

STADTPLANUNGSAMT

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2021 für die Landeshauptstadt Kiel – Fortschreibung des Konzeptes von 2011 Kurzfassung –



Herausgeberin



Landeshauptstadt Kiel

Pressereferat
Fleethörn 9
24103 Kiel

Auftraggeber und Redaktion

Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Doris Grondke Stadtplanungsamt, Florian Gosmann
Fleethörn 9
24103 Kiel

Projektleitung: Svenja Becker, Bastian Lipinski

Auftragnehmer

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH **STADT+HANDEL**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregisternummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Verfasser*in

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nußbaum M. A.
Britta Hilkmann M. Sc.
Jan Neumann M. A.
Dortmund, November 2021

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR
(Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Bildnachweis Titelblatt: Bodo Quante, Wolfgang Okon, Christoph Adloff – Landeshauptstadt Kiel

Beschlossen durch die Ratsversammlung am 18.11.2021 (Auszug als Kurzfassung)

Inhaltsverzeichnis

KAPITEL		SEITE
1	Einführung	4
2	Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels	5
2.1	Absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe	5
2.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kiel	9
3	Neues Standortmodell für Kiel	10
4	Zentrenkonzept	12
4.1	Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	12
4.2	Neues Zentrenmodell für Kiel	16
4.3	Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel	18
5	Sonderstandortkonzept	35
5.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	35
5.2	Empfehlungen für die Sonderstandorte in Kiel	36
5.3	Neues Sonderstandortmodell	37
6	Nahversorgungskonzept	52
6.1	Entwicklung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen von Kiel	52
6.2	Methodik des Nahversorgungskonzeptes	55
6.3	Handlungsprioritäten	59
6.4	Kleinräumiges Nahversorgungskonzept	62
6.5	Standortgerechte Dimensionierung von Nahversorgungsvorhaben	78
7	Sortimentsliste	82
7.1	Methodische Herleitung	82
7.2	Kieler Sortimentsliste	84
8	Steuerungsleitsätze	85
9	Schlusswort	88

1 Einführung

Die Stadt Kiel hat das bestehende Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 fortgeschrieben, um die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur wie bisher auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Sie reagiert damit auf die dynamische Entwicklung des Einzelhandels in Kiel, verbunden mit nationalen und globalen Trends, sowie (sich verändernde) landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen.

Zusammenfassend wurden im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Kiel folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem oberzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Kiel.
- Erarbeitung eines neuen Standortmodells der Kieler Einzelhandelsstruktur zur Herstellung einer ausgewogenen Nahversorgungssituation, zur Stärkung der Zentren und zur Darstellung der Aufgaben der Sonderstandorte.
- Überprüfung der Abgrenzung sowie Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche von Kiel sowie Darstellung der städtebaulich-funktionalen Stärken und Schwächen – insbesondere hinsichtlich des Zentrenmodells und somit möglichen neuen Zentren, Änderungen der Versorgungsfunktion oder gegebenenfalls Auflösungen bzw. Herabstufungen von Zentren.
- Überprüfung und Neubewertung der Kieler Nahversorgungs- und Stadtteilzentren hinsichtlich der zugeordneten Versorgungsfunktion sowie der Erfüllung von rechtlichen Anforderungen zur Herstellung eines funktionalen Gleichgewichts zwischen den Stadtteil- und Nahversorgungszentren im Kieler Stadtgebiet.
- Entwicklung eines qualifizierten Nahversorgungskonzeptes zur standortdifferenzierten Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche (unter anderem Differenzierung von Standorttypen inkl. darauf anwendbare konzeptionelle Regelungen) und Erarbeitung eines Nahversorgungsprüfschemas zur nachvollziehbaren Bewertung von Neuansiedlungen und Erweiterungen.
- Überprüfung der Kieler Sonderstandorte hinsichtlich ihrer Ausstattung und Funktion sowie Neubewertung im Kontext der Fortschreibung anhand unterschiedlicher Entwicklungszielstellungen
- Überprüfung und Modifizierung der Kieler Sortimentsliste.
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabensspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Kiel zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bietet somit Planungs- und Investitionssicherheit sowie einen verlässlichen Entscheidungsrahmen für einzelhandelsrelevante Planungen.

Im Rahmen der vorliegenden Kurzfassung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Kiel werden nachfolgend die wesentlichen konzeptionellen Ergebnisse vorgestellt.

2 Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels

Bevor konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe sowie die daraus resultierenden übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kiel abzuleiten.

2.1 Absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarfe dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

2.1.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Handlungsbedarfen

Die nachfolgend vorgestellten Handlungsbedarfe sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Handlungsbedarfe** auf der Basis zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam¹ soll der hier aufgezeigte Entwicklungsrahmen **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Handlungsbedarfe stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamt abwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Handlungsbedarfe hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.

Dies impliziert, dass die hier beschriebenen Handlungsbedarfe im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Handlungsbedarfe zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter haben die hier dargestellten Handlungsbedarfe darüber hinaus nur begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Kiel gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

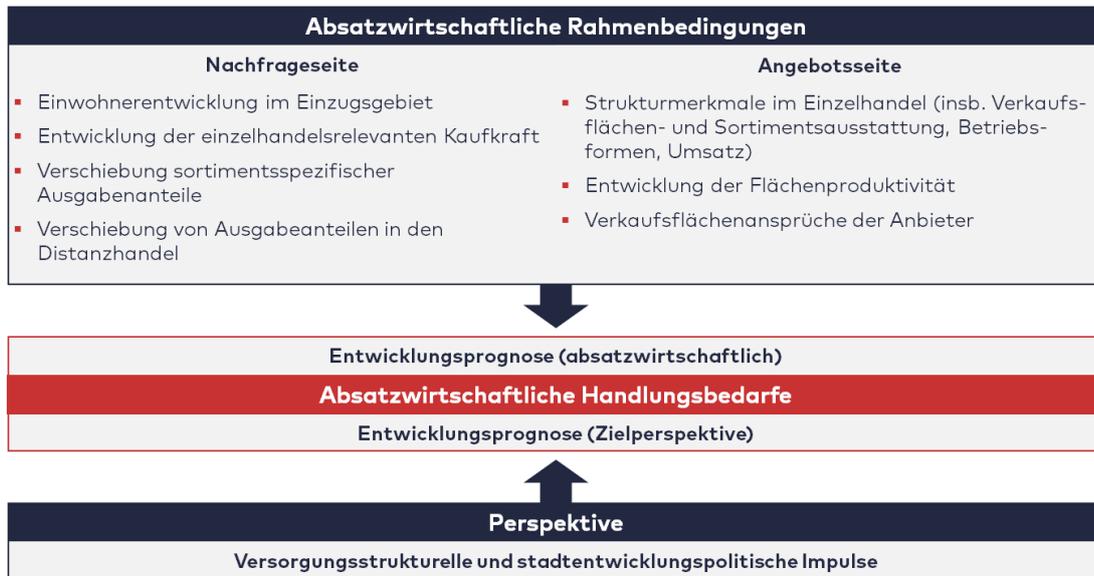
¹ vergleiche Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

2.1.2 Methodik und Berechnung zu den ermittelten Handlungsbedarfen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Die absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarfe werden für das **Prognosejahr 2024** ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenaugkeiten zu minimieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen zur Berechnung der absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarfe dargestellt.

Abbildung 1: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarfe

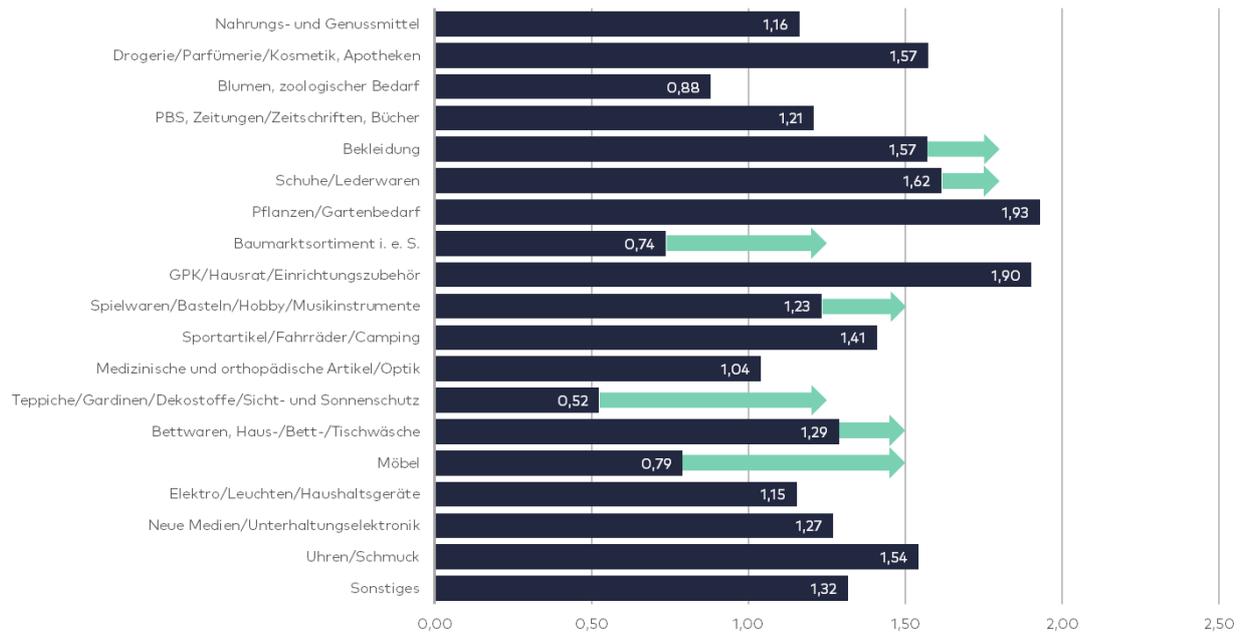


Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad korrespondiert mit der seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dieser planerisch und rechtlich zugewilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Kiel aufgegriffen. Für Kiel als Oberzentrum ergibt sich somit eine herausgehobene Stellung, welche die Versorgung Kiels und des Einzugsgebietes mit Warengruppen aller Frischtigkeitsstufen umfasst.

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Kiel beträgt rund 1,20. Dabei sind jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsimpulse in Form von Handlungsbedarfen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben.

Abbildung 2: Sortimentsspezifische Entwicklungsimpulse für die Stadt Kiel



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = unter anderem Kfz-Zubehör.

Nachfolgend wird die Entwicklung der für die ermittelten Handlungsbedarfe zugrunde gelegten Parameter bzw. Rahmenbedingungen bis Ende 2024 zusammenfassend dargestellt:

- Im Kontext der **demografischen Entwicklung** ist ein Bevölkerungszuwachs um rund 2,3 % bei einem zunehmend höherem Anteil älterer Menschen zu erwarten.
- Im Zuge der Entwicklung der **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** wird eine moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (zum Beispiel im periodischen Bedarfsbereich) angenommen.
- Hinsichtlich der Entwicklung der **Verkaufsflächenansprüche der Anbieter** sind leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich zu erwarten.
- Bei der **Flächenproduktivität** wird insgesamt eine stagnierende bis leicht positive Entwicklung mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden zugrunde gelegt.
- Im **Online-Handel** ist von einem konstant steigenden Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden auszugehen.
- Im Zusammenhang mit dem **Versorgungsauftrag** von Kiel ergeben sich sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des umfassenden oberzentralen Versorgungsauftrages.

2.1.3 Absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarf für die Stadt Kiel

Unter Berücksichtigung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparameter sowie der versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Kiel für die Perspektive bis 2024 folgende absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe in den einzelnen Warengruppen:

- **sehr hoher Handlungsbedarf:** Baumarktsortiment im engeren Sinne, medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Möbel², Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz
- **hoher Handlungsbedarf:** Bekleidung, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Blumen, zoologischer Bedarf, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente
- **geringer Handlungsbedarf:** Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte, Nahrungs- und Genussmittel (hier allerdings qualitative und räumliche Optimierungspotenziale), Sportartikel/Fahrräder/Camping, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik
- **kein nennenswerter Handlungsbedarf:** Apotheken, Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör, neue Medien/Unterhaltungselektronik, Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Pflanzen/Gartenbedarf, Uhren/Schmuck

Bedeutung der Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für Kiel:

- Die landes- und regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Kiel kann in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden.
- In den Warengruppen ohne nennenswerte quantitative Handlungsbedarfe sind neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu).
- Bei Entwicklungen in Warengruppen mit nur geringem Handlungsbedarf resultiert bei gleichzeitiger Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit gegebenenfalls städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Kieler Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits.
- Bei Warengruppen mit geringem Handlungsbedarf (zum Beispiel Bekleidung) sollte der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. So kann zum Beispiel die Ansiedlung weiterer Bekleidungsfachmärkte am Ergänzungsstandort CITTI kontraproduktiv für die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt Kiels sein. Die Realisierung von entsprechenden Angeboten im Innenstadtzentrum trägt hingegen womöglich (je nach Mikrolage) zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes bei.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven gegebenenfalls abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die angegebenen Orientierungswerte überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kiel korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

² Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass durch die im Nachgang der Bestandserhebung erfolgte Ansiedlung von Möbel Höffner die ermittelten Handlungsbedarfe im Möbel-Segment deutlich reduziert werden. Gleiches gilt für die typischen Randsortimente eines Möbelhauses, unter anderem Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche.

2.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kiel

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Kiel bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden.

Im Mittelpunkt steht die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kiel mit fünf priorisierten Entwicklungszielstellungen. Dabei ist insbesondere die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zu verfolgen. Die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ist mit einer funktionsgerechten Arbeitsteilung zwischen den Zentren vorzunehmen. Der übergeordneten Zielstellung für die Gesamtstadt folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen für die einzelnen Zentren- und Standorttypen sowie der Nahversorgung.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Abbildung 3: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kiel

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Gewährleistung des Ziels der Stadt der kurzen Wege ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren ▪ Erhöhung der Barrierefreiheit an Einzelhandelsstandorten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt ▪ Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung ▪ Weiterer Fokus auf erlebnisorientierten und touristischen Einkauf ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion ▪ Erhalt und Stärkung des besonderen Stadtteilzentrums als wichtiger Versorgungspol mit stadtteilübergreifender Bedeutung ▪ Sicherung der Stadtteilzentren mit stärkerem Fokus auf Nahversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln ▪ Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden ▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden ▪ Bei Neuansiedlungen und Umstrukturierungen von Lebensmittelmärkten Prüfung der Möglichkeit zur Umsetzung von Mixed-Use-Konzepten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur ▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in der Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter nahversorgungsrelevanter Sortimente (Kieler Sortimentsliste) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

3 Neues Standortmodell für Kiel

Zusammenfassend werden in Kiel zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Folgende Zentren und Standortbereiche finden dabei besondere Berücksichtigung.

ZENTREN- UND STANDORTBEREICHE FÜR DIE STADT KIEL

Zentrale Versorgungsbereiche:

- Innenstadtzentrum Kiel
- Besonderes Stadtteilzentrum Holtenauer Straße
- Stadtteilzentren: Friedrichsort/Pries, Gaarden-Ost, Mettenhof und Wellingdorf
- Nahversorgungszentren: Elmschenhagen, Gurlittplatz, Holtenau, Kirchhofallee, Neumühlen-Dietrichsdorf, Rungholtplatz, Russee, Schilksee, Weißenburgstraße und Wik

Sonderstandorte:

- Ergänzungsstandorte: CITTI und Winterbeker Weg
- Fachmarktstandorte: Schilksee/Redderkoppel, Russee/Hassee, Schreventeich/Eckernförder Straße, Suchsdorf/Eckernförder Straße, Theodor-Heuss-Ring und Westring

Ein Gros der Standortbereiche konzentriert sich auf die zentralen Lagen Kiels, unter anderem die Innenstadt, das besondere Stadtteilzentrum, verschiedene Nahversorgungszentren und bedeutende Sonderstandorte. In den weiteren Untersuchungsräumen findet sich in großen Teilen eine ortsangemessene Versorgung, jedoch teilweise mit Übergewicht der nicht integrierten Standorte. Im Kieler Süden kann im Rahmen des Konzeptes kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, welcher Versorgungsfunktion für die südlichen Stadtteile übernimmt. Zukünftig sollte daher in diesem Bereich überprüft werden, inwiefern bei Realisierung von weiteren Projekten die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches möglich und zielführend ist.

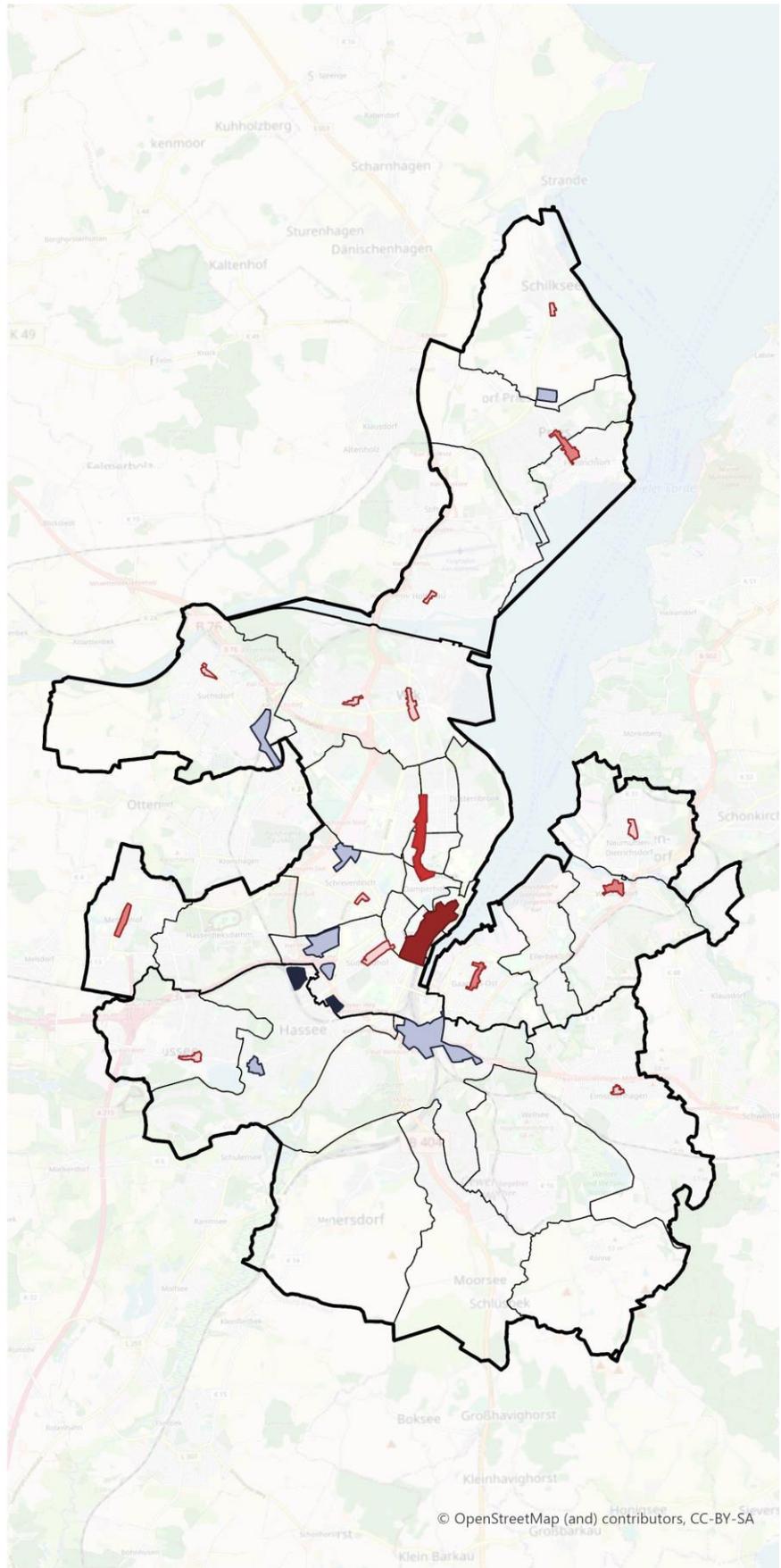
Abbildung 4: Neues Zentren- und Standortmodell für die Stadt Kiel

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Innenstadtzentrum
- besonderes Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Fachmarktstandort
- Ergänzungsstandort

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Stadtbezirk
- Kommune



1.000 m



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Kiel, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4 Zentrenkonzept

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Dabei soll ein räumlich ausgewogenes Zentrenmodell erstellt werden, welches sowohl nach Bestand als auch nach Bedarf zentrale Versorgungsbereiche festlegt.

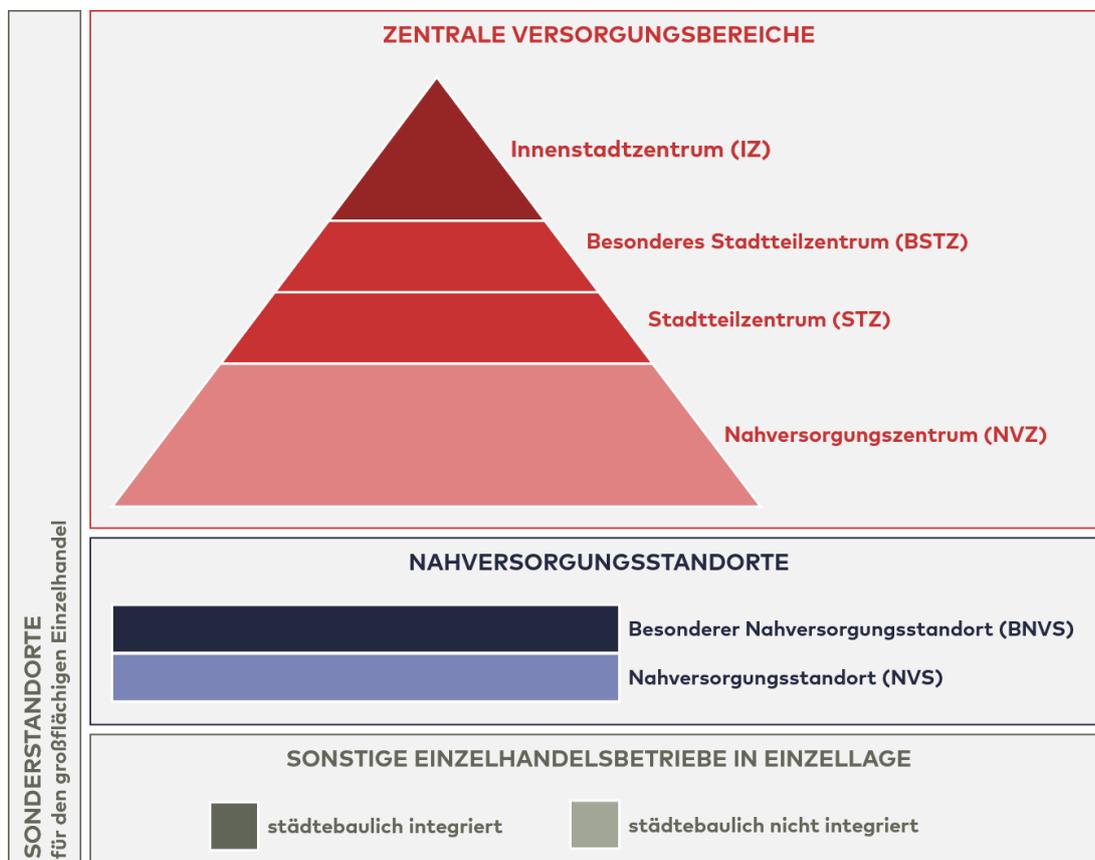
Im Folgenden werden zunächst die Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen erläutert. Anschließend erfolgt die Darstellung der fortgeschriebenen Abgrenzungen sowie der Entwicklungsempfehlungen für die künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Abschließend wird das fortgeschriebene Zentrenmodell für die Stadt Kiel zusammenfassend dargestellt.

