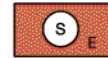


M 1: 15.000

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs.2 Nr.1 BauGB)



Sonderbaufläche
-Großflächiger Einzelhandel-
(§5 Abs.2 Nr.1 BauGB und §1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)

KENNZEICHNUNGEN (§5 Abs.3 Nr.1 und 3 BauGB)



Standorte, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind



Grenze des Geltungsbereiches der Planänderung

Der Entwurf der **4.** Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom **30.12.2004** bis **31.01.2005** nach vorheriger am **22.12.2004** abgeschlossenen Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

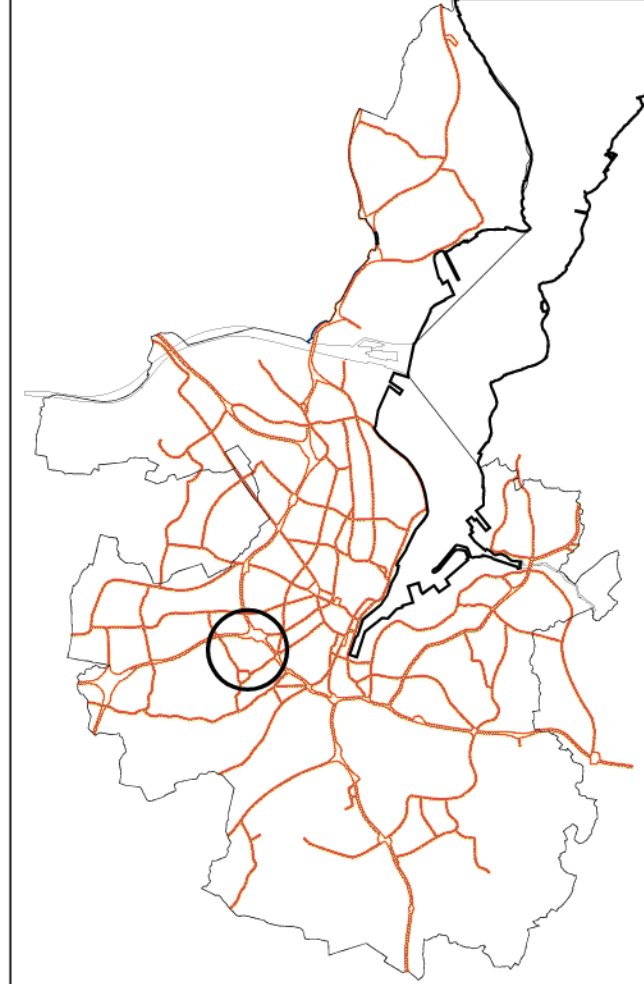
Die Ratsversammlung hat die **4.** Änderung des Flächennutzungsplanes am **17.03.2005** endgültig beschlossen und den beigefügten Erläuterungsbericht gebilligt.

Die Genehmigung der **4.** Änderung des Flächennutzungsplanes ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kiel, den

Landeshauptstadt Kiel
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt

Im Auftrag



4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Kiel - Fassung 2000 -

Bereich: Kiel - Hassee
östlich der Deutschen Bahn AG
südlich der Bundesautobahn A 215
nordwestlich Arfrade

Erläuterungsbericht

**zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Fassung 2000 –
für den Bereich in Kiel - Hassee, östlich der Fläche der Deutschen Bahn AG, südlich
der Bundesautobahn A 215, nordwestlich Arfrade**

Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flächen des vorhandenen Einkaufszentrums am Mühlendamm und das süd-westlich benachbarte Grundstück einer ehemaligen Maschinenfabrik. Weiterhin gehören dazu interne Erschließungsanlagen, Stellplätze und eine Tankstelle nördlich der Wohngrundstücke an der Arfrade.

Planungsziel

Um die Bedeutung des Oberzentrums Kiel als Einkaufsstandort zu erhalten und auszubauen, die ansässige Kaufkraft stärker zu binden und neue Kaufkraftzuflüsse zu generieren soll der am Standort Mühlenweg ansässigen CITTI – Handelsgesellschaft eine Erweiterung und Qualitätssteigerung ihres Verkaufsflächen- und Dienstleistungsangebotes ermöglicht werden.

Im Flächennutzungsplan – Fassung 2000 – ist die Fläche des bestehenden Einzelhandelsbetriebes als Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel – und die westlich angrenzende zur Erweiterung vorgesehene Fläche einer ehemaligen Maschinenfabrik als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zur Schaffung des zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baurechtes wird der Flächennutzungsplan geändert und die Gewerbliche Baufläche der ehemaligen Maschinenfabrik und die Flächen der vorhandenen Tankstelle mit geplanter Waschstraße in die Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel - einbezogen.

Planungsanlass

- Die CITTI - Handelsgesellschaft betreibt am Standort Kiel, Mühlendamm, das Einkaufszentrum CITTI-Park mit ca. 14.000 m² Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten (davon ca. 4.000 m² Media - Markt). Es werden ca. 860 ebenerdige Stellplätze angeboten, davon ca. 660 für Kunden.
- Nach dem Erwerb der benachbarten Gewerbefläche der ehemaligen Maschinenfabrik Koch sieht der Betreiber des Einkaufszentrums deutlich bessere Möglichkeiten für eine Erweiterung seines Betriebes und erarbeitet ein neues Gesamtkonzept für den CITTI-PARK. Die vorgesehenen Nutzungen, der ruhende Verkehr und die interne Verkehrerschließung sollen auf dem um ca. ein Drittel größeren Betriebsgelände besser verteilt werden. Es ist beabsichtigt, die vorhandenen Verkaufsgebäude umzubauen und zusätzlich ein 2-geschossiges Verkaufsgebäude parallel zu den Bahngleisen zu errichten. Unter Einbeziehung des benachbarten Grundstückes soll die Verkaufsfläche auf 33.500 m² vergrößert werden, zuzüglich ca. 2.000 m² für Dienstleistungen und Gastronomie. Darüber hinaus sind Büroflächen für eine Vergrößerung der CITTI - Hauptverwaltung sowie weitere sonstige Büroflächen vorgesehen. Es sollen ca. 2.000 Stellplätze angebo-

ten werden, davon 1.000 Stellplätze in einer Tiefgarage des Neubaus. Die vorhandene Tankstelle soll um zugeordnete Nutzungen (z.B. Waschstraße) ergänzt werden.

- Nach den konzeptionellen Überlegungen der CITTI - Handelsgesellschaft sollen in Ergänzung der Verkaufsflächen für den „Versorgungseinkauf“ mit Fachmarktangebot in Zukunft der „Erlebniseinkauf“ mit Freizeit-, Unterhaltungs- und Gastronomieangeboten im Vordergrund stehen, um die Attraktivität des Einkaufsstandortes zu steigern. Neben dem Umbau der vorhandenen Verkaufsbauwerke soll eine architektonisch hochwertig gestaltete neue Einkaufs- und Erlebnis-Mall auf zwei Ebenen zusätzliche Kunden aus Kiel, aus dem Umland und aus der Region anziehen.
- Die Gesamtverkaufsfläche („Business-Plan“) gliedert sich dabei in :

| Sortiment | ca. m ² Verkaufsfläche |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| SB - Warenhaus | 12.000 |
| Textilwaren | 7.000 |
| Lebensmitteldiscounter | 1.000 |
| Sport- und Freizeit | 2.500 |
| Schuhe | 2.000 |
| Unterhaltungselektronik | 4.500 |
| Spielwaren | 2.500 |
| Sonstige Branchen | 2.000 |
| Summe Verkaufsfläche | 33.500 |

Darüber hinaus sind für Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ca. 2.000 m² vorgesehen.

Planungserfordernis

Zur Realisierung des Vorhabens der CITTI – Handelsgesellschaft ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 956 erforderlich. Dieser ist aus dem Flächennutzungsplan – Fassung 2000 nicht zu entwickeln.

Zur Realisierung des neuen Gesamtkonzeptes wird daher die Aufstellung der **4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2000** erforderlich. Dabei sind auch die Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsflächen und der Attraktivitätssteigerung des Standortes zu überprüfen.

Am 29.04.2004 wurden die für das parallele Bauleitplanverfahren erforderlichen Beschlüsse von der Ratsversammlung gefasst.

Planungsgrundlagen

Lage des Einzelhandelsstandortes

Der Standort des Einzelhandelsunternehmens CITTI liegt auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Kiel am Rande der Kieler Innenstadt in ca. 2,2 km Entfernung zur City südwestlich des Einmündungsbereiches der Bundesautobahn A 215 in die Westumgehung B 76 - Theodor-Heuss-Ring/Olaf-Palme-Damm.

Zusammen mit dem benachbarten Einrichtungshaus IKEA und dem Einkaufszentrum Plaza bildet der Standort einen Schwerpunkt der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Oberzentrum Kiel.

Erschließung des Grundstückes

Das Grundstück ist über eine direkte A 215 - Autobahnzufahrt und über die Zu- und Abfahrt Mühlendamm zum Knoten Saarbrückenstraße/Westring an das überregionale, regionale und örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine Not- und Behelfszufahrt über die Straße Stadtrade zur Saarbrückenstraße ist vertraglich geregelt.

Zurzeit sind ca. 860 ebenerdige, teilweise überdachte Pkw-Stellplätze vorhanden. Zukünftig sind ca. 2.000 Stellplätze vorgesehen, davon ca. 1.000 in einer Tiefgarage. Ca. 350 Stellplätze werden von den Betriebsangehörigen genutzt.

