Fortschreibung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Kiel

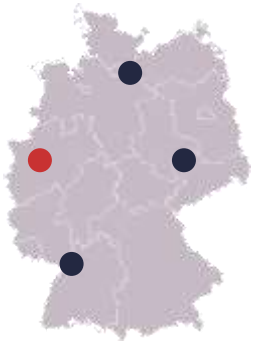
Konzept | 02.12.2019 | Vereinsheim SC Fortuna Wellsee

Britta Hilkmann, M. Sc.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

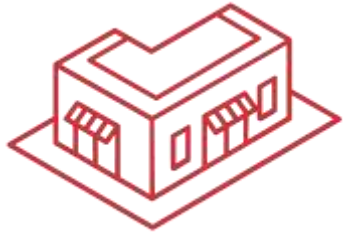
STADT+HANDEL

bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



Stadtentwicklung

Innenstadtentwicklung



Projektentwicklung

Invest/Assetmanagement

Stadtmarketing

BID & Standortgemeinschaften

Kommunikation

Forschung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einführung

1. Einführung
2. Strukturanalyse
3. Potenziale
4. Standortkonzept
5. Nahversorgungskonzept
6. Sortimentsliste
7. Steuerungsleitsätze
8. Ausblick

Gründe für eine Konzeptfortschreibung

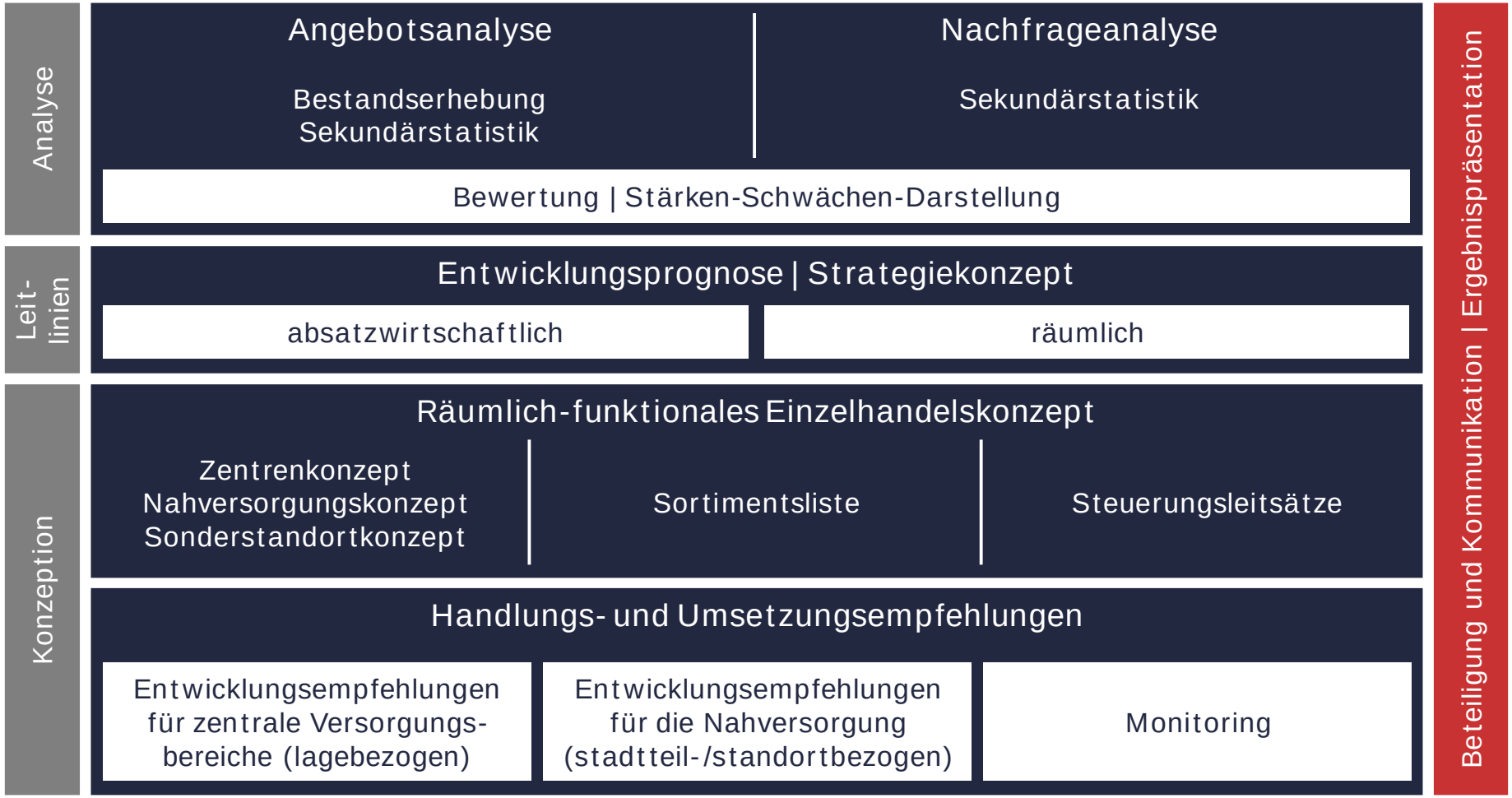
- Veränderte rechtliche Rahmenbedingungen (Landesplanung, Rechtsprechung)
- Dynamische Entwicklung des Online-Handels
- Maßstabssprung im Lebensmitteleinzelhandel
- Stadtteilzentren in der „Reifephase"?
- Auswirkungen auf die Strukturen in Kiel?

Ziele und Fortschreibungserfordernisse:

- Trends kennen und nutzen!
- Städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden/begrenzen!
- Moderne Einzelhandelsstrukturen städtebaulich zielführend gestalten!
- Aktive statt reaktive Standortentwicklungspolitik!
- Das Einzelhandelskonzept als strategisches Update!

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Konzeptbausteine

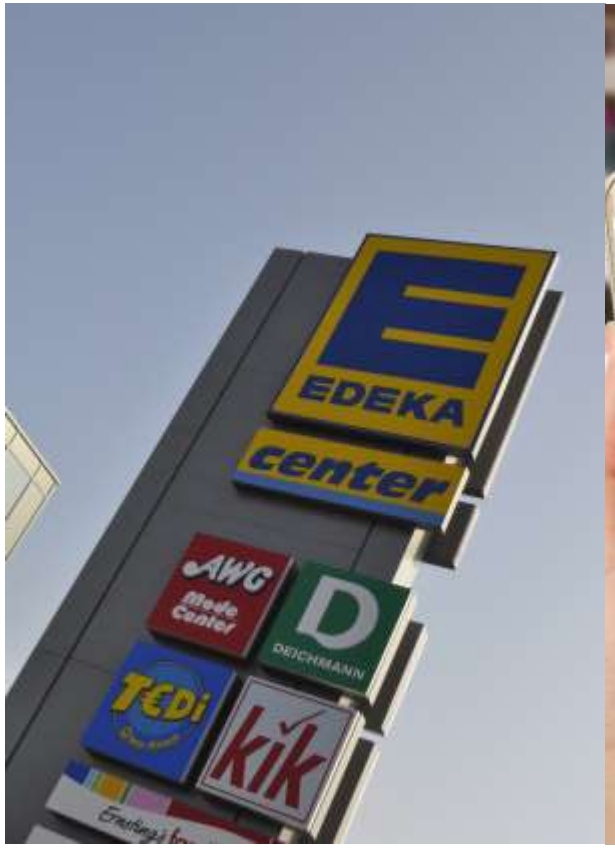


Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

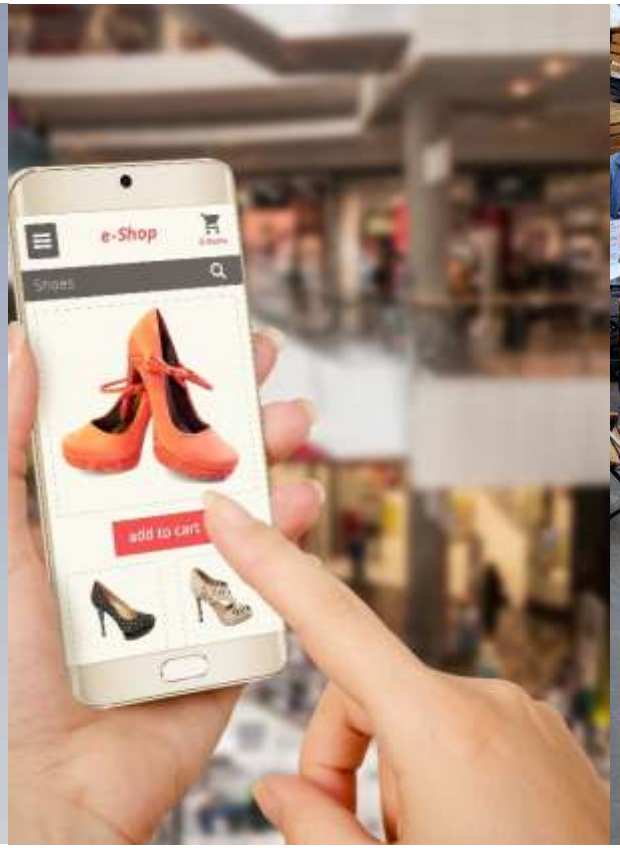
Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nachfrageseite

Wandel des Einkaufsverhaltens



Kopplung



Entkopplung

Erlebnisorientierung

Polarisierung

Quelle: Fotos Stadt + Handel, © Stanisic Vladimir/AdobeStock, Stadt + Handel, © Akhodi/AdobeStock