4.1 Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Stadtteil- oder Nebenzentren und Grund- oder Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtlich hohe Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren. Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 5: Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Kiel (Zielperspektive)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Dabei unterscheiden sich die einzelnen Zentren typen hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:

- Dem **Innenstadtzentrum** kommt dabei die höchste Bedeutung zu. Es ist die wichtigste gewachsene Einzelhandelslage und bietet eine vollumfängliche Versorgung aller Warengruppen und Bedarfsbereiche. Wechselwirkungen und Konkurrenzen bestehen in der Regel nicht. Ausnahmen können aber beispielsweise Fachmarktstandorte oder Einkaufszentren auf der grünen Wiese darstellen, welche als Konkurrenzstandorte in Erscheinung treten. In Kiel ergibt sich eine solche Konkurrenzbeziehung insbesondere zu den Ergänzungsstandorten Citti und Winterbeker Weg. Der Einzugsbereich umfasst in der Regel das gesamte Stadtgebiet und das weitere Umland.
- Das **besondere Stadtteilzentrum** ist dem Innenstadtzentrum nachgeordnet und weist ein vielseitiges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich auf. Besondere Stadtteilzentren verfügen häufig über spezialisierte Angebote und Schwerpunkte (unter anderem individuelle Fachgeschäfte, gastronomische Angebote, kulturelle Vielfalt). Im Gegensatz zum Stadtteilzentrum reicht der Einzugsbereich über den Stadtteil hinaus und umfasst in der Regel den Stadtteil bis hin zur Gesamtstadt (zielgruppenspezifisch).
- Die **Stadtteilzentren** verfügen über eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil und bietet eher im kurzfristigen Bedarfsbereich ein Nahversorgungsangebot, welches durch Angebote im mittel- und langfristigen Bereich ergänzt wird. Hierarchisch sind sie dem Innenstadtzentrum und dem besonderen Stadtteilzentrum nachgeordnet. Konkurrenzen können zu attraktiven Fachmarktstandorten entstehen.
- Die **Nahversorgungszentren** sind die Zentren mit der niedrigsten Versorgungsfunktion, welche sich über den Nahbereich erstreckt. In Nahversorgungszentren liegt der Angebotsfokus auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich, welche um kleinteilige Angebote der mittelfristigen Bedarfsstufe ergänzt werden. Mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb sowie arrondierende Angebote sind am Standort vorhanden. Konkurrenzstandorte können sowohl Fachmarkttagen als auch nicht integrierte Nahversorgungsstandorte sein.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.³

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁴

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.⁵

³ Vergleiche Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

⁴ Vergleiche BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

⁵ Vergleiche BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.⁶

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernehe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁷

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (zum Beispiel in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.⁸

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** solcher zu betrachten (im Sinne der § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO).

⁶ Vergleiche BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

⁷ Vergleiche Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

⁸ Vergleiche OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- gegebenenfalls Einbeziehung potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung, in direkter angrenzender Lage zum bestehenden zentralen Versorgungsbereich.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden gegebenenfalls auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁹

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen (zum Beispiel durch eine deutliche Änderung der Nutzungsstruktur und einem Abbruch der Lauf- bzw. Handelslage aufgrund von Wohnbebauung) und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.¹⁰

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

⁹ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vergleiche BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

¹⁰ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

4.2 Neues Zentrenmodell für Kiel

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für die Stadt Kiel mit der Innenstadt, sechs Stadtteilzentren (darunter das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße) und neun Nahversorgungszentren insgesamt 16 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die im Jahr 2010 festgelegte Zentrenstruktur wird somit in großen Teilen fortgeschrieben sowie um ein Nahversorgungszentren ergänzt. Ein Nahversorgungszentrum (Elmschenhagen Nord) wird hingegen nicht mehr fortgeschrieben. Darüber hinaus wird das ehemalige Stadtteilzentrum Wik zukünftig als Nahversorgungszentrum Wik ausgewiesen.

Somit ergibt sich ein für die Stadt Kiel hierarchisiertes Zentrenmodell in der zu entwickelnden Zielstellung mit dem Innenstadtzentrum, dem besonderen Stadtteilzentrum und den nachgeordneten Stadtteilzentren auf Stadtteilebene sowie den Nahversorgungszentren zur Sicherung der Nahversorgung auf Quartiers-ebene.

Zusammenfassend wurden in Kiel folgende zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen:

- Innenstadtzentrum: Kiel
- Besonderes Stadtteilzentrum: Holtenauer Straße
- Stadtteilzentren: Friedrichsort/Pries, Gaarden-Ost, Mettenhof und Wellingdorf
- Nahversorgungszentren: Elmschenhagen, Gurlittplatz, Holtenau, Kirchhofallee, Neumühlen-Dietrichdorf, Rungholtplatz, Russee, Schilksee, Weißenburgstraße und Wik

In der nachfolgenden Kartendarstellung werden die Abgrenzung, Hierarchisierung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt. Auf räumlicher Ebene ist eine Konzentration der zentralen Versorgungsbereiche auf die zentralen Siedlungsbereiche Kiels zu erkennen. Im Norden, Osten und Westen ergibt sich ein gleichmäßiges Bild der zentralen Versorgungsbereiche, die Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren umfassen. Im Süden hingegen sind lediglich im Osten und Westen die Nahversorgungszentren Elmschenhagen und Russee zu finden. Insbesondere durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum in Meimersdorf wird in den Stadtteilen Meimersdorf, Moorsee, Kronsborg, Wellsee und Rönne ein Suchraum für die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen.

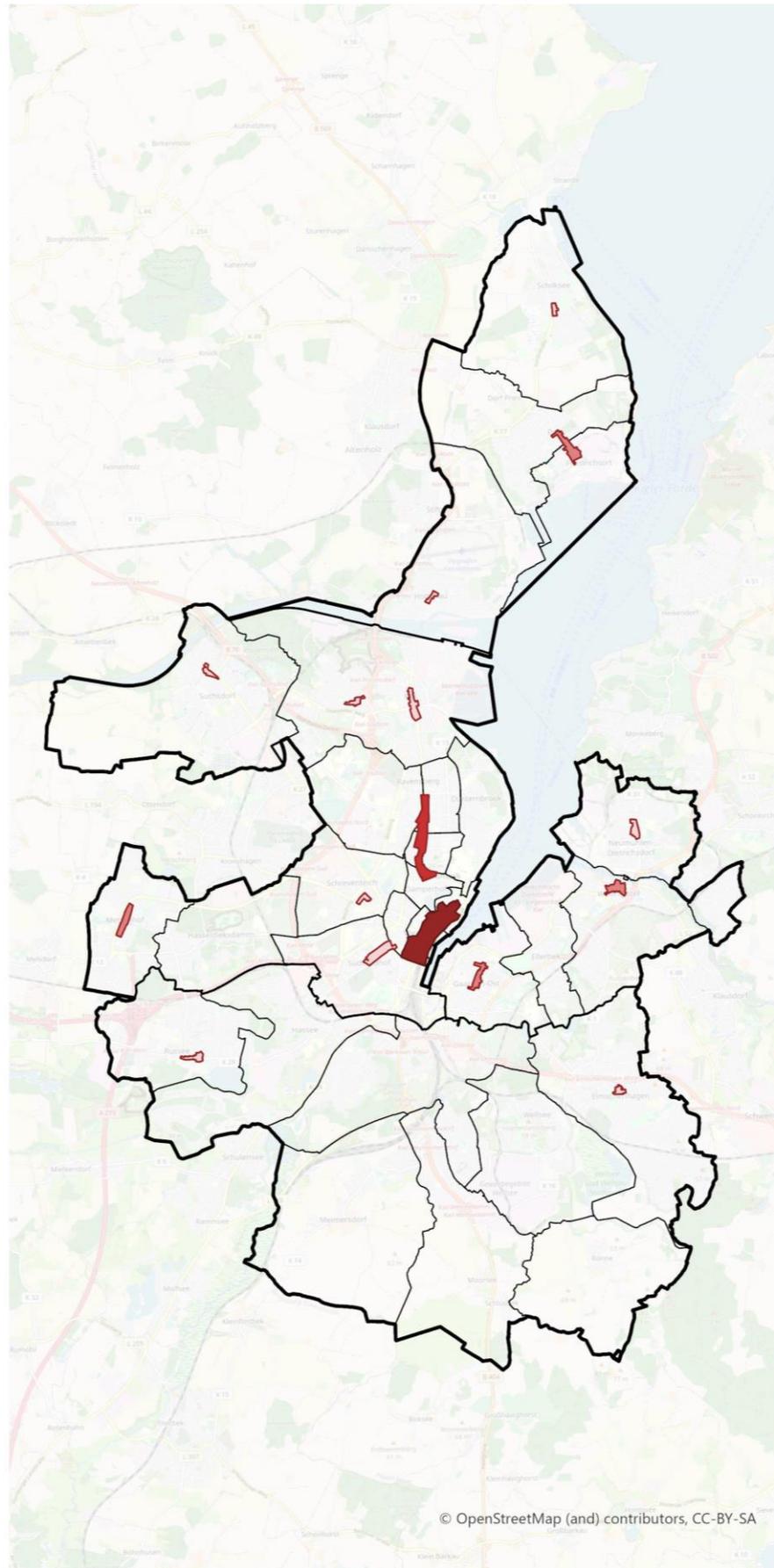
Abbildung 6: Neues Zentrenmodell für die Stadt Kiel

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Innenstadtzentrum
- besonderes Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Stadtbezirk
- Kommune



1.000 m

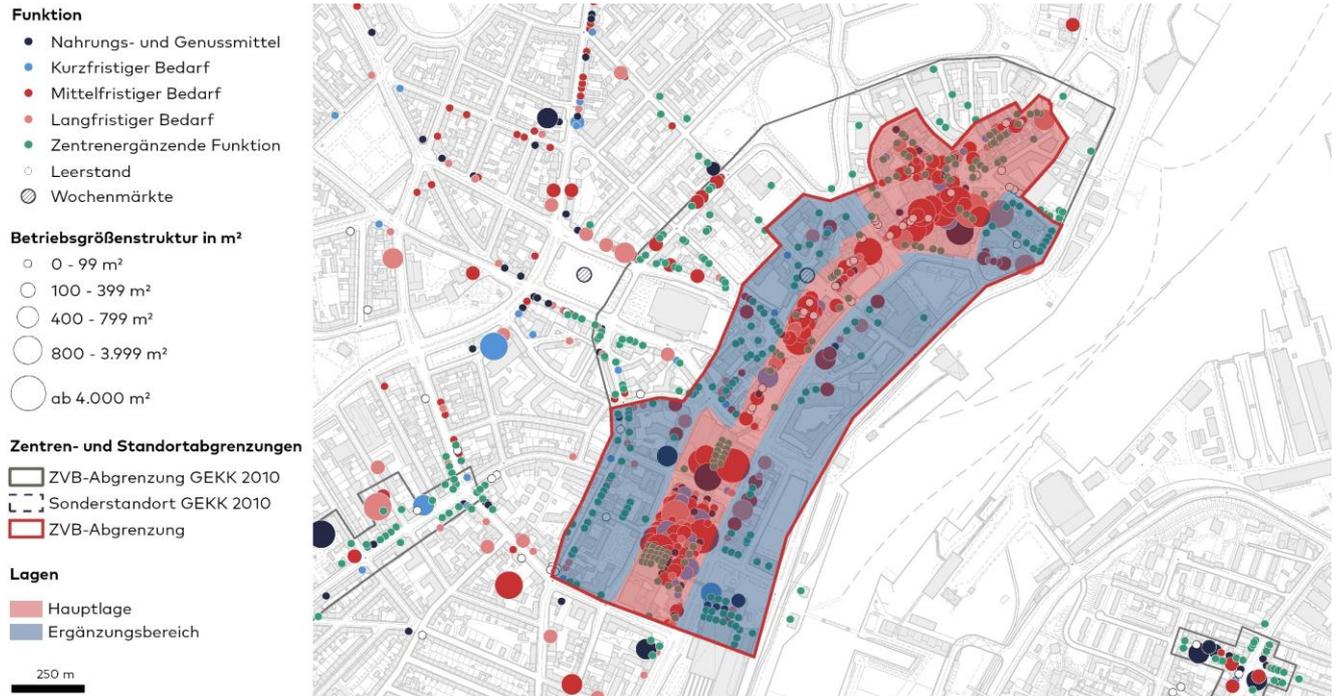
© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Kiel, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Auf Grundlage des Gutachtens zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Kiel 2010 werden nachfolgend die künftig zu empfehlenden zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Kartendarstellungen zu den zentralen Versorgungsbereichen beinhalten die im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung empfohlene Abgrenzung (rot), die sich aus der städtebaulichen Analyse der Standortbereiche ergibt. Darüber hinaus wird die im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Kiel 2010 festgelegte Abgrenzung (grau) ergänzend dargestellt. Bei ausgewählten Zentren wird zudem differenziert zwischen dem Hauptgeschäftsbereich (Haupt- und Nebenlage), Ergänzungsbereichen (mit einer differenzierten Ausweisung von Entwicklungszielen) sowie Potenzialflächen (mit einer klaren zukünftigen Entwicklungsoption). Darüber hinaus werden strukturprägende Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereichen dargestellt, sofern sie identifiziert werden konnten. Abschließend werden die jeweiligen Entwicklungsziele für die zentralen Versorgungsbereiche formuliert.

ZENTRALER VERSORGBEREICH INNENSTADTZENTRUM KIEL



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Kiel:

- Hauptlage (Sophienhof, Altstadt und Holstenstraße) als primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevante Sortimente im Hauptzentrum Innenstadt Kiel
- Profilierung der bandförmigen Knochenstruktur und Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs durch Steigerung der Nutzungsdichte und -vielfalt insbesondere in der Mittleren Holstenstraße
- Konzentration von strukturprägenden Handelsnutzungen auf die Hauptlage und Profilierung der Ergänzungslagen für eher handelsferne Zentrennutzungen in den Bereichen Dienstleistung, Gastronomie und Tourismus
- quantitative und qualitativ hochwertige Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs mit dem Ziel, das Zentrum nachhaltig zu sichern und weiter auszubauen (insbesondere durch Entwicklungen im Bestand und Inwertsetzung von Leerständen)
- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften und Spezialangeboten in den Randlagen
- Fokus auf Erlebniseinkauf und Service in Kombination mit weiteren freizeitorientierten, gastronomischen und kulturellen Nutzungen
- Nutzung des vorhandenen touristischen Potenzials, welches durch den Kreuzfahrttourismus entsteht
- stärkere städtebaulich-funktionale Einbindung der Kieler Förde an den angeschlossenen Innenstadtbereich: Schaffung von Durchstichen zwischen Hafen und Innenstadt
- keine Obergrenze der Entwicklungsspielräume für die Innenstadt, sofern es der nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereiches zuträglich ist
- städtebauliche Aufwertung und Erhöhung der Einkaufsqualität (zum Beispiel Erlebbarkeit Wasser, Offline-Strategie)

ZENTRALER VERSORGBEREICH BESONDERES STADTEILZENTRUM HOLTENAUER STRASSE



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Besonderes Stadtteilzentrum Holtener Straße:

- Fortschreibung als besonderes Stadtteilzentrum
- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der hohen Versorgungsfunktion für den Untersuchungsraum Kiel Mitte
- Ansiedlung von weiteren spezialisierten zentrenrelevanten Sortimenten als Ergänzung zur Innenstadt mit Fokus auf individuelle und spezialisierte Angebote
- Erhalt und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere der ladenähnlichen Dienstleistungen und Gastronomie in nördlichen und südlichen Randbereichen
- Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte im zentralen Abschnitt
- Flächenzusammenlegungen und Möglichkeiten zur Erweiterung von Verkaufsflächen überprüfen und ermöglichen (zum Beispiel Hinterhofbebauung)
- Schaffung von Verweilmöglichkeiten zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beispielsweise durch Außengastronomie (Möglichkeit zur Realisierung von Parklets)
- Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung der Holtener Straße prüfen

ZVB STADTTEILZENTRUM FRIEDRICHSORT/PRIES



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries:

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Sicherung und Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für die siedlungsräumlich abgesetzten Bereiche im Kieler Norden
- Stärkung der Versorgungsfunktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Erhalt und Stärkung der Magnetbetriebe sowie der Fachgeschäftsstruktur mit Fokus auf Nahversorgung
- aufgrund geringer Flächenpotenziale Revitalisierung der kleinteiligen Leerständen durch inhabergeführten Einzelhandel oder ladenähnliche Dienstleistungen und Gastronomie
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt, insbesondere qualitative Weiterentwicklung der gastronomischen Angebote im Stadtteilzentrum
- Nutzung der touristischen Potenziale durch zielgruppenspezifische Angebote, insbesondere im gastronomischen Bereich, sowie durch Prüfung der Möglichkeiten zur Durchführung Verkaufsoffener Sonntage im Rahmen des Ladenöffnungszeitengesetzes
- keine erhebliche Weiterentwicklung von Nutzungen im Südosten des Zentrums aufgrund der Fachmarktstruktur
- Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit im Rahmen eines zukünftigen gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes

ZVB STADTEILZENTRUM GAARDEN OST

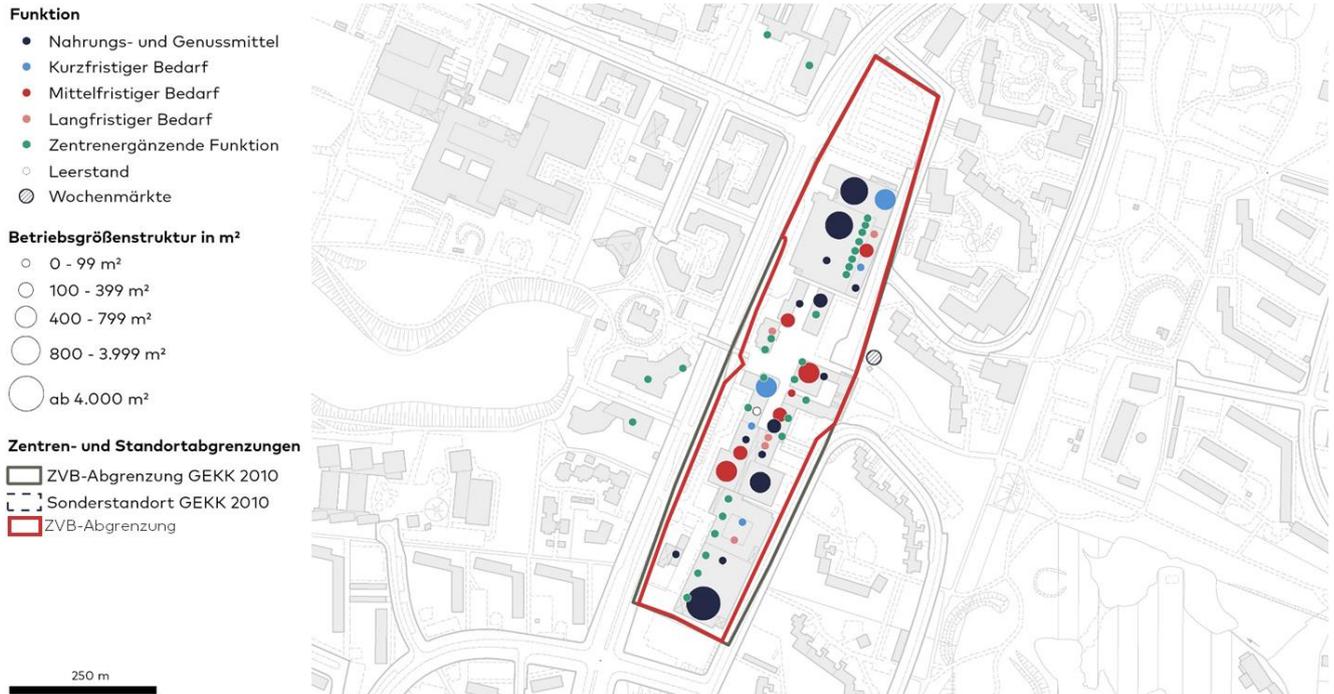


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Stadtteil-zentrum Gaarden Ost:

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion
- qualitative Weiterentwicklung des aktuell discountorientierten Einzelhandelsbestands zur zukünftigen Attraktivierung des Stadtteilzentrums
- Profilierung der ethnisch orientierten Angebotsstrukturen als Alleinstellungsmerkmal im Stadtgebiet
- Prüfung der Möglichkeit zur Erweiterung des nicht mehr marktgängigen Lebensmitteldiscounters im Nordwesten
- Maßnahmen zur Verbesserung der eingeschränkten Nutzungsqualitäten (unter anderem Warenpräsentation, Barrierefreiheit)
- Prüfung von perspektivischen Flächenzusammenlegungen zur Schaffung von marktgängigen Flächeneinheiten für attraktive Betriebsansiedlungen
- qualitative Stärkung der Dienstleistungsangebote, insbesondere im gastronomischen Bereich
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (zum Beispiel hochwertiges Stadtmobiliar) zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Zentrum

ZVB STADTTTEILZENTRUM METTENHOF



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Mettenhof:

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Erhalt und Sicherung der nahversorgungsrelevanten Magnetbetriebe sowie der Leitsortiment-Filialisten
- quantitative und qualitative Entwicklung von frequenzerzeugenden zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere gastronomische Fortentwicklung
- Behebung der städtebaulichen und funktionalen Mängel zur Sicherung der Funktion als Stadtteilzentrum
- städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen zur Belebung der Zwischenlage
- Maßnahmen zur Aufwertung der Platzlagen (zum Beispiel Installation von hochwertigen Stadtmobiliar und Grünelemente) zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Erarbeitung von Maßnahmen zur Verbesserung des Sicherheitsgefühls der Besucherinnen und Besucher (zum Beispiel Beleuchtung, Einsehbarkeit, soziale Kontrolle)