Der Standort ist über die Stadtbuslinie 300 in das ÖPNV-Netz des Verkehrsverbundes der Region Kiel (VRK) eingebunden - der Hauptbahnhof ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Planungsrechtliche Situation

Landesraumordnungsplan und Regionalplan III

- Nach § 8 Abs. 2 Landesentwicklungsgrundsatzgesetz (LEGG) i. V. mit Ziffer 7.5 Abs. 2 des Landesraumordnungsplanes müssen Art und Umfang einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung dem Grad der zentralörtlichen Einstufung der Standortgemeinde entsprechen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl des Verflechtungsbereiches angemessen sein. Danach kommen für Einkaufseinrichtungen mit über 3000 m² Verkaufsfläche nur Oberzentren und zentrale Orte der mittelzentralen Ebene in Betracht. Eine Obergrenze der Verkaufsfläche ist nicht vorgegeben. Einkaufszentren größeren Umfangs sind in örtliche und regionale ÖPNV – Netze einzubinden.
- In der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes vom 01.02.2005 Abschnitt 7.5 (Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs) werden Ziele und Grundsätze an die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel angepasst und die Instrumentarien der Landesplanung geschärft bzw. konkretisiert. Dabei werden die Gebote der Zentralität, Kongruenz und das Beeinträchtigungsverbot deutlich herausgestellt, die Verkaufsflächen-Regelgrenzen je nach Einstufung im zentralörtlichen System angepasst, die Zulässigkeit von Discountmärkten aufgrund ihrer Auswirkungen geregelt, die interkommunale Abstimmung bei der Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel als Grundsatz festgelegt und die Verbindlichkeit von interkommunalen Einzelhandelskonzepten gestärkt.
- Die Landeshauptstadt Kiel ist ein Oberzentrum des Landes Schleswig – Holstein und soll als Schwerpunkt von überregionaler Bedeutung für mehrere Mittelbereiche neben Einrichtungen der qualifizierten Grundversorgung und differenzierten Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, langfristigen Bedarfes über umfassende Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des spezialisierten, höheren Warenbedarfes (Großkaufhäuser u. ä.) verfügen.

Der *Verflechtungsbereich* umfasst den Nahbereich, den Mittelbereich und den Oberbereich des Oberzentrums Kiel. Die Stadt Kiel hat mit Stand 31.03.2004 eine Bevölkerungszahl von 229.472 Einwohnern.

Der *Nahbereich* verfügt über eine Bevölkerungszahl von 311.759 Einwohnern (Stand 1999).

Der *Mittelbereich* verfügt über eine Bevölkerungszahl von ca. 400.000 Einwohnern (Stand 1999) und umfasst über den Nahbereich Kiel hinaus Gemeinden der Nahbereiche Gettorf, Felde, Nortorf, Bordesholm, Preetz, Raisdorf, Selent und Schönberg.

Zum *Oberbereich* zählen die Mittelzentren Schleswig, Eckernförde, Rendsburg und das Teilfunktionen eines Oberzentrums erfüllende Neumünster.

- Gemäß Ziffer 7.1.3 Abs. 5 des Regionalplanes III sollen bei der Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs die Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel sowie auf andere Zentrale Orte in der Region im Hinblick auf die Sicherstellung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt und einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur besonders sorgfältig geprüft werden.
- Der **Flächennutzungsplan 2000** der Landeshauptstadt Kiel stellt den Bereich des vorhandenen Einkaufszentrums mit zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzanlagen als Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel - und die westlich benachbarte Fläche als Gewerbliche Baufläche dar. Die vorhandene Tankstelle liegt im Schutz- und Schirmgrünstreifen zur südlich angrenzenden Wohnbebauung des „Saarviertel“ an der Arfrade. In der gewerblichen Baufläche ist ein Standort dargestellt, dessen Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
- Der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 756** setzt in seinem Geltungsbereich für die bestehende Einzelhandelsnutzung eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 25.000 m², davon 21.500 m² für zentrenrelevante Sortimente fest. Für das westlich benachbarte Grundstück der ehemaligen Maschinenfabrik gilt Baurecht nach § 34 BauGB.

Beurteilung des Vorhabens unter Berücksichtigung landesplanerischer Ziele und Grundsätze

Beeinträchtungsverbot (siehe hierzu auch Fachbeitrag Einzelhandel Seite 11)

- Das Vorhaben beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren innerhalb Kiels und benachbarter zentraler Orte nicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die weitergehende Funktion Kiels als Oberzentrum über die Versorgungsfunktion nachgeordneter Zentraler Orte hinausgeht.

Kongruenzgebot

- Das Vorhaben entspricht dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung Kiels. Die Gesamtstruktur des Einzelhandels ist der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen.

Integrationsgebot

- Das Vorhaben ist *siedlungsstrukturell* integriert, denn die geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (entsprechend Darstellung im Regionalplan III).
- Das Vorhaben ist *städtebaulich* nicht integriert, ist gem. Abs. 6 der Ziff. 7.5 der Fortschreibung des Landesraumordnungsplanes jedoch aus folgenden Gründen zulässig:
 - o Eine städtebauliche Integration ist nicht möglich, denn es handelt sich bei dem Vorhaben um den Umbau und die Erweiterung eines am Standort vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Der Standort am südwestlichen Rand der Kieler Innenstadt steht im funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Kiel und ist Stammsitz mit Hauptverwaltung des Betriebes.
 - o Die vorhandene Kieler Einzelhandelsstruktur lässt in der Innenstadt, den Neben-/Stadtteilzentren, den wohnungsnahen Grundversorgungszentren und an den nicht integrierten Standorten für großflächigen Einzelhandel und Fachmärkte weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklung zu. (i.E. siehe S. 7–12)

- Mit dem Vorhaben wird die zentralörtliche Bedeutung des Oberzentrums Kiel gestärkt. Die Einzelhandelszentralität kann damit von z. Zt. 137,8 auf rd. 141,1 erhöht werden. (i.E. siehe Seite 14)
- Das Vorhaben führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche von Kiel oder benachbarter zentraler Orte. Die zu erwartenden Umsatzverteilungsquoten liegen durchgängig unter 10 %. In keinem Sortimentsbereich werden kritisch absolute (in Mio €) bzw. relative (in %) Kaufkraftumverteilungen erreicht, weder im Hinblick auf die Innenstadt, die Neben-/Stadtteilzentren noch auf den oberzentralen Verflechtungsbereich. (i.E. siehe S. 13)

Auswirkungen der Planung

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Hierzu zählen erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Erweiterung des CITTI-PARK, da sich die zu erwartende Lärm- und Luftschadstoff-Belastung durch Mehrverkehr auf den Erschließungsstraßen und auf der CITTI - Stellplatzanlage erhöhen kann. Auch das Be- und Entladen des Anlieferverkehrs, der Betrieb der Tankstelle mit zugeordneten Nutzungen (z.B. Waschstraße), Störungen durch Lüftungsanlagen oder die Beleuchtung (Stellplätze, Werbung) können die Nachbarschaft beeinträchtigen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Veränderung der Gesamtlärmsituation für den Plangelungsbereich ist eine **Schalltechnische Untersuchung** erarbeitet worden. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Lärmpegelerhöhungen auf eng begrenzte Bereiche in den Straßenräumen von Mühlendamm und Arfrade beschränken. Im Bebauungsplan Nr. 956 werden daher immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel und entlang der Arfrade eine Fläche für eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 6 m über Straßenniveau festgelegt. Die Lärmschutzwand hinter der Tankstelle an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Arfrade wird um einen Meter erhöht.

Auswirkungen auf den Verkehr

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können mit dem durch sie ausgelösten Kunden- und Lieferverkehrsaufkommen den Bau neuer oder größerer Verkehrsanlagen erforderlich machen. Dabei geht es um Erschließungsstraßen, örtliche und überörtliche Verkehrseinrichtungen, den öffentlichen Personenverkehr und den Bau- bzw. Ausbau von Stellplatzanlagen.

Die Erschließung des CITTI-PARK erfolgt zur Zeit über eine direkte Zufahrt von der Bundesautobahn A 215 und Zu- und Abfahrt über die Straße Mühlendamm vom und zum Knotenpunkt Westring / B76. Eine Notausfahrt über die Stadtrade ist vertraglich gesichert. Für Kunden und Beschäftigte stehen z.Zt. ca. 860 Stellplätze zur Verfügung.

Die vorgesehene Erweiterung des CITTI-PARK wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Mühlendamm und den angrenzenden Straßen führen. Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen ist ein umfangreiches **Verkehrsgutachten** erarbeitet worden. Dabei wurde der zu erwartende Mehrverkehr ermittelt, die regionale Verkehrsaufteilung dargestellt, die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsanlagen aufgezeigt und erforderliche bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßennetz benannt.

Das Gutachten ermittelt unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrszuwachses bis zum Prognosejahr 2012 und unter Verwendung spezifischer Bemessungswerte der Verkehrserzeugung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen, den Parkplatzwechselzeiten sowie Abgleich mit anderen vergleichbaren Einrichtungen einen Anstieg der werktäglichen Verkehrsbelastung im Mühlendamm von 12.500 Pkw-Einheiten auf 17.700 Pkw-Einheiten.

Als Bemessungsgröße für den wöchentlichen Spitzenstundenwert (am Freitagnachmittag) ergeben sich an dem Knotenarm Mühlendamm für den Quellverkehr 1.075 Pkw/Std. und für den Zielverkehr 1.174 Pkw/Std.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass zur Abwicklung dieser zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen die Form der vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen

- direkte Zufahrt von der Bundesautobahn 215
- Hauptzu- und Abfahrt über die Straße Mühlendamm vom und zum Knotenpunkt Westring/Bundesstraße 76

für die geplanten Nutzungsarten ausreichen wird, die Verkehrsbauten jedoch funktionsgerecht um- und ausgebaut werden müssen.