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Angebotsseite

Konzentrationsprozesse halten an

Warenhaus-Unternehmen

SB-Warenhaus-Unternehmen

Lebensmitteldiscounter

Drogeriemärkte

Buchhäuser

Großtextiler

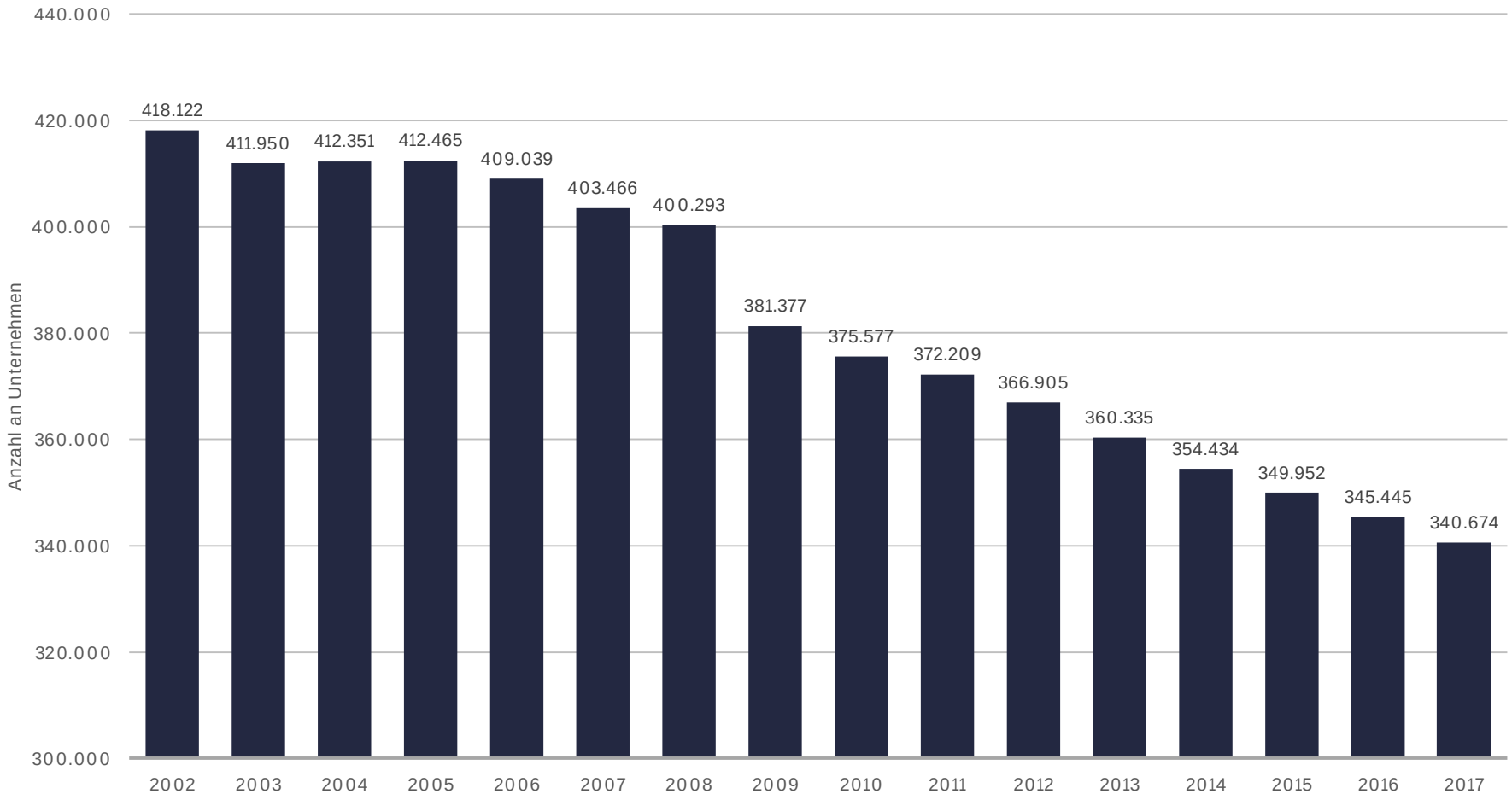
Unterhaltungselektroniker

Sporthaus-Betreiber

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Angebotsseite

Entwicklung der Anzahl der Einzelhandelsunternehmen in Deutschland

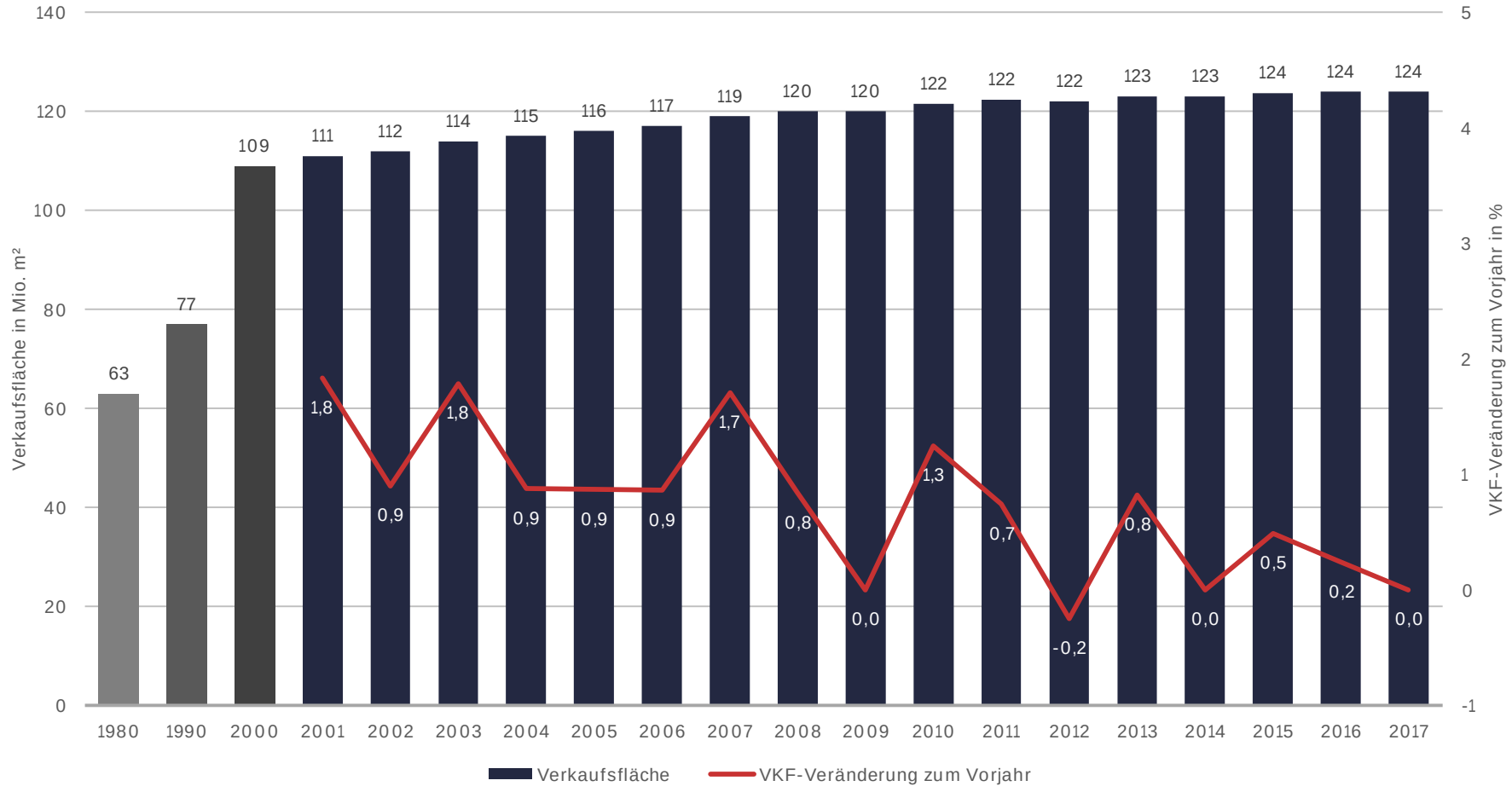


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Angebotsseite

Entwicklung der Gesamtverkaufsfläche in Deutschland



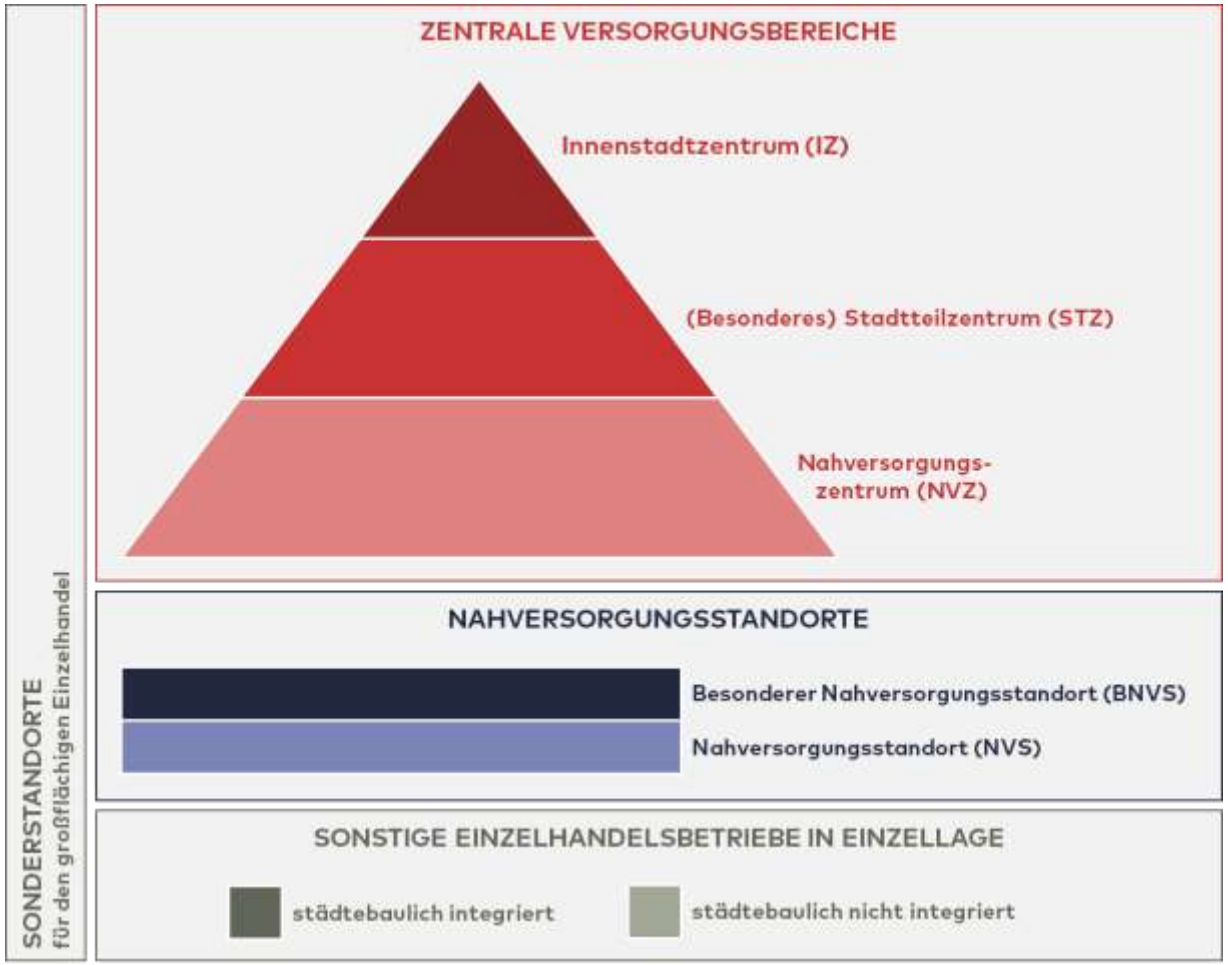
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Strukturanalyse

1. Einführung
2. Strukturanalyse
3. Potenziale
4. Standortkonzept
5. Nahversorgungskonzept
6. Sortimentsliste
7. Steuerungsleitsätze
8. Ausblick

Zentren- und Standorttypen



zentrenrelevante Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente

nicht zentrenrelevante Sortimente

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Positionierung im regionalen Wettbewerb

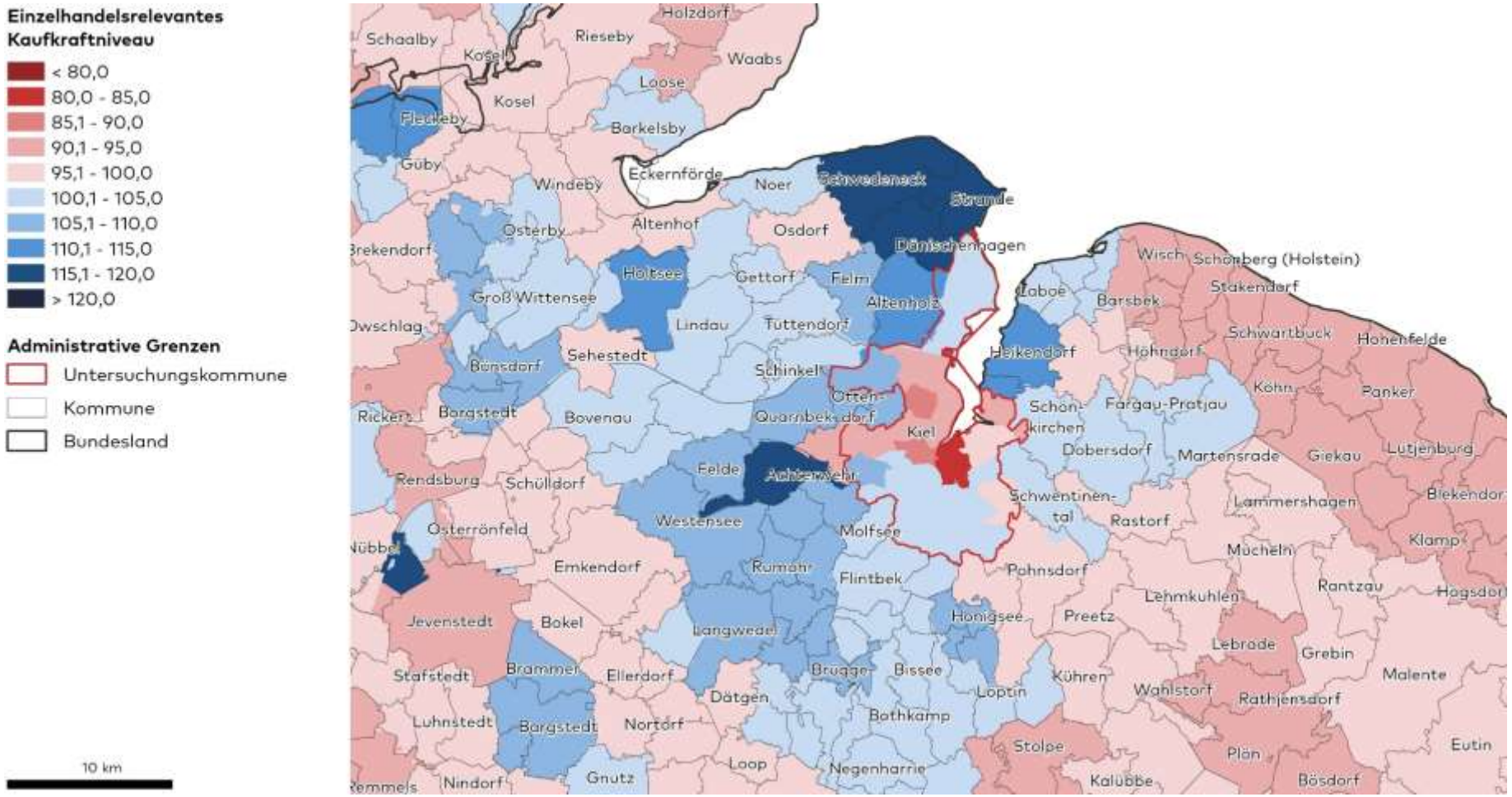
Kiel im Wettbewerbsumfeld

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

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nachfragesituation

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Kiel und Umgebung



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2018; IHK Schleswig-Holstein; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Kaufkraftniveau	
Kiel	91
Deutschland	100

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung

Einzelhandelsbestand in Kiel

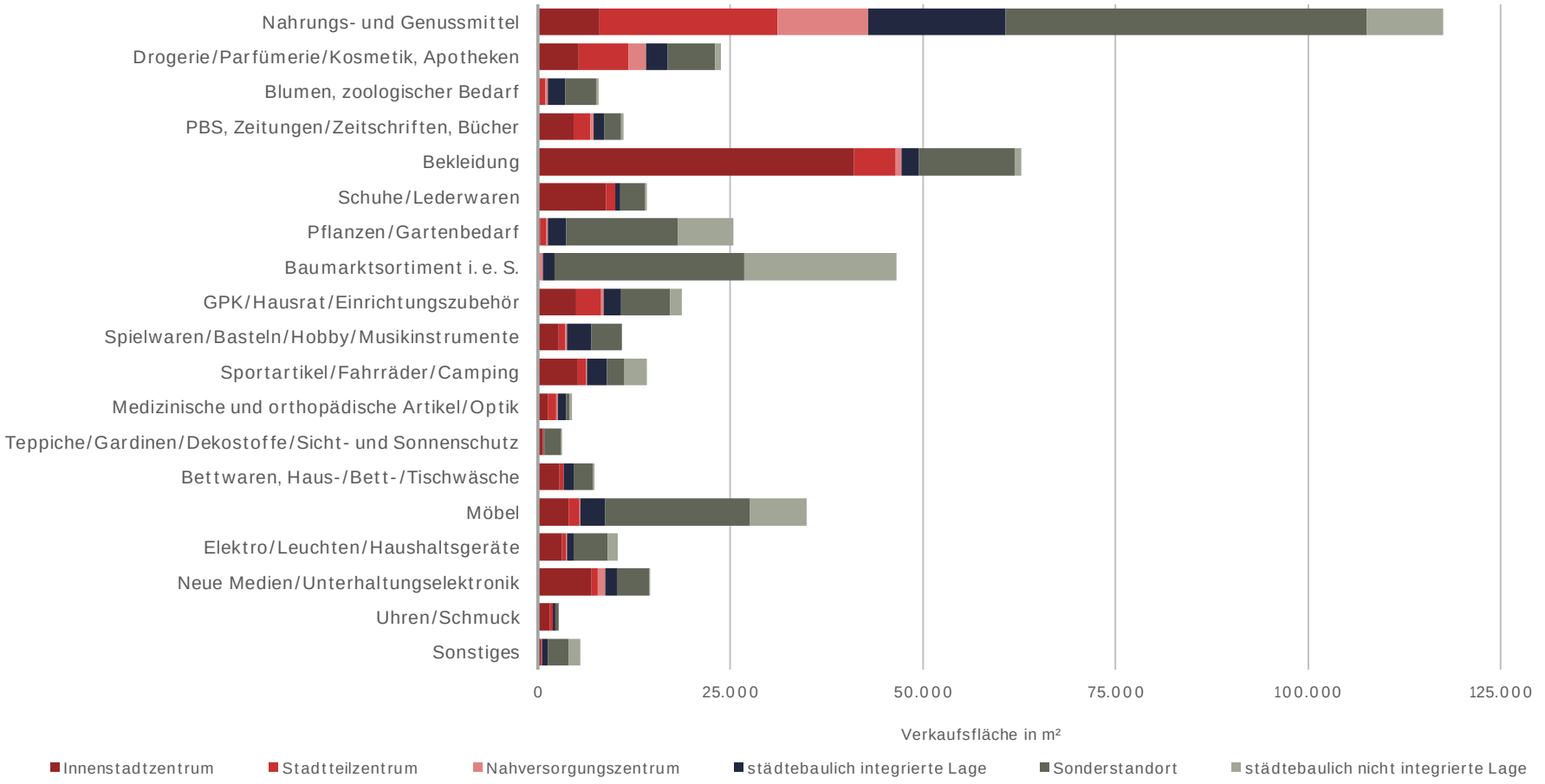
Strukturdaten	Erhebung 2008	Erhebung 2018	Entwicklung
Einwohner	234.000	248.792	6,3 %
Anzahl der Betriebe	1.670	1.350	-19,2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	449.800	436.000	-3,1 %
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	1,92	1,75	-0,17

