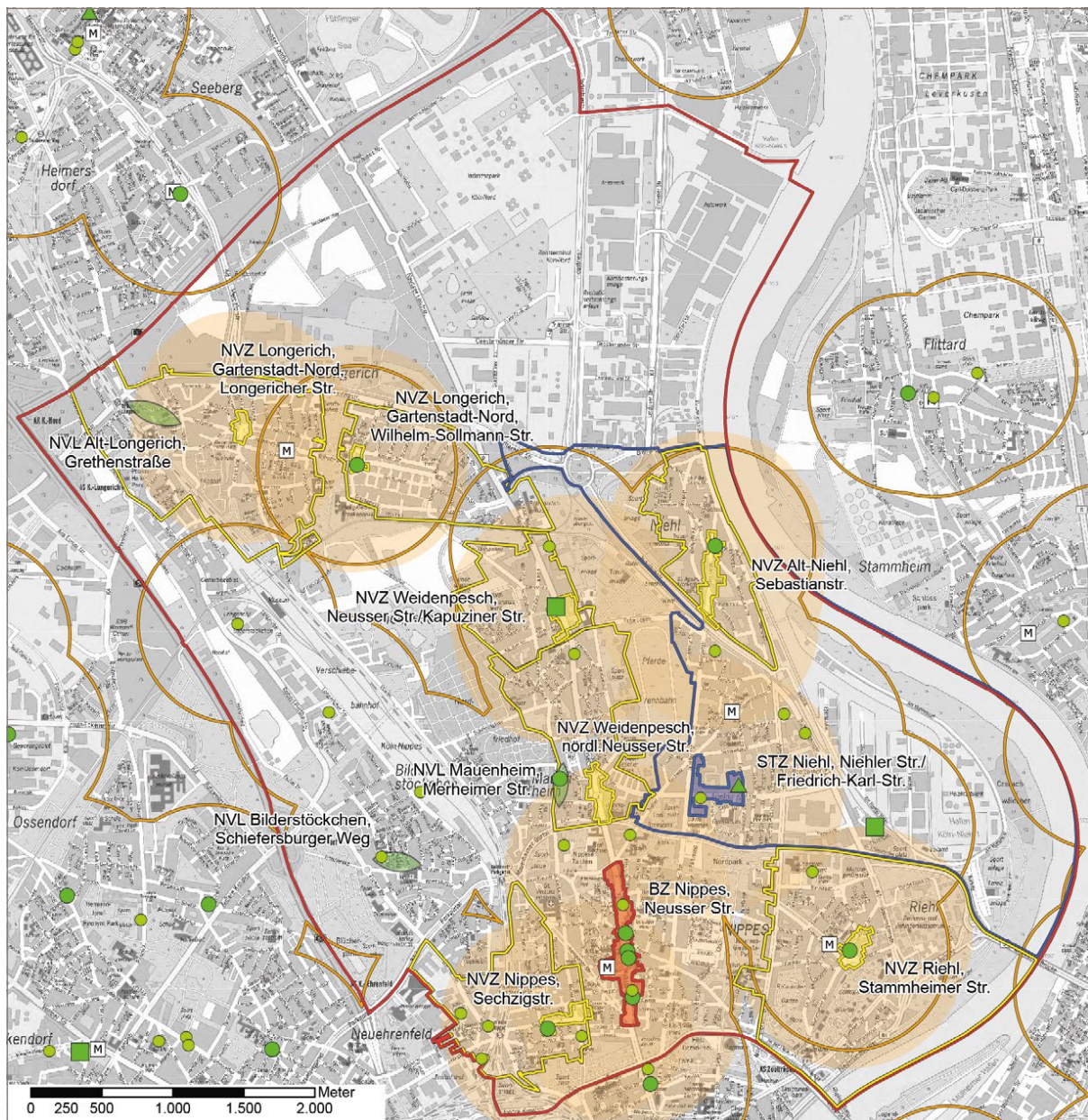
■ Zentrumsbereich 2010

U Stadtbahn - Haltestelle

H Bus - Haltestelle

S S-Bahn - Haltestelle

🚂 Hauptbahnhof



Karte 4.5.1: Zentren- und Standortstruktur

Zentrenstruktur / Versorgungsgebiete

- BZ - Bezirkszentrum
- Versorgungsgebiet
- STZ - Stadtteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- NVZ - Nahversorgungszentrum
- Versorgungsgebiet

Nahversorgung / Einzugsbereiche

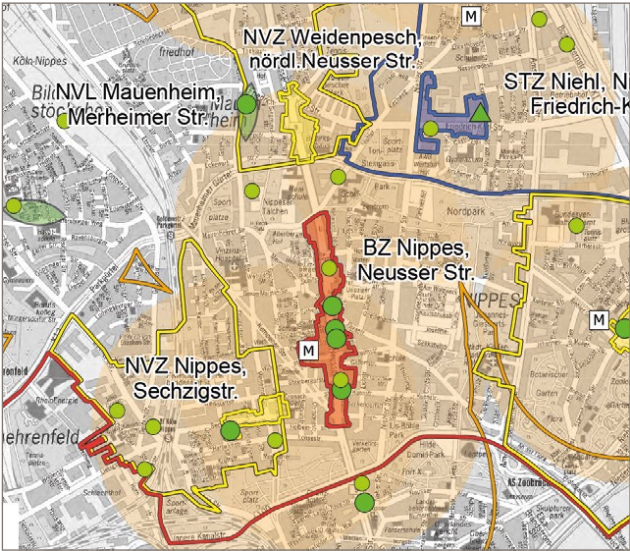
bedeutsame Lebensmittelbetriebe,
i. d. R. ab 400 m² VKF

- SB-Warenhaus
- ▲ Verbrauchermarkt
- Supermarkt
- Discounter
- M Wochenmarkt
- NVL - Nahversorgungslage
- 700 Meter Radius um die Zentren
- 700 Meter Radius um die Betriebe

4.5.1 Bezirkszentrum Nippes, Neusser Straße

Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



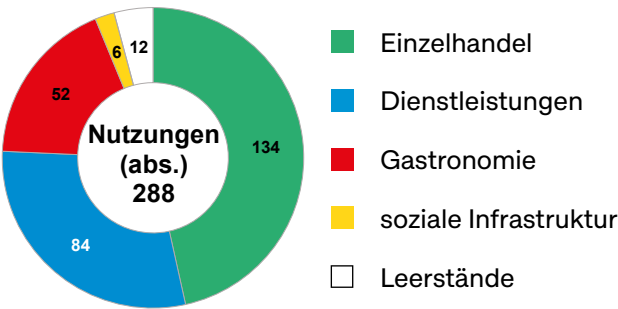
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtbezirk Nippes)	117.263	125.400
Stadtteil Nippes	35.862	40.400
Stadtbezirk Nippes	117.263	125.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Nippes	5.948	106,8
Stadtbezirk Nippes	5.792	104,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

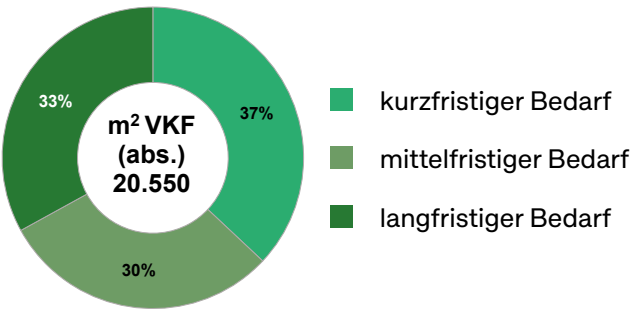
- › Lage im südlichen Teil des Stadtbezirks Nippes, an der Grenze zum Stadtbezirk Innenstadt.
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst v. a. die Nutzungen entlang der Neusser Straße auf einer Länge von rd. 1,1 km zwischen den Einmündungen Niehler Kirchweg im Norden und Holbeinstraße im Süden. Im Bereich der Wilhelmstraße bzw. der Viersener Straße erstreckt sich das Zentrum auch auf den Wilhelmplatz.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch die Nutzungen entlang der Neusser Straße bestimmt. Wenn sich in den Seitenstraßen kein Einzelhandel befindet und die Wohnnutzungen überwiegen, werden diese nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.
- › **Gegenüber 2010** erfolgt eine Verkleinerung des Zentrums im nördlichen Bereich, da der hier vorhandene Parkplatz nicht als Potenzialfläche zur Verfügung steht.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich in der Neusser Straße am nördlichen Ende des Zentrums auf der westlichen Straßenseite, wo derzeit noch das Möbel-Küchenstudio Breitbach ansässig ist. Hier ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes beabsichtigt, integriert in einen Wohnungsbau.

Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.5.2: Nutzungsstruktur Bezirkszentrum Nippes, Neusser Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rewe (SM, 2x), Rossmann (FM), Mayersche Buchhandlung (FM), dm (FM), Alnatura (SM), Jamuno (FM), Netto (DIS), Deichmann (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM), Aldi (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	Möbel-Küchenstudio Breitbach (FM)
› über 3.000 m ²	Galeria Kaufhof (WH)

weitere nennenswerte Betriebe	Bücher (FG), Schreib- und Papierwaren (FG), Elektrowaren (FG), Metzgereien (FG)
--------------------------------------	---

Wochenmarkt	Wilhelmplatz (Montag – Freitag / Samstag, 27 / 60 Marktstände)
--------------------	--

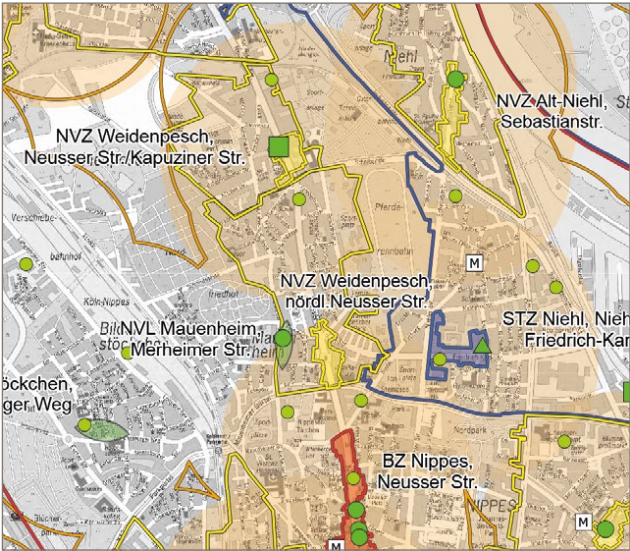
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: für den Bezirk Nippes
- › Anzahl der Betriebe oberhalb, die Verkaufsfläche entsprechend des Orientierungswertes für ein BZ
- › Angebotsschwerpunkt: relativ gleichmäßige Verteilung auf den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf

aktueller Entwicklungsstand: stabil, mehrere Magnetbetriebe im Zentrum vorhanden

4.5.2 Stadtteilzentrum Niehl, Niehler Straße / Friedrich-Karl-Straße Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



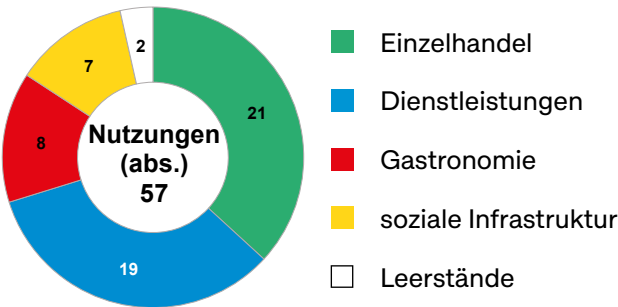
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Niehl)	20.206	22.300
Stadtteil Niehl	20.206	22.300
Stadtbezirk Nippes	117.263	125.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Niehl	5.484	98,5
Stadtbezirk Nippes	5.792	104,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

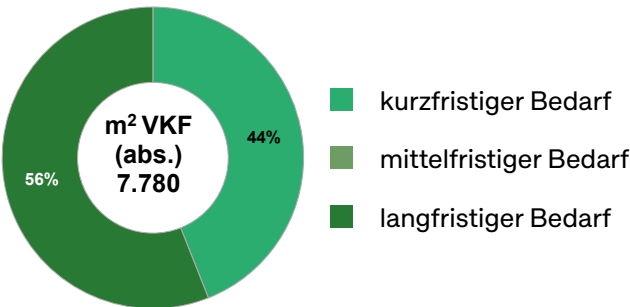
- › Lage im Südwesten des Stadtteils Niehl.
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Nutzungen entlang der Niehler- und Friedrich-Karl-Straße zwischen der Einmündung Nesselrodestraße und Eichhornstraße.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird vor allem durch die straßenbegleitenden Einzelhandelsnutzungen entlang der Niehler Straße (ca. 350 m) und Friedrich-Karl-Straße (rd. 300 m) bestimmt.
- › Eine **Potenzialfläche** ist nicht vorhanden.
- › Im **Vergleich zu 2010** erfolgt eine Kürzung des zentralen Versorgungsbereiches auf der westlichen Straßenseite der Niehler Straße, da hier nur stark untergeordnet Einzelhandels- bzw. Komplementärnutzungen vorhanden sind und die Bebauung hauptsächlich durch Wohnnutzungen geprägt wird. Darüber hinaus wird das Zentrum nördlich der Friedrich-Karl-Straße verringert, da im Blockinnenbereich nur noch Wohnnutzungen vorhanden sind.

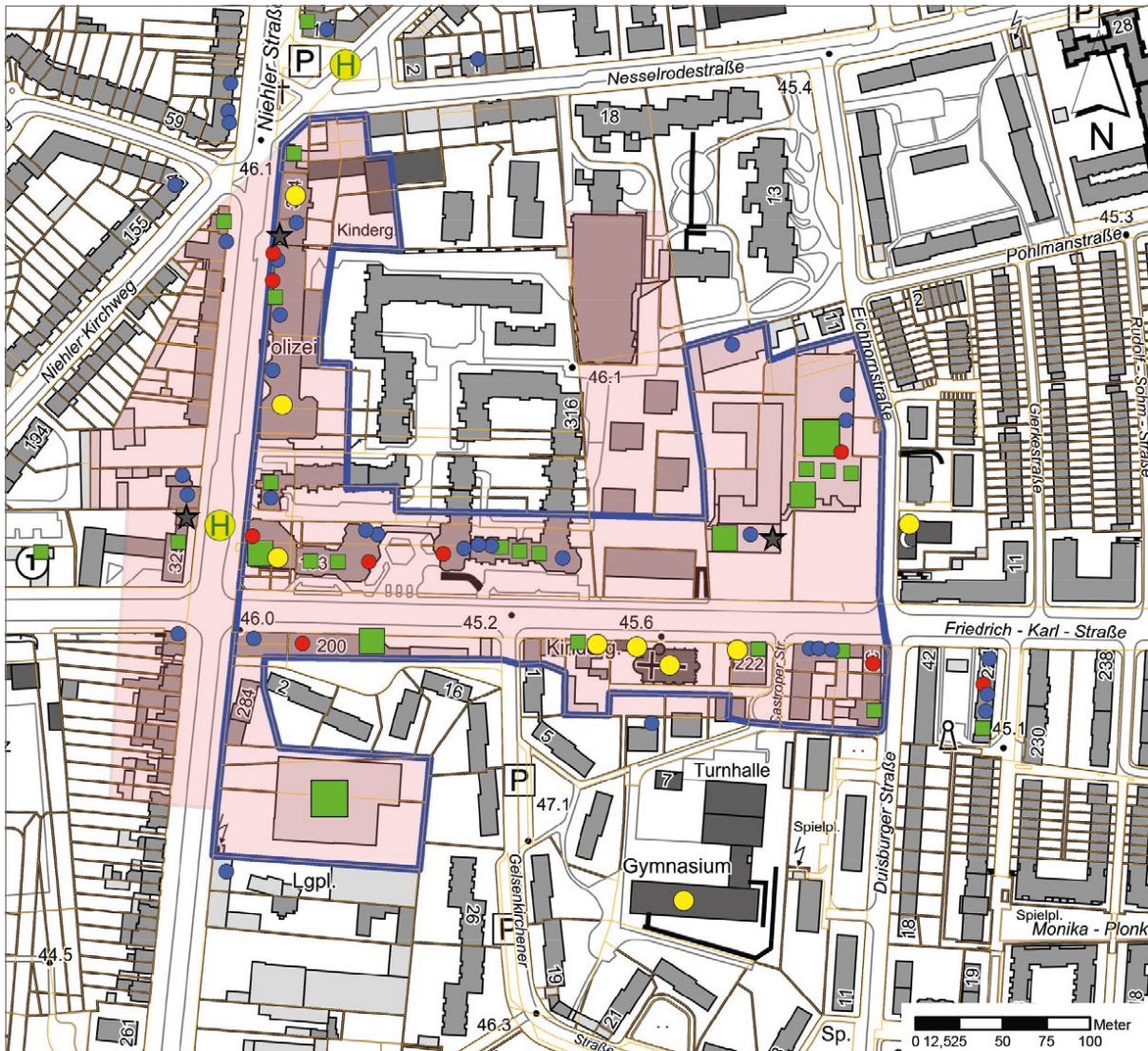
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.5.3: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Niehl, Niehler Straße / Friedrich-Karl-Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Netto (DIS), dm (FM), Fressnapf (FM), Rewe Getränkemarkt (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	Rewe (SM)
› über 3.000 m ²	Obi (FM)

weitere nennenswerte Betriebe Metzgereien (FG), Fahrräder (FG), zoologischer Bedarf (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

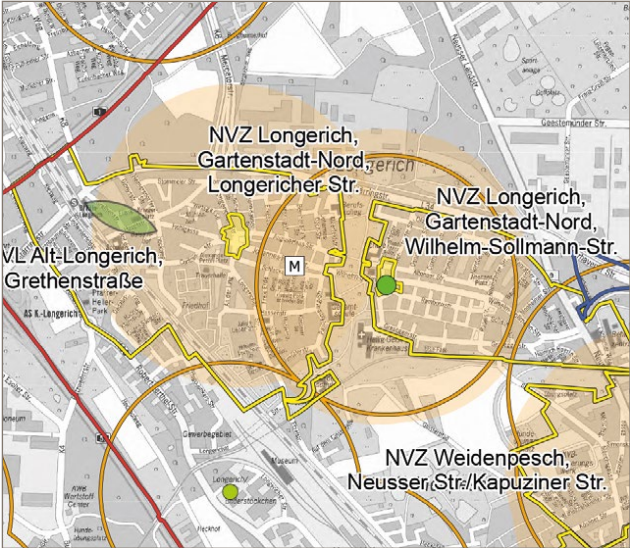
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Niehl
- › Anzahl der Betriebe dem Orientierungswert entsprechend und Verkaufsflächenausstattung deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein STZ
- › Angebotsschwerpunkt: langfristiger Bedarfsbereich, darüber hinaus auch umfassendes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: gute Ausstattung, stabil

4.5.3 Nahversorgungszentrum Longerich, Gartenstadt-Nord,
Wilhelm-Sollmann-Straße

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



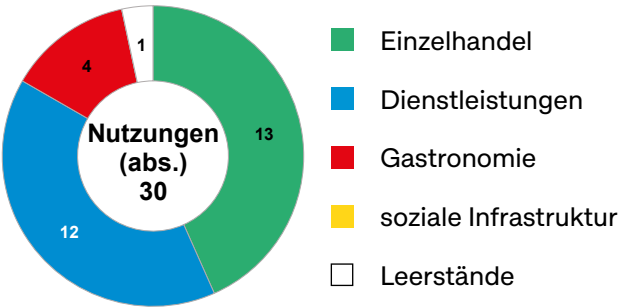
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Gartenstadt-Nord)	5.105	-
Stadtteil Longerich	13.701	13.700
Stadtbezirk Nippes	117.263	125.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Longerich	6.820	122,4
Stadtbezirk Nippes	5.792	104,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

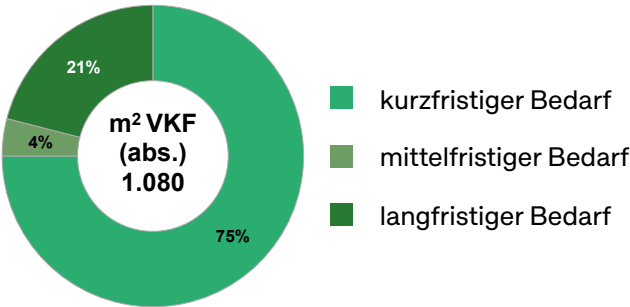
- › Lage im östlichen Teil des Stadtteils Longerich.
- › Das Zentrum erstreckt sich auf den Bereich der Stadtbahnhaltestelle Herforder Straße zwischen der Graseggerstraße und der Altonaer Straße.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen von den Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Herforder Straße geprägt, im Umfeld bestehen ansonsten nur Wohnnutzungen bzw. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.
- › Eine **Potenzialfläche** ist nicht vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** verringert sich das Zentrum im westlichen Bereich, da hier ausschließlich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden sind, die nicht als Potenzialfläche für das Zentrum dienen, sowie im Osten aufgrund fehlender Einzelhandelsnutzungen.

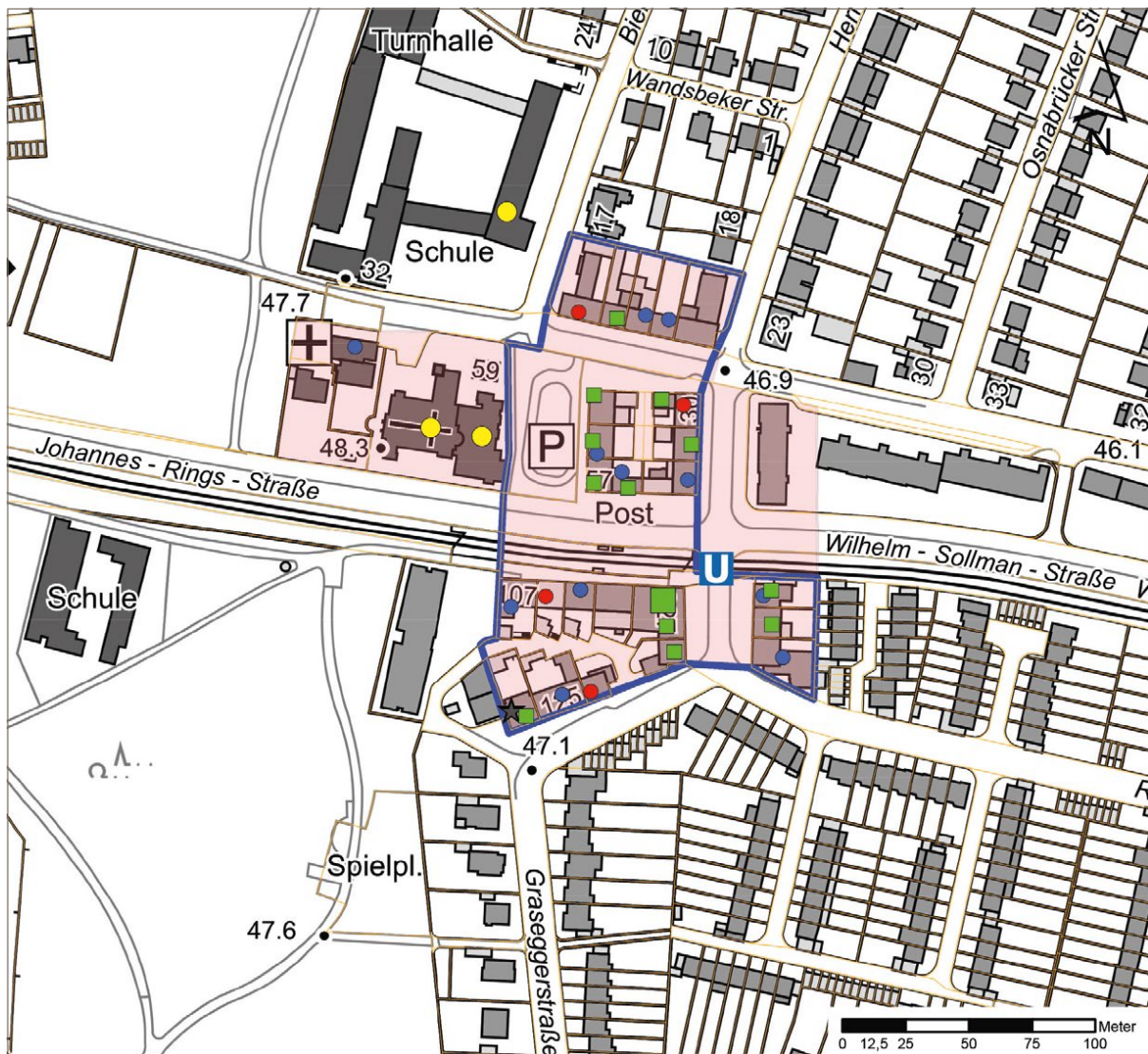
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.5.4: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Longerich, Gartenstadt-Nord, Wilhelm-Sollmann-Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rewe (SM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Getränkemarkt (FM), Bücher (FG), Hörakustik (FG), Sportbekleidung (FG), Hausrat (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

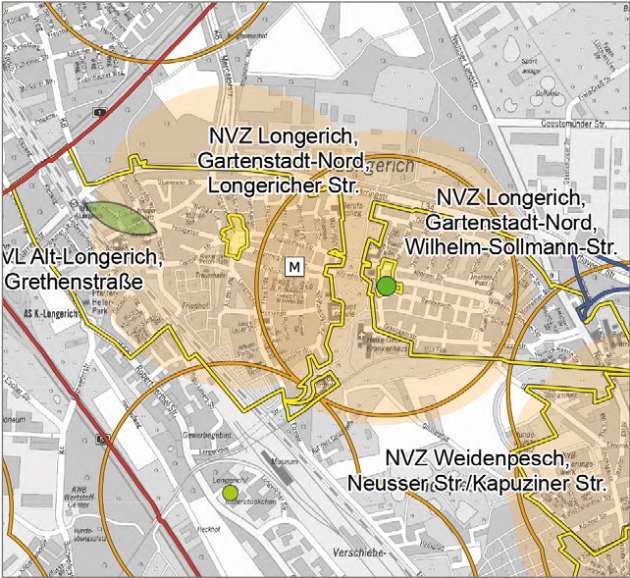
- › Versorgungsfunktion: für das Stadtviertel Gartenstadt-Nord
- › Anzahl der Betriebe deutlich über dem Orientierungswert und Verkaufsfläche durchschnittlich für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie geringes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: noch stabil, mit qualitativen Defiziten im kurzfristigen Bedarfsbereich

4.5.4 Nahversorgungszentrum Longerich, Gartenstadt-Nord,
Longericher Straße

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



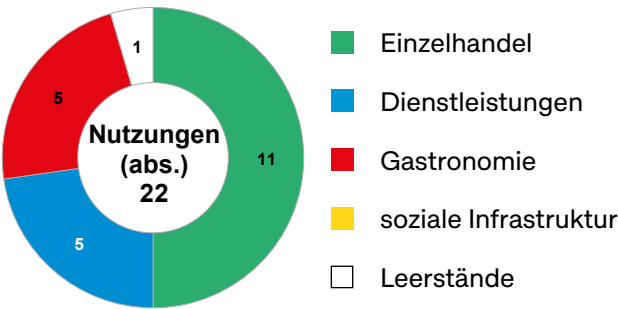
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Neu-Longerich, Alt-Longerich, Lützlongerich)	8.262	-
Stadtteil Longerich	13.701	13.700
Stadtbezirk Nippes	117.263	125.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Longerich	6.820	122,4
Stadtbezirk Nippes	5.792	104,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

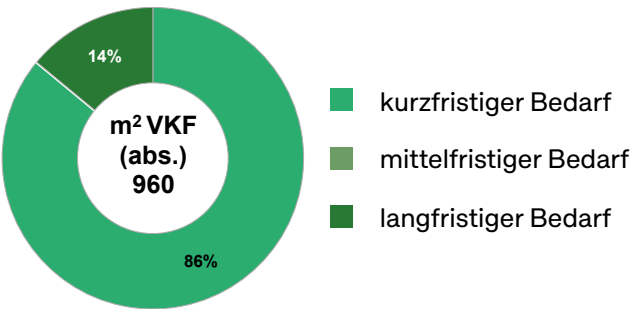
- › Zentrale Lage im Stadtteil Longerich.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf den Kreuzungsbereich Johannes-Rings-Straße / Longericher Straße zwischen der Schlackstraße und der Außerner Straße (Länge rd. 250 m).
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird v. a. durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Longericher Straße bestimmt.
- › Eine **Potenzialfläche** im Norden des Zentrums wurde zwischenzeitlich mit einem großflächigen Edeka-Markt bebaut.
- › **Gegenüber 2010** Verkürzung des Zentrums im Norden auf der westlichen Seite der Longericher Straße, da hier ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden sind.

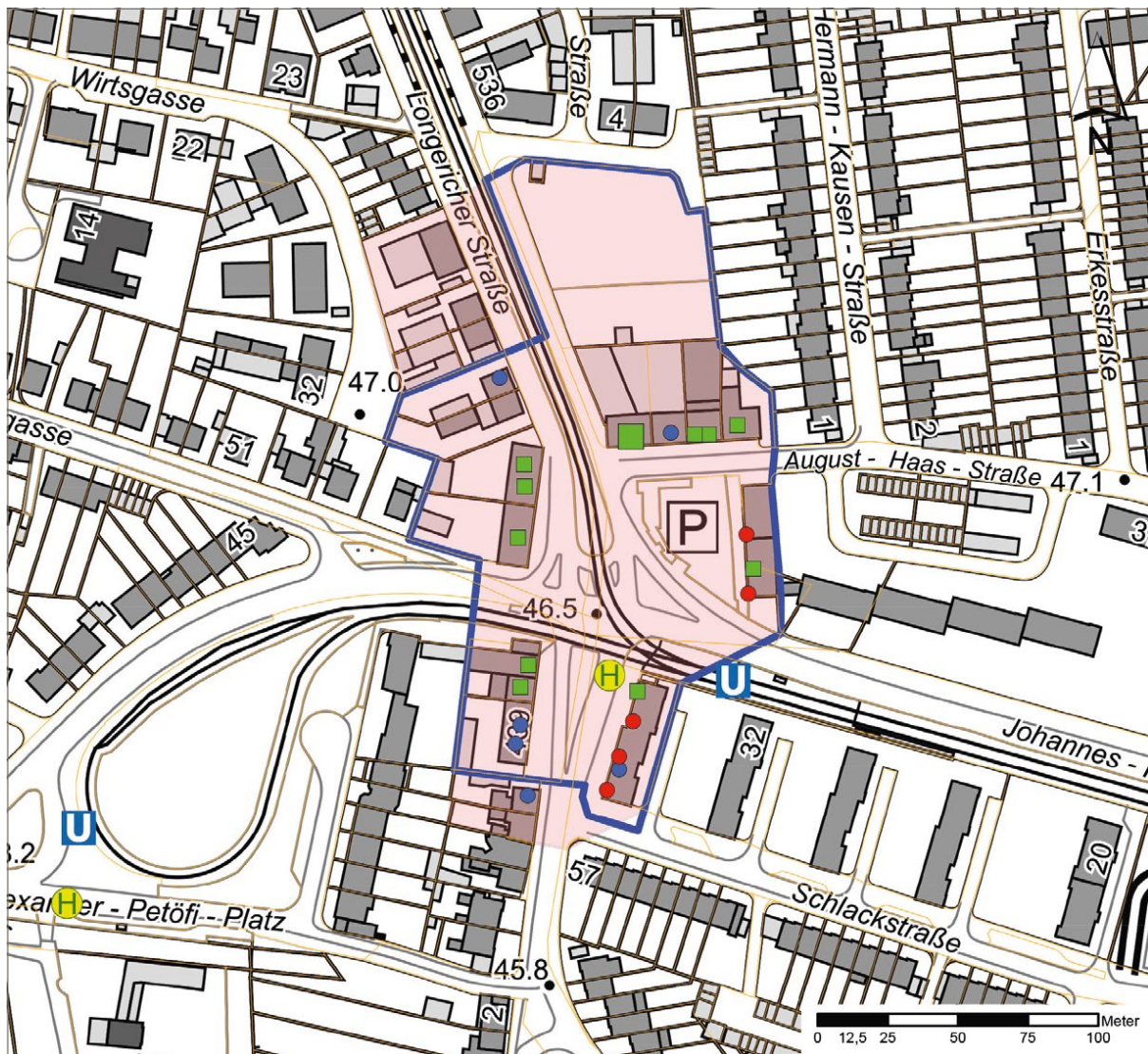
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.5.5: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Longerich, Gartenstadt-Nord, Longericher Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rossmann (FM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-
weitere nennenswerte Betriebe	Reformwaren (FG), Parfümerie (FG), Optiker (FG)
Wochenmarkt	-

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für die Stadtviertel Neu-Longerich, Alt-Longerich und Lützlongerich
- › Anzahl der Betriebe entspricht dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum, die Verkaufsfläche liegt leicht darunter, wobei zwischenzeitlich auf die Eröffnung des Edeka-Marktes hinzuweisen ist
- › Angebotsschwerpunkt: nahezu ausschließlich im kurzfristiger Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, mit Rossmann und dem neu eröffneten Edeka-Markt sind zwei Magnetbetriebe vorhanden

4.5.5 Nahversorgungszentrum Weidenpesch,
Neusser Straße / Kapuzinerstraße

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



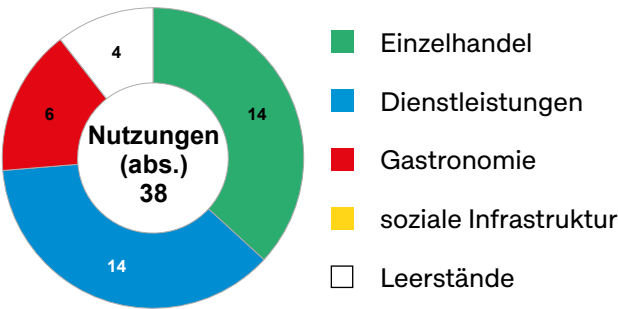
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Merheim lrh.)	4.963	-
Stadtteil Weidenpesch	13.957	14.700
Stadtbezirk Nippes	117.263	125.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Weidenpesch	5.514	99,0
Stadtbezirk Nippes	5.792	104,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

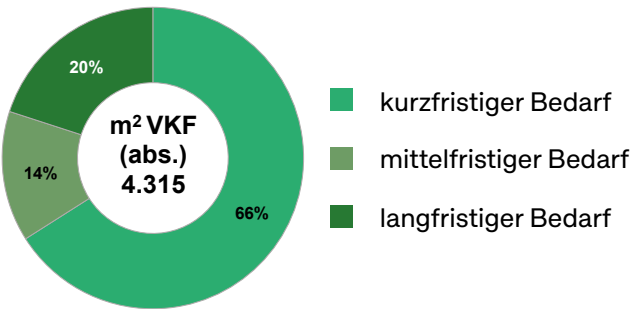
- › Lage im nördlichen Bereich des Stadtteils Weidenpesch.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Neusser Straße (Länge ca. 200 m) mit einem Ausläufer in die Kapuzinerstraße und umfasst die hier ansässige Ladenzeile.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen vom Geschäftsbesatz entlang der Neusser Straße bestimmt.
- › Zwei **Potenzialflächen** sind im östlichen Bereich des Zentrums vorhanden. Die nördliche Potenzialfläche befindet sich ggü. der Parkplatzanlage des Seniorenheims und die südliche Potenzialfläche auf Höhe der Straße An dem Kreutzmorgen (Freifläche), die jedoch voraussichtlich von der Feuerwehr als Erweiterungsfläche benötigt wird. Gegebenenfalls kann hier im Erdgeschoss Einzelhandel integriert werden.
- › **Gegenüber 2010** nur geringfügige Änderungen im Bereich der Stellplatzfläche des Rewe-Centers und am südlichen Ende des Zentrums.

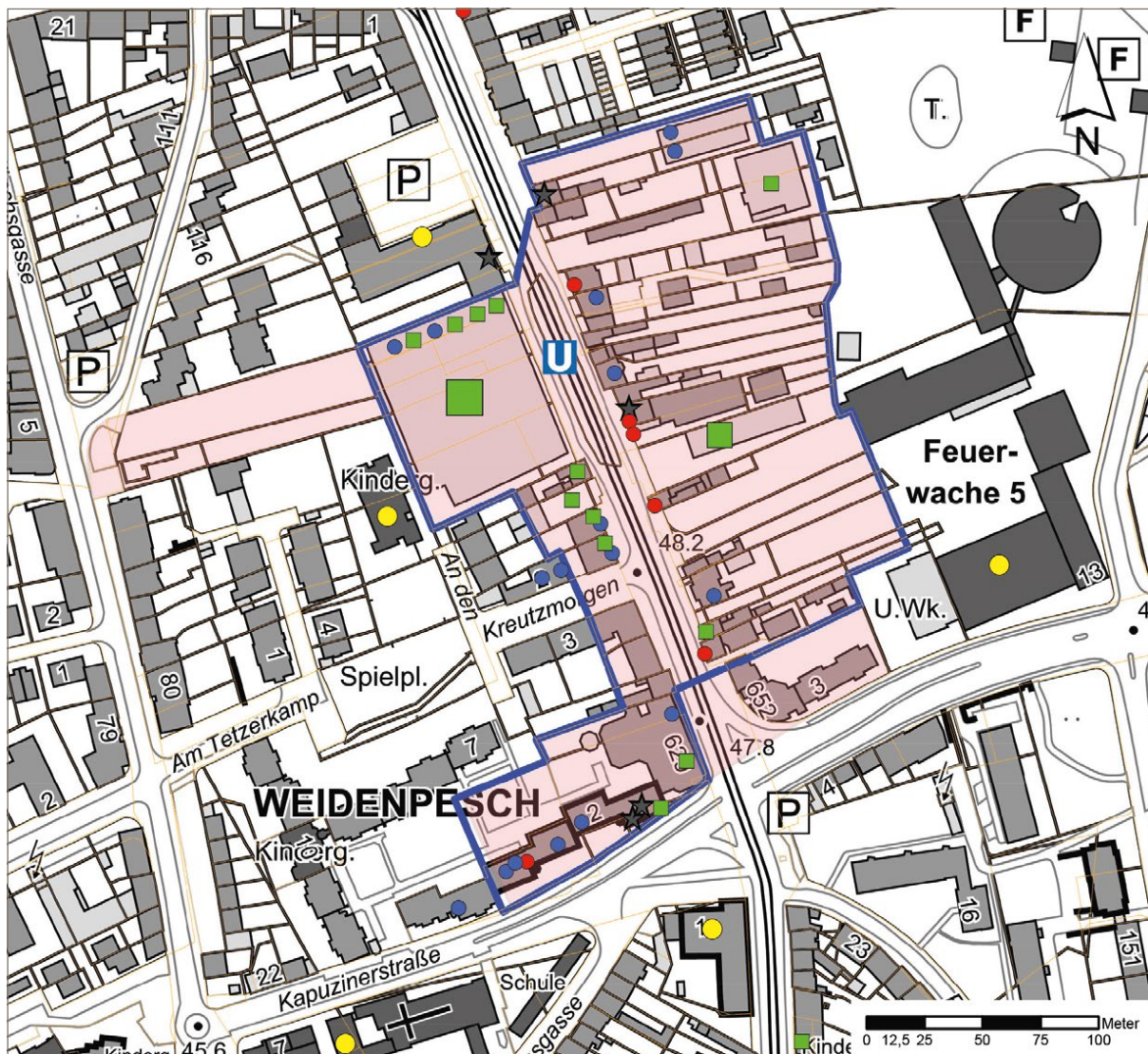
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.5.6: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße / Kapuzinerstraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Zeeman (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	Rewe-Center (SBW)

weitere nennenswerte Betriebe Matratzen (FG), Polsterstoffe (FG), Textilanbieter (FG)

Wochenmarkt -

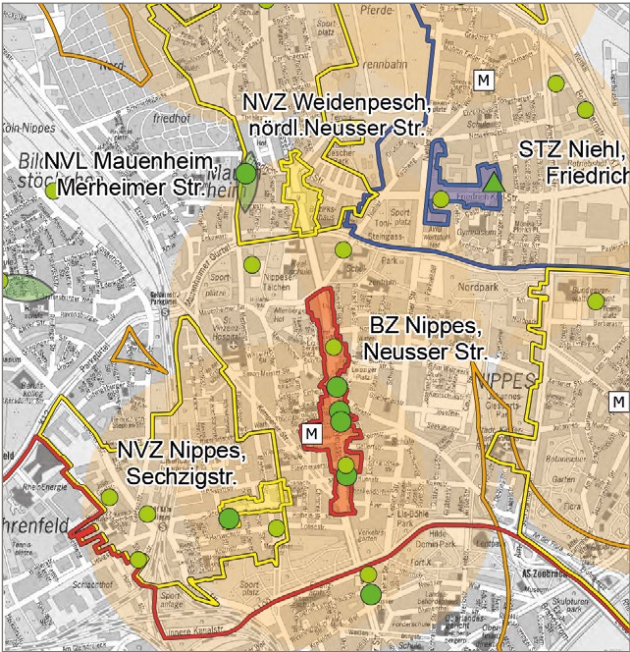
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für das Stadtviertel Merheim Ihr.
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche liegen beide deutlich oberhalb des durchschnittlichen Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, ein Magnetbetrieb vorhanden

4.5.6 Nahversorgungszentrum Nippes, Sechzigstraße Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



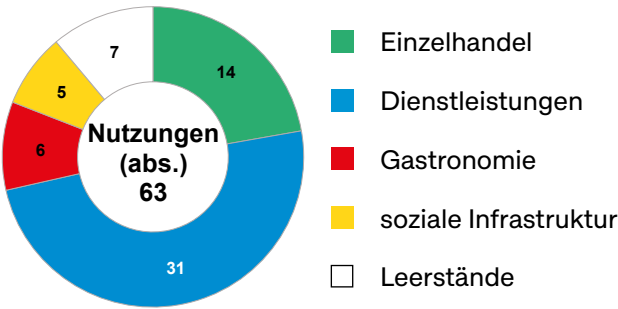
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Sechzig-Viertel, GE Schlachthof-Nord, Siedlung Ausbesserungswerk Nippes)	10.868	-
Stadtteil Nippes	35.862	40.400
Stadtbezirk Nippes	117.263	125.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Nippes	5.948	106,8
Stadtbezirk Nippes	5.792	104,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

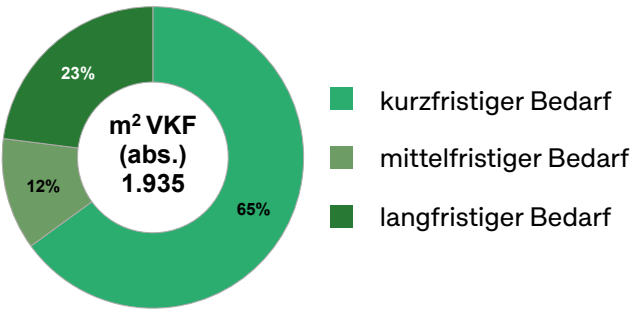
- › Lage im westlichen Teil des Stadtteils Nippes.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Sechzigstraße zwischen der Einmündung Nohlstraße im Westen und Siebachstraße im Osten (Länge rd. 300 m) sowie der Siebachstraße und der Merheimer Straße.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen vom Geschäftsbesatz entlang der Sechzigstraße, der Siebachstraße und der Merheimer Straße bestimmt.
- › Eine **Potenzialfläche** ist nicht vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** erfolgt keine Veränderung der Abgrenzung.

Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.5.7: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Nippes, Sechzigstraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Haushaltsgeräte (FG), Fahrräder (FG), Obst- und Gemüse (FG)

Wochenmarkt -

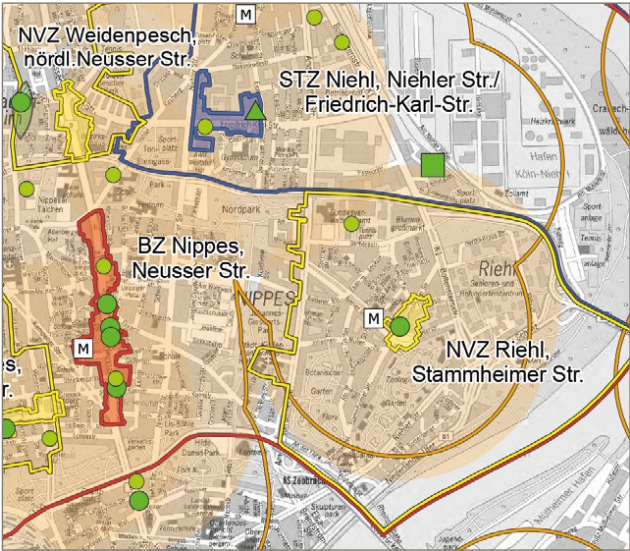
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: für die Stadtviertel Sechzigviertel, GE Schlachthof-Nord, Siedlung Ausbesserungswerk Nippes
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche oberhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, geringes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: noch stabil, qualitative Defizite (v. a. ungünstiger Verkaufsflächenzuschnitt, eher lose Verteilung der Geschäfte im Zentrum), jedoch auch ohne Entwicklungsspielraum

4.5.7 Nahversorgungszentrum Riehl, Stammheimer Straße Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



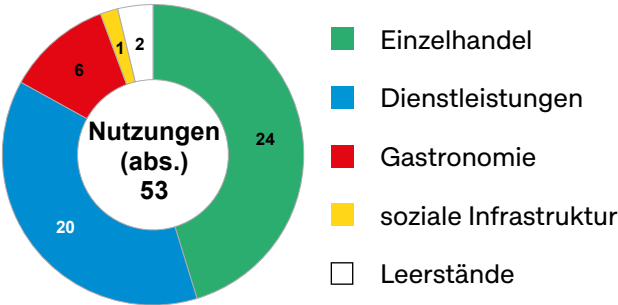
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Riehl)	11.947	11.800
Stadtteil Riehl	11.947	11.800
Stadtbezirk Nippes	117.263	125.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Riehl	6.291	112,9
Stadtbezirk Nippes	5.792	104,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

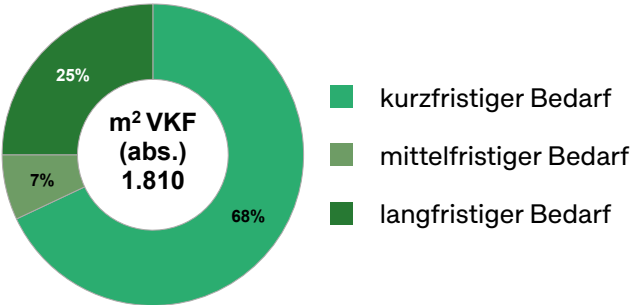
- › Zentrale Lage im Stadtteil Riehl.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Stammheimer Straße zwischen der Einmündung Riehler Gürtel und Riehler Tal mit Ausläufern in der Hittorfstraße.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird v. a. durch die straßenbegleitenden Nutzungen entlang der Stammheimer Straße (Länge rd. 300 m) bestimmt.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich auf der östlichen Straßenseite der Stammheimer Straße in zweiter Baureihe mit Anbindung an die Hittorfstraße.
- › Keine Veränderung der Abgrenzung **gegenüber 2010**.