Zur allgemeinen Gewährleistung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Westring/B76/Saarbrückenstraße im Straßennetz der Stadt Kiel und gleichzeitig zur Abwicklung erhöhter Ziel- und Quellverkehre zum und vom CITTI-PARK sind folgende **Um - und Ausbaumaßnahmen** vorgesehen:

- Der Knotenarm Saarbrückenstraße Ost ist um eine zusätzliche Abbiegespur für Rechtsabbieger in den Westring zu erweitern.
- In der Ausfahrtrampe vom Theodor-Heuss-Ring ist die Spurenaufteilung zu verändern in jeweils einen Fahrstreifen für Rechtsabbieger zur Saarbrückenstraße Ost, einen Geradeausfahrstreifen zum Westring, zwei Linksabbieger zum Mühlendamm und einen Linksabbieger zur Saarbrückenstraße West.
- Der Knotenarm Mühlendamm ist für eine zweispurige Verkehrsführung zum Einkaufszentrum aufzuweiten und ausfahrend um einen weiteren Fahrstreifen zu ergänzen.
- Der Mühlendamm ist für die Fahrtrichtung nach Süden zwischen dem CITTI-PARK und der Saarbrückenstraße um einen durchgehenden Fahrstreifen zu erweitern.
- Verkehrsmengenabhängige Steuerung der Ampelsteuerung des Knotenpunktes Saarbrückenstraße/Westring/Mühlendamm.

Um eine kundengerechte, rückstaufreie Verkehrsabwicklung zu gewährleisten, wird die **Grundstückszu-/abfahrt** des CITTI-PARK vom und zum Mühlendamm als Kreisverkehr umgebaut. Darüber hinaus wird die derzeitige Abfahrt von der A 215 im Einmündungsbereich Mühlendamm erweitert.

Die vorhandene vertraglich gesicherte Notausfahrt über die Stadtrade ist auch zukünftig erforderlich.

Begleitende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Zuge der Hasseer Straße/Saarbrückenstraße zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs würden die Leistungsreserven des Knotenpunktes Westring/B76 erhöhen.

Für den **ruhenden Verkehr** sind auf dem Grundstück des CITTI-PARK ca. 2000 Stellplätze vorgesehen, davon ca. 1000 Stellplätze in einer Tiefgarage.

Die **ÖPNV- Anbindung** erfolgt z.Zt. über die Stadtbuslinie. Die Bedienungshäufigkeit ist ggf. zu überprüfen.

Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2000:

Die Kieler Ratsversammlung hat im Jahr 2000 das „Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Kiel“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept 2000). beschlossen. Grundlage für das Konzept waren

- das Einzelhandelsgutachten von Junker & Kruse von 1996, aktualisiert im Sommer 1999;
- die aktualisierte Berechnung der CIMA im Herbst 1999.

Die Landeshauptstadt Kiel als Oberzentrum mit überregionaler Bedeutung hat die Aufgabe, die Bevölkerung Kiels und der Region mit Gütern und Dienstleistungen des spezifischen, höheren Bedarfes zu versorgen. Diese oberzentrale Bedeutung des Kieler Einzelhandels muss erhalten und ausgebaut werden. Deshalb muss die Landeshauptstadt Kiel

- ihre Attraktivität als bedeutendes Handels- und Dienstleistungszentrum in Schleswig-Holstein in einem schärfer werdenden Wettbewerb ausbauen,
- ihre Funktion als Oberzentrum im umliegenden Verdichtungsraum stärken,
- dazu beitragen, dass die Einzelhandelsunternehmen Planungssicherheit haben, nachhaltig erfolgreich wirtschaften können und somit u.a. die Einzelhandelsumsätze steigen,
- die Versorgungsstruktur der Gesamtstadt optimieren, indem sowohl die City und die Nebenzentren als auch die nicht integrierten Standorte entsprechende Entwicklungschancen erhalten ohne sich gegenseitig zu gefährden,
- kontrolliert Sondergebiete ausweisen, ohne die bestehenden Zentren zu gefährden, Veränderungen im Einkaufsverhalten der Bevölkerung berücksichtigen und somit
- die Qualität der Wohn- und Einkaufsstadt Kiel verbessern.

Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des Szenarios 1

Im Szenario 1 beschreibt das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Kiel den Entwicklungsrahmen von vorhandenen Einzelhandelsstandorten für die Bereiche CITTI, Plaza, Sophienhof, Bahnhof, Ikea und Hörn.

Im Einzelnen sind folgende Erweiterungen bzw. Neubauten vorgesehen:

| Vorhaben | Maßnahme | ca. VKF |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------|
| IKEA | Neubau mit einer Fläche von: | 17.000 m ² |
| Plaza | Erweiterung um: | 6.000 m ² |
| Bereich Bahnhof | Erweiterung um bis zu: | 4.000 m ² |
| Sophienhof | Erweiterung um ca.: | 10.000 m ² |
| Hörnbereich | kleinteilige Entwicklung um: | 4.000 m ² |
| Bereich CITTI | Erweiterung um bis zu: | 11.000 m ² |
| Gesamtfläche | | 52.000 m² |

Für den Bereich CITTI werden folgende Eckwerte für die Bauleitplanung vorgegeben:

„Das Gebiet ist als Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Bestand: ca. 14.000 m²

Erweiterungsfläche: ca. 11.000 m² (max.), davon entfallen

- 4.000 m² auf innenstadtrelevante Sortimente,

- 3.500 m² auf weitere innenstadtrelevante Sortimente (Media-Markt) und

- 3.500 m² auf nicht innenstadtrelevante Sortimente.

Innerhalb der Gesamtfläche sind für spezielle Sortimente Obergrenzen festzusetzen. Einzelheiten werden anhand der Liste zu zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimenten im B-Plan geregelt.“

Damit ist eine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche für CITTI um ca. 11.000 m² auf ca. 25.000 m² möglich.

Bestehendes und geplantes Einzelhandels- und Versorgungsgefüge der Landeshauptstadt Kiel und Entwicklungspotentiale.

In der Kieler Innenstadt erstreckt sich der Einzelhandelsbesatz im Wesentlichen auf die rd. 1,3 km lange Verkaufsaachse vom Kieler Schloss im Norden bis zum Hauptbahnhof im Sü-

den. Die eigentliche „Haupteinkaufsmeile“ (1a-Lage mit einer Vielzahl großflächiger Anbieter sowie entsprechend hoher Passantenfrequenz) ist eindeutig die Fußgängerzone zwischen dem Alten Markt und dem „Sophienhof“.

Die Stadt Kiel besitzt mit der Innenstadt ein grundsätzlich attraktives Zentrum. Mit dem „Sophienhof“, dem Rathausensemble, dem Kleinen Kiel mit dem neu gestalteten Bootshafen, mit seiner Abfolge von Plätzen und Platzbereichen (Alter Markt, Berliner Platz, Asmus-Bremer-Platz, Holstenplatz, Bahnhofsvorplatz) und mit seinen Blickbeziehungen zur Förde bietet es viele positive Identifikationspunkte.

Der gesamte Hafen- und Terminalbereich ist trotz direkter Innenstadtlage wenig als städtischer Erlebnisbereich erschlossen und bleibt somit aus städtebaulicher Sicht noch weitgehend ohne Einfluss auf das Einkaufserlebnis.

Dies alles sind jedoch gute Voraussetzungen und Entwicklungspotentiale für Handel und Gastronomie und bieten einen großen Spielraum zur Steigerung der Angebotsqualität und Vielfalt.

Zusätzlich zur Innenstadt haben die Neben- und Stadtteilzentren Pries-Friedrichsort, Wik, Mettenhof, Holtener Straße und Gaarden große Bedeutung für die Versorgungsfunktion der Bevölkerung in Kiel und den Nachbargemeinden.

So verfügt das Nebenzentrum Holtener Straße mit seiner Nähe zur Innenstadt im Vergleich zu den anderen Stadtteil- und Nebenzentren über ein vielfältiges und attraktives Angebot, wenngleich über gewisse Zeitspannen einige Ladenleerstände zu verzeichnen sind.

In Gaarden befindet sich das traditionelle Zentrum des nach wie vor von der Werftindustrie geprägten Kieler Ostufers. Schwerpunkt bildet die Elisabethstraße mit dem als Marktplatz fungierenden Vinetaplatz. Das Angebotsspektrum ist hier überwiegend auf die Einkaufsgewohnheiten der hier lebenden, durch einen hohen Ausländeranteil geprägten Bevölkerung ausgerichtet. Schon seit Jahren ist ein anhaltender Trading-Down-Effekt zu erkennen.

Über die Neben-/Stadtteilzentren hinaus haben sich in nahezu allen Wohnquartieren Einzelhandelseinrichtungen halten können, die eine Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleisten. Die Landeshauptstadt Kiel verfügt über ein Netz von wohnungsnahen Grundversorgungseinrichtungen. Die Ausstattung weist aber erhebliche Unterschiede auf Stadtebene auf. Überdurchschnittlich gut ausgestattet sind die zentrumsnahen und die den Stadtteilzentren (Friedrichsort, Wik, Mettenhof, Gaarden und der Holtener Straße) zugeordneten Stadtteile. Das höchste Ausstattungsniveau ist in Hassee anzutreffen, wo das hohe Pro-Kopf-Verkaufsflächenangebot in erster Linie auf großflächige Einzelhandelsbetriebe zurückgeht. Versorgungsdefizite weisen die Stadtteile Hammer, Meimersdorf, Moorsee, Rönne und Kronsburg auf, aber auch Schilksee und Russee sind unterdurchschnittlich versorgt. In erster Linie sind es demnach die peripheren und/oder dünn besiedelten Stadtgebiete, in denen eine Mindestgrundversorgung nicht gewährleistet ist.