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung

Einzelhandelsbestand in Kiel nach Warengruppen und Lagebereichen

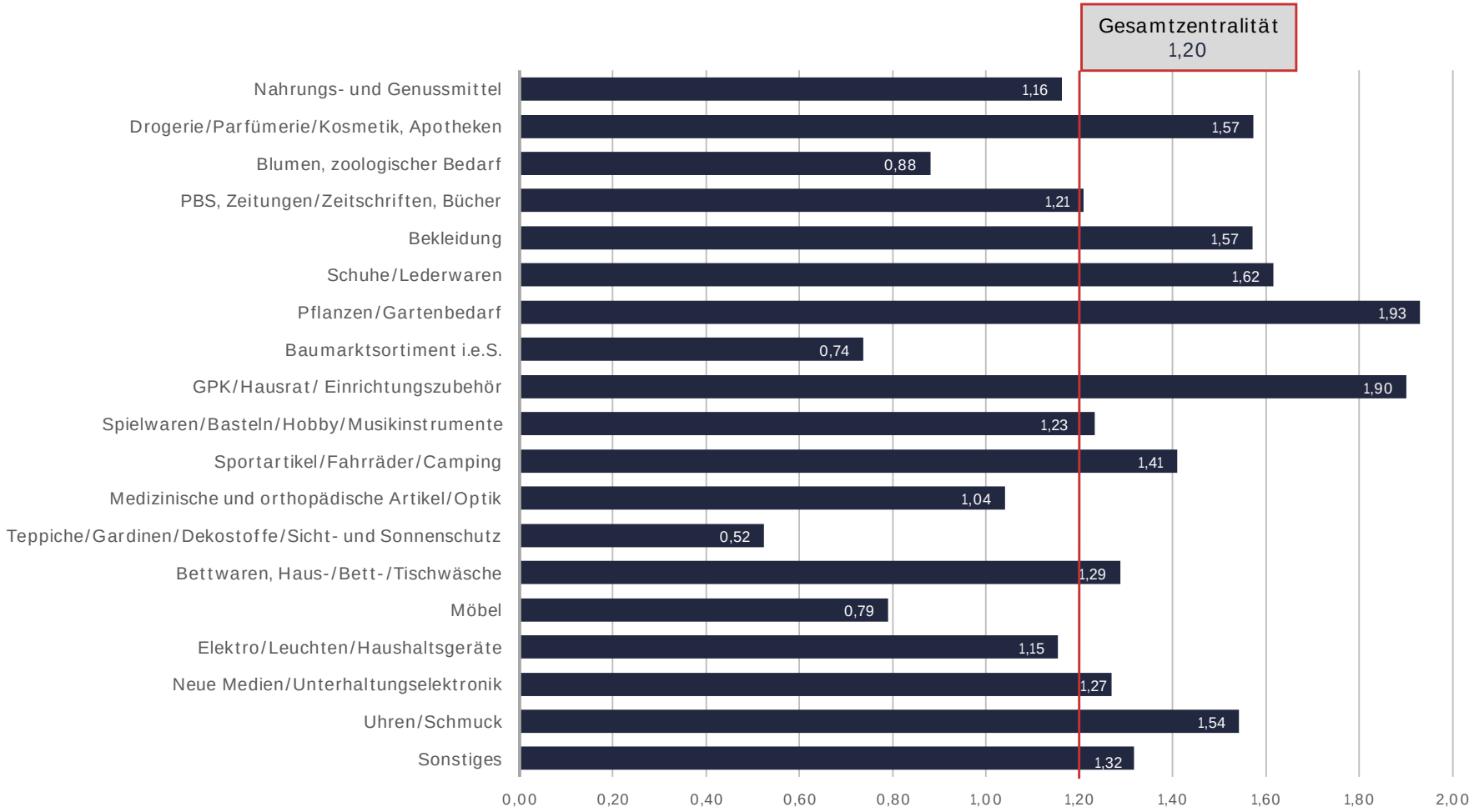


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Umsatz und Zentralität

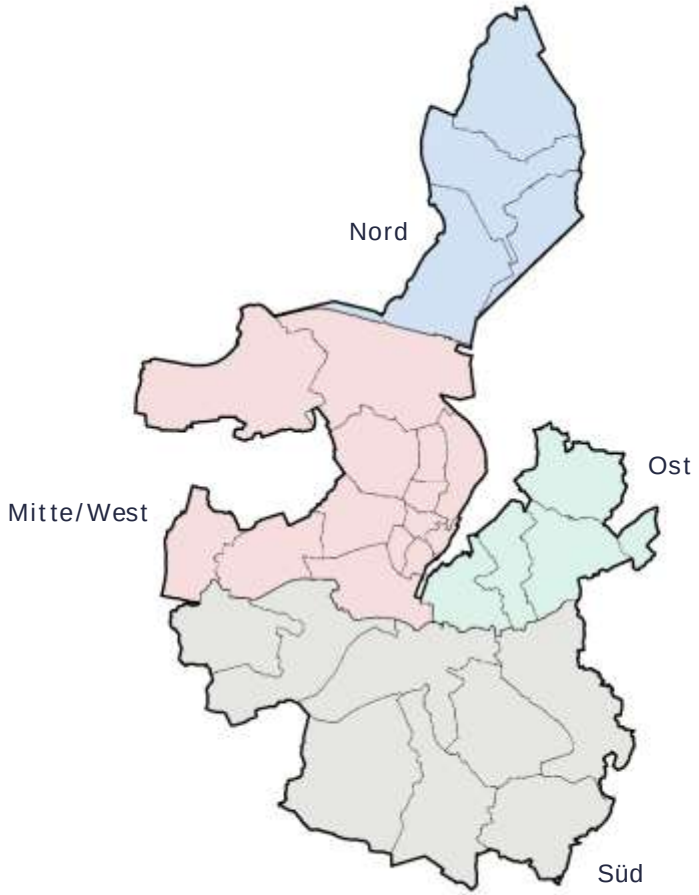
Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Kiel



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

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Untersuchungsräume in Kiel



Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Stadtteilspezifische Strukturanalyse

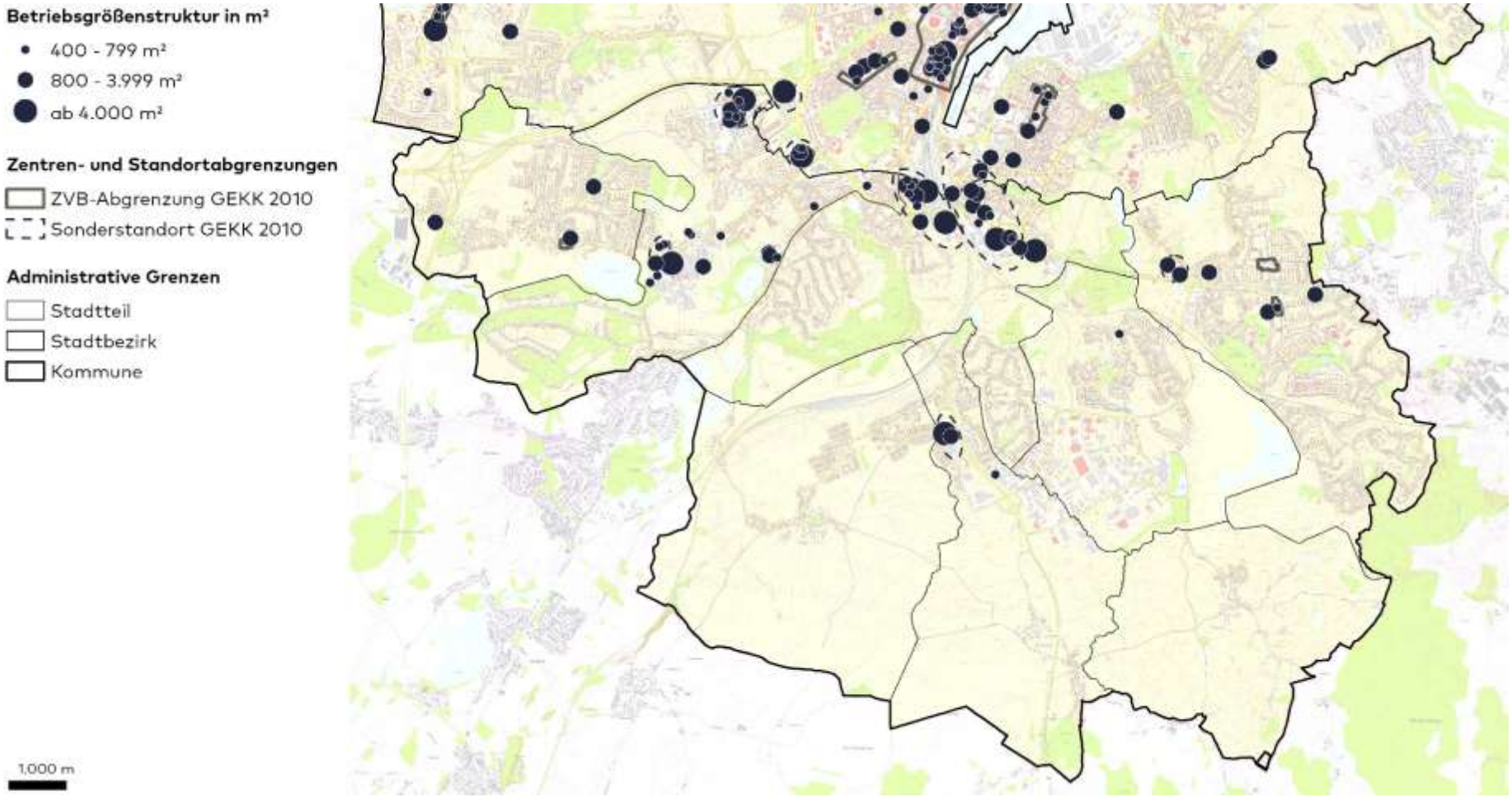
	Betriebsanzahl	Anteil der Betriebe gesamtstädtisch	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsflächenanteil gesamtstädtisch
Mitte/West	871	64,5 %	253.500	58,1 %
Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof	492	36,4 %	159.700	36,5 %
Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg	200	14,8 %	20.500	4,7 %
Mettenhof	37	2,7 %	15.500	3,6 %
Schreventeich/Hasseldieksdamm	60	4,4 %	22.100	5,1 %
Suchsdorf	21	1,6 %	19.300	4,4 %
Wik	61	4,5 %	16.500	3,8 %
Nord	88	6,5 %	24.000	5,5 %
Friedrichsort	26	1,9 %	5.500	1,3 %
Holtenau	17	1,3 %	2.800	0,7 %
Pries	26	1,9 %	2.800	0,6 %
Schilksee	19	1,4 %	12.800	2,9 %
Ost	153	11,3 %	28.700	6,6 %
Ellerbek	11	0,8 %	500	0,1 %
Gaarden	84	6,2 %	11.700	2,7 %
Neumühlen-Dietrichsdorf	27	2,0 %	8.300	1,9 %
Wellingdorf	31	2,3 %	8.100	1,9 %
Süd	238	17,6 %	129.900	29,8 %
Elmschenhagen	44	3,3 %	9.400	2,2 %
Gaarden-Süd/Kronsburg	41	3,0 %	53.400	12,2 %
Hassee	115	8,5 %	55.800	12,8 %
Meimersdorf/Moorsee	14	1,0 %	5.900	1,4 %
Russee	12	0,9 %	3.800	0,9 %
Wellsee/Rönne	12	0,9 %	1.600	0,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Räumliche Verortung

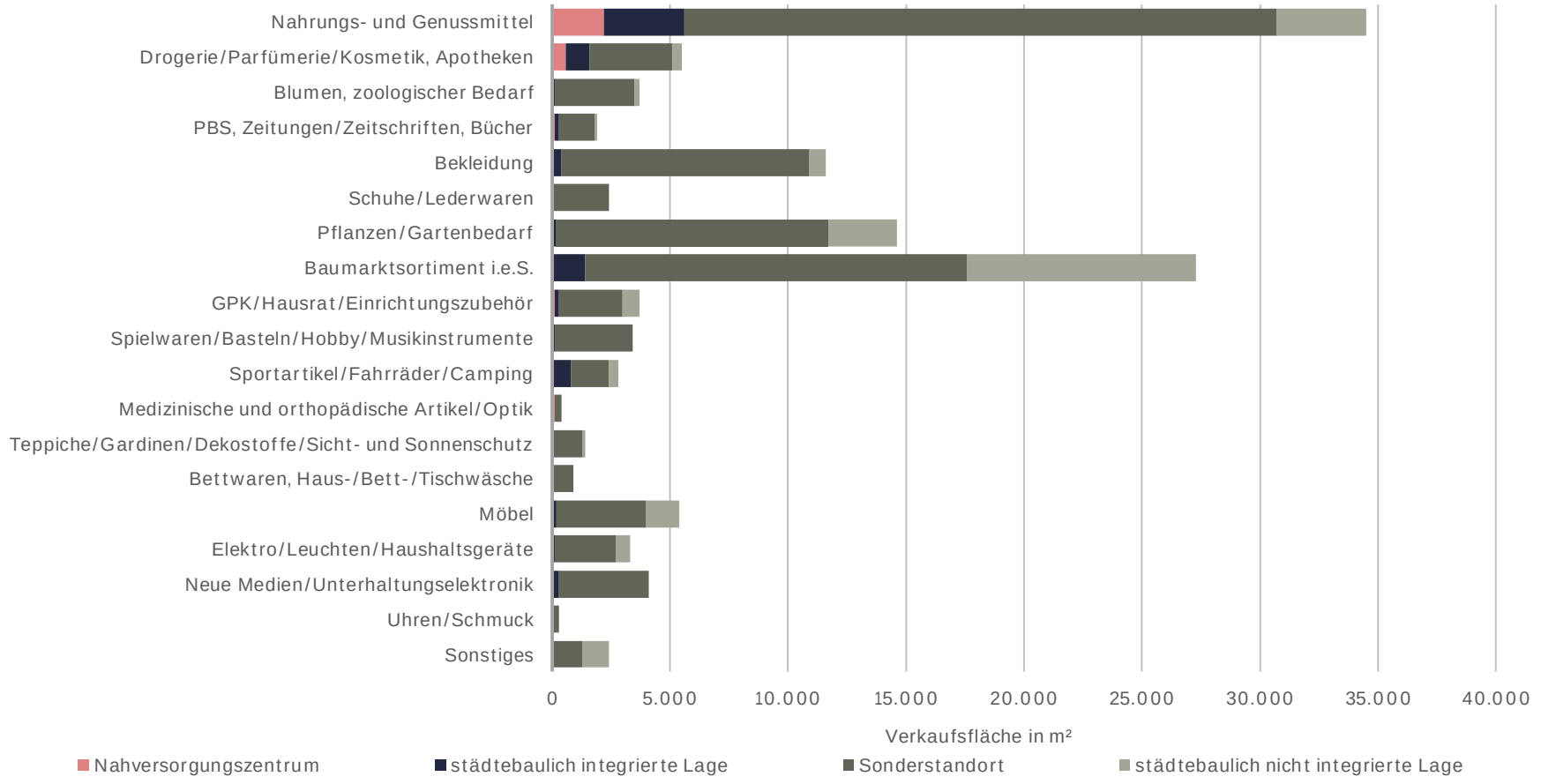


Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB: EHK Kiel 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB-Abgrenzung: #Gutachter 2024; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Umsatz und Zentralität

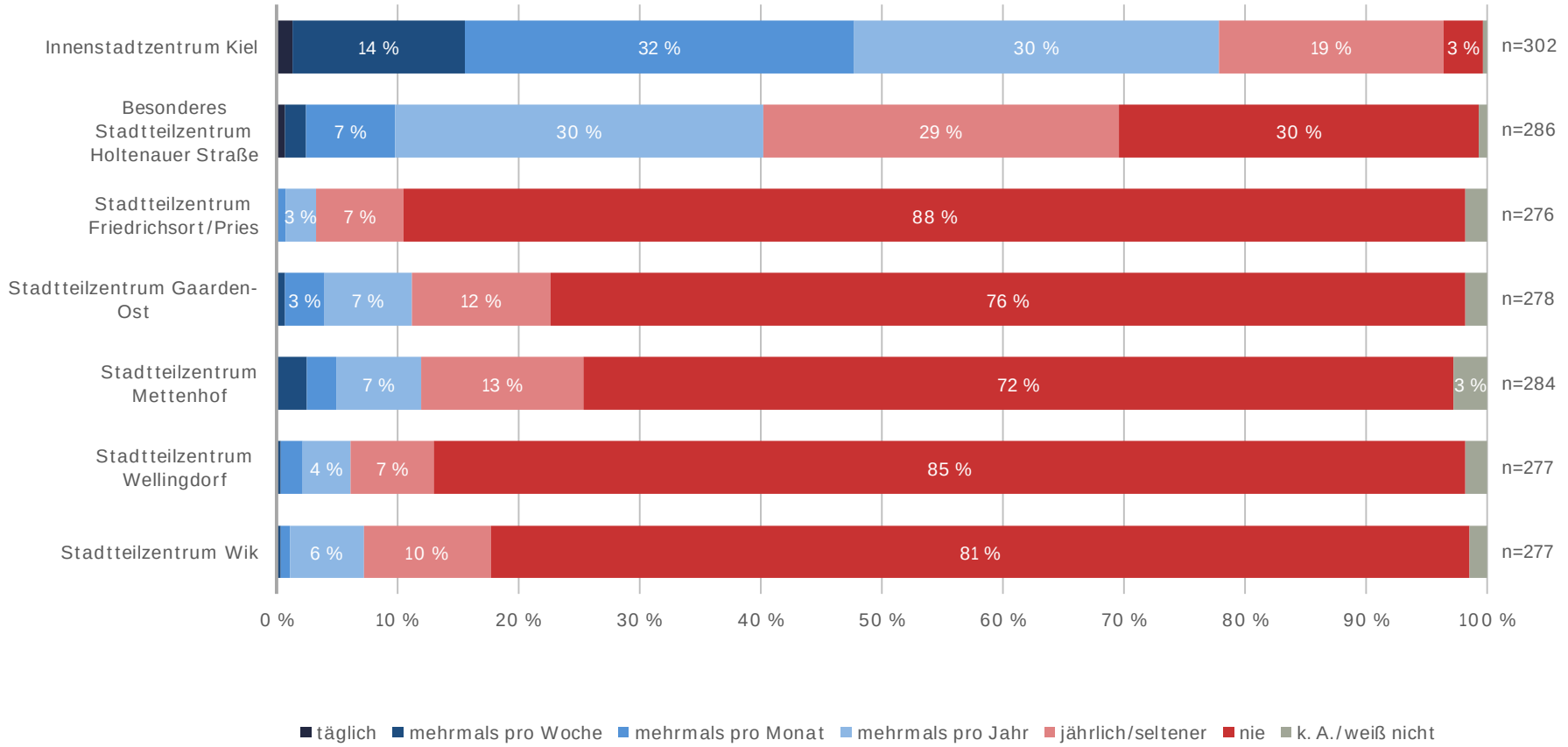
Warengruppe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	34.400	206,1	143,9	1,43
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	5.500	30,0	20,9	1,43
Blumen, zoologischer Bedarf	3.700	10,8	6,8	1,58
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.900	8,6	10,6	0,81
Kurzfristiger Bedarfsbereich	45.500	255,4	182,3	1,40
Bekleidung	11.600	34,2	33,3	1,03
Schuhe/Lederwaren	2.500	9,6	9,2	1,04
Pflanzen/Gartenbedarf	14.600	20,4	5,2	3,95
Baumarktsortiment i. e. S.	27.400	52,1	28,4	1,83
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.600	5,8	4,2	1,37
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3.400	13,0	8,1	1,60
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.900	8,6	8,3	1,04
Mittelfristiger Bedarfsbereich	65.900	143,6	96,6	1,49
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	400	3,7	8,5	0,43
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.400	2,8	4,1	0,67
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.000	2,2	3,8	0,58
Möbel	5.500	8,3	21,1	0,39
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	3.400	14,2	12,3	1,15
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	4.100	26,8	23,2	1,15
Uhren/Schmuck	300	3,0	4,7	0,64
Sonstiges	2.400	7,6	3,5	2,19
Langfristiger Bedarfsbereich	18.500	68,5	81,3	0,84
Gesamt	129.900	467,6	360,3	1,30