ZVB STADTTTEILZENTRUM WELLINGDORF

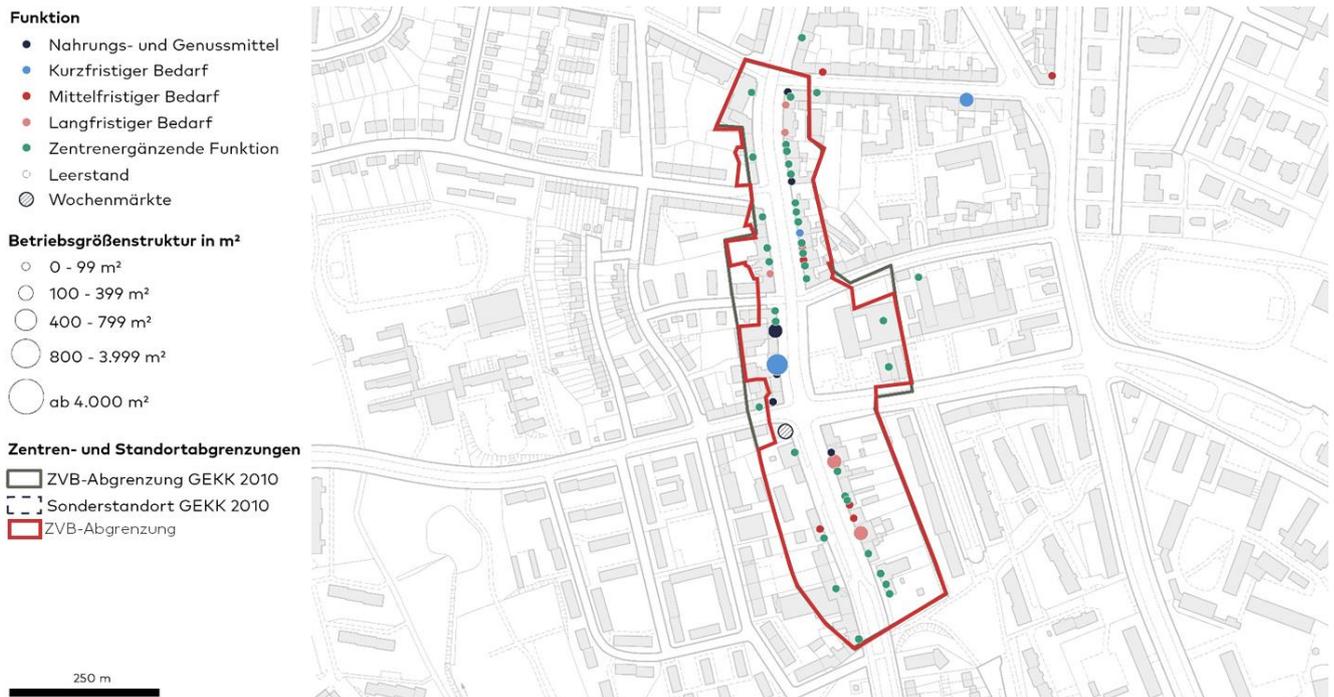


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Wellingdorf:

- Fortschreibung als Stadtteilzentrum
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes zur Erfüllung der aktuell eingeschränkten Versorgungsfunktion für umliegende Stadtteile
- Aktivierung der Potenzialflächen und Ansiedlung von frequenzerzeugenden Einzelhandelsnutzungen
- quantitative und qualitative Stärkung im zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen und ihrer Funktionsvielfalt, insbesondere im Bereich der ladenähnlichen Dienstleistungen
- Steigerung der Erlebbarkeit und Einbindung des Lunaparks sowie der Schwentine zur Etablierung eines Alleinstellungsmerkmals des Stadtteilzentrums

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WIK (EHEMALIGES STADTTTEILZENTRUM)

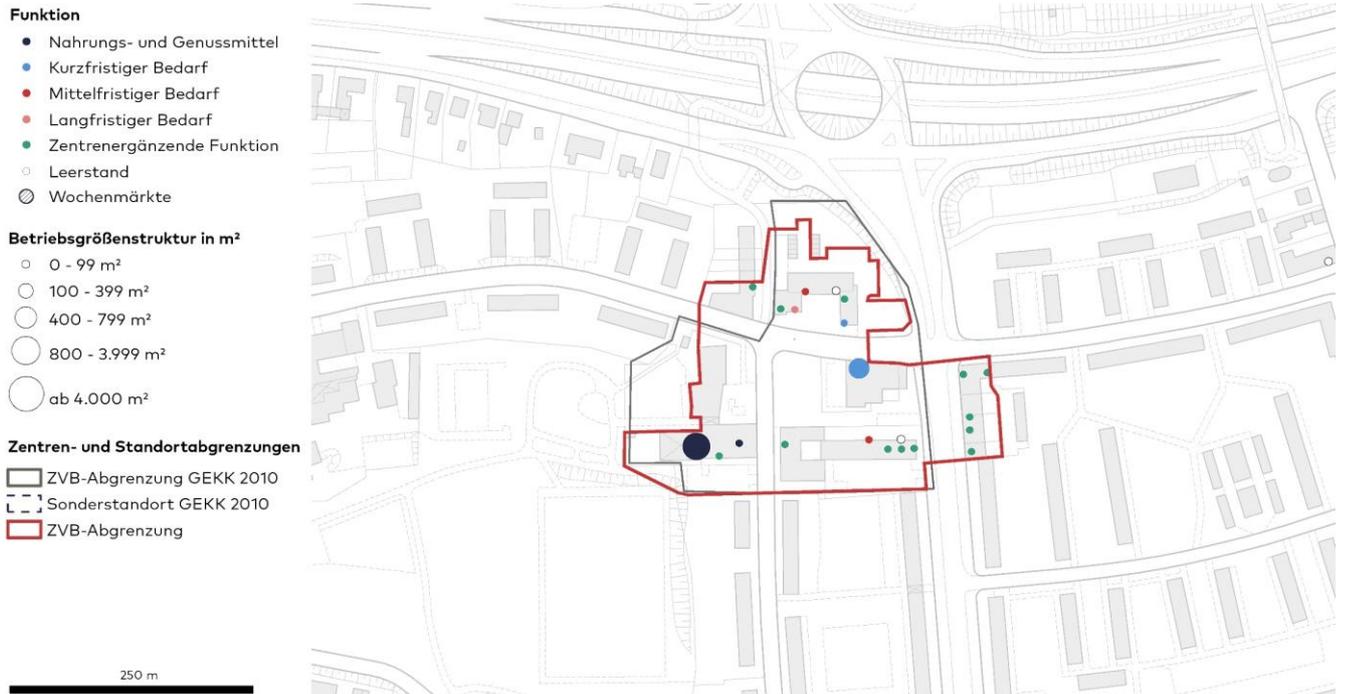


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Wik:

- keine Fortschreibung als Stadtteilzentrum, sondern Ausweisung als Nahversorgungszentrum, aufgrund fehlender Versorgungsfunktion und Entwicklungsperspektiven
- falls erhebliche Attraktivitäts- und VKF Steigerung jedoch auch erneute Ausweisung als STZ möglich
- Entwicklung im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich zur Sicherung der Versorgungsfunktion
- regelmäßige Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Lebensmittelmarkt
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Stärkung und qualitative Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt
- Steigerung der Nutzungsdichte zur Verbesserung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs des langgezogenen zentralen Versorgungsbereiches
- Verlagerung des Wochenmarktes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wünschenswert
- Stärkerer Einbezug des Behördenzentrums und Aufwertung des Vorplatzes beispielsweise durch Außen-gastronomie

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ELMSCHENHAGEN SÜD



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Elmschenhagen Süd:

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte
- Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- quantitative Entwicklung der zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere ladenähnliche Dienstleistungen und gastronomische Angebote
- Prüfung der Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen zur Attraktivierung der Aufenthaltsqualität auf den aktuell mindergenutzten Platzbereichen des Zentrums

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM GURLITTPLATZ



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gurlittplatz:

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum trotz kritischer Bewertung mit der Zielstellung das Nahversorgungs-zentrum quantitativ zu stärken
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmitteldiscounters
- Verkaufsflächenerweiterungen des Lebensmitteldiscounters zur Erfüllung der Versorgungsfunktion wünschenswert
- Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Ansiedlung von kleinteiligen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- qualitative Weiterentwicklung des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich (Fachgeschäfte) als sinnvolle Ergänzung
- Schließung der Angebotslücken und Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt
- qualitative Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen
- Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit im Rahmen eines zukünftigen gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM HOLTENAU



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Holtensau:

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum trotz kritischer Bewertung mit der Zielstellung das Nahversorgungszentrum quantitativ zu stärken
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes im südlichen Bereich des Zentrums
- Verkaufsflächenerweiterungen des Lebensmittelvollsortimenters wünschenswert
- quantitative und qualitative Weiterentwicklung von zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere von ladenähnlichen Dienstleistungen und aktuell fehlenden gastronomischen Nutzungen
- Profilierung des Wochenmarktes auf dem nördlichen Eckener Platz
- Prüfung von qualitativ hochwertigen Gestaltungsmaßnahmen zur Steigerung der Verweilqualität auf dem Eckener Platz (ansprechendes Stadtmobiliar, Abfallbehälter, Spielmöglichkeiten für Kinder)
- Prüfung der Verlagerung der Betriebe in der westlichen Richthofenstraße in den zentralen Versorgungsbereich zur attraktiven Bündelung der Strukturen
- gegebenenfalls bauliche Maßnahmen zur Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM KIRCHHOFALLEE



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Kirchhofallee:

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Erhalt und Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes
- Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung zur nahegelegenen Innenstadt
- Steigerung der Funktionsdichte, insbesondere auf der Südseite der Kirchhofallee zur Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs innerhalb des Zentrums und Attraktivierung der fußläufigen Anbindung
- qualitative Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen insbesondere Gastronomie

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM NEUMÜHLEN-DIETRICHSDORF



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf:

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes
- Verbesserung der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität aufgrund des Fachmarktcharakters des Nahversorgungszentrums im östlichen Bereich mit autokundenorientierter Ausrichtung
- stärkere Integration bzw. gegebenenfalls Verlagerung des Wochenmarktes auf dem Helmut-Hänsler-Platz in östlicher Anschlusslage im funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang zum Nahversorgungszentrum
- Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen zentralen Abschnitt des Zentrums und nördlich gelegener Nachtigalstraße

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM RUNGHOLTPLATZ



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Rungholtplatz:

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum angesichts der mittlerweile erfolgten Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes
- Bestandsicherung des bestehenden Lebensmittelmarktes als wichtigen Frequenzbringer für das Zentrum und Nahversorger für den Stadtteil
- Potenzialfläche im Osten des Zentrums als Ansiedlungsraum für Einzelhandelsnutzungen insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich zur Stärkung der Versorgungsfunktion
- Schaffung von ergänzenden nahversorgungsrelevanten Angeboten (insbesondere Fachgeschäfte)
- Attraktivierung der städtebaulichen Gestaltung der Geschosswohnzeile am Rungholtplatz mit ergänzenden kleinteiligen Strukturen in der Erdgeschosslage
- Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere ladenähnliche Dienstleistungen und gastronomische Angebote
- Profilierung des Wochenmarktes als weitere Nahversorgungsmöglichkeit

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM RUSSEE

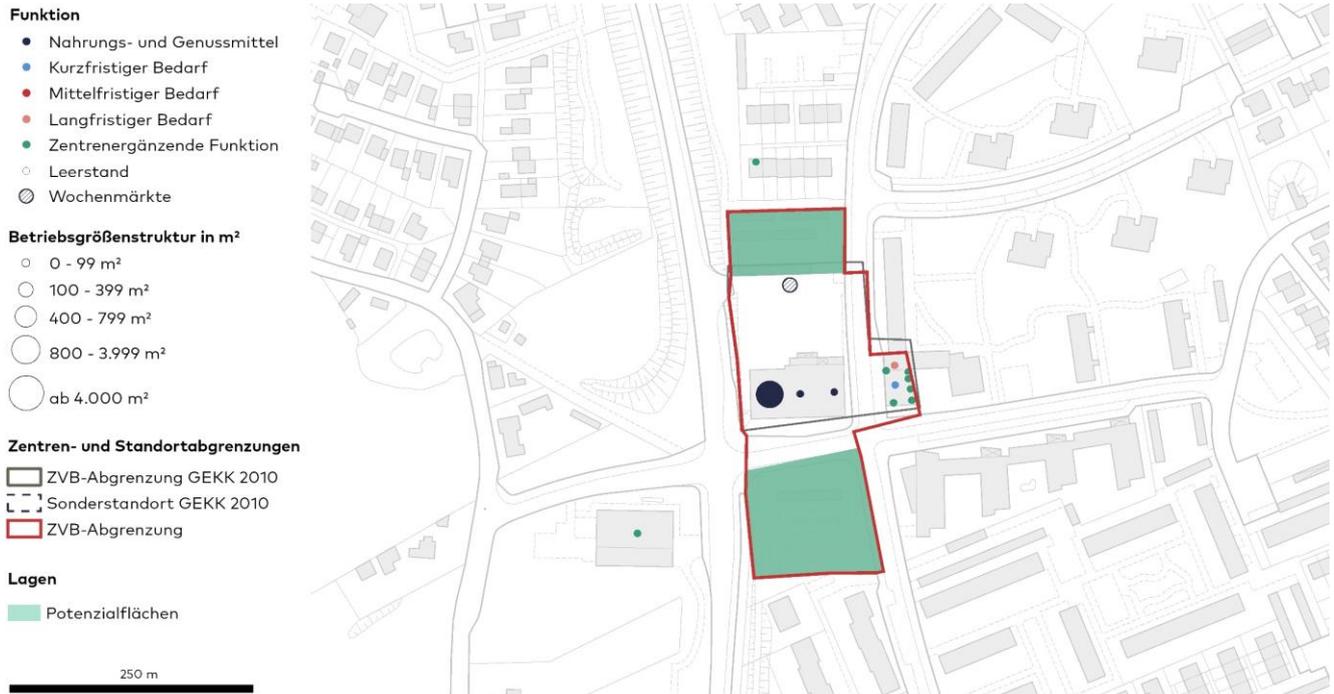


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Russee:

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum trotz kritischer Bewertung mit der Zielstellung das Nahversorgungszentrum quantitativ zu stärken
- Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um westlich gelegenen Einzelhandelsbereich
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmitteldiscounters
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter oder Drogeriefachmarkt auf der nördlichen Potenzialfläche neben dem Lebensmittel-discounter
- Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im kurzfristigen Sortimentsbereich (Fachgeschäfte)
- quantitative und qualitative Entwicklung der zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere im Bereich der ladenähnlichen Dienstleistungen
- Umsetzung von Maßnahmen zur Attraktivierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Zentrum
- Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit im Rahmen eines zukünftigen gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHILKSEE



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schilksee:

- Fortschreibung als Nahversorgungszentrum trotz kritischer Bewertung mit der Zielstellung das Nahversorgungs-zentrum quantitativ zu stärken
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes
- bei Erweiterungsbestreben gegebenenfalls Umstrukturierung und verdichtetes urbaneres Umfeld als Positivraum
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen Drogeriefachmarkt auf der Potenzialfläche im Norden des ZVB
- städtebauliche Attraktivierung des eher funktional geprägten Zentrums
- qualitative Entwicklung der zentrenergänzenden Funktionen
- Ausbau des Angebots im gastronomischen Bereich

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEISSENBURGSTRASSE (NEU)



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Weissenburgstraße:

- Neuausweisung als Nahversorgungszentrum
- Versorgungsbereich für Schreventeich
- Fokus künftiger Entwicklungen auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Erhalt und Stärkung des Lebensmittelmarktes und des Drogeriefachmarktes als wesentliche Frequenzbringer des ZVB
- Angebotsarrondierung im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsmischung, insbesondere im Bereich der ladenähnlichen Dienstleistungen und Gastronomie
- Prüfung der Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen zur Schaffung von Verweilmöglichkeiten und Attraktivierung der Aufenthaltsqualität

5 Sonderstandortkonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Kiel weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Dazu zählen Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, Sonderstandorte als Ergänzung zur Innenstadt, die ursprünglich zusätzlich für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment entwickelt wurden und Sonderstandorte, die vornehmlich Nahrungs- und Genussmittel anbieten. Insgesamt ist in Kiel eine hohe Anzahl unterschiedlicher Sonderstandorte verortet, welche es im Rahmen des Sonderstandortkonzeptes differenziert zu betrachten gilt, um eine bestmögliche Steuerung der Standorte zu erreichen. Ziel ist es, weitere Fehlentwicklungen (insbesondere Standorte auf der grünen Wiese und Nahversorger an Ausfallstraßen) zu vermeiden und bestehende Fehlentwicklungen zu begrenzen. Dafür sollen zukünftig zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente konsequent gesteuert und auf konzeptionell wünschenswerte Standorte konzentriert werden.

5.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Kiel sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, zum Beispiel in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundinnen- und Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im oberzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

5.2 Empfehlungen für die Sonderstandorte in Kiel

Wie eingangs beschrieben gelten **Sonderstandorte** insgesamt als Positivräume für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und in Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiter zu entwickeln. Weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente stattfindet (vergleiche dazu Steuerungsleitsatzes 3 in Kapitel 8).

Die Analyse der im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Kiel 2010 ausgewiesenen Sonderstandorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur im Sinne der Zentrenrelevanz zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede auf, welche einen differenzierten Umgang mit den einzelnen Sonderstandorten nahelegen. In diesem Kontext weist das Konzept zukünftig die Standorttypen „Fachmarktstandort“ und „Ergänzungsstandort“ aus.

Die **Fachmarktstandorte** sollen im Rahmen der Steuerungsleitsätze und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment genutzt werden. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll aufgrund der bestehenden und mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen zu den zentralen Versorgungsbereichen nicht vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass zukünftige Erweiterungen von Betrieben vor allem im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente stattfinden sollen. Neuansiedlungen sind lediglich für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment unter Berücksichtigung von Steuerungsleitsatz 3 (vergleiche Kapitel 8) möglich.

Sofern städtebauliche Gründe nicht dagegensprechen bzw. besondere städtebauliche Gründe dafürsprechen (zum Beispiel Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente) kann sekundär eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment auch außerhalb der ausgewiesenen Fachmarktstandorte erfolgen.

Die **Ergänzungsstandorte** weisen im Gegensatz zu den Fachmarktstandorten einen hohen Verkaufsflächenanteil (absolut und/oder relativ) im zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auf. Die frühere Ergänzungsfunktion hat sich aufgrund des Angebotsausbaus und der derzeitigen Trends zu einer stärkeren Wettbewerbsbeziehung ausgeprägt. Demnach soll an Ergänzungsstandorten eine weitere Ansiedlung oder mehr als unerhebliche Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgrund der bestehenden und mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen zu den zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls nicht vorgenommen werden. Mit Verkaufsflächenänderungen im zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich soll zukünftig im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes ein wirtschaftlicher Fortbestand bei gleichzeitiger Verminderung der Konkurrenzbeziehung zu zentralen Versorgungsbereichen ermöglicht werden. So soll es möglich sein, dass bestehende Betriebe ihr Flächenprogramm im Bereich der zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Rahmen der genehmigten Verkaufsflächen-spanweiten in einem vorgegebenen Rahmen ändern können. Darüber hinaus können ausnahmsweise interne Entwicklungsspielräume bei den Einzelsortimenten ermöglicht werden, sofern nachweislich dadurch nicht mehr als unerhebliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen.

Die Ausweisung einer separaten Standortkategorie ermöglicht es, für diese Standortbereiche individuelle Zielstellungen zur Weiterentwicklung zu empfehlen. Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – soll durch Entwicklungen

an den Ergänzungsstandorten nicht konkurrenziert werden. Gleichzeitig ist es Zielstellung, die Ergänzungsstandorte zu sichern und einen wirtschaftlichen Fortbestand zu gewähren. Diese Zielstellung begründet sich aus dem z. T. jahrzehntelangen Bestehen des Einzelhandelsstandortes, der regionalen Bedeutsamkeit sowie der Versorgungsfunktion. Darüber hinaus empfiehlt das Gutachten eine flexible Ausnutzung der **genehmigten** Verkaufsflächen, wobei die genehmigte Gesamtverkaufsfläche sowie die genehmigte, sortimentsbezogene Verkaufsfläche nicht überschritten werden sollen.

Eine vorhabenspezifische Einzelfallprüfung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit ist allerdings in jedem Fall erforderlich.

Gegenüber dem gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010 ergeben sich somit die folgenden Unterschiede und Umbenennungen von Sonderstandorten:

- Der ehemalige Sonderstandort Citti wird als Ergänzungsstandort ausgewiesen.
- Der ehemalige Sonderstandort Plaza wird als Ergänzungsstandort ausgewiesen und in Winterbeker Weg umbenannt.
- Der Fachmarktstandort Ikea wird in Westring umbenannt.
- Der Fachmarktstandort Konrad-Adenauer-Damm wird in Theodor-Heuss-Ring umbenannt.
- Zudem konnten zwei weitere Standortbereiche in Kiel identifiziert werden, die Kriterien eines Fachmarktstandortes aufweisen und dementsprechend zukünftig als solche ausgewiesen werden sollen. Dies betrifft die Standorte Schreventeich/Eckernförder Straße und Schilksee/Redderkoppel.

5.3 Neues Sonderstandortmodell

Zusammenfassend werden in Kiel folgende acht Sonderstandorte ausgewiesen:

- Ergänzungsstandort CITT1
- Ergänzungsstandort Winterbeker Weg
- Fachmarktstandort Westring
- Fachmarktstandort Schilksee/Redderkoppel
- Fachmarktstandort Russee/Hassee
- Fachmarktstandort Schreventeich/Eckernförder Straße
- Fachmarktstandort Suchsdorf/Eckernförder Straße
- Fachmarktstandort Theodor-Heuss-Ring

In der nachfolgenden Kartendarstellung werden die Abgrenzung sowie die räumliche Verteilung der Sonderstandorte auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.