Das vorhandene Zentrengefüge wird komplettiert durch nicht integrierte Standorte für Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels und für Fachmärkte. Diese befinden sich an den leistungsfähigen Verkehrsstraßen.

Einen Schwerpunkt bildet der Eckbereich A 215/B 76. In diesem westlichen Eingangsbereich zur Kieler Innenstadt liegen die überregional bedeutsamen Einzelhandelseinrichtungen des CITTI-PARK (ca. 14.500 m² VKF), Plaza (ca. 15.200 m² VKF) und IKEA (ca. 17.000 m² VKF), insgesamt ca. 46.700 m² VKF.

Im Verdichtungsraum Kiel liegt unmittelbar am östlichen Stadtrand Kiels die Raisdorfer Großflächenagglomeration „Ostsee-Park“ (rd. 8 km von der Kieler Innenstadt bzw. vom CITTI-PARK entfernt). Dieser Standort ist aus der Stadt sowie dem Umland verkehrlich über die autobahnähnlich ausgebaute B 76/B 202 sehr gut erreichbar.

Der „Ostsee-Park“ verfügt über fast 100.000 m² Gesamtverkaufsfläche und stellt sich als absolut ausstrahlungsstark besetzte Einkaufsagglomeration dar, die mit einem Umsatzvolumen mit rd. 300 Mio. € p. a. nach der Kieler Innenstadt und mit deutlichem Abstand vor allen

anderen regionalen Wettbewerbsstandorten die Nummer 2 im regionalen Einzelhandelsgefüge ist.

Die Landeshauptstadt Kiel nimmt mit rd. 386.000 m² Verkaufsfläche sowie einem Einzelhandelsumsatz von rd. 1,5 Mrd. € eine dominierende und die mit Abstand wichtigste Versorgungsfunktion innerhalb der Region ein.

Die Innenstadt ist dabei der wichtigste Standort (Verkaufsfläche ca. 114.000 m², Gesamtumsatz ca. 446 Mio. €). Der Einzelhandelsumsatz hat sich in den letzten zehn Jahren von gut 510 Mio. € auf 446 Mio. € rückläufig entwickelt und der Anteil des Innenstadtumsatzes am gesamtstädtischen Umsatz ist auf rd. 29 % zurück gegangen.

In den Neben-/Stadtteilzentren wird auf ca. 46.200 m² Verkaufsfläche ein Umsatz von rd. 245 Mio. € erzielt.

Das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt wird eindeutig durch den aperiodischen Bedarfsbereich dominiert (rd. 102.000 m² Verkaufsfläche/rd. 368 Mio. € Umsatz).

Dabei verfügt die Innenstadt insbesondere in der traditionellen „City-Domäne“ „Bekleidung / Textilien, Schuhe / Leder“ über eine dominante Position (rd. 52.000 m² Verkaufsfläche = knapp 77 % der diesbezüglichen Gesamtverkaufsfläche in Kiel bzw. rd. 46 % der in der Innenstadt situierten Verkaufsfläche). Eine ebenfalls starke Marktposition erreicht die Innenstadt in den cityrelevanten Sortimenten Haushalts- und persönlicher Bedarf (rd. 26.500 m² Verkaufsfläche = 55 % der gesamten Verkaufsfläche in dieser Warengruppe) während das Segment Technik (rd. 7.400 m² Verkaufsfläche = 32 % der städtischen Gesamtausstattung in diesem Sortimentsbereich) nur in etwa dem Durchschnittswert des innerstädtischen Verkaufsflächenanteils entspricht.

Als Ladenleerstände bzw. Umstrukturierungsmaßnahmen sind z.Zt. der temporäre Wegfall von Verkaufsflächen an der Holstenstraße im Zusammenhang mit dem Neubau von Zara, Am Alten Markt (ehemals Weiland) und konzeptionell bedingt im „Leik“ zu nennen.

Ein Vergleich mit anderen Oberzentren ähnlicher Größenordnung und Lage im Raum macht deutlich, dass Kiel in punkto Verkaufsflächenausstattung und Zentralität nur im Mittelfeld rangiert. Bezieht man den für das Jahr 2004 hochgerechneten Umsatz des Kieler Einzelhandels (rd. 1,5 Mrd. €) auf das im Stadtgebiet lokalisierte Nachfragevolumen (knapp 1,1 Mrd. € p. a.) ergeben sich Kaufkraftzuflüsse in einer Größenordnung von ca. 412 Mio. € p. a. Damit wird die hohe oberzentrale einzelhändlerische Versorgungsfunktion der Stadt widerspiegelt. Rechnerisch entspricht dies einer Einzelhandelszentralität der Landeshauptstadt Kiel von insgesamt knapp 138 (zum Vergleich: Lübeck rd. 131, Aachen rd. 125, Braunschweig rd. 142).

Mit Blick auf die warengruppenspezifische Situation im Textilbereich hat die Stadt Kiel mit einem Zentralitätskoeffizienten von 194,5 eine gute Marktposition erreicht. Vergleichsstädte wie Aachen (rd. 222), Braunschweig (rd. 220), Augsburg (rd. 223) und Kassel (rd. 250) zeigen jedoch, dass hier noch Steigerungspotentiale bestehen. Auch im Sortimentsbereich Technik ist die Zentralität Kiels mit rd. 129 noch steigerungsfähig. Vergleichsstädte wie Lübeck (rd. 151), Braunschweig (rd. 155), Augsburg (rd. 147) und Kassel (rd. 159) liegen auch hier auf einem deutlich höheren Niveau. Durch Intensivierung der warenspezifischen Marktdurchdringung des näheren Einzugsgebietes (Zone II und III) und durch moderate Ausdehnung/ Neubindung von Kaufkraft aus der „Ferneinzugszone“ der Stadt Kiel (Zone IV) ist von zentralitätssteigernden Effekten der Warengruppen Textil und Technik auszugehen. Rein rechnerisch dürfte damit die Zentralität z.B. im Textilbereich (nach erfolgter CITTI – Erweiterung) auf zwischen 205 bis 207 steigen und damit immer noch unter der der Vergleichsstädte liegen.

Bezüglich der rückläufigen Umsatzentwicklung macht der Vergleich mit ähnlich großen und mit einem Bedeutungsüberschuss ausgestatteten Oberzentren deutlich, dass auch die Kieler Situation durch die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung gekennzeichnet und keine Ausnahmeerscheinung ist. Beispiele: Lübeck rd. - 10 %, Braunschweig rd. - 7 %, Aachen rd. - 1,5%. und Kassel rd. - 6,6 %. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass einige jahrzeh-

telang die deutsche Einzelhandelslandschaft landauf/landab prägende Namen im Sortimentsbereich Textil und Technik in Turbulenzen geraten und teilweise vom Markt ausgeschieden sind. Gleichzeitig sind neue Namen / Betreiber im Sortimentsbereich „Bekleidung / Textil, Schuhe / Leder“ und „Technik“ angetreten, die wesentlich stärker als bisher in Erscheinung treten (in Kiel z.B. „Hennes & Mauritz“, „Esprit“). Auch wenn die Kieler Innenstadt in den letzten 10 Jahren konjunkturell und betreiber- / betriebstypenbedingt an Umsatz verloren hat, werden die Warengruppe „Bekleidung / Textilien, Schuhe / Leder“ sowie auch das Segment „Technik“ auch in den nächsten Jahren eine große Rolle spielen.

Dies zeigt zum einen, das sich die Kieler Innenstadt in den generellen Megatrend der Großstadt-Cities einfügt (damit leider auch nicht positiv davon abhebt), zum anderen, dass diese Entwicklung weniger von neueren, großflächigen Konkurrenz-Angeboten an der (Halb-) Peripherie beeinflusst wird als vielmehr „hausgemacht“ ist. Insofern muss die Kieler Innenstadt selbst, d.h. unabhängig etwa vom Vorhaben am Mühlendamm, versuchen, durch offensiven Marktauftritt oberzentrale Umsatzrekrutierung wiederzugewinnen. Die planerischen, konzeptionellen bzw. organisatorischen Instrumente / Möglichkeiten hierfür sind vorhanden, und die Landeshauptstadt Kiel ist entschlossen, sie gemeinsam mit allen zu Beteiligten (Immobilien Eigentümer, Ladenlokalbetreiber, Stadtverwaltung, KiWi u.a.) zu nutzen.

Veränderung des vorhandenen Einzelhandelsbestandes gegenüber 1996

Verglichen mit der Situation 1996 (Junker & Kruse-Erhebung; seinerzeit sind rd. 381.000 m² Verkaufsfläche erhoben worden, davon rd. 122.000 m² in der Innenstadt und rd. 259.000 m² im übrigen Stadtgebiet) ist im Rahmen der aktuellen Totalerhebung (GfK-Prisma 2004) festzustellen, dass trotz diverser zwischenzeitlich erfolgter großflächiger Einzelhandelsansiedlungen und Erweiterungen (u. a. Ikea ca. 17.000 m², Sophienhof ca. 6.000 m², Plaza ca. 1.300 m²) nur ein saldiertes Plus von knapp 4.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche besteht. Hierfür sind verschiedene Gründe zu nennen. So sind z.B. zwischenzeitlich in nicht unerheblichem Umfang Einzelhandelsflächenabgänge zu verzeichnen gewesen, die aus baulichen Umstrukturierungen resultieren, z. B. in der Innenstadt das ehemalige Hartung Bekleidungshaus, das jetzt nur noch mit einem kleinen Teil der ursprünglichen Verkaufsfläche genutzt wird. Darüber hinaus sind temporäre Ladenleerstände zu nennen, z.B. in der Holstenstraße im Zusammenhang mit dem Neubau von Zara, am Alten Markt und im „Leik“.