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2018; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Onlinebefragung

Besuchshäufigkeit der Einkaufsorte in Süd*



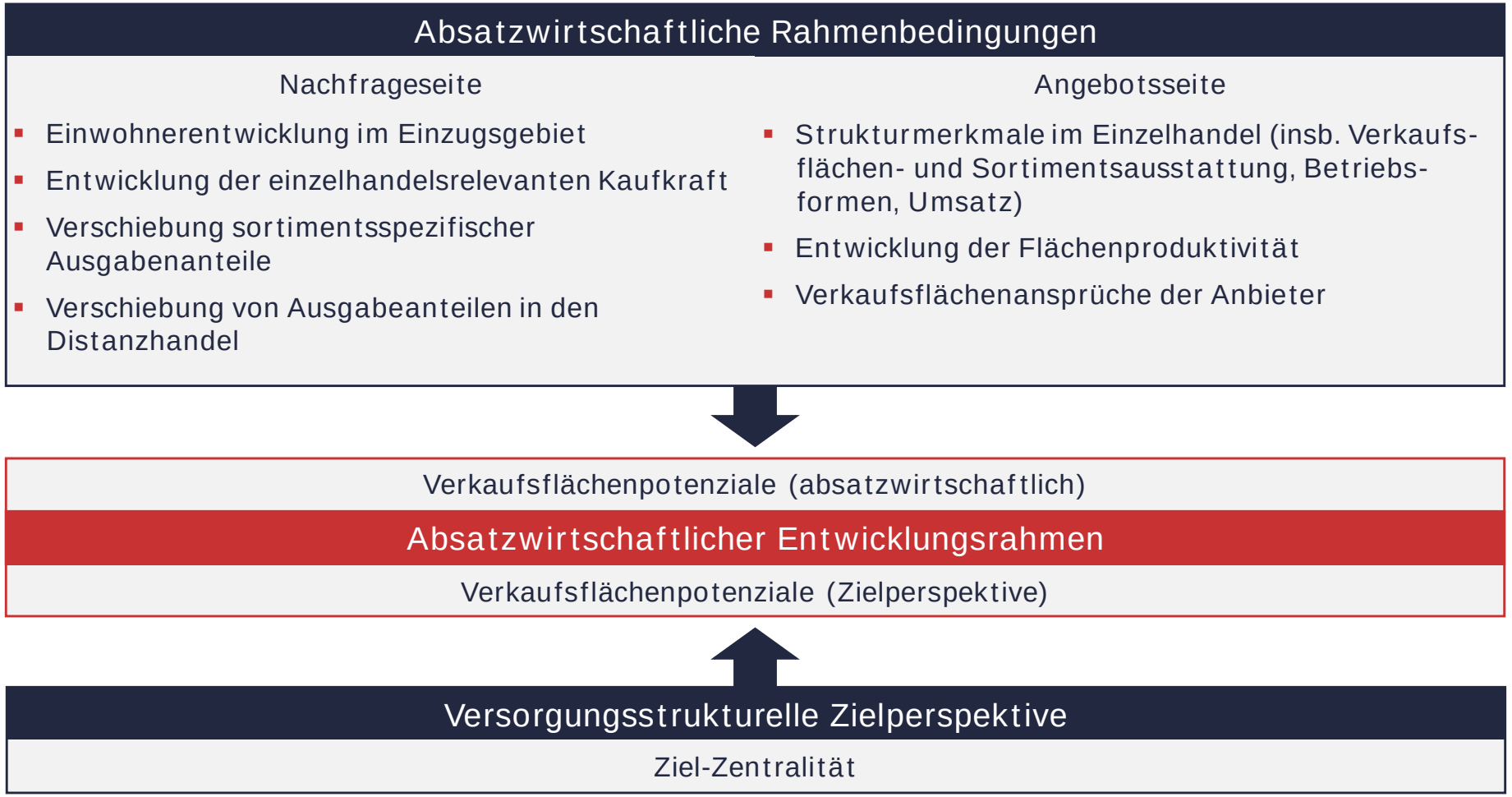
Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Onlinebefragung: Stadt + Handel 03/2019; *gewichtet nach Alter.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Potenziale

1. Einführung
2. Strukturanalyse
3. Potenziale
4. Standortkonzept
5. Nahversorgungskonzept
6. Sortimentsliste
7. Steuerungsleitsätze
8. Ausblick

Methodik

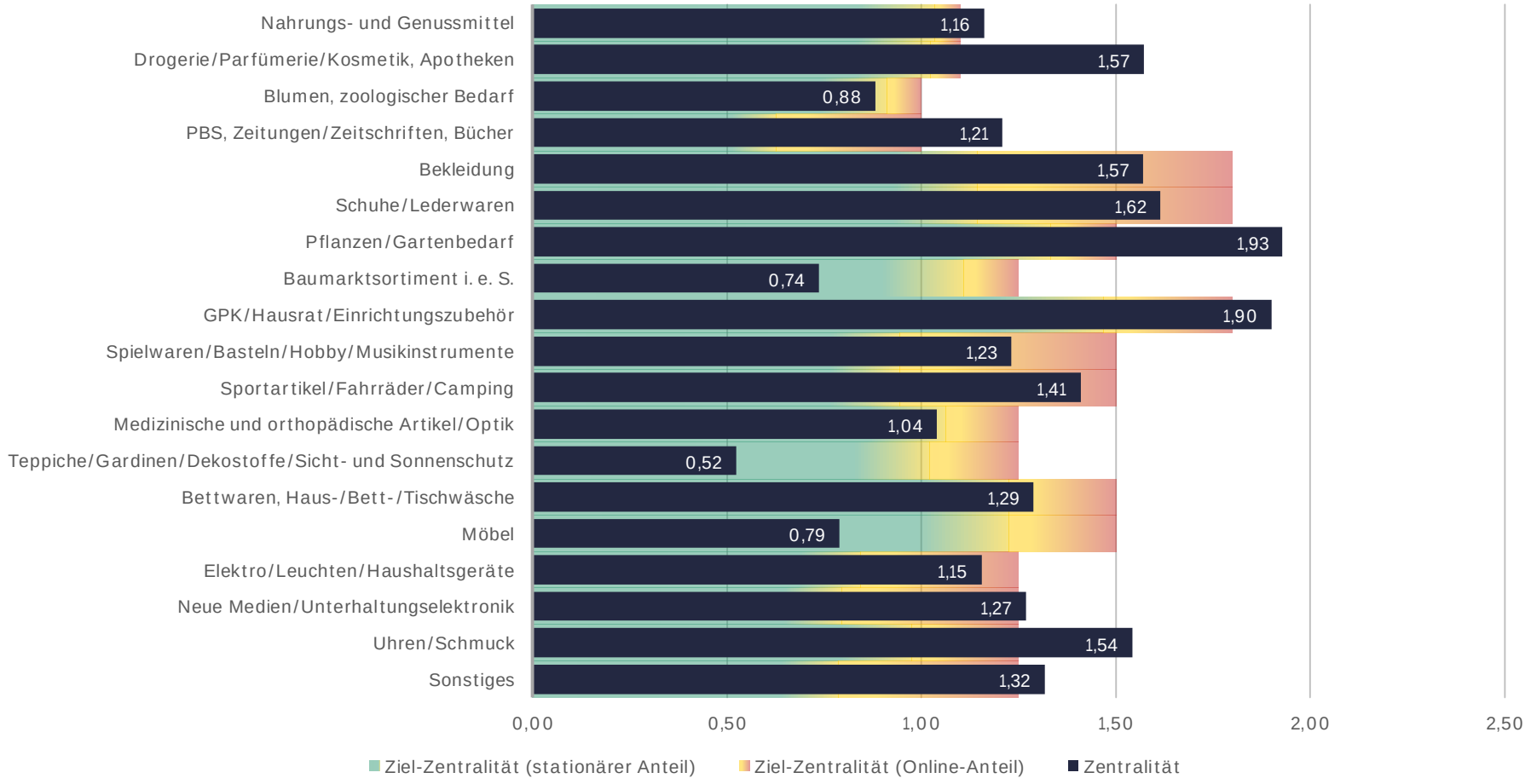


Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Versorgungsstrukturelle Zielperspektive

Sortimentsspezifische Zentralität und Zielzentralität



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

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Verkaufsflächenpotenziale für 2024

	Bestand in m² VKF	VKF-Potenzial in Bezug auf Bestands-VKF > 0 %	> 10 %	> 20 %	> 30 %	Orientierungswert in m² VKF
Nahrungs- und Genussmittel	117.500	■	□	□	□	-
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	23.800	□	□	□	□	-
Blumen, zoologischer Bedarf	7.900	■	■	□	□	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	11.100	□	□	□	□	-
Bekleidung	62.800	■	■	□	□	-
Schuhe/Lederwaren	14.100	■	■	□	□	-
Pflanzen/Gartenbedarf	25.500	□	□	□	□	-
Baumarktsortiment i. e. S.	46.700	■	■	■	■	33.000
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	18.700	□	□	□	□	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	11.100	■	■	□	□	-
Sportartikel/Fahrräder/Camping	14.000	■	□	□	□	-
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	4.500	■	■	■	■	1.000
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3.100	■	■	■	■	4.000
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	7.300	■	■	□	□	-
Möbel	34.700	■	■	■	■	31.000
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	10.300	■	□	□	□	-
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	14.500	□	□	□	□	-
Uhren/Schmuck	2.800	□	□	□	□	-

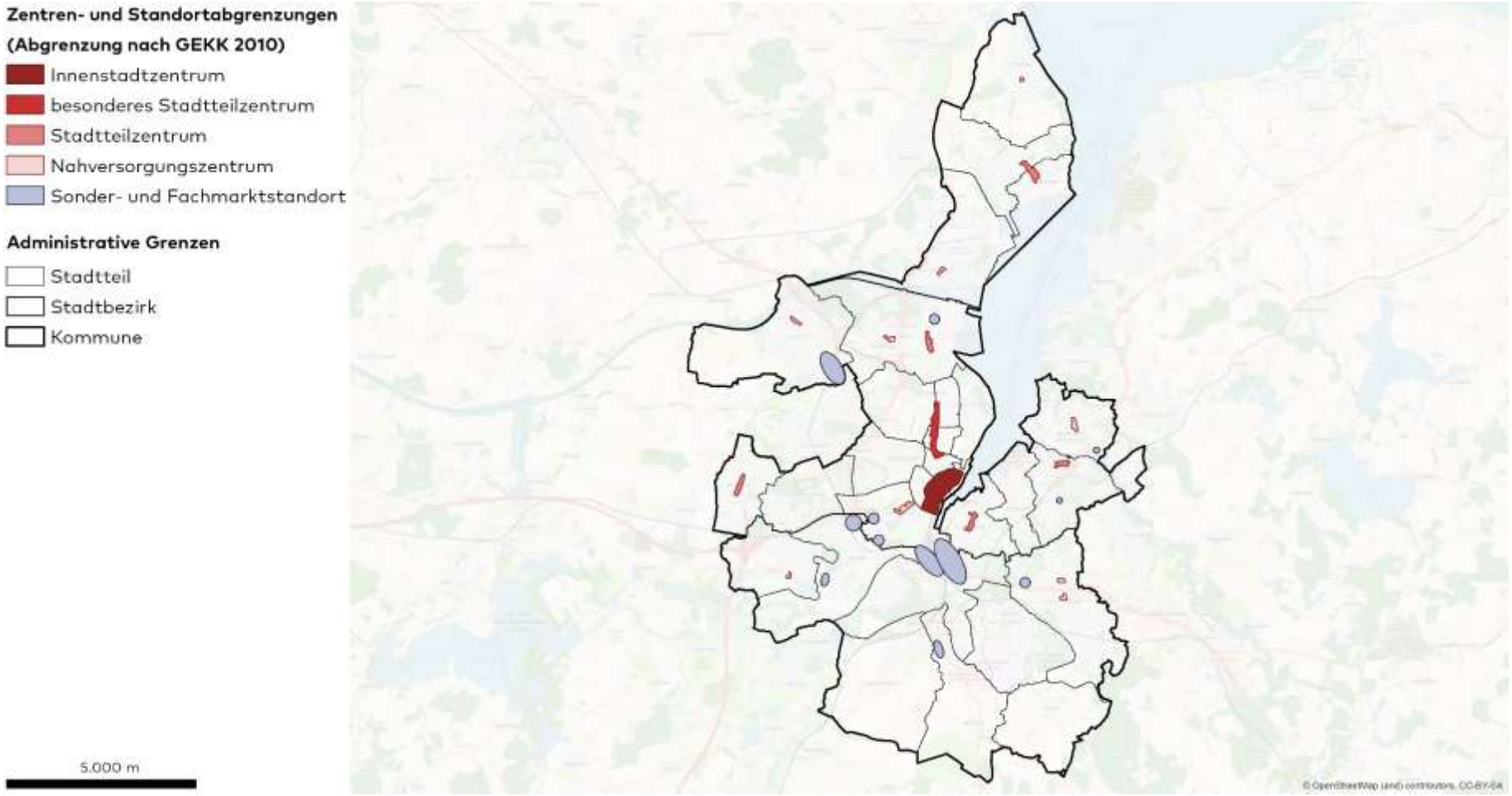
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Standortkonzept

1. Einführung
2. Strukturanalyse
3. Potenziale
4. Standortkonzept
5. Nahversorgungskonzept
6. Sortimentsliste
7. Steuerungsleitsätze
8. Ausblick

Standortmodell Kiel GEKK 2010



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

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bewertung der Stadtteilzentren

Gesamtbetrachtung

ZVB	Quantitative Bewertung	Räumlich/Funktional/ Städtebaulich	Wettbewerbs- umfeld	Fazit
STZ Friedrichsort/Pries				
STZ Gaarden Ost				
BSTZ Holtenauer Straße				
STZ Mettenhof				
STZ Wellingdorf				
STZ Wik				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bewertung der Nahversorgungszentren