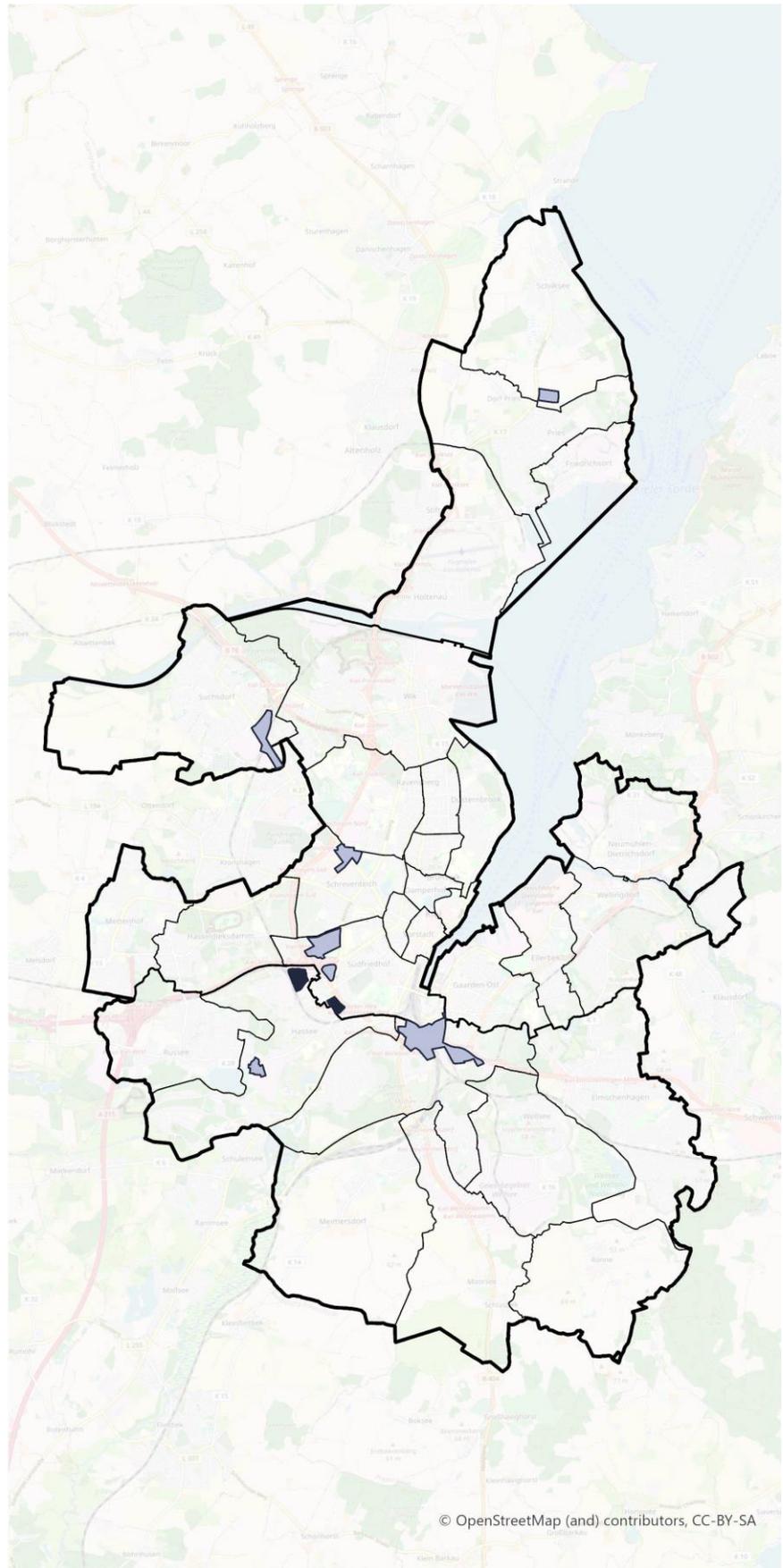
Abbildung 7: Neues Sonderstandortmodell für die Stadt Kiel

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Fachmarktstandort
- Ergänzungsstandort

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Stadtbezirk
- Kommune



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Kiel, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

ERGÄNZUNGSSTANDORT WINTERBEKER WEG

Funktion

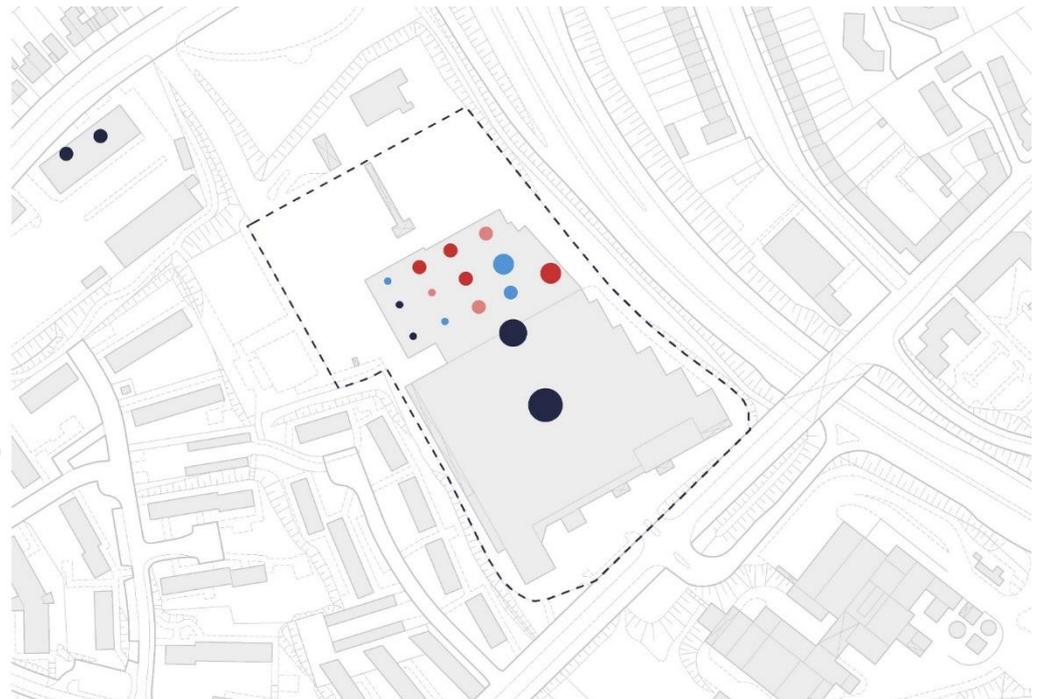
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ⊗ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ⌈ ⌋ Sonderstandort



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den Ergänzungsstandort CITTI:

- Ausweisung als Ergänzungsstandort
- Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1032: Beschränkung insbesondere der nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf genehmigten und ausgeübten Bestand zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens und max. 5%ige Erweiterung im Rahmen des betrieblichen Bestandsschutzes

FACHMARKTSTANDORT WESTRING

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ⊗ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung
- ⋮ Sonderstandort

250 m



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den Fachmarktstandort Westring:

- Ausweisung als Fachmarktstandort und Erweiterung um nördlich gelegene Entwicklungsfläche
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment mit dem Fokus auf die Warengruppe Möbel unter Berücksichtigung der bereits bauleitplanerisch gesicherten Entwicklungsspielräume – insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

FACHMARKTSTANDORT THEODOR-HEUSS-RING



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den Fachmarktstandort Theodor-Heuss-Ring:

- Ausweisung als Fachmarktstandort (Umbenennung von Konrad-Adenauer-Damm in Theodor-Heuss-Ring)
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

FACHMARKTSTANDORT RUSSEE/HASSEE

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ⊗ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ⌈ ⌋ Sonderstandort



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den Fachmarktstandort Russee/Hassee:

- Ausweisung als Fachmarktstandort
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

FACHMARKTSTANDORT SCHREVENTEICH/ECKERNFÖRDER STRAÙE

Funktion

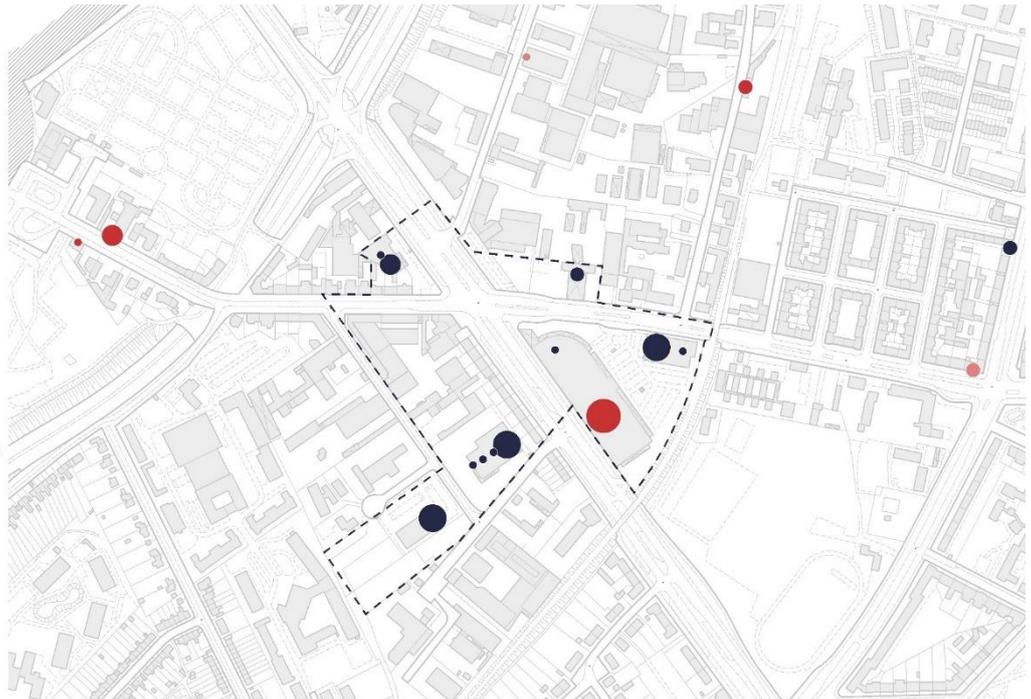
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ⊗ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ⌈ ⌋ Sonderstandort



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den Fachmarktstandort Schreventeich/ Eckernförder Straße:

- Ausweisung als Fachmarktstandort
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

FACHMARKTSTANDORT SUCHSDORF/ECKERNFÖRDER STRAÙE

Funktion

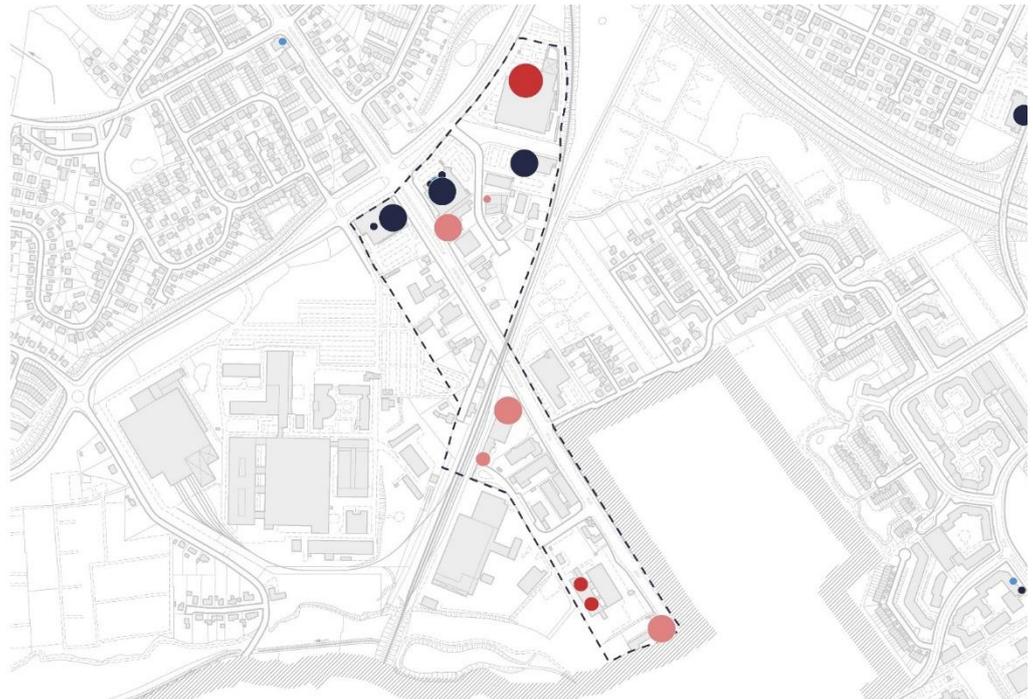
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ⊗ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ⌈ ⌋ Sonderstandort



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Nachfolgend werden die künftigen Entwicklungsempfehlungen für den Fachmarktstandort Suchsdorf/Eckernförder Straße formuliert:

- Ausweisung als Fachmarktstandort
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

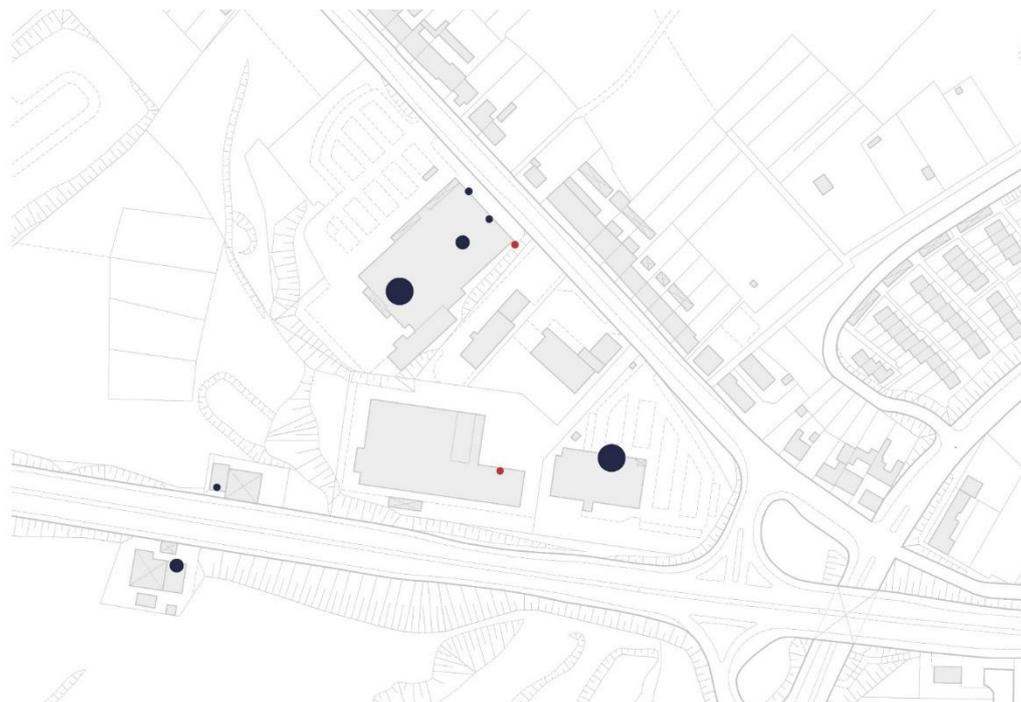
STANDORTBEREICH ELMSCHENHAGEN

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ⊗ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich Elmschenhagen:

- Keine Fortschreibung als Fachmarkt- oder Ergänzungsstandort
- Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GVKF

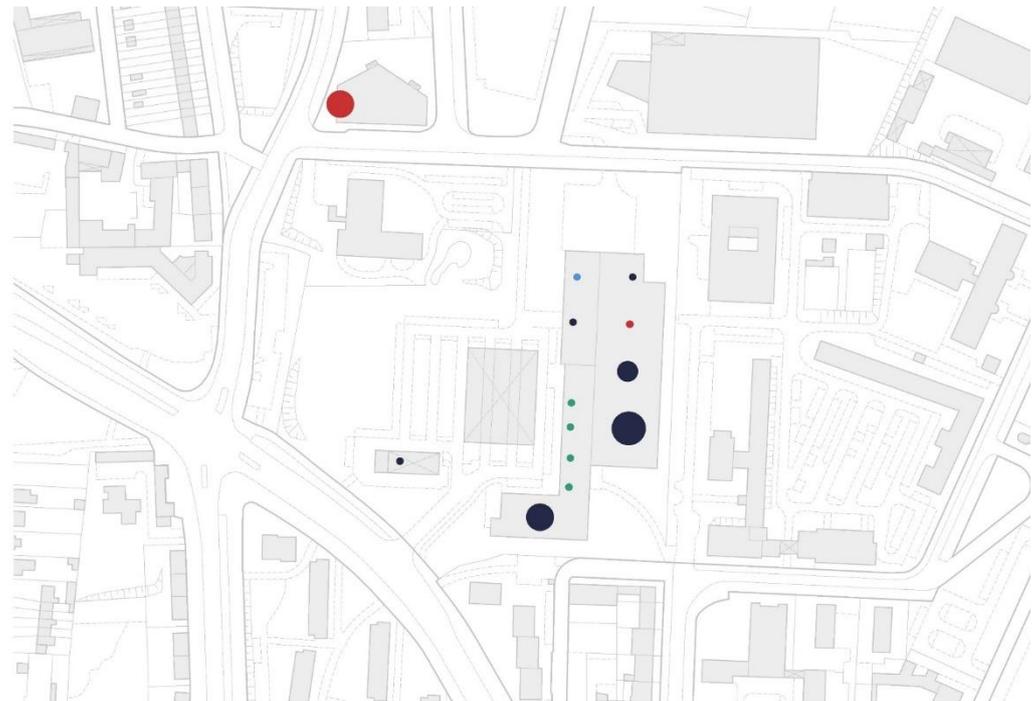
STANDORTBEREICH FAMILA-WIK

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich Famila-Wik:

- Keine Fortschreibung als Fachmarkt- oder Ergänzungsstandort
- Betrachtung als integrierte Solitärlage
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche
- Sicherung des nahversorgungsrelevanten Angebotes
- Flexible Ausnutzung der VKF-Spielräume möglich
- Flexible Bestandssicherung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

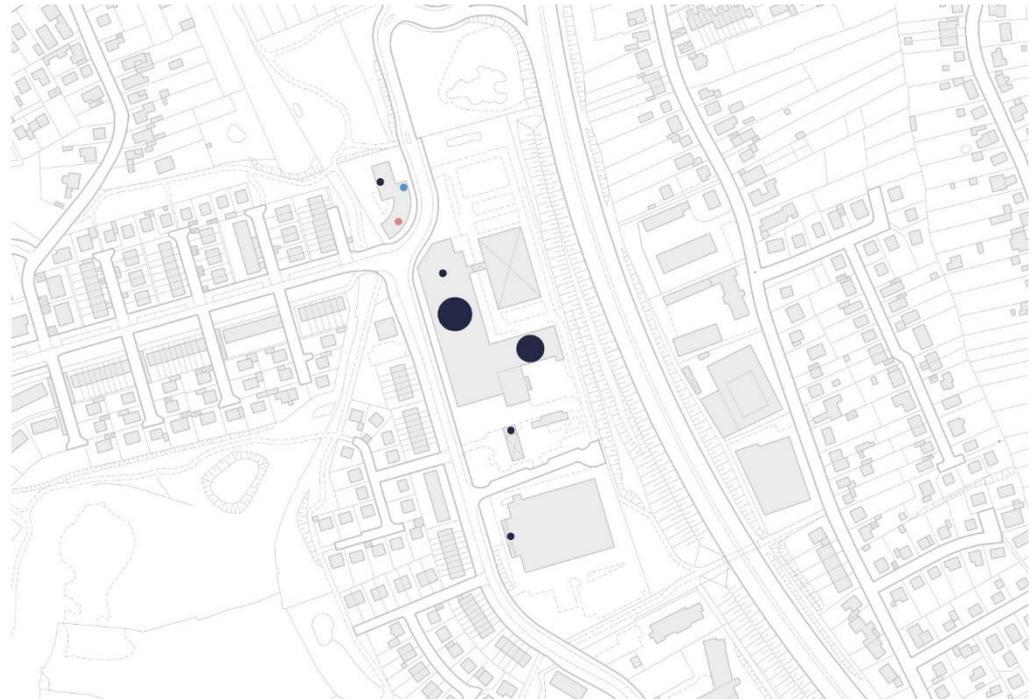
STANDORTBEREICH MOORSEE/MEIMERSDORF

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ⊗ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich Moorsee/Meimersdorf:

- Keine Fortschreibung als Fachmarkt- oder Ergänzungsstandort
- Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage aufgrund der Abwendung von Wohnbebauung
- Bei Umstrukturierung des Standortes und Öffnung gegenüber der Wohnbebauung (Verlagerung der Eingänge) Betrachtung als städtebaulich integrierte Lage möglich
- Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestandes, darüber hinaus keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (Ausnahme ist eine geringfügige Verkaufsflächen-erweiterung im Sinne des Steuerungsleitsatzes 4)
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

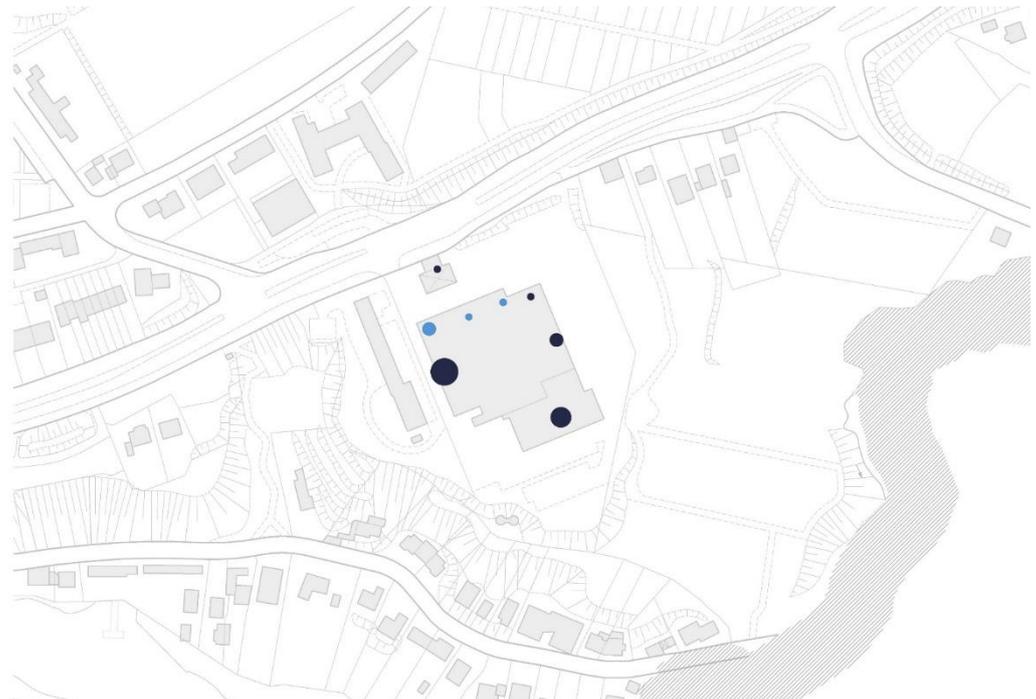
STANDORTBEREICH NEUMÜHLEN-DIETRICHSDORF/SCHÖNKIRCHENER STRASSE

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich Neumühlen-Dietrichsdorf/Schönkirchener Straße:

- Keine Fortschreibung als Fachmarkt- oder Ergänzungsstandort
- Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage
- Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestandes, darüber hinaus keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (Ausnahme: geringfügige Verkaufsflächenerweiterung im Sinne des Steuerungsleitsatzes 4)
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