Planungen im Stadtgebiet

Neben der geplanten Erweiterung des "CITTI - PARK"- sind folgende Vorhaben zu nennen:

| Lage | Betrieb | ca. geplant VKF in m ² | Bemerkungen |
|-------------------------|----------------------------------|--|---------------------------------------|
| Innenstadt | Hauptbahnhof | 500 | in Vermarktung |
| City-Rand | Plaza-Erweiterung | 5.000 | |
| Gaarden | Ostring, ehem. Johnson & Johnson | Baumarkt, Gartencenter 20.200 Fachmarkt-Zentrum 6.100 | |
| Neu-Meimersdorf | Famila | 5.600 | |
| Schilksee | Coop | 1.200 | |
| Wik | Famila Discounter | 5.000 (Option 1.000) 1.000 | Ersatz für den Bestand Karstadt/Aldi |
| Wellingdorf | Lidl Plus | 800 800 | |
| Russee | Aldi | 800 | Aufgabe des Altstandortes |
| Mettenhof | | • | Aufwertung des Zentrums |
| Neumühlen-Dietrichsdorf | | • | Aufwertung des Zentrums "Langer Rehm" |
| Insgesamt | | 47.000 – 48.000 | |

Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsprojekte 'in der Pipeline', die eher eine Bestandsoptimierung bzw. Umstrukturierung darstellen und weitgehend flächenneutral sind.

Hinweis: Die auf Seite 38 des Fachbeitrags Einzelhandel für den Standort Johnson & Johnson genannten Verkaufsflächenzahlen entsprechen dem ursprünglichen Stand, der sich im Zuge der beiden hierfür eingeleiteten Bauleitplan-Verfahren verändert hat (s.o.). Auf die wesentlichen, für die Beurteilung des CITTI-PARK - Vorhabens relevanten Aussagen dieser Studie hat dies keinen Einfluss.

Perspektiven für den Einzelhandelsstandort Kiel

Die Landeshauptstadt Kiel beabsichtigt, die Standortqualitäten der Innenstadt und der Stadtteilzentren sukzessive, aber zielstrebig zu verbessern.

Zur Entwicklung zukünftiger Perspektiven für die **Innenstadt** hat die Oberbürgermeisterin zwei Arbeitsgruppen eingesetzt. Über erste Ergebnisse berichtete sie in der öffentlichen Sitzung der Ratsversammlung am 20.01.2005. Auswahlweise seien einige konkrete Maßnahmen genannt, die für eine Umsetzung diskutiert bzw. empfohlen wurden:

- Integrierte Parkraumbewirtschaftung mit vollständiger Erstattung der Parkgebühren in allen Geschäften der Kieler Innenstadt, außerdem weitere kostenlose Kurzzeit-Parkplätze
- Abriss der (östlichen) Pavillon-Bebauung am Alten Markt, um die Durchgängigkeit in die Schloßstrasse (wieder) herzustellen
- Neubau eines Cruise & Ferry-Terminals am Ostseekai, um kaufkräftige Kreuzfahrer-Touristen über den derzeit noch schwächelnden Nordkopf der Innenstadt (= Altstadt) in die Hauptfußgängerzone zu leiten
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums (insbesondere in der Schloßstrasse), auch durch künstlerische Installationen (etwa zur Weihnachtszeit mit entsprechender Dekoration)
- Nutzung aller möglichen verkaufsoffenen Sonntage im Jahr, Sonderaktionen vor den eigenen Geschäften, Verkaufstheke mit Aktionsprodukten zu jeder Jahreszeit („Inszenierung des Einkaufens“)

Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf einer Besonderheit der Kieler Innenstadt, nämlich der extremen Länge ihres Hauptfußgängerzonen-Bereichs mit ca. 1,3 km, die nach einer gleichmäßigen Kundenbelegung auf allen Teilabschnitten verlangt (Fußgängerzonen selbst in viel größeren Städten sind oft nur halb so lang und von daher für Shopping-Passanten „bequemer“).

Die o.g. Vorschläge weisen eine Gemeinsamkeit auf, nämlich das Bemühen zu größerer Korporation, d.h. zu integrierterem Auftreten aller City-Marktteilnehmer. Dies scheint – nicht zuletzt im Hinblick auf den neueren, äußerst erfolgreichen Einzelhandels-Typ der Shopping-Mall als organisatorischem Vorbild – eine Erfolgsstrategie gerade für die „klassische“ Innenstadt zu werden.

Würden diese Maßnahmen zeitnah umgesetzt, so bietet die Kieler Innenstadt als Einzelhandelsstandort auch in Zukunft die Möglichkeiten, die Zentralität nach einer Realisierung des CITTI - Erweiterungsvorhabens über den dann erreichten Wert von 141 hinaus weiter zu steigern; Zentralitätsziffern von 145 – 147 sind nach Auskunft des Fachgutachters „Einzelhandels“ ohne weiteres möglich. Aber auch schon heute gibt es bereits zusätzliche Einzelhandels-Ansiedlungswünsche z.B. im Sortimentsbereich „Braune und Weiße Ware“. Darüber hinaus entsteht in der Warengruppe Textilien z.Zt. in der Innenstadt ein Neubau des Modeanbieters Zara.

Parallel dazu soll die Attraktivität der **Stadtteilzentren** verbessert werden. Hierfür ein konkretes Beispiel: Das bislang etwas schwächelnde Südende der Holtenauer Straße - das Ensemble von Ladengeschäften am Dreiecksplatz - wird mit dem im Rahmen eines PPP-Projektes geschaffenen Linksabbieger von der Holtenauer Straße in die Preußnerstraße ge-

stärkt. Dadurch werden umfangreiche Parkierungsmöglichkeiten gerade auch für Einkaufskunden aus dem (nordwestlichen) Umland viel direkter als bisher erreichbar. Eine Maßnahme mit erheblicher Auswirkung. Darüber hinaus sind Einzelhandelsansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben für den Standort Holtenauer Straße, aber auch für andere Stadtteilzentren in Vorbereitung.

Vergleichbare Bemühungen gelten den Nahversorgungseinrichtungen in den einzelnen Quartieren der Stadt, um sowohl dem traditionellen (fußläufigen) als auch dem neuzeitlichen (PKW- oder Fahrrad-orientierten) Einkaufsverhalten der Kieler Bevölkerung gleichermaßen Rechnung zu tragen. Beispiele: Die Ansiedlung eines großflächigen Vollversorgers in Meimersdorf wird die Nahversorgungssituation in Meimersdorf, Moorsee und Kronsburg bereits kurzfristig nachhaltig verbessern. Für Schilksee sind die Planungen für einen Vollversorger am Funkstellenweg in die konkrete Planungsphase eingetreten. In Holtenau beabsichtigt der vorhandene Anbieter sein Angebot auf vergrößerter Fläche (über 1000 m² Verkaufsfläche) zu erweitern. In Russee und in Wellingdorf wird das bestehende Nahversorgungsangebot durch nahversorgungsrelevante Discounter ergänzt. Darüber hinaus wird das Zentrum „Langer Rehm“ in Neumühlen-Dietrichsdorf und das Zentrum in Wellingdorf) umgestaltet.

Vorhaben CITTI-PARK - Erweiterung

Die CITTI - Handelsgesellschaft beabsichtigt am Standort Kiel Mühlendamm, unter Einbeziehung der benachbarten Gewerbefläche der ehemaligen Maschinenfabrik Koch, die Verkaufsfläche des bestehenden Betriebes (ca. 14.000 m² Verkaufsfläche) um ca. 19.500 m² auf ca. 33.500 m² ausschließlich für zentrenrelevante Sortimente zu vergrößern. Die vorhandenen Verkaufsgebäude sollen umgebaut werden und zur Erhöhung der Attraktivität des Standortes ist der Neubau einer 2-geschossigen Einkaufs- und Erlebnismall vorgesehen.

Gutachterlicher Fachbeitrag „Einzelhandel“

Ob das Vorhaben der CITTI - Handelsgesellschaft mit dem bestehenden und geplanten Einzelhandels- und Versorgungsgefüge der Innenstadt, der Gesamtstadt und des oberzentralen Verflechtungsbereiches kompatibel ist, wurde in einem gutachterlichen **Fachbeitrag „Einzelhandel“** vom November 2004 bearbeitet.

Dabei lauten die beiden übergeordneten Fragestellungen:

- Verträgt sich eine solche, über das bisher gesicherte Baurecht hinaus gehende CITTI-PARK - Erweiterung mit dem vorhandenen Einzelhandelsgefüge in der Innenstadt, in den Stadtteilzentren sowie im oberzentralen Verflechtungsbereich, insbesondere im Hinblick auf mögliche Kaufkraftverschiebungen z. B. von der Innenstadt zur geplanten Shopping-Mall von CITTI-Park ?
- Wie kann insofern von den Zielsetzungen des im Jahre 2000 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes insbesondere im Hinblick auf die den CITTI-PARK - Standort betreffenden Aussagen begründet abgewichen werden ?