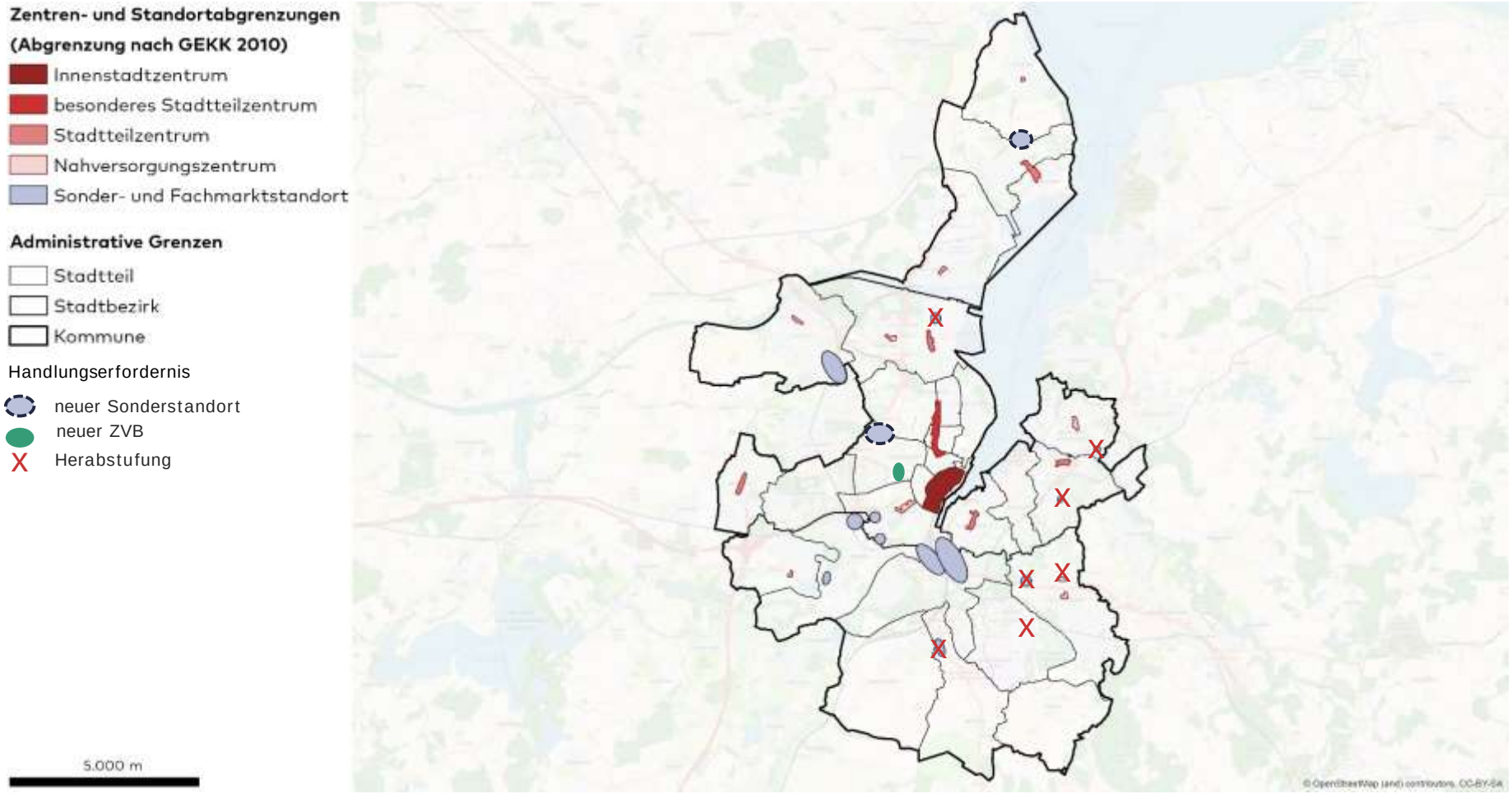
Einzelhandelsausstattung

Nahversorgungs-zentrum	Lebensmittelvoll-sortimenter	Lebensmittel-discounter	Sonstige NuG Anbieter	Drogeriefachmarkt	ZEF*	Versorgungs-funktion
Elmschenhagen	✓	-	6	✓	30	
Gurlittplatz	-	✓	2	-	5	
Holtenau	✓	-	1	-	5	
Kirchhofallee	✓	✓	7	✓	39	
Neumühlen-Dietrichsdorf	✓	✓	4	✓	16	
Rungholtplatz	-	-	2	-	6	
Russee	-	✓	1	-	4	
Schilksee	✓	-	2	-	6	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2018; *ZEF=Zentrenergänzende Funktionen.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Standortmodell

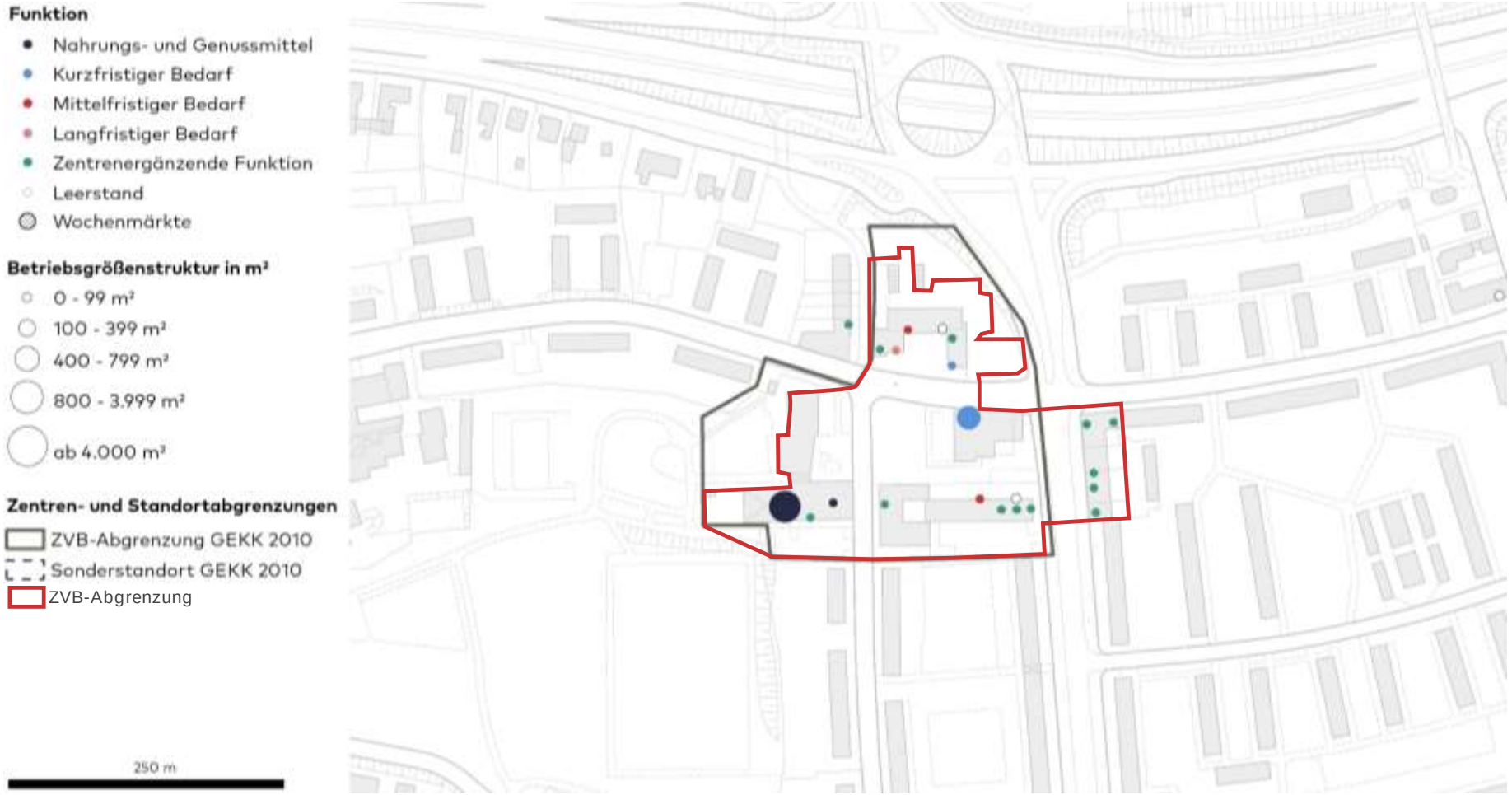


Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungszentrum Elmschenhagen Süd

Abgrenzung



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

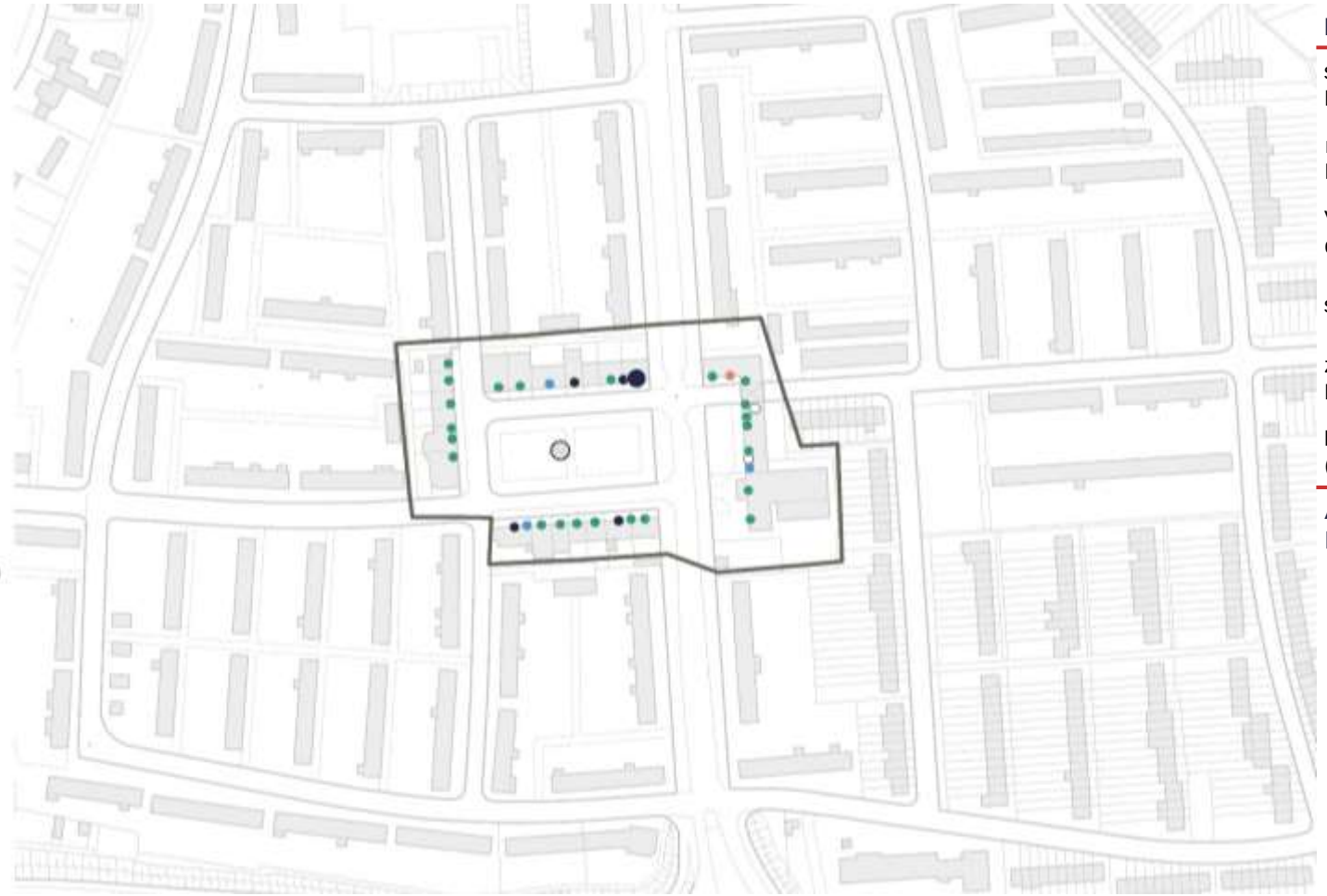
Nahversorgungszentrum Russee

Abgrenzung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

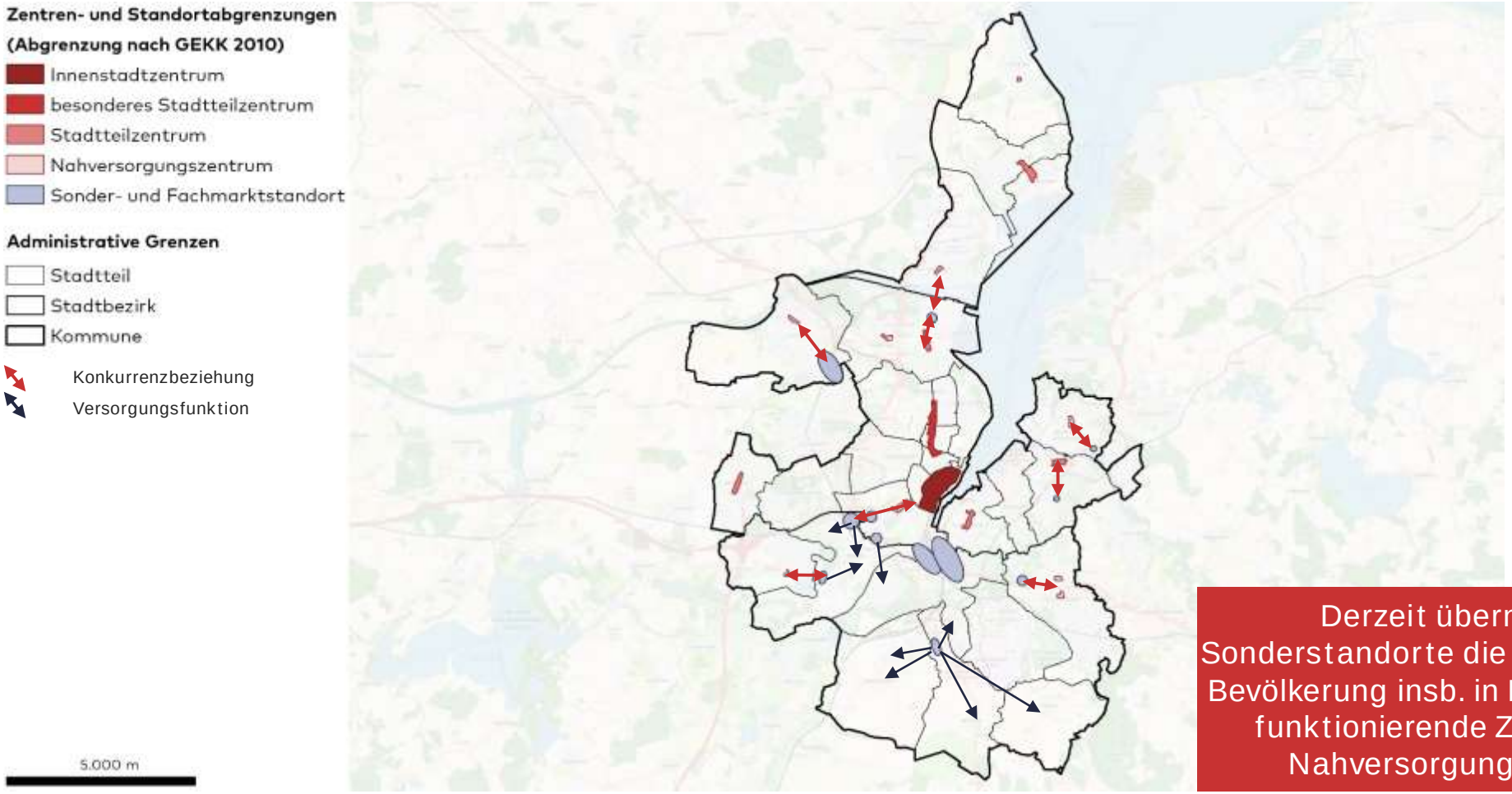
Standortbereich Elmschenhagen Nord



Rechtliche Rahmenbedingungen	
städtebaulich integrierte Lage	○ ○ ●
mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb	● ○ ○
Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus	● ● ○
städtebauliches Gewicht	● ● ○
zentrenergänzende Funktionen	○ ○ ●
Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	● ○ ○
Ausweisung als Nahversorgungszentrum	✘