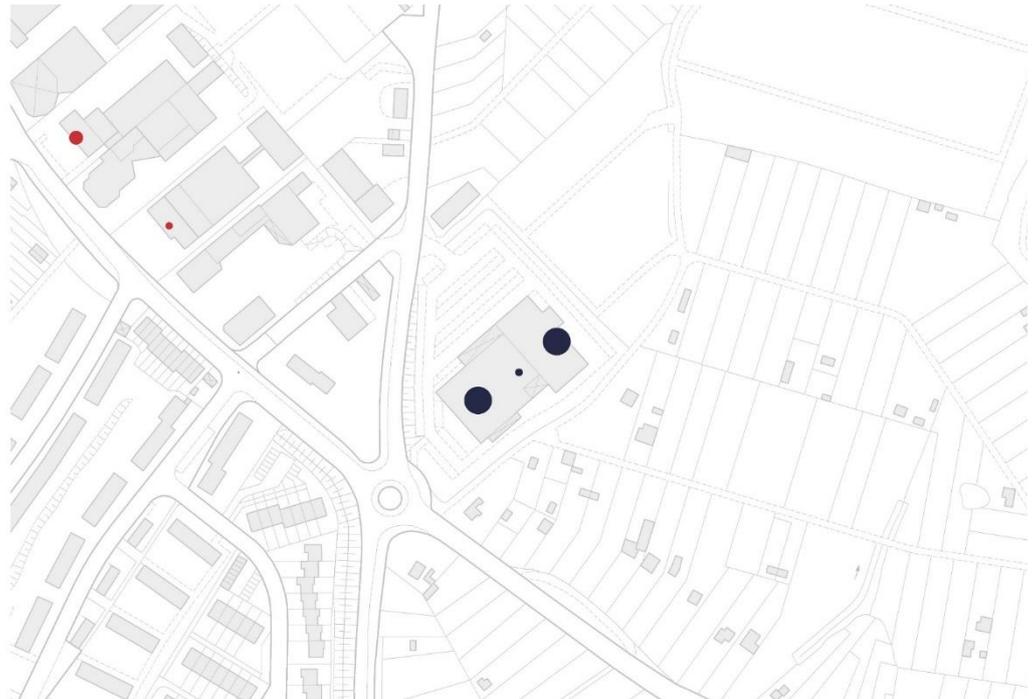
STANDORTBEREICH WELLINGDORF - PHILIPP-REIS-WEG

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ⊗ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018 Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich Wellingdorf – Philipp-Reis-Weg:

- Keine Fortschreibung als Fachmarkt- oder Ergänzungsstandort
- Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage
- Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestandes, darüber hinaus keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (Ausnahme: geringfügige Verkaufsflächenerweiterung im Sinne des Steuerungsleitsatzes 4)
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK
- Gegebenenfalls Verlagerung der beiden Lebensmittelmärkte oder Neuansiedlung an konzeptionell wünschenswerte Standorte aufgrund fehlender fußläufiger Nahversorgung in westlich anschließender Siedlungslage

6 Nahversorgungskonzept

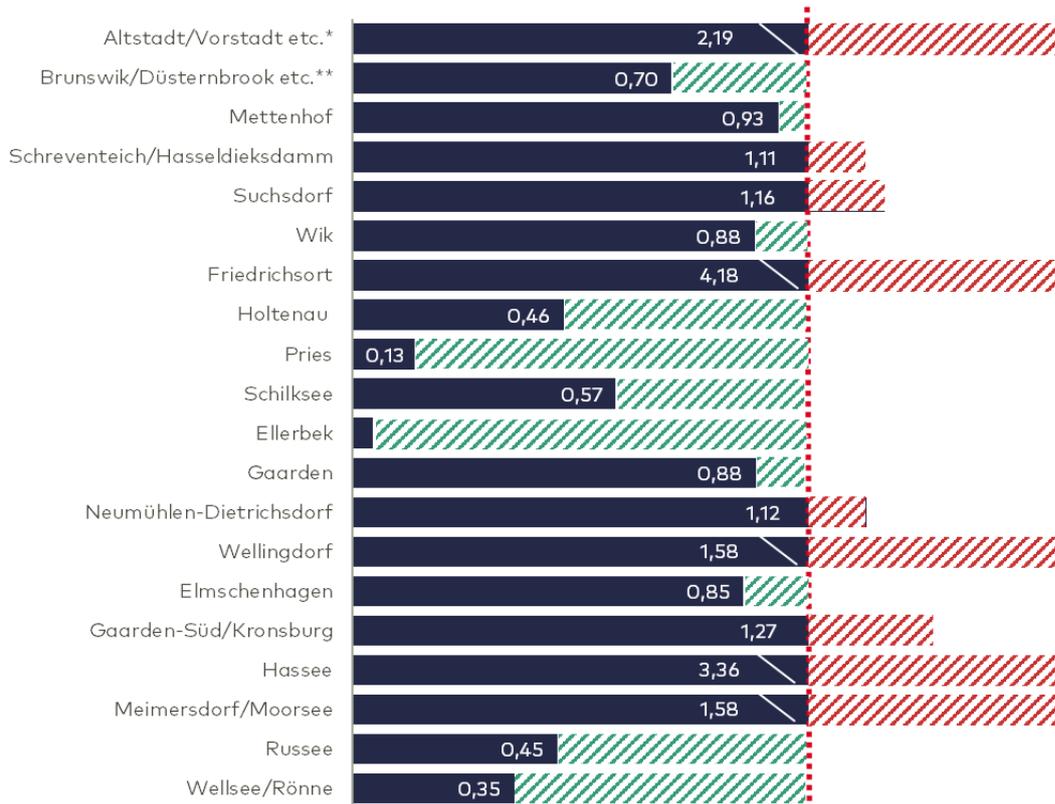
Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die konzeptionellen Empfehlungen zur Nahversorgung in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten (Kategorisierung von Nahversorgungsstandorten, Qualifizierung unterversorgter Siedlungslagen) sowie allgemeinen und stadtteilspezifischen Entwicklungszielen dargestellt. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet und die Nahversorgung in Siedlungslagen gestärkt werden kann. In diesem Kontext finden auch geplante Wohnsiedlungsflächenentwicklungen sowie die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Kiel Berücksichtigung. Die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative, qualitative und absatzwirtschaftliche Aspekte. Das Nahversorgungskonzept beinhaltet darüber hinaus ein Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (insbesondere Lebensmittelmärkte).

6.1 Entwicklung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen von Kiel

Die Umsatzentwicklung, die derzeitige Zentralität, die Bevölkerungsentwicklung und zukünftig bedeutsame Wohnbauprojekte in Kiel bedingen die Angebots- und Nachfragesituation und somit auch die Verkaufspotenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Anhand der Daten, welche die Bestandsituation und zukünftige Entwicklungen miteinbeziehen, lässt sich näherungsweise ein überschlägiger Handlungsbedarf in den einzelnen Stadtteilen darstellen. Die rechnerisch ermittelten Handlungsbedarfe sollen jedoch nicht zur quantitativen Entwicklung der Verkaufsfläche genutzt werden, sondern explizit das Ziel einer Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgung verfolgen.

Insgesamt wird für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis Ende des Jahres 2024 ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel (und damit ein gewisses absatzwirtschaftliches Potenzial) prognostiziert. Durch die stark divergierenden Zentralitäten der Stadtteile ergeben sich allerdings unterschiedliche Handlungsbedarfe.

Abbildung 8: Zentralitäten der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel



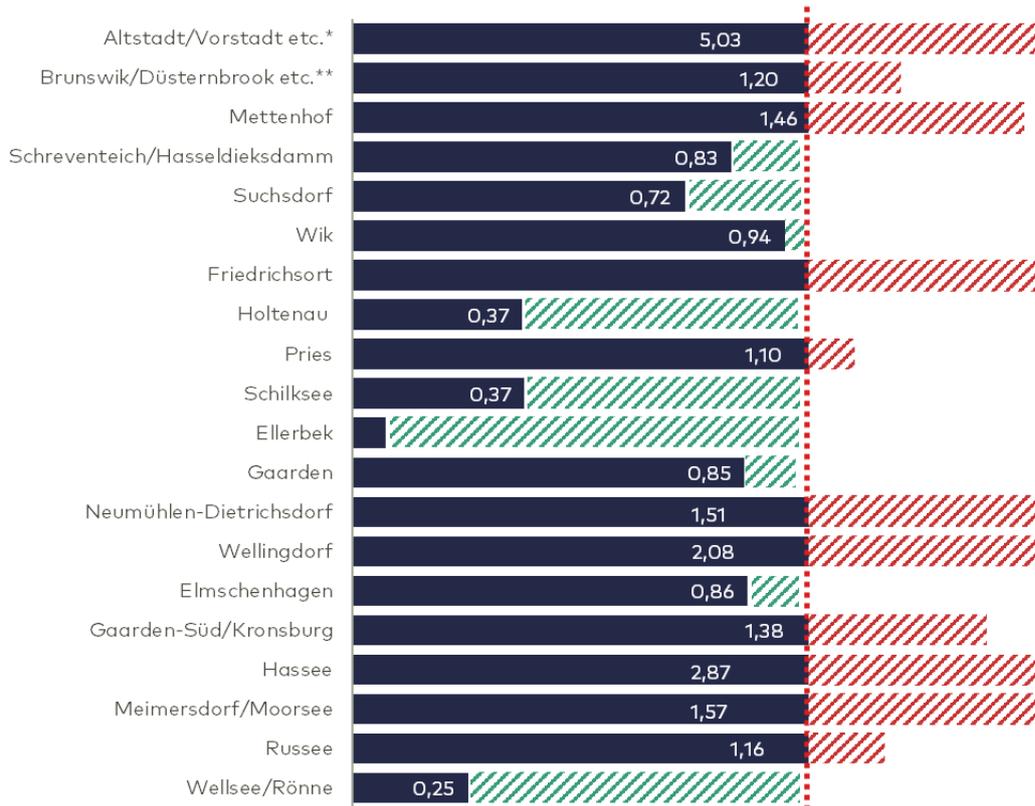
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Bevölkerungszahlen: Stadt Kiel (Stand 31.12.2018); rot = überdurchschnittliche Zentralität, grün = unterdurchschnittliche Zentralität; * umfasst Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof; ** umfasst Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg.

Insgesamt lassen sich auf quantitativer Ebene sehr hohe Handlungsbedarfe in den Stadtteilen Holtenau, Ellerbek, Russee und Wellsee/Rönne sowie hohe Handlungsbedarfe in Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg, in Wik sowie in Gaarden-Ost erkennen. Geringere Handlungsbedarfe bestehen in Mettenhof, Pries, Schilksee, Neumühlen-Dietrichsdorf, Elmschenhagen und Meimersdorf/Moorsee. Zukünftige Entwicklungen sollten hier daher vor allem auf die zentralen Versorgungsbereiche und die (besonderen) Nahversorgungsstandorte konzentriert werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsimpulse auf Stadtteilebene sind ebenfalls für die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ermittelt worden. Für diese wird bis Ende des Jahres 2024 ebenfalls ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel erwartet.

Durch die sehr differenzierten Zentralitäten der Stadtteile ergibt sich Handlungsbedarf auf kleinräumiger Ebene, welcher zu einer qualitativen und räumlichen Verbesserung der Versorgungsfunktion genutzt werden sollte.

Abbildung 9: Zentralitäten der Stadtteile der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Bevölkerungszahlen: Stadt Kiel (Stand 31.12.2018); rot = überdurchschnittliche Zentralität, grün = unterdurchschnittliche Zentralität; * umfasst Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof; ** umfasst Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg.

Weitere (positive wie negative) Impulse gehen auch hier von der stadtteilspezifischen Bevölkerungsentwicklung bis 2024 sowie von größeren im Bau oder in der Planung befindlichen Stadtquartieren aus. Insgesamt lassen sich auf quantitativer Ebene sehr hohe Handlungsbedarfe in den Stadtteilen Holtenau, Ellerbek und Wellsee/Rönne sowie hohe Handlungsbedarfe in Schilksee und Gaarden erkennen. Geringe Handlungsbedarfe lassen sich zudem in Schreventeich/Hasseldieksdamm, Suchsdorf, in der Wik und in Elmschenhagen identifizieren. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mögliche quantitative Entwicklungsimpulse im nahversorgungsrelevanten Bereich nicht im „Gießkannenprinzip“ gleichverteilt in Kiel umgesetzt werden sollten. Stattdessen empfiehlt sich ein anhand der Ausstattungskennziffern und der zukünftigen Entwicklungen (sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite) abgeleitete Priorisierung in Form des abgeleiteten Handlungsbedarfes.

Nicht berücksichtigt werden in dieser (vereinfachten) Aussage allerdings die (zum Teil umfangreichen) Randsortimentsanteile bei Lebensmittelmärkten sowie die aus der versorgungsstrukturellen Situation (räumlich, quantitativ, qualitativ) abzuleitende Bottom-up-Betrachtung der Verkaufsflächenpotenziale.

Insgesamt zeigt sich für Kiel ein erhöhter Handlungsbedarf. Dieser ergibt sich unter anderem aufgrund des hohen Anteils an Nahversorgern an nicht integrierten Standorten und der Vielzahl an Siedlungsbereichen ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung. Das Nahversorgungskonzept verfolgt für die Stadt Kiel daher das Ziel, städtebaulich zielführende Standorte, die in räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen, zu fördern. Um diese Ziele zu erreichen, soll die Kieler Nahversorgungsstruktur durch die gezielte Förderung von Nahversorgungsstandorten langfristig verbessert werden. Auf der anderen Seite werden Betriebe an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten auf den Bestand beschränkt, bei Erweiterungswünschen der Betriebe werden, wenn möglich, alternative Entwicklungsoptionen aufgezeigt, die zu einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in Kiel dienen.

6.2 Methodik des Nahversorgungskonzeptes

Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

6.2.1 Versorgungskriterien der Nahversorgungsanalyse

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rund 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Nachfolgend sind die Nahbereiche der filialisierten Lebensmittelmärkte durch Gehzeitisochronen um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb der abgebildeten Isochronen liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Diese Gehzeit-Isochronen entsprechen einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren und dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert. Für Kiel ist die Darstellung der Nahversorgungsisochronen als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann zum Beispiel auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rund 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (zum Beispiel aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnräumlichen Bereiche** umfassen in der Regel bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In die Darstellung der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle filialisierten Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mehr als 200 m² Verkaufsfläche eingestellt. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter unterschieden. Weiterhin werden sonstige Lebensmittelmärkte auf den Karten als solche gekennzeichnet. Aufgrund ihrer eingeschränkten Versorgungsfunktion bzw. zum Teil spezialisierten Sortiments wird allerdings auf die Darstellung einer Gehzeitisochrone verzichtet.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die unter anderem folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner) nach Betriebstyp

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann zum Beispiel ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebs-

typenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.¹¹

6.2.2 Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Kiel Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und gegebenenfalls weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich in der Regel um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vergleiche Kapitel 4.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Kiel dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Kiel. Dabei ist grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (das heißt Nahversorgungsstandorte mit besonderer bzw. herausgehobener Nahversorgungsfunktion) zu unterscheiden. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Kriterien für (besondere) Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

¹¹ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen. Bei einer planerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen (mindestens jedoch 600 m).
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche in der Regel nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte in der Regel in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - **Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insbesondere durch diesen Standort versorgt werden.
 - **Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
 - **Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, zum Beispiel bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.
- **Der Zugang zu den nahversorgungsrelevanten Betrieben soll barrierefrei möglich sein.**

Betriebe an einem Nahversorgungsstandort dürfen dabei die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigen und/oder die Nahversorgungsstrukturen schädigen: Auch bei Erfüllen der vorgenannten Kriterien muss die Dimensionierung von Betrieben standortgerecht erfolgen. Maßgebend dafür sind die Kriterien zur standortgerechten Dimensionierung (siehe Kapitel 6.5). Dafür ist in der Regel eine dezidierte Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Dabei sind insbesondere auch Vorschädigungen, Entwicklungszielstellungen und städtebauliche Besonderheiten des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches zu beachten. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist unbedingt ein realitätsnaher Worst Case zu betrachten. Auch eine prognostische Aussage zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit ist vorzunehmen. Es ist zu beachten, dass je nach Ausgangslage auch Umsatzumverteilungen von weniger als 10 % möglicherweise negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können.

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien** mindestens ein weiteres Merkmal auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist.

ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Standorte mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den **wohnungsnahen Bereich** (rund 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen (größerer Nahbereich). Solche **wohnortnahen Bereiche** umfassen in der Regel bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrtdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Entsprechende Siedlungslagen werden im stadtteilspezifischen Nahversorgungskonzept kenntlich gemacht. Zukünftigen besonderen Nahversorgungsstandorten mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten ist ein begründeter wohnstandortnaher Bereich zuzuweisen.
- **Standorte mit besonderer Bedeutung für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen und verfügt als einziger Standort mit einem strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb im abgesetzten Ortsteil über eine herausgehobene Versorgungsfunktion für den **wohnungsnahen Bereich („höhere Abschöpfungsquote“)**. Zukünftige besondere Nahversorgungsstandorte sind in Siedlungsbereichen zu verorten, die siedlungsräumlich deutlich abgesetzt sind (zum Beispiel von Freiflächen umgeben, unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche) und deren situativen Nahbereiche sich eindeutig nicht mit den situativen Nahbereichen anderer strukturprägender, nahversorgungsrelevanter Betriebe überschneiden.
- **Standorte mit hohem Bevölkerungspotenzial im Nahbereich:** Der Standort verfügt über ein **hohes Kaufkraftpotenzial** im Nahbereich. Der Standorttyp ist geprägt durch entweder ein hohes Kaufkraftpotenzial oder eine stark verdichtete Siedlungslage, wodurch eine überdurchschnittlich hohe Mantelbevölkerung erreicht wird. An diesen Standorten kann zur Verbesserung der quantitativen und/oder qualitativen Nahversorgung ausnahmsweise und nur zur Versorgung des Gebietes ein Kopplungsstandort mit beispielsweise Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelsupermarkt und Drogeriefachmarkt entstehen („mehr als nur ein Solitärstandort“).

Eine Ausweisung der oben beschriebenen Standorttypen erfolgt in den in Kapitel 6.3 dargestellten Karten und Entwicklungsempfehlungen. Standorte, die keinem der oben beschriebenen Kriterien entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist) werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

6.2.3 Siedlungsbereiche ohne wohnungsnaher Versorgungsstrukturen

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnaher Versorgungsstrukturen (d. h. außerhalb der Nahversorgungsisochronen der Lebensmittelmärkte werden im nachfolgenden Nahversorgungskonzept qualifiziert dargestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen

- unterversorgten Siedlungsbereichen mit mikroräumlich genügend Nachfragepotenzial für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes¹²,
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die im wohnortnahen Bereich eines besonderen Nahversorgungsstandortes liegen und deren Kaufkraftpotenzial daher z. T. dem Betrieb an diesem Standort zugesprochen werden kann und
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die aufgrund des mikroräumlich nicht ausreichenden Nachfragepotenzials sowie fehlender geeigneter Versorgungsstrukturen im wohnortnahen Bereich unter anderem durch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche versorgt werden.

¹² Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m² bzw. 1.200 m² GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.000 bis 5.000 Einwohnern im Einzugsbereich benötigt.

6.3 Handlungsprioritäten

Die Ausstattungskennziffern im Bereich der Nahversorgung stellen sich in Kiel je nach Stadtteil als höchst unterschiedlich dar. Um die in diesem Konzept identifizierten stadtteilspezifischen Handlungsbedarfe zu erfüllen und gleichzeitig die fußläufige Nahversorgung sowie die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Kiel aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN KIEL

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: (Besondere) Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (gegebenenfalls auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

- aufgrund der eingeschränkten Funktion für die Grundversorgung erfolgt eine Sicherung der integrierten Nahversorgungsangebote

Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zu Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung sowie Hofläden zugelassen werden.

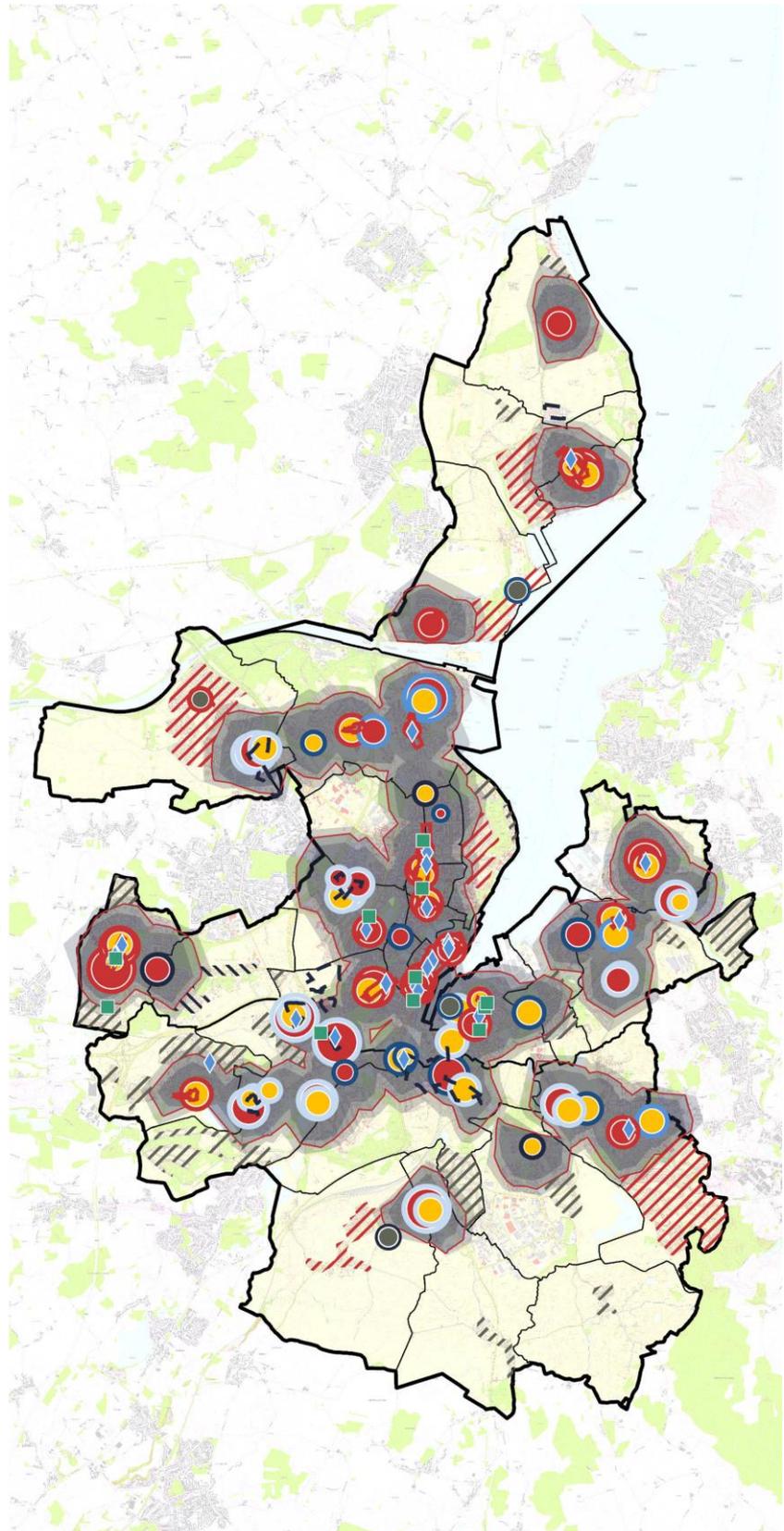
Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung) an Standorte, die den Kriterien von Nahversorgungsstandorten entsprechen
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 6.5) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 8), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Die folgende Karte stellt das Nahversorgungskonzept für die Stadt Kiel zusammenfassend dar.