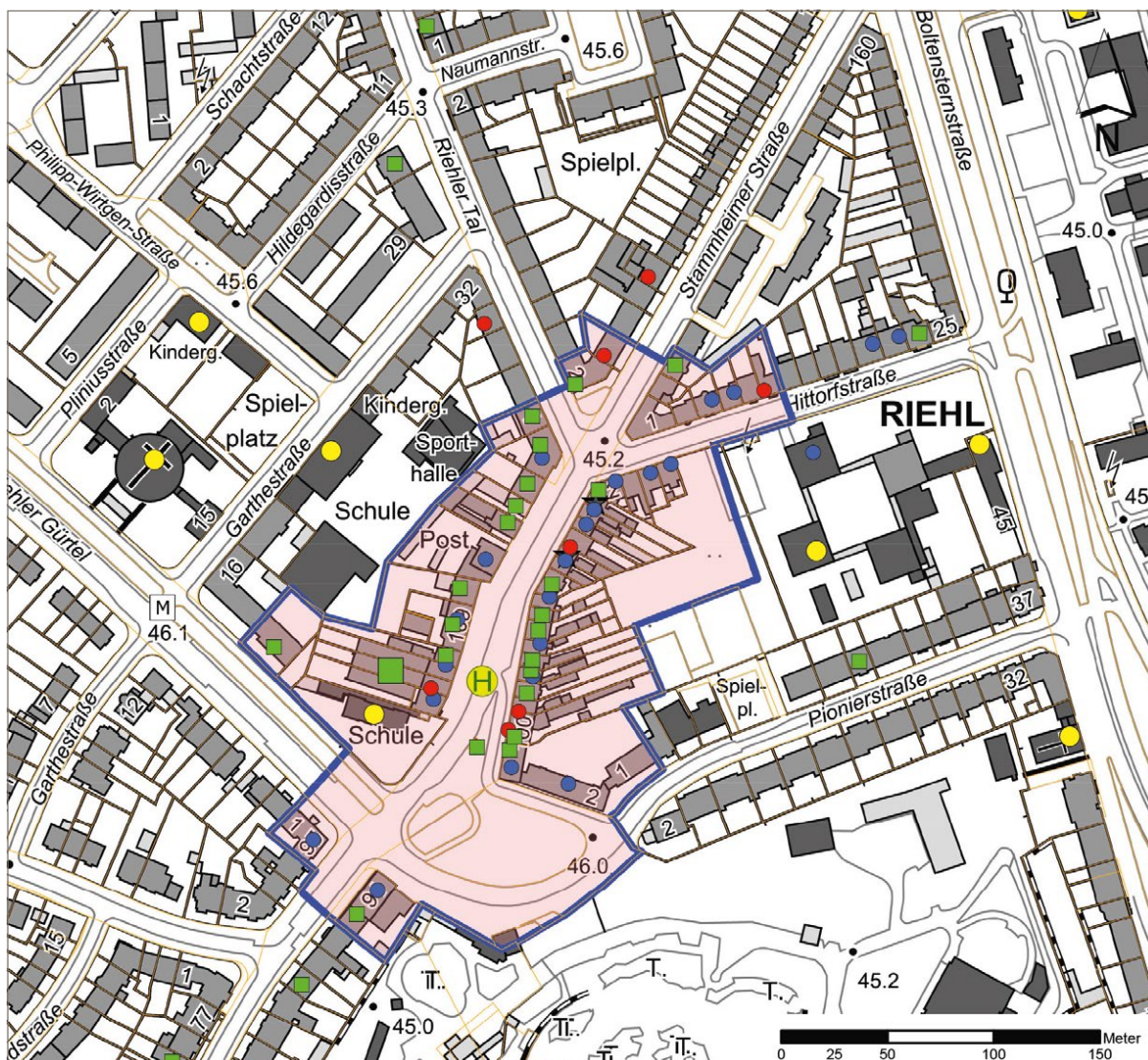
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.5.8: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Riehl, Stammheimer Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Kinderbekleidung (FG), Bücher (FG), Schreib- und Papierwaren (FG), Haushaltswaren (FG)

Wochenmarkt -

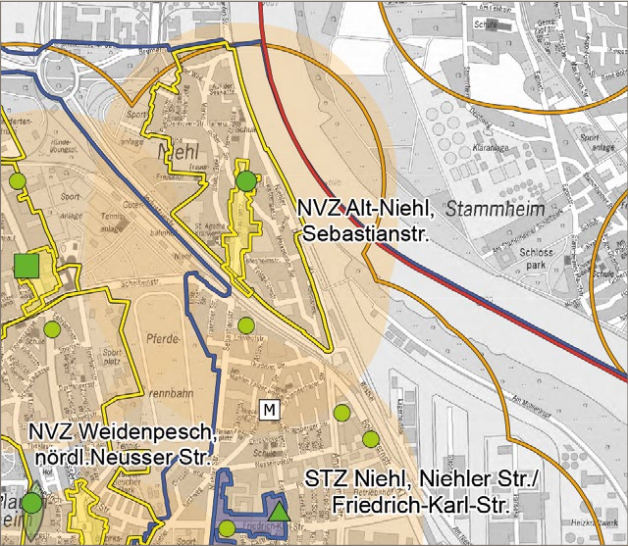
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Riehl
- › Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen Bedarfsbereich, darüber hinaus gutes Angebot im langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: grundsätzlich stabil, ein Magnetbetrieb vorhanden

4.5.8 Nahversorgungszentrum Alt-Niehl, Sebastianstraße Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



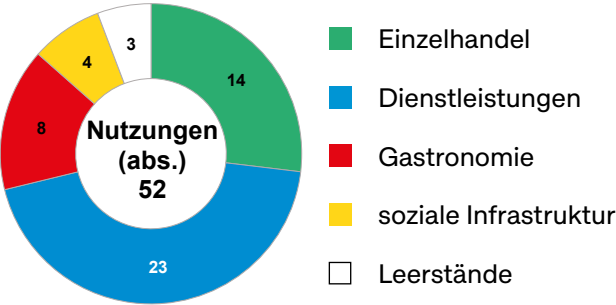
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Niehl)	5.292	-
Stadtteil Niehl	20.206	22.300
Stadtbezirk Nippes	117.263	125.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Niehl	5.484	98,5
Stadtbezirk Nippes	5.792	104,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

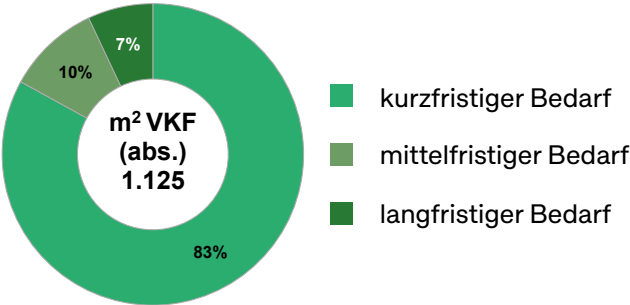
- › Lage im Norden des Stadtteils Niehl (Alt-Niehl).
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Sebastianstraße zwischen der Überführung Industriestraße im Süden und südlich des Niehler Damms im Norden (ca. 700 m).
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Sebastianstraße bestimmt.
- › Eine **Potenzialfläche** ist nicht vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** leichte Verkürzung des Zentrums im Norden. In diesem Bereich ist Wohnbebauung geplant.

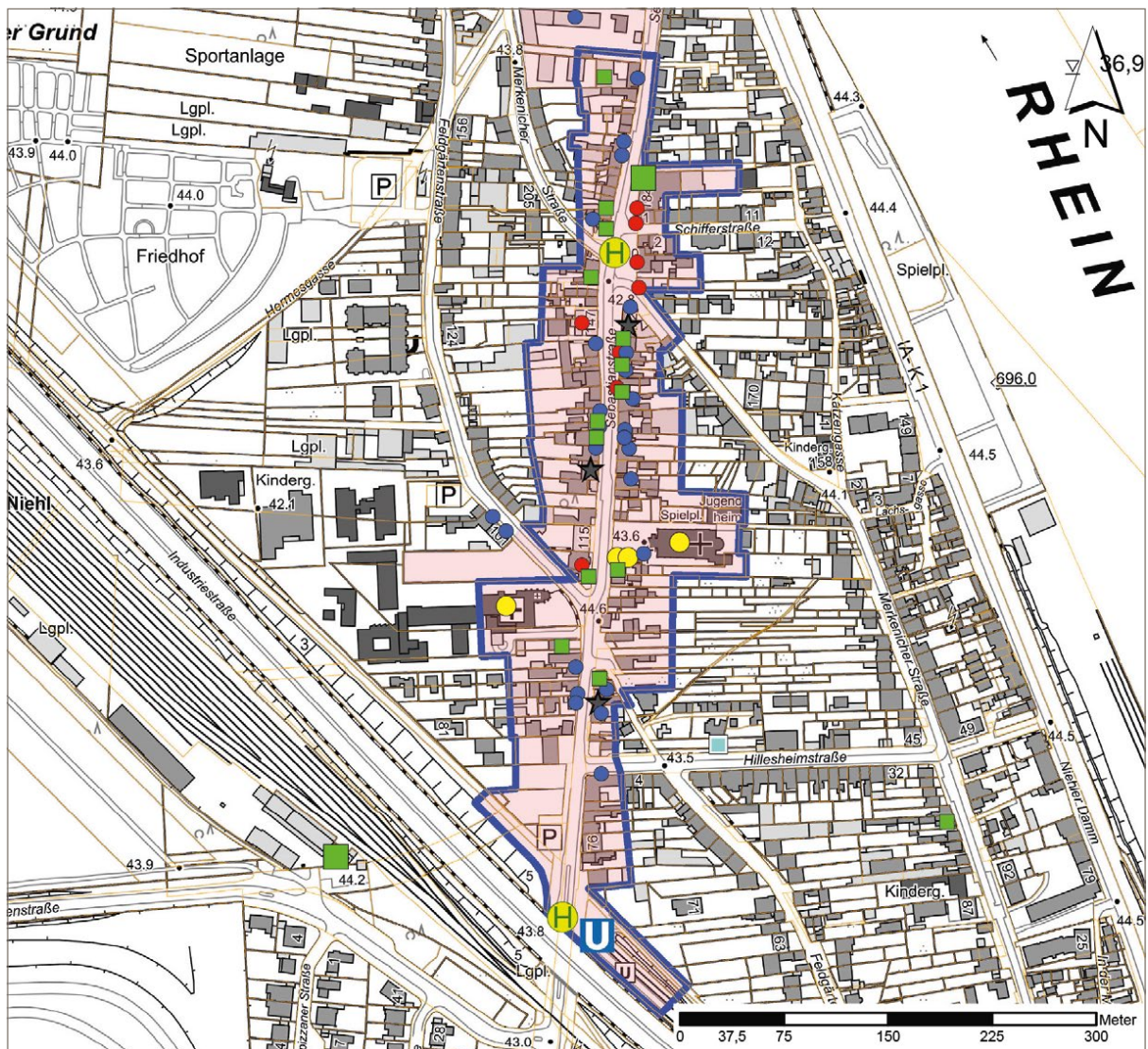
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.5.9: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Alt-Niehl, Sebastianstraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	nahkauf (SM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Haushaltsgeräte (FG), Geschenkartikel (FG), Leder- und Täschnerwaren (FG)

Wochenmarkt -

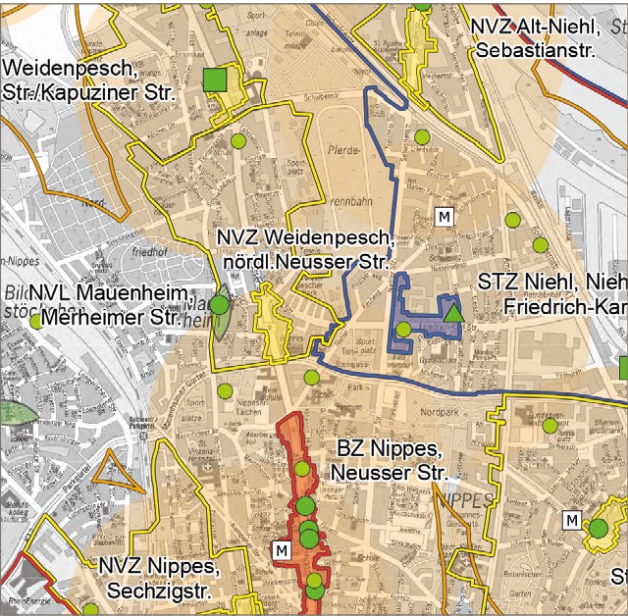
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: für das Stadtviertel Niehl
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche oberhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: noch stabil, z. T. qualitative Defizite (jedoch mit einem Integrationsmarkt Möglichkeiten zur Grundversorgung vorhanden)

4.5.9 Nahversorgungszentrum Weidenpesch, nördl. Neusser Straße Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



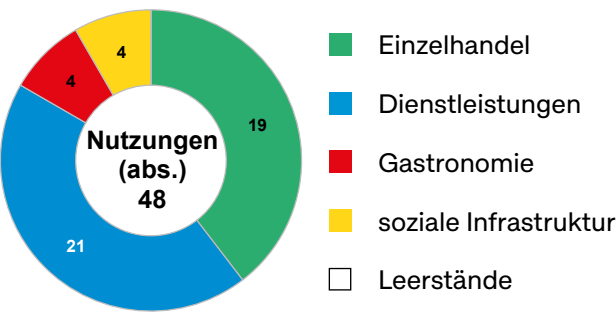
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Weidenpesch, Rennbahn-Viertel, Mauenheim, Grüner Hof)	9.754	-
Stadtteil Weidenpesch	13.957	14.700
Stadtbezirk Nippes	117.263	125.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Weidenpesch	5.514	99,0
Stadtbezirk Nippes	5.792	104,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

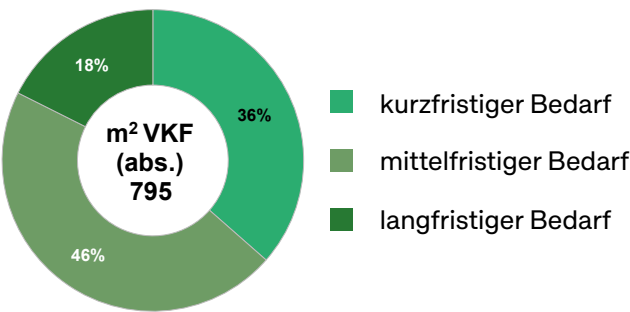
- › Am südlichen Rand des Stadtteils Weidenpesch, unmittelbar an die Stadtteile Nippes und Mauenheim angrenzend
- › Straßenbegleitende Lage entlang der Neusser Straße, zwischen Stadtbahnhaltestelle Neusser Straße / Gürtel im Süden und der Friedrich-Karl-Straße im Norden.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Neusser Straße bestimmt.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich im mittleren Bereich des Zentrums nördlich der Bergstraße; hier ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant.
- › **Gegenüber 2010** wird das Zentrum Richtung Norden deutlich verkürzt und insgesamt aufgrund der vorliegenden Nutzungsstruktur und -dichte kompakter abgegrenzt.

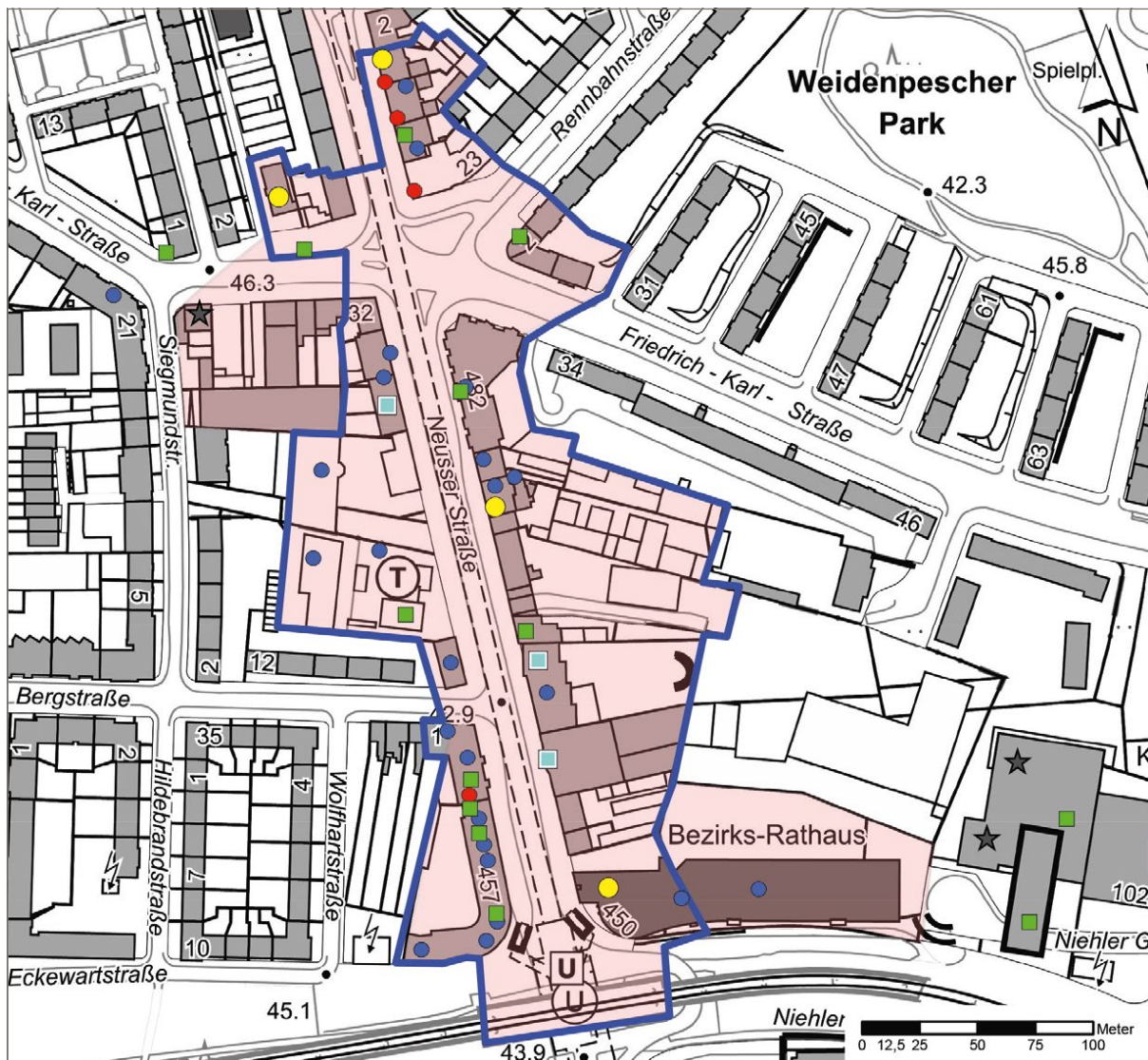
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.5.10: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Weidenpesch, nördl. Neusser Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Textildiscounter (FG), Blumen (FG), Schmuck (FG), Bilder (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: für die Stadtviertel Weidenpesch, Rennbahn-Viertel, Mauenheim, Grüner Hof
- › Anzahl der Betriebe über dem Orientierungswert, Verkaufsfläche unterhalb des Orientierungswerts
- › Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: instabil, Aufwertung durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

4.5.10 Nahversorgungslage Bilderstöckchen, Schiefersburger Weg

Zentrentyp: NVL

Einwohner / Kaufkraft

Einwohner	2016	2025
Stadtteil Bilderstöckchen	15.950	16.800

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraftindex
Stadtteil Bilderstöckchen	4.794	86,1

Einzelhandelsausstattung des Zentrums

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe 2017		Verkaufsfläche 2017		Vergleich 2008 / 2017	
	abs.	in %	in m ²	in %	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Einzelhandel insgesamt	5	100	1.340	100	- 2	- 40
kurzfristiger Bedarf insgesamt	4	80	1.140	85	- 2	- 220
mittelfristiger Bedarf insgesamt	-	-	-	-	- 1	-
langfristiger Bedarf insgesamt	1	20	*	7	+ 1	*

Charakteristik

- › Insgesamt sind 5 Einzelhandelsbetriebe (u. a. Netto, Rossmann, Kiosk) und eine Bäckerei mit Café mit deutlichem Verkaufsflächenschwerpunkt im **kurzfristigen Bedarfsbereich** vorhanden.
- › Während im **mittelfristigen Bedarfsbereich** kein Anbieter vertreten ist, ist im **langfristigen Bedarfsbereich** auf den Anbieter Teppich König hinzuweisen.
- › **Komplementärnutzungen:** 4 Dienstleistungsbetriebe (u. a. medizinische Dienstleistungen, Friseur, Kosmetikstudio) sowie zwei **Leerstände**.
- › Die Anzahl der Nutzungen liegt unterhalb des Orientierungswertes für ein NVZ. Aufgrund von fehlenden Potenzialflächen besteht derzeit keine Möglichkeit zur Ertüchtigung zu einem funktionierenden Zentrum. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes am Standort wird empfohlen.



Karte 4.5.11: Nutzungsstruktur Nahversorgungslage Bilderstöckchen, Schiefersburger Weg

4.5.11 Nahversorgungslage Mauenheim, Merheimer Straße

Zentrentyp: NVL

Einwohner / Kaufkraft

Einwohner	2016	2025
Stadtteil Mauenheim	5.640	5.700

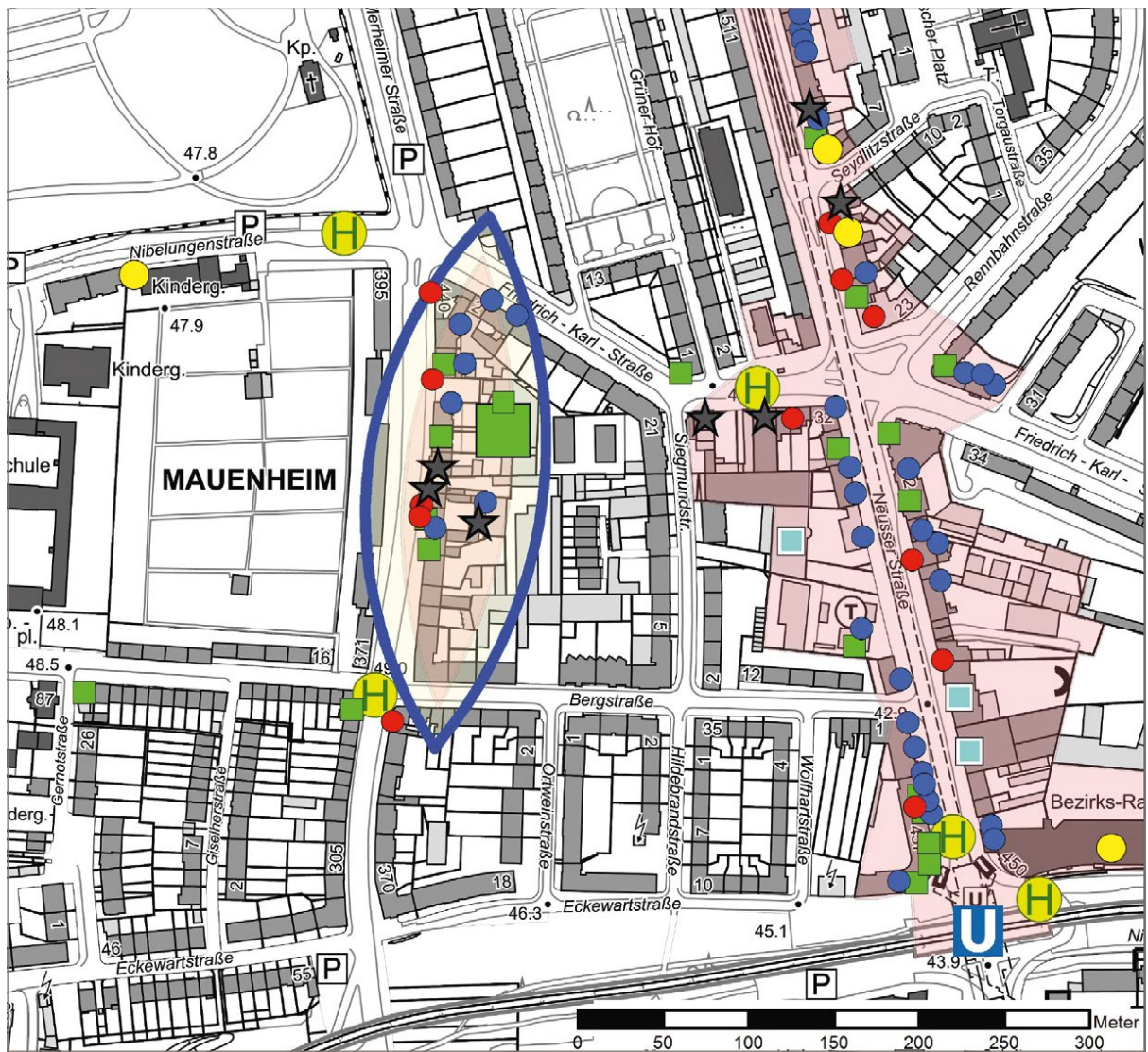
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-Index
Stadtteil Mauenheim	5.937	106,6

Einzelhandelsausstattung des Zentrums

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe 2017		Verkaufsfläche 2017		Vergleich 2008 / 2017	
	abs.	in %	in m ²	in %	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Einzelhandel insgesamt	6	100	960	100	- 3	- 210
kurzfristiger Bedarf insgesamt	5	83	945	- 4	- 225	- 105
mittelfristiger Bedarf insgesamt	-	-	-	-	+ / - 0	-
langfristiger Bedarf insgesamt	1	17	*	2	+ 1	*

Charakteristik

- › In der Nahversorgungslage befinden sich insgesamt 6 Einzelhandelsbetriebe, wobei der Verkaufsflächen-schwerpunkt im **kurzfristigen Bedarfsbereich** liegt. Hier ist neben dem Supermarkt Rewe auf zwei Bäckereien, einen Kiosk und einen Floristen hinzuweisen. Im **langfristigen Bedarfsbereich** ist darüber hinaus ein Anbieter aus dem Bereich Unterhaltungselektronik ansässig.
- › **Komplementärnutzungen:** 7 Dienstleistungsbetriebe (u. a. Massagestudio, Spielhallen, Automobilservice, Haustechnik, Malerei), 5 Gastronomiebetriebe (Kneipen, Imbisse) sowie 3 **Leerstände**.
- › Aufgrund der geringen Ausstattung sowie der Tatsache, dass sich der Bereich in direkter räumlicher Nähe zum BZ Nippes befindet, kann der Standort keine Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus einnehmen.



Karte 4.5.12: Nutzungsstruktur Nahversorgungslage Mauenheim, Merheimer Straße

4.5.12 Nahversorgungslage Alt-Longerich, Grethenstraße

Zentrentyp: NVL

Einwohner / Kaufkraft

Einwohner	2016	2025
Stadtteil Longerich	13.701	13.700

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-Index
Stadtteil Longerich	6.820	122,4

Einzelhandelsausstattung des Zentrums

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe 2017		Verkaufsfläche 2017		Vergleich 2008 / 2017	
	abs.	in %	in m ²	in %	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Einzelhandel insgesamt	14	100	785	100	-8	- 475
kurzfristiger Bedarf insgesamt	5	36	150	19	-5	- 465
mittelfristiger Bedarf insgesamt	1	7	*	11	-3	*
langfristiger Bedarf insgesamt	8	57	545	69	+ 1	+ 85

Charakteristik

- › Hier sind 14 Einzelhandelsbetriebe mit einem Schwerpunkt im **langfristigen Bedarfsbereich** ansässig (u. a. Sportartikel, Elektrowaren, Uhren / Schmuck).
- › Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** sind ausschließlich kleinteilige Anbieter (u.a. Bäckerei, Metzgerei) und im **mittelfristigen Bedarfsbereich** ein Bekleidungsanbieter vorhanden.
- › **Komplementärnutzungen:** 31 Dienstleistungsbetriebe (u. a. medizinische Dienstleistungen, Banken), 5 Gastronomiebetriebe (Restaurant, Imbisse, Kneipen), 6 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (u. a. Kirche, Kindergarten, Grundschule) sowie 6 Leerstände.
- › Aufgrund des Fehlens eines wesentlichen Frequenzbringers, insbesondere im Sortimentsbereich Lebensmittel, kann der Bereich derzeit keine wesentliche Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete einnehmen und wird demnach nicht mehr als Nahversorgungszentrum eingestuft.



Karte 4.5.13: Nutzungsstruktur Nahversorgungslage Alt-Longerich, Grethenstraße

4.6 Stadtbezirk Chorweiler

Drei der sechs im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Chorweiler haben sich im Kontext ihrer jeweiligen Funktionszuweisung in der Praxis bewährt, sodass diese im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 grundsätzlich übernommen werden.

Veränderungen gibt es bei den beiden ehemaligen Nahversorgungszentren Merkenich, Merkenicher Hauptstraße sowie Blumenberg. Aufgrund der Nichterfüllung der Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich werden diese beiden Standortbereiche künftig als Nahversorgungslagen ausgewiesen. Das ehemalige Nahversorgungszentrum Pesch, Longericher Straße wird aufgrund der bipolaren Struktur des Standortbereichs als Streulage betrachtet. Gleichzeitig wurden die räumlichen Abgrenzungen

der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung von städtebaulich-funktionalen Aspekten sowie veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf angepasst. Zusätzlich zu den drei fortgeschriebenen zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Chorweiler wird das geplante Nahversorgungszentrum Kreuzfeld im Kontext der Entwicklung des Stadtteils Kreuzfeld zur Sicherstellung der zukünftigen Versorgung der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner konzeptionell neu ausgewiesen.

Legende für Nutzungsstruktur-Karten

(für alle folgenden Nutzungsstruktur-Karten zu verwenden)

Einzelhandel Verkaufsfläche

-  bis unter 400 qm
-  ab 400 bis unter 800 qm
-  ab 800 qm
-  Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

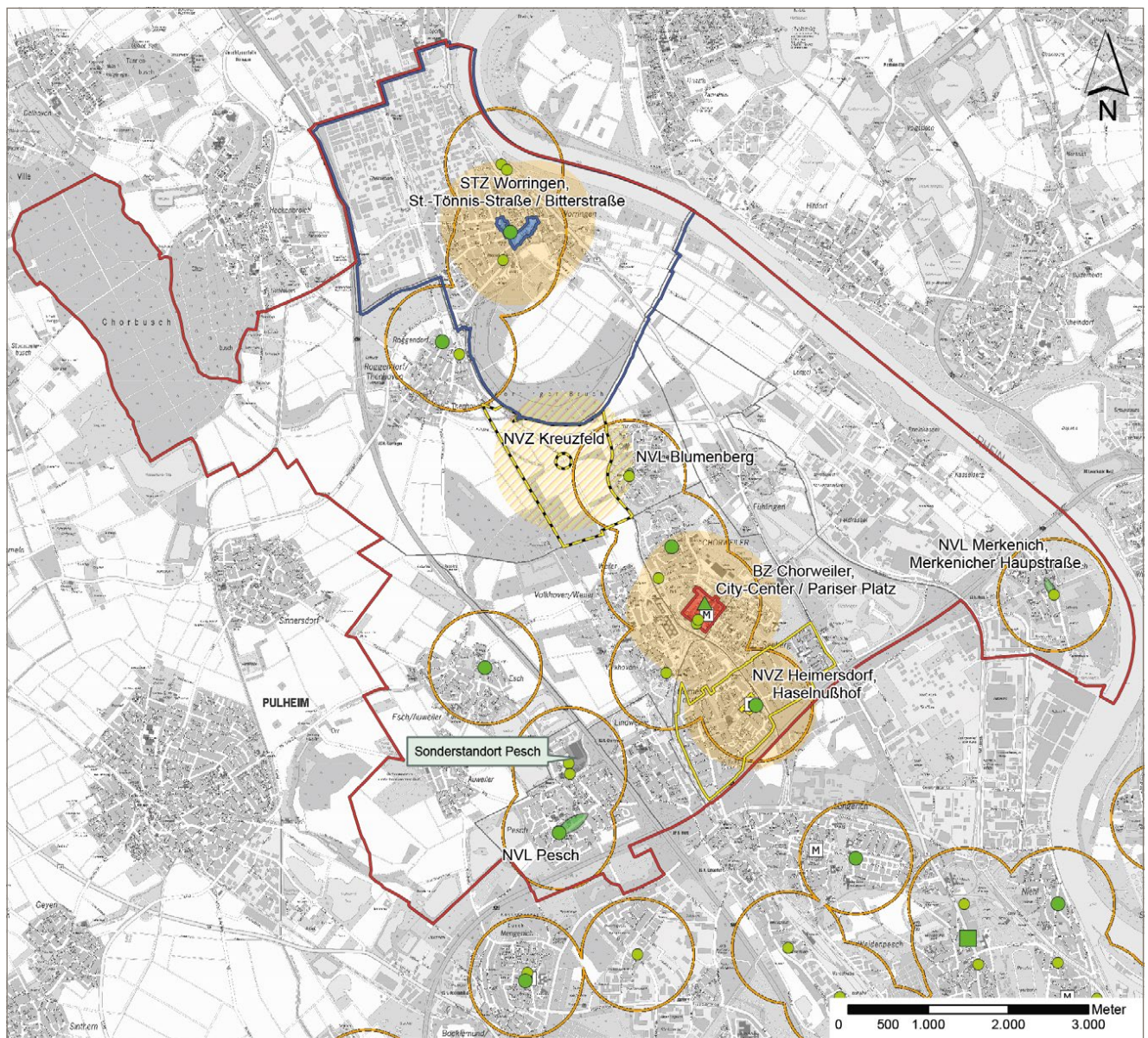
-  Dienstleistung
-  Gastgewerbe
-  Soziale Infrastruktur
-  Auto- oder Motorradhandel

★ Leerstand

-  Abgrenzung
ZVB - Zentraler Versorgungsbereich
-  Flurstücksgrenze

 Zentrumsbereich 2010

-  Stadtbahn - Haltestelle
-  Bus - Haltestelle
-  S-Bahn - Haltestelle
-  Hauptbahnhof



Karte 4.6.1: Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Chorweiler

Zentrenstruktur / Versorgungsgebiete

- BTZ - Bezirksteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- STZ - Stadtteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- NVZ - Nahversorgungszentrum
- Versorgungsgebiet
- Nahversorgungszentrum geplant
- Versorgungsgebiet
- Sonderstandort

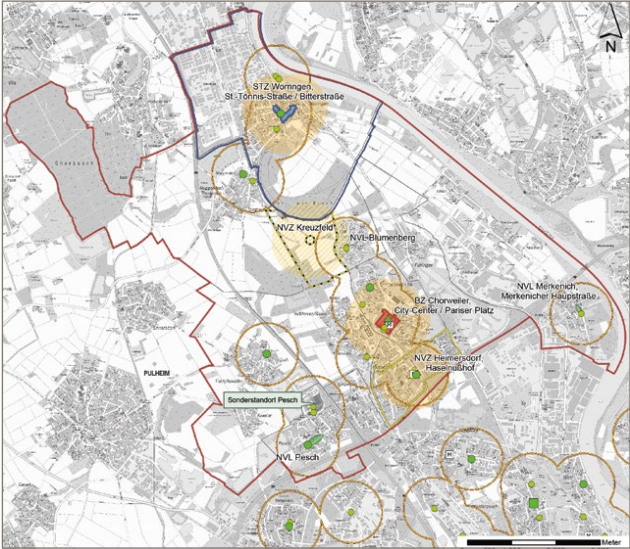
Nahversorgung / Einzugsbereiche

bedeutsame Lebensmittelbetriebe,
i. d. R. ab 400 m² VKF

- SB-Warenhaus
- ▲ Verbrauchermarkt
- Supermarkt
- Discounter
- M Wochenmarkt
- ◐ NVL - Nahversorgungslage
- 700 Meter Radius um die Zentren
- 700 Meter Radius um die Betriebe
- 700 Meter Radius um geplantes NVZ

4.6.1 Bezirkszentrum Chorweiler, City-Center / Pariser Platz Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



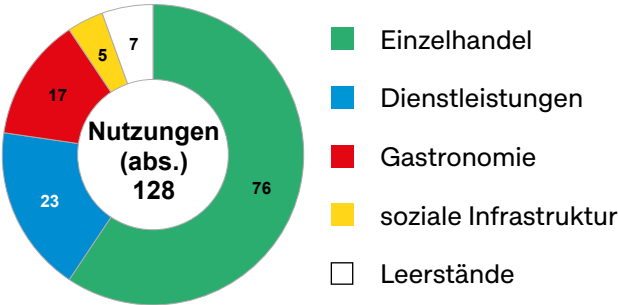
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtbezirk Chorweiler)	83.323	83.400
Stadtteil Chorweiler	13.308	13.900
Stadtbezirk Chorweiler	83.323	83.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Chorweiler	3.740	67,2
Stadtbezirk Chorweiler	5.560	99,8
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

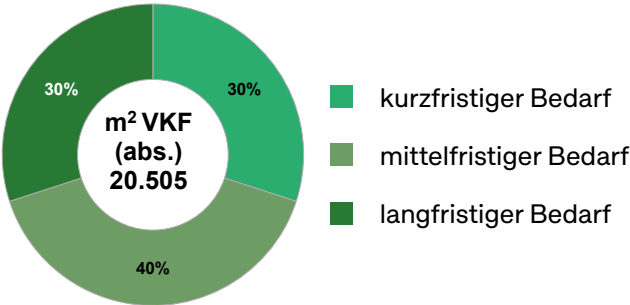
- › Zentrale Lage im Stadtteil Chorweiler.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich zwischen Athener Ring im Südwesten, Florenzer Straße im Nordwesten, Osloer Straße bzw. Liller Straße im Norden bzw. Nordosten sowie der Willi-Suth-Allee im Osten und umfasst dabei das Einkaufszentrum City-Center Chorweiler sowie die umliegenden Nutzungen.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Wesentlichen durch das City-Center Chorweiler, das dazugehörige Parkhaus sowie die Nutzungen am Pariser Platz, in der Lyoner Passage und am Londoner Platz bestimmt.
- › **Potenzialflächen** sind in geringem Maße in Form von Leerständen im City-Center Chorweiler vorhanden.
- › Keine Veränderung der Abgrenzung **gegenüber 2010**.

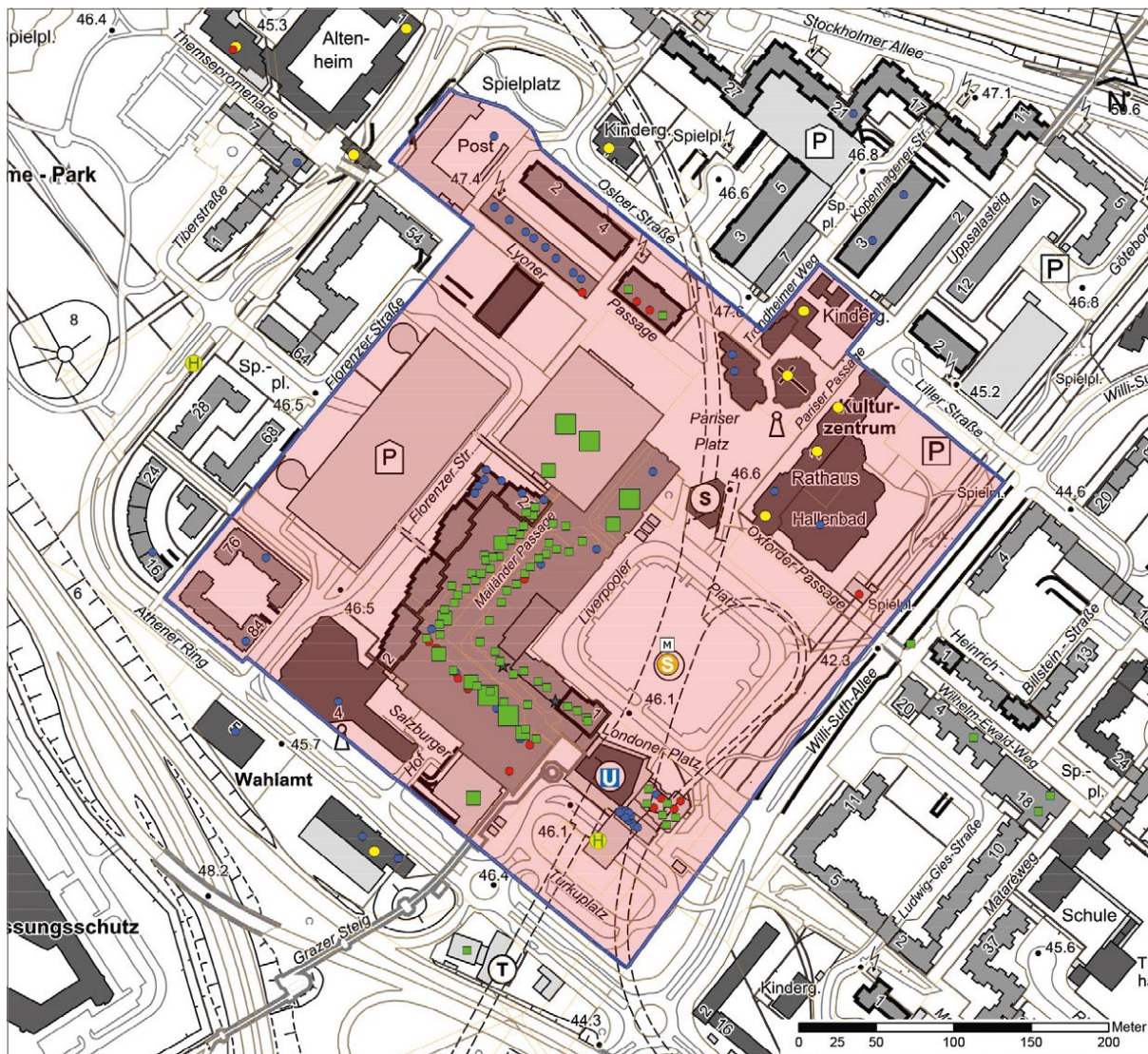
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.6.2: Nutzungsstruktur Bezirkszentrum Chorweiler, City-Center / Pariser Platz

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Netto (DIS), Aldi, (DIS), Intersport (FM), Deichmann (FM), dm (FM), New Yorker (FM), Reno (FM), 1982 (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	H&M (FM), C&A (KH)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	Rewe (VM), TK Maxx (FM)
› über 3.000 m ²	Media Markt (FM)

weitere nennenswerte Betriebe Thalia (FG), Douglas (FG), JD Sports (FG), Apollo (FG)

Wochenmarkt Liverpooler Platz (Donnerstag / Samstag, 56 / 63 Marktstände)

Kurzcharakteristik

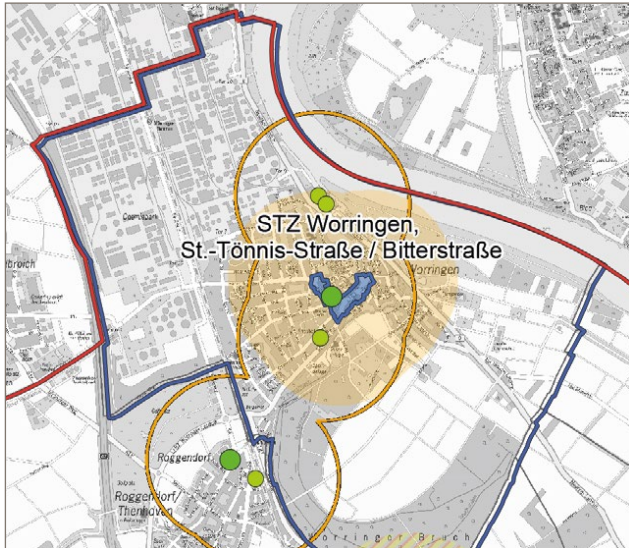
- › Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Chorweiler
- › Anzahl der Betriebe deutlich unterhalb, Verkaufsfläche geringfügig oberhalb des Orientierungswertes für ein BZ
- › Angebotsschwerpunkt: mittelfristiger Bedarf, gutes Angebot im kurz- und langfristigen Bedarf

aktueller Entwicklungsstand: stabil, durch das City-Center zahlreiche attraktive Magnetbetriebe vorhanden

4.6.2 Stadtteilzentrum Worringen, St.-Tönnis-Straße / Bitterstraße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



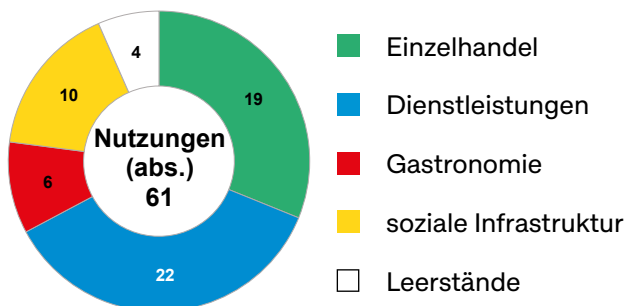
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Worringen)	10.325	9.800
Stadtteil Worringen	10.325	9.800
Stadtbezirk Chorweiler	83.323	83.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Worringen	6.250	112,2
Stadtbezirk Chorweiler	5.560	99,8
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

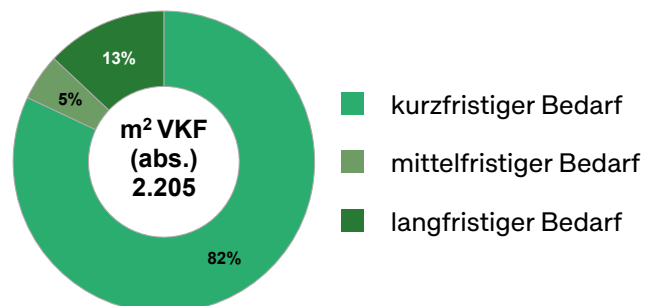
- › Lage im südöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Worringen.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf rd. 650 m entlang der St.-Tönnis-Straße, von der Abzweigung In der Lohn über den Hackhäuser Weg und entlang der Bitterstraße bis zum Kreuzungsbereich Hackenbroicher Straße.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird v. a. durch die straßenbegleitenden Nutzungen entlang der St.-Tönnis-Straße sowie der Bitterstraße bestimmt.
- › **Potenzialflächen** befinden sich nordwestlich der Kreuzung St.-Tönnis-Straße / Hackenbroicher Straße im Bereich der Grünfläche / Parkplatzanlage sowie im Süden des Zentrums, auf der westlichen Seite der St.-Tönnis-Straße (Vereinshaus, Sparkasse).
- › **Gegenüber 2010** Verkürzung des Ausläufers in die Hackenbroicher Straße im Nordwesten sowie Entnahme des Bereichs Mühlenweiher / Hackenbroicher Straße im Nordosten des Zentrums.

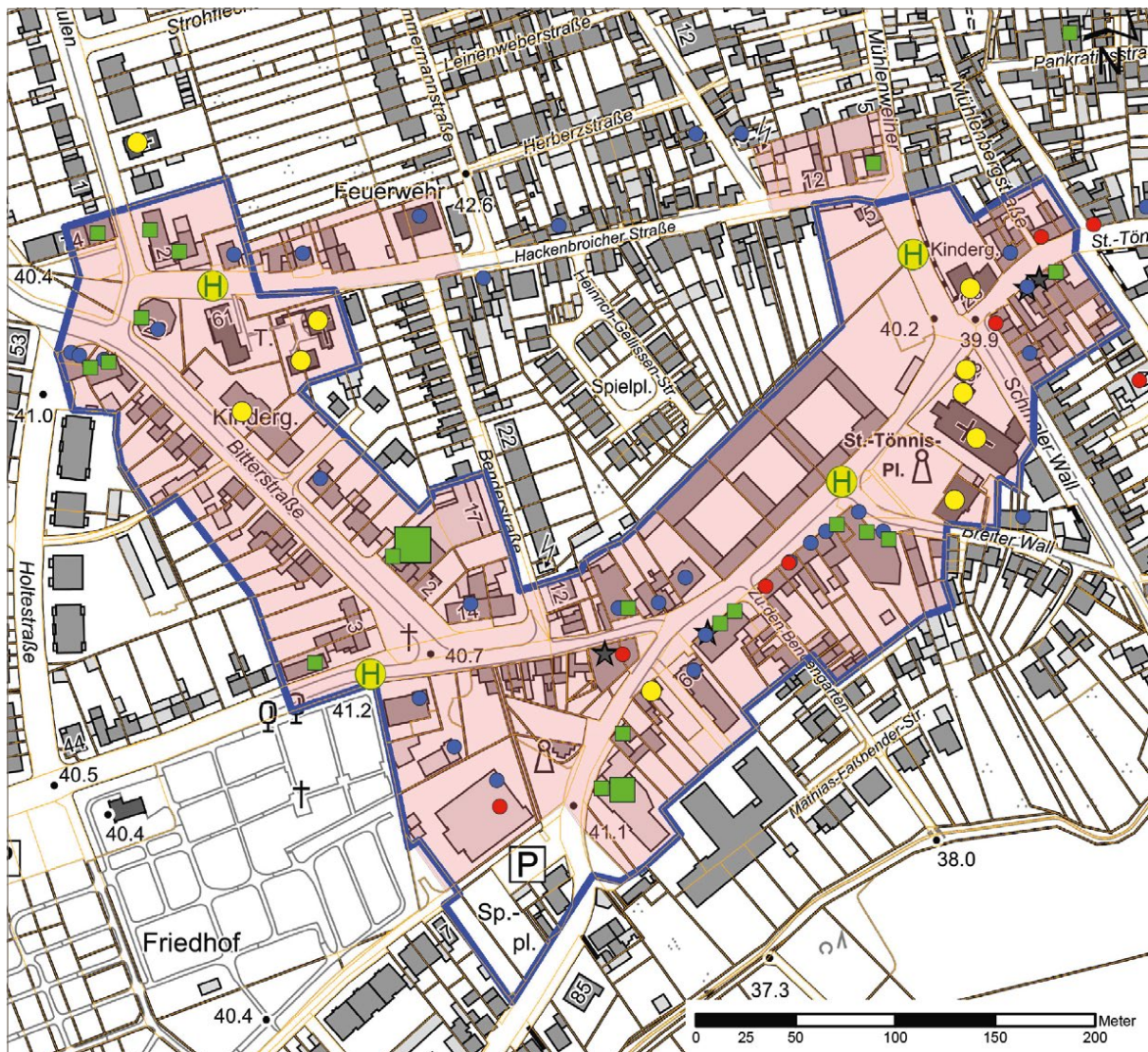
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.6.3: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Worringen, St.-Tönnis-Straße / Bitterstraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	Edeka (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-
weitere nennenswerte Betriebe	Getränkemarkt (FM), Metzgerei (FG), Konditor (FG), Fischgeschäft (FG), Spielwaren (FG)

Wochenmarkt

-

Kurzcharakteristik

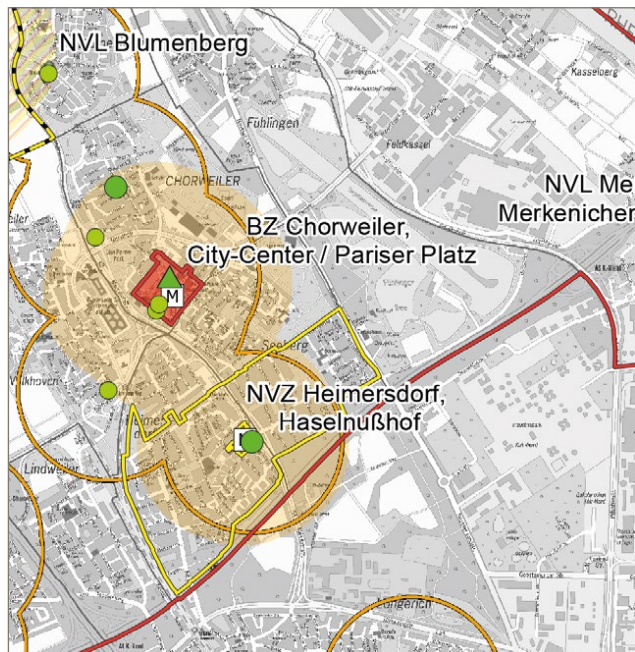
- › Versorgungsfunktion im Wesentlichen für den Stadtteil Worringen
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächenausstattung leicht unterhalb des Orientierungswertes für ein Stadtteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt deutlich im kurzfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, jedoch rückläufige Entwicklung zu beobachten

4.6.3 Nahversorgungszentrum Heimersdorf, Haselnußhof

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



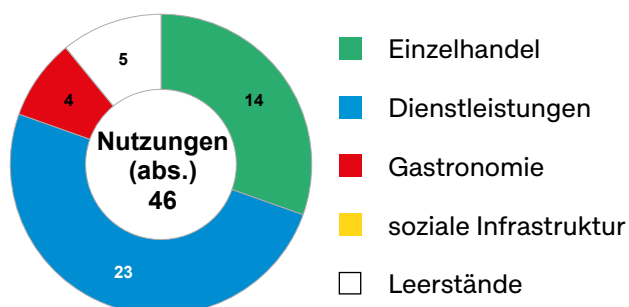
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Heimersdorf, Baum-Siedlung, Seeberg- Mitte, Seeberg-Süd, Siedlung Oranjehof)	7.798	-
Stadtteil Chorweiler	6.050	5.800
Stadtbezirk Chorweiler	83.323	83.400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- Index
Stadtteil Heimersdorf	6.573	118,0
Stadtbezirk Chorweiler	5.560	99,8
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

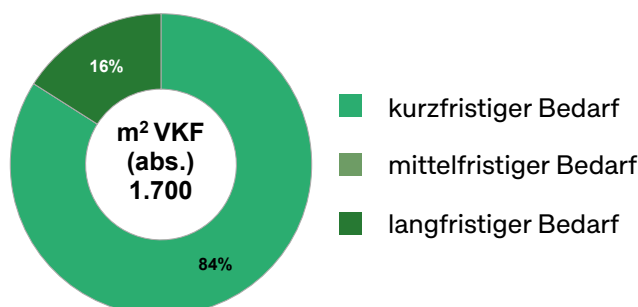
- › Lage im östlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Heimersdorf, westlich der Mercatorstraße.
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die einheitliche konzipierte Siedlungsanlage am Haselnußhof einschließlich der Stellplatzanlage am Haselnußweg sowie das Autohaus im Norden des Komplexes.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen von der Siedlungsanlage am Haselnußhof und den in der dortigen Ladenpassage befindlichen Nutzungen bestimmt.
- › **Potenzialflächen** befinden sich auf der Fläche des Autohauses im Norden des Zentrums und in bestehenden Leerständen in den Ladenzeilen am Haselnußhof.
- › **Gegenüber 2010** werden die Ausläufer in westlicher und südöstlicher Richtung gekürzt, da die darin enthaltenen Nutzungen nicht zentrenprägend sind und das Zentrum überdurchschnittlich vergrößern.