Hierzu gab die Fa. CITTI im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Kiel nach europaweiter Ausschreibung bei der Fa. GfK Prisma Institut GmbH & Co. KG, Hamburg, einen Fachbeitrag „Einzelhandel“ in Auftrag.

Ausgehend vom Ist-/Soll-Vergleich

| „CITTI-PARK“ Kiel | | | |
|--|-------------------------------------|--|---|
| Ist-/Soll-Vergleich gemäß vorläufiger Projektkonzeption | | | |
| Nutzungsart | Bestand in m² VKF | Rechtskräftiger B-Plan in m² VKF² | B-Plan in Aufstellung in m² VKF |
| CITTI SB-Warenhaus | 10.500 | 10.000 | 12.000 |
| Bekleidung/Textilien | | 5.000 | 7.000 |
| Unterhaltungselektronik | 2.900 | 4.500 | 4.500 |
| Schuhe | | 1.000 | 2.000 |
| Sport | | 1.000 | 2.500 |
| Spielwaren | | 0 | 2.500 |
| Lebensmittel/Discounter | | 0 | 1.000 |
| Shops/Fachmärkte | 500 | 3.500 (nicht innenstadtrelevant) | 2.000 (innenstadtrelevant) |
| „CITTI-PARK“ INSGESAMT | 13.900 | 25.000 | 33.500 |

kommt der Fachbeitrag „Einzelhandel“ auf der Grundlage einer neuen Totalerhebung der Verkaufsflächen an allen Kieler Einzelhandelsstandorten, nach Aufarbeitung standort-, markt- und potenzielseitiger Rahmenbedingungen und auf der Basis einer differenzierten Modellrechnung zu den möglichen zu erwartenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Kiel sowie im oberzentralen Verflechtungsraum zu folgenden **Ergebnissen**:

1. Die Erweiterung des CITTI-PARK um rd. 19.500 m² auf 33.500 m² ist als verträglich mit den Kieler Einzelhandelsstrukturen (Innenstadt, Neben-/Stadtteilzentren und übriges Stadtgebiet) zu bezeichnen.

Die zu erwartenden Umsatzverteilungsquoten liegen durchgängig unter 10%. Das Vorhaben bewirkt in keinem Sortimentsbereich kritische absolute (in Mio. € ausgedrückt) bzw. relative (in % ausgedrückt) Kaufkraftumverteilungen, weder im Hinblick auf die Innenstadt noch auf die Neben-/Stadtteilzentren und den oberzentralen Verflechtungsbereich. Selbst im sensiblen aperiodischen Sortimentsbereich „Bekleidung / Textilien, Schuhe / Leder“ sind bei maximalem Verkaufsflächenumsatz von 3.500 - 4.000 €/m² Kaufkraftverluste von nur bis zu 9,4 % (Innenstadt) und von bis zu knapp 8,3 % (Neben-/Stadtteilzentren) zu erwarten.

Die Umverteilungsquoten sind insofern noch zu relativieren, da für CITTI bereits heute rechtsgültig Baurecht für rd. 25.000 m² Verkaufsfläche besteht und in den Modellrechnungen ausschließlich von primär zentrenrelevanten Sortimenten ausgegangen wurde, was in der Umsetzung der Angebotsmischung eher unwahrscheinlich ist.

Mit Blick auf die regionale Verträglichkeit ist davon auszugehen, dass hier keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind.

Zur Erläuterung der perspektivischen Umsatzverteilung siehe beiliegendes Schaubild

2. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die rd. 8.500 m², die gegenüber der baurechtlichen Situation zusätzlich an Fläche vorgesehen sind, vornehmlich auf Sortimente entfallen, die hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzverteilung vergleichsweise geringe/moderate Auswirkungen induzieren.

Erläuterungen zu 1 und 2 :

Mit der Erweiterung des CITTI-PARK um rd. 19.500 m² Verkaufsfläche ist unter Berücksichtigung des vorgesehenen warengruppenspezifischen Verkaufsflächenprogramms, betreiberüblicher und standortadäquater Brutto-Flächenproduktivität - die für ein befriedigendes Reüssieren der Einzelhandelsflächen erforderlich und nach einer Anlaufphase

wahrscheinlich sind - sowie der derzeitigen Umsatzleistung des CITTI-PARK davon auszugehen, dass sich das dort gegenwärtig realisierte Umsatzvolumen in einer Spanne von rd. 77 Mio. € p.a. bis rd. 93 Mio. € p.a. (brutto, inkl. Mehrwertsteuer; im Mittel rd. 85 Mio. € p.a.) erhöht.

Aus diesem zusätzlichen Umsatz und der räumlichen Herkunft des Umsatzvolumens (Abschöpfung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet) ergeben sich unter Berücksichtigung der verorteten Einzelhandelsumsätze (differenziert nach Innenstadt, den fünf zu betrachtenden Kieler Neben-/Stadtteilzentren in ihrer Gesamtheit und den übrigen Stadtteilen) anhand detaillierter Modellrechnungen die warengruppenspezifisch anzunehmenden Umsatzverteilungen in den relevanten Gebietseinheiten.

3. Die Erweiterung des CITTI-PARK ist für den Einzelhandelsstandort Kiel zentralitätssteigernd und bietet vor allem auch die Perspektive, aus Kiel in das Umland abfließende Kaufkraft in das Oberzentrum zurück zu holen. Die Einzelhandelszentralität kann sich damit von 137,8 auf rd. 141,1 erhöhen.
Dies entspricht den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, wobei schon in der Vergangenheit durch die hierauf basierende gezielte Einzelhandelsentwicklungspolitik der Stadt eine Verbesserung der Kieler Position im regionalen Kontext erreicht werden konnte.
4. Das prospektive Einzugsgebiet des CITTI-PARK geht über das Einzugsgebiet der Kieler Innenstadt hinaus und hat - neben der bereits erfolgten Ikea-Ansiedlung – die mit Abstand höchste Raumwirksamkeit.
Insofern trägt das Vorhaben auch unter diesem Aspekt zur postulierten Stärkung der oberzentralen Versorgungsstruktur im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung Innenstadt/CITTI-PARK bei.
(siehe beiliegende Karte perspektivisches Einzugsgebiet)
5. Der im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2000 vorgesehene flächenseitige Entwicklungsrahmen im Szenario 1 ist mit den seit 1997 erfolgten Neuansiedlungen/ Erweiterungen bislang nicht ausgeschöpft worden; fraglich ist zudem, ob alle in dem Konzept festgelegten Entwicklungsmaßnahmen nachhaltig tragfähig zu betreiben sind.

| Vorhaben | geplante VKF | realisierte VKF |
|---------------------------|----------------------|------------------------|
| a. IKEA | 17.000 qm | 17.000 qm |
| b. Plaza | 6.000 qm | 1.300 qm |
| c. Bereich Bahnhof | 4.000 qm | 700 qm |
| d. Sophienhof | 10.000 qm | 6.000 qm |
| e. Hörn-Bereich | 4.000 qm | 1.600 qm |
| f. Bereich Citti | 11.000 qm | 0 qm |
| Gesamtfläche | 52.000 qm | 26.600 qm |
| Differenz Soll/Ist | rd. 25.400 qm | |

6. Mit Blick auf die Zielstellung im Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahre 2000, das auf einer Datenbasis von 1996 basiert, steht die geplante CITTI-PARK - Erweiterung insofern nicht in Widerspruch, als diese Einzelfallbetrachtung klar gezeigt hat, dass die zentralen Leitziele hiermit erreicht werden können und lediglich eine Modifizierung/Anpassung an die sich in den letzten 8 Jahren vollzogenen Trends und Entwicklungen im/in der deutschen Einzelhandel/regionalspezifischen Einzelhandelsentwicklung erfolgt.
Seit dem Jahre 2000 ist der CITTI - Standort verbindlich für eine maßgebliche Flächen-erweiterung vorgesehen, wobei mit dem aktuell diskutierten Flächenprogramm den angesprochenen Trends und Entwicklungen adäquat Rechnung getragen wird.

Der Fachbeitrag Einzelhandel beantwortet somit die o.g. Fragen eindeutig positiv und liefert schlüssige Begründungen für eine Abweichung von den Zielsetzungen des im Jahre 2000 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

Konsequenzen für die Verbindliche Bauleitplanung:

Für den Bebauungsplan Nr. 956 werden die folgenden Festsetzungsziele formuliert:

- 1. Beschränkung der Gesamt-Verkaufsfläche auf maximal 33.500 m²;**
- 2. Beschränkung des Sortimentsbereichs „Nahrung, Genussmittel“ auf maximal 13.000 m² Verkaufsfläche (Anpassung der entsprechenden Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 756);**
- 3. Beschränkung des Sortimentsbereichs „Braune und Weiße Ware“ auf maximal 6.000 m² Verkaufsfläche (direkte Übernahme der entsprechenden Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 756);**
- 4. Beschränkung des Sortimentsbereichs „Bekleidung / Textilien, Schuhe / Leder“ auf maximal 11.500 m² Verkaufsfläche;**
- 5. darüber hinaus keine Beschränkungen allein auf nichtzentrenrelevante Sortimentsbereiche mehr (wie noch im Bebauungsplan Nr. 756).**

Begründung

Die Festsetzungen sind notwendig, aber auch hinreichend, um den beiden durch das CITTI - Vorhaben hauptsächlich berührten Zielen des „Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in der Landeshauptstadt Kiel“ zu entsprechen, nämlich

- den Einzelhandelsunternehmen Planungssicherheit für nachhaltiges und erfolgreiches Wirtschaften an allen Kieler Einzelhandelsstandorten, vor allem in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren, zu gewährleisten;
- hierzu am Standort Mühlendamm für spezielle, d.h. besonders „umverteilungs-kritische“ Sortimentsbereiche Verkaufsflächen-Höchstgrenzen festzulegen.