Abbildung 10: Gesamtübersicht Nahversorgungskonzept Kiel



1.000 m

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Kiel, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Wie dargestellt, sind in abgesetzt liegenden Siedlungsbereichen zum Teil keine größeren Versorgungsbetriebe vorhanden. Die Versorgung erfolgt unter anderem über die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche und/oder die ausgewiesenen besonderen Nahversorgungsstandorte. Da in den unterversorgten Siedlungsbereichen nicht immer eine ausreichende Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts gegeben ist, sind in diesen Siedlungsbereichen Kleinflächenkonzepte sowie alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote denkbar. Dazu gehören:

- Liefer-/Bestellservice,
- Hofläden,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“),
- Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsläden ab rund 1.500 – 2.000 EW Mantelbevölkerung (je nach Wettbewerbsumfeld).

6.4 Kleinräumiges Nahversorgungskonzept

Das kleinräumige Nahversorgungskonzept stellt die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen übersichtlich dar und leitet daraus sowohl die Standorttypen als auch die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung ab.

NAHVERSORGUNGSKONZEPT ALTSTADT/VORSTADT/EXERZIERPLATZ/DAMP- PERHOF/SÜDFRIEDHOF

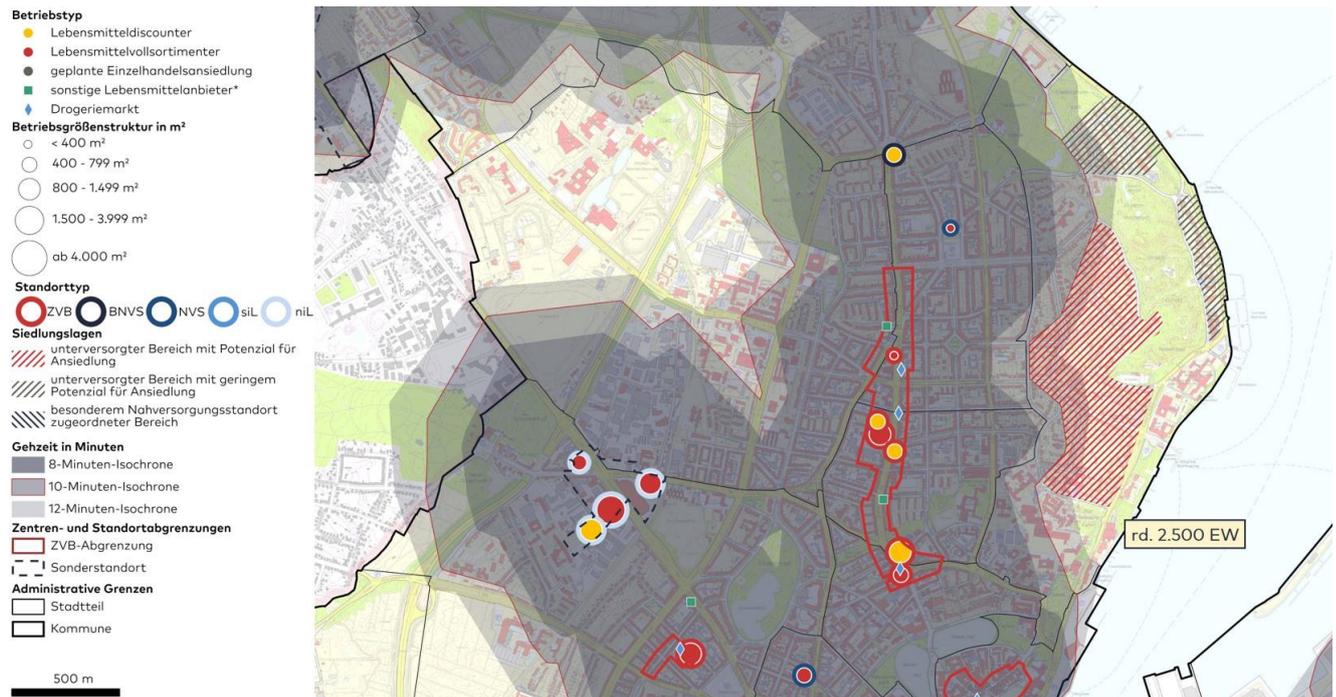


Entwicklungsempfehlungen

- Keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot in den weiteren Stadtteilen zu schützen
- Sicherung des Bestandes und damit gegebenenfalls verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung
- Dynamischer Bestandsschutz für Ergänzungsstandort Citti, durch Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 956
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Besonderer Nahversorgungsstandort Knooper Weg aufgrund der hohen Versorgungsfunktion für hoch verdichtete Siedlungslage

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT BRUNSWIK/DÜSTERNBROOK/BLÜCHERPLATZ/ RAVENSBERG

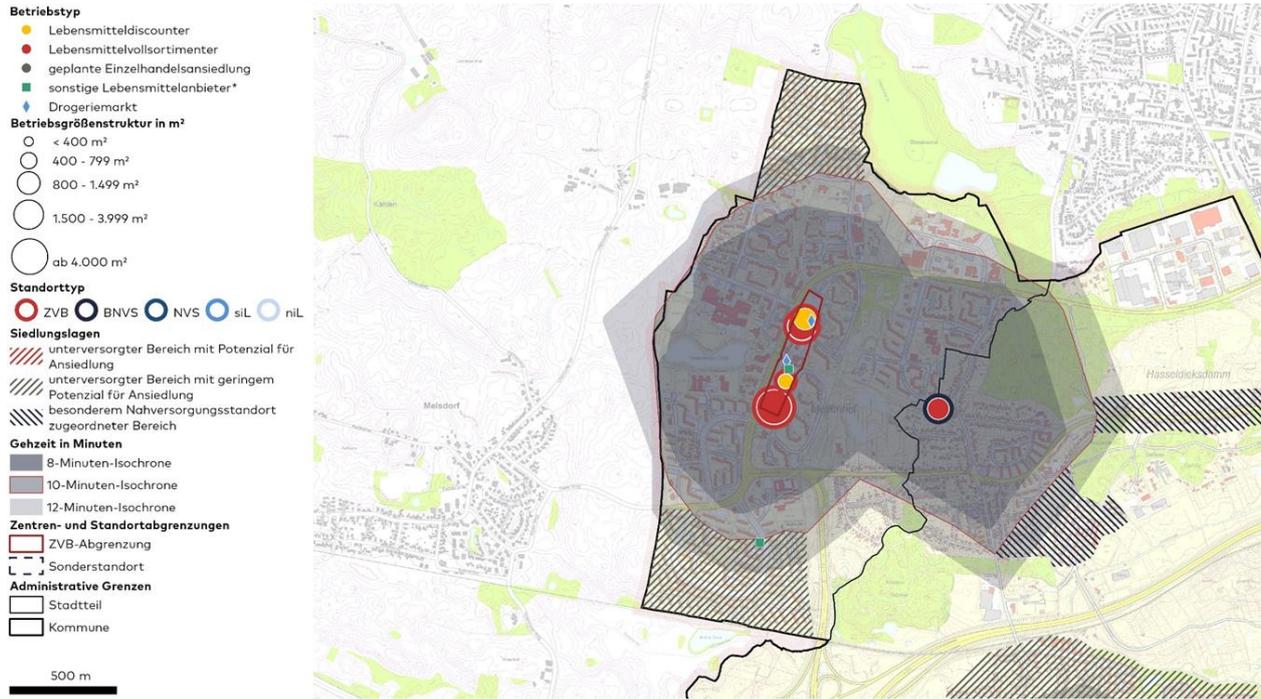


Entwicklungsempfehlungen

- Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters im zentralen Versorgungsbereich Holtenauer Straße oder zur Versorgung des derzeit nicht über eine fußläufige Nahversorgung verfügenden Siedlungsbereiches im Osten der Stadtteile
- Verbesserung der quantitativen Nahversorgungsfunktion durch Erweiterung von Lebensmittelanbietern
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Nahversorgungsstandort Blücherplatz
 - Besonderer Nahversorgungsstandort Holtenauer Straße/Belvedere aufgrund der hohen Versorgungsfunktion für hoch verdichtete Siedlungslage

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT METTENHOF



Entwicklungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in dem zentralen Versorgungsbereich
- Erhalt der guten Nahversorgungsfunktion im Stadtteil
- Sicherung des sonstigen Lebensmittelanbieters im südlichen Bereich des Stadtteils aufgrund der nicht optimalen fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorger im Stadtteilzentrum; Qualifizierung des Standortes als perspektivischen Nahversorgungsstandort (insbesondere Verbesserung der quantitativen und qualitativen Angebotsfunktion)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT SCHREVENTEICH/HASSELLDIEKSDAMM

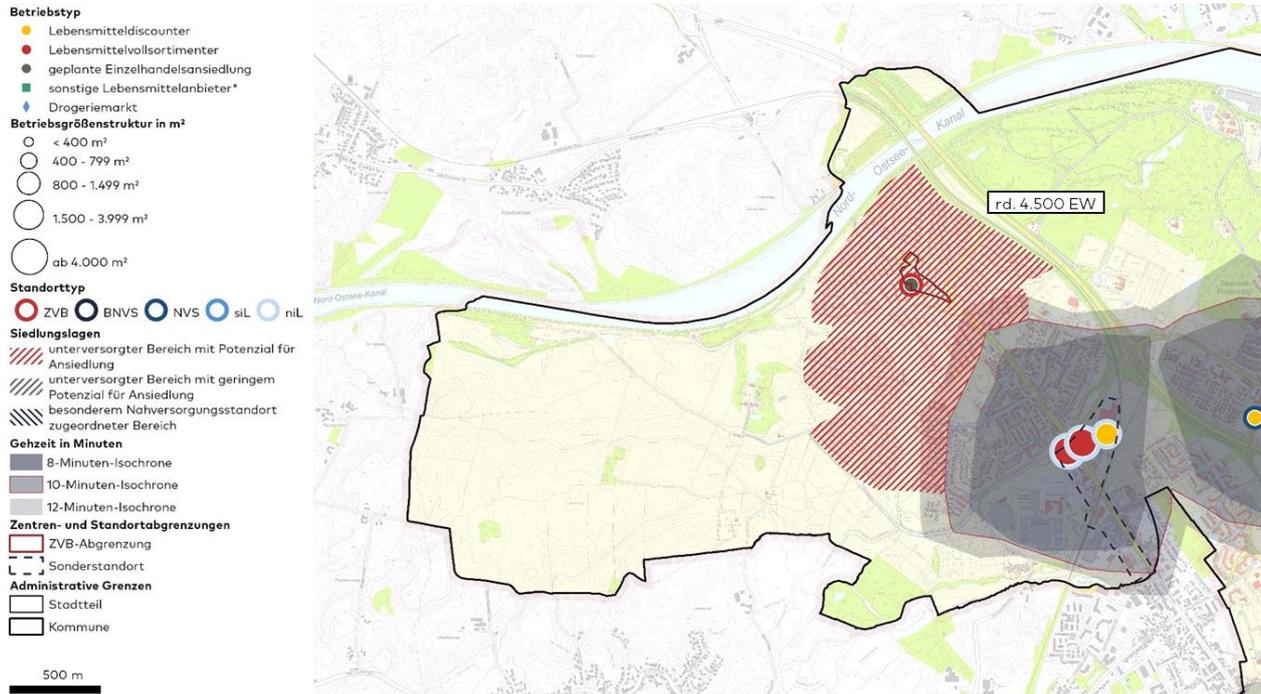


Entwicklungsempfehlungen

- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelanbietern im zentralen Versorgungsbereich und an Nahversorgungsstandorten
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird der besondere Nahversorgungsstandort Göteborgring ausgewiesen, der weitere Siedlungslagen in Hasseldieksdamm mitversorgt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT SUCHSDORF

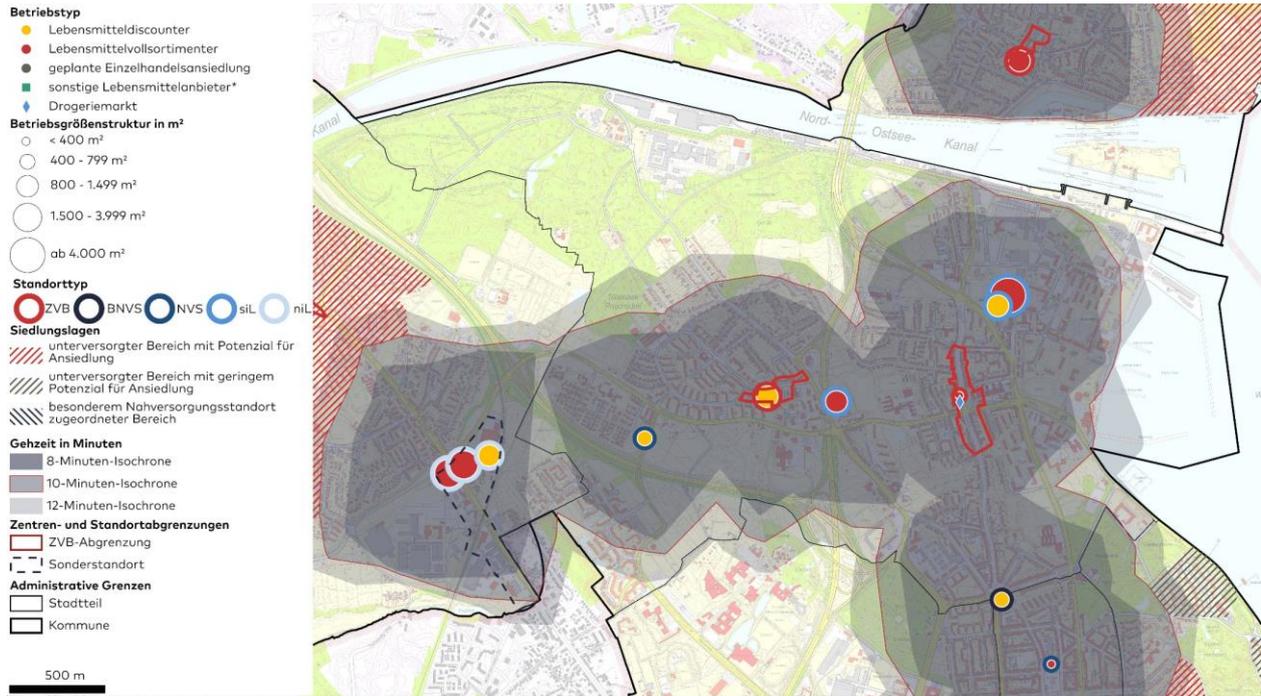


Entwicklungsempfehlungen

- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelanbietern im zentralen Versorgungsbereich
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Bei darüber hinaus gehenden Erweiterungsvorhaben auf (kleinräumige) Verlagerung innerhalb des Stadtteils hinwirken (wünschenswert NVZ Rungholtplatz**)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m²; ** in diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass mittlerweile die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Rungholtplatz (Nah & Frisch-Markt) erfolgt ist.

NAHVERSORGUNGSKONZEPT WIK

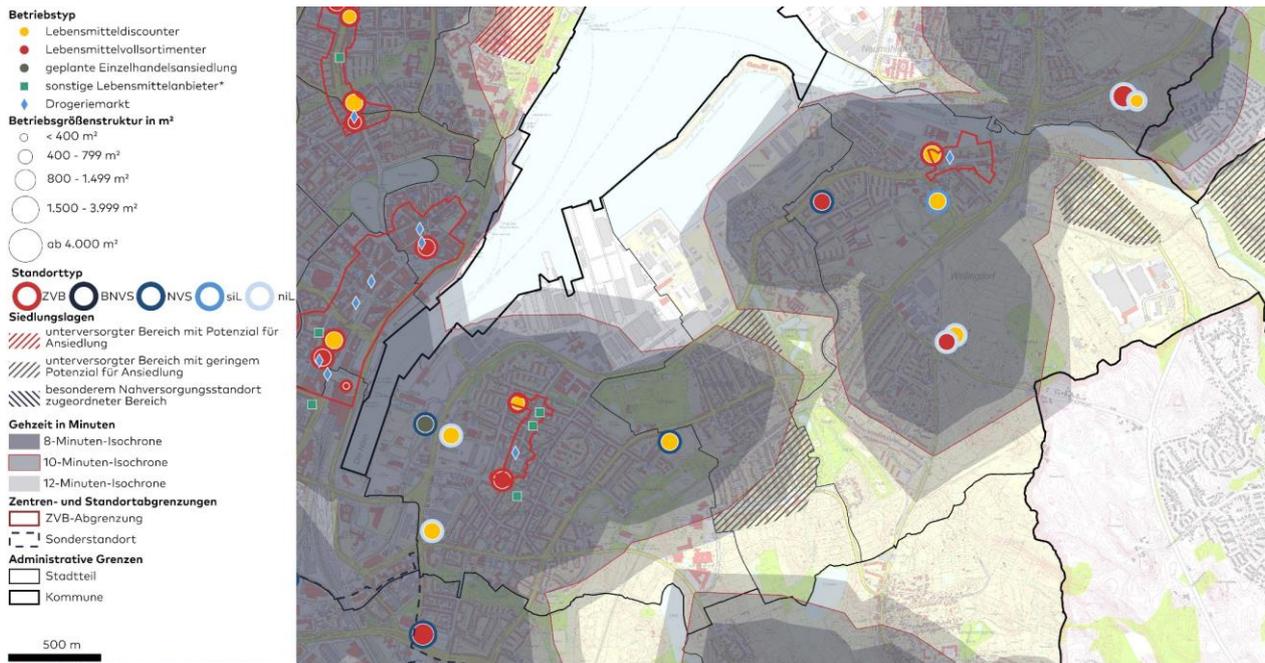


Entwicklungsempfehlungen

- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelanbietern mit hoher Priorität in den zentralen Versorgungsbereichen oder nachgelagert an Nahversorgungsstandorten
- Dynamische Bestandssicherung an städtebaulich integrierten Standorten
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird der Nahversorgungsstandort Torfmoorkamp ausgewiesen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT ELLERBEK

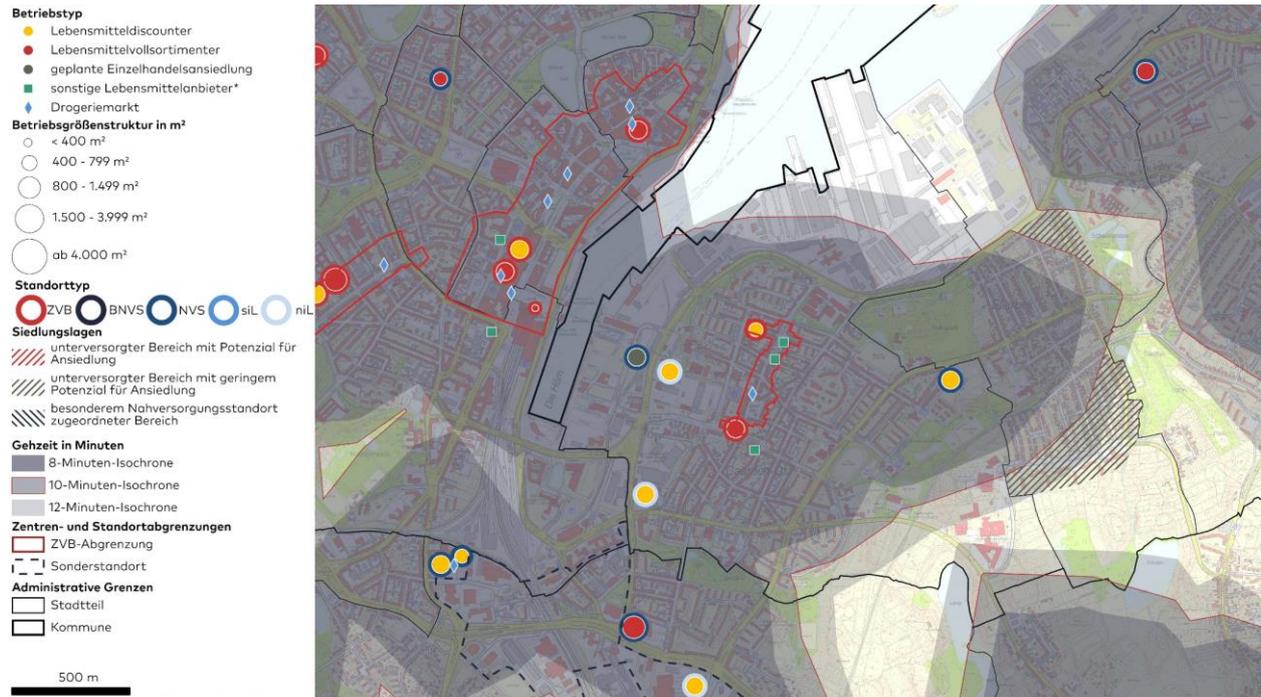


Entwicklungsempfehlungen

- Derzeit keine eigene Nahversorgung in Ellerbek, sondern Versorgung über Nahversorgungsstandorte in Wellingdorf und Gaarden
- Möglichkeit der Wiederherstellung einer eigenen Nahversorgung in Ellerbek prüfen, falls dies nicht möglich ist: Ausbau und Sicherung der beiden Betriebe an den Nahversorgungsstandorten in den angrenzenden Stadtteilen (Ostring, Schönberger Straße), welche die fußläufige Nahversorgung in Ellerbek sichern
- Stärkung der Fußwegeverbindung zu den bestehenden Nahversorgungsangeboten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT GAARDEN