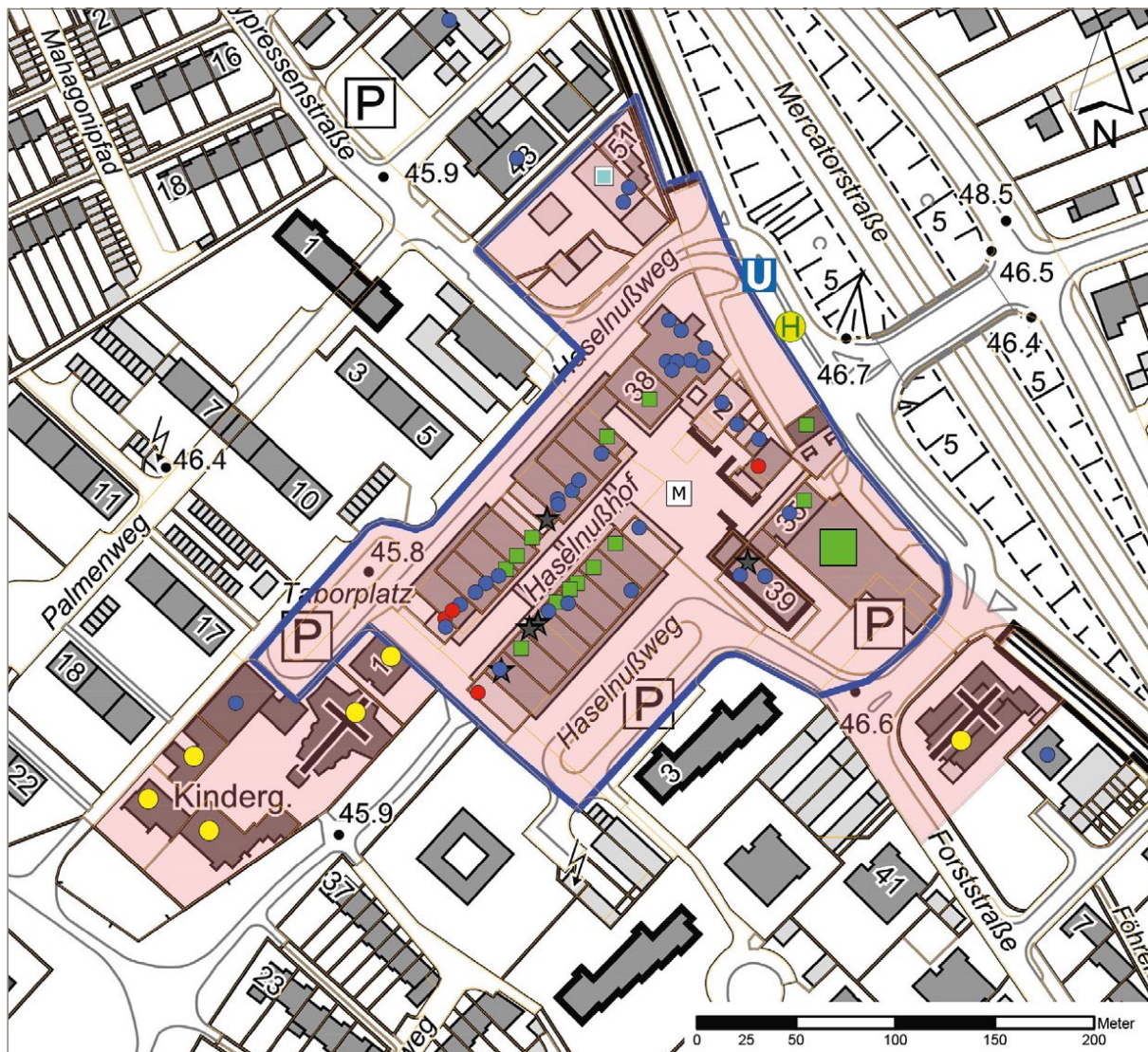
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.6.4: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Heimersdorf, Haselnußhof

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rewe (SM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-
weitere nennenswerte Betriebe	Rossmann (FM), Parfümerie (FG), Sportbekleidung (FG), Metzgerei (FG)
Wochenmarkt	Auf dem Haselnußhof (Mittwoch / Samstag, 10 / 9 Marktstände)

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion im Wesentlichen für die Stadtviertel Heimersdorf, Baum-Siedlung, Seeberg-Mitte, Seeberg-Süd, Siedlung Oranjehof
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche liegen oberhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum.
- › Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, daneben Angebote im langfristigen Bedarfsbereich.

aktueller Entwicklungsstand: stabil, Rewe-Markt als Magnetbetrieb mit leicht veraltetem Marktauftritt

4.6.4 Nahversorgungslage Blumenberg

Zentrentyp: NVL

Einwohner / Kaufkraft

Einwohner	2016	2025
Stadtteil Blumenberg	5.643	5.600

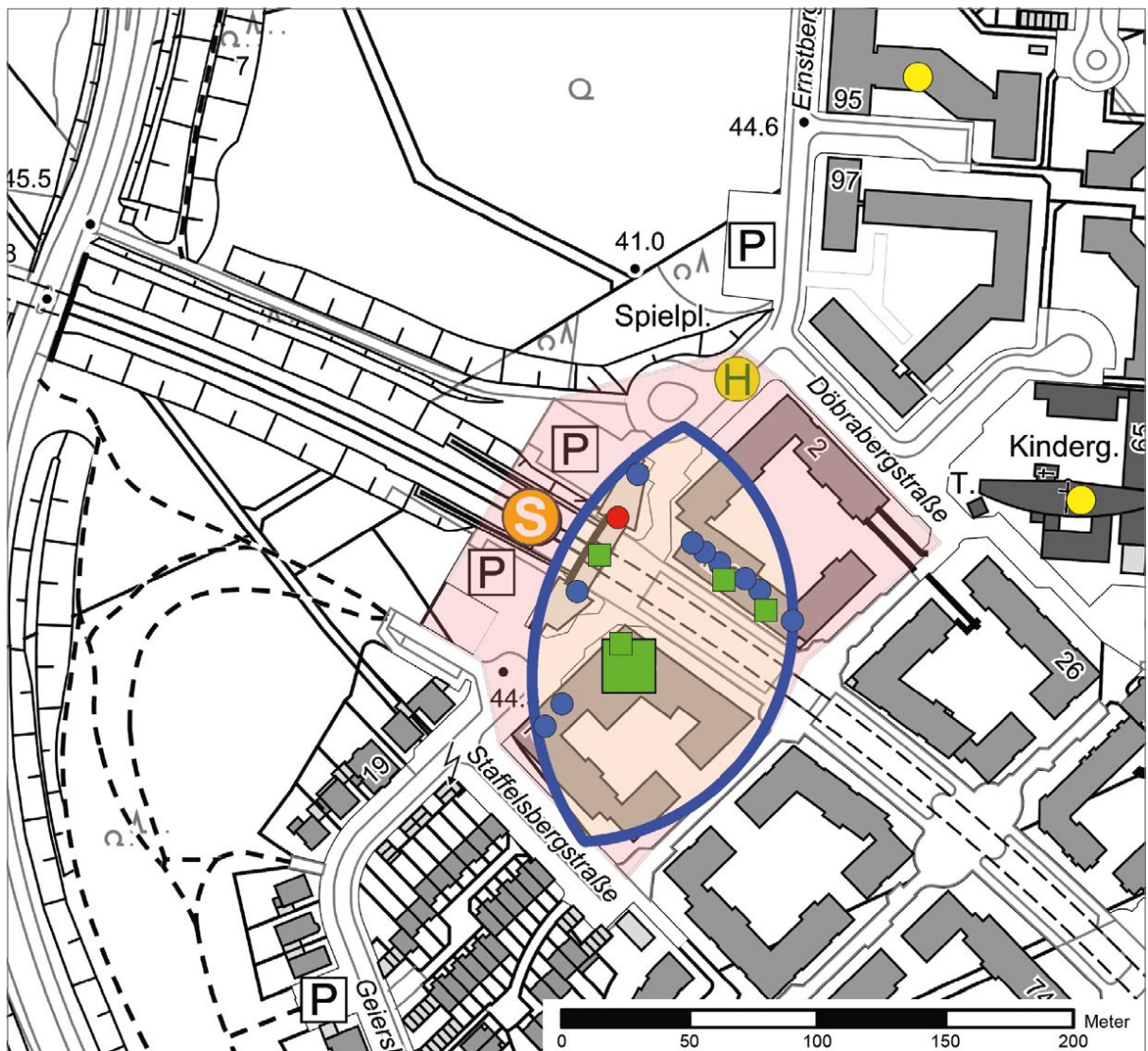
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraftindex
Stadtteil Blumenberg	4.946	88,8

Einzelhandelsausstattung des Zentrums

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe 2017		Verkaufsfläche 2017		Vergleich 2008 / 2017	
	abs.	in %	in m ²	in %	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Einzelhandel insgesamt	5	100	930	100	+ / - 0	- 190
kurzfristiger Bedarf insgesamt	5	100	930	100	+ / - 0	- 190
mittelfristiger Bedarf insgesamt	-	-	-	-	-	-
langfristiger Bedarf insgesamt	-	-	-	-	-	-

Charakteristik

- › Durch den Lebensmitteldiscounter Netto sowie die ergänzenden Anbieter (Kiosk, Lotto-Toto, Bäckerei, Apotheke) verfügt der Bereich ausschließlich über Angebote im **kurzfristigen Bedarfsbereich**. Entsprechend sind keine Angebote in den sonstigen Bedarfsbereichen vorhanden.
- › **Komplementärnutzungen:** Zehn Dienstleistungsbetriebe (u. a. medizinische Dienstleistungen, Fahrschule, Friseur, Reisebüro, Wettanbieter, Fitnessstudio) sowie ein gastronomischer Betrieb.
- › Zwar weist der Bereich mit dem Netto Lebensmitteldiscounter einen Magnetbetrieb auf, jedoch liegt die Verkaufsflächenausstattung unter dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum. Aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten ist die Weiterentwicklung des Bereichs zu einem funktionierenden Zentrum eher unwahrscheinlich. Deshalb wird Blumenberg jetzt als Nahversorgungslage eingestuft.



Karte 4.6.5: Nutzungsstruktur Nahversorgungslage Blumenberg

4.6.5 Nahversorgungslage Pesch

Zentrentyp: NVL

Einwohner / Kaufkraft

Einwohner	2016	2025
Stadtteil Pesch	7.788	7.600

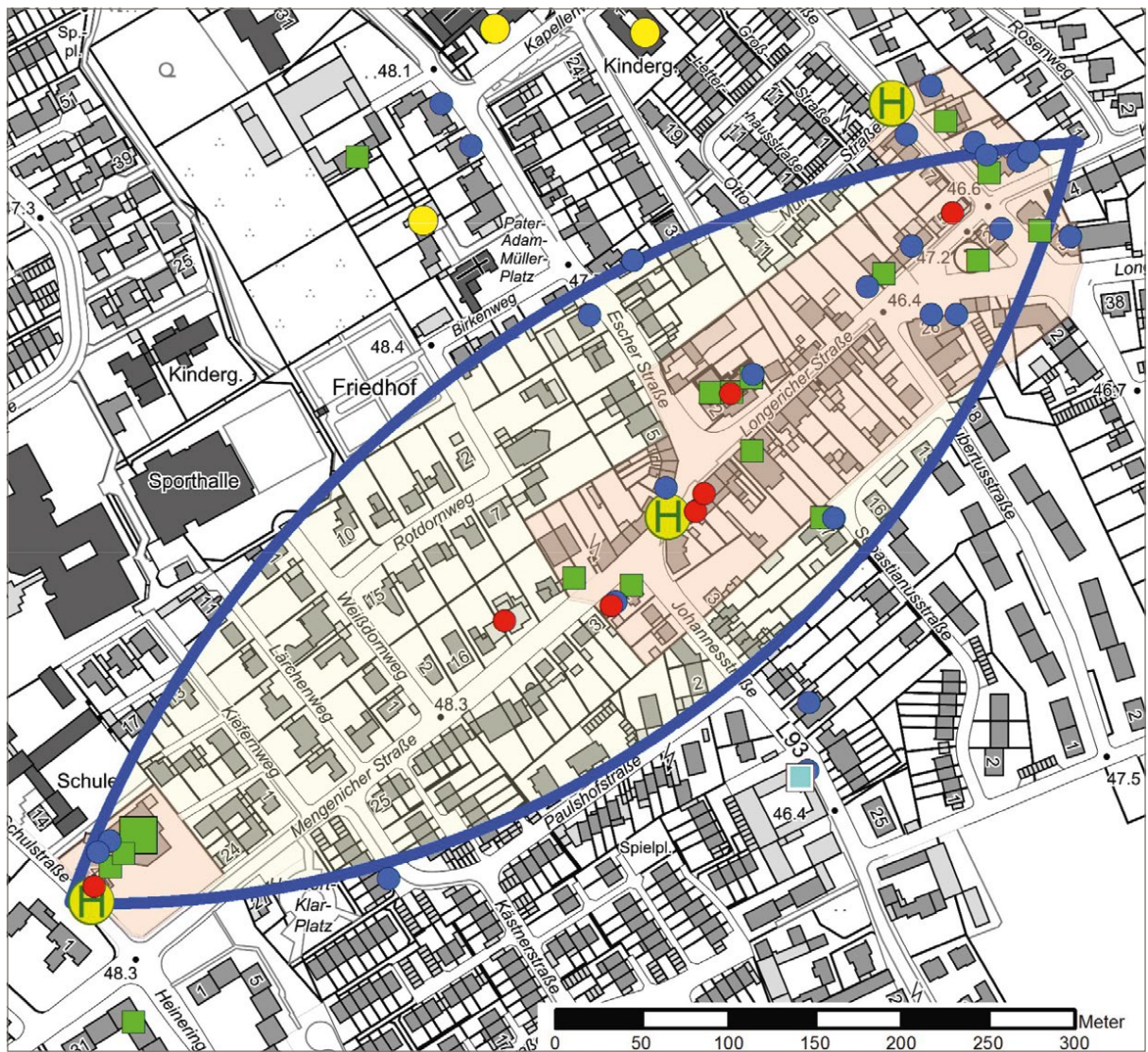
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-Index
Stadtteil Pesch	6.768	1,215

Einzelhandelsausstattung des Zentrums

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe 2017		Verkaufsfläche 2017		Vergleich 2008 / 2017	
	abs.	in %	in m ²	in %	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Einzelhandel insgesamt	14	100	1.350	100	- 5	- 145
kurzfristiger Bedarf insgesamt	12	86	1.215	90	- 3	- 110
mittelfristiger Bedarf insgesamt	1	7	*	*	- 1	*
langfristiger Bedarf insgesamt	1	7	*	*	- 1	*

Charakteristik

- › In der Nahversorgungslage sind insgesamt 14 Einzelhandelsbetriebe ansässig, von denen der nicht großflächige Lebensmittelvollsortimenter Edeka im Westen die größte Verkaufsfläche aufweist. Mit zwölf Betrieben und 1.215 m² liegt der Schwerpunkt im **kurzfristigen Bedarfsbereich**. Neben dem Lebensmittelvollsortimenter ergänzen vier Bäckereien, zwei Kioske, ein Getränkeanbieter, eine Tankstelle, zwei Apotheken, ein Blumenfachgeschäft, ein Bekleidungsgeschäft sowie ein Optiker das Angebot.
- › **Komplementärnutzungen:** 25 Dienstleistungsbetriebe (u. a. Sparkasse / Bank, Versicherung, Rechtsanwalt, medizinische Dienstleistungen, Kosmetikstudio, Friseure, Fitnessstudio, Reisebüro, Fahrschule, Bestatter, Sonnenstudio) sowie sechs gastronomische Betriebe, **kein Leerstand**.
- › Bedingt durch die zweigeteilte Struktur sowie die fehlenden Entwicklungsperspektiven kann Pesch nicht mehr als Nahversorgungszentrum eingestuft werden, obwohl die Gesamtausstattung beider Bereiche prinzipiell den Orientierungswerten für ein Nahversorgungszentrum entspricht.



Karte 4.6.6: Nutzungsstruktur Nahversorgungslage Pesch, Longericher Straße

4.6.6 Nahversorgungslage Merkenich, Merkenicher Hauptstraße

Zentrentyp: NVL

Einwohner / Kaufkraft

Einwohner	2016	2025
Stadtteil Merkenich	5.805	6.100

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-Index
Stadtteil Merkenich	6.083	109,2

Einzelhandelsausstattung des Zentrums

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe 2017		Verkaufsfläche 2017		Vergleich 2008 / 2017	
	abs.	in %	in m ²	in %	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Einzelhandel insgesamt	7	100	825	100	- 4	- 250
kurzfristiger Bedarf insgesamt	6	86	810	78	- 3	- 210
mittelfristiger Bedarf insgesamt	1	14	*	*	+ / - 0	*
langfristiger Bedarf insgesamt	-	-	*	*	- 1	*

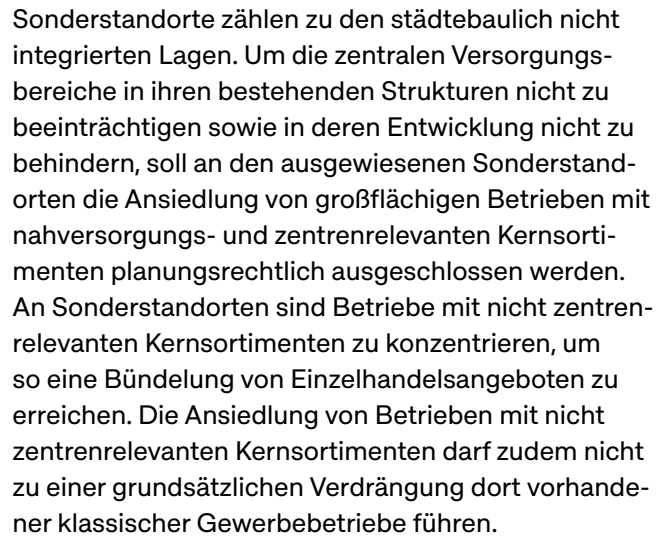
Charakteristik

- › In der Nahversorgungslage sind insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe ansässig, von denen der Lebensmitteldiscounter Penny die größte Verkaufsfläche aufweist. Entsprechend liegt der Schwerpunkt im **kurzfristigen Bedarfsbereich**. Neben dem Lebensmitteldiscounter ergänzen zwei Bäckereien, zwei Getränkelläden und ein Kiosk sowie ein Bekleidungsgeschäft das Angebot.
- › **Komplementärnutzungen:** 13 Dienstleistungsbetriebe (u. a. Sparkasse, medizinische Dienstleistungen, Kosmetikstudio, Friseur, Sonnenstudio) sowie fünf gastronomische Betriebe und **vier Leerstände**.
- › Bedingt durch die geringe Verkaufsflächenausstattung, die wenigen Einzelhandelsbetriebe sowie die fehlenden Entwicklungsperspektiven kann Merkenich nicht mehr als Nahversorgungszentrum eingestuft werden.



Karte 4.6.7: Nutzungsstruktur Nahversorgungslage Merkenich, Merkenicher Hauptstraße

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Karte 4.6.8: Sonderstandort Pesch

4.7 Stadtbezirk Porz

Die neun im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Porz haben sich im Kontext ihrer jeweiligen Funktionszuweisung in der Praxis bewährt, sodass diese im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 weitestgehend übernommen werden.

Das ehemalige Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße genügt nicht mehr in vollem Umfang den Ansprüchen an einen zentralen Versorgungsbereich, sodass dieser Standortbereich künftig als Nahversorgungslage ausgewiesen wird. Daneben

wurden die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung von städtebaulich-funktionalen Aspekten sowie veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Legende für Nutzungsstruktur-Karten

(für alle folgenden Nutzungsstruktur-Karten zu verwenden)

Einzelhandel Verkaufsfläche

- bis unter 400 qm
- ab 400 bis unter 800 qm
- ab 800 qm
- Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastgewerbe
- Soziale Infrastruktur
- Auto- oder Motorradhandel

★ Leerstand

— Abgrenzung
ZVB - Zentraler Versorgungsbereich

— Flurstücksgrenze

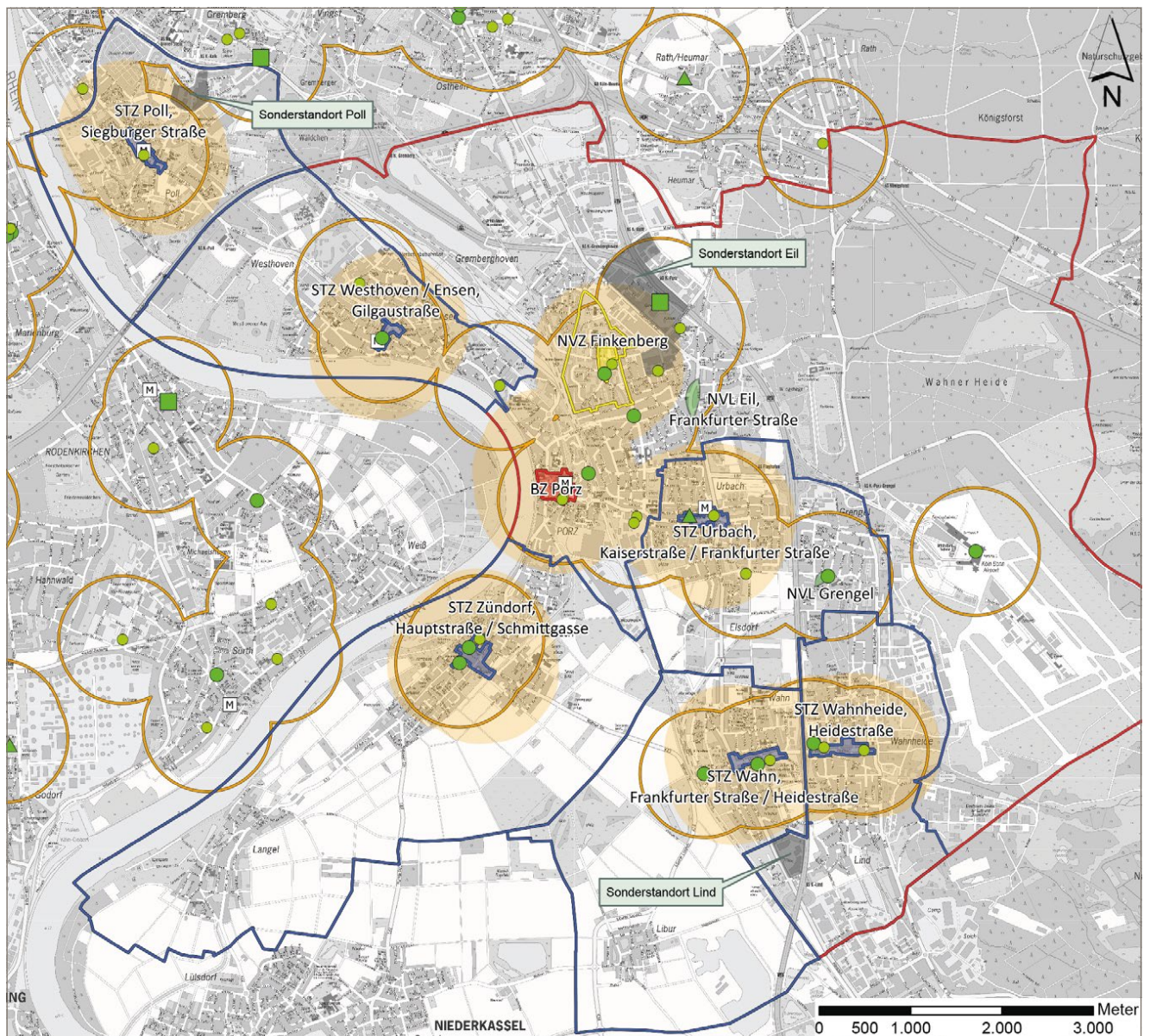
■ Zentrumsbereich 2010

U Stadtbahn - Haltestelle

H Bus - Haltestelle

S S-Bahn - Haltestelle

🚂 Hauptbahnhof



Karte 4.7.1: Zentren- und Standortstruktur im Stadtbezirk Porz

Zentrenstruktur / Versorgungsgebiete

- BTZ - Bezirksteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- STZ - Stadtteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- NVZ - Nahversorgungszentrum
- Versorgungsgebiet
- Nahversorgungszentrum geplant
- Versorgungsgebiet
- Sonderstandort

Nahversorgung / Einzugsbereiche

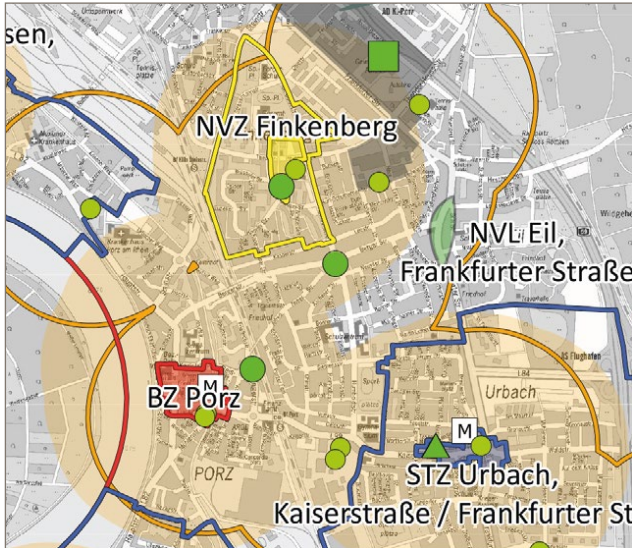
bedeutsame Lebensmittelbetriebe,
i. d. R. ab 400 m² VKF

- SB-Warenhaus
- ▲ Verbrauchermarkt
- Supermarkt
- Discounter
- M Wochenmarkt
- ◀▶ NVL - Nahversorgungslage
- 700 Meter Radius um die Zentren
- 700 Meter Radius um die Betriebe
- 700 Meter Radius um geplantes NVZ

4.7.1 Bezirkszentrum Porz

Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



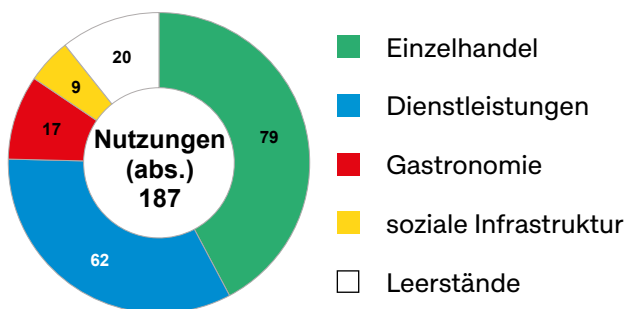
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtbezirk Porz)	112.918	121.300
Stadtteil Porz	14.968	17.000
Stadtbezirk Porz	112.918	121.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Porz	5.385	96,7
Stadtbezirk Porz	6.022	108,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

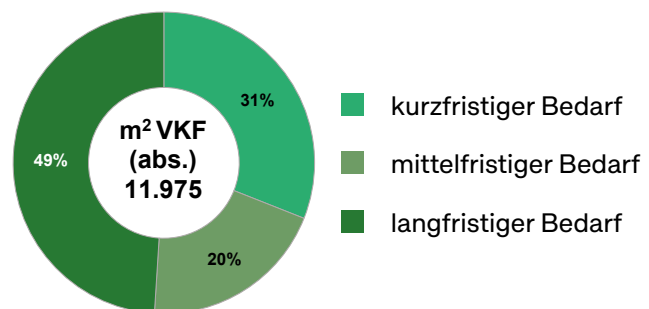
- › Zentrale Lage im Ortskern von Porz zwischen Rheinpromenade im Westen und Stadtbahnhaltestelle Porz-Markt im Osten.
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Fußgängerbereich.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Westen vom Rhein, im Norden vom auslaufenden Einzelhandelsbesatz nördlich der Karlstraße, im Osten im Wesentlichen von der Stadtbahnlinie 7 (mit kleiner Ausweitung aufgrund des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes in der Bahnhofstraße), sowie im Süden aufgrund des stark abnehmenden Einzelhandelsbesatzes südlich der Ernst-Mühlendyck-Straße bestimmt.
- › **Potenzialflächen** sind v. a. im Bereich des Friedrich-Ebert-Platzes (ehem. Warenhaus Hertie) vorhanden. Darüber hinaus ist auf der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche zwischen Mühlenstraße und Stadtbahn die Ansiedlung eines Geschäftshauses möglich (vgl. Entwicklungskonzept Porz-Mitte).
- › Gegenüber 2010 Verkürzung des Zentrums aufgrund des auslaufenden Einzelhandelsbesatzes im nördlichen und südlichen Bereich der Hauptstraße sowie der Mühlenstraße, sodass das Zentrum eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 400 m und einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 300 m aufweist.

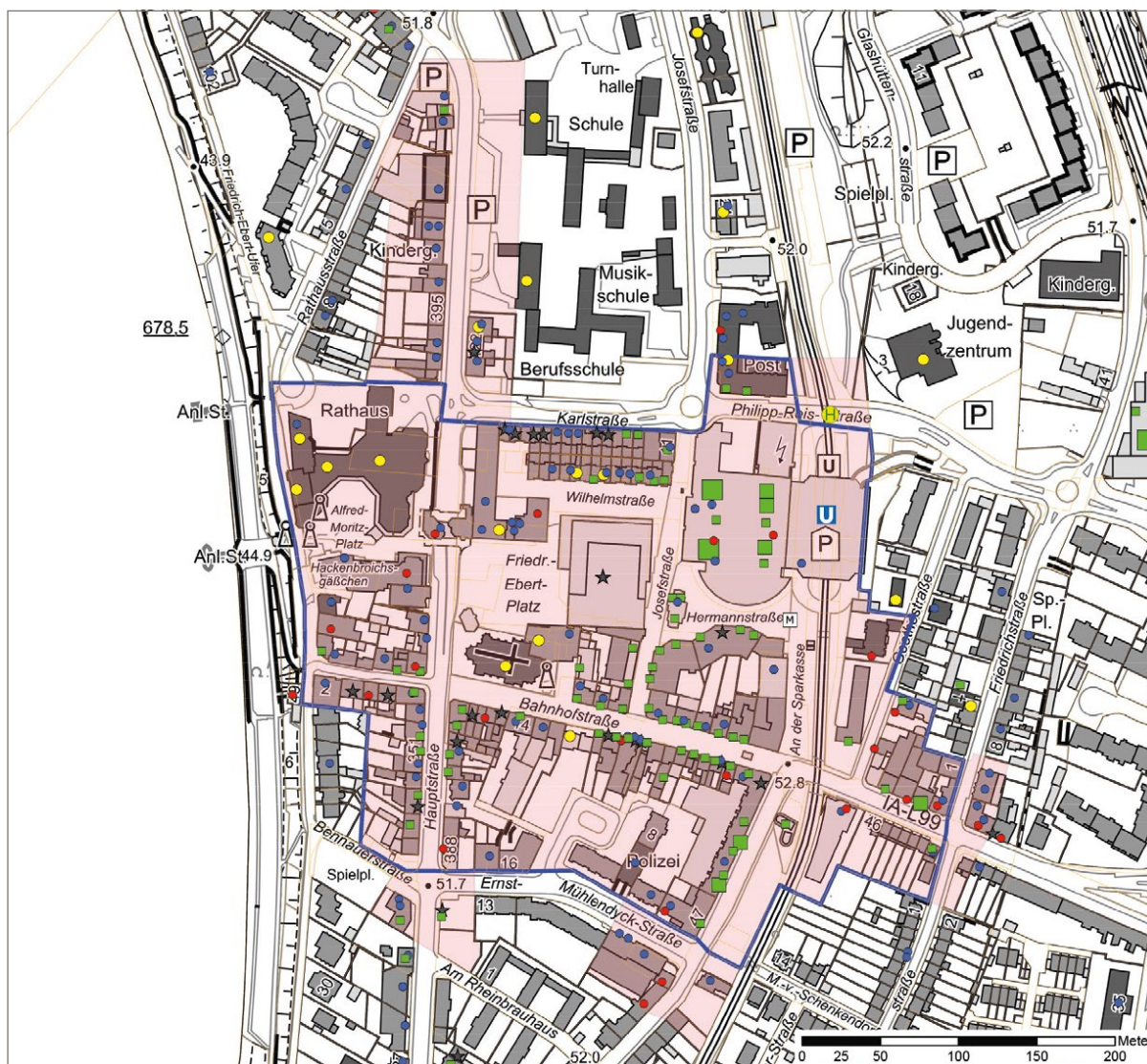
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.7.2: Nutzungsstruktur Bezirkszentrum Porz

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	dm (FM), Norma (DIS), Porzer Sportladen (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Netto (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	C&A (FG)
› über 3.000 m ²	Saturn (FM, Reduzierung der VKF und Ansiedlung Aldi geplant)

weitere nennenswerte Betriebe orthopädische Artikel (FG), Fisch (FG)

Wochenmarkt An der Sparkasse (Dienstag / Freitag / Samstag, 14 / 4 / 16 Marktstände)

Kurzcharakteristik

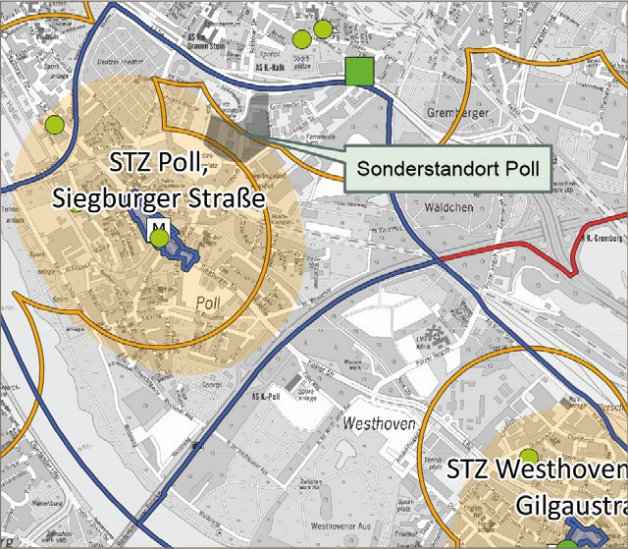
- › Versorgungsfunktion: für den Stadtbezirk Porz (Stadtteil Poll eher auf Innenstadt und Kalk orientiert)
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche: unterhalb des Orientierungswertes für ein BZ
- › Angebotsschwerpunkt: langfristiger Bedarf, Angebotsdefizite v. a. im mittelfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: Trading-Down-Tendenzen erkennbar, Verbesserungen im Rahmen der Umgestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes sowie durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Porz-Mitte eingeleitet

4.7.2 Stadtteilzentrum Poll, Siegburger Straße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



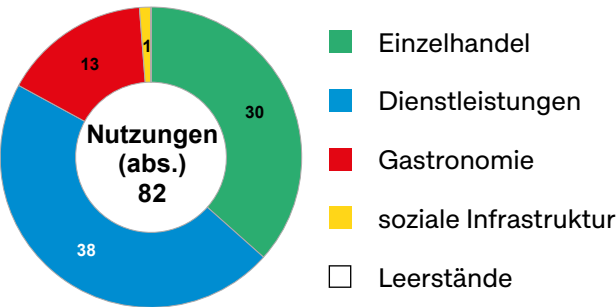
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Poll)	11.438	12.500
Stadtteil Poll	11.438	12.500
Stadtbezirk Porz	112.918	121.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Poll	6.651	119,4
Stadtbezirk Porz	6.022	108,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

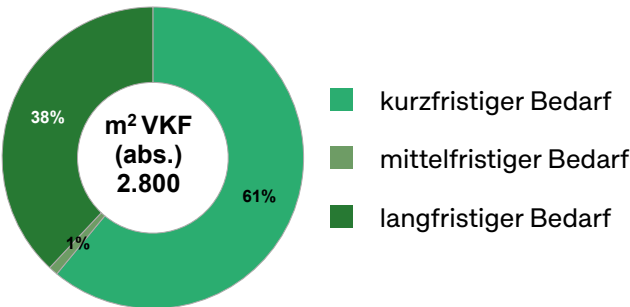
- › Zentrale Lage im Stadtteil Poll entlang der rechtsrheinischen Verkehrsachse Siegburger Straße.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf die Siegburger Straße zwischen der Straße Im Gartenhof sowie der Straße Auf dem Sandberg auf einer Länge von ca. 400 m.
- › Die **Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Siegburger Straße bestimmt.
- › Ausnahme bildet hier der Bereich des Marktplatzes, wo sich das Zentrum etwas aufweitet und eine **Potenzialfläche** vorhanden ist. Eine weitere Potenzialfläche befindet sich am südwestlichen Ende des Zentrums.
- › **Gegenüber 2010** leichte Verkleinerung des Zentrums im nordwestlichen Bereich (im Wesentlichen zwischen der Straße Am Altenberger Kreuz und Im Gartenhof), da hier die Einzelhandelsnutzungen stark abnehmen und der Anteil der Wohnnutzungen dementsprechend zunimmt.

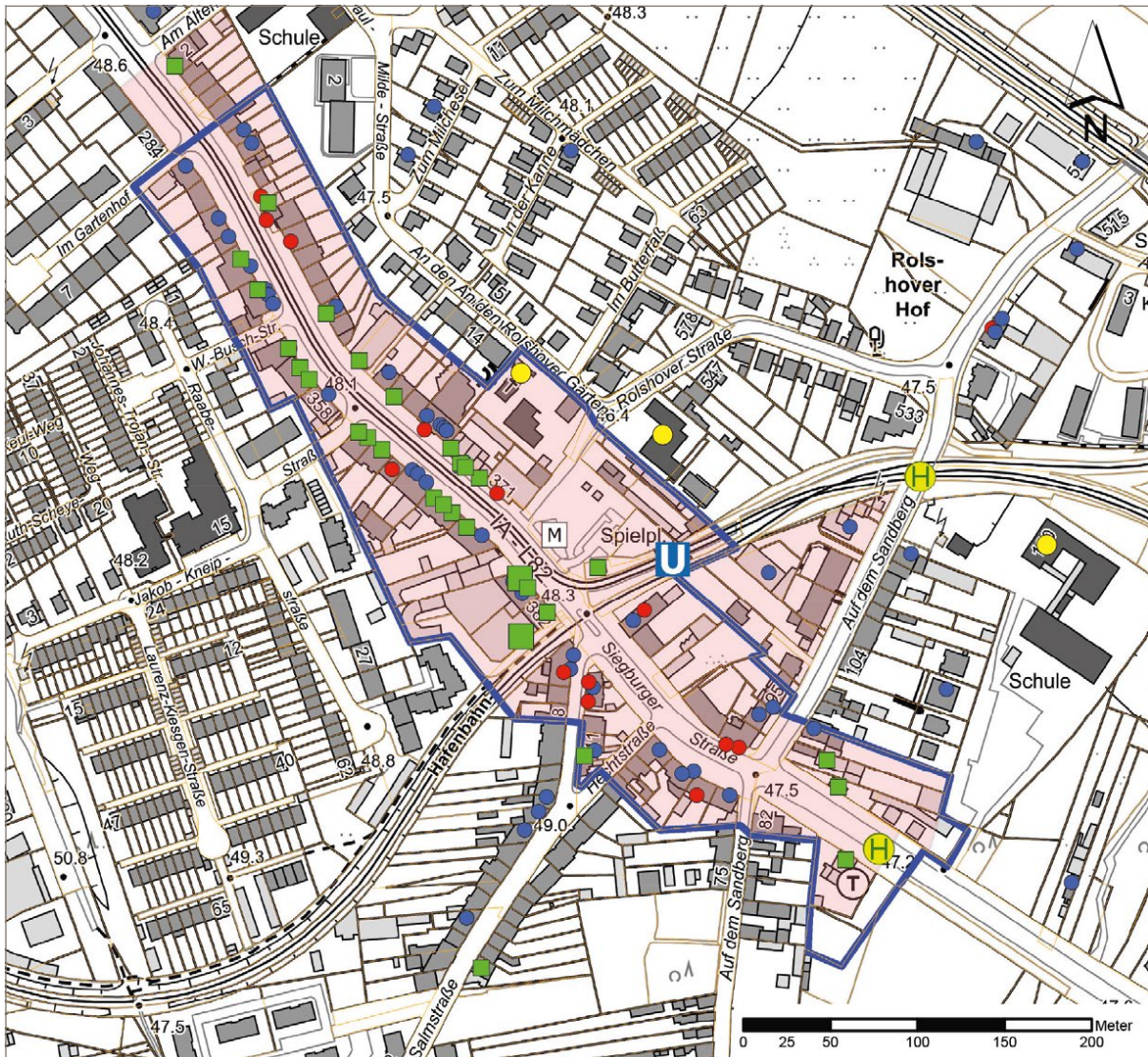
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.7.3: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Poll, Siegburger Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Netto (DIS), Rossmann (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Matratzen Concord (FG), Euronics Meller (FG), Zoomarkt (FG)

Wochenmarkt Auf dem Marktplatz an der Siegburger Str. (Freitag, 12 Marktstände)

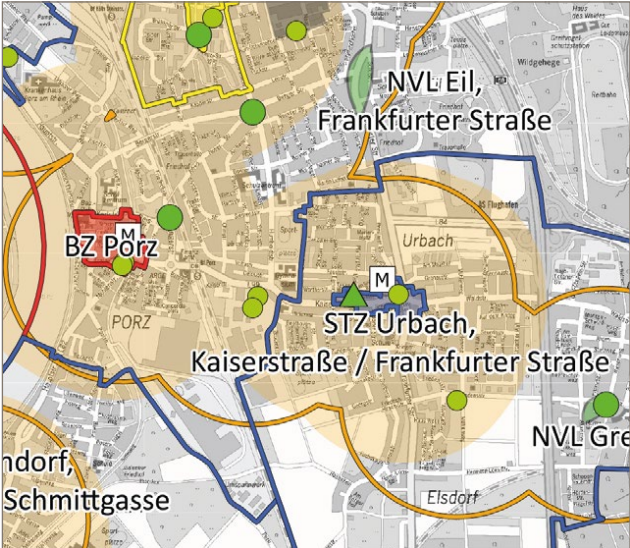
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Poll
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche entsprechen den Orientierungswerten für ein STZ
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarf, auch umfassendes Angebot im langfristigen Bedarf

aktueller Entwicklungsstand: stabil, Magnetbetriebe jedoch mit kleiner Verkaufsfläche

4.7.3 Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße / Frankfurter Straße Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



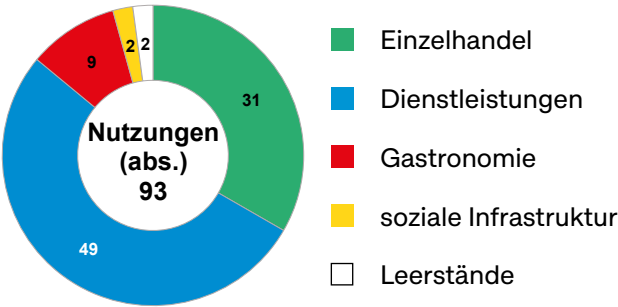
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Urbach, Elsdorf, Grenge)	19.626	21.400
Stadtteil Urbach	12.458	13.100
Stadtbezirk Porz	112.918	121.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Urbach	5.814	104,4
Stadtbezirk Porz	6.022	108,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

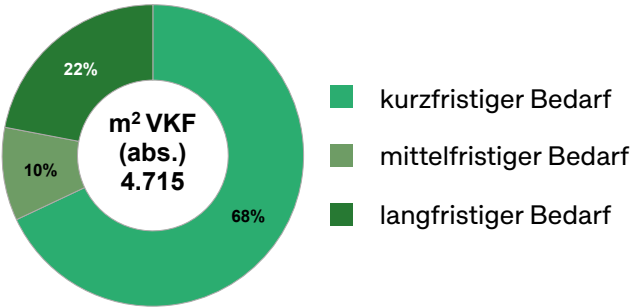
- › Das Stadtteilzentrum befindet sich zentral im Stadtteil Urbach.
- › Das Zentrum erstreckt sich auf rd. 500 m entlang der Kaiserstraße zwischen dem Kreuzungsbereich mit der Frankfurter Straße und der Egmontstraße.
- › Die **Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Kaiserstraße sowie entlang der Frankfurter Straße südlich der Kaiserstraße bestimmt.
- › Angrenzend an die Frankfurter Straße (Ecke Fauststraße östlich des Marktplatzes) im nordöstlichen Bereich sowie am östlichen Ende des Zentrums (Waldstraße) bestehen mögliche **Potenzialflächen**.
- › **Gegenüber 2010** Verkleinerung des Zentrums durch Kappung des Zentrumsausläufers im Bereich Frankfurter Straße aufgrund der abnehmenden Nutzungsdichte.

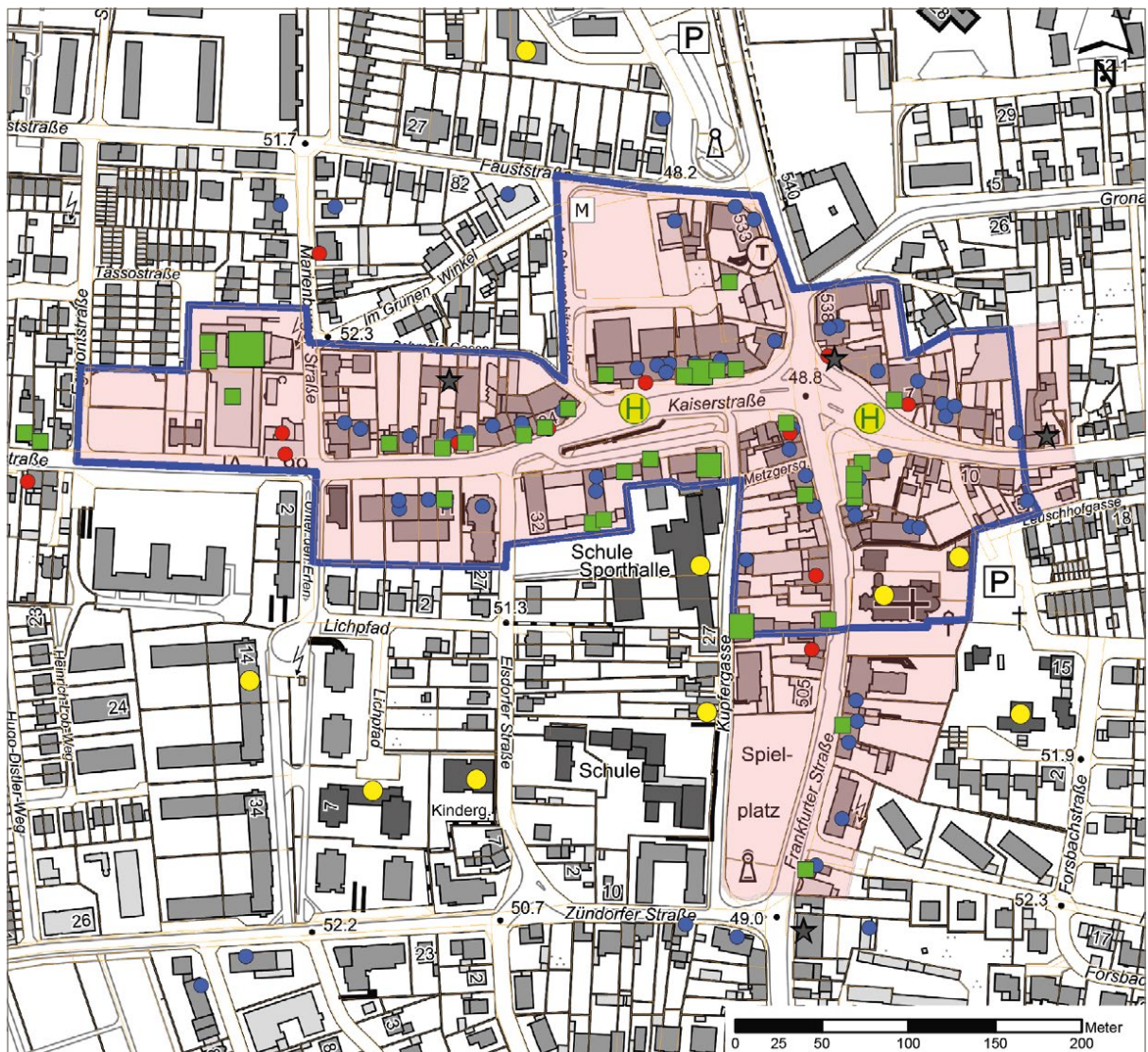
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.7.4: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße / Frankfurter Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Penny (DIS), kik (DIS), Living Room Antiques (FG)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	HIT (VM)
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Drogeriewaren (FM), Haushaltswaren (PB)

Wochenmarkt Am Schwanebitzer Hof (Donnerstag, 8 Marktstände)

Kurzcharakteristik

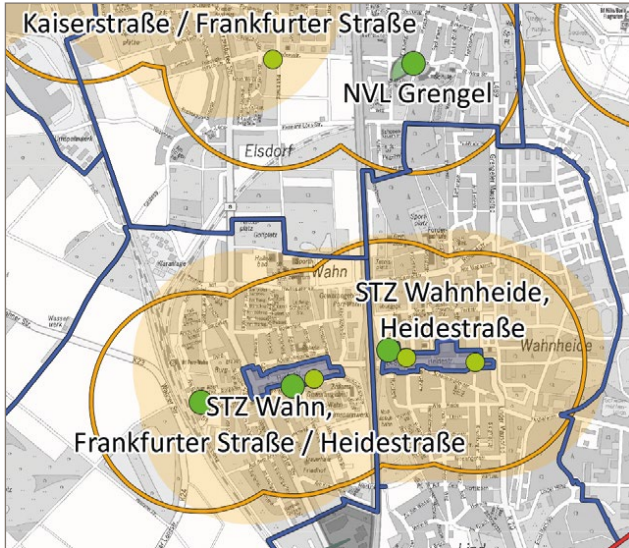
- › Versorgungsfunktion: für die Stadtteile Urbach, Elsdorf und Grengel
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein STZ
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarf, auch umfassendes Angebot im langfristigen Bedarf

aktueller Entwicklungsstand: stabil, Magnetbetriebe mit z. T. kleiner Verkaufsfläche

4.7.4 Stadtteilzentrum Wahn, Frankfurter Straße / Heidestraße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



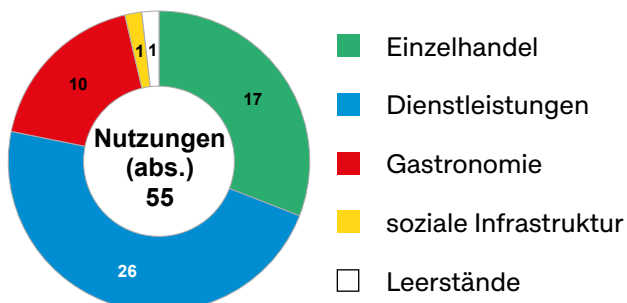
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Wahn, Libur)	8.160	8.900
Stadtteil Wahn	7.034	7.800
Stadtbezirk Porz	112.918	121.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Wahn	6.283	112,8
Stadtbezirk Porz	6.022	108,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

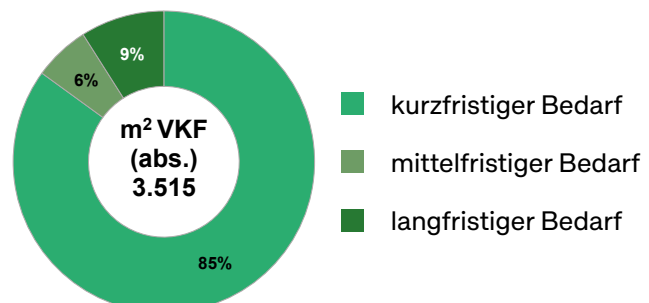
- › Zentrale Lage im Stadtteil Wahn. Das Zentrum umfasst die Nutzungen direkt angrenzend an die Heidestraße v. a. westlich der Sankt-Ägidius-Straße sowie in der Frankfurter Straße zwischen der Wilhelm-Ruppert-Straße und der Adolph-Kolping-Straße. Die Ost-West-Ausdehnung beträgt rd. 600 m.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Heidestraße und Teile der Frankfurter Straße bestimmt. Außerhalb des Zentrums ist eine Zunahme an ergänzenden Komplementär- und Wohnnutzungen zu beobachten. Eine weitere Ausdehnung des Zentrums ist aufgrund der bereits großen Ost-West-Ausdehnung nicht zu empfehlen.
- › **Gegenüber 2010** wird das Zentrum aufgrund des Fehlens von Einzelhandelsnutzungen im südlichen und nördlichen Bereich der Frankfurter Straße verkürzt und im östlichen Bereich an der Heidestraße erweitert.