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Standortmodell



Derzeit übernehmen Sonderstandorte die Versorgung der Bevölkerung insb. in Bereichen ohne funktionierende Zentren- und Nahversorgungsstruktur

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

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Fachmarktstandort Russee/Hassee

Abgrenzung

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als Fachmarktstandort
- Bestandsschutz
- Positivstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem** Hauptsortiment

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Fachmarktstandort Theodor-Heuss-Ring

Abgrenzung

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

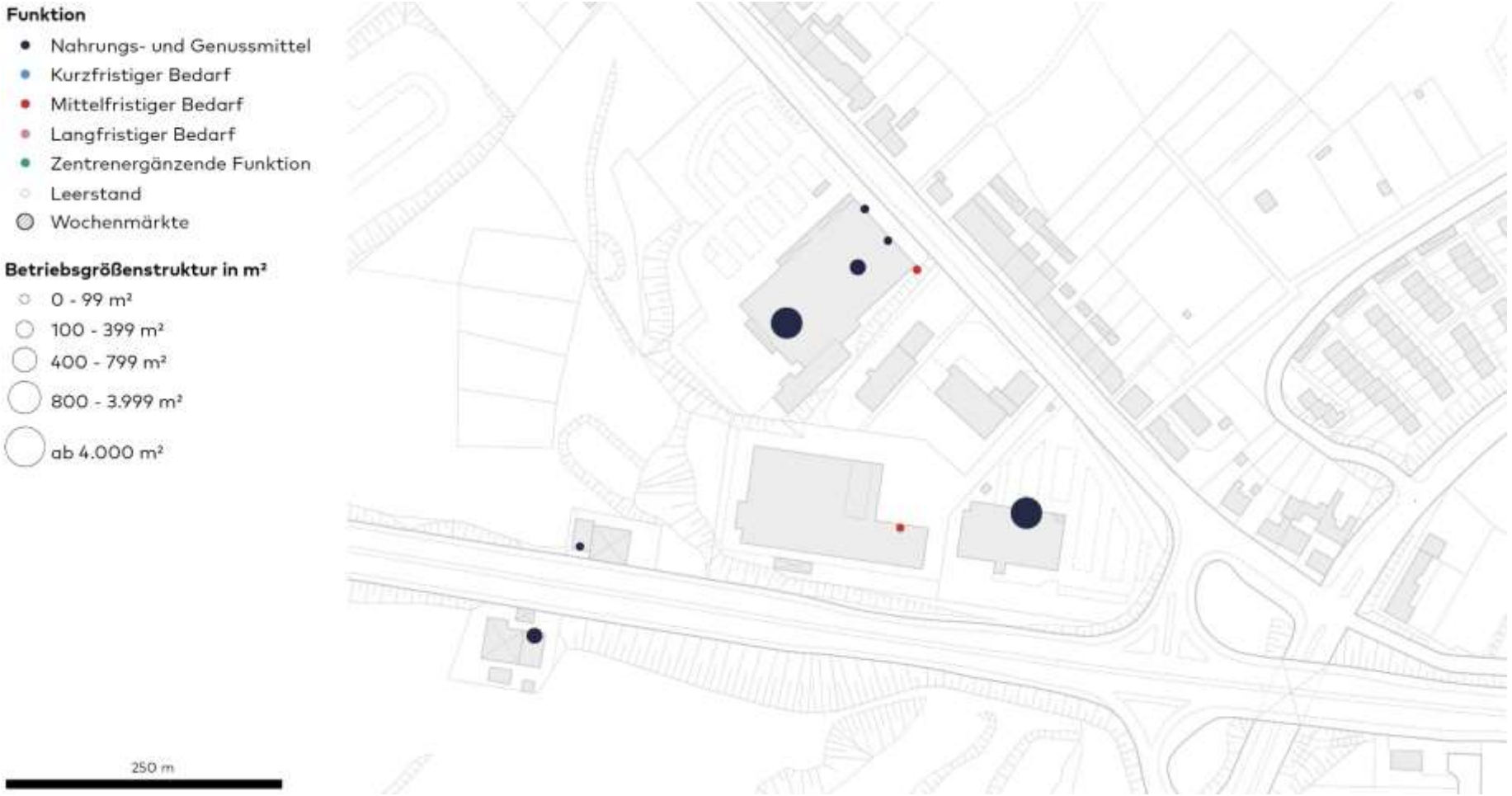
Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als Fachmarktstandort, aber Umbenennung in Theodor-Heuss-Ring
- Bestandsschutz
- Positivstandort für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem** Hauptsortiment

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Standortbereich Elmschenhagen

Abgrenzung



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Entwicklungsempfehlungen

- Keine Fortschreibung als Sonderstandort
- Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage
- Festschreibung der Verkaufsfläche auf genehmigten Bestand
- bauleitplanerische Steuerung empfohlen

Standortbereich Moorsee/Meimersdorf

Abgrenzung

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Entwicklungsempfehlungen

- Keine Fortschreibung als Sonderstandort
- Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage
- bei Umstrukturierung des Standortes, Betrachtung als städtebaulich integrierte Lage möglich
- Festschreibung der Verkaufsfläche auf genehmigten Bestand

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Übersicht der Sonderstandorte

Steuerungsempfehlungen

Standort	Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment	Betriebe mit nahversorgungs-relevantem Hauptsortiment*	Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment**	Entwicklungsempfehlung
CITTI	O	O	✓	dynamischer Bestandsschutz bestehender Betriebe; flexible Ausnutzung bereits genehmigter VKF
Winterbeker Weg	O	O	✓	dynamischer Bestandsschutz bestehender Betriebe; flexible Ausnutzung bereits genehmigter VKF
Westring	×	×	✓ (Möbel)	Bestandsschutz bestehender Betriebe unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Fortbestandes
Redderkoppel	×	×	✓	Bestandsschutz bestehender Betriebe unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Fortbestandes
Russee/Hassee	×	×	✓	Bestandsschutz bestehender Betriebe unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Fortbestandes
Schreventeich/Eckernförder Straße	×	×	✓	Bestandsschutz bestehender Betriebe unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Fortbestandes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeit auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant..

✓ = Weiterentwicklung O = dynamischer Bestandsschutz × = restriktiver Umgang

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Übersicht der Sonderstandorte

Steuerungsempfehlungen

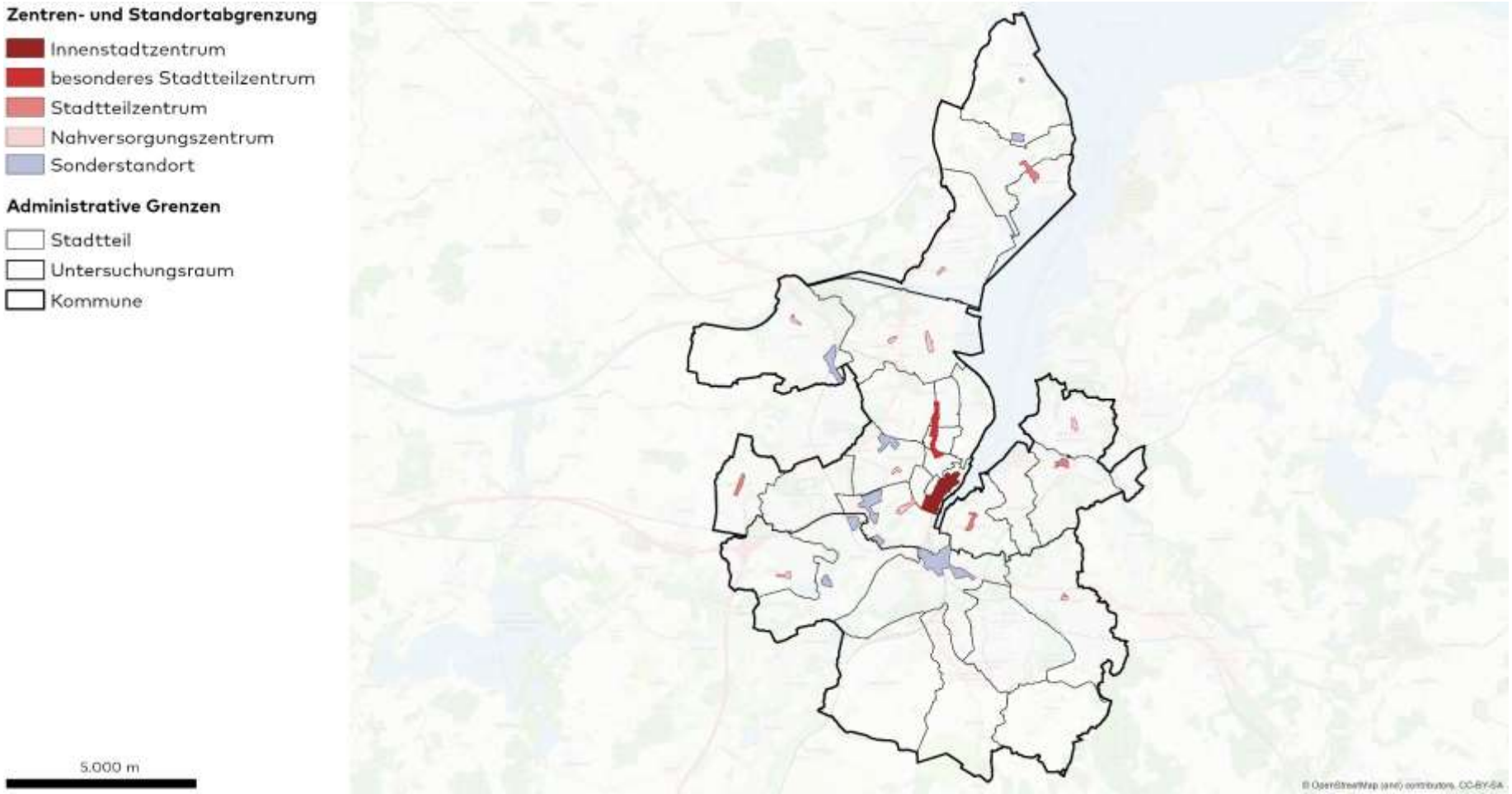
Standort	Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment	Betriebe mit nahversorgungs-relevantem Hauptsortiment*	Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment**	Entwicklungsempfehlung
Suchsdorf/Eckernförder Straße	✗	✗	✓	Bestandsschutz bestehender Betriebe unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Fortbestandes
Theodor-Heuss-Ring	✗	✗	✓	Bestandsschutz bestehender Betriebe unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Fortbestandes
Elmschenhagen	✗	✗	✓	keine Fortschreibung als Sonderstandort; Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage
Moorsee/Meimersdorf	✗	✗	✓	keine Fortschreibung als Sonderstandort; Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage
Schönkirchener Straße	✗	✗	✓	keine Fortschreibung als Sonderstandort; Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage
Wellingdorf – Philipp-Reis-Weg	✗	✗	✓	keine Fortschreibung als Sonderstandort; Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage
Famila Wik	✗	O	✓	keine Fortschreibung als Sonderstandort; Betrachtung als integrierte Solitärlage

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeit auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant..

✓ = Weiterentwicklung O = dynamischer Bestandsschutz ✗ = restriktiver Umgang

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Standortmodell



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

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungs-konzept

1. Einführung
2. Strukturanalyse
3. Potenziale
4. Standortkonzept
5. Nahversorgungskonzept
6. Sortimentsliste
7. Steuerungsleitsätze
8. Ausblick

Stadt Kiel

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Absatzwirtschaftliches Potenzial	kein signifikanter quantitativer Spielraum, stattdessen räumliche und qualitative Entwicklung im Fokus und Ermittlung von Bedarfen					
Einwohner	248.792 (+1,6 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	117.500			23.800		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,47			0,10		
Sortimentsspezifische Zentralität	1,16			1,57		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	37 % ZVB	15 % siL	48 % niL	59 % ZVB	12 % siL	29 % niL
Betriebstypenmix	6x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 31x Lebensmittelsupermarkt 39x Lebensmitteldiscounter 11x sonstige Lebensmittelmärkte			23x Drogeriefachmarkt 91x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	72 % Lebensmittelvollsortimenter 28 % Lebensmitteldiscounter			79 % Drogeriefachmarkt 21 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebstyp	0,34 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,13 m² Lebensmitteldiscounter			0,05 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○●○			○●●		

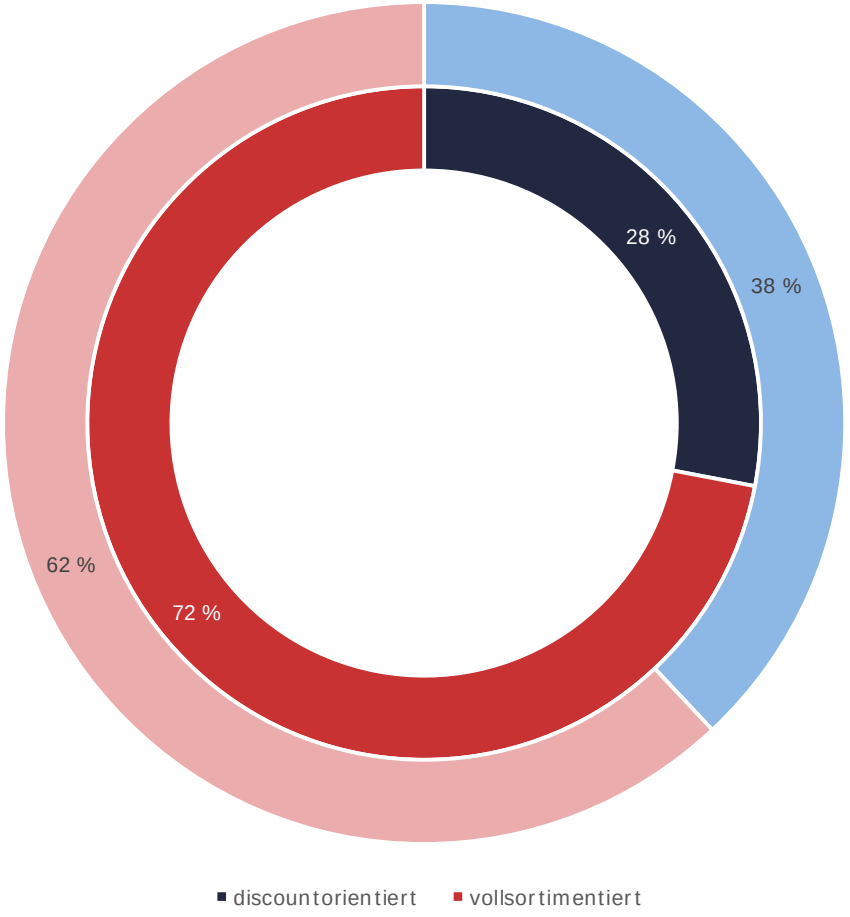
Verkaufsflächenausstattung NuG in Deutschland: 0,41 m² je Einwohner