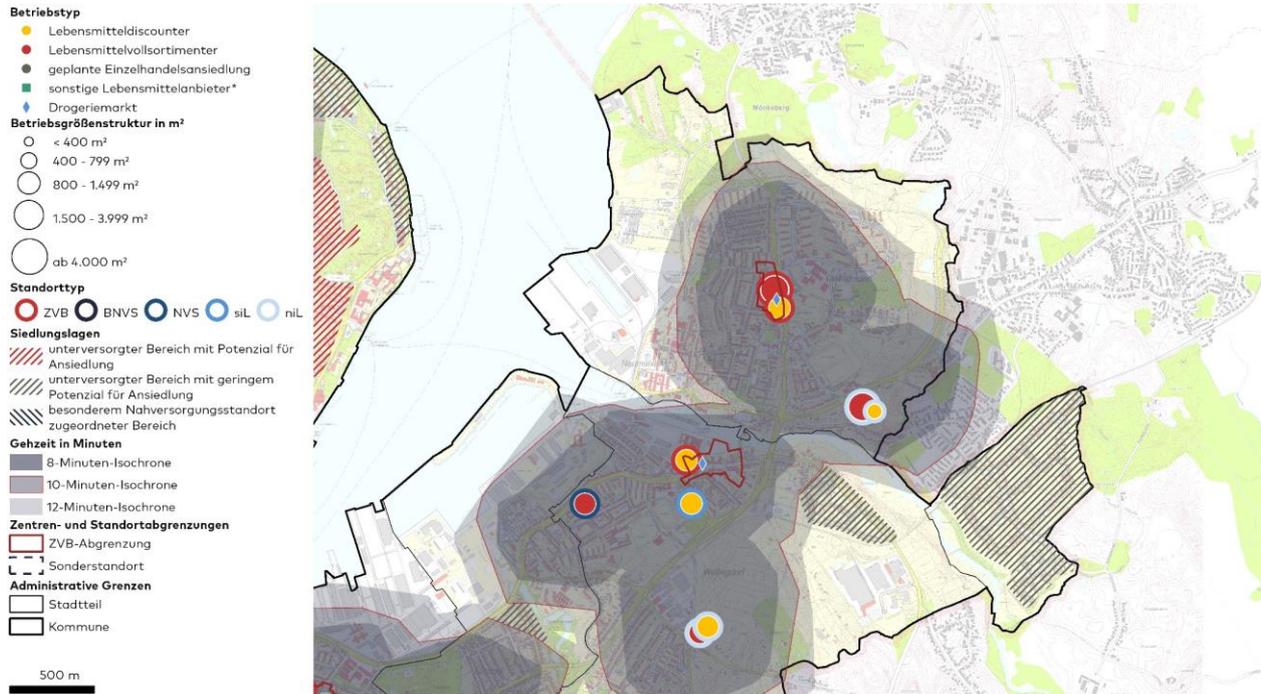


Entwicklungsempfehlungen

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich durch Erweiterung und Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sofern sich Flächenpotenziale ergeben, ansonsten Ansiedlung an einem perspektivischen Nahversorgungsstandort auf dem zu entwickelnden Hörn-Gelände (perspektivisch)
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird ein Nahversorgungsstandort am Ostring mit dem Ziel zur weiteren Stärkung der fußläufigen Anbindung an die Siedlungsbereiche und kleinräumige Wohnbauentwicklung im Umfeld des Lebensmitteldiscounters ausgewiesen
- Aufgrund der hohen Handlungsbedarfe im Stadtteil ist – bei Entwicklung von Wohnbebauung im direkten Umfeld der Betriebe an der Wertstraße – die bestandssichernde Entwicklung der Lebensmittelmärkte an der Wertstraße gemäß der im Nahversorgungskonzepten aufgezeigten Handlungspriorität zu prüfen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT NEUMÜHLEN-DIETRICHSDORF

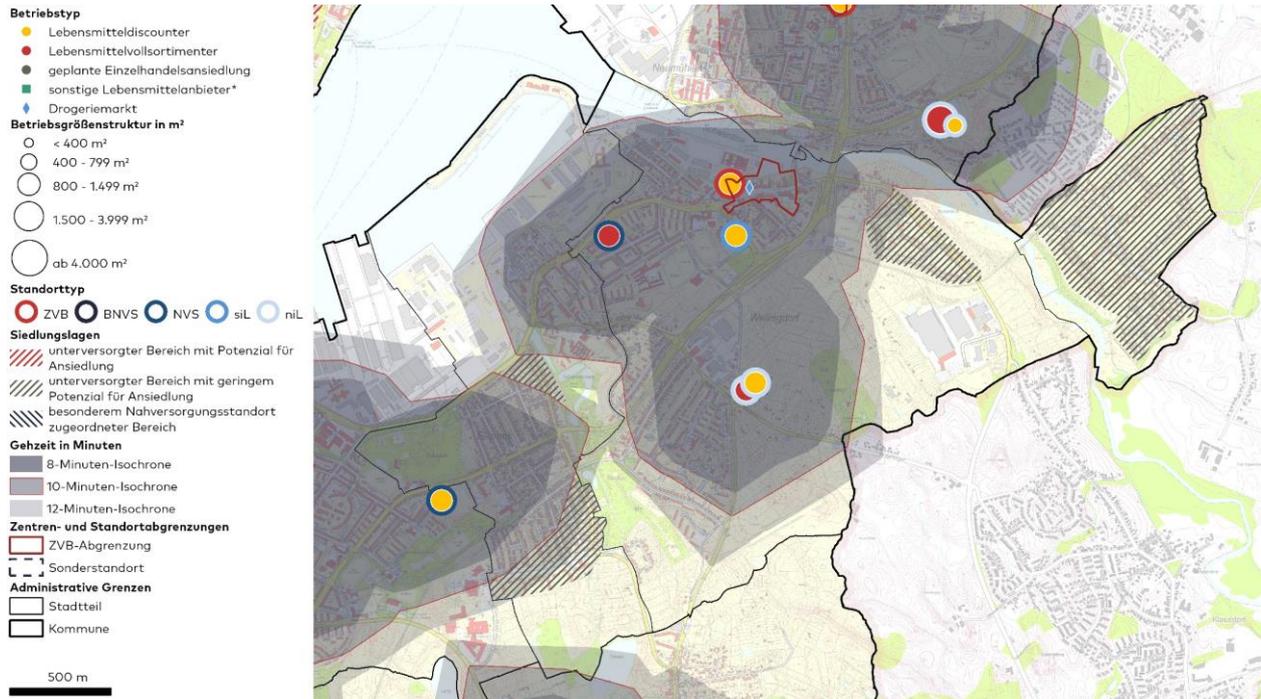


Entwicklungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in dem zentralen Versorgungsbereich
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Aufgrund der mangelnden fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgern in Oppendorf sind alternative Nahversorgungsmodelle zur Versorgung der Bevölkerung zu prüfen (zum Beispiel mobile Nahversorgungsangebote, Bring- und Abholservices, Quartiersläden)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT WELLINGDORF

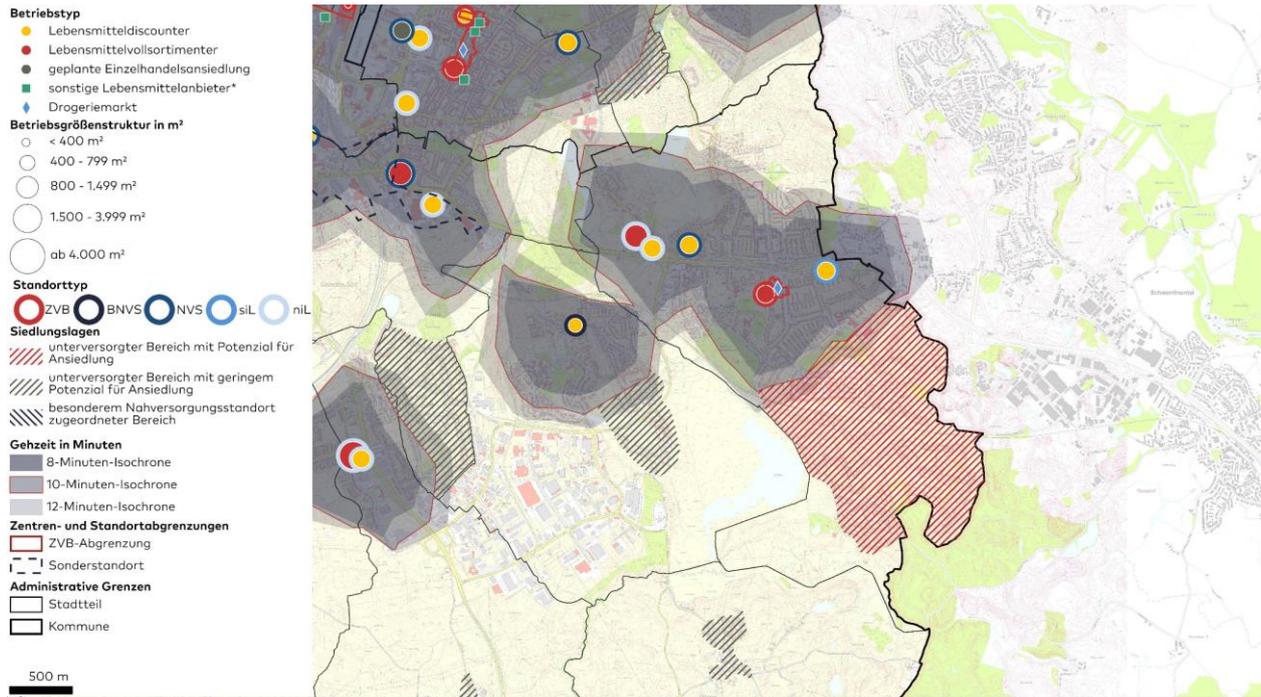


Entwicklungsempfehlungen

- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen im zentralen Versorgungsbereich und an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen; bei Erweiterungsbestreben ist auf eine (kleinräumige) Verlagerung in die westlich gelegene Siedlungslage hinzuwirken
- Erweiterte Bestandssicherung an städtebaulich integrierten Standorten; bei darüber hinaus gehenden Erweiterungsbestreben ist auf eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich hinzuwirken
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird ein Nahversorgungsstandort Schönberger Straße ausgewiesen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT ELMSCHENHAGEN/KROOG

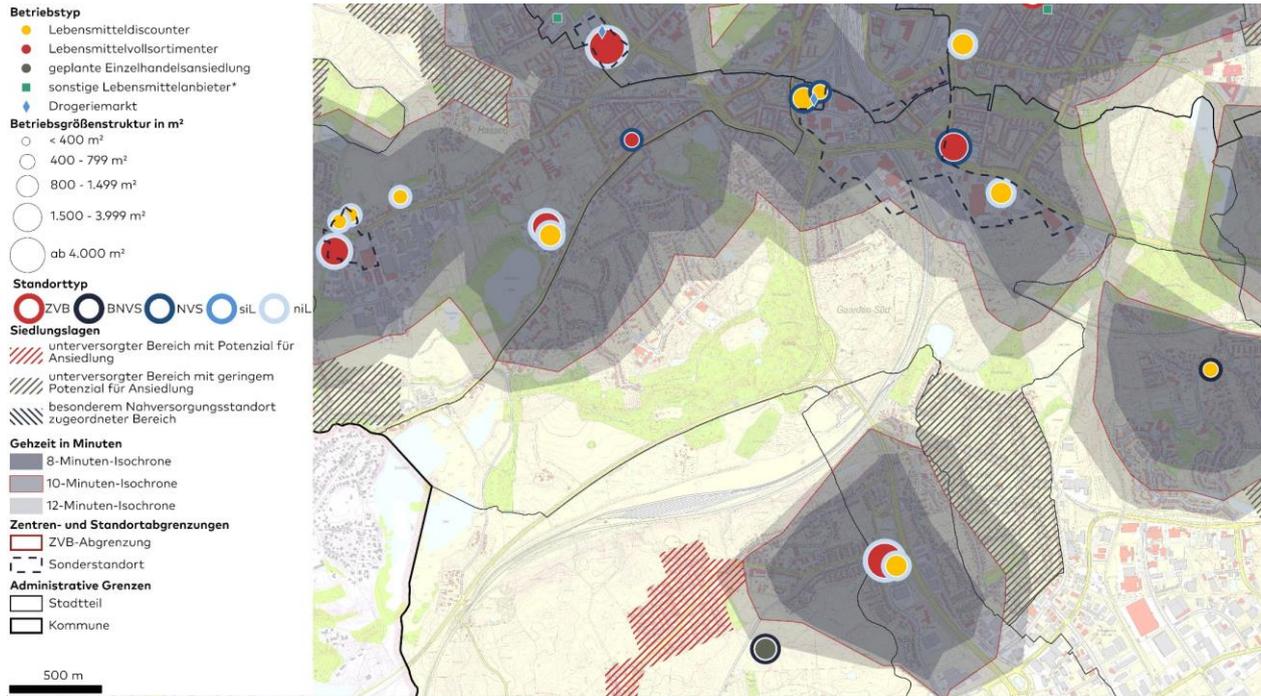


Entwicklungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in dem zentralen Versorgungsbereich und an Nahversorgungsstandorten
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Erweiterte Bestandssicherung an städtebaulich integrierten Standorten, bei darüber hinaus gehenden Erweiterungsbestreben ist auf eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich oder in die südlich gelegene Siedlungslage ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung hinzuwirken
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird der Nahversorgungsstandort Villacher Straße ausgewiesen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT GAARDEN SÜD/KRONSBURG

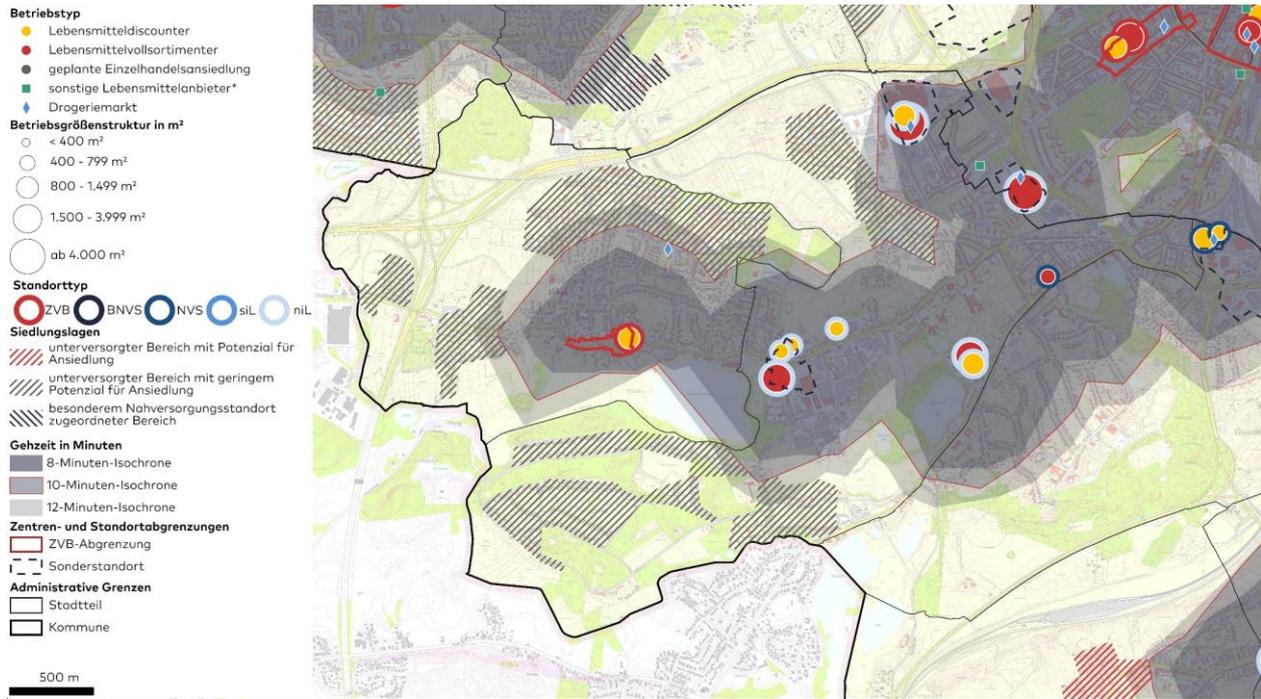


Entwicklungsempfehlungen

- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Bei Erweiterungsbestreben ist auf eine Verlagerung in die westlich und südlich gelegenen Siedlungslagen hinzuwirken
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines bedarfsgerechten Lebensmittelmarktes in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Kronsburg (durch Verlagerung oder Neuansiedlung und bei entsprechender Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit)
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Nahversorgungsstandort Sörensenstraße
 - Perspektivischer Nahversorgungsstandort Stormarnstraße: Aufgrund der optimierungsbedürftigen städtebaulichen Integration werden im Kontext einer möglichen Umstrukturierung/Erweiterung der Märkte entsprechende städtebauliche Verbesserungen empfohlen und als Voraussetzung zur vollständigen Entwicklung als Nahversorgungsstandort gesehen; bei möglichen Verkaufsflächenerweiterungen ist zudem besondere Rücksicht auf den Nahversorgungsstandort an der Hamburger Chaussee zu nehmen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT HASSEE

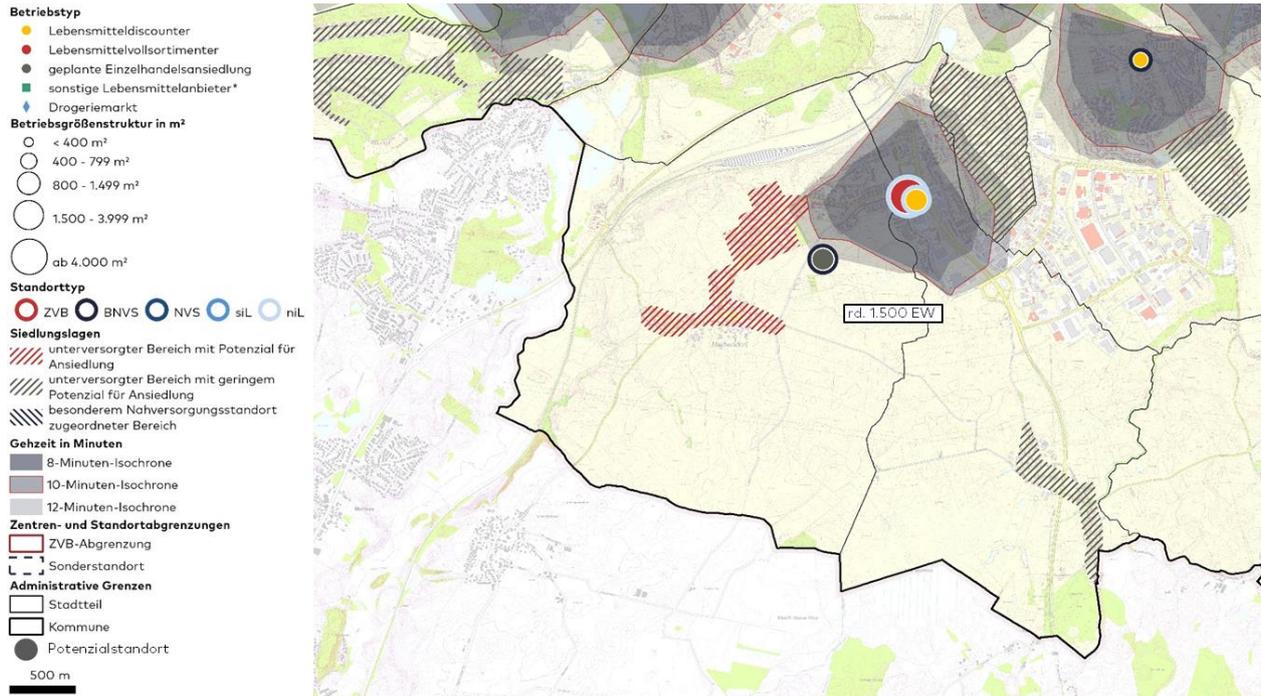


Entwicklungsempfehlungen

- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Hamburger Chaussee 178 aufgrund der hohen Versorgungsfunktion für die südöstlich gelegene Siedlungslage als perspektivischer Nahversorgungsstandort bei kleinräumiger Verlagerung und stärkerer Öffnung zur Wohnbebauung
- Dynamischer Bestandsschutz für Ergänzungsstandort Winterbeker Weg (siehe Kapitel 5.2)
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird ein Nahversorgungsstandort Hamburger Chaussee 114 ausgewiesen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT MEIMERSDORF/MOORSEE

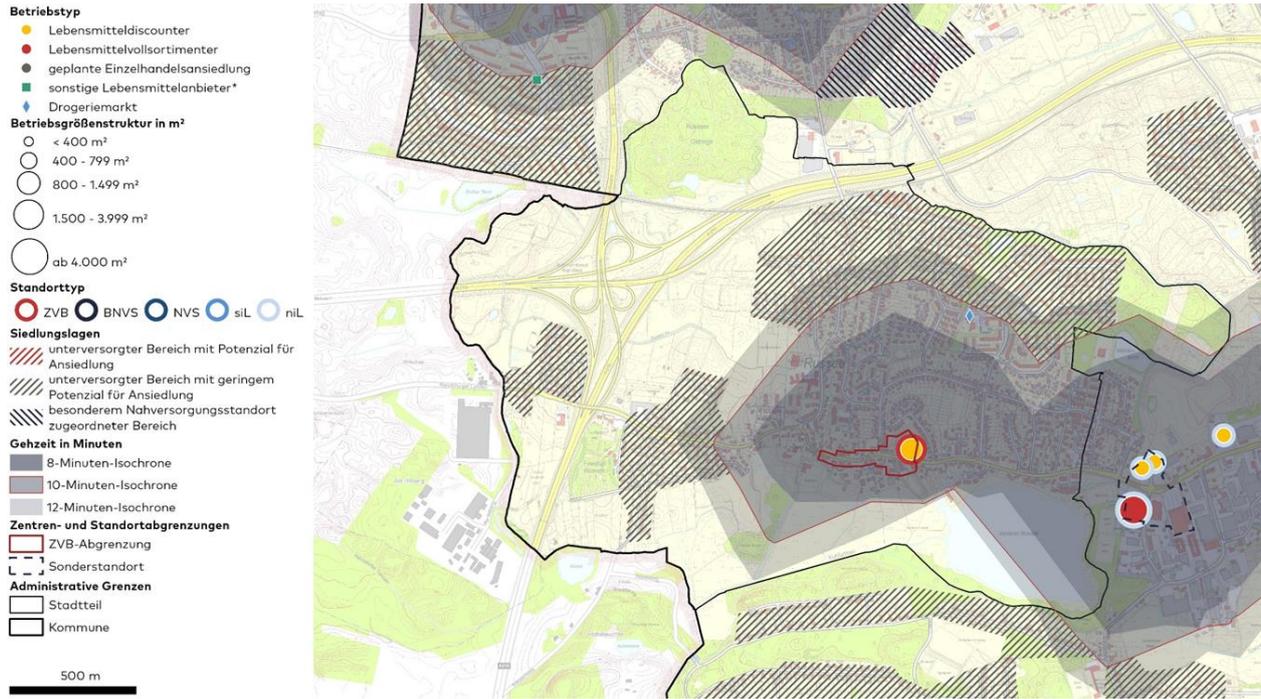


Entwicklungsempfehlungen

- Aufgrund des neuentstehenden Stadtquartiers Möglichkeit zur Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs durch Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes und arrondierenden Nutzungen
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Grot Steenbusch jedoch aufgrund der hohen Versorgungsfunktion als perspektivischer Nahversorgungsstandort bei Öffnung des Baukörpers (in erster Linie des Famila) in Richtung Wohnbebauung und Umstrukturierung der Eingangssituation