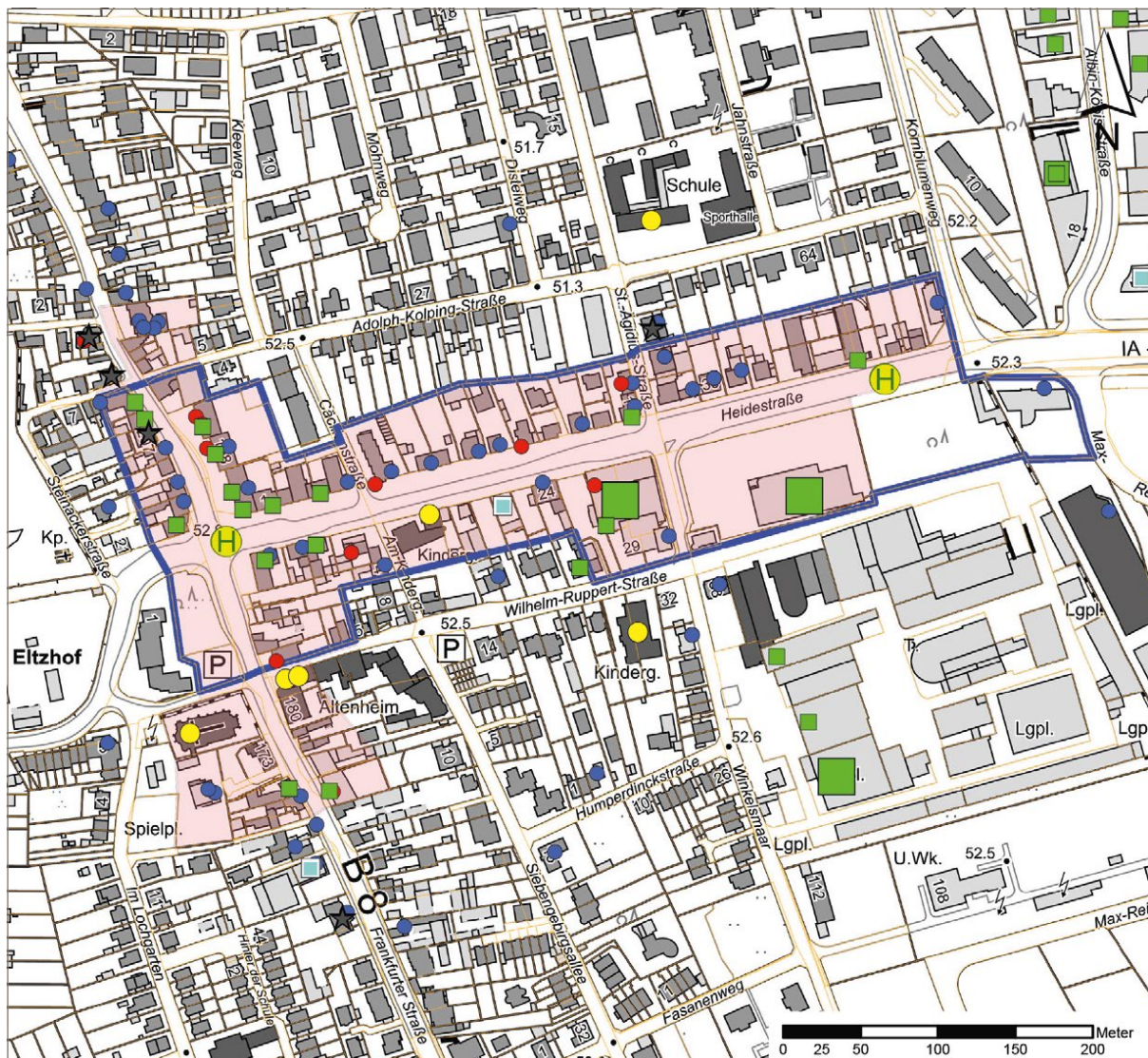
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.7.5: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Wahn, Frankfurter Straße / Heidestraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	Lidl (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	Rewe (SM)
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Matratzen (FG), Elektrowaren (FG), Bücher (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

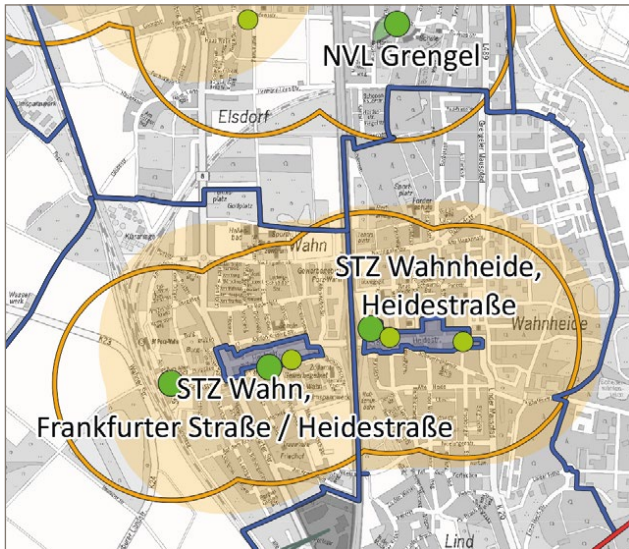
- › Versorgungsfunktion: für die Stadtteile Wahn und Libur, wobei aufgrund der verkehrlichen Anbindung die Einwohner Liburs im kurzfristigen Bedarfsbereich auch eine Einkaufsorientierung auf den Standort Edeka / dm in der Sankt-Sebastianus-Straße aufweisen
- › Anzahl der Betriebe leicht unterhalb, Verkaufsfläche deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein STZ.
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen Bedarf und nur kleinteilige Ergänzung im mittel- und langfristigen Bedarf.

aktueller Entwicklungsstand: rückläufiger Einzelhandelsbesatz, insgesamt jedoch noch stabil

4.7.5 Stadtteilzentrum Wahnheide, Heidestraße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



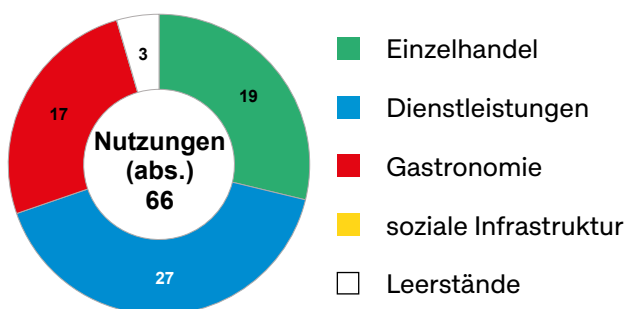
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Wahnheide, Lind)	11.170	11.500
Stadtteil Wahnheide	7.718	7.800
Stadtbezirk Porz	112.918	121.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Wahnheide	6.137	110,2
Stadtbezirk Porz	6.022	108,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

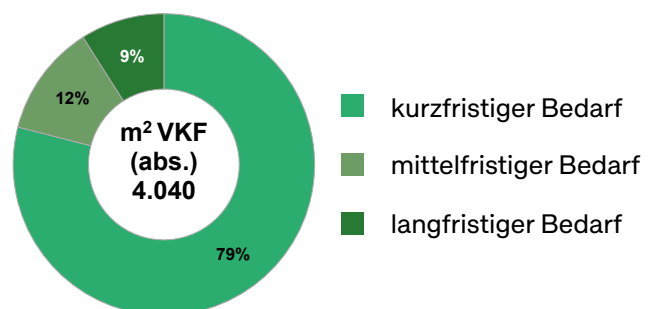
- › Zentrale Lage im Stadtteil Wahnheide.
- › Das Zentrum erstreckt sich auf rd. 700 m und umfasst die direkt angrenzenden Nutzungen in der Heidestraße zwischen der Autobahnanschlussstelle der A 59 im Westen sowie der Straße Linder Mauspfad im Osten.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Heidestraße bestimmt.
- › Im Bereich zwischen der Sportplatzstraße und der Magazinstraße weitet sich der zentrale Versorgungsbereich leicht aus und umfasst auch die rückwärtigen, privaten Garagen; dieses Gebiet ist grundsätzlich als **Potenzialfläche** (inkl. des Gebäudes der ehem. Tankstelle) anzusehen.
- › **Gegenüber 2010** wird der zentrale Versorgungsbereich am östlichen Ende sowie entlang der Magazinstraße aufgrund der fehlenden Nutzungen um wenige Parzellen verkleinert.

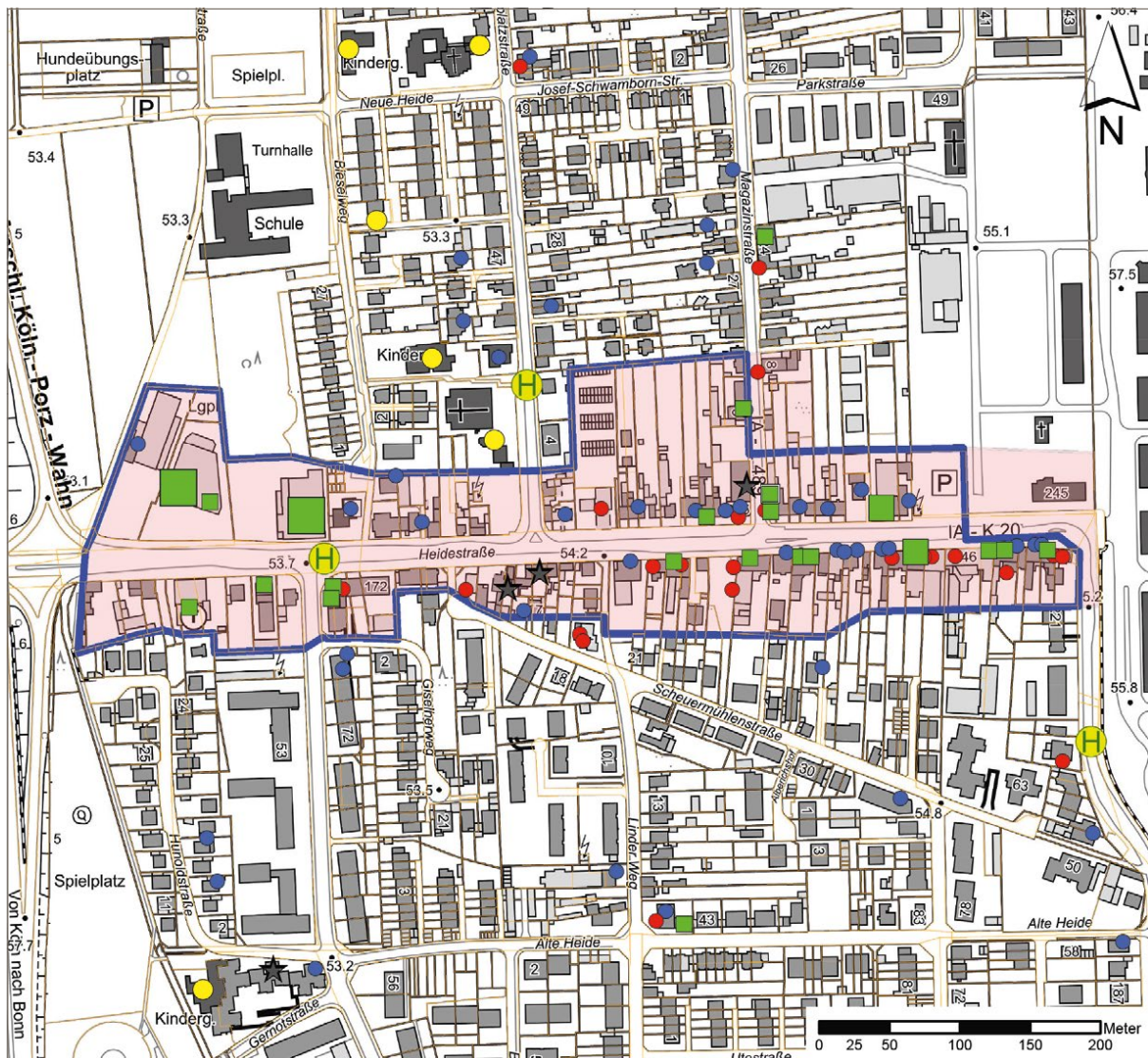
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.7.6: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Wahnheide, Heidestraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Netto (DIS), kik (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM), Aldi (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Raumausstatter (FG), Metzgerei (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: für die Stadtteile Wahnheide und Lind, wobei insbesondere die Einwohner von Wahnheide im kurzfristigen Bedarfsbereich auch über eine gewisse Einkaufsorientierung auf das Stadtteilzentrum Wahn bzw. die Einzelhandelsnutzungen in der Sankt-Sebastianus-Straße verfügen.
- › Anzahl der Betriebe leicht unterhalb, Verkaufsfläche deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein STZ.
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen Bedarf, darüber hinaus kleinstrukturierte Anbieter im mittel- und langfristigen Bedarf

aktueller Entwicklungsstand: rückläufiger Einzelhandelsbesatz, insgesamt jedoch noch stabil

4.7.6 Stadtteilzentrum Westhoven / Ensen, Gilgaustraße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



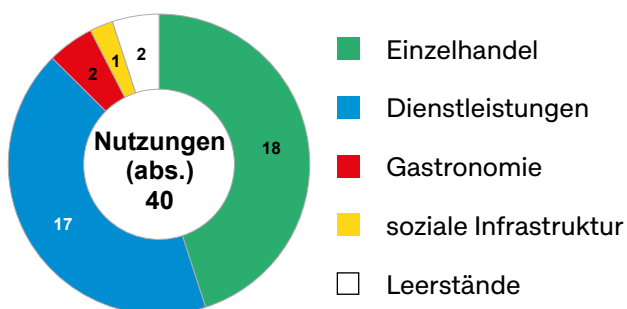
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Westhoven, Ensen)	12.950	12.800
Stadtteil Ensen	7.535	7.400
Stadtbezirk Porz	112.918	121.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Ensen	6.316	113,4
Stadtbezirk Porz	6.022	108,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

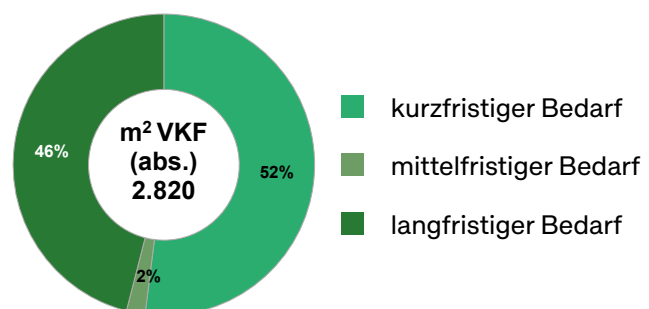
- › Lage im westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Ensen. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Nutzungen entlang der Gilgaustraße ab der Hohe Straße bis zum Kreuzungsbereich mit der Kölner Straße (hier auch Einbeziehung der Grundstücke östlich und westlich der Gilgaustraße entlang der Kölner Straße) und weist eine Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 280 m auf.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Wesentlichen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Gilgaustraße bestimmt und weitet sich im Norden leicht auf. Hier befindet sich zwischen der Stadtbahnlinie und der Kölner Straße eine **Potenzialfläche**. Zudem weist der nordöstliche Bereich des Zentrums ab Einmündung der Siegstraße deutlichen Modernisierungsbedarf auf, sodass hier grundsätzlich eine Neustrukturierung wünschenswert wäre.
- › **Gegenüber 2010** wird das Zentrum nördlich der Kölner Straße reduziert, da hier keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind und eine Entwicklung des Bereiches aufgrund der Strukturen nicht wahrscheinlich ist. Im südlichen Bereich entfällt ebenfalls die Fläche der angrenzenden städtischen Gemeinschaftsgrundschule Porz-Ensen-Westhoven.

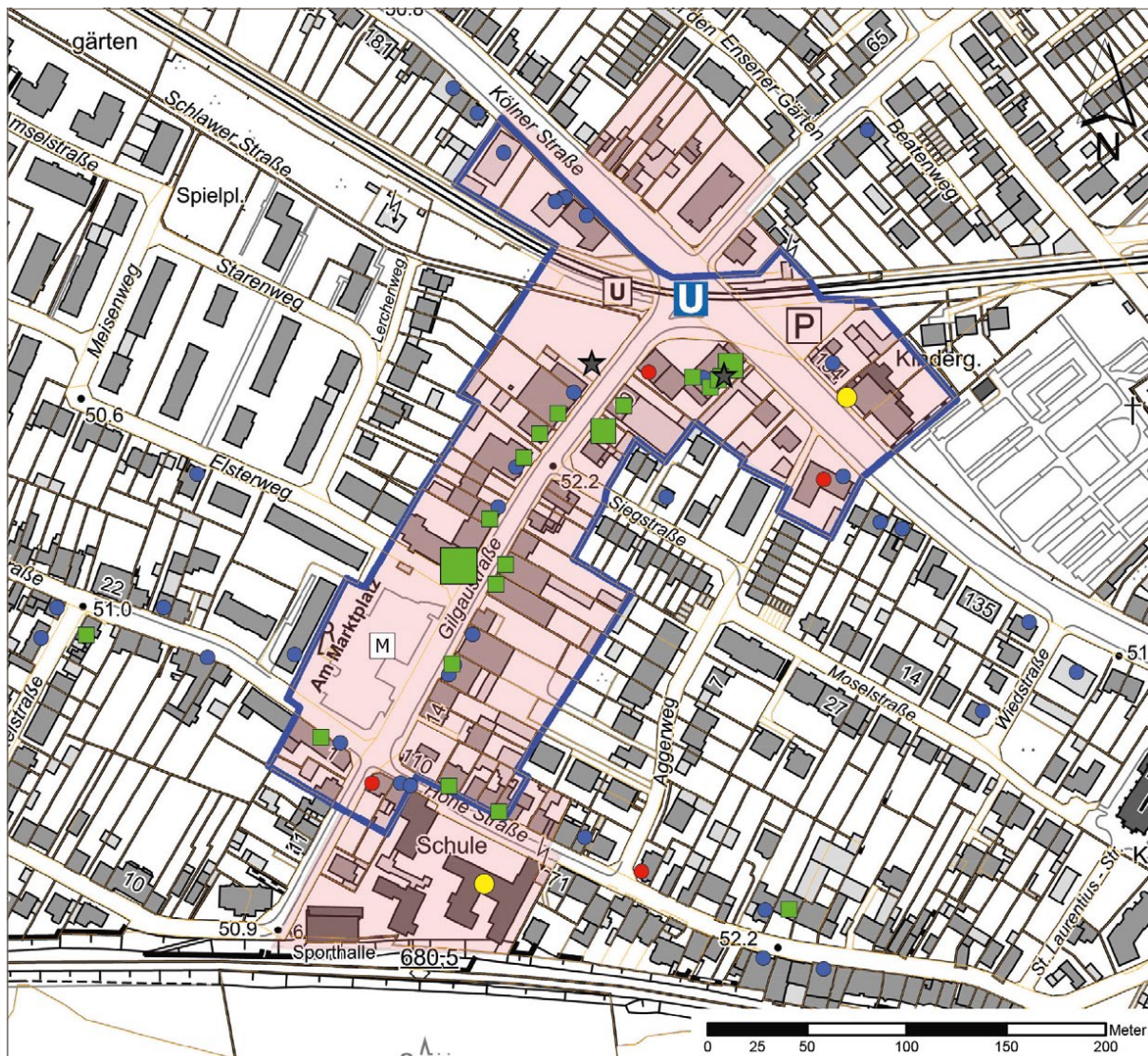
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.7.7: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Westhoven / Ensen, Gilgaustraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	R.H. Blumen- und Pflanzenshop (FM), Sport Cologne (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Edeka Hein (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Getränke (FM), Fahrräder- / Zubehör (FG), Schmuck (FG)

Wochenmarkt Am Marktplatz

Kurzcharakteristik

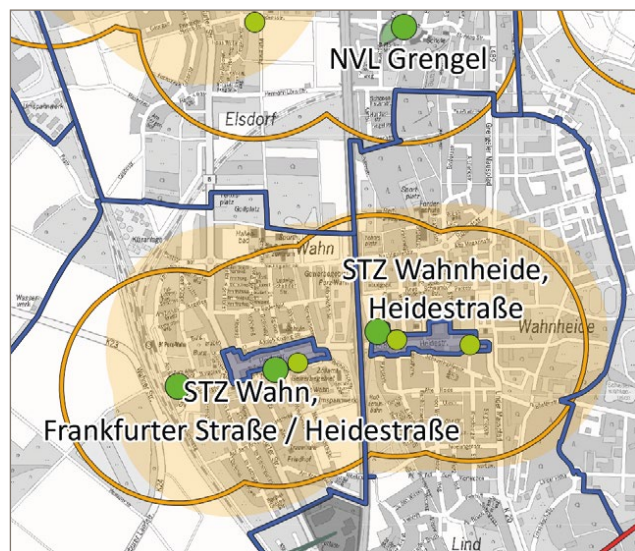
- › Versorgungsfunktion: für die Stadtteile Westhoven und Ensen.
- › Anzahl der Betriebe leicht unterhalb des Orientierungswertes für ein Stadtteilzentrum, Verkaufsfläche leicht oberhalb.
- › Angebotsschwerpunkt: im kurz- und langfristigen Bedarf, während der mittelfristige Bedarf nur eine sehr geringe Ausstattung aufweist.

aktueller Entwicklungsstand: nur noch ein Frequenzbringer vorhanden, noch stabil

4.7.7 Stadtteilzentrum Zündorf, Hauptstraße / Schmittgasse

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



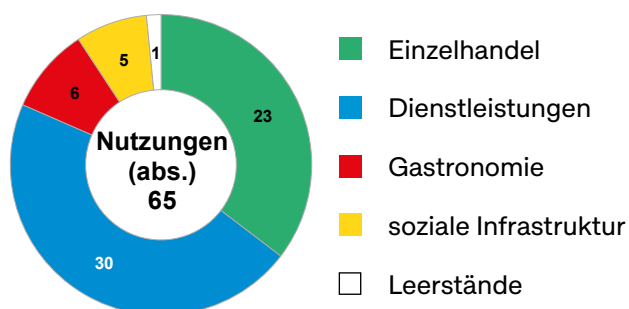
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Zündorf, Langel)	15.350	16.600
Stadtteil Zündorf	11.883	12.800
Stadtbezirk Porz	112.918	121.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Zündorf	6.690	120,1
Stadtbezirk Porz	6.022	108,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

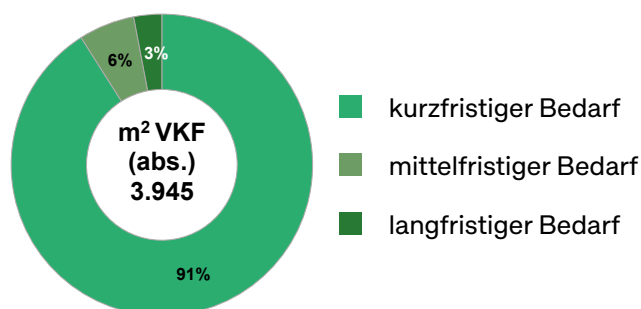
- › Zentrale Lage innerhalb des Stadtteils Zündorf.
- › Das Zentrum erstreckt sich auf die parallel verlaufenden Einbahnstraßen Hauptstraße und Schmittgasse sowie die angrenzenden Nebenstraßen.
- › Die **Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den vorhandenen Geschäftsbesatz in der Hauptstraße und Schmittgasse zwischen der Höhe Gütergasse / Westfeldgasse und der Tölmesgasse bzw. Houdainer Straße bestimmt, außerhalb wird das Gebiet v. a. durch Wohnnutzungen geprägt. In der Nähe des Rheins / der Rheinwiesen befinden sich verschiedene ergänzende Nutzungen (Restaurants, Bootsverleih), diese weisen aber keine funktionale Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich auf.
- › Im Osten des Zentrums befindet sich, angrenzend an die künftige Wohnbauentwicklung, eine **Potenzialfläche** an der Stadtbahnhaltestelle.
- › **Gegenüber 2010** nur leichte Veränderung der Abgrenzung, es entfallen Bereiche, die ausschließlich durch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur geprägt sind

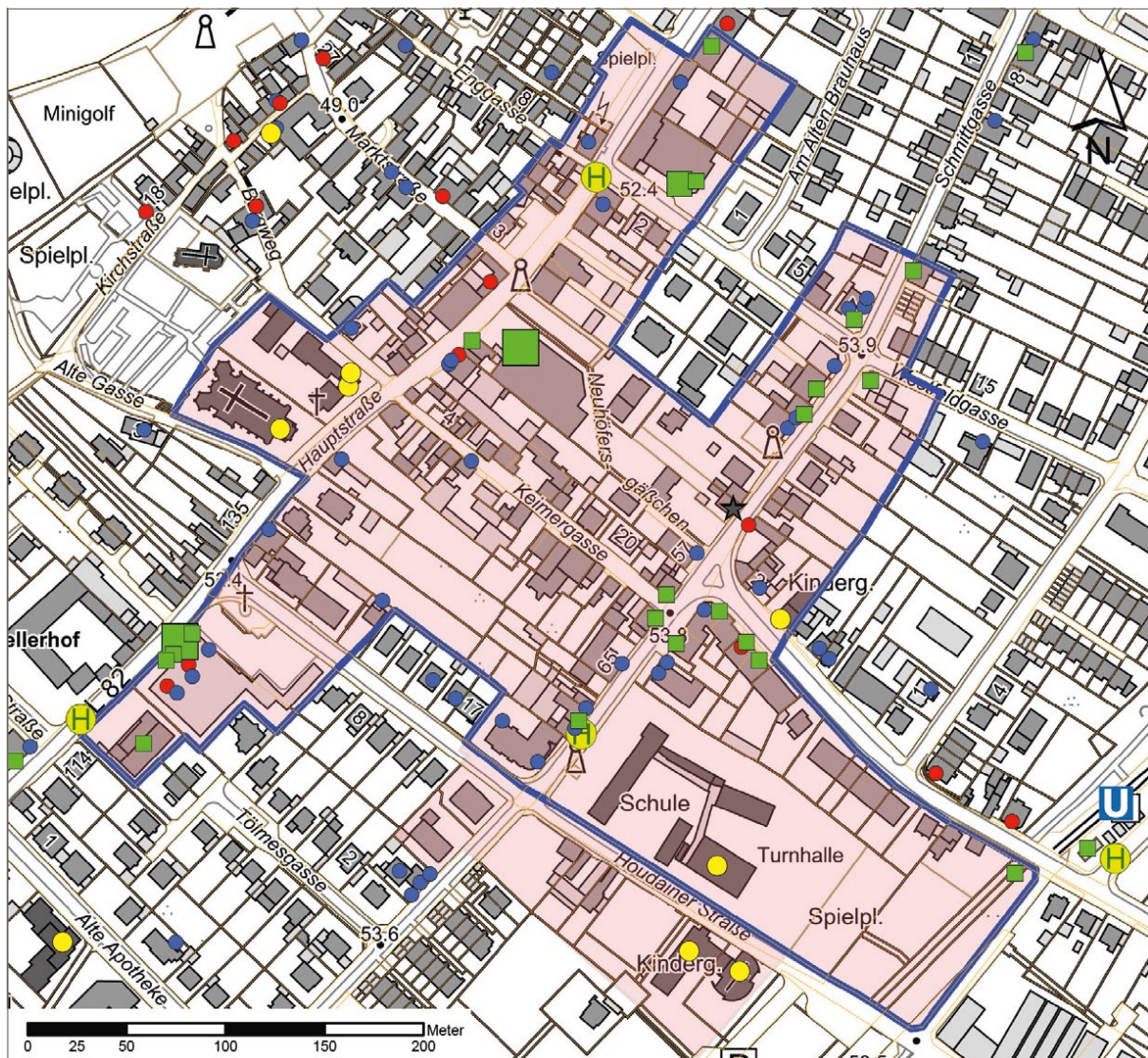
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.7.8: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Zündorf, Hauptstraße / Schmittgasse

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Netto (DIS), kik (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM), Edeka (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Bücher (FG), Spielwaren (FG), Elektrowaren (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: für die Stadtteile Zündorf und Langel
- › Anzahl der Betriebe leicht oberhalb, Verkaufsfläche deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein STZ.
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen Bedarfsbereich, darüber hinaus kleinteilige Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf.

aktueller Entwicklungsstand: deutlicher Rückgang des Einzelhandelsbesatzes, jedoch noch stabil

4.7.8 Nahversorgungszentrum Finkenberg

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



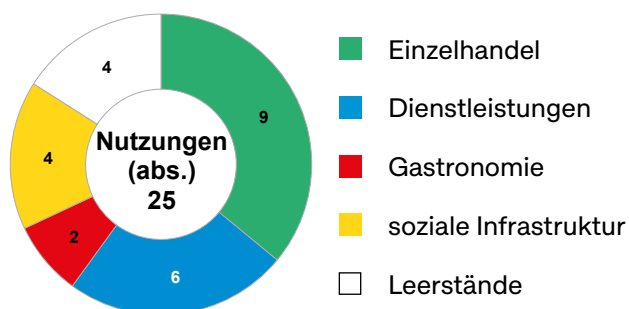
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Finkenberg)	6.870	7.700
Stadtteil Finkenberg	6.870	7.700
Stadtbezirk Porz	112.918	121.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Finkenberg	4.158	74,7
Stadtbezirk Porz	6.022	108,1
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

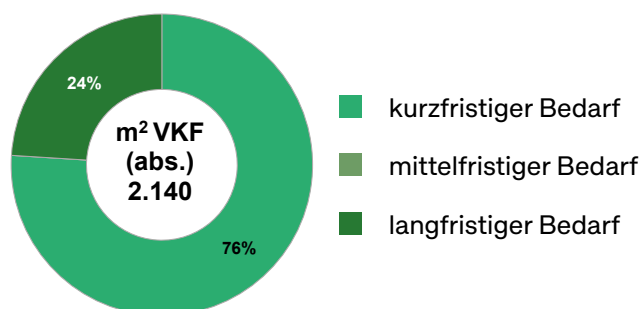
- › Lage im Stadtteil Finkenberg.
- › Das Zentrum erstreckt sich im Wesentlichen auf den Bereich einer einheitlich konzipierten und in den 1960er Jahren entstandenen Großwohnsiedlung mit stadtbildprägendem Geschosswohnungsbau.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch diese einheitlich konzipierte Siedlungsanlage und die darin verorteten Ladeneinheiten bestimmt. Nördlich der Theodor-Heuss-Straße befinden sich darüber hinaus ergänzende Nutzungen, die ebenfalls dem Zentrum zugeordnet werden (Einrichtung der sozialen Infrastruktur, Autohaus, Gastronomie). Die Nord-Süd-Ausdehnung des Zentrums beträgt rd. 400 m.
- › In diesem Bereich wäre grundsätzlich auch eine Neustrukturierung zur Schaffung einer **Potenzialfläche** für die Ansiedlung eines weiteren Frequenzbringers denkbar.
- › **Gegenüber 2010** entfällt lediglich die östlich des Zentrums gelegene Schule, die nicht wesentlich zur Zentrenstruktur beiträgt.

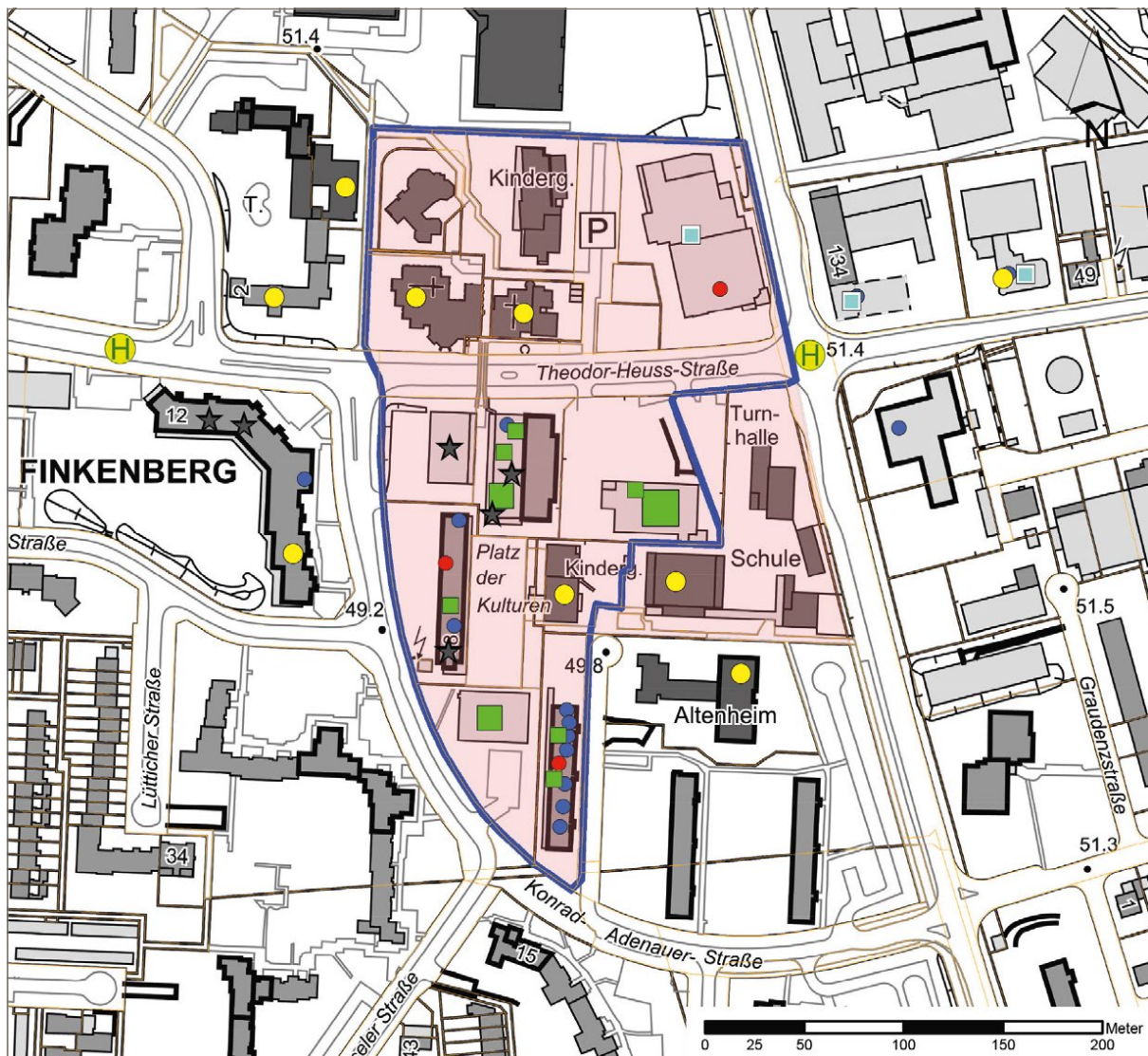
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.7.9: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Finkenberg

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Mix-Markt (SM), T€Di (PB)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Netto (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-
weitere nennenswerte Betriebe	Kiosk (KI), Apotheke (FG), Getränkemarkt (FG)
Wochenmarkt	-

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im kurzfristigen Bedarfsbereich im wesentlichen für den Stadtteil Finkenberg
- › Anzahl der Betriebe über dem Orientierungswert, Verkaufsfläche deutlich über dem Orientierungswert für ein NVZ.
- › Angebotsschwerpunkt: v. a. im kurzfristigen Bedarf, darüber hinaus weist das Nahversorgungszentrum auch Angebote im langfristigen Bedarf auf.

aktueller Entwicklungsstand: instabil, hohe Leerstandsquote

4.7.9 Nahversorgungslage Eil, Frankfurter Straße

Zentrentyp: NVL

Einwohner / Kaufkraft

Einwohner	2016	2025
Stadtteil Eil	9.337	9.600

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-Index
Stadtteil Eil	6.195	111,2

Einzelhandelsausstattung des Zentrums

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe 2017		Verkaufsfläche 2017		Vergleich 2008 / 2017	
	abs.	in %	in m ²	in %	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Einzelhandel insgesamt	18	100	1.160	100	- 6	- 80
kurzfristiger Bedarf insgesamt	12	67	540	47	- 5	- 245
mittelfristiger Bedarf insgesamt	-	-	-	-	- 1	*
langfristiger Bedarf insgesamt	6	33	620	53	+ 1	*

Charakteristik

- › Die Nahversorgungslage wird ausschließlich durch kleinteilige Anbieter geprägt, seit dem Wegfall von Plus / Netto fehlt ein Lebensmittelmarkt. Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** sind u. a. Kioske, Bäckereien, Metzgerei, Apotheken, Floristen ansässig, wobei der Verkaufsflächenschwerpunkt mit Anbietern aus dem Bereich Küchenmöbel, Elektrowaren und Hörgeräte / Augenoptik auf den **langfristigen Bedarf** entfällt. Anbieter im mittelfristigen Bedarfsbereich sind nicht vorhanden.
- › **Komplementärnutzungen:** 36 Dienstleistungsbetriebe (v. a. medizinische Einrichtungen, Banken, Post-partnerfiliale), sieben Gastronomiebetriebe, Cafés, Imbisse, Kneipe) und zwei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.
- › Aufgrund des Fehlens eines wesentlichen Frequenzbringers insbesondere im Sortimentsbereich Lebensmittel kann der Bereich derzeit keiner wesentlichen Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete nachkommen und kann nicht mehr als Nahversorgungszentrum eingestuft werden.



Karte 4.7.10: Nutzungsstruktur Nahversorgungslage Eil, Frankfurt Straße

4.7.10 Nahversorgungslage Grengel, Friedensstraße

Zentrentyp: NVL

Einwohner / Kaufkraft

Einwohner	2016	2025
Stadtteil Grengel	5.493	5.800

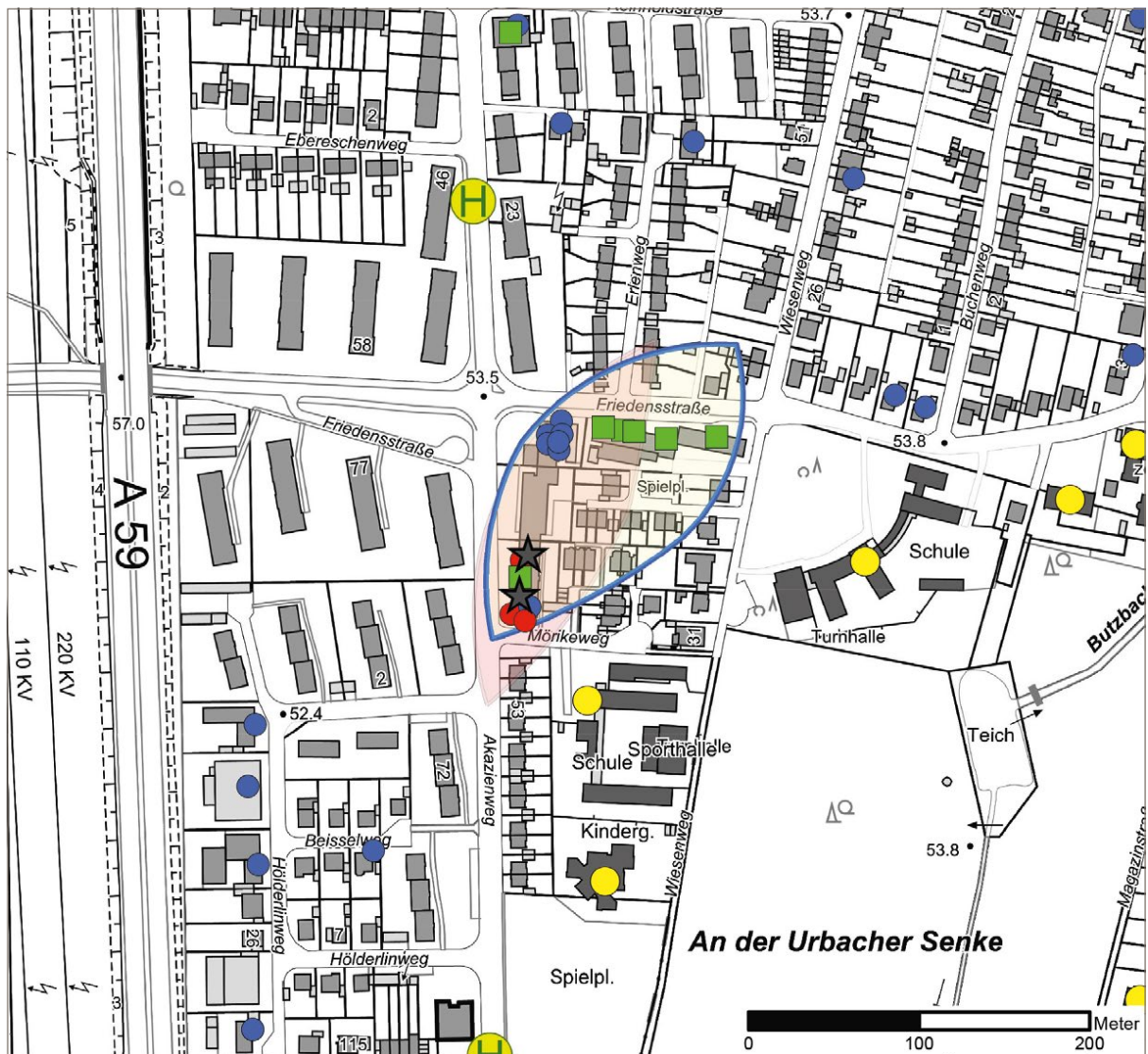
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-Index
Stadtteil Grengel	6.019	108,1

Einzelhandelsausstattung des Zentrums

Bedarfsbereich / Branche	Anzahl Betriebe 2017		Verkaufsfläche 2017		Vergleich 2008 / 2017	
	abs.	in %	in m²	in %	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m²
Einzelhandel insgesamt	6	100	600	100	- 1	- 40
kurzfristiger Bedarf insgesamt	5	83	545	91	+ / - 0	+ / - 0
mittelfristiger Bedarf insgesamt	-	-	-	-	+ / - 0	+ / - 0
langfristiger Bedarf insgesamt	1	17	*	9	- 1	- 40

Charakteristik

- › In der Nahversorgungslage befinden sich mit Ausnahme eines Fachgeschäftes für Dekorationsartikel ausschließlich Betriebe des **kurzfristigen Bedarfsbereichs**. Hier ist neben dem kleinflächigen Frischemarkt Grengel auf eine Bäckerei, einen Getränkehandel, eine Apotheke und einen Kiosk hinzuweisen. Betriebe des mittelfristigen Bedarfsbereichs sind nicht vorhanden.
- › **Komplementärnutzungen:** 14 Dienstleistungsbetriebe (u. a. medizinische Einrichtungen, Friseur, Geldautomat, Postpartnerfiliale) und drei Gastronomiebetriebe (Restaurants, Gaststätte).
- › Aufgrund des geringen Besatzes im Einzelhandel und dem Fehlen eines größeren Lebensmittelmarktes wird der Bereich auch weiterhin als Nahversorgungslage eingestuft.



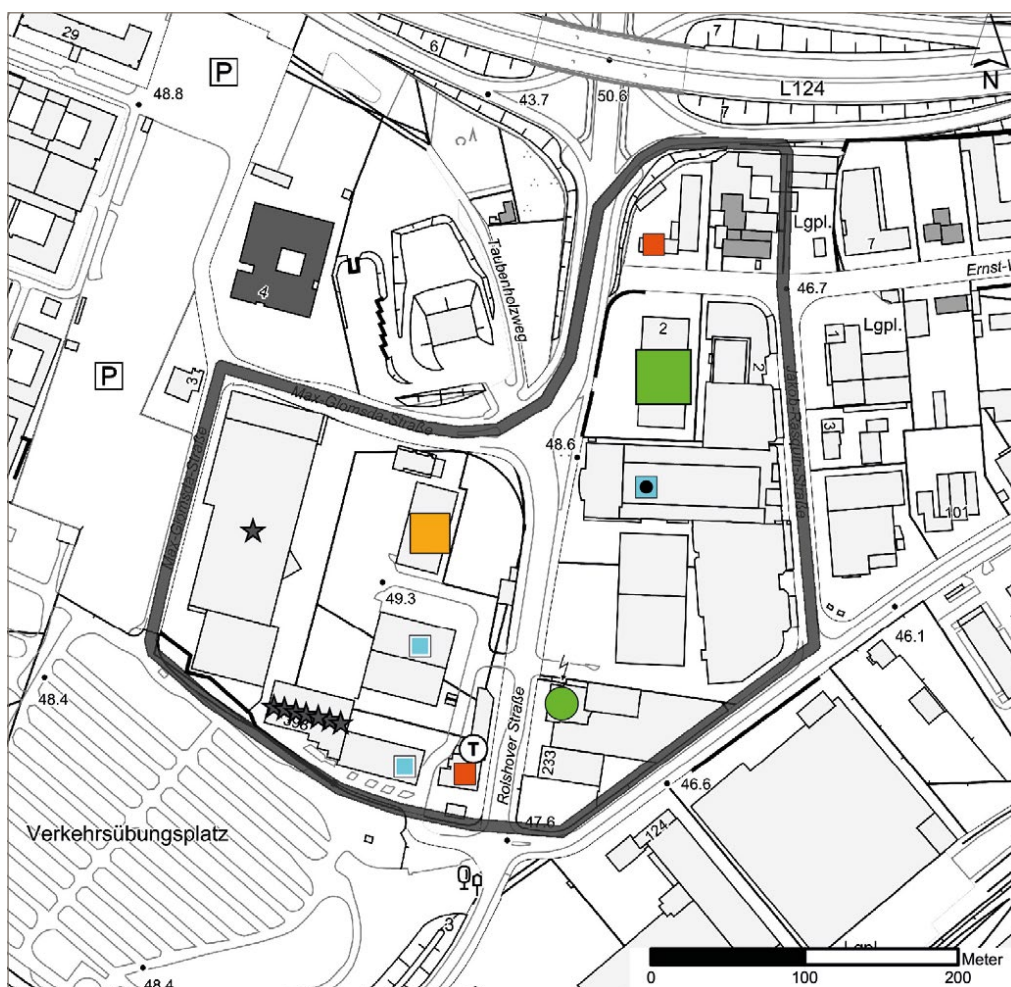
Karte 4.7.11: Nutzungsstruktur Nahversorgungslage Gregel, Friedenstraße

4.7.11 Sonderstandort Poll

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage

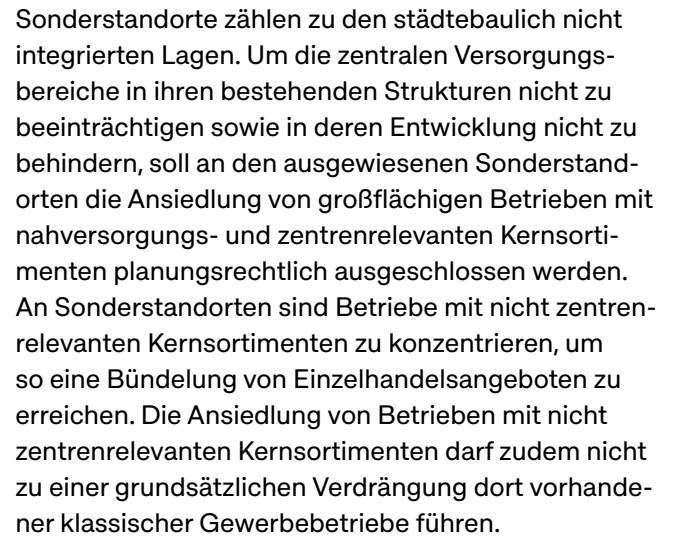


Sonderstandorte zählen zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen. Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, soll an den ausgewiesenen Sonderstandorten die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An Sonderstandorten sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu konzentrieren, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf zudem nicht zu einer grundsätzlichen Verdrängung dort vorhandener klassischer Gewerbebetriebe führen.