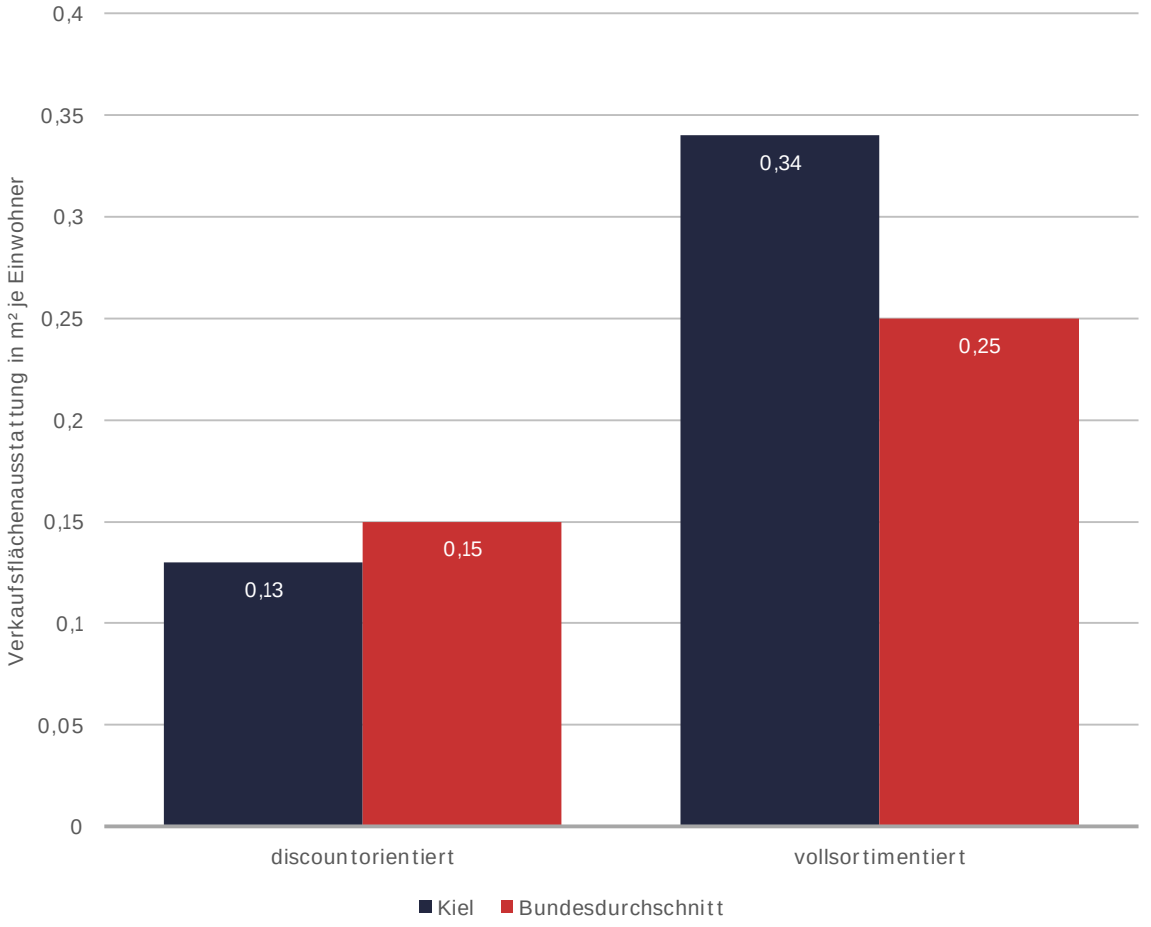
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung: Junker + Kruse 2010; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungsanalyse

Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich

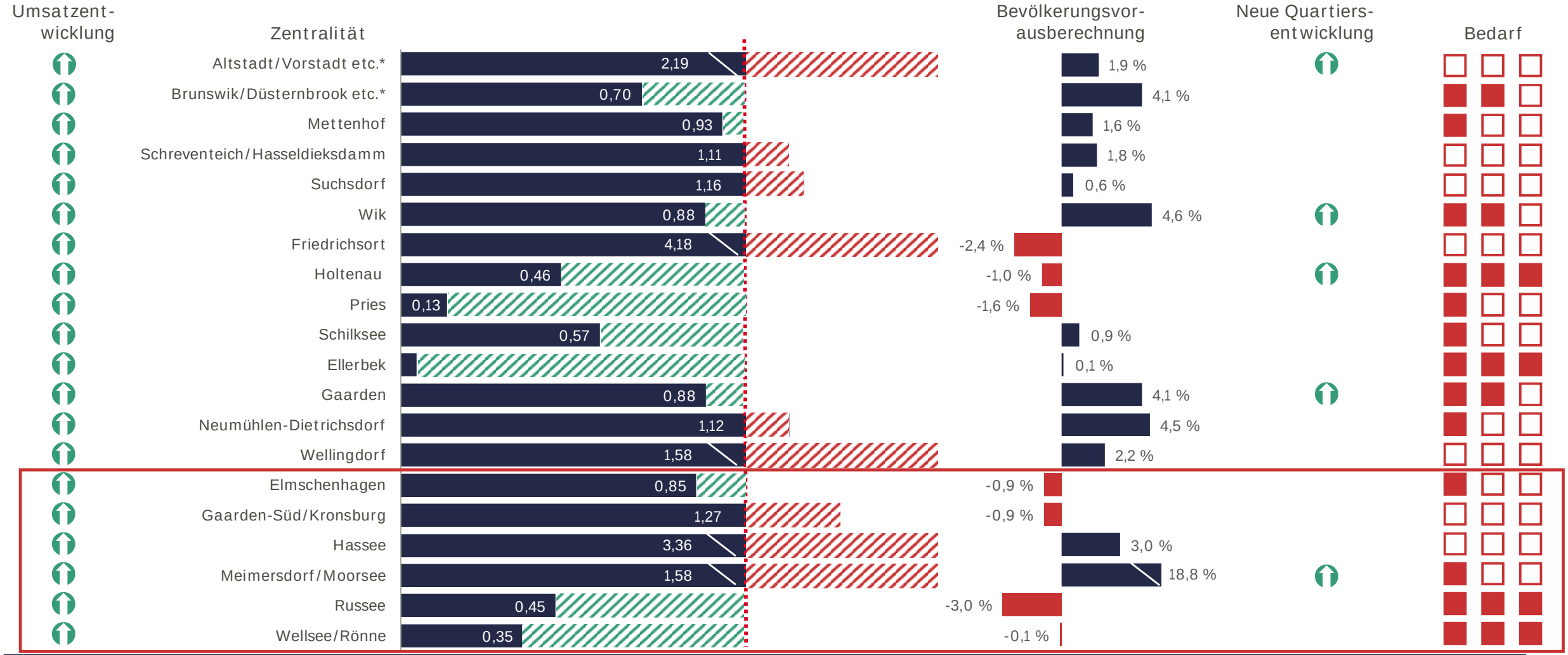




Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 06-07/2018, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Kiel; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale NuG

Zentralität, Einwohner- und Umsatzentwicklung

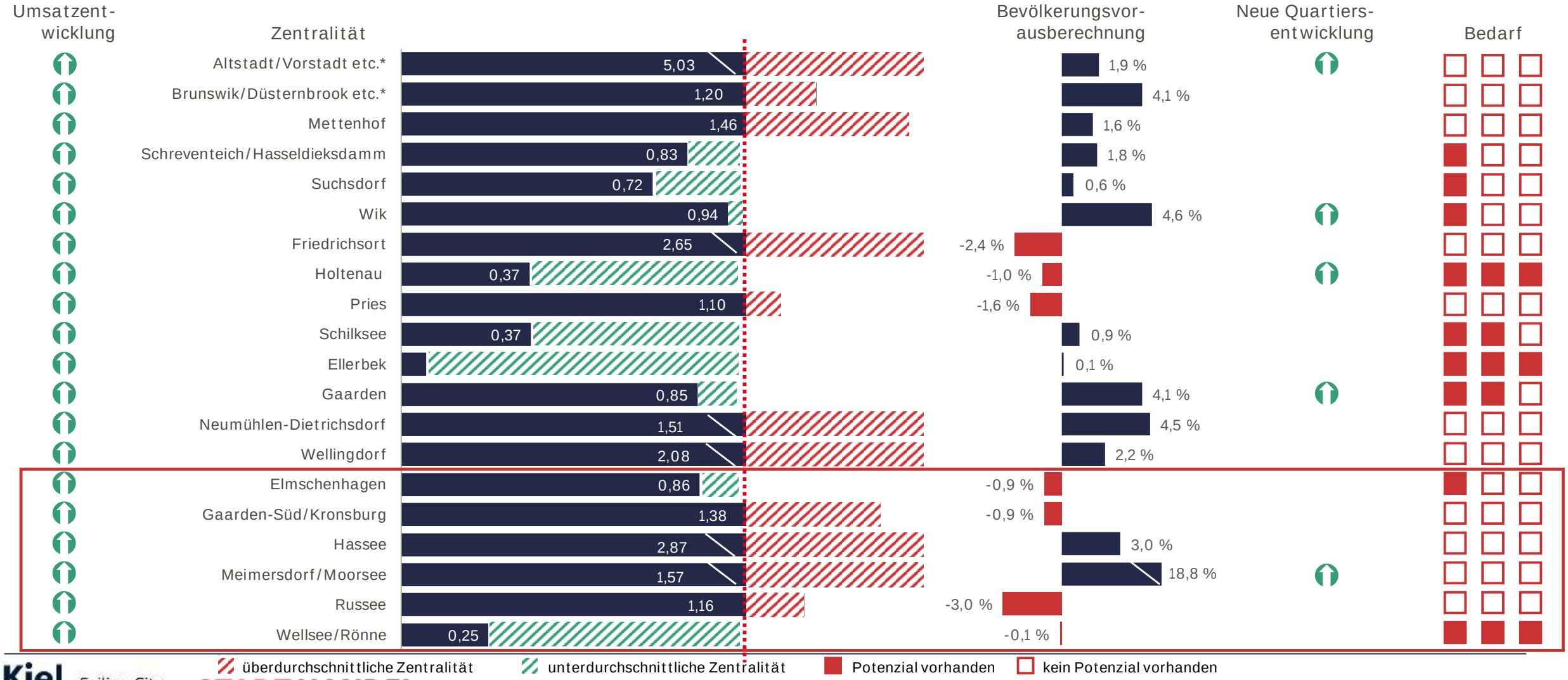


Quelle: Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2018; *Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof und Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg; DFM=Drogeriefachmarkt

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale Drogeriewaren

Zentralität, Einwohner- und Umsatzentwicklung



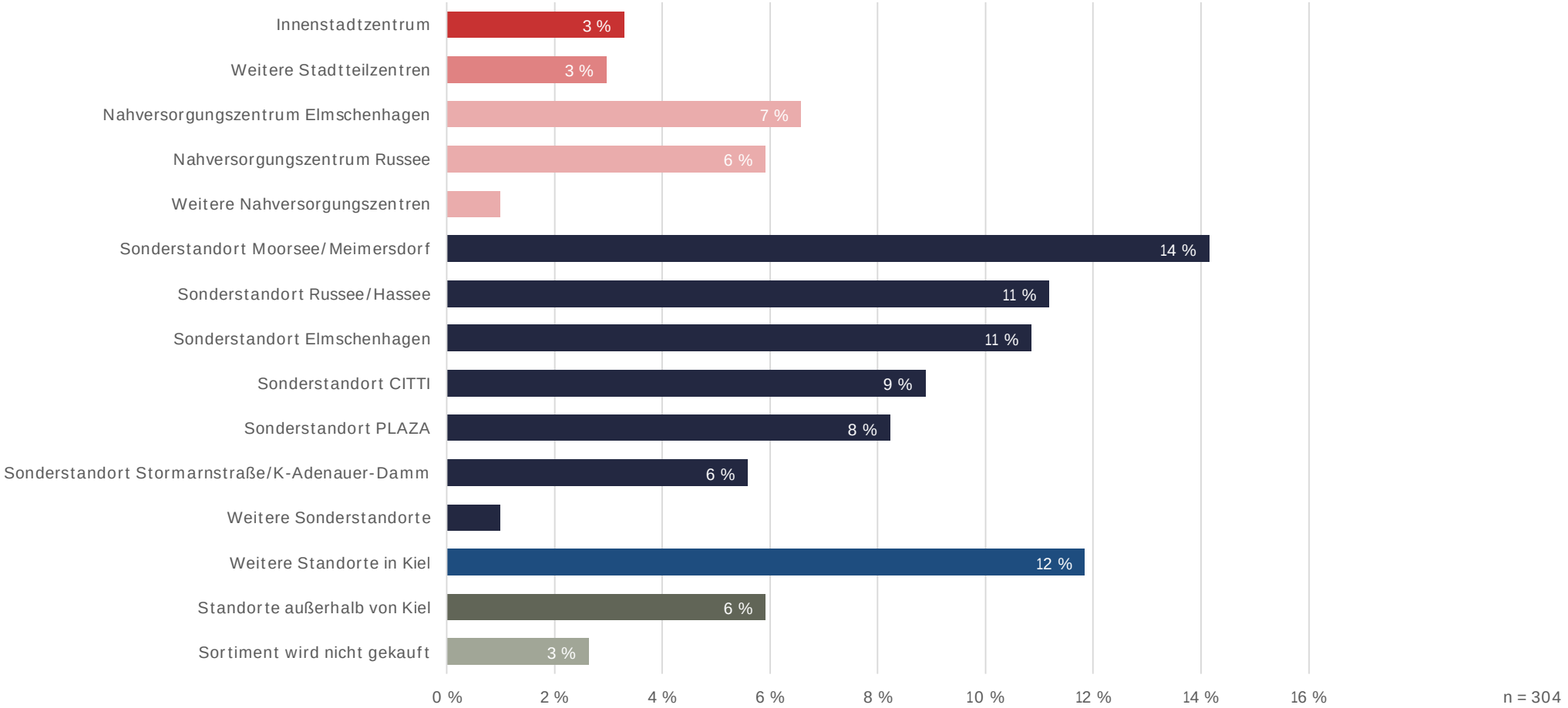
Quelle: Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2018; *Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof und Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg; DFM=Drogeriefachmarkt

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Süd

Onlinebefragung

Einkaufsorte Nahrungs- und Genussmittel



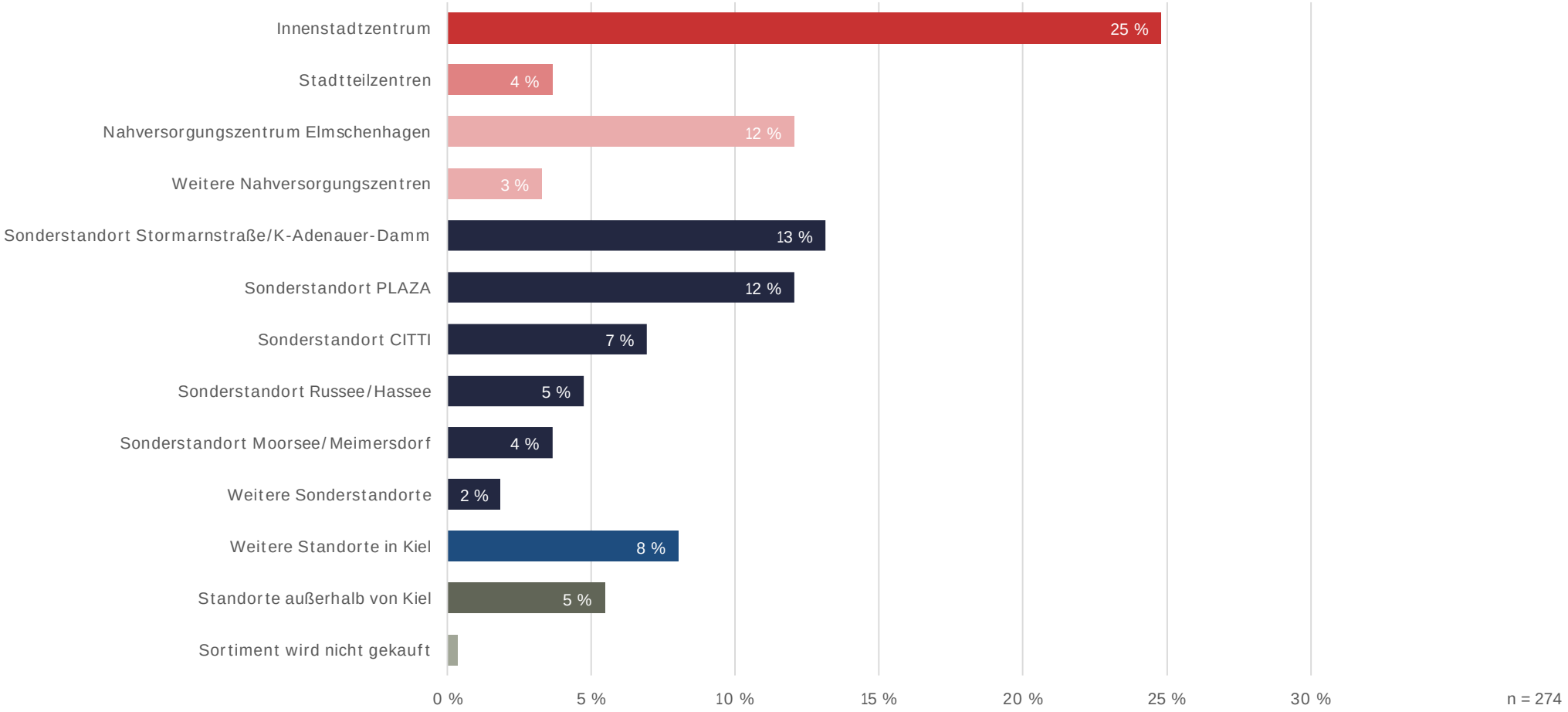
Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Onlinebefragung: Stadt + Handel 03/2019.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Süd