Deshalb werden über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 756 hinaus lediglich im Sortimentsbereich „Bekleidung / Textilien, Schuhe / Leder“ Verkaufsflächenbegrenzungen angestrebt.

11.500 m² zulässige Verkaufsfläche sind allerdings 2.500 m², d.h. ca. 28 % mehr als nach dem Business-Plan vorgesehen (9.000 m²), welcher dem Fachbeitrag „Einzelhandel“ zugrunde liegt. Für diese Abweichung sind jedoch zunächst einmal die mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept und mit dem Bebauungsplan Nr. 756 gesetzten Rahmenbedingungen zu würdigen:

- Das Einzelhandelsentwicklungskonzept lässt am Mühlendamm eine Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von maximal 21.500 m² zu. Es legt darüber hinaus keinerlei Einzelsortiments-Begrenzungen fest, sondern beschränkt sich auf die Kategorien „innenstadtrelevant“ und „nicht innenstadtrelevant“. Es fordert die Bauleitplanung auf, für „spezielle Sortimente Höchstgrenzen festzulegen“, präzisiert aber nicht weiter, für welche.
- Die im Bebauungsplan Nr. 756 in Vollzug dieser Forderung dann festgesetzten Verkaufsflächen-Limitierungen betreffen andere Sortimentsgruppen.

Dies zeigt, dass zum damaligen Erkenntnisstand Verkaufsflächenlimitierungen in der Warengruppe „Kleidung / Textil, Schuhe / Leder“ noch nicht erforderlich schienen, weil für den

Standort Mühlendamm eine übermäßige Konzentration in diesem Sortimentsbereich nicht zu erwarten war.

Insofern liefert der Fachbeitrag „Einzelhandel“ neue Erkenntnisse: Im Zusammenhang mit dem aktuellen CITTI-Projekt entsteht nun tatsächlich ergänzender Planungs- bzw. Regelungsbedarf in Form einer Verkaufsflächenlimitierung. Warum die Begrenzung im Sortimentsbereich „Bekleidung / Textilien, Schuhe / Leder“ dennoch nicht „hart“ am Business-Plan gewählt wurde, hat folgende Gründe:

- a) Die in der Rechtsprechung - vornehmlich im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes zur Frage, ob die Planung von Einkaufszentren für Nachbargemeinden zumutbar ist oder nicht – angenommene Erheblichkeit einer 10-%-Umsatzumverteilungsschwelle gilt zwar für den oberzentralen Verflechtungsbereich (Kieler Umland), nicht jedoch gegenüber den anderen Einzelhandelsstandorten im Oberzentrum Kiel selbst (v.a. Innenstadt und Stadtteilzentren). Selbst wenn diese Erheblichkeitsschwelle für das Oberzentrum gälte, würde diese durch die für die Verbindliche Bauleitplanung vorgegebenen Festsetzungen nur unwesentlich überschritten: Rechnet man die im Fachbeitrag „Einzelhandel“ für die 9.000 m² zu Lasten der Innenstadt prognostizierten Umverteilungsquoten von 8,5 – 9,4 % proportional auf die als zulässig festzusetzenden 11.500 m² hoch, so lägen sie mit 10,9 – 12,0 % immer noch relativ nahe an der 10-%-Schwelle.

Dabei spielt nur eine unwesentliche Rolle, welche Größenklassen einzelne am Mühlendamm anzusiedelnde Betriebe hätten. Würde dort beispielsweise ein einziges Textil-Großkaufhaus mit 9.000 m² oder 11.500 m² Verkaufsfläche eröffnen anstelle mehrerer kleinerer Geschäfte, so wären daraus resultierende Abweichungen von den o.g. Umverteilungsquoten etwa im Hinblick auf die Innenstadt, in der es keinen Betrieb der 10.000er-Klasse in der Warengruppe „Bekleidung / Textilien, Schuhe / Leder“ gibt, praktisch nicht messbar und daher nicht festsetzungsrelevant. Dasselbe trifft im umgekehrten, ebenso denkbaren und zulässigen Fall zu – neuer Groß-Textileinzelhändler in der Innenstadt / ausschließlich kleinere Geschäfte bei CITTI. Im übrigen gilt zur Korrelation „Betriebsgröße / Flächenleistung“ das unter 3. Gesagte.

- b) Angenommen, am Standort Mühlendamm würden die 11.500 m² „voll ausgereizt“, außerdem unterstellt, die über den Business-Plan hinaus zulässige 2.500m² gingen voll zu Lasten der Innenstadt, so gäbe es, um ein konkretes Beispiel zu wählen, zwischen Altem Markt und Sophienhof nur noch zwei statt wie heute drei „Hennes & Mauritz“ -Geschäfte. Dadurch würde die Innenstadt als der mit Abstand bedeutendste Kieler Standort für die Warengruppe „Kleidung / Textil, Schuhe / Leder“ (ca. 51.900 m² sortimentspezifische Verkaufsfläche, das ist im Vergleich zum den am Mühlendamm beabsichtigten 11.500 m² etwa das 4,5-Fache und gegenüber den „kritischen“ 2.500 m² fast das 21-Fache) in keiner Weise relativiert. Auch hätte dies keine negativen Auswirkungen auf die verbleibenden Geschäfte, denn die verkaufsfördernde Clusterbildung in der strittigen Warengruppe bliebe voll erhalten. Somit sind Umverteilungsquoten weder von 8,5 – 9,4 % noch von 10,9 – 12,0 % tatsächliche Argumente für ein besonderes, über das beabsichtigte Verkaufsflächen-Limit von 11.500 m² hinausgehendes Schutzbedürfnis der Innenstadt (und auch der Stadtteilzentren) vor übermäßiger Angebotskonkurrenz durch den CITTI-Standort.
- c) Dem Grundeigentümer und Vorhabensträger ist eine gewisse Flexibilität bei der Vermarktung und insofern ein angemessener unternehmerischer Spielraum in städtebaulich vertretbarem Umfang zu gewähren. Einen „auf den Quadratmeter genau aufgehenden“ Geschäftsbesatz erzwingen zu wollen wäre unverhältnismäßig.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Argumenten, welche die für den „Planfall 11.500 m²“, ja selbst die für den „Planfall 9.000 m²“ errechneten Kaufkraftumverteilungen als extreme, praktisch nie eintreffende Worst-Case-Szenarien erscheinen lassen:

1. CITTI wird wegen der branchenüblich eher unterdurchschnittlichen Flächenleistungen von 3.300 – 4.000 € / m² und Jahr (im Vergleich etwa zum Food-Bereich mit 7.000 – 8.000 € / m² und Jahr oder zur Unterhaltungselektronik mit 5.800 – knapp 7.000 € / m² und Jahr) diesen Sortimentsbereich schon im Interesse einer stimmigen und „runden“ Sortiments-Mischung nicht übermäßig „ausreizen“. Denn diesbezügliche „Unwichtigkeiten“ würden auf die erzielbaren Vermietungs-Einnahmen für die gesamte Shopping-Mall negativ durchschlagen.
2. Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Einkaufszentrums bleibt unverändert bei rund 33.500 m². Eine größere Fläche in einem Sortimentsbereich führt daher immer zu einer Reduzierung in einem anderen Sortimentsbereich und insofern auch dort zu einer Entlastung von Umsatzumverteilungen, von denen wiederum die Innenstadt bzw. die Stadtteilzentren profitieren können.
3. Die vom Gutachter angesetzten Flächenleistungen sind zum einen eher an der oberen Grenze angesiedelt, zum anderen sinkt diese Flächenleistung mit zunehmender Ladenlokal-Größe noch weiter ab. Denn der räumliche Zuschnitt der geplanten Shopping-Mall (ca. 35 m Bautiefe westlich, ca. 25 m Bautiefe östlich der zentralen Passage) erlaubt keine Bestückung allein mit kleinen, hochflächenleistungsfähigen Boutiquen. Das zulässige sortimentsspezifische Flächen-Kontingent wird also zwangsläufig auch mit größeren Betrieben gefüllt. Bei diesen steigt aber unvermeidlich der interne, in der Verkaufsfläche mit enthaltene, trotzdem unproduktive Verkehrsflächenbedarf. Allein dies senkt bereits die Flächenumsatz-Leistung. Die Mischung aus kleinen, mittleren und großen Bekleidungs-, Textil-, Schuh- und Lederwaren-Ladenlokalen wird daher eine durchschnittliche Flächenproduktivität eher am unteren Rand der o.g. Spanne aufweisen. Insofern bedeuten 28 % mehr Verkaufsfläche (11.500 m² statt 9.000 m²) nicht gleichzeitig auch 28 % mehr Kaufkraftabfluss.
4. Die prognostizierten Kaufkraftumverteilungen in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren treffen nur dann zu, wenn sich diese Einzelhandels-Standorte ihrerseits nicht offensiv weiter entwickeln. Derartige Parallel-Entwicklungen sogar im gleichen Sortimentsbereich sind aber gerade beabsichtigt und auch möglich, wie etwa die Ansiedlung eines Modehauses in der mittleren Holstenstraße zeigt. Auch nach Realisierung des CITTI-PARK-Vorhabens bleibt der Innenstadt und den Stadtteilzentren noch ein beachtlicher Spielraum, zusätzliche Kaufkraft im Sortimentsbereich „Bekleidung / Textilien, Schuhe / Leder“ nach Kiel (zurück-) zu holen.