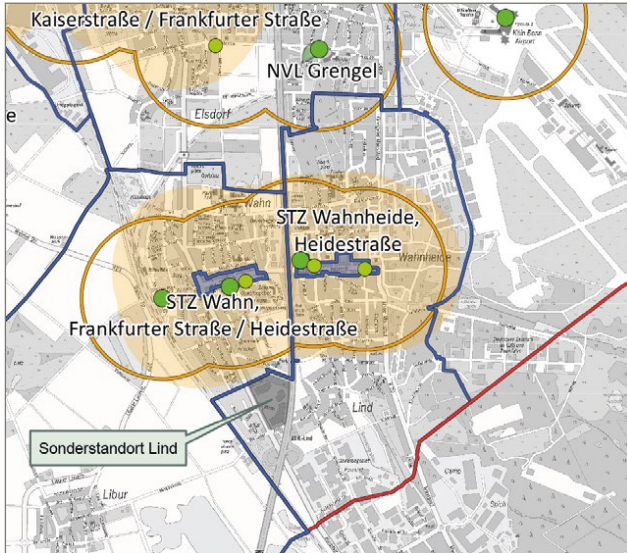
Karte 4.7.12: Sonderstandort Poll

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage

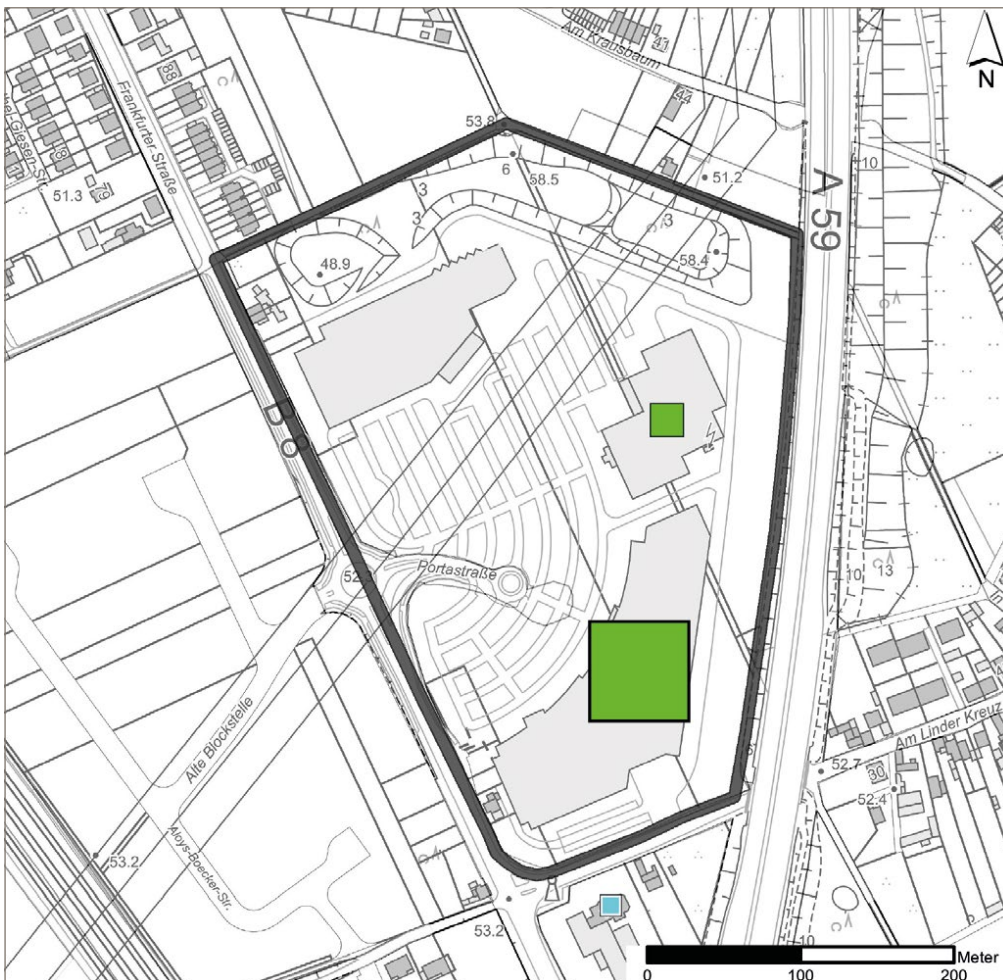


4.7.13 Sonderstandort Lind

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Sonderstandorte zählen zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen. Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, soll an den ausgewiesenen Sonderstandorten die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An Sonderstandorten sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu konzentrieren, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf zudem nicht zu einer grundsätzlichen Verdrängung dort vorhandener klassischer Gewerbebetriebe führen.



Karte 4.7.14: Sonderstandort Lind

4.8 Stadtbezirk Kalk

Die neun im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Kalk haben sich im Kontext ihrer jeweiligen Funktionszuweisung in der Praxis bewährt, sodass diese im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 grundsätzlich übernommen werden.

Gleichzeitig wurden die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung von

städtebaulich-funktionalen Aspekten sowie veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Legende für Nutzungsstruktur-Karten

(für alle folgenden Nutzungsstruktur-Karten zu verwenden)

Einzelhandel Verkaufsfläche

- bis unter 400 qm
- ab 400 bis unter 800 qm
- ab 800 qm
- Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastgewerbe
- Soziale Infrastruktur
- Auto- oder Motorradhandel

★ Leerstand

— Abgrenzung
ZVB - Zentraler Versorgungsbereich

— Flurstücksgrenze

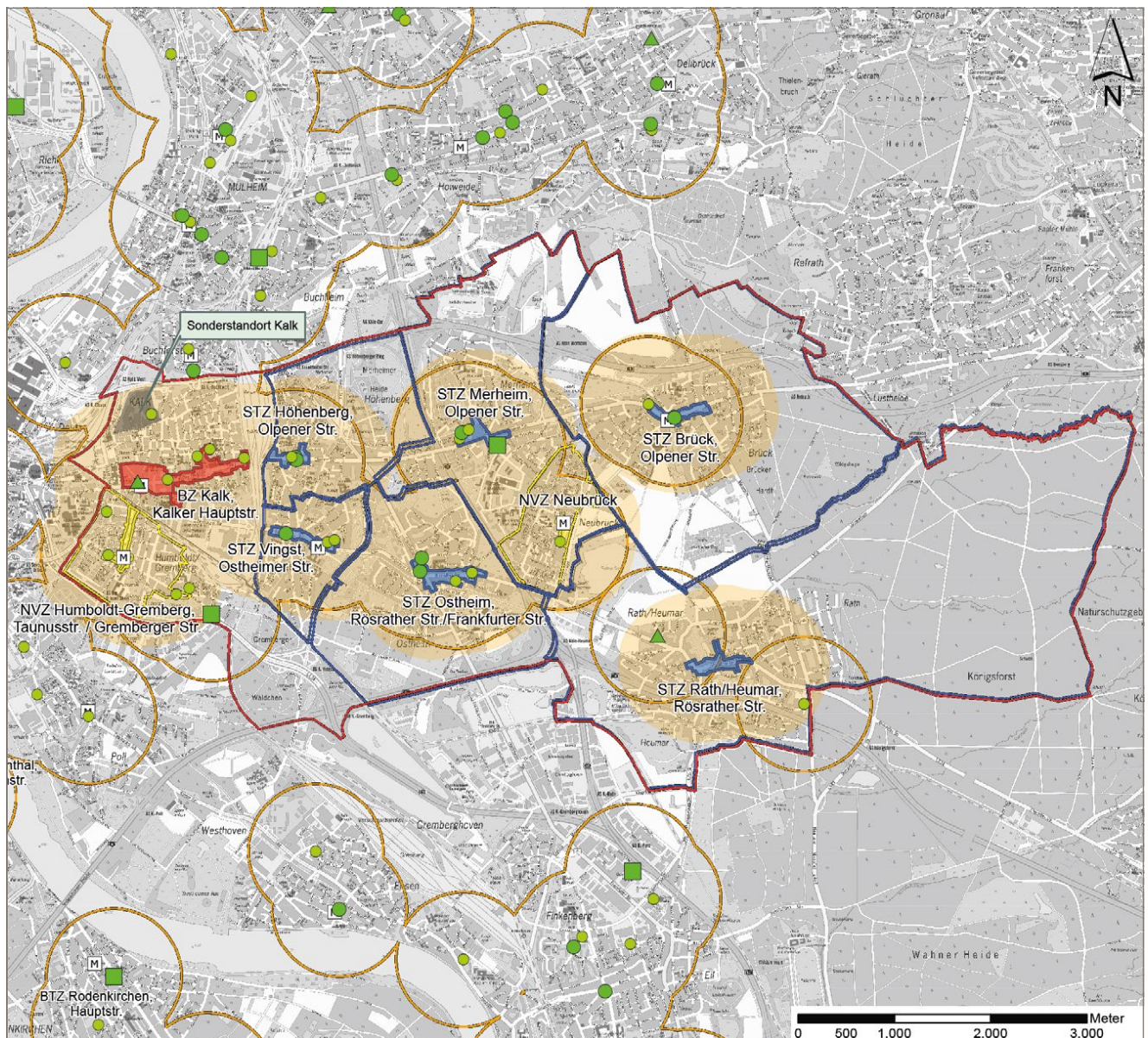
■ Zentrumsbereich 2010

U Stadtbahn - Haltestelle

H Bus - Haltestelle

S S-Bahn - Haltestelle

■ Hauptbahnhof



Karte 4.8.1: Zentren- und Standortstruktur

Zentrenstruktur / Versorgungsgebiete

- BTZ - Bezirksteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- STZ - Stadtteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- NVZ - Nahversorgungszentrum
- Versorgungsgebiet
- Sonderstandort

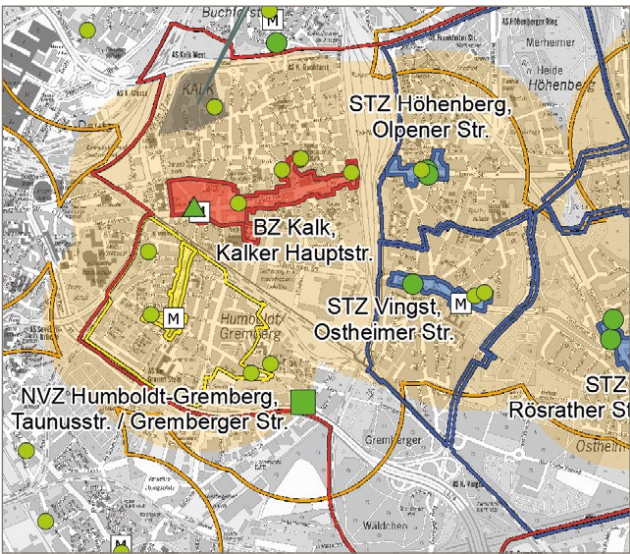
Nahversorgung / Einzugsbereiche

bedeutsame Lebensmittelbetriebe,
i. d. R. ab 400 m² VKF

- SB-Warenhaus
- ▲ Verbrauchermarkt
- Supermarkt
- Discounter
- M Wochenmarkt
- 700 Meter Radius um die Zentren
- 700 Meter Radius um die Betriebe

4.8.1 Bezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



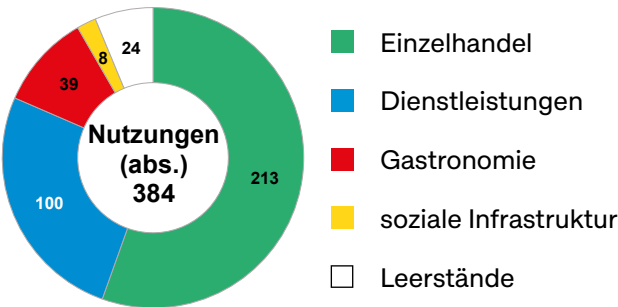
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtbezirk Kalk)	120.689	131.300
Stadtteil Kalk	24.147	26.200
Stadtbezirk Kalk	120.689	131.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Kalk	4.903	88,0
Stadtbezirk Kalk	5.347	96,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

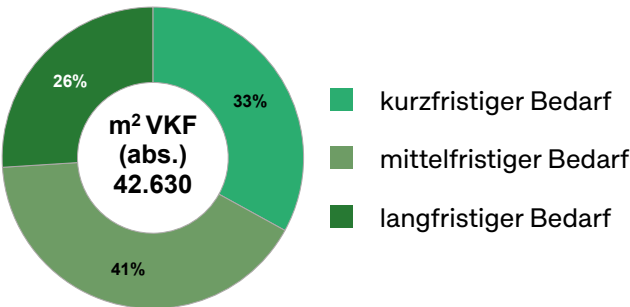
- › Zentrale Lage im Stadtteil Kalk.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 1,3 km entlang der Kalker Hauptstraße zwischen der Barcelona-Allee im Westen und der Bahntrasse im Osten und weitet sich im Bereich der Vietorstraße, Kalk-Mülheimer Straße und Steprathstraße Richtung Norden auf. Im Süden wird der Ottmar-Pohl-Platz einbezogen.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Kalker Hauptstraße und den nördlichen Ausläufern geprägt.
- › Eine **Potenzialfläche** ist im Zentrum nicht vorhanden, wobei Ansiedlungsmöglichkeiten durch Nutzung der vorhandenen Leerstände bestehen.
- › **Gegenüber 2010** Verringerung der Fläche des zentralen Versorgungsbereiches im nördlichen Bereich der Kalk-Mülheimer Straße wegen auslaufendem Handelsbesatz sowie gegenüber der Köln Arcaden; hier ist Wohnbebauung vorgesehen.

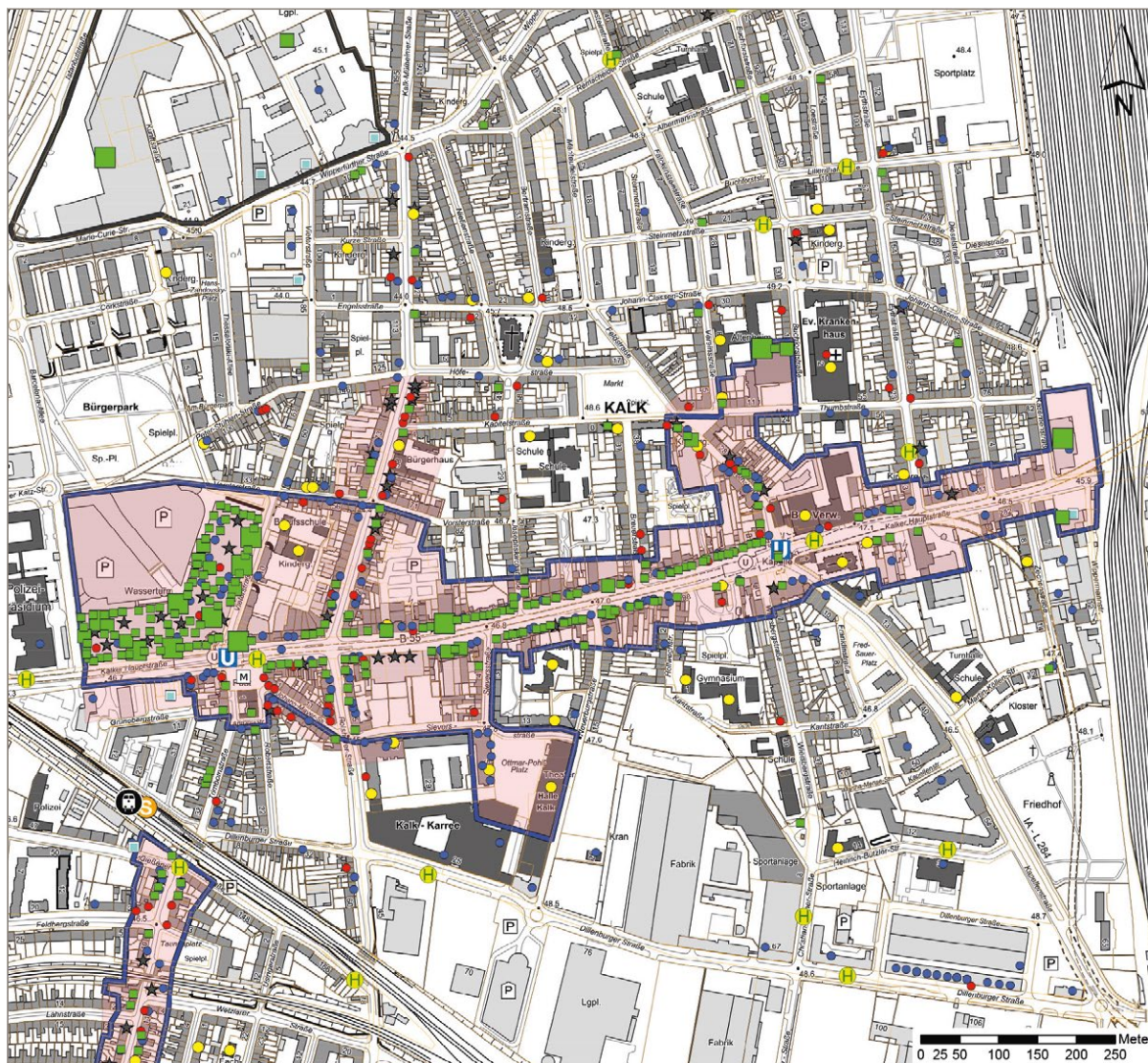
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.8.2: Nutzungsstruktur Bezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	u. a. Altaflex Stoffland (FM), New Yorker (FM), Deichmann (FM), Rossmann (FM), Fressnapf (FM), dm (FM, 2x), Norma (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	kik (DIS), Aldi (DIS), Lidl (DIS), Intersport Voswinkel (FM), Norma (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	Rewe (VM), TK Maxx (KH), H&M (FM), Müller (FM), C&A (FM)
› über 3.000 m ²	Media Markt (FM)

weitere nennenswerte Betriebe

Kinderbekleidung (FG), Bücher (FG), Fischhandel (FG), Metzgereien (FG), Obst & Gemüse (FG)

Wochenmarkt

Kalker Post (Samstag, 6 Marktstände)

Kurzcharakteristik

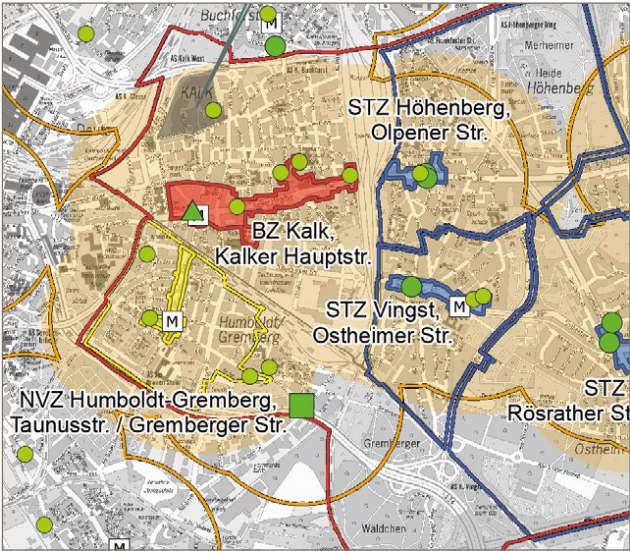
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtbezirk Kalk
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein BZ
- › Angebotsschwerpunkt: mittelfristiger Bedarfsbereich, mit einem guten Angebot im kurzfristigen und langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, teilweise mit qualitativen Defiziten

4.8.2 Stadtteilzentrum Vingst, Ostheimer Straße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



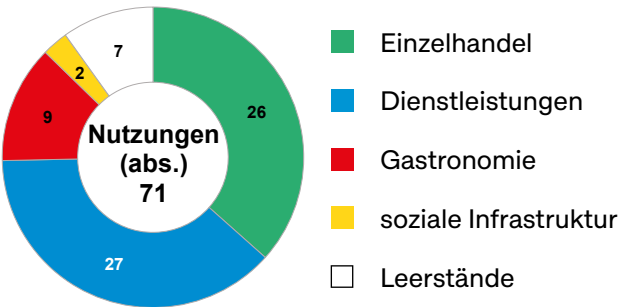
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Vingst)	13.076	16.200
Stadtteil Vingst	13.076	16.200
Stadtbezirk Kalk	120.689	131.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Vingst	4.032	72,4
Stadtbezirk Kalk	5.347	96,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

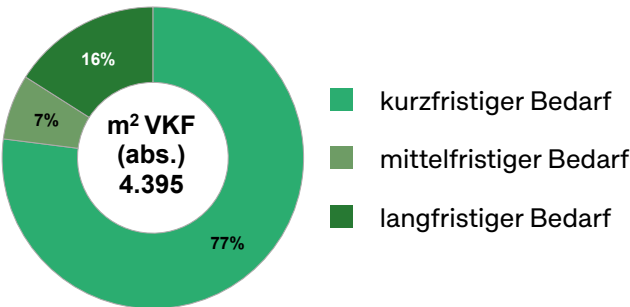
- › Zentrale Lage im Stadtteil Vingst.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 700 m entlang der Ostheimer Straße zwischen der Würzburger Straße und der Nobelstraße.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird v. a durch die straßenbegleitenden Nutzungen entlang der Ostheimer Straße bestimmt.
- › Eine mögliche **Potenzialfläche** befindet sich im Osten des zentralen Versorgungsbereiches, südlich angrenzend an den Parkplatz des Lebensmitteldiscounters Netto (ggf. unter Einbeziehung von Teilen des Parkplatzes von Netto).
- › **Gegenüber 2010** erfolgt eine leichte Verkürzung des zentralen Versorgungsbereiches im Westen der Ostheimer Straße und im Bereich der Kuthstraße, da dort kein wesentlicher Einzelhandelsbesatz mehr auszumachen ist.

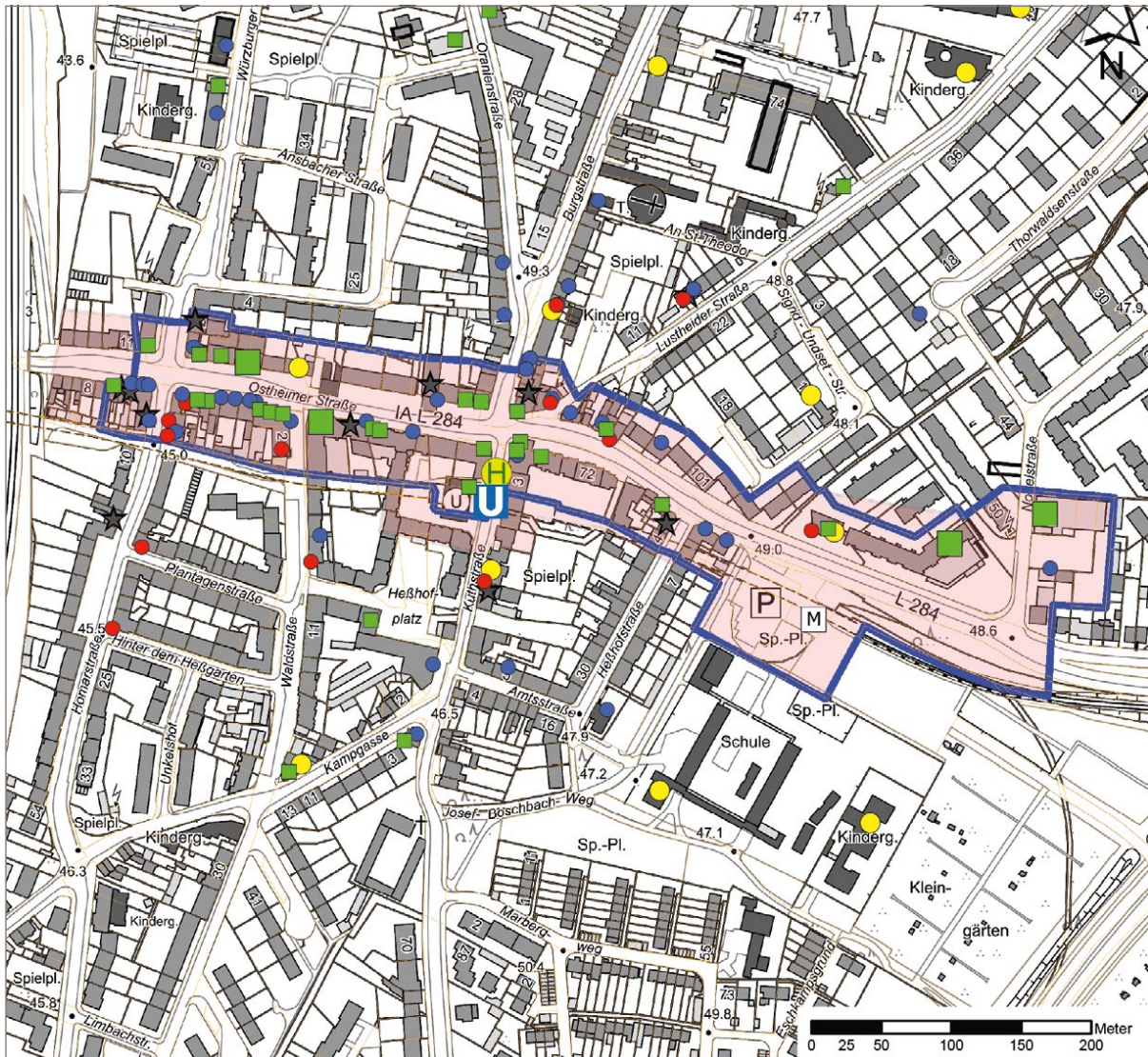
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.8.3: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Vingst, Ostheimer Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Tedi (PB), Aldi (DIS), Edeka (SM), Netto (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe	Karadag (SM), Fischhandel (FG), medizinische Artikel (FG), Haushaltswaren (FG)
--------------------------------------	--

Wochenmarkt	Ostheimer Straße (Dienstag / Freitag, 13 / 32 Marktstände)
--------------------	--

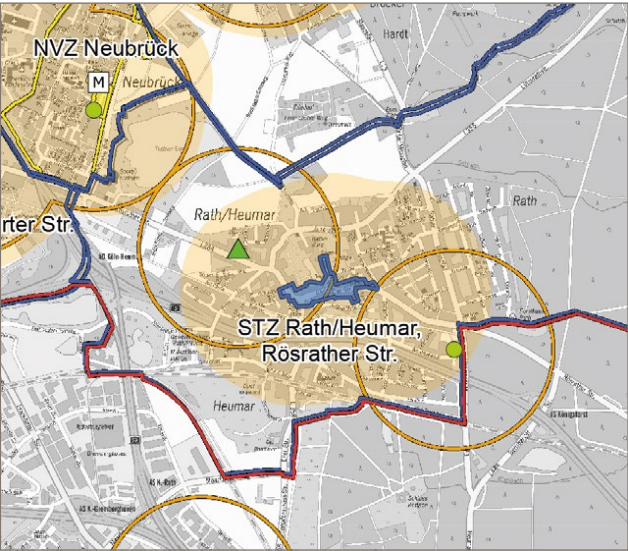
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Vingst
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächengröße oberhalb des Orientierungswertes für ein Stadtteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, darüber hinaus geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, Ausbaupotenzial im mittelfristigen/ langfristigen Bedarfsbereich

4.8.3 Stadtteilzentrum Rath / Heumar, Rösrather Straße Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



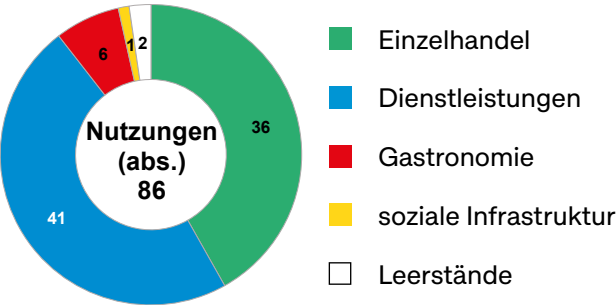
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Rath / Heumar)	11.715	12.100
Stadtteil Rath / Heumar	11.715	12.100
Stadtbezirk Kalk	120.689	131.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Rath / Heumar	7.548	135,5
Stadtbezirk Kalk	5.347	96,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

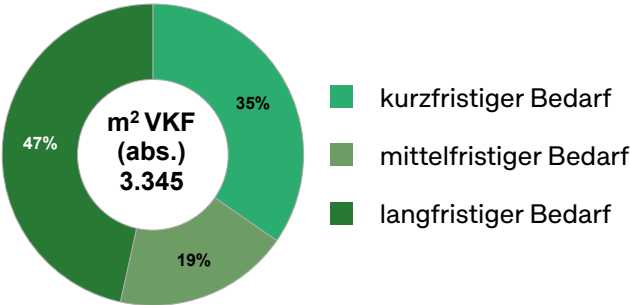
- › Lage im Stadtteil Rath / Heumar.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 800 m entlang der Rösrather Straße zwischen Birkenallee und Gröppersgasse und weitet sich auf Höhe der Karl-Schübler-Straße sowie dem Kurt-Henn-Platz auf.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch die an die Rösrather Straße angrenzenden Nutzungen bestimmt.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich nördlich des Kurt-Henn-Platzes im Bereich der Tennishalle. Hier soll ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden.
- › **Gegenüber 2010** wird der zentrale Versorgungsbereich im Osten aufgrund der fehlenden Nutzungsdichte verkürzt und im Norden um die Potenzialfläche erweitert.

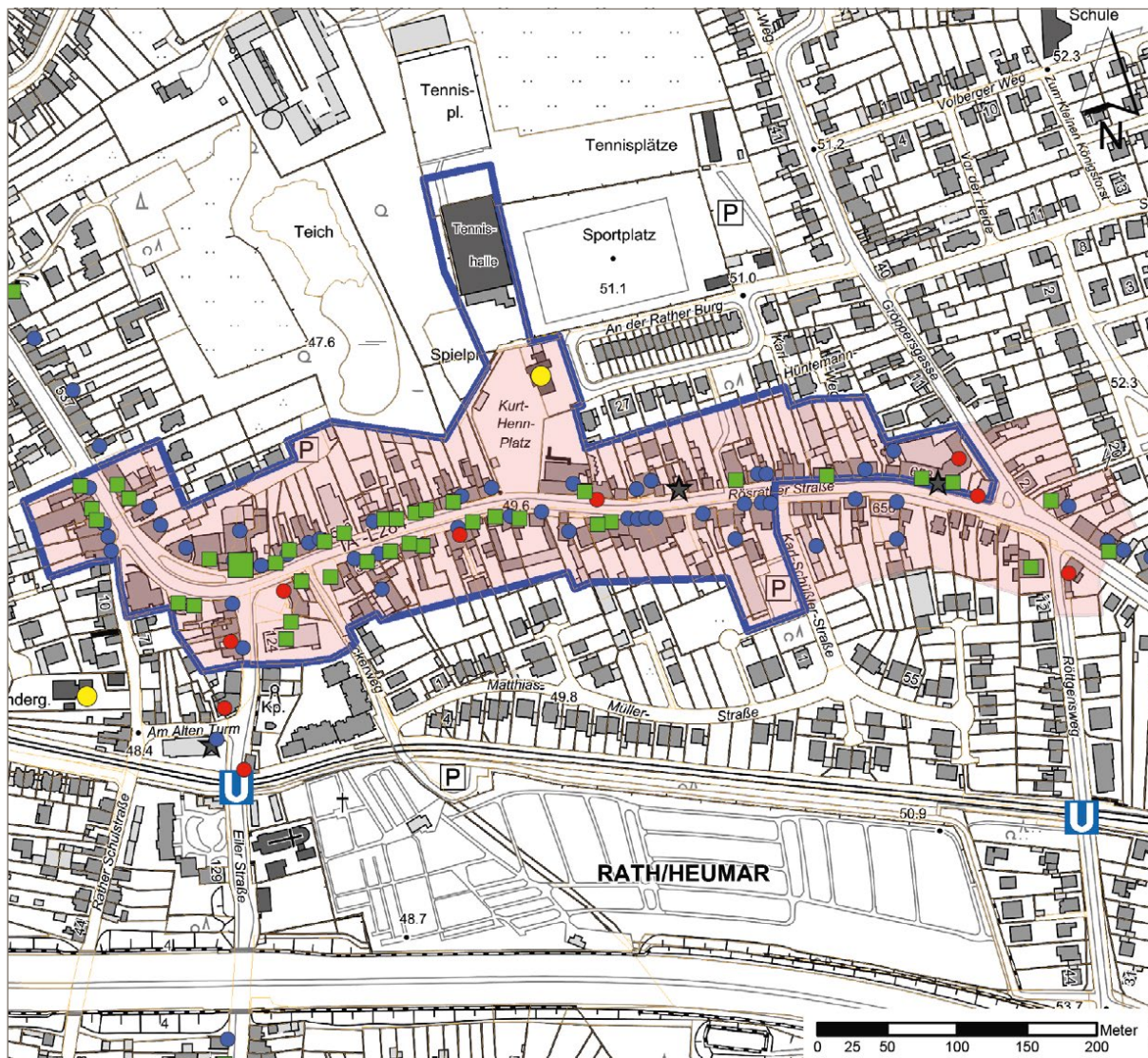
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.8.4: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Rath / Heumar, Rösrather Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Kodi (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe dm (FM), Bücher (FG), Antiquitäten (FG), Sportbekleidung (FG), Kinderbekleidung (FG), Fahrräder (FG),

Wochenmarkt -

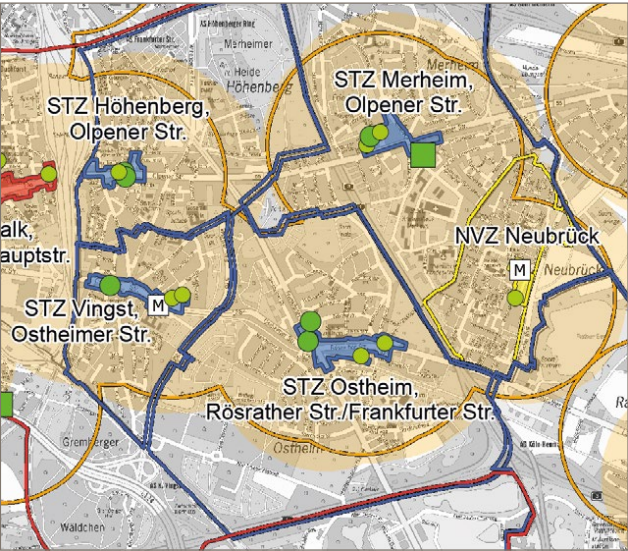
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Rath / Heumar sowie z. Zt. teilweise Neubrück
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche oberhalb des Orientierungswertes für ein Stadtteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: im langfristigen Bedarfsbereich, darüber hinaus auch ein umfassendes Angebot im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: leicht instabil, Fehlen eines Lebensmittelmarktes als wesentlicher Magnetbetrieb zur Frequenzsteigerung aber gute Ausstattung an Fachgeschäften

4.8.4 Stadtteilzentrum Ostheim, Rösrather Straße / Frankfurter Straße Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



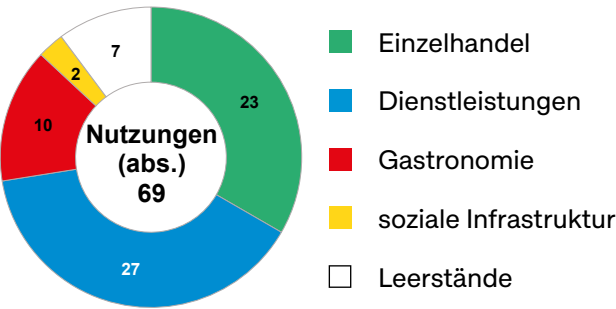
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Ostheim)	13.493	14.900
Stadtteil Ostheim	13.493	14.900
Stadtbezirk Kalk	120.689	131.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Ostheim	5.053	90,7
Stadtbezirk Kalk	5.347	96,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

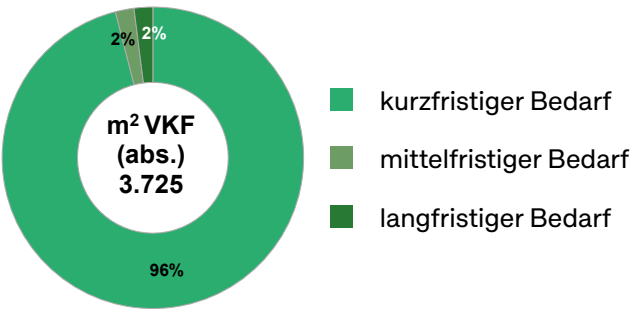
- › Zentrale Lage im Stadtteil Ostheim.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. 650 m entlang der Rösrather Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Rösrather Straße und Frankfurter Straße im Westen und der Ludwig-Ronig-Straße im Osten und weitet sich entlang der Frankfurter Straße Richtung Norden bis zur Zehnthofstraße und in Richtung Süden bis zur Weinheimer Straße leicht auf.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird v. a. vom Geschäftsbesatz entlang der Rösrather Straße und im Kreuzungsbereich mit der Frankfurter Straße bestimmt.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich auf der südlichen Straßenseite der Rösrather Straße gegenüber des Lebensmitteldiscounters Penny, angrenzend an die Stadtbahntrasse. Eine weitere Potenzialfläche befindet sich am östlichen Rand des Stadtteilzentrums im Bereich des Tankstellengrundstücks neben Lidl.
- › **Gegenüber 2010** erfolgt keine Veränderung der Zentrenabgrenzung.

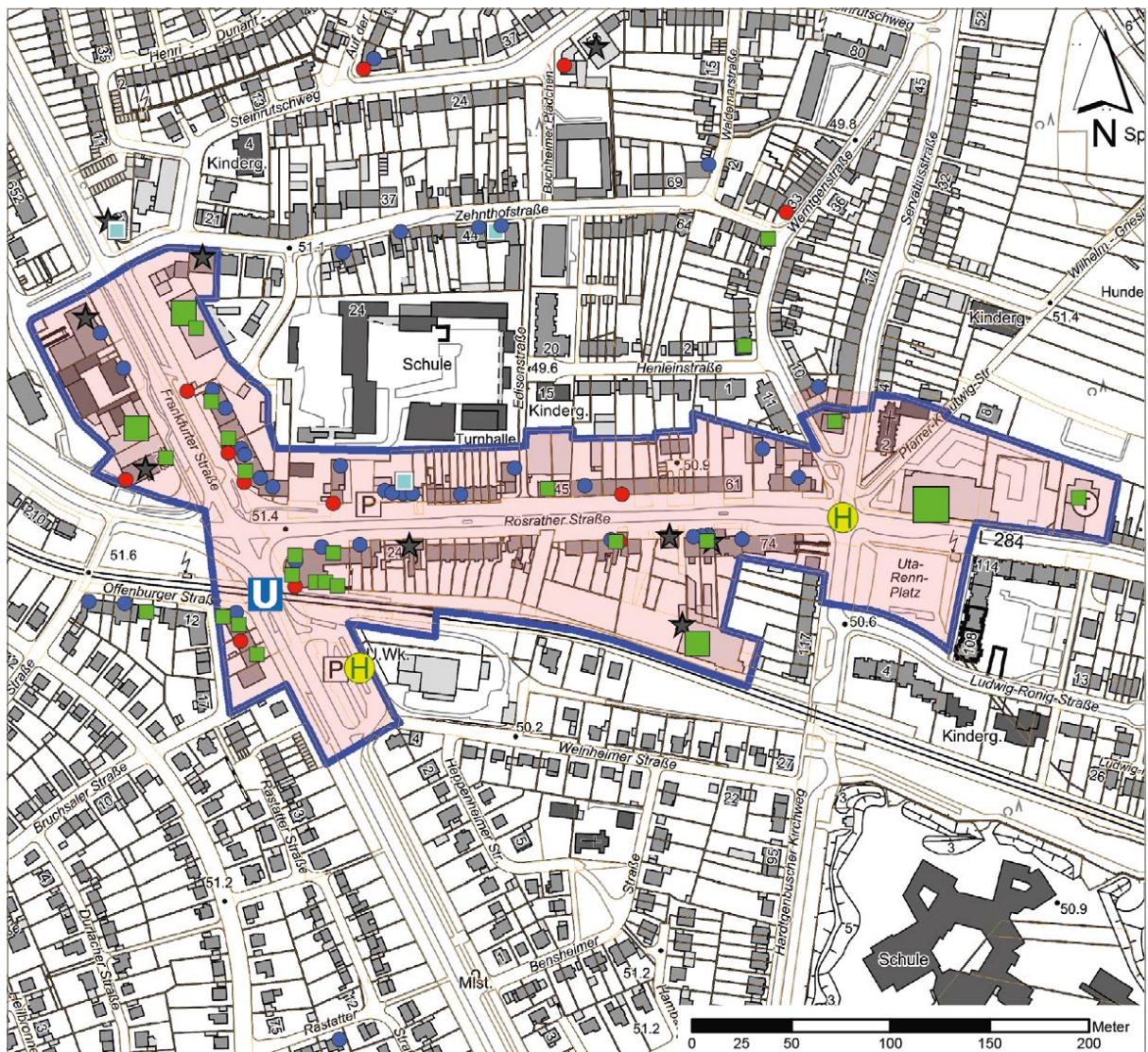
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.8.5: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Ostheim, Rösrather Straße / Frankfurter Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Karadag (SM), Rewe (SM), Penny (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Lidl (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe zoologischer Bedarf (FG), Bekleidung (FG)

Wochenmarkt -

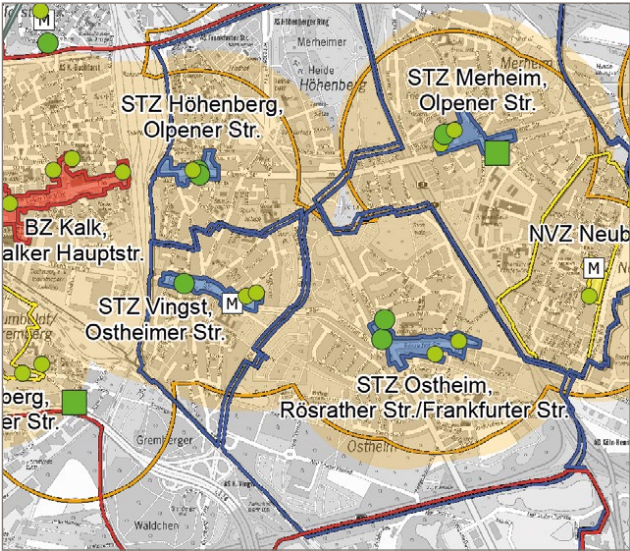
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Ostheim
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche oberhalb des Orientierungswertes für ein Stadtteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, kaum Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, jedoch Nutzungsunterbrechung im östlichen Bereich des Zentrums

4.8.5 Stadtteilzentrum Merheim, Olpener Straße Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



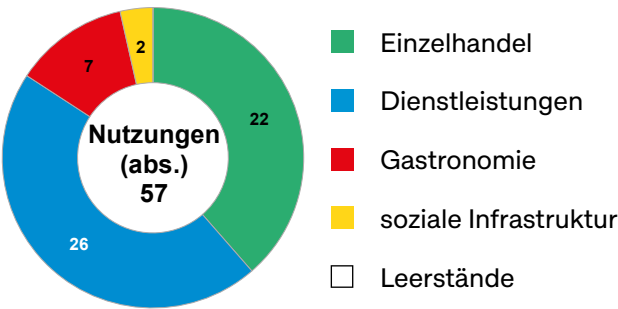
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Merheim, Neubrück)	20.022	21.600
Stadtteil Merheim	11.174	12.200
Stadtbezirk Kalk	120.689	131.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Merheim	5.910	106,1
Stadtbezirk Kalk	5.347	96,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

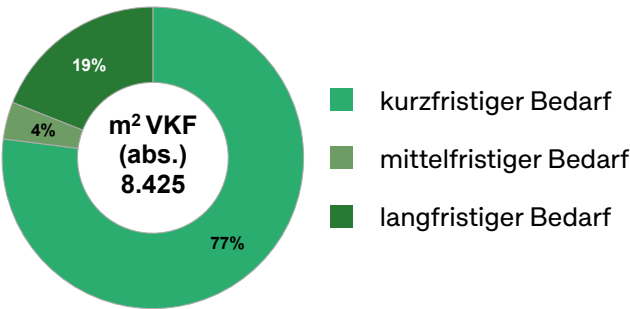
- › Zentrale Lage im Stadtteil Merheim.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Olpener Straße auf einer Länge von rd. 550 m zwischen der Briloner Straße im Westen und auf Höhe des Fenchelwegs im Osten. Darüber hinaus umfasst das Stadtteilzentrum kleinere Ausläufer des Kieskaulerwegs bis zur Stadtbahntrasse im Norden und im Südosten den Bereich des SB-Warenhauses Kaufland.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Olpener Straße sowie im Kieskaulerweg bestimmt.
- › **Potenzialfläche** durch Arrondierung Parkplätze im westlichen Bereich des ZVB möglich
- › **Gegenüber 2010** erfolgt eine leichte Verkürzung des Stadtteilzentrums nördlich der Stadtbahntrasse, da dieser Bereich überwiegend durch Wohnbebauung geprägt wird.