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT RUSSEE

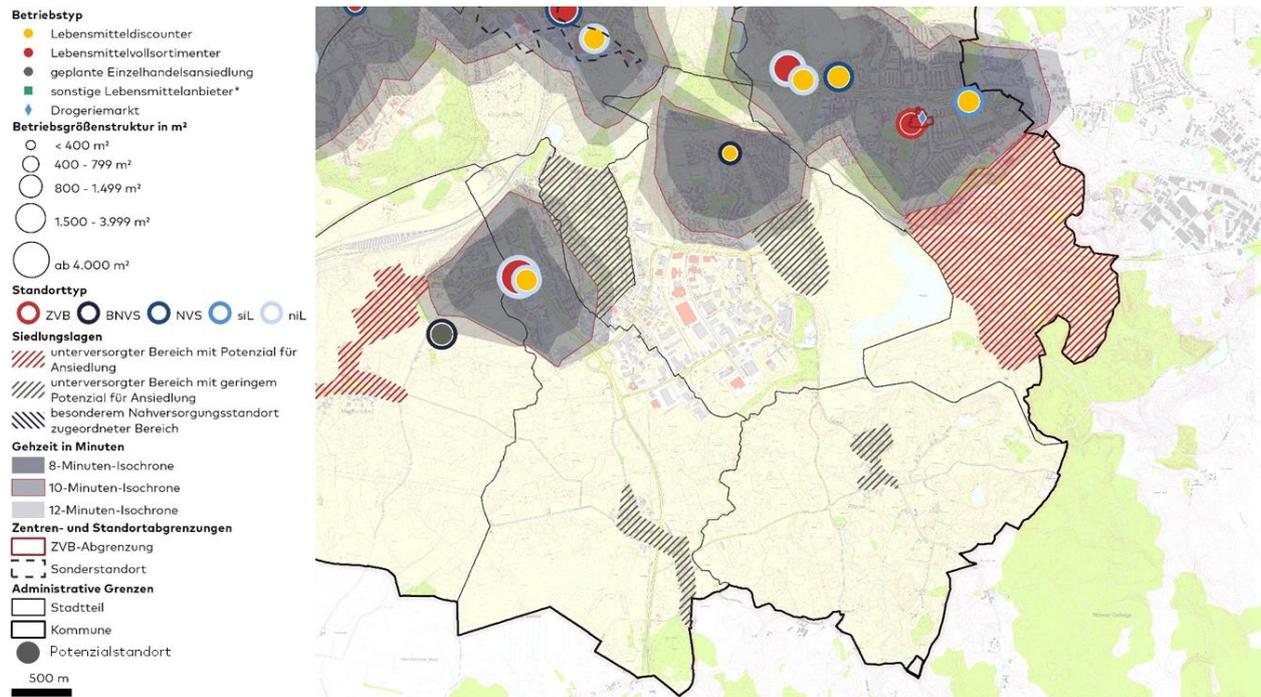


Entwicklungsempfehlungen

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich durch Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes oder anderer Angebote sofern möglich; nachgelagerte Priorität Ansiedlung in den unversorgten Siedlungslagen
- Jedoch geringe Perspektive zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation aufgrund starker Wettbewerbssituation (insbesondere SO Russee/Hassee)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

NAHVERSORGUNGSKONZEPT WELLSEE/RÖNNE



Entwicklungsempfehlungen

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots durch Ansiedlung von Lebensmittelmärkten
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird der besondere Nahversorgungsstandort Segeberger Landstraße ausgewiesen, der weitere Siedlungslagen in Wellsee mitversorgt
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes am besonderen Nahversorgungsstandort

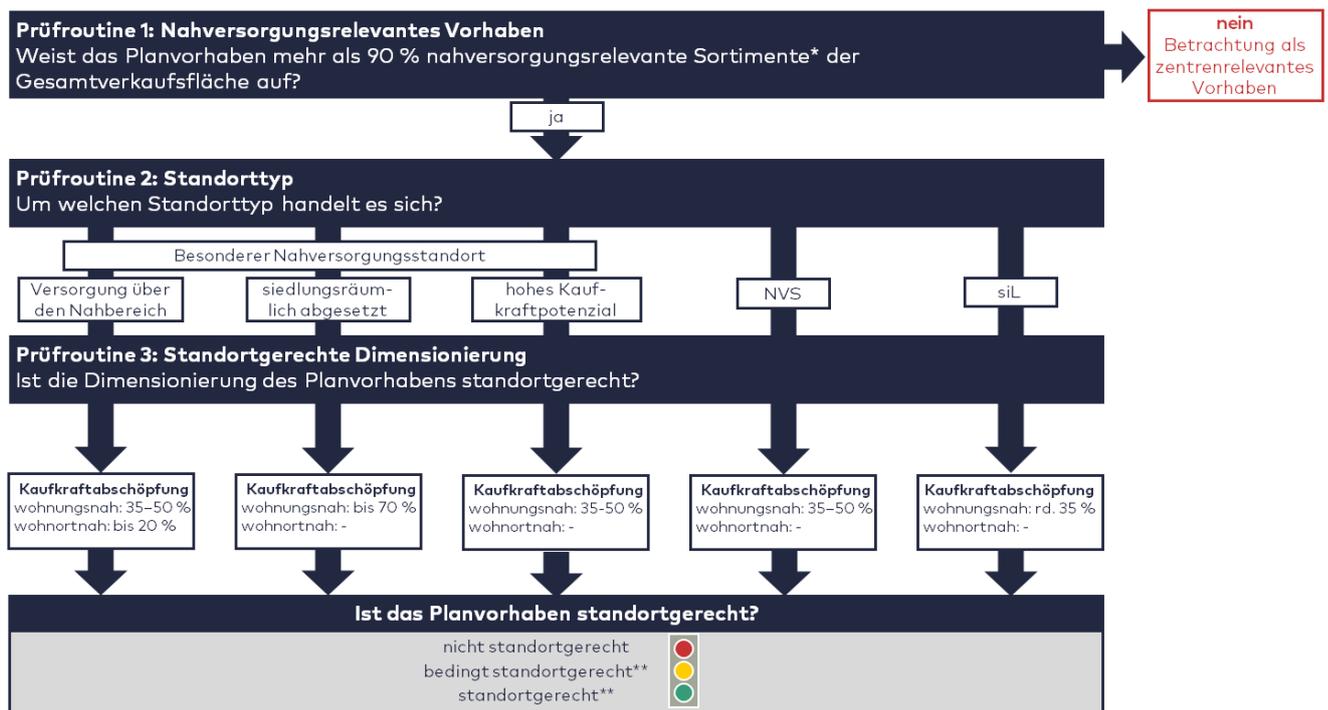
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; * sonstige Lebensmittelanbieter umfassen Lebensmittelanbieter > 200 m².

6.5 Standortgerechte Dimensionierung von Nahversorgungsvorhaben

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherinnen- und Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden.

Abbildung 11: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig zentrenrelevant; **eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Kiel dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben und resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert. Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind in der Regel nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben nicht nahversorgungsrelevant erfolgt eine Prüfung als zentrenrelevantes Vorhaben unter Berücksichtigung der Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 8).

Prüfroutine 2: Standorttyp

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei nach besonderen Nahversorgungsstandorten, Nahversorgungsstandorten und städtebaulich integrierten Lagen unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Standorte kann mit der Einstufung fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Betriebes nochmals überprüft werden.

Eine städtebauliche Integration liegt vor, wenn der Vorhabenstandort im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung steht bzw. idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (zum Beispiel Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer planerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt diese Prüfroutine ebenfalls als erfüllt.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (zum Beispiel Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

Für die Bewertung als Nahversorgungsstandort muss zusätzlich eine Nahversorgungsfunktion des Standortes für die räumliche, qualitative oder quantitative Nahversorgung vorliegen (Kriterien für die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes).

Besondere Nahversorgungsstandorte verfügen darüber hinaus über weitere Nahversorgungsfunktionen, die entweder über den Nahbereich hinausgehen, sich in siedlungsräumlich abgesetzten Lagen befinden oder ein hohes Kaufkraftpotenzial aufweisen (Kriterien von besonderen Nahversorgungsstandorten).

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Die Höhe der Kaufkraftabschöpfung ergibt sich aus dem Standorttyp.

- Bei einem städtebaulich integrierten Standort kann in der Regel von einer Kaufkraftabschöpfung von rund 35 % im wohnungsnahen Bereich ausgegangen werden.
- Bei einem Nahversorgungsstandort ist dies ist aus fachgutachterlicher Sicht in der Regel gegeben, wenn die Umsatzerwartung rund 35 bis 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.
- Besondere Nahversorgungsstandorte weisen je nach Funktion zum Teil entsprechend höhere Kaufkraftabschöpfungsquoten im wohnungsnahen oder wohnortnahen Bereich auf.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei unter anderem die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (zum Beispiel Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,

- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (zum Beispiel Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (zum Beispiel an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (zum Beispiel abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (zum Beispiel Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Bei besonderen Nahversorgungsstandorten in siedlungsräumlich abgesetzten Lagen können bis zu 70 % Kaufkraftabschöpfung im wohnungsnahen Bereich angesetzt werden. Diese Standorte weisen ein sehr geringes Wettbewerbsumfeld auf und die umgebenden Siedlungslagen verfügen über keine weiteren fußläufigen Angebote oder Angebote in fahrradfreundlicher Distanz, sodass ein Gros der Kaufkraft an dem besonderen Nahversorgungsstandort gebunden werden kann.

Die Kriterien sind dabei nicht als Kontingentierung von Verkaufsfläche zu verstehen, sondern als Grundlage für weitergehende und sodann städtebaulich begründete Empfehlungen. Insofern ist das Vorgehen kompatibel zu der aktuellen Rechtsprechung des EuGH.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rund 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rund 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (zum Beispiel aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen (Besonderer Nahversorgungsstandort mit Versorgung über den Nahbereich). Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen in der Regel bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Für die wohnnahen Bereiche ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (in der Regel bis zu 20 %) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche.

Abschließende Gesamtbewertung

Bei einer für den Standorttyp **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandelskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine **geringfügige Überschreitung** um bis zu 5 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (unter anderem Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (zum Beispiel Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse¹³ zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt in der Regel ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Einzelhandelskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

¹³ Die Vergabe von Verträglichkeits- oder Tragfähigkeitsgutachten erfolgt stets (ausnahmslos) durch die LH Kiel.

7 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Kiel als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimenten in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

7.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.¹⁴ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Zur Beurteilung einzelner Sortimente werden eine Reihe von Kriterien herangezogen die nachfolgend erläutert werden.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundinnen- und Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die von den Kundinnen und Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die den Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

¹⁴ vergleiche hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie zum Beispiel die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherinnen- und Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf.

Neben den rechtlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Kiel 2010 ergibt sich die Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Kiel als sog. „Kieler Sortimentsliste“.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Kiel als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Folgende Ziele werden für die Überprüfung der Sortimentsliste formuliert:

- Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes 2010 mit einem **hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten**
- gegenüber GEKK 2010 **Ausweisung einzelner Sortimente als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant** mit der Zielstellung einer flexiblen und differenzierten Einzelhandelssteuerung an den Sonderstandorten und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
- **Umbenennung** und **Zusammenfassung verschiedener Sortimente** zur Verbesserung der Handhabbarkeit sowie zur Gewährleistung einer hinreichend konkreten Nachvollziehbarkeit für Zwecke der Bauleitplanung
- **gleichzeitig differenzierte Sortimentszuordnung** für eine zukünftig unterschiedliche Steuerung einzelner Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz gemäß den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen.

7.2 Kieler Sortimentsliste

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Kiel.

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung
- Beleuchtungskörper
- Elektrokleingeräte
- Elektroartikel
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Hörgeräte
- Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Schuhe, Lederwaren
- Spiel- und Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf
- Wohneinrichtungsbedarf

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

- Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren
- Nahrungs- und Genussmittel
- (Schnitt-)Blumen
- Tiernahrung

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente*

- Baumarktsortiment im engeren Sinne**
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Campingartikel
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Gitter, Rollos, Markisen
- Kfz und Kfz-Zubehör, Motorräder, Caravanzubehör
- Kinderwagen
- Matratzen
- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturhölzer
- Sportgroßgeräte, Boote, Zubehör
- Teppiche, Bodenbeläge
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * erläuternd, aber nicht abschließend; ** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

8 Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Kiel und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung auf den **ZVB Innenstadtzentrum Kiel** fokussiert werden (klein- und großflächig) zur Versorgung der Stadt Kiel und dem Umland (oberzentrale Versorgungsfunktion).
- In den (**besonderen**) **Stadtteilzentren** begrenzt im Rahmen ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion (besonderes Stadtteilzentrum klein- und großflächig; Stadtteilzentren in der Regelkleinflächig).
- In den hierarchisch nachgeordneten **Nahversorgungszentren** begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums (deutlich kleinflächig).
- In **sonstigen Lagen** sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment. Dabei erfolgt eine Differenzierung der Konzeptkonformität gemäß des Zentrentyps. Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse, da die Konzeptkonformität nicht gleichzusetzen ist mit einer städtebaulichen Verträglichkeit.

Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	IZ	BSTZ	STZ	NVZ	siL*	SO	niL
Großes Einkaufszentrum (über 20.000 m ² VKF)	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Kleines Einkaufszentrum (i. d. R. 10.000 – 20.000 m ² VKF)	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗
Warenhaus (i. d. R. 3.000 – 20.000 m ² VKF)	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗
Kaufhaus (i. d. R. 1.000 – 3.000 m ² VKF)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 800 – 4.000 m ² VKF)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 200 – 800 m ² VKF)	✓	✓	✓	○	○	✗	✗
Fachgeschäft (i. d. R. 100 bis 200 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = i. d. R. konzeptkonform; ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich; ✗ = i. d. R. nicht konzeptkonform; * inkl. (besondere) Nahversorgungsstandorte.

Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an (besonderen) Nahversorgungsstandorten vorzusehen.

- Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist primär in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen (in der Regel klein- und großflächig).
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung ist sekundär zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch an (besonderen) Nahversorgungsstandorten zulässig, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Kiel zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegensteht und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen ist abhängig von den Entwicklungszielen des Nahversorgungsstandortes, wobei das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein soll (siehe Nahversorgungsprüfschema)
- In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sind in der Regel nur Lebensmittelläden/Convenience-Stores zur direkten Versorgung des Gebietes zulässig.
- In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung sowie Hofläden zugelassen werden.
- Verkaufsflächengrößen und Verträglichkeit sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen herzuleiten

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist das Nahversorgungsprüfschema sowie die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	IZ	BSTZ	STZ	NVZ	BNVS/ NVS*	siL	niL**
SB-Warenhaus (über 5.000 m ² VKF)	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 – 5.000 m ² VKF)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 – 3.000 m ² VKF)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗
Supermarkt (i. d. R. 1.500 – 2.000 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Drogeriefachmarkt, Bio-Supermarkt (i. d. R. bis 1.000 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Lebensmitteldiscounter/Kleiner Supermarkt (i. d. R. 800 – 1.500 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Kleinflächiger Lebensmittelmarkt (i. d. R. 400 – 800 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	○	✗
Nachbarschaftsladen/Convenience-Store (i. d. R. 100 bis 400 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = i. d. R. konzeptkonform; ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich; ✗ = i. d. R. nicht konzeptkonform; *Konzeptionell ausgewiesene Nahversorgungsstandorte zzgl. Standorte, die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen; ** inkl. Sonderstandorte; Die Aussagen zur Konzeptkonformität sind um Aussagen zur standortgerechten Dimensionierung zu ergänzen und ersetzen keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär an den Fachmarktstandorten vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafürsprechen.

- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens zu begrenzen – eine ausdifferenzierte Begrenzung der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen getroffen werden.
- Zudem erfolgt eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment.

Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/stadtentwicklungspolitische (Ziele/Grundsätze des EZK),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LEP Schleswig-Holstein),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung kann in der Regel eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 5 % zu verstanden werden (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf bis zehn Jahren). Eine ausdifferenzierte Begrenzung ist im begründeten Einzelfall unter Abwägung stadtentwicklungspolitischer, auswirkungsbezogener, landesplanerischer, rechtlicher und betreiberseitiger Aspekte nach Prüfung möglich. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung sind zu vermeiden. Auslöser einer solchen Entwicklung sollte immer der Bestandsschutz sein.

Leitsatz V: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschreitet.

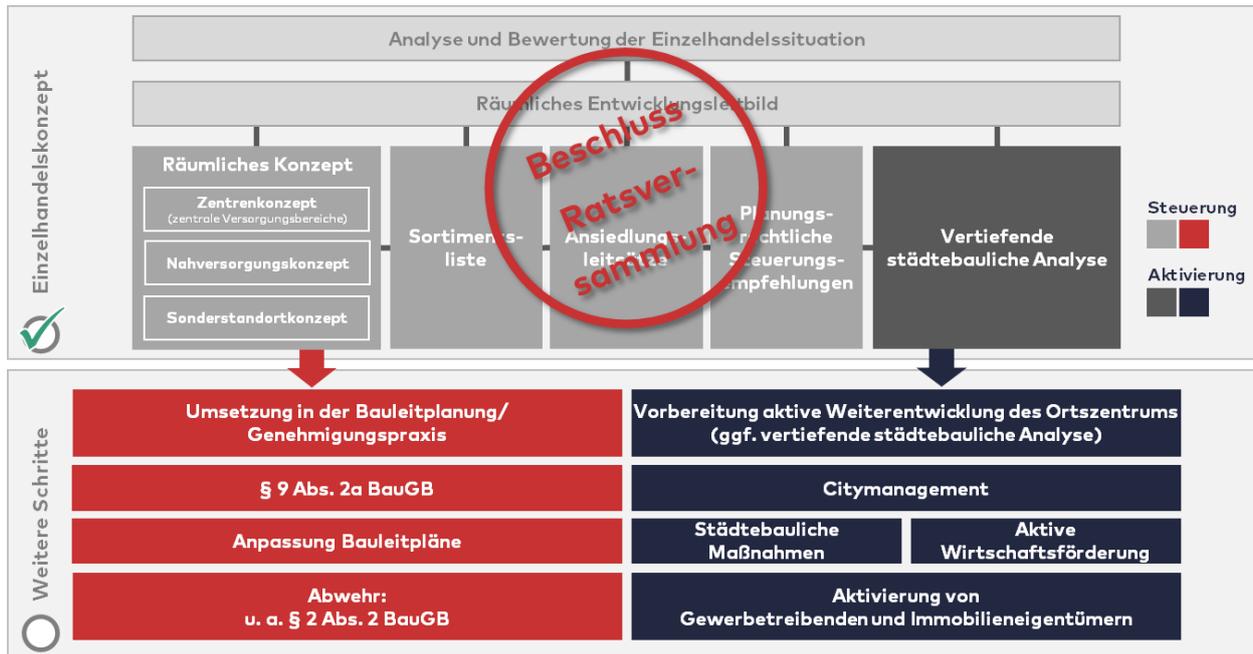
Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

9 Schlusswort

Die Stadt Kiel verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und gegebenenfalls erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Darüber hinaus können die hier erarbeiteten Ziele und Grundsätze (insbesondere hinsichtlich Anlagentypen und Verkaufsflächen) auch Eingang in das Privatrecht (zum Beispiel Kaufverträge, städtebauliche Verträge) finden. Die Beauftragung von standortbezogenen Gutachten soll stets durch die Landeshauptstadt Kiel oder in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Kiel erfolgen. Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept

auch erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. In Anbetracht der bestehenden Strukturen und Handlungserfordernisse ergibt sich zukünftig durch folgende Instrumente bzw. Handlungsmöglichkeiten – eingeordnet nach Handlungspriorität – die Chance zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Kiel mit besonderem Fokus auf das Innenstadtzentrum und die Stadtteilzentren:

Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Kiel

- Positionierungsstrategie für die Innenstadt: sehr hohe Handlungserfordernis
- Stärkungskonzepte/Offline-Strategien für Stadtteilzentren: sehr hohe Handlungserfordernis
- Konzept für gastronomische und weitere frequenzerzeugende innerstädtische Funktionen: hohe Handlungserfordernis
- Mixed-Use-Potenzialfinder Handlungserfordernis: geringe Handlungserfordernis
- Verkehrskonzept: in Erarbeitung
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept: in Erarbeitung

Insbesondere für das Innenstadtzentrum Kiels besteht aufgrund der städtebaulichen Struktur und der Ausstattungs- und Leerstandsituation Handlungsbedarf, um die Einzelhandelslagen und den historischen Altstadtkern nachhaltig zu stärken. Parallel zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt die Erarbeitung des integrierten Entwicklungskonzeptes Innenstadt Kiel. Um das Innenstadtzentrum aus Einzelhandelsicht zukunftsfähig aufstellen zu können empfiehlt es sich, aus gutachterlicher Sicht, eine Positionierungsstrategie zu erarbeiten, die lagebezogen, konkrete Handlungsfelder und -empfehlungen für die Themen Branchen-/Nutzungsmix, Funktionsstruktur, Leerstand/Mindernutzungen, Städtebau/Stadtgestaltung und Digitale Sichtbarkeit erarbeiten kann. Zudem können für ausgewählte Stadtteilzentren Stärkungskonzepte zur langfristigen Verbesserung der Angebotsstrukturen beitragen. Zur Optimierung der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie für die Attraktivierung der Parksituation in der Innenstadt kann ein Verkehrskonzept insbesondere für den Innenstadtbereich empfohlen werden¹⁵. Durch Mixed-Use Konzepte kann an Standorten jenseits der hochverdichteten Lagen die Aufstockung von Handelsimmobilien mit Wohn- und Geschäftseinheiten wirtschaftliche Renditen erhöhen und gleichzeitig dem kommunalen Wohnraummangel begegnet werden. Im Bereich zentrenergänzender Funktionen können insbesondere zur Steuerung von Vergnügungsstätten (Vergnügungsstättenleitlinien liegen vor) sowie zur qualitativen Stärkung der gastronomischen Nutzungen entsprechende Konzepte sowohl das Innenstadterlebnis als auch die Attraktivität der (besonderen) Stadtteilzentren erhöhen.

Weiterhin wird die Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes empfohlen, um die regionale Einzelhandelsentwicklung gemeinsam als Partnerinnen und Partner in der Region zu steuern.

¹⁵ In diesem Kontext ist auf den Masterplan Mobilität der KielRegion zu verweisen, in dem unter anderem zur Optimierung der innerstädtischen verkehrlichen Erreichbarkeit und Attraktivierung der Parksituation ein Verkehrskonzept, insbesondere für den Innenstadtbereich von Kiel, empfohlen wird.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

Junker + Kruse (2010): Gutachten zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Kiel. Dortmund.

Kuschnerus, Ulrich/Bischopink, Olaf/Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Neumeier, Stefan (2014): Modellierung der Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern: Untersuchung zum regionalen Versorgungsgrad mit Dienstleistungen der Grundversorgung. In: Thünen Working Paper, No. 16. Johann Heinrich von Thünen-Institut. Braunschweig.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarfe	6
Abbildung 2:	Sortimentspezifische Entwicklungsimpulse für die Stadt Kiel.....	7
Abbildung 3:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kiel	9
Abbildung 4:	Neues Zentren- und Standortmodell für die Stadt Kiel	11
Abbildung 5:	Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Kiel (Zielperspektive)	12
Abbildung 6:	Neues Zentrenmodell für die Stadt Kiel.....	17
Abbildung 7:	Neues Sonderstandortmodell für die Stadt Kiel.....	38
Abbildung 8:	Zentralitäten der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	53
Abbildung 9:	Zentralitäten der Stadtteile der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.....	54
Abbildung 10:	Gesamtübersicht Nahversorgungskonzept Kiel	60
Abbildung 11:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	78
Abbildung 13:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	88

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbB

info@Stadt-handel.de

www.Stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43