Derzeit weist die Stadt in diesem Segment eine Zentralitätsziffer von 194,5 auf und hat damit eine schon recht gute Marktposition erreicht. Mit dem CITTI-Projekt dürfte die Zentralität auf 205 – 207 steigen. Aber auch dieser Wert lässt durchaus noch Potenzialreserven für die Innenstadt und die Stadtteilzentren: Oberzentren vergleichbarer Größe und Raumbedeutung erreichen nämlich Werte von 220 und mehr, so z.B. Aachen 222, Braunschweig 220, Augsburg 223 und Kassel 250. Das ist übrigens kein Widerspruch zur ermittelten Gesamtzentralität über alle untersuchten Warengruppen hinweg von ca. 138 ohne bzw. 141 mit CITTI-PARK. Denn diese setzt sich aus eher „dezentralen“ und extrem „zentralisierenden“ Segmenten zusammen. Erfahrungsgemäß generiert der Sortimentsbereich „Bekleidung / Textilien, Schuhe / Leder“ ein Kundeninteresse derart weit in die Tiefe des Umlands hinein, dass gewissermaßen schon von einem fließenden Übergang zum (Tages-) Tourismus gesprochen werden kann. Insofern mögen Zentralitätsziffern von knapp unter bzw. über 200 zwar subjektiv als hoch empfunden werden, sind objektiv, d.h. segmentspezifisch aber keineswegs exorbitant.

Sämtliche übrigen Sortimentsbereiche weisen Umverteilungs-Quoten sowohl innerhalb der Stadt als auch im oberzentralen Verflechtungsbereich von weit unter 10 % auf, so dass diesbezügliche Verkaufsflächen-Limitierungen eine städtebaulich nicht zu rechtfertigende Härte darstellten. Deshalb kann auch die im Bebauungsplan Nr. 756 noch enthaltene Verkaufsflächen-Nutzungseinschränkung auf nichtzentrenrelevante Sortimente von 3.500 m² entfallen.

Somit stehen die o.g. Festsetzungs-Ziele voll in der Kontinuität des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und des Bebauungsplans Nr. 756. Außerdem wahren sie die Balance zwischen Regelungs-Intensität (Vertrauensschutz für Wettbewerber) und Liberalität (Ermunterung zu lebendigem und dynamischem Wettbewerb).

Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild

Der Einzelhandelsstandort liegt im Wirkungsbereich der westlichen Eingangssituation zur Kieler Innenstadt. Die vorhandene Situation ist bestimmt durch die klar ablesbare Stadtkante der hohen Wohnhausbebauung entlang des Westringes, die vorgelagerten großvolumigen Bauten der großflächigen Einkaufseinrichtungen südlich der Bundesautobahn, den grü geprägten Stadtlandschaftsraum nördlich der Autobahn und durch die flächenextensive, topografisch gestaltete Verkehrslandschaft der Autobahnanschlussstelle Kiel-Mitte.

Die mit der CITTI-PARK - Erweiterung geplante Höhen- und Baumassenentwicklung wird dieser besonderen Situation gerecht und stärkt die Außenwirkung der Landeshauptstadt Kiel als oberzentralem Einkaufsstandort. Die großen zusammenhängenden Stellplatzanlagen werden gegliedert und durch Bäume gestaltet, die Eingangssituation zum Einkaufszentrum wird durch Verkehrsraumgestaltung markiert. Die Westfassade der geplanten ca. 330 m langen, zweigeschossigen Einkaufs-Mall wird gegliedert und gestaltet. Das vorhandene Nebeneinander von Einzelhandelsbetrieben und angrenzenden Wohngebieten wird berücksichtigt und verträglicher gestaltet.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Hierzu gehören insbesondere Einwirkungen auf die Naturgüter wie Wasser, Boden, Luft und Klima; vor allem der hohe Grad der Versiegelung von Freiflächen durch Stellplatzanlagen und großflächige Bebauung sind bei der Beurteilung des Vorhabens maßgeblich.

Zu diesem Themenbereich werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens (B-Plan Nr. 956) Aussagen und Festsetzungen getroffen.

Verwiesen wird auf die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung und den Umweltbericht.

Altlasten, Bodenschutz

Die ehemalige Betriebsfläche der Maschinenbaufabrik August G. Koch an der Arfrade ist als Altlaststandort erfasst. Seit 1991 wird dort ein kleinräumig vorhandener, mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) kontaminierter Grundwasserleiter über eine Grundwasserbehandlungsanlage saniert. Beim derzeitigen Erkenntnisstand muss diese Sanierungsmaßnahme weiter betrieben werden.



gez. Hansjörg Bohm

[Hinweiserfüllung gem. Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 29. März 2005, Gesch.-Z.: IV 643 – 512.111 – 2 \(4. Änd.\)](#)

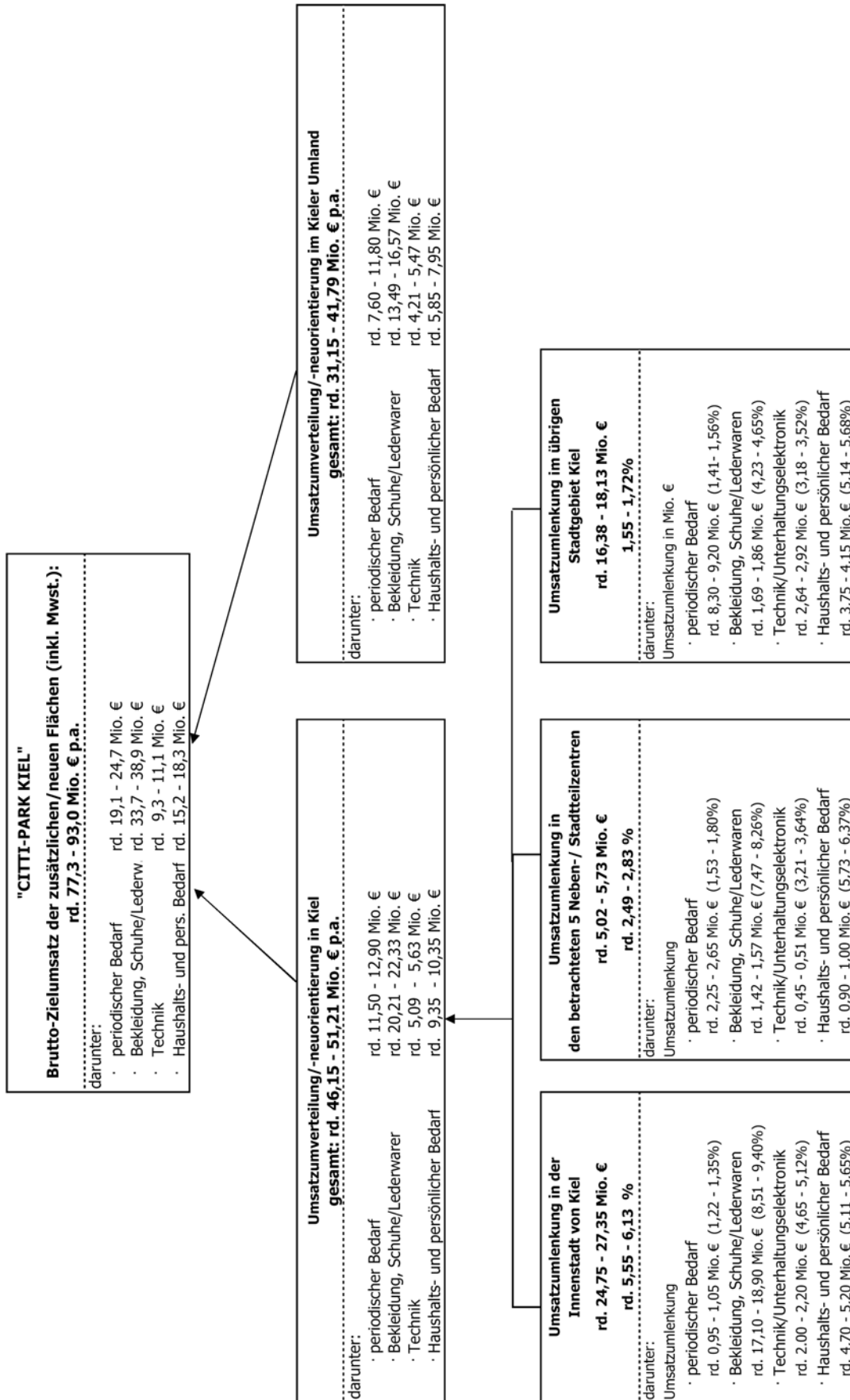
Kiel, 14.04.2005

Im Auftrag

gez. Krogowski

Die im Text angegebenen Gutachten können auf Anfrage im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Anlage 1



Liste der zentren- bzw. nichtzentrenrelevanten Sortimente
(Einzelhandelskonzept v. 21.09.2000)

Fortschreibung 5/2003 auf Anregung der IHK vom 14.01.2003

Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflege und Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Handarbeiten, sonst. Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme
- Orthopädie
- Spiel- und Bastelartikel (Spielwaren)
- Sport- und Freizeitartikel
- Nähmaschinen inkl. Nähzubehör
- Beleuchtungskörper
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Foto- und Videogeräte
- Elektronikwaren/Unterhaltungselektronik
- Elektrowaren wie Küchengeräte etc.
- Musikalienhandel, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf

Nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen, Gitter, Rollos, Markisen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Heimcomputer
- Holz, Fenster, Türen
- Herde, Öfen
- Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturhölzer
- Campingartikel Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Kfz und Kfz-Zubehör
- Getränkefachmärkte