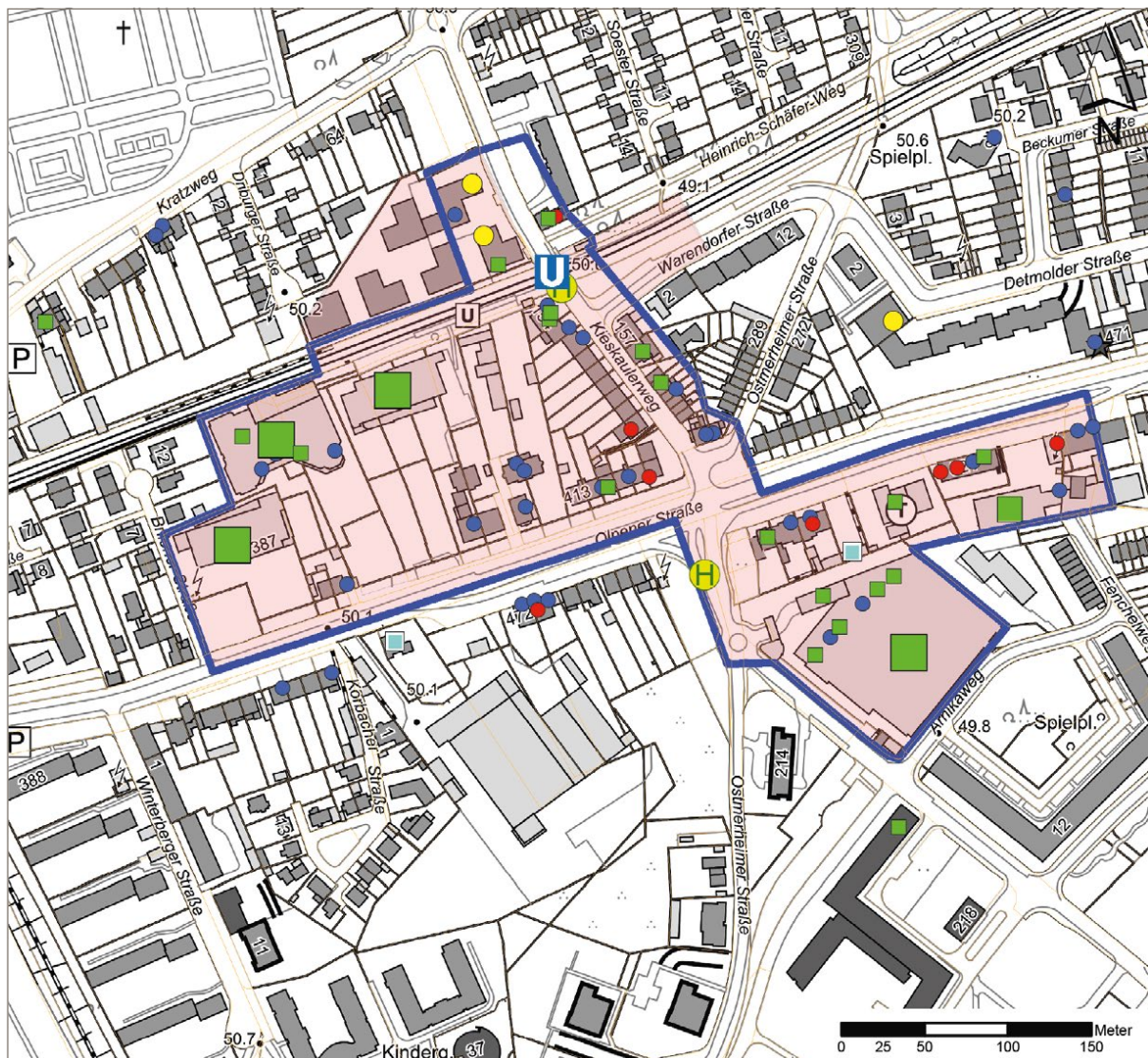
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.8.6: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Merheim, Olpener Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Das Futterhaus (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Edeka (SM), Aldi (DIS), Lidl (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	Kaufland (SB)

weitere nennenswerte Betriebe Optik (FG), Kosmetik (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

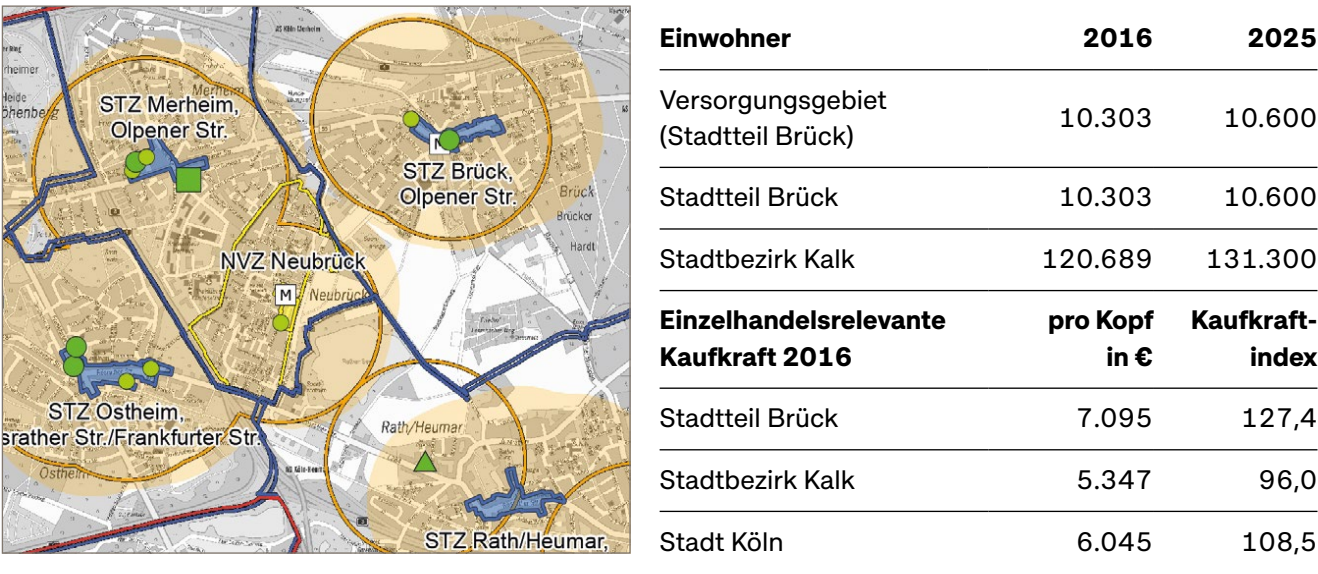
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für die Stadtteile Merheim und teilweise Neubrück
- › Anzahl der Betriebe entspricht dem Orientierungswert für ein Stadtteilzentrum, Verkaufsfläche deutlich darüber
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, darüber hinaus Angebot auch im langfristigen Bedarfsbereich, im mittelfristigen Bedarfsbereich lediglich Randsortimente des Kaufland

aktueller Entwicklungsstand: stabil, mehrere Magnetbetriebe vorhanden

4.8.6 Stadtteilzentrum Brück, Olpener Straße

Zentrentyp: NZ

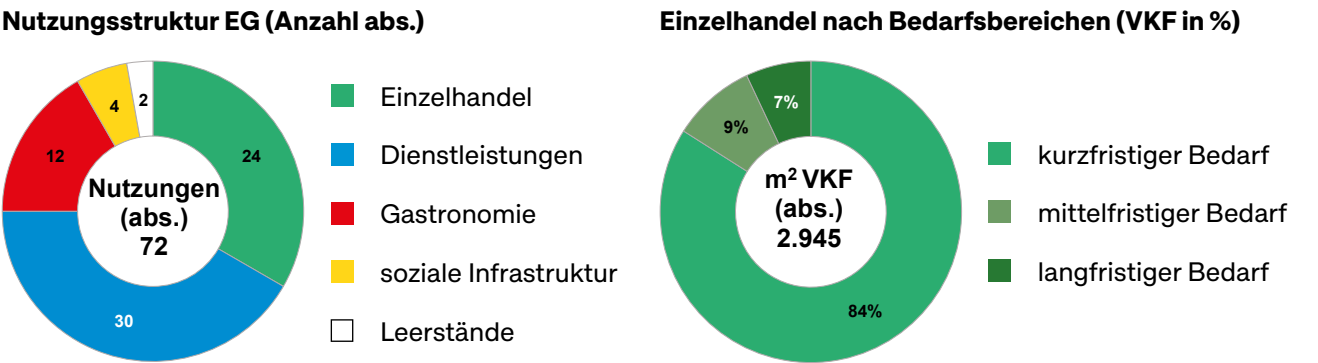
Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage

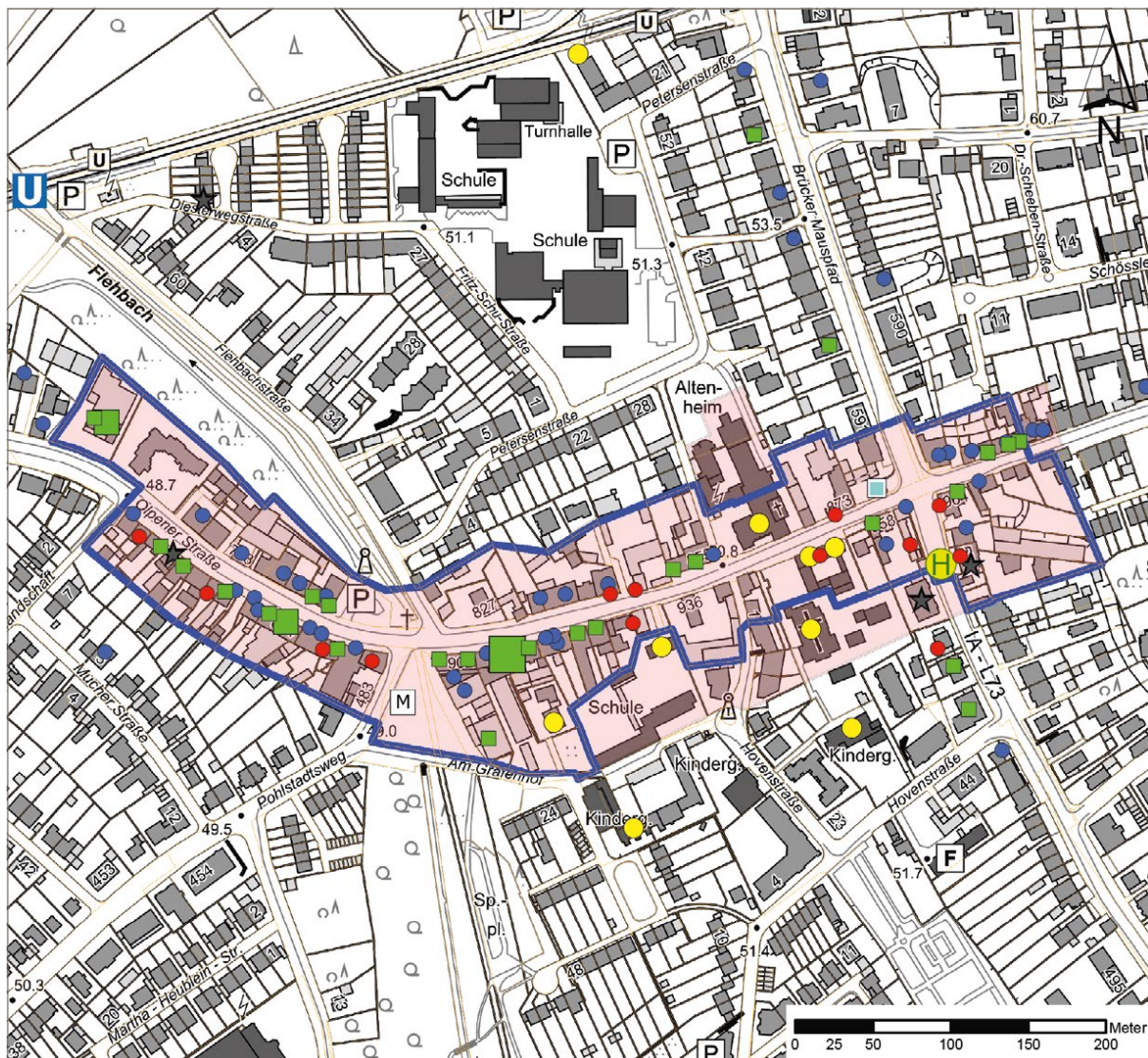


Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- › Zentrale Lage im Stadtteil Brück.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Olpener Straße auf einer Länge von rd. 700 m zwischen der Einmündung In der Handschaft im Westen bis einschließlich des erweiterten Kreuzungsbereiches Brücker Mauspfad im Osten.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Olpener Straße bestimmt.
- › **Potenzialflächen** sind im Kreuzungsbereich des Brücker Mauspfades mit der Olpener Straße auf der südwestlichen und der südöstlichen Straßenseite vorhanden. Hier wäre grundsätzlich die Neuordnung der Gebäude denkbar um Flächen für Neuansiedlungen zu schaffen.
- › **Gegenüber 2010** entfällt auf der südlichen Straßenseite der Olpener Straße die zweite Gebäudereihe, die ausschließlich durch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Wohnnutzungen geprägt wird. Darüber hinaus wird der zentrale Versorgungsbereich östlich des Kreuzungsbereiches Olpener Straße / Brücker Mauspfad geringfügig verkürzt.

Nutzungsstruktur





Karte 4.8.7: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Brück, Olpener Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rossmann (FM), Netto (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Kosmetik (FG), Teppiche (FG), Bücher (FG)

Wochenmarkt Olpener Straße (Dienstag / Freitag, 20 / 19 Marktstände)

Kurzcharakteristik

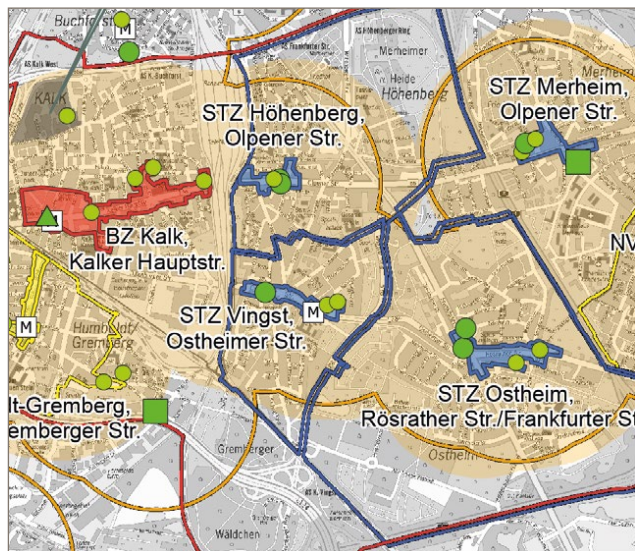
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Brück
- › Anzahl der Betriebe sowie Verkaufsfläche des Zentrums liegen über den Orientierungswerten für ein Stadtteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarf, darüber hinaus Angebot im mittel- und langfristigen Bedarf

aktueller Entwicklungsstand: stabil, konstante Entwicklung

4.8.7 Stadtteilzentrum Höhenberg, Olpener Straße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



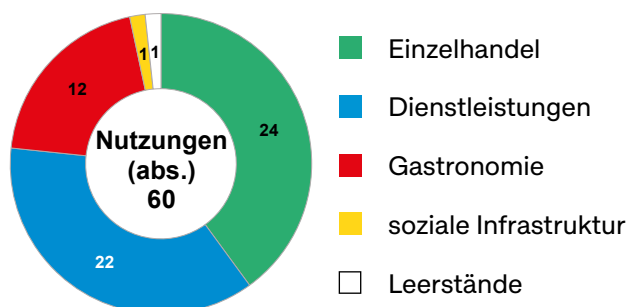
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Höhenberg)	12.465	13.100
Stadtteil Höhenberg	12.465	13.100
Stadtbezirk Kalk	120.689	131.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Höhenberg	5.251	94,3
Stadtbezirk Kalk	5.347	96,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

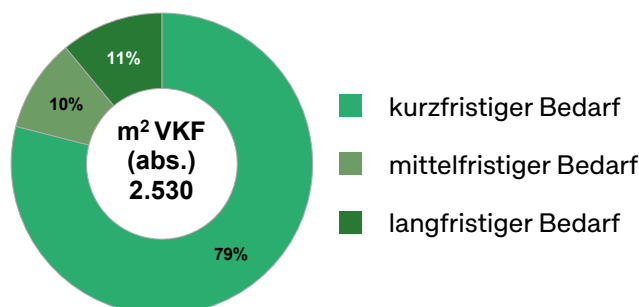
- › Lage im Westen des Stadtteils Höhenberg.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf einer Länge von rd. 550 m entlang der Olpener Straße ausgehend vom Kreuzungsbereich Olpener Straße / Höhenberger Kirchweg im Westen, besitzt einen nördlichen Ausläufer in die Fuldaer Straße und endet westlich der Burgstraße.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird durch den Geschäftsbesatz entlang der Olpener Straße und Fuldaer Straße bestimmt.
- › Eine große **Potenzialfläche** befindet sich im Westen des zentralen Versorgungsbereiches im Kreuzungsbereich der Olpener Straße / Germaniastraße auf der nordwestlichen Straßenseite (Postgelände).
- › **Gegenüber 2010** erfolgt eine Verkürzung des Stadtteilzentrums im Osten aufgrund von fehlenden Einzelhandelsnutzungen bzw. Potenzialflächen.

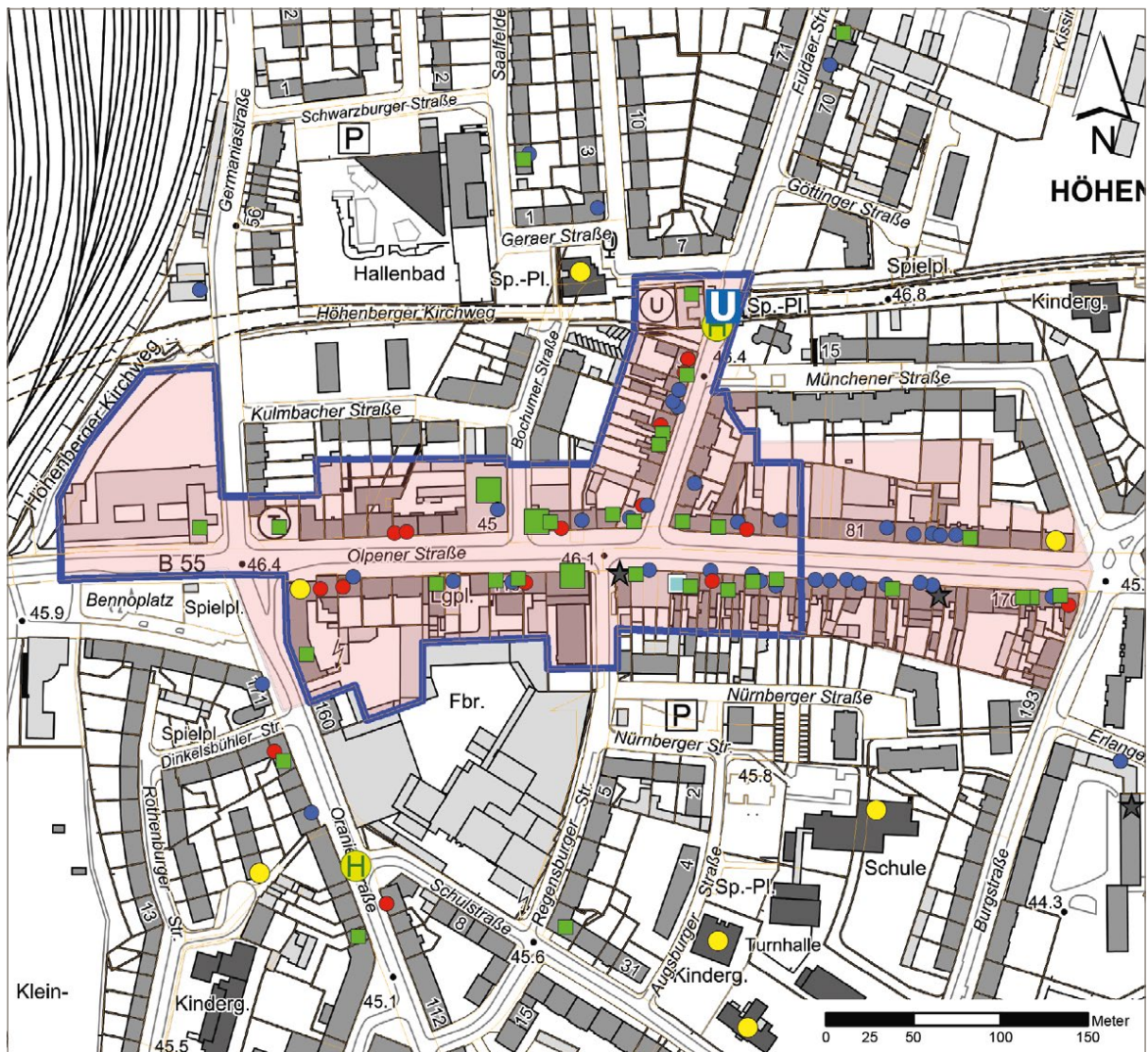
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.8.8: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Höhenberg, Olpener Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Edeka (SM), Penny (DIS), Norma (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Fahrräder (FG), Schmuck (FG), Spielwaren (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

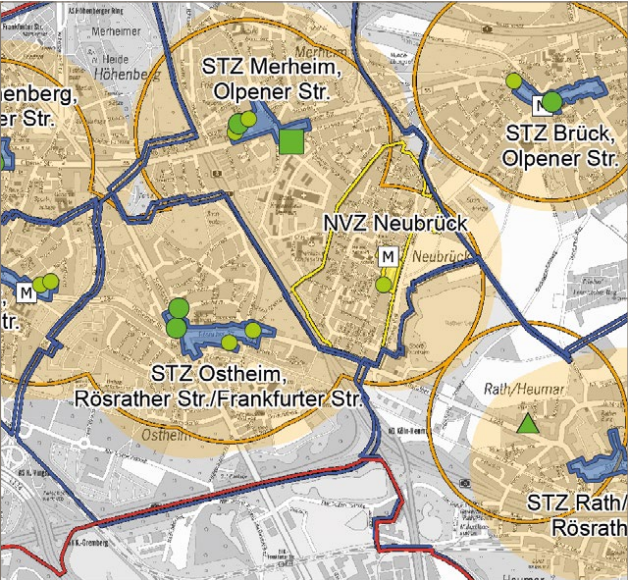
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Höhenberg
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche liegen leicht über dem Orientierungswert für ein Stadtteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen Bedarfsbereich, Ausbaupotenzial im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil trotz relativ hohem Wettbewerbsdruck durch Nähe zum BZ Kalk

4.8.8 Nahversorgungszentrum Neubrück

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



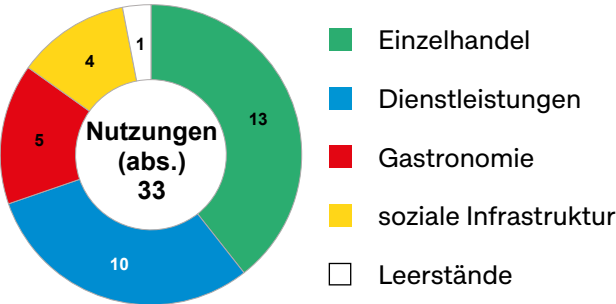
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Neubrück, Bungalow-Siedlung)	8.840	-
Stadtteil Neubrück	8.848	9.400
Stadtbezirk Kalk	120.689	131.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Neubrück	4.836	86,8
Stadtbezirk Kalk	5.347	96,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

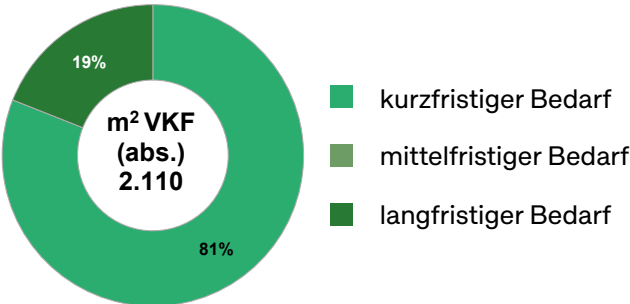
- › Zentrale Lage im Stadtteil Neubrück.
- › Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Bereich des Weismantelweges und des Platzes An St. Adelheid.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches richtet sich nach dem 1970 einheitlich geplanten und als Fußgängerzone ausgebauten Zentrum, wobei nur die Bereiche einbezogen werden, die durch Einzelhandel geprägt werden.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich im Osten des Zentrums (Parkpalette Heinrich-Lersch-Straße).
- › **Gegenüber 2010** entfallen auf der westlichen Seite die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

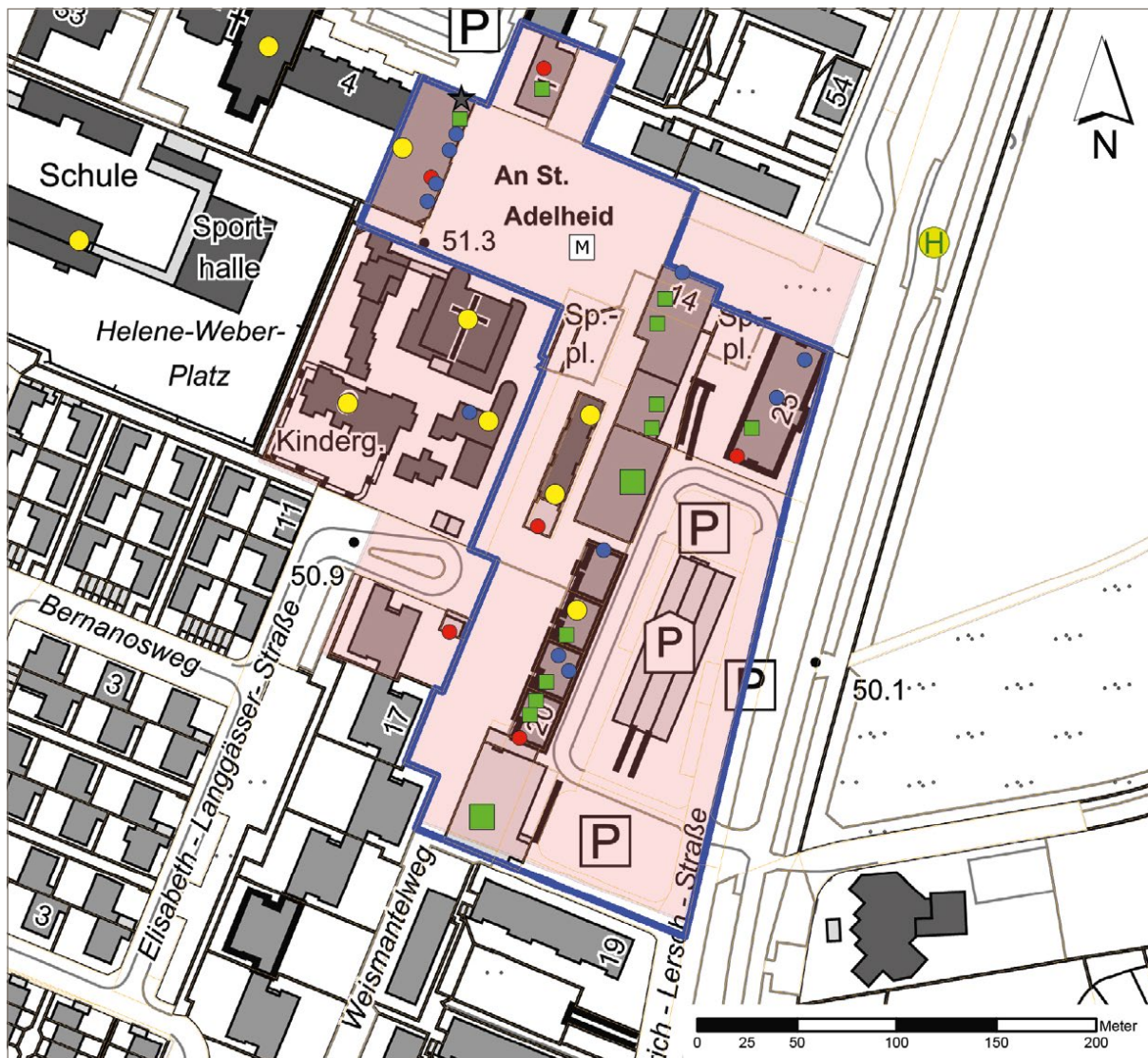
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.8.9: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Neubrücke

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m² Rossmann (FM), Netto (DIS)

› 800 bis unter 1.500 m² -

› 1.500 bis unter 3.000 m² -

› über 3.000 m² -

weitere nennenswerte Betriebe Tedi (FM), Optik (FG), Hörakustik (FG), mediterrane Lebensmittel (FG)

Wochenmarkt An St. Adelheid (Donnerstag, 33 Marktstände)

Kurzcharakteristik

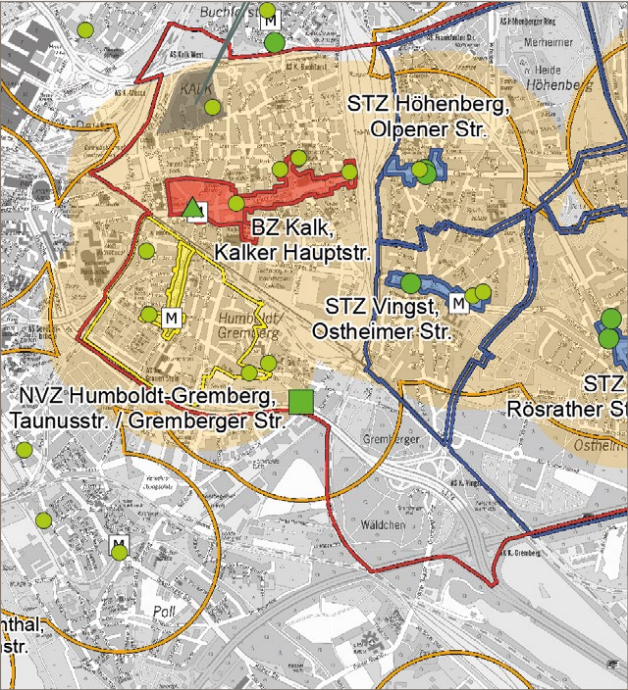
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für die Stadtviertel Neubrücke und die angrenzende Bungalow-Siedlung
- › Anzahl der Betriebe leicht oberhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum, Verkaufsflächenausstattung deutlich darüber
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, darüber hinaus Angebote im langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: grundsätzlich stabil, leicht positive Entwicklung

4.8.9 Nahversorgungszentrum Humboldt / Gremberg,
Taunusstraße / Gremberger Straße

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



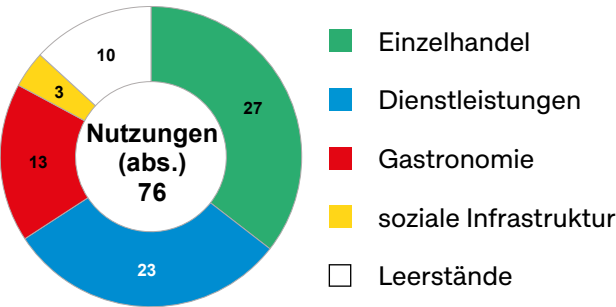
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Humboldt, Siedlung Humbolt, Siedlung Lüderich)	13.348	-
Stadtteil Humbolt-Gremberg	15.468	16.600
Stadtbezirk Kalk	120.689	131.300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Humbolt-Gremberg	4.530	81,3
Stadtbezirk Kalk	5.347	96,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

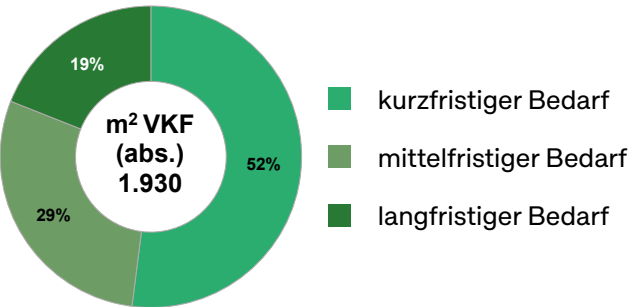
- › Lage im Westen des Stadtteils Humboldt / Gremberg.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf einer Länge von rd. 400 m entlang der Taunusstraße zwischen der Gießener Straße und der Gremberger Straße. Im Süden weitet sich das Nahversorgungszentrum entlang der Gremberger Straße bis zur Flammersfelder Straße auf.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich an dem Geschäftsbesatz entlang der Taunusstraße und der Gremberger Straße.
- › Es befindet sich keine **Potenzialfläche** im zentralen Versorgungsbereich.
- › **Gegenüber 2010** erfolgt eine Verkürzung des zentralen Versorgungsbereiches im Osten an der Gremberger Straße. Hier ist kein durchgehender Einzelhandelsbesatz vorhanden und dieser Bereich wird insbesondere durch Komplementärnutzungen geprägt.

Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)

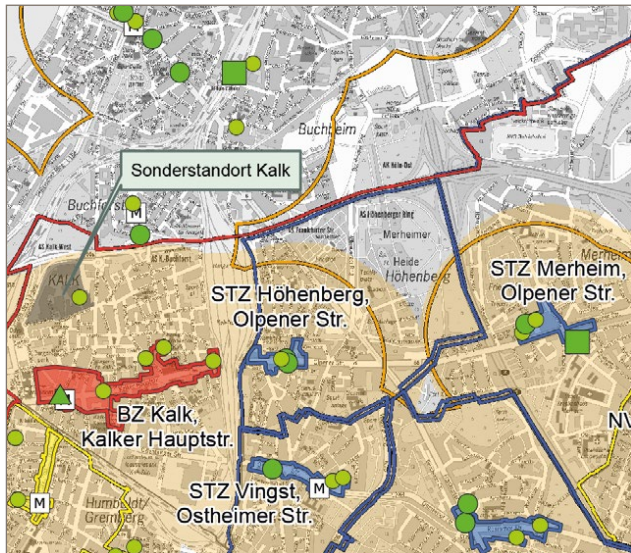


Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



4.8.10 Sonderstandort Kalk

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Sonderstandorte zählen zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen. Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, soll an den ausgewiesenen Sonderstandorten die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An Sonderstandorten sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu konzentrieren, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf zudem nicht zu einer grundsätzlichen Verdrängung dort vorhandener klassischer Gewerbebetriebe führen.



Karte 4.8.11: Sonderstandort Kalk

4.9 Stadtbezirk Mülheim

14 der 16 im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Mülheim haben sich im Kontext ihrer jeweiligen Funktionszuweisung in der Praxis bewährt, sodass diese im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 grundsätzlich übernommen werden.

Zur Aufrechterhaltung und Stärkung der städtebaulich-funktionalen Zentrenhierarchie werden im Kontext der Konzeptfortschreibung das ehemalige Bezirkszentrum Mülheim, Wiener Platz sowie das ehemalige Stadtteilzentrum Dellbrück künftig jeweils als Bezirksteilzentrum ausgewiesen.

Darüber hinaus wurde das Nahversorgungszentrum Dellbrück Hatzfeldstraße mit Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete ausgewiesen. Gleichzeitig wurden die räumlichen Abgrenzungen

der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung von städtebaulich-funktionalen Aspekten sowie veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf angepasst. Zusätzlich zu den 16 zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk Mülheim wird das geplante Nahversorgungszentrum Mülheim-Süd im Kontext der perspektivischen Quartiersentwicklung auf dem ehemaligen Areal der Deutz AG zur Sicherstellung der zukünftigen Versorgung der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner konzeptionell neu ausgewiesen.

Legende für Nutzungsstruktur-Karten

(für alle folgenden Nutzungsstruktur-Karten zu verwenden)

Einzelhandel Verkaufsfläche

- bis unter 400 qm
- ab 400 bis unter 800 qm
- ab 800 qm
- Wochenmarkt

Komplementärnutzungen

- Dienstleistung
- Gastgewerbe
- Soziale Infrastruktur
- Auto- oder Motorradhandel

★ Leerstand

— Abgrenzung
ZVB - Zentraler Versorgungsbereich

— Flurstücksgrenze

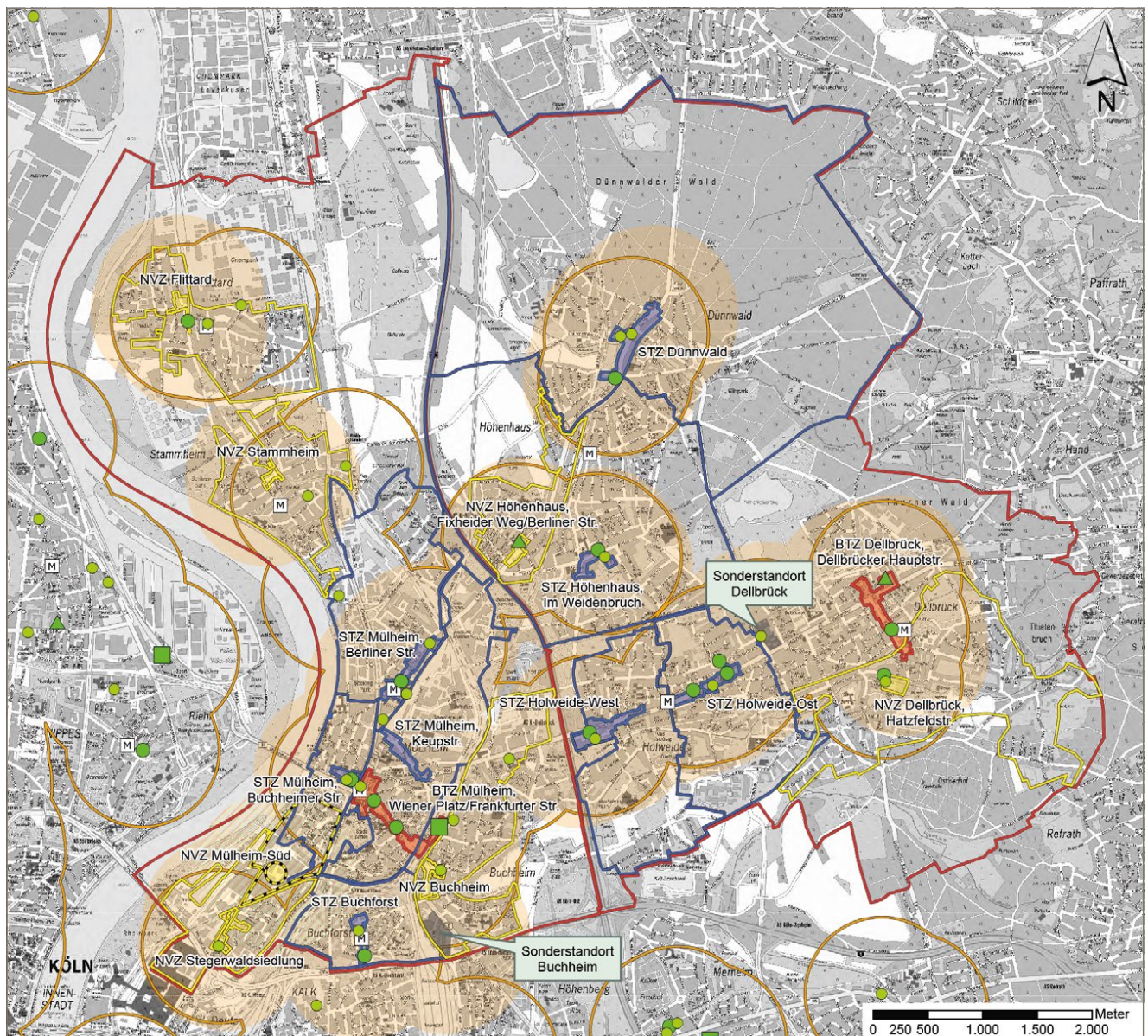
■ Zentrumsbereich 2010

U Stadtbahn - Haltestelle

H Bus - Haltestelle

S S-Bahn - Haltestelle

🚂 Hauptbahnhof



Karte 4.9.1: Zentren- und Standortstruktur

Zentrenstruktur / Versorgungsgebiete

- BTZ - Bezirksteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- STZ - Stadtteilzentrum
- Versorgungsgebiet
- NVZ - Nahversorgungszentrum
- Versorgungsgebiet
- Nahversorgungszentrum geplant
- Versorgungsgebiet
- Sonderstandort

Nahversorgung / Einzugsbereiche

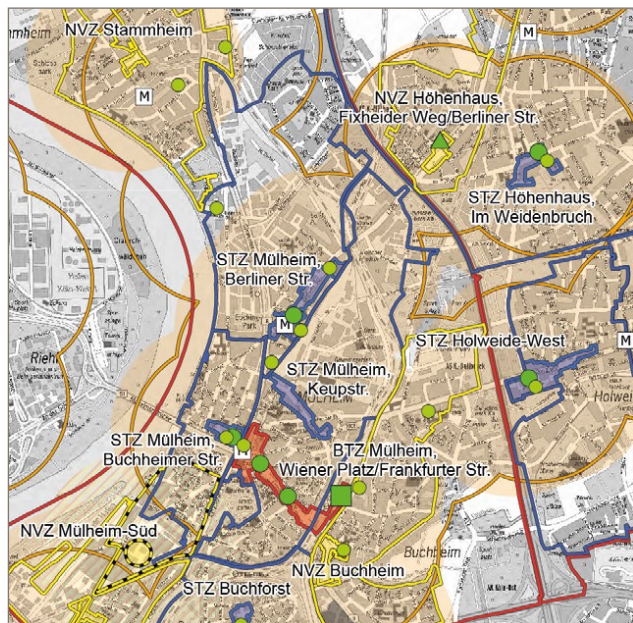
bedeutsame Lebensmittelbetriebe,
i. d. R. ab 400 m² VKF

- SB-Warenhaus
- ▲ Verbrauchermarkt
- Supermarkt
- Discounter
- M Wochenmarkt
- 700 Meter Radius um die Zentren
- 700 Meter Radius um die Betriebe
- 700 Meter Radius um geplantes NVZ

4.9.1 Bezirksteilzentrum Mülheim, Wiener Platz / Frankfurter Straße

Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



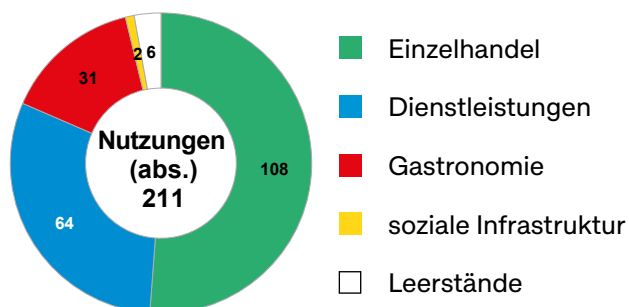
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Mülheim, Buchforst, Buchheim, Stammheim, Flittard)	79.479	84.400
Stadtteil Mülheim	43.019	45.900
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Mülheim	5.298	95,1
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

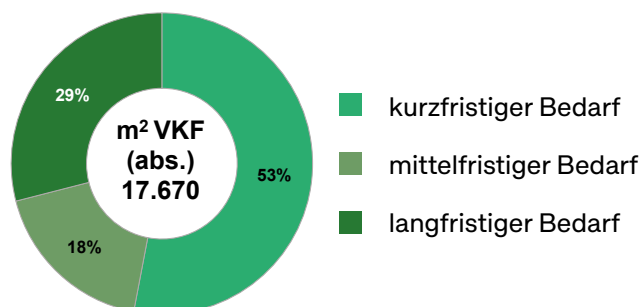
- › Lage im südwestlichen Bereich des Stadtbezirks Mülheim.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 750 m entlang der Frankfurter Straße zwischen dem Wiener Platz und dem Bahnhof Mülheim.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Frankfurter Straße bestimmt. Daneben umfasst das Zentrum auch den Standort des SB-Warenhauses Kaufland, der zwischen den Bahngleisen jedoch nur einen geringen fußläufigen Bezug zum übrigen Zentrum aufweist.
- › Eine **Potenzialfläche** ist nicht vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** entfallen im Bereich der Eulenbergstraße und der Graf-Adolf-Straße vereinzelt Gebäudeparzellen, die keine Einzelhandelsnutzungen aufweisen und sich in zweiter Reihe befinden.

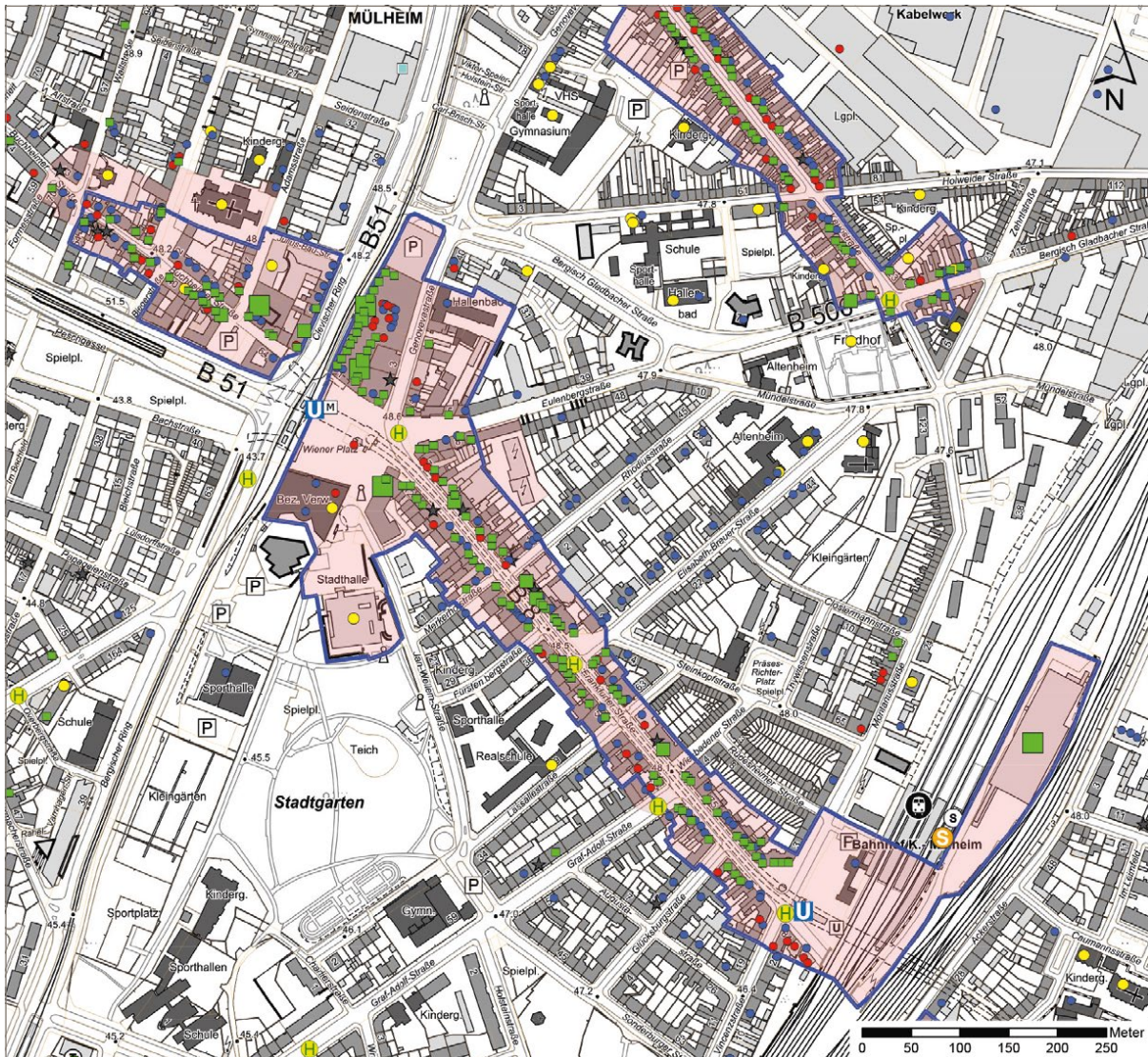
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.2: Nutzungsstruktur Bezirksteilzentrum Mülheim, Wiener Platz / Frankfurter Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rossmann (FM), Rewe (SM), Netto (DIS), Mayersche Buchhandlung (FM), Pen & Paper (FM), dm (FM), Deichmann (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Lidl (DIS), Woolworth (KH)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	Kaufland (SB)

weitere nennenswerte Betriebe Biomarkt (SM), türkische Lebensmittel (SM), Obst & Gemüse (FG), Fisch (FG)

Wochenmarkt Wiener Platz (Dienstag, Donnerstag, Samstag, 17 / 23 / 16 Marktstände)

Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: insbesondere für den westlichen Stadtbezirk Mülheim
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche deutlich über Orientierungswerten für ein Bezirksteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarf, gutes Angebot im langfristigen Bedarf

aktueller Entwicklungsstand: leicht instabil, z. T. qualitative Defiziten, aber auch Trading-Up-Tendenzen

4.9.2 Bezirksteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße

Zentrentyp: HZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



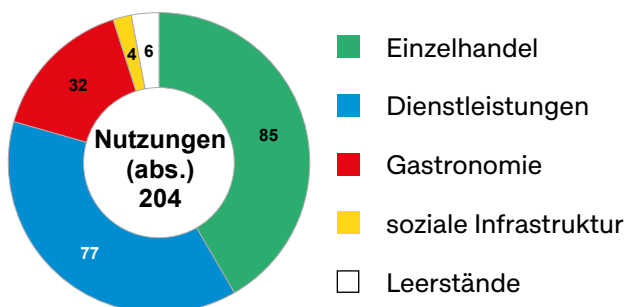
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteile Dellbrück, Holweide, Höhenhaus, Dönnwald)	69.834	71.100
Stadtteil Dellbrück	21.433	22.000
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Dellbrück	6.793	122,0
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

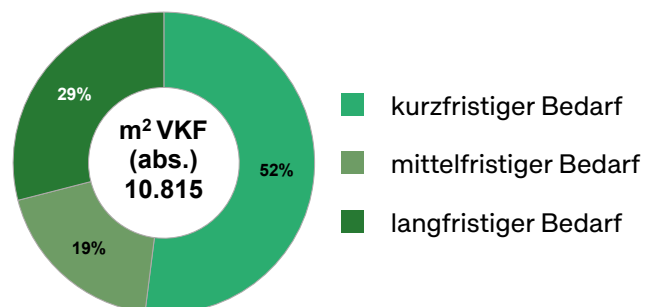
- › Zentrale Lage im Stadtteil Dellbrück.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Dellbrücker Hauptstraße zwischen der Ernastraße im Norden und der Straße Im Wieschen im Süden mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 900 m. Darüber hinaus umfasst das Zentrum auch einen Ausläufer in Richtung Osten entlang der Bergisch Gladbacher Straße sowie im Bereich der Straße An der Kemperwiese.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird v. a. durch den Geschäftsbesatz entlang der Dellbrücker Hauptstraße bestimmt. Im Bereich An der Kemperwiese findet der Wochenmarkt statt, der östliche Ausläufer entlang der Bergisch Gladbacher Straße wird ebenfalls durch Einzelhandel geprägt (u. a. Supermarkt Rewe).
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich im nördlichen Zentrumsbereich im Kreuzungsbereich Ernastraße / Dellbrücker Hauptstraße.
- › **Gegenüber 2010** wird das Zentrum erstmalig als Bezirksteilzentrum ausgewiesen. Aufgrund des Fehlens von Einzelhandelsnutzungen wird es im Südosten geringfügig gekürzt.