Onlinebefragung

Einkaufsorte Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Onlinebefragung: Stadt + Handel 03/2019.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Ziele und Vorgehensweise Nahversorgungskonzept

- aufgrund des hohen Anteils an Nahversorgern an nicht integrierten Standorten und Siedlungsbereichen ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung verfolgt das Nahversorgungskonzept für die Stadt Kiel insbesondere das Ziel städtebaulich zielführende Standorte zu fördern, die in räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen
- um dieses Ziele zu erreichen, soll die Kieler Nahversorgungsstruktur durch die gezielte Förderung von Nahversorgungsstandorten langfristig verbessert werden
- auf der anderen Seite werden Betrieben an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten auf den Bestand beschränkt, bei Erweiterungswünschen der Betriebe werden alternative Entwicklungsoptionen aufgezeigt, die zu einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in Kiel dienen

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungsstandorte

Definition von Standorttypen

* gemäß der aufgeführten Kriterien können zukünftig weitere (in der aktuellen Bestandssituation noch nicht betrachtete) Nahversorgungsstandorte definiert werden

Kriterien für Nahversorgungsstandorte*

- Städtebauliche Integration: Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben**.
- ÖPNV-Erreichbarkeit: Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- Schutz zentraler Versorgungsbereiche: Der Nahbereich des ZVB überschneidet sich nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich des Standortes
- Sicherung/Optimierung der Nahversorgung: Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Kriterien für besondere Nahversorgungsstandorte

Standort weist alle Kriterien eines Nahversorgungsstandortes auf und verfügt zusätzlich über eine der folgenden Eigenschaften

- Standorte mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten
  ➔ d. h. Versorgungsfunktion über den wohnungsnahen Bereich hinaus („größerer Nahbereich")
- Standorte mit besonderer Bedeutung für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile
  ➔ d. h. herausgehobene Versorgungsfunktion für den wohnortnahen Bereich („höhere Abschöpfungsquote")
- Standorte mit hohem Einwohnerpotenzial im Nahbereich
  ➔ z. B. hohes KK-Potenzial, überdurchschnittliche Mantelbevölkerung („mehr als nur ein Solitärstandort")

** entspricht der siedlungsstrukturellem Integrationsgebot nach LEP Schleswig-Holstein.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Übergeordnete Empfehlungen zur Nahversorgung

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

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

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen

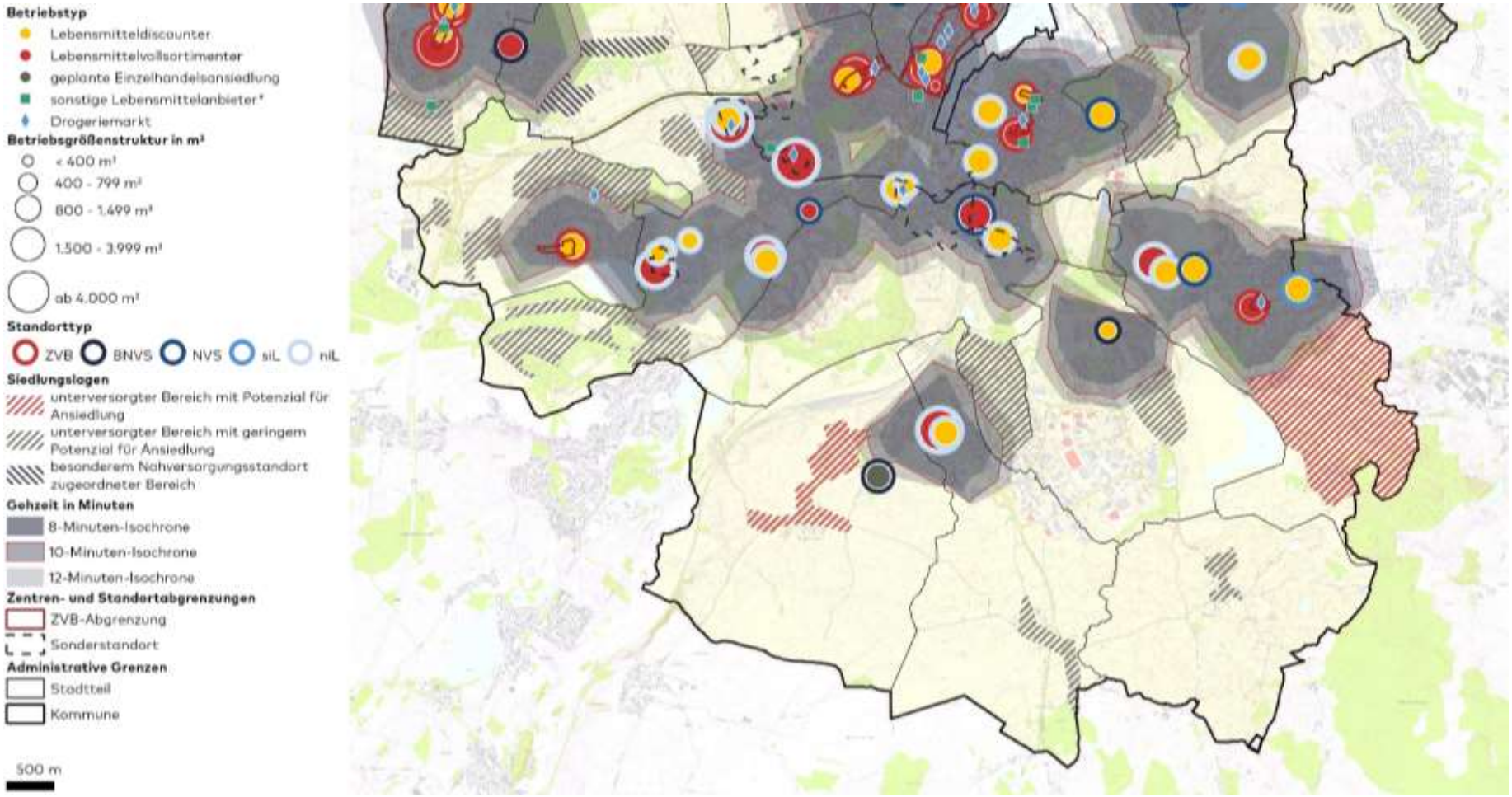
Sonstige Empfehlungen

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung)
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Süd

Räumliche Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Sortimentsliste

1. Einführung
2. Strukturanalyse
3. Potenziale
4. Standortkonzept
5. Nahversorgungskonzept
6. Sortimentsliste
7. Steuerungsleitsätze
8. Ausblick

Bisherige Kieler Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-Zentrenrelevante Sortimente
Davon nahversorgungsrelevant: Nahrungs- und Genussmittel Drogerieartikel (inkl.. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren **Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant):** Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Antiquariat, Briefmarken Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflege und Tiernahrung Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Handarbeiten, sonst. Textilien Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf Spiel- und Bastelartikel 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 Optische und feinmechanische Erzeugnisse Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Zubehör, Bettwaren Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf Babyartikel, Kinderwagen Fahrräder, Zubehör Bilder, Bilderrahmen Wohneinrichtungsaccessoires, Dekorationsartikel Hörgeräte Erotikartikel	Möbel, Küchen, Büromöbel Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen, Gitter, Rollos, Markisen Teppiche, Bodenbeläge, Matratzen Holz, Fenster, Türen Heizungen, Kamine und (Kachel-) Öfen Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturhölzer Campingartikel Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Kfz und Kfz-Zubehör, Motorräder, Caravanzubehör Getränkefachmärkte Farben, Lacke, Tapeten Sportgroßgeräte, Boote, Zubehör Quelle: Stadtverwaltung Kiel

Quelle: Junker + Kruse GEKK 2010.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Vorgehensweise Sortimentsliste

- Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes 2010 mit einem hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten daher Überprüfung der Zentrenrelevanz
- gegenüber GEKK 2010 Ausweisung ausgewählter Sortimente als nicht zentrenrelevant* mit der Zielstellung einer flexiblen 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
- keine Ausweisung von Betriebstypen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Kieler Sortimentsliste

nahversorgungsrelevante* Sortimente	zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante** Sortimente
Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren	Bekleidung	Baumarktsortiment i. e. S.
Nahrungs- und Genussmittel	Beleuchtungskörper	Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
(Schnitt-)Blumen	Erotikartikel	Campingartikel
Tiernahrung	Fahrräder und Fahrradzubehör	Elektrogroßgeräte
	Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren	Gitter, Rollos, Markisen
	Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	Kfz und Kfz-Zubehör, Motorräder, Caravanzubehör
	Hörgeräte	Matratzen
	Kinderwagen	Möbel, Küchen, Büromöbel
	Musikalien	Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturhölzer
	Neue Medien/Unterhaltungselektronik	Sportgroßgeräte, Boote, Zubehör
	Optische und feinmechanische Erzeugnisse	Teppiche, Bodenbeläge
	Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken	
	Spiel- und Bastelartikel	
	Sport- und Freizeitartikel	
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	
	Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf	
	Wohneinrichtungsbedarf	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Steuerungsleitsätze

1. Einführung
2. Strukturanalyse
3. Potenziale
4. Standortkonzept
5. Nahversorgungskonzept
6. Sortimentsliste
7. Steuerungsleitsätze
8. Ausblick

Bisherige Ansiedlungsregeln

Ansiedlungsregel 1
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt.

Ansiedlungsregel 2:
Einzelhandelsbetriebe/-vorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) werden zukünftig nur noch in der Kieler Innenstadt, im Zentrum Holtenauer Straße und in den Stadtteilzentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Versorgung in den Nahversorgungszentren und Siedlungsbereichen angesiedelt.

Ansiedlungsregel 3:
Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig in der Innenstadt, im Zentrum Holtenauer Straße und an dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten außerhalb der Zentren werden begrenzt.

Quelle: Junker + Kruse GEKK 2010.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bisherige Ansiedlungsregeln

Stärken

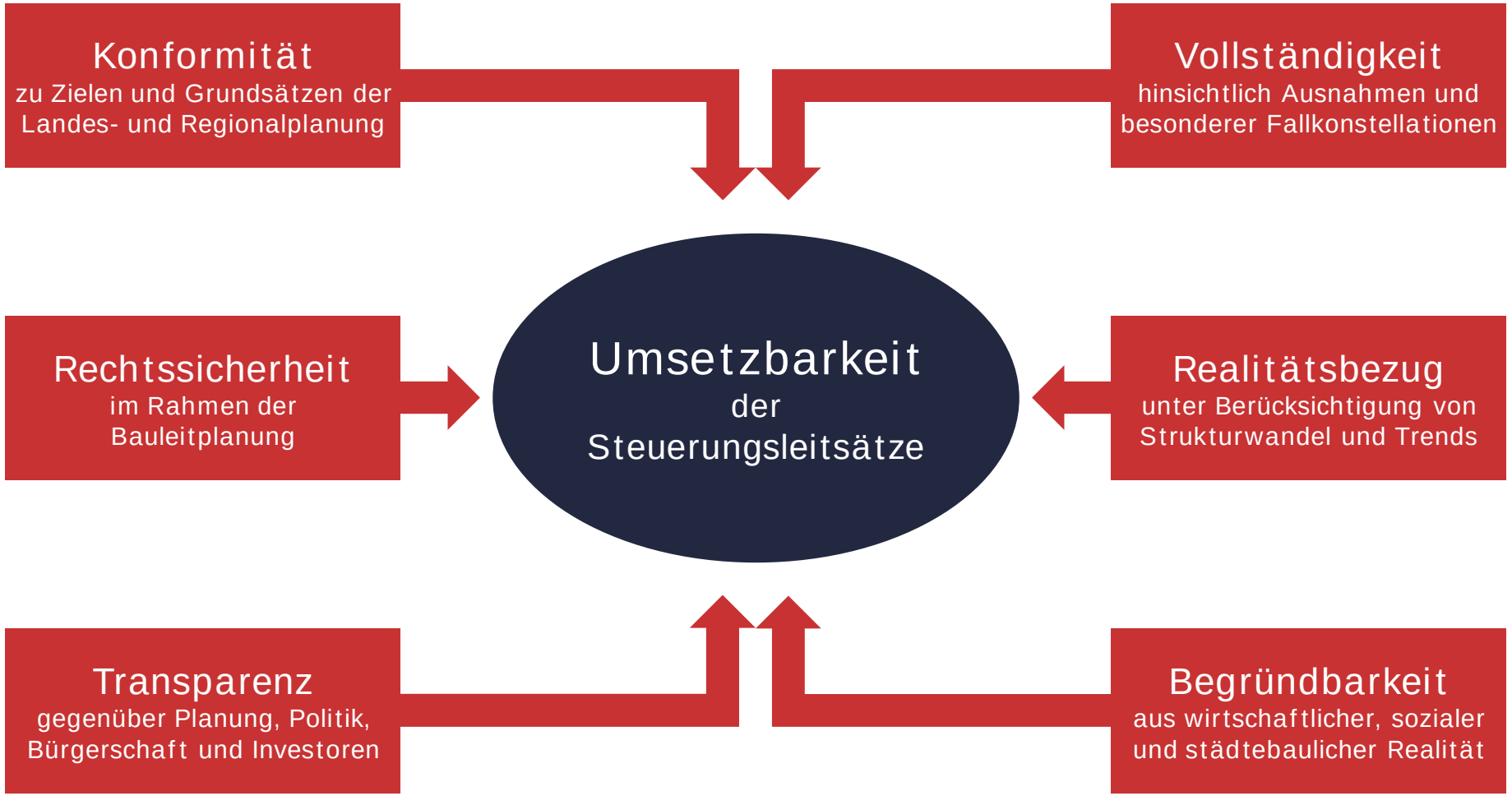
- klar definierte Ansiedlungsregeln gemäß der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen
- eindeutige Unterscheidung hinsichtlich des differenzierten Umgangs je nach zentrenrelevanter Einordnung
- Differenzierung zwischen zwei Sonderstandorttypen und Entwicklung mit unterschiedlichen Schwerpunkten hinsichtlich ihrer Ausstattung
- Umgang mit produzierendem Gewerbe und kleinteiligen Betrieben zur Versorgung der Arbeitenden in Gewerbegebieten

Schwächen

- auf Ansiedlungen fokussiert
- starrer Charakter der aktuellen Ansiedlungsregeln
- aktuell keine weiterreichenden Aussagen hinsichtlich Bestandsschutz
- keine Aussage zu Umgang mit Potenzialflächen in der Nähe von zentralen Versorgungsbereichen
- Spezialfälle ohne rechtssichere Herleitung (z. B. „Anlagetyp" Tourismusgeschäft)
- keine konzeptionelle Ableitung von Nahversorgungsstand-orten

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Grundlegende Anforderungen an Steuerungsleitsätze



Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bewertung von Vorhaben, ab einer noch zu definierenden Verkaufsfläche

Steuerungsleitsätze

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

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

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung* auf die Hauptlage des 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 i. d. R. kleinflächig).
- In den hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentren begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums (deutlich kleinflächig).
- ~~In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise in begrenztem Maß und deutlich untergeordnet, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.~~
- In sonstigen nicht integrierten Lagen sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.

* Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bewertung von Vorhaben, ab einer noch zu definierenden Verkaufsfläche

Handlungsmatrix zur Bewertung von Planvorhaben

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	IZ	BSTZ	STZ	NVZ	siL*	SO	niL
Großes Einkaufszentrum (über 20.000 m² VKF)	✓	×	×	×	×	×	×
Kleines Einkaufszentrum (i. d. R. 10.000 – 20.000 m² VKF)	✓	O	×	×	×	×	×
Warenhaus (i. d. R. 3.000 – 20.000 m² VKF)	✓	O	×	×	×	×	×
Kaufhaus (