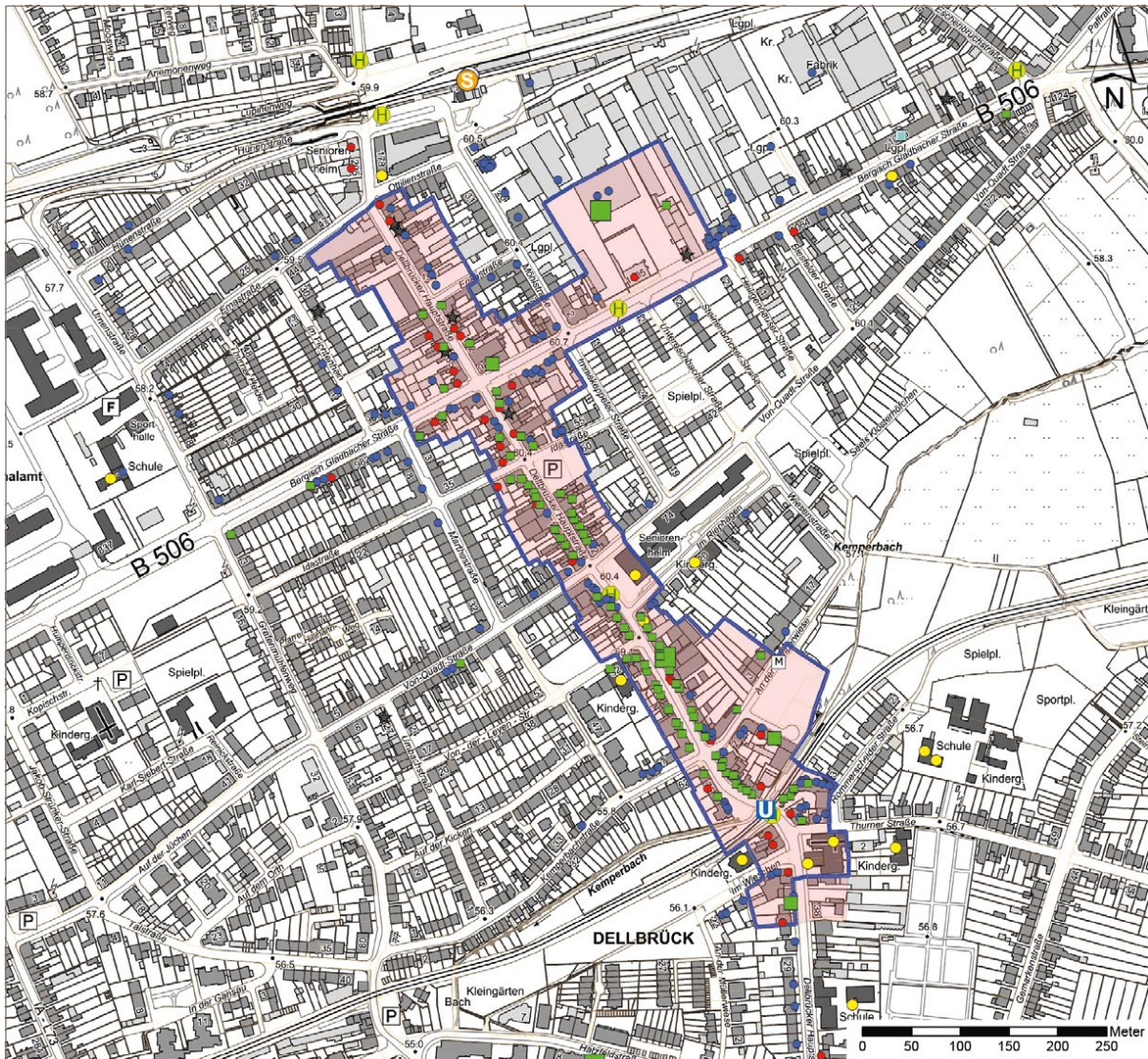
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.3: Nutzungsstruktur Bezirksteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Fressnapf (FM), Aquaristik / Animal world (FM), Zweirad-Center Prumbaum (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	Rewe (SM)
› über 3.000 m ²	-
weitere nennenswerte Betriebe	dm (FM), Rossmann (FM), NDK (FM), Wein (FG), Kinderbekleidung (FM)
Wochenmarkt	An der Kemperwiese (Donnerstag, 29 Marktstände)

Kurzcharakteristik

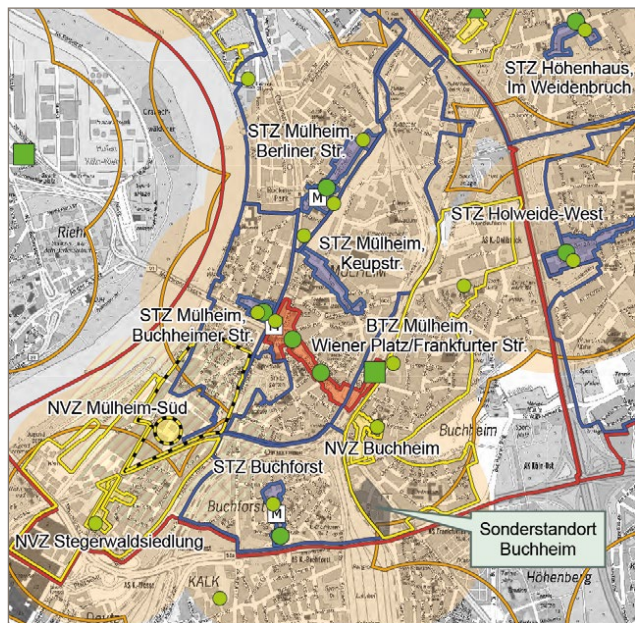
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den östlichen Stadtbezirk Mülheim
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche oberhalb des Orientierungswertes für ein Bezirksteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, darüber hinaus auch Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, insb. im Angebotssegment des kurz- und mittelfristigen Bedarfs

4.9.3 Stadtteilzentrum Mülheim, Buchheimer Straße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



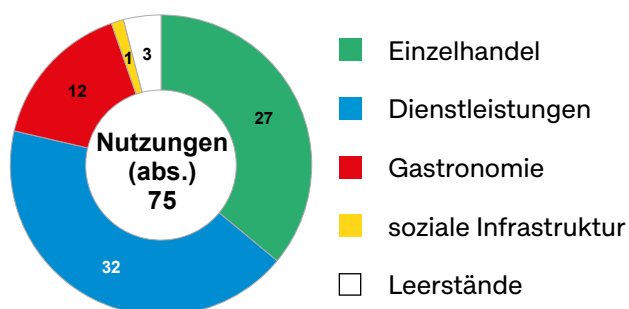
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Mülheim)	11.099	-
Stadtteil Mülheim	43.019	45.900
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Mülheim	5.298	95,1
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

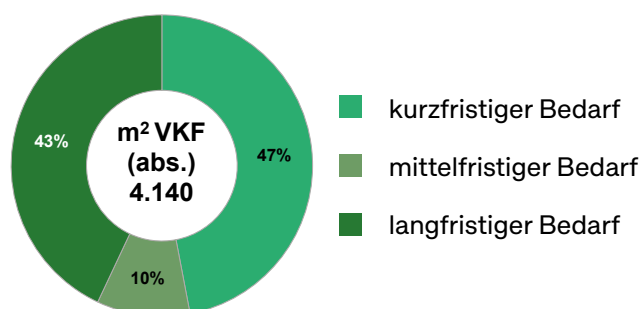
- › Zentrale Lage im Stadtteil Mülheim, angrenzend an das Bezirksteilzentrum Mülheim.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 250 m entlang der Buchheimer Straße zwischen dem Wiener Platz und der Wallstraße.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird v. a. durch die straßenbegleitenden Nutzungen entlang der Buchheimer Straße bestimmt.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich nicht im zentralen Versorgungsbereich, wobei auf verschiedene Leerstände im westlichen Bereich des Zentrums hinzuweisen ist.
- › **Gegenüber 2010** entfallen im Norden sowie Nordwesten Bereiche aus dem Zentrum, welche keine wesentlichen zentrenprägenden Nutzungen aufweisen (v. a. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur) und daher keine Potenzialflächen darstellen.

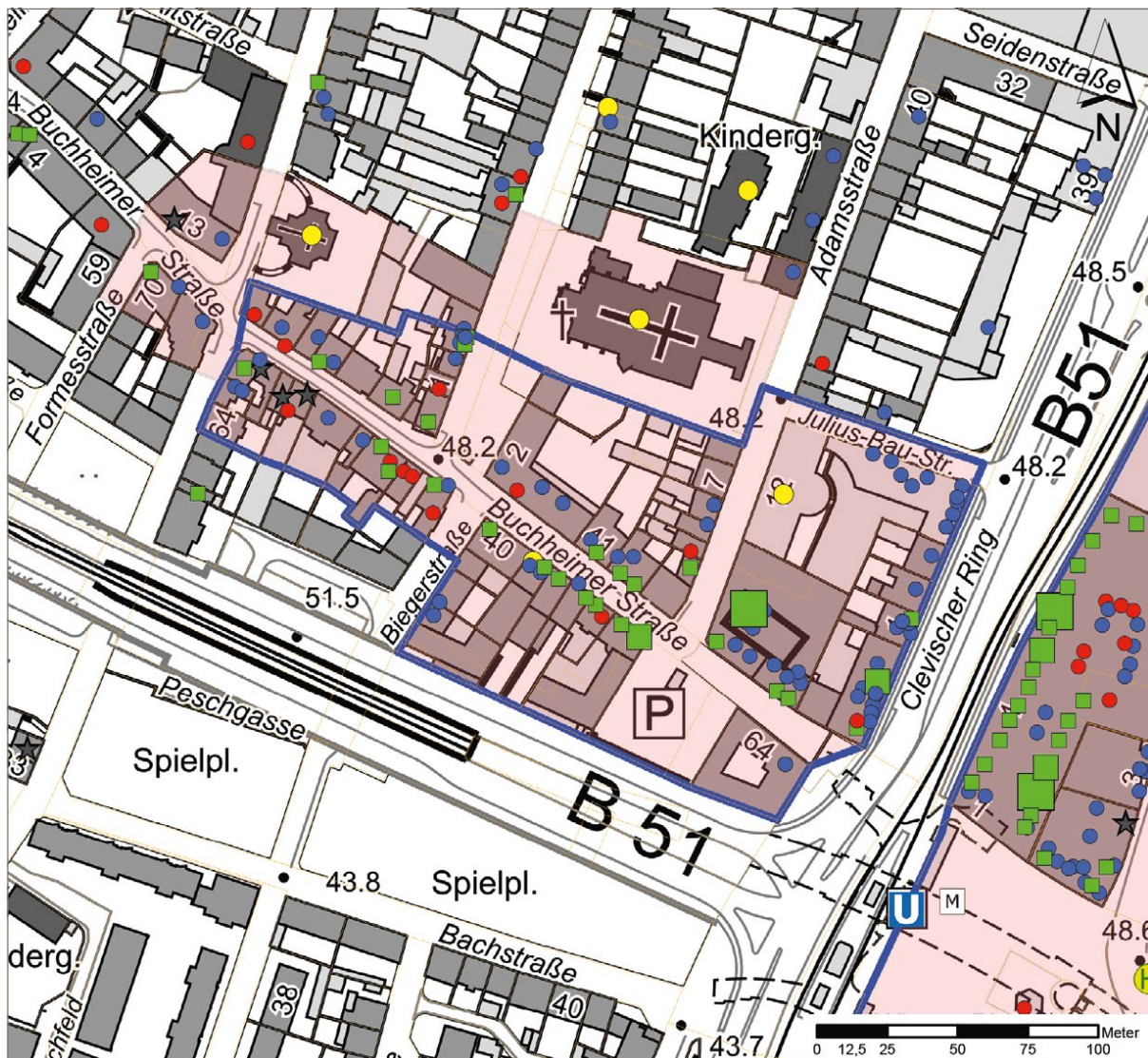
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.4: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Mülheim, Buchheimer Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Netto (DIS), Matratzen Concord (FM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Spielwaren (FG), Fahrräder (FG), Kunst (FG)

Wochenmarkt -

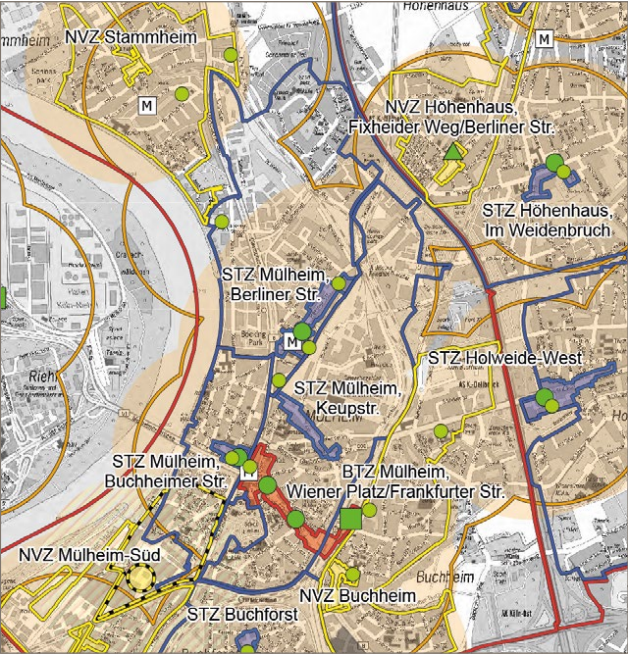
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: v. a. für das Stadtviertel Mülheim
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche oberhalb des Orientierungswertes für ein Stadtteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger und langfristiger Bedarfsbereich, geringe Ausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: noch stabil, trading-down-Tendenzen im westlichen Bereich des Zentrums

4.9.4 Stadtteilzentrum Mülheim, Berliner Straße Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



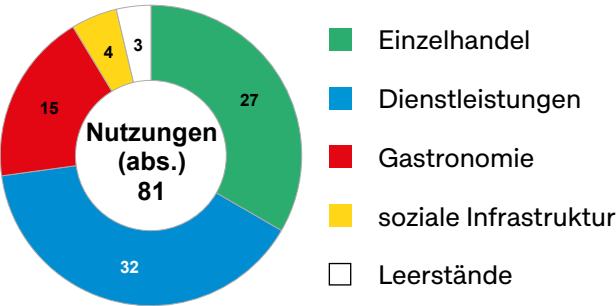
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Mülheim-Nord, Böcking-Siedlung, Bruder-Klaus-Siedlung, Siedlung Neurath)	14.096	-
Stadtteil Mülheim	43.019	45.900
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Mülheim	5.298	95,1
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

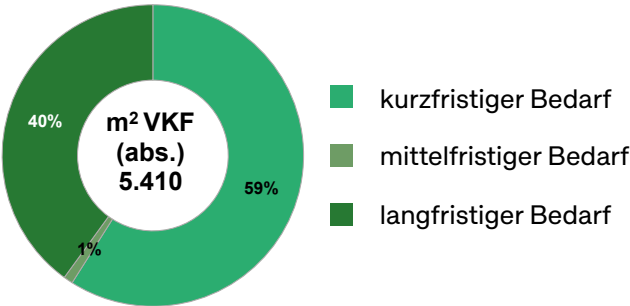
- › Lage im Norden des Stadtteils Mülheim.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 750 m entlang der Berliner Straße zwischen Clevischer Ring und Rixdorfer Straße und weitet sich im südlichen Bereich des Zentrums auf den Marktplatz bis hin zur Markgrafenstraße auf.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Wesentlichen durch die an die Berliner Straße angrenzenden Nutzungen bestimmt; die leichte Aufweitung des Zentrums am Marktplatz erfolgt aufgrund des dort ansässigen Netto Lebensmitteldiscounters sowie der Nutzung des Bereichs für den Wochenmarkt.
- › Eine **Potenzialfläche** ist im nordwestlichen Bereich des Zentrums auf dem Tankstellengrundstück vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** kommt es zu keiner Änderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

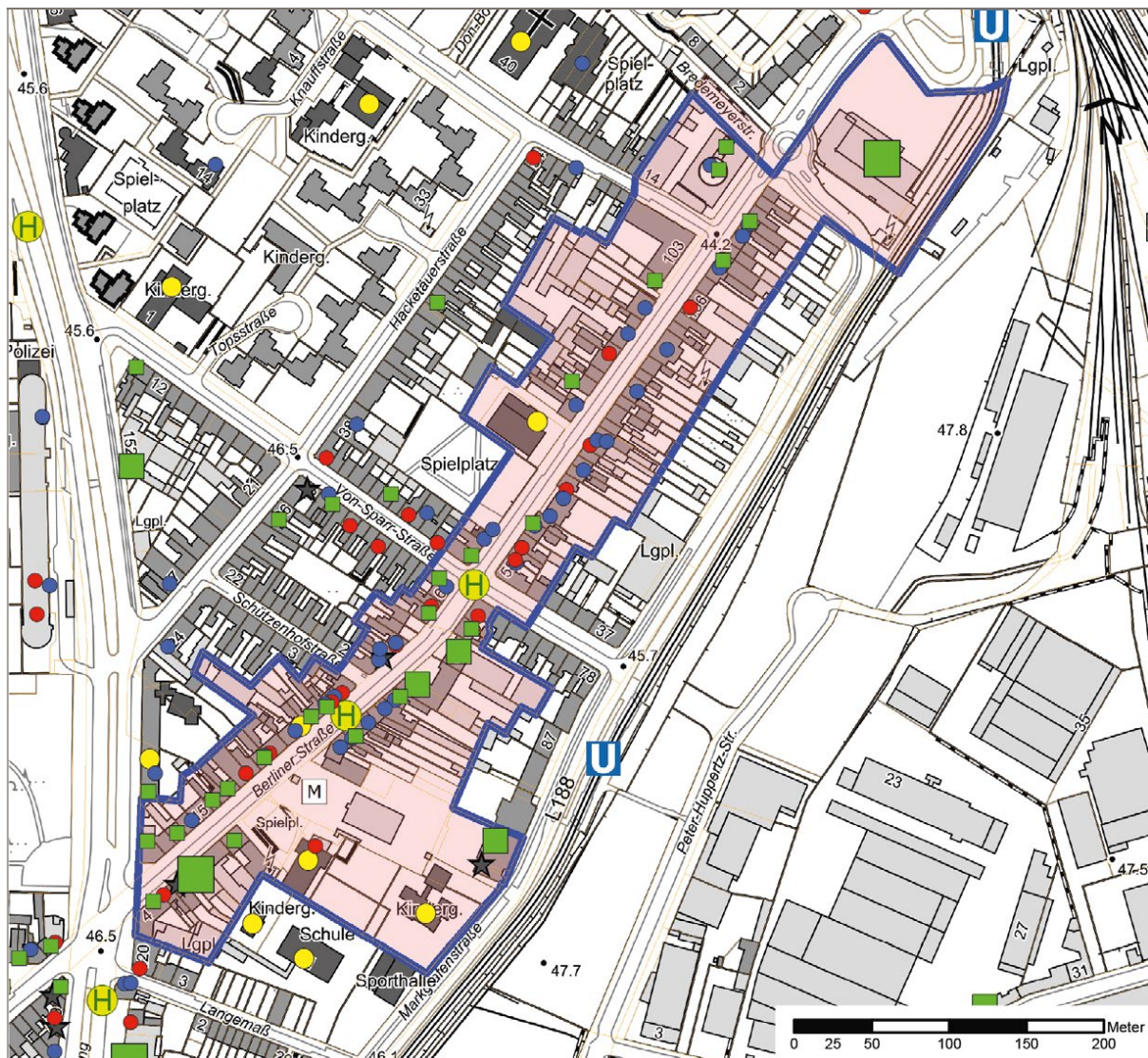
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.5: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Mülheim, Berliner Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Rossmann (FG), Karadag (SM), Netto (DIS)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Harbeke (FM), Lidl (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Heimtextilien (FG), Teppiche (FG)

Wochenmarkt Schützenplatz (Dienstag / Samstag, 31 / 44 Marktstände)

Kurzcharakteristik

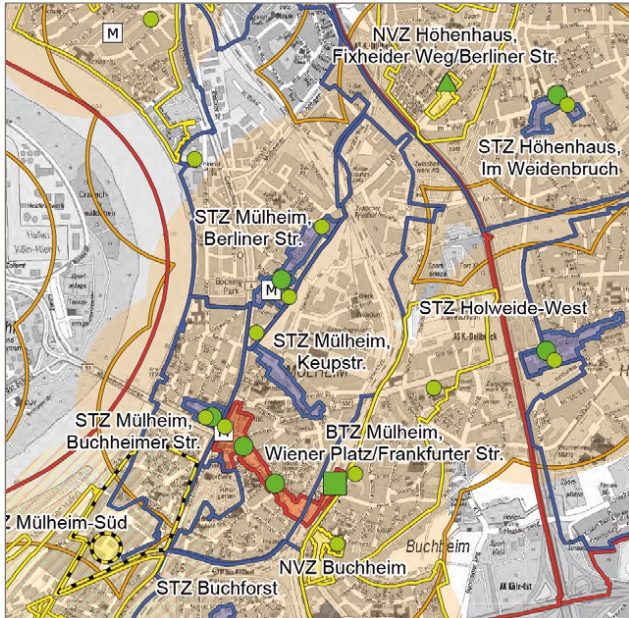
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für die Stadtviertel Mülheim-Nord, Böcking-Siedlung, Bruder-Klaus-Siedlung, Siedlung Neurath
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche über dem Orientierungswert für ein Stadtteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Ergänzung im langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, mehrere Magnetbetriebe vorhanden

4.9.5 Stadtteilzentrum Mülheim, Keupstraße

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



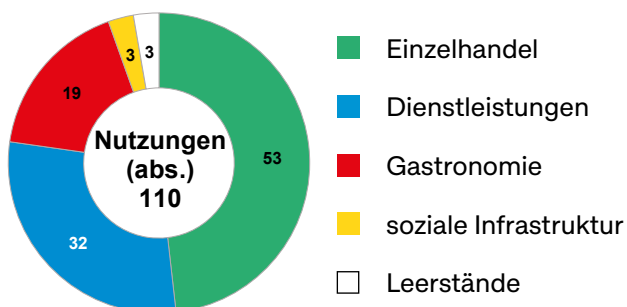
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Keupstraße, Mülheimer Stadtgarten)	12.068	-
Stadtteil Mülheim	43.019	45.900
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Mülheim	5.298	95,1
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

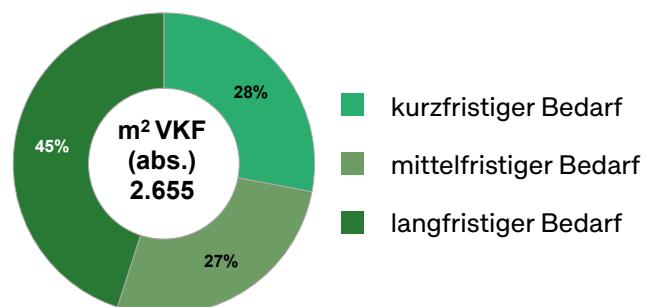
- › Zentrale Lage im Stadtteil Mülheim.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf einer Länge von ca. 550 m entlang der Keupstraße zwischen der Stadtbahntrasse und der Bergisch Gladbacher Straße.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird vom kleinteiligen Geschäftsbesatz entlang der Keupstraße bestimmt, in den Randbereichen des Zentrums sind vorwiegend Wohnnutzungen bzw. ergänzende Komplementärnutzungen vorhanden.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich im Kreuzungsbereich zwischen der Keupstraße und der Schanzenstraße.
- › **Gegenüber 2010** wird der südöstliche Zentrenbereich entlang der Bergisch Gladbacher Straße aufgrund der fehlenden Nutzungen leicht verkürzt.

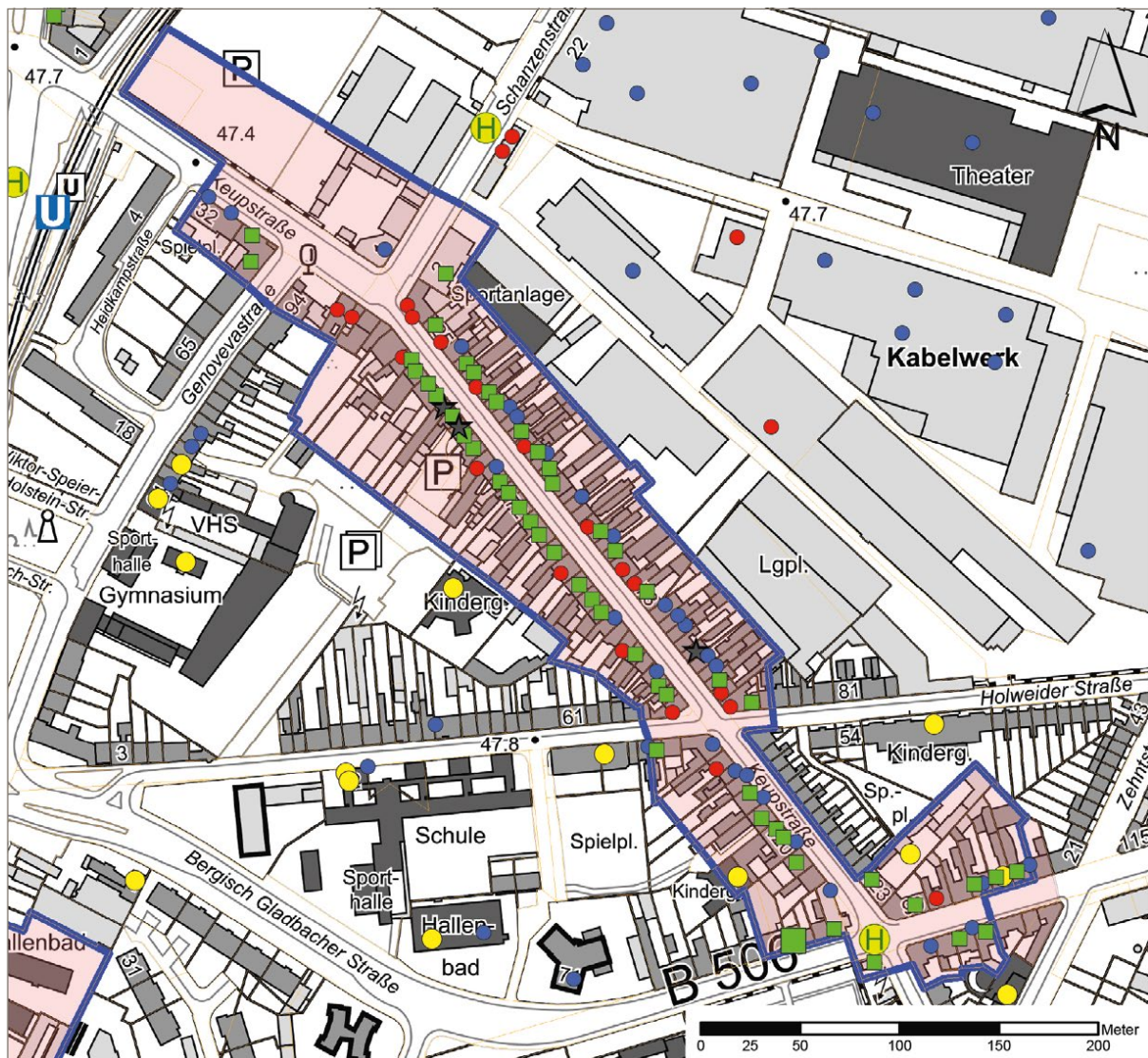
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.6: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Mülheim, Keupstraße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	Göral Supermarkt (SM)
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe	Kinderbekleidung (FG), Brautmode (FG), Herrenbekleidung (FG), Glas / Porzellan / Keramik (FG)
--------------------------------------	--

Wochenmarkt	-
--------------------	---

Kurzcharakteristik

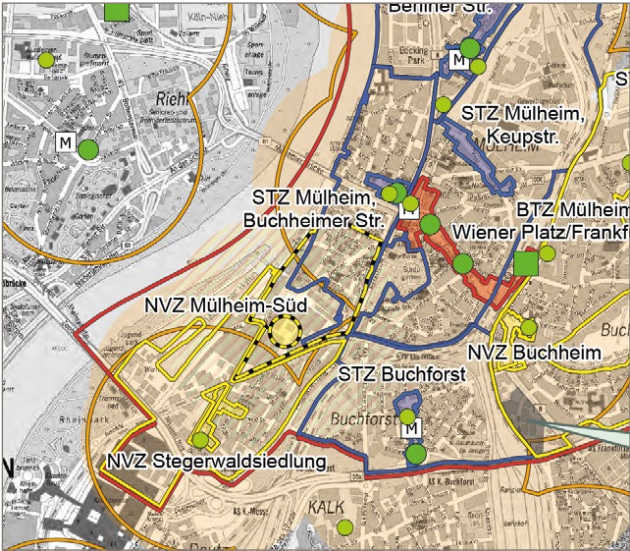
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für die Stadtviertel Keupstraße und Mülheimer Stadtgarten
- › Anzahl der Betriebe deutlich oberhalb des Orientierungswertes für ein Stadtteilzentrum, Verkaufsfläche entspricht dem Orientierungswert für ein Stadtteilzentrum
- › Angebotsschwerpunkt: langfristiger Bedarfsbereich mit Ergänzung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil durch spezialisierte Angebotsstrukturen, trotz Fehlens eines wesentlichen Magnetbetriebes

4.9.6 Stadtteilzentrum Buchforst

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



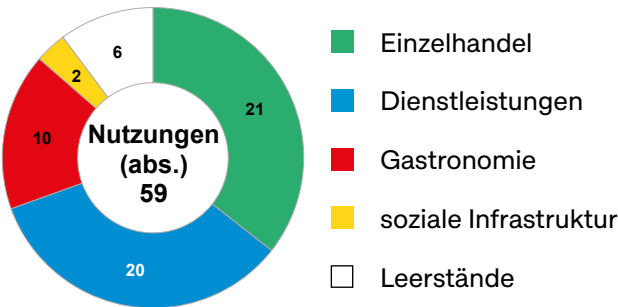
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Buchforst)	7.496	7.800
Stadtteil Buchforst	7.496	7.800
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Buchforst	4.806	86,3
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

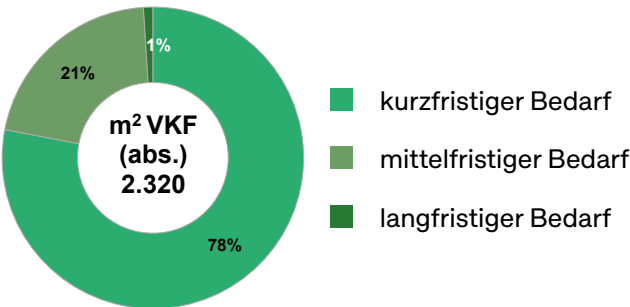
- › Das Zentrum befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Buchforst.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Waldecker Straße zwischen der Kasseler Straße und der Bundesstraße B 55 sowie auf Teilbereiche der Heidelberger Straße (Nord-Süd-Ausdehnung rd. 450 m).
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Wesentlichen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Waldecker Straße bestimmt, wobei im südlichen Zentrumsverlauf die Nutzungen v. a. auf der westlichen Straßenseite angeordnet sind. Darüber hinaus umfasst das Zentrum auch die direkt angrenzenden Einzelhandelsnutzungen in der Heidelberger Straße.
- › Es befinden sich keine **Potenzialflächen** im zentralen Versorgungsbereich.
- › **Gegenüber 2010** wird sowohl im westlichen als auch im östlichen Bereich der Heidelberger Straße das Zentrum aufgrund des fehlenden Einzelhandelsbesatzes verkürzt, Potenzialflächen befinden sich hier nicht.

Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)

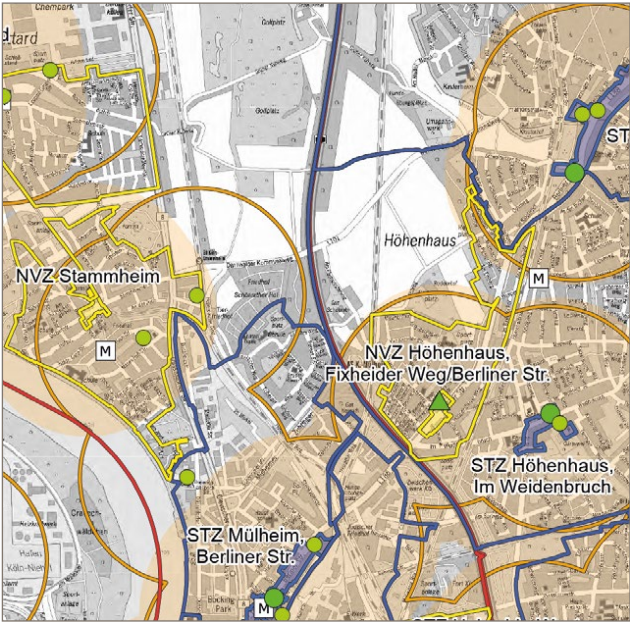


Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



4.9.7 Stadtteilzentrum Höhenhaus, Im Weidenbruch Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



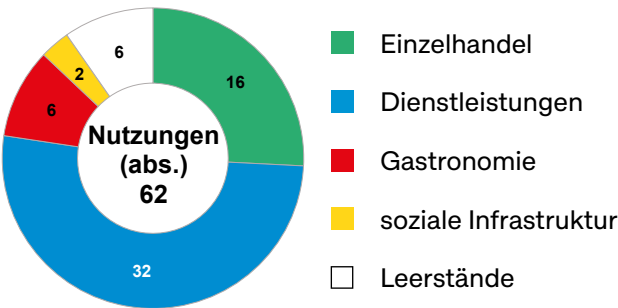
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Berliner Straße, Siedlung Emberg, Siedlung Schönrath)	15.499	-
Stadtteil Höhenhaus	15.499	15.300
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Höhenhaus	6.337	113,8
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

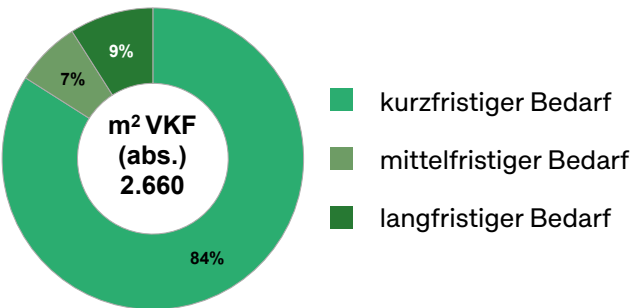
- › Zentrale Lage im Süden des Stadtteils Höhenhaus.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Straße im Weidenbruch vom Hülsenweg bis zur Einmündung Honschaftsstraße auf einer Länge von ca. 230 m. Von der Kreuzung im Weidenbruch / Honschaftsstraße verläuft der zentrale Versorgungsbereich in Nord-Süd-Richtung bis zur Einmündung Malvenweg auf etwa 150 m.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird durch den Geschäftsbesatz entlang der Straße im Weidenbruch und der Honschaftsstraße geprägt.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich am Hülsenweg in zweiter Reihe zum Nutzungsbesatz angrenzend an den Lebensmittelvollsortimenter.
- › **Gegenüber 2010** erfolgt eine Verkürzung der Ausläufer auf der Straße im Weidenbruch in östlicher Richtung, da dort fast ausschließlich Komplementärnutzungen verortet sind.

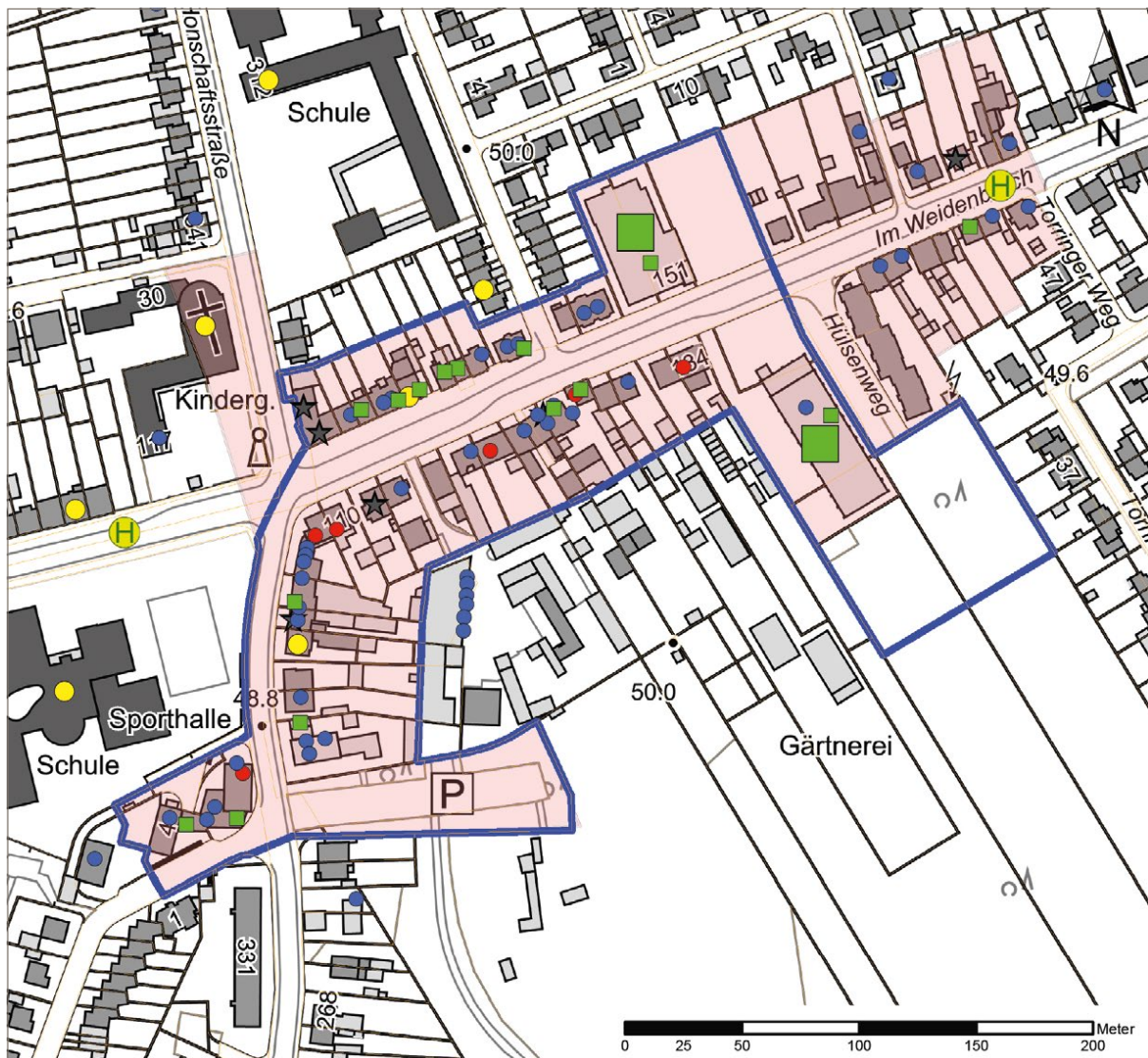
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.8: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Höhenhaus, Im Weidenbruch

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe (SM), Penny (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Bekleidung (FG), Uhren / Schmuck (FG), Optiker (FG), Schreibwaren (FG), Reformwaren (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

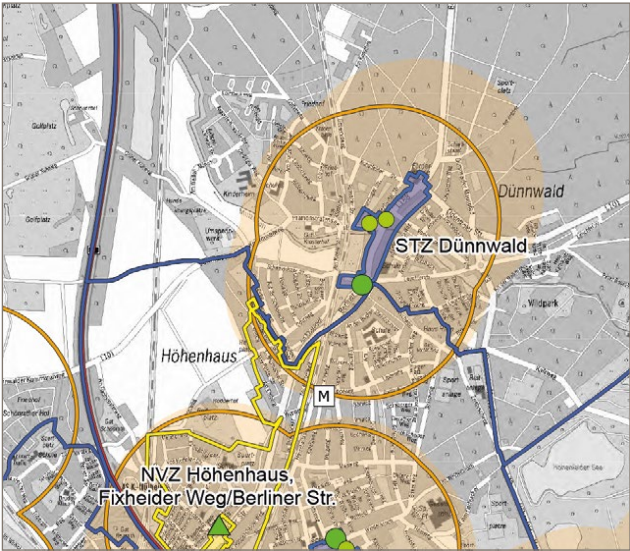
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den Stadtteil Höhenhaus
- › Anzahl der Betriebe geringer als Orientierungswert für ein Stadtteilzentrum, Verkaufsflächengröße jedoch entsprechend
- › Angebotsschwerpunkt: im kurzfristigen Bedarf, geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarf

aktueller Entwicklungsstand: stabil, rückläufiges Angebot im mittelfristigen / langfristigen Bedarfsbereich

4.9.8 Stadtteilzentrum Dünnwald

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



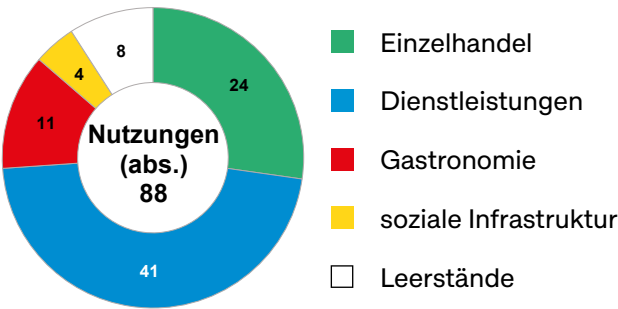
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtteil Dünnwald)	11.755	11.700
Stadtteil Dünnwald	11.755	11.700
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Dünnwald	5.498	98,7
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

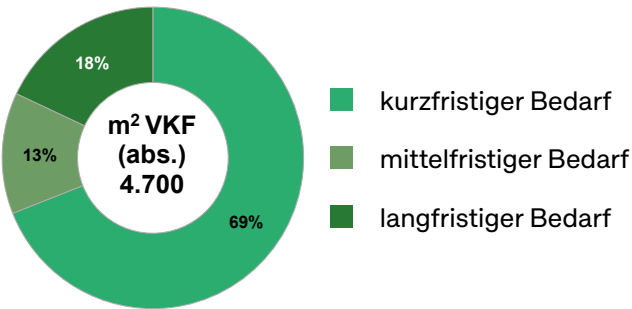
- › Zentrale Lage im Stadtteil Dünnwald.
- › Der zentrale Versorgungsbereich verläuft auf einer Länge von rd. 800 m entlang der Berliner Straße zwischen der Einmündung zur Odenthaler Straße im Norden und bis zur Leuchterstraße im Süden und weitet sich auf Höhe der Prämonstratenserstraße Richtung Westen leicht auf.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Berliner Straße bestimmt und wird sowohl im Norden, im Süden und im Bereich der Aufweitung auf Höhe der Prämonstratenserstraße durch die dort ansässigen größeren Einzelhandelsbetriebe geprägt.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich im südwestlichen Bereich des Zentrums auf einer Freifläche angrenzend an den Lebensmittelvollsortimenter und im Bereich der Prämonstratenserstraße.
- › **Gegenüber 2010** verringert sich der zentrale Versorgungsbereich im Nordosten im Bereich der Odenthaler Straße und im Südosten im Bereich der Leuchterstraße, da hier kein strukturprägender Einzelhandel vorhanden ist und die Bahngleise als Zäsur wirken. Dahingegen wurden im Bereich der Prämonstratenserstraße und im Südwesten im Bereich der Leuchterstraße die Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches erweitert, um geeignete Potenzialflächen zu integrieren.

Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.9: Nutzungsstruktur Stadtteilzentrum Dünwald

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	kik (DIS), Centershop (PB)
› 800 bis unter 1.500 m ²	Edeka (SM), Aldi (DIS), Lidl (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Florist (FG), Uhren / Schmuck (FG), Optiker (FG), Bekleidung (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

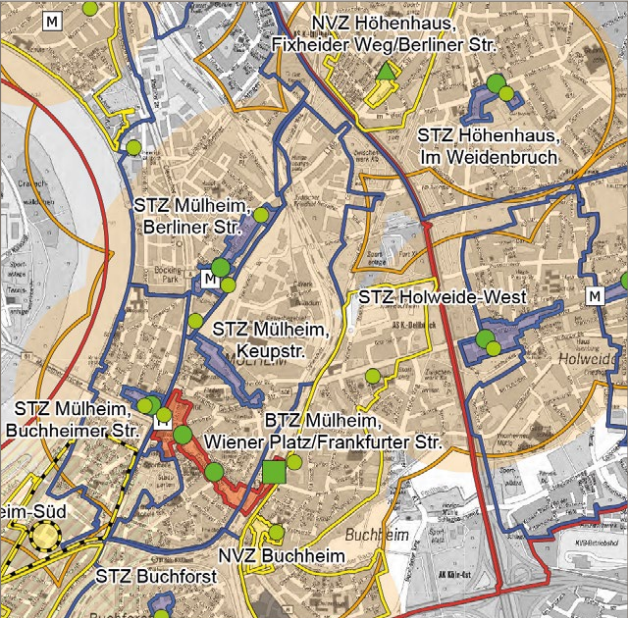
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für den ganzen Stadtteil Dünwald
- › Anzahl der Betriebe entspricht dem Orientierungswert, Verkaufsfläche liegt deutlich darüber
- › Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf, auch Angebot im mittel- und langfristigen Bereich vorhanden

aktueller Entwicklungsstand: stabil, aber rückläufige Ausstattung, mehrere Magnetbetriebe vorhanden

4.9.9 Stadtteilzentrum Holweide-West

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



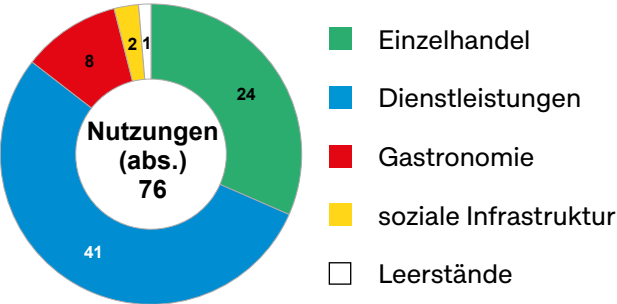
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Holweide-West, Siedlung Wichheim, Siedlung Schlagbaum)	9.682	-
Stadtteil Holweide	21.147	22.100
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Holweide	5.663	101,7
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

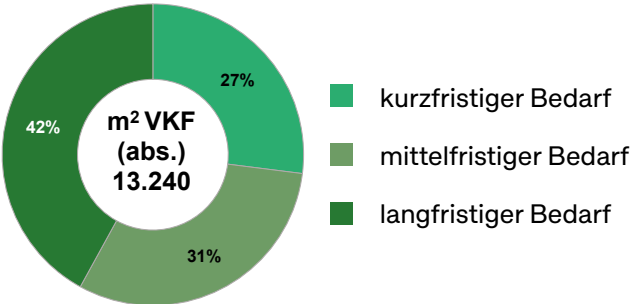
- › Lage im westlichen Bereich des Stadtteils Holweide.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich auf rd. 650 m entlang der Bergisch Gladbacher Straße zwischen dem Autobahnanschluss im Westen und einer Freifläche (Spielplatz) im Osten. Das Zentrum weitet sich im Bereich der Steyler Straße mit den hier angrenzenden Einzelhandelsnutzungen auf.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums richtet sich nach den eher atypischen Baustrukturen in diesem Siedlungsbereich und umfasst sowohl die kleinteiligen Nutzungen im östlichen Bereich des Zentrums als auch die autokundenorientierten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im westlichen Bereich des Zentrums entlang der Steyler Straße.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich im östlichen Bereich der Steyler Straße, wobei v. a. der kleinteilige Besatz im Osten des Zentrums entlang der Bergisch Gladbacher Straße gestärkt werden sollte.
- › **Gegenüber 2010** erfolgt keine nennenswerte Veränderung der Zentrumsabgrenzung.

Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



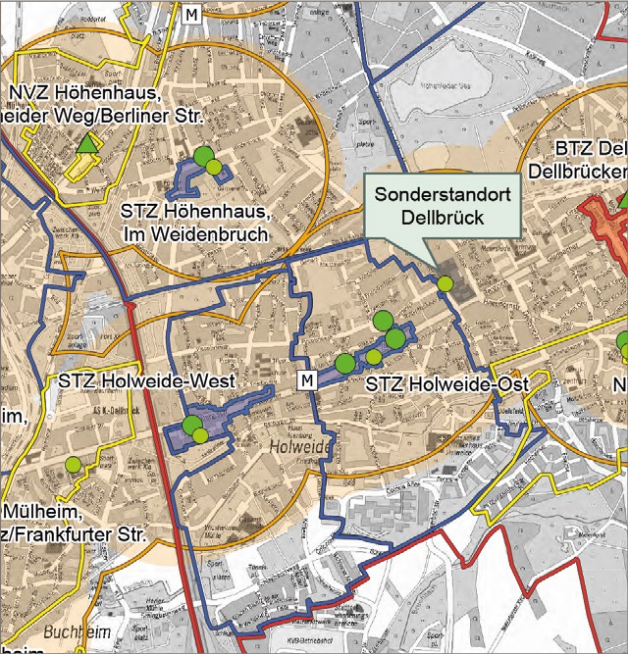
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



4.9.10 Stadtteilzentrum Holweide-Ost

Zentrentyp: NZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



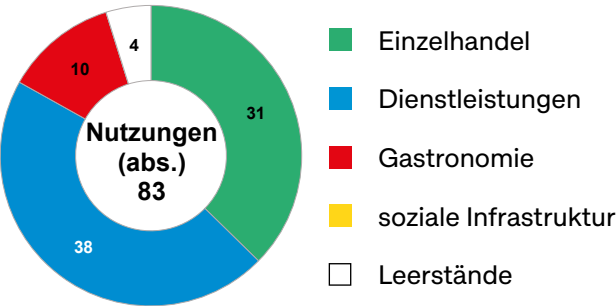
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Holweide-Ost, Schweinheim, Iddelsfeld, Ober-Iddelsfeld, Zuordnung Holweide)	11.465	-
Stadtteil Holweide	21.147	22.100
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Holweide	5.663	101,7
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

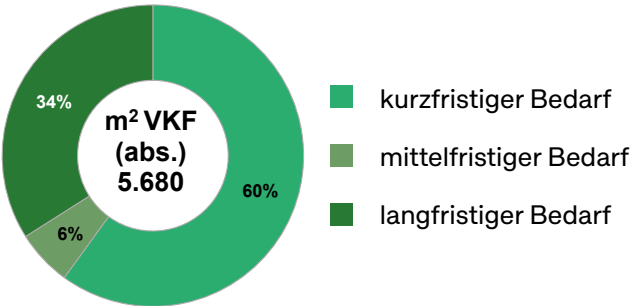
- › Lage im östlichen Bereich des Stadtteils Holweide.
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst auf einer Länge von rd. 750 m die Nutzungen entlang der Bergisch Gladbacher Straße zwischen der Maria-Himmelfahrt-Straße und Schwabstraße.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Bergisch Gladbacher Straße bestimmt, nimmt jedoch im westlichen Bereich des Zentrums ab und beschränkt sich hier auf die südliche Straßenseite. Auf der nördlichen Straßenseite befindet sich der Marktplatz.
- › Eine **Potenzialfläche** ist im Zentrum nicht vorhanden, wobei auf verschiedene Leerstände hinzuweisen ist, die nachgenutzt werden sollten.
- › **Gegenüber 2010** Änderungen im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches, da hier der Einzelhandelsbesatz abnimmt und v. a. durch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur geprägt wird und keine Potenzialfläche vorhanden ist.

Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)

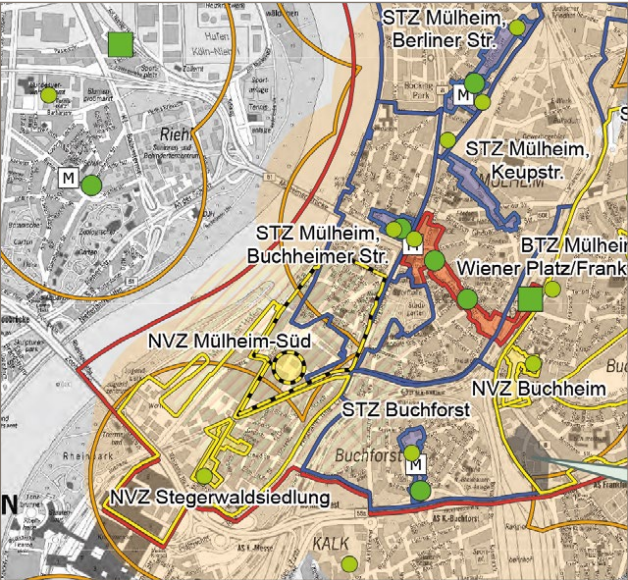


Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



4.9.11 Nahversorgungszentrum Stegerwaldsiedlung Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



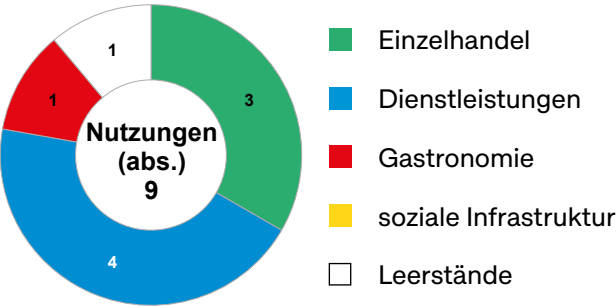
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (südlicher Bereich des Stadtviertels Stegerwaldsiedlung)	4.360	-
Stadtteil Mülheim	43.019	45.900
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft-index
Stadtteil Mülheim	5.298	95,1
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

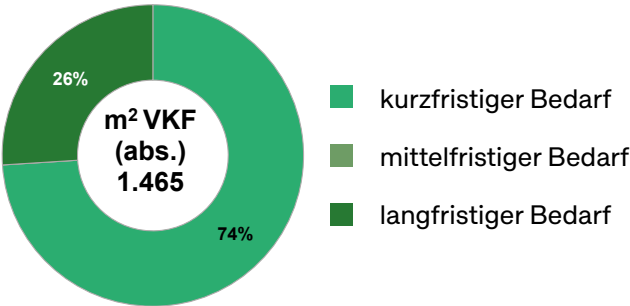
- › Lage im südlichen Bereich des Stadtteils Mülheim.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Deutz-Mülheimer Straße zwischen dem Einmündungsbereich der Ferdinandstraße und der Gaußstraße. Im südlichen Bereich des Zentrums weitet sich dieses auf und umfasst den vorhandenen Lebensmitteldiscounter Lidl.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird im Süden durch den vorhandenen Geschäftsbesatz entlang der Deutz-Mülheimer Straße bestimmt.
- › Im Norden weist das Zentrum eine **Potenzialfläche** auf. Die Potenzialfläche befindet sich auf der westlichen Straßenseite der Deutz-Mülheimer Straße, darüber hinaus entsteht auf der westlichen Straßenseite im mittleren Bereich des Zentrums eine weitere Geschäftszeile.
- › **Gegenüber 2010** wird der zentrale Versorgungsbereich im Osten im Bereich der Adam-Stegerwald-Straße gekürzt, da hier keine wesentlichen Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind. Darüber hinaus wird auf der westlichen Straßenseite der Deutz-Mülheimer Straße das Zentrum den vorhandenen Bebauungsplänen und Planungen angepasst.

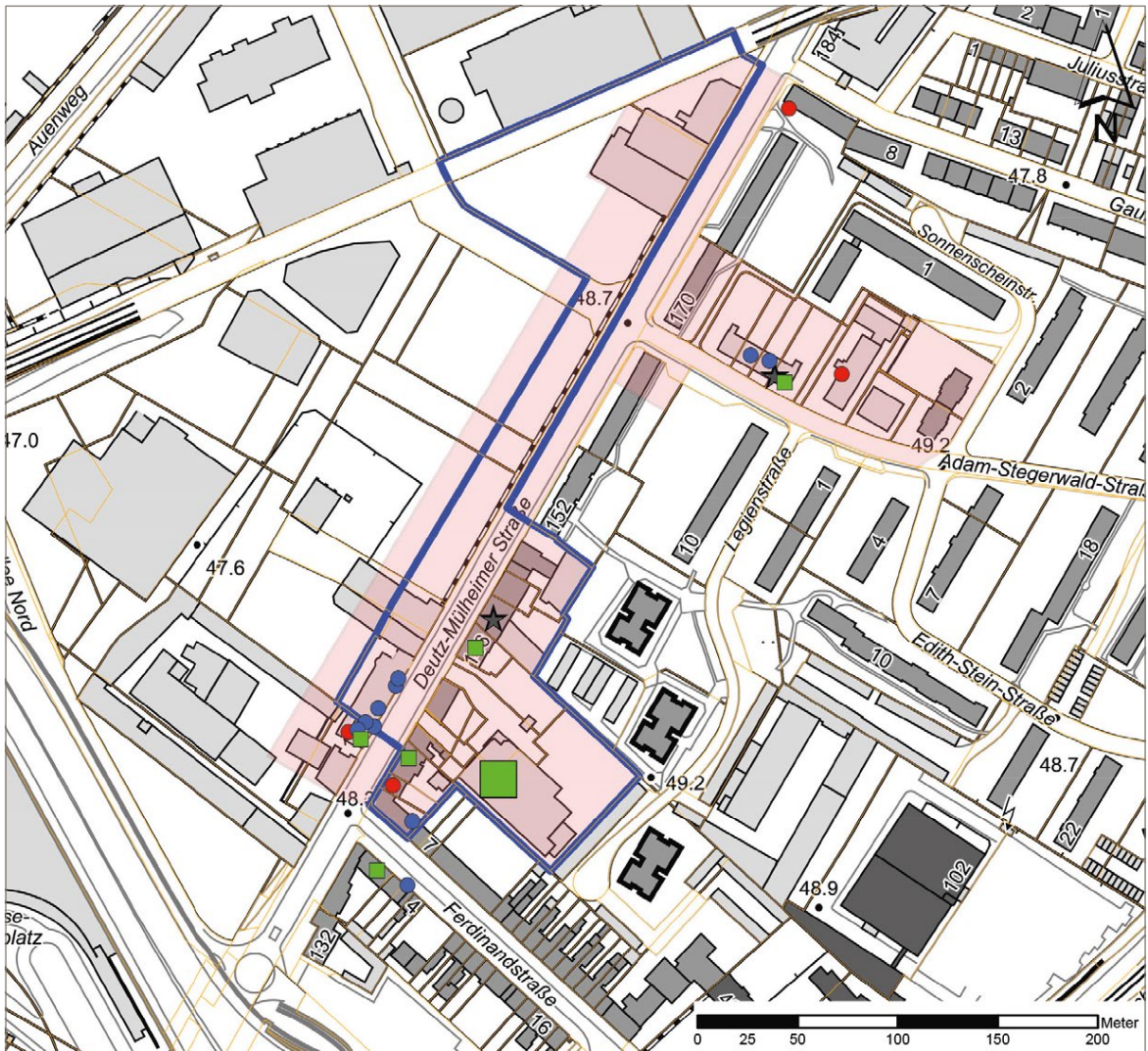
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.12: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Stegerwaldsiedlung

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	Lidl (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-
weitere nennenswerte Betriebe	Möbel (FG)
Wochenmarkt	-

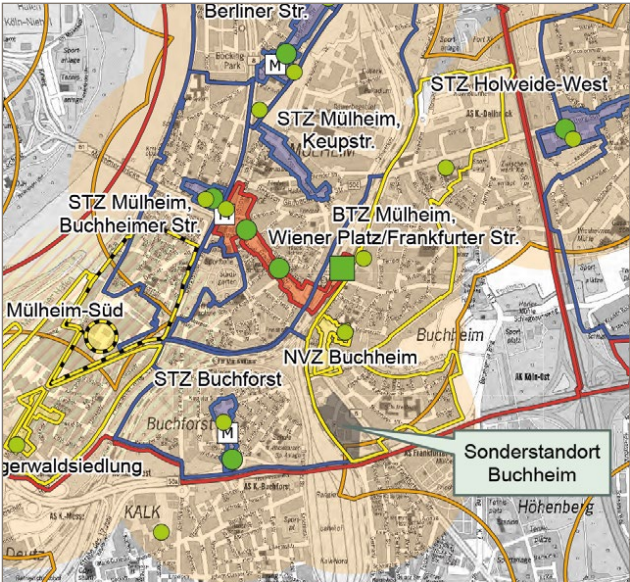
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für einen Teilbereich des Stadtviertels Stegerwaldsiedlung
- › Anzahl der Betriebe unterhalb des NVZ-Orientierungswertes, Verkaufsflächenausstattung diesem entsprechend
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, darüber hinaus geringes Angebot im langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: geringe Ausstattung, instabil, jedoch vorhandene Potenzialfläche

4.9.12 Nahversorgungszentrum Buchheim Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



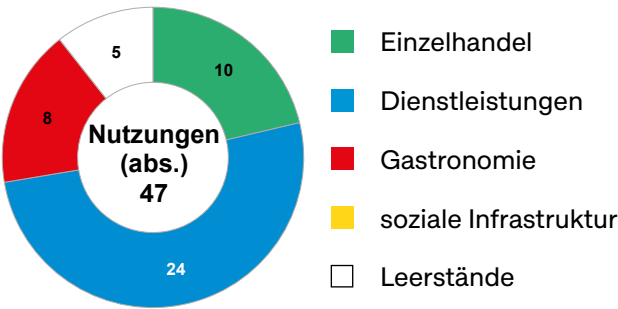
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Buchheim, Siedlung Buchheim)	12.207	-
Stadtteil Buchheim	13.190	14.500
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Buchheim	4.983	89,5
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

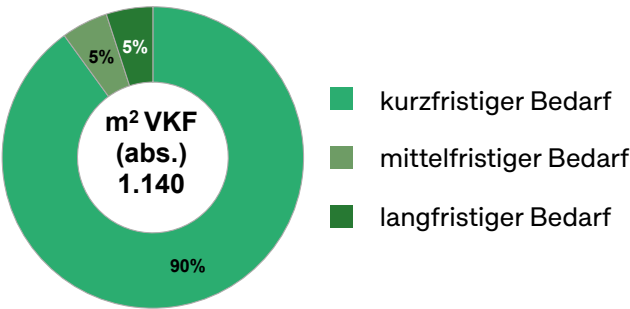
- › Lage am westlichen Rand des Stadtteils Buchheim.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Frankfurter Straße zwischen der Bahntrasse im Norden und der Heidelberger Straße sowie im westlichen Bereich der Alte Wipper-fürther Straße.
- › Die **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches wird im Wesentlichen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Frankfurter Straße bestimmt. In der Alte Wipperfürther Straße ist darüber hinaus auf den Lebensmitteldiscounter Netto in zweiter Reihe hinzuweisen.
- › Im Süden des Zentrums auf der westlichen Straßenseite der Frankfurter Straße befindet sich eine **Potenzialfläche**.
- › **Gegenüber 2010** erfolgt lediglich eine geringe Verkürzung des Zentrums im Süden, angrenzend an die Bahngleise, da sich die heutige Potenzialfläche straßenbegleitend entlang der Frankfurter Straße erstreckt.

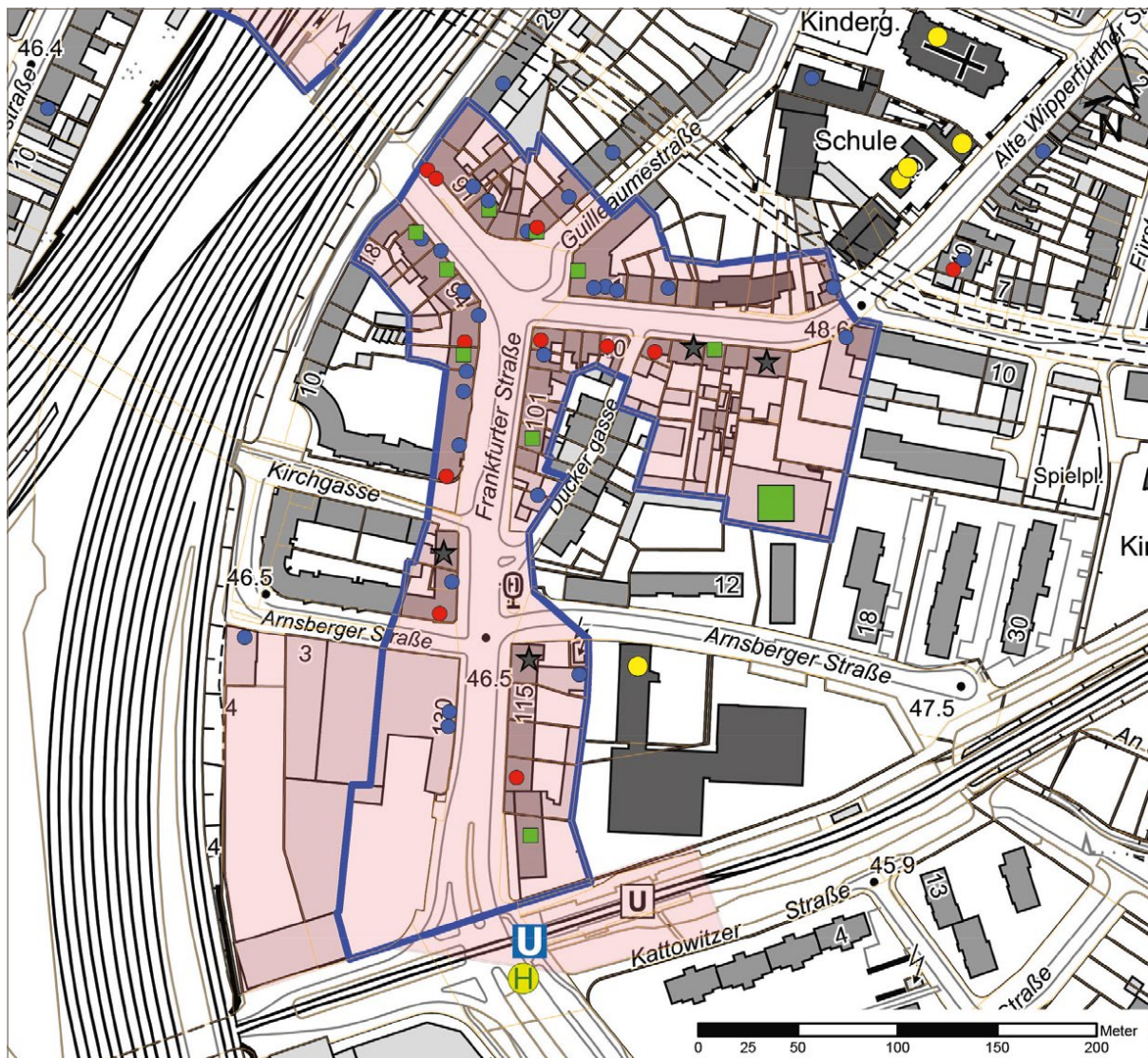
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.13: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Buchheim

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	Netto (DIS)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Spielwaren (FG), Schuhe (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

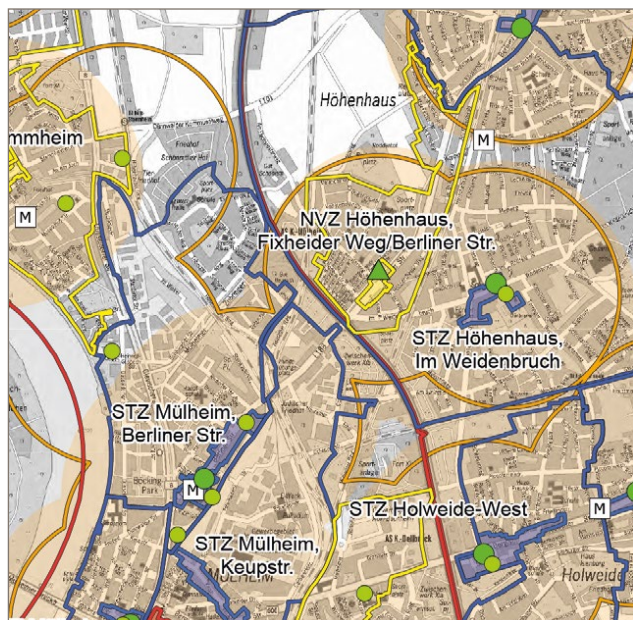
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für das Stadtviertel Buchheim sowie die Siedlung Buchheim
- › Anzahl der Betriebe über dem Orientierungswert für ein NVZ, Verkaufsfläche entspricht dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt: kurzfristiger Bedarfsbereich, nur ausschnittweises Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: instabil, nur ein Magnetbetrieb vorhanden

4.9.13 Nahversorgungszentrum Höhenhaus, Fixheider Weg / Berliner Straße

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



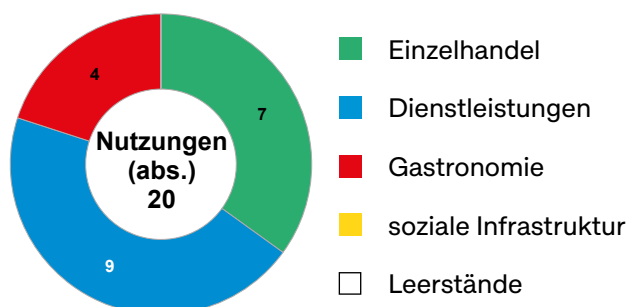
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Berliner Straße, Siedlung Emberg, Siedlung Schönrath)	5.204	-
Stadtteil Höhenhaus	15.499	15.300
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Höhenhaus	6.337	113,8
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

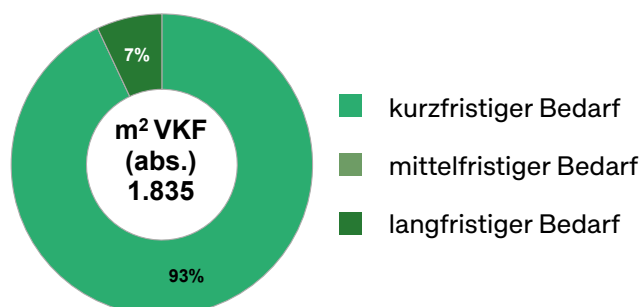
- › Lage im westlichen Teil des Stadtteils Höhenhaus.
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst auf einer Länge von etwa 280 m Geschäftsbereiche entlang der Berliner Straße zwischen dem Rewe-Markt und der Einmündung Bodestraße.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums wird vor allem durch die Nutzungen entlang der Berliner Straße geprägt, nimmt jedoch in südlicher Richtung ab.
- › Eine **Potenzialfläche** ist im Zentrum nicht vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** ergeben sich Veränderungen im südlichen Bereich des Zentrums. Hier reduziert sich die Fläche, da der Einzelhandelsbesatz stark abnimmt, die Wohnnutzung im Vordergrund steht und keine Potenzialfläche vorhanden ist.

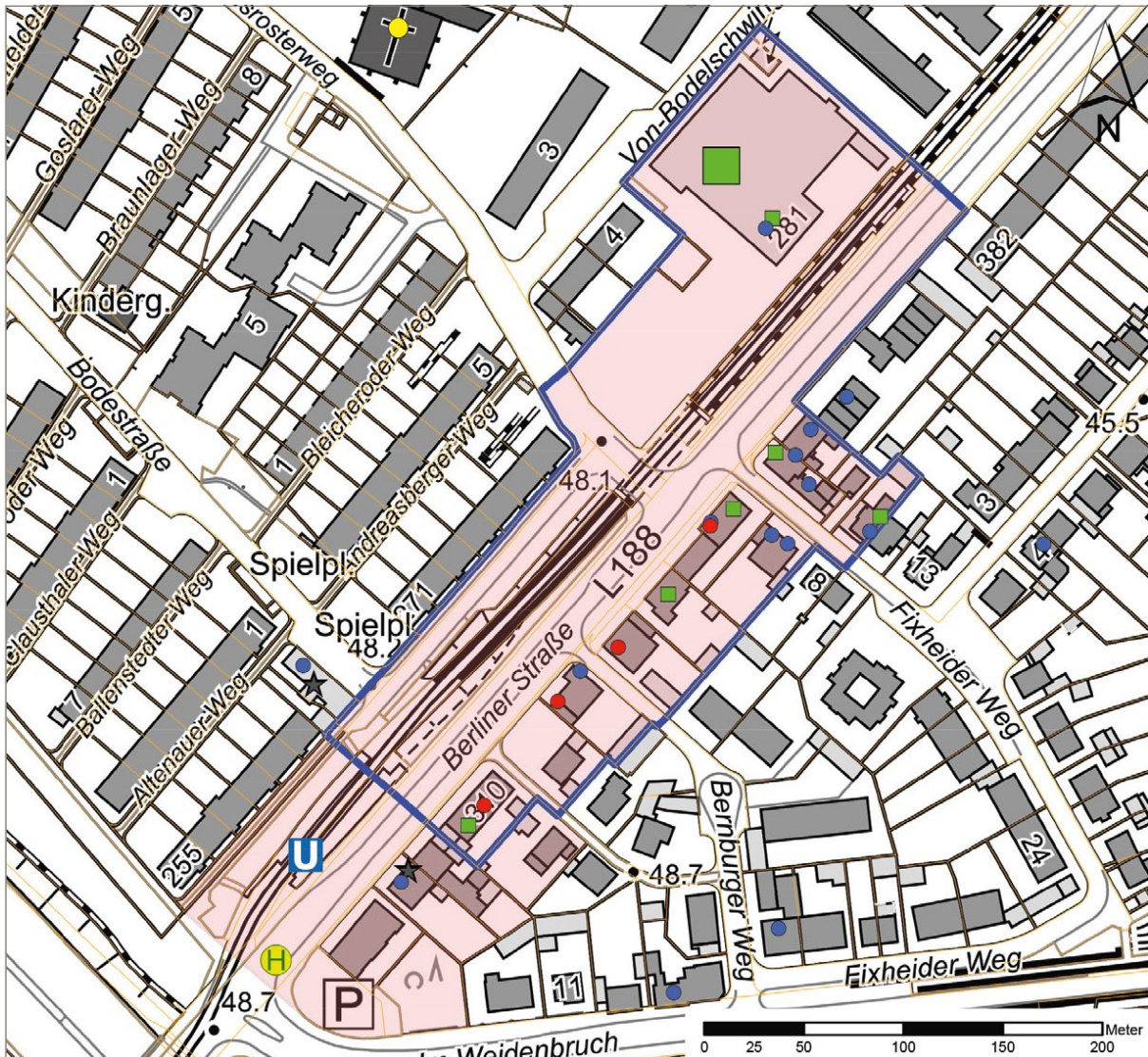
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.14: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Höhenhaus, Fixheider Weg / Berliner Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	Rewe (SM)
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Apotheke (FG), Haushaltsgeräte (FG), Bäckerei (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

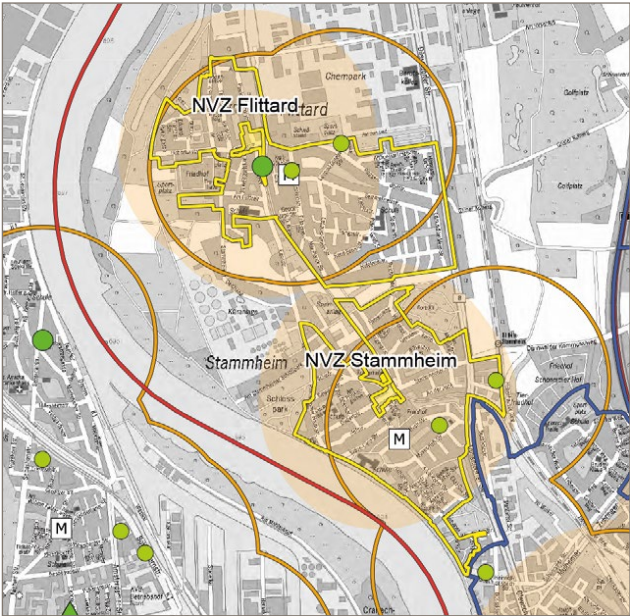
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für das Stadtviertel Berliner Straße, Siedlung Emberg und Schönrath
- › Anzahl der Betriebe leicht oberhalb des Orientierungswertes, Verkaufsfläche über dem Orientierungswert.
- › Angebotsschwerpunkt: nahezu ausschließlich im kurzfristigen Bedarf.

aktueller Entwicklungsstand: stabil, jedoch geringes qualitatives und quantitatives Angebot

4.9.14 Nahversorgungszentrum Stammheim

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



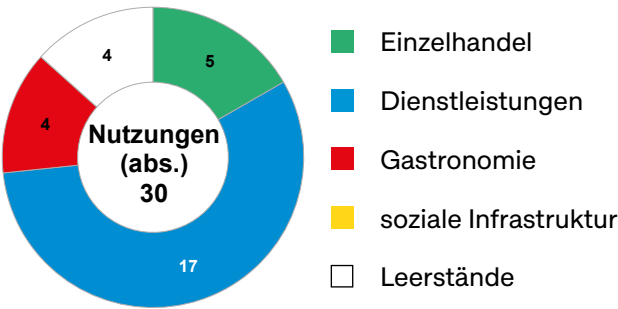
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Siedlung Stammheim-Nord, -Süd, Stammheim)	7.870	-
Stadtteil Stammheim	7.874	8.100
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Stammheim	5.381	96,6
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

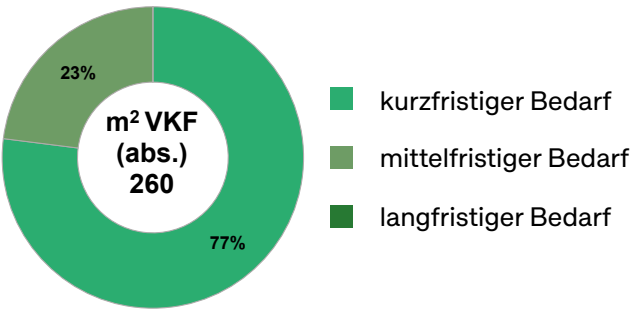
- › Lage im dörflich geprägten Kern Alt-Stammheim.
- › Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Gisbertstraße auf rd. 250 m zwischen dem Stammheimer Ring und der Bonhoefferstraße.
- › Die **Abgrenzung** des Zentrums umfasst im Wesentlichen die Einzelhandelsnutzungen entlang der Gisbertstraße sowie einen kleinen Ausläufer im südlichen Bereich entlang der Bonhoefferstraße.
- › Eine **Potenzialfläche** befindet sich angrenzend an den Stammheimer Ring, auf welcher zwischenzeitlich der Lebensmittelmarkt Rewe eröffnet hat.
- › **Gegenüber 2010** entfallen im westlichen Bereich entlang der Gisbertstraße Teilbereiche aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, da hier überwiegend Wohnnutzungen dominieren und keine weitere Potenzialfläche vorhanden ist.

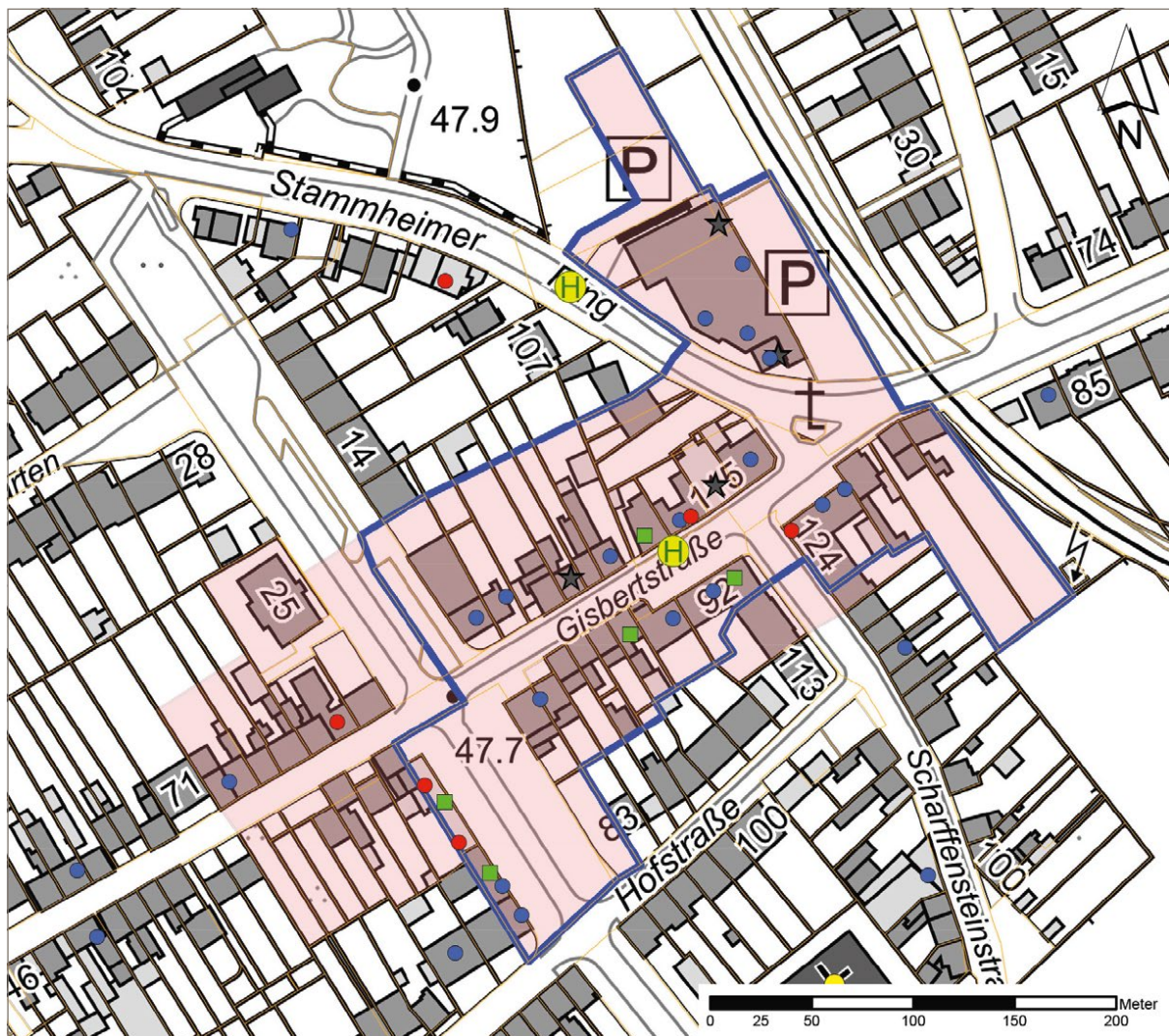
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.15: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Stammheim

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	-
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-

weitere nennenswerte Betriebe Spielwaren (FG), Blumen (FG)

Wochenmarkt -

Kurzcharakteristik

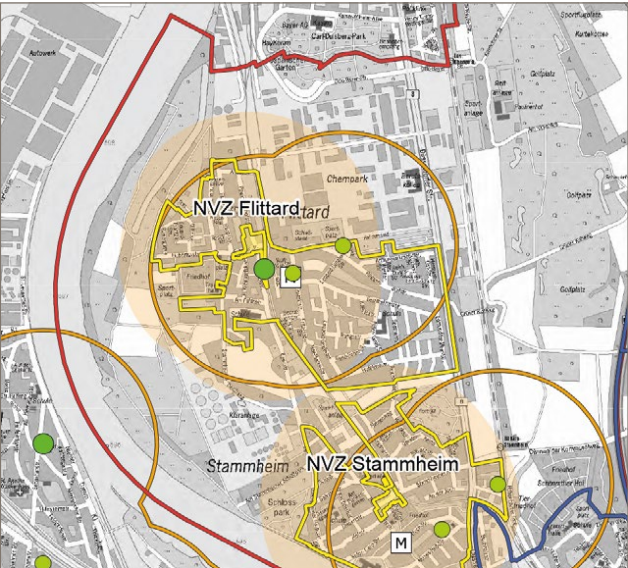
- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für die Stadtviertel Siedlung Stammheim-Nord, Siedlung Stammheim-Süd und Stammheim
- › Anzahl der Betriebe durchschnittlich und Verkaufsfläche unterhalb des Orientierungswertes für ein Nahversorgungszentrum, im Nachgang der Erhebung hat jedoch der Anbieter Rewe eröffnet
- › Angebotsschwerpunkt: insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, mit Ergänzungen im mittelfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: grundsätzlich noch stabil, mit dem nach der Erhebung eröffneten Rewe-Markt ein Magnetbetrieb vorhanden

4.9.15 Nahversorgungszentrum Flittard

Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



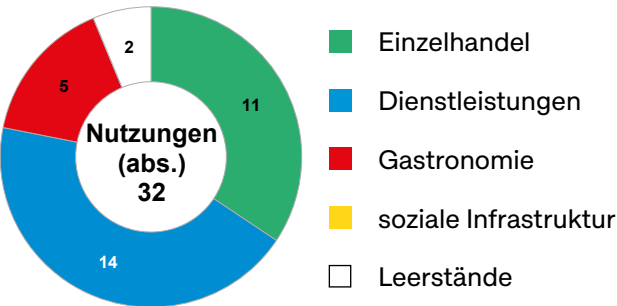
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Flittard, Bayer-Siedlung)	7.850	-
Stadtteil Flittard	7.900	8.100
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Flittard	5.990	107,5
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

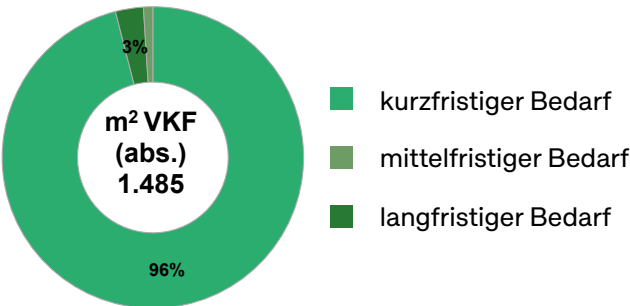
- › Lage im alten Ortskern des Stadtteils Flittard.
- › Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den Geschäftsbereich im Kreuzungsbereich der Evergerstraße / Edelhofstraße / Paulinenhofstraße mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 300 m und einer West-Ost-Ausdehnung von ca. 200 m.
- › Die Abgrenzung des Zentrums wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Evergerstraße, Edelhofstraße und Paulinenhofstraße bestimmt. In den Randbereichen nimmt die Nutzungsdichte im Einzelhandel und in den ergänzenden Komplementärnutzungen stark ab, sodass diese nicht zum zentralen Versorgungsbereich gezählt werden.
- › Eine Potenzialfläche befindet sich in der Paulinenhofstraße im dort ansässigen Leerstand (ehemaliger Aldi-Standort), wobei das Gebäude derzeit an einzelnen Tagen der Woche durch ein Fashion-Outlet genutzt wird.
- › Gegenüber 2010 wird die Ausdehnung des Zentrums entlang der Evergerstraße im Nordwesten verkürzt, da sich hier ausschließlich Wohnnutzungen befinden.

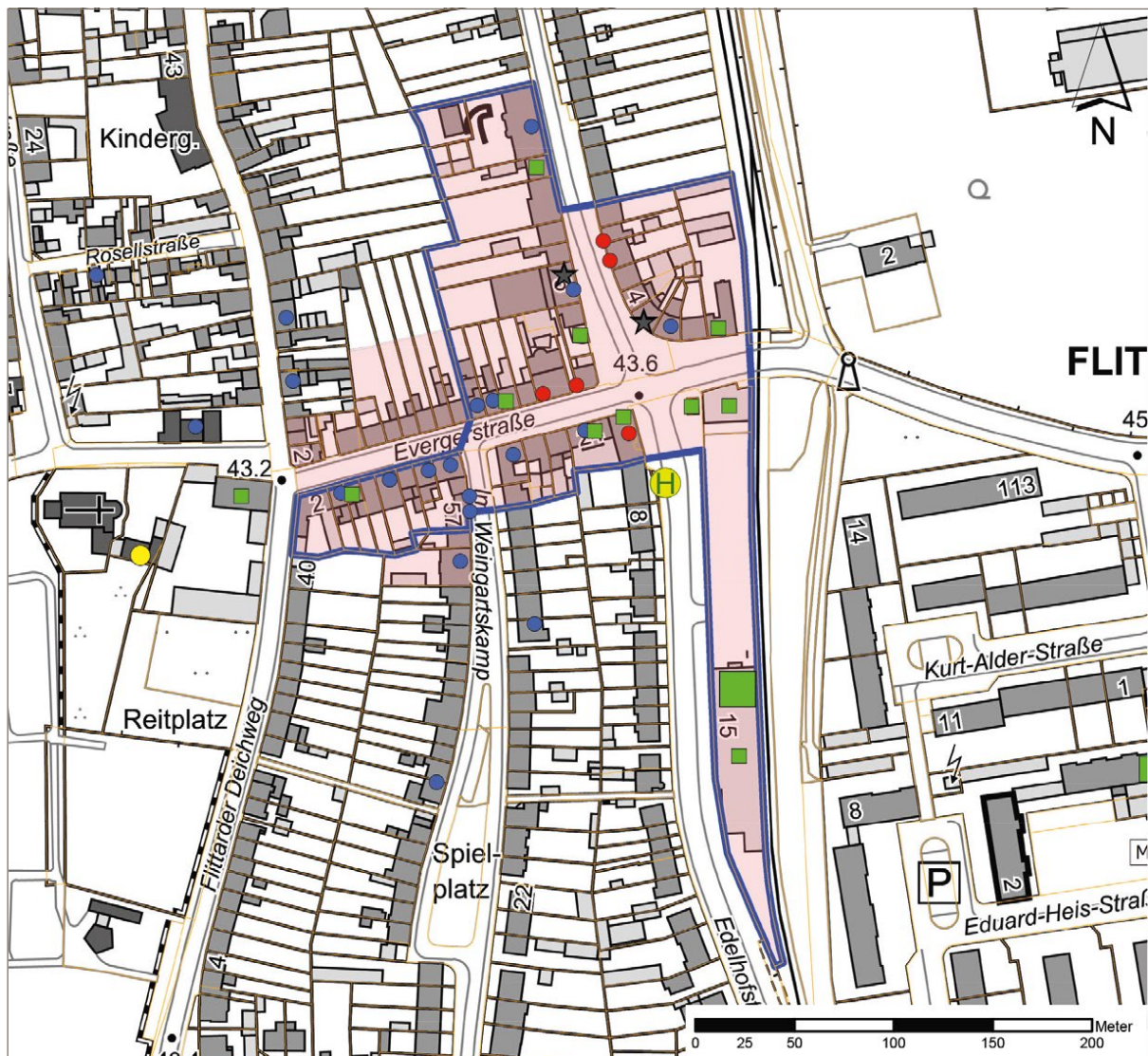
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.16: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Flittard

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m ²	-
› 800 bis unter 1.500 m ²	Edeka (SM)
› 1.500 bis unter 3.000 m ²	-
› über 3.000 m ²	-
weitere nennenswerte Betriebe	Drogeriewaren (FG), Bekleidung (FG), Elektrowaren (FG)
Wochenmarkt	-

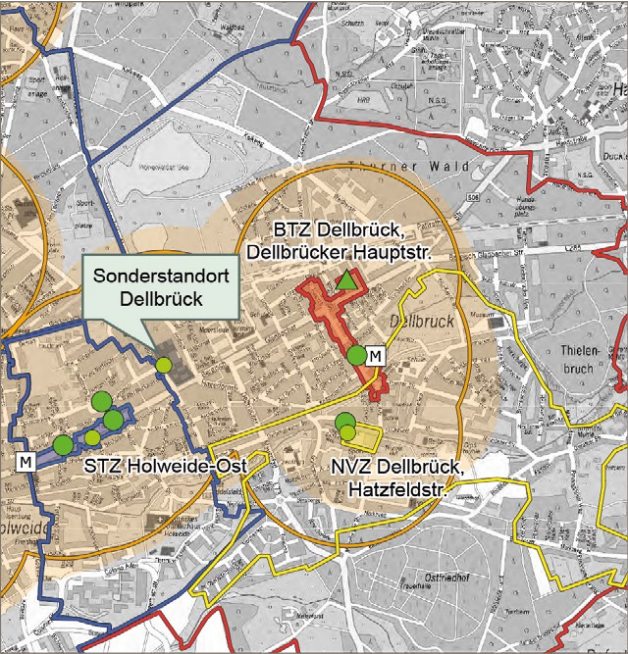
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: im Wesentlichen für die Stadtviertel Flittard und Bayer-Siedlung
- › Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächenausstattung oberhalb des NVZ-Orientierungswertes
- › Angebotsschwerpunkt: fast ausschließlich kurzfristiger Bedarfsbereich, geringes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: noch stabil, jedoch rückläufige Tendenzen hinsichtlich der Angebotsausstattung im Zentrum

4.9.16 Nahversorgungszentrum Dellbrück, Hatzfeldstraße Zentrentyp: NVZ

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



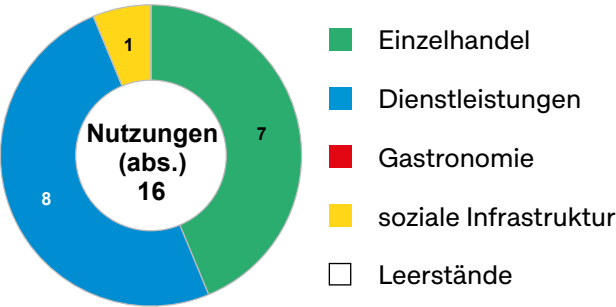
Einwohner	2016	2025
Versorgungsgebiet (Stadtviertel Dellbrück Süd, Thurn, Strunden, Mielenforster Heide, Siedlung Mielenforst)	8.780	-
Stadtteil Dellbrück	21.433	22.000
Stadtbezirk Mülheim	149.313	155.500
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2016	pro Kopf in €	Kaufkraft- index
Stadtteil Dellbrück	6.793	122,0
Stadtbezirk Mülheim	5.680	102,0
Stadt Köln	6.045	108,5

Räumliche Situation und städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

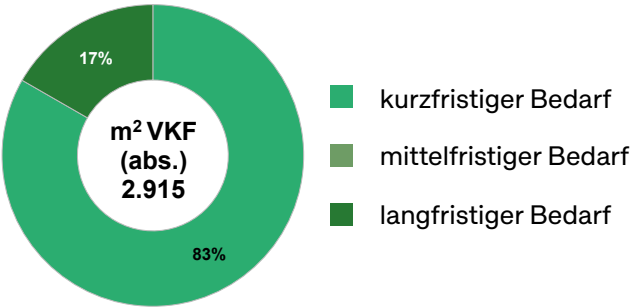
- › Zentrale Lage innerhalb des Stadtteils Dellbrück.
- › Das Zentrum erstreckt sich entlang der Radiumstraße / Hatzfeldstraße, zwischen der Einmündung Mielenforster Straße im Osten, der Hatzfeldstraße im Norden sowie dem Sportplatz im Süden. Im Westen wirkt die Wohnbebauung der Radiumstraße begrenzend.
- › Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** wird im Wesentlichen durch den Geschäftsbesatz entlang der Radiumstraße / Hatzfeldstraße bestimmt, wobei auch im Bereich der Mielenforster Straße mehrere zentrenprägende Nutzungen ansässig sind.
- › **Potenzialflächen** sind im zentralen Versorgungsbereich oder angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.
- › **Gegenüber 2010** wird der Bereich als zentraler Versorgungsbereich neu abgegrenzt.

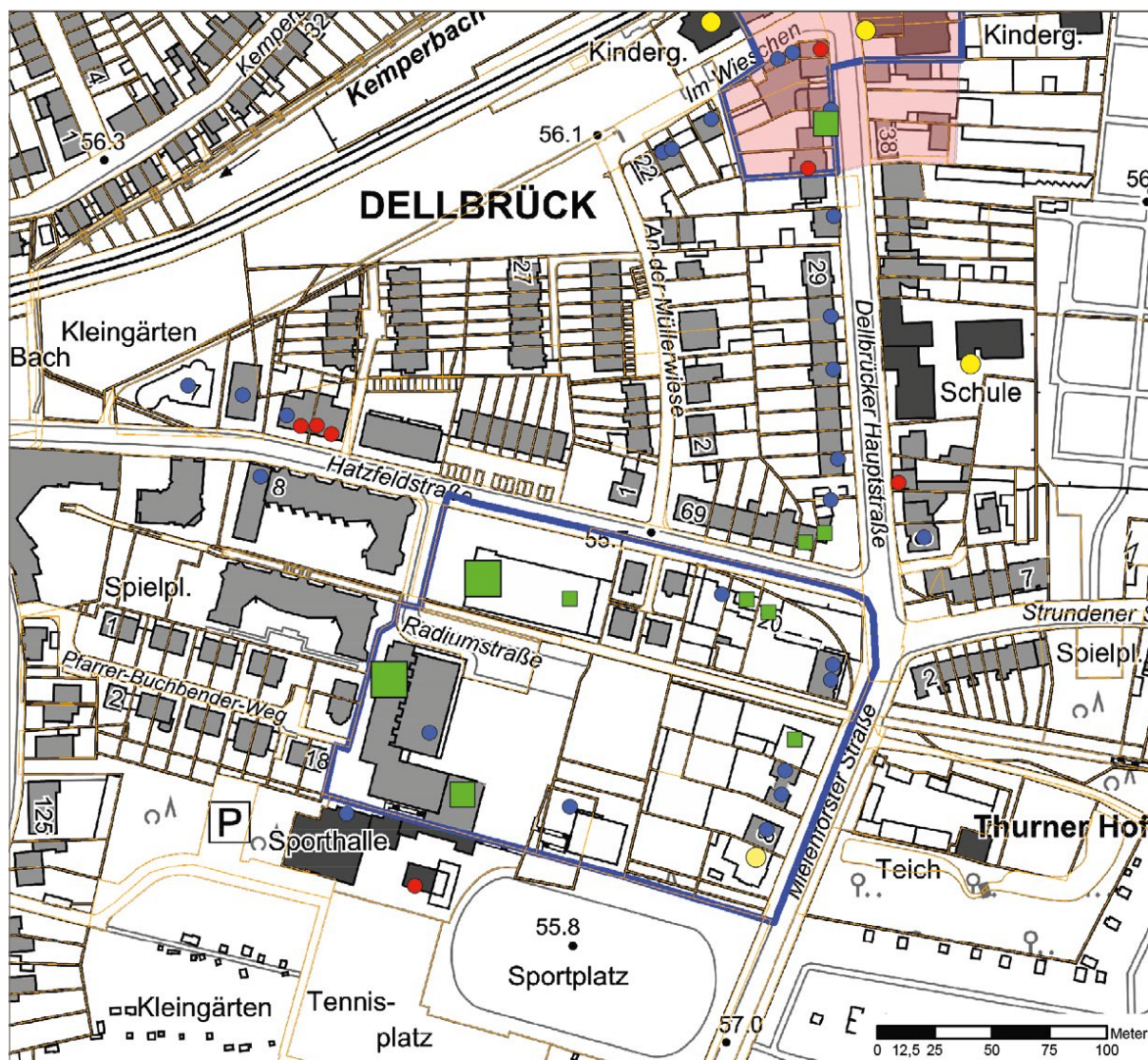
Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur EG (Anzahl abs.)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)





Karte 4.9.17: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Dellbrück, Hatzfelder Straße

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

› 400 bis unter 800 m² Getränke Breidenbach (FM)

› 800 bis unter 1.500 m² Aldi (DIS), Rewe (SM)

› 1.500 bis unter 3.000 m² -

› über 3.000 m² -

weitere nennenswerte Betriebe Metzgerei (FG), Hausrat / Glas / Porzellan (FG)

Wochenmarkt -

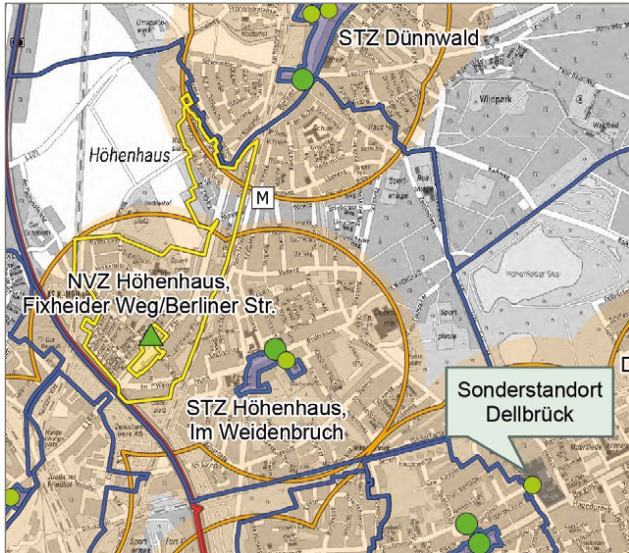
Kurzcharakteristik

- › Versorgungsfunktion: für die angrenzenden Wohngebiete in Dellbrück
- › Anzahl der Betriebe entsprechen dem Orientierungswert, Verkaufsfläche leicht oberhalb des Orientierungswerts für ein Nahversorgungszentrum
- › Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um zwei Betriebe im langfristigen Bedarfsbereich

aktueller Entwicklungsstand: stabil, mit vergleichsweise geringer Anzahl an ergänzenden Nutzungen

4.9.17 Sonderstandort Dellbrück

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



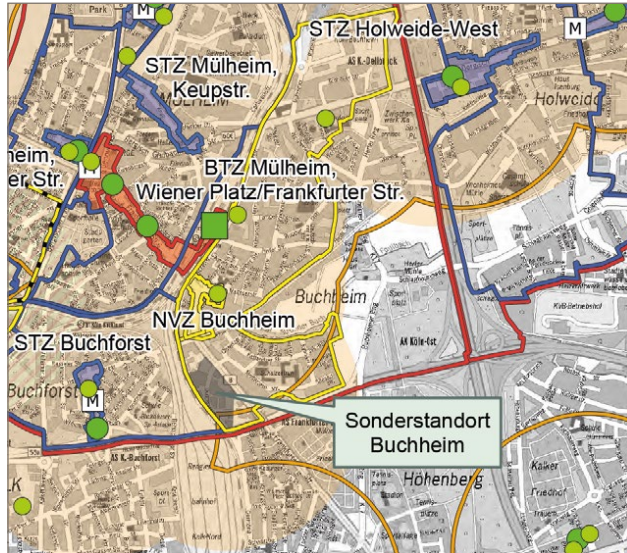
Sonderstandorte zählen zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen. Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, soll an den ausgewiesenen Sonderstandorten die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An Sonderstandorten sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu konzentrieren, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf zudem nicht zu einer grundsätzlichen Verdrängung dort vorhandener klassischer Gewerbebetriebe führen.



Karte 4.9.18: Sonderstandort Dellbrück

4.9.18 Sonderstandort Buchheim

Versorgungsgebiet/Kaufkraft/Lage



Sonderstandorte zählen zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen. Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, soll an den ausgewiesenen Sonderstandorten die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An Sonderstandorten sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu konzentrieren, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf zudem nicht zu einer grundsätzlichen Verdrängung dort vorhandener klassischer Gewerbebetriebe führen.



Karte 4.9.19: Sonderstandort Buchheim

Impressum

Kontakt

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Stadthaus Deutz – Westgebäude
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de

Projektverantwortung

Brigitte Scholz
Leiterin Amt für Stadtentwicklung
und Statistik

Projektteam

Karla Finkeldei
Franka Klocke

Externes Projektbüro

GMA Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Stand 05/2024

Stadtentwicklung Köln

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2023 – Kurzfassung



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung

tz – büro für corporate design und visuelle kommunikation

Bildnachweis

Titelbild: istock/Horst Gerlach, S. 9: istock/BalkansCat, S. 16: istock/Aliaksandr Antanovich

Druck

Zentrale Dienste der Stadt Köln

13-CS/15-KF/50/03.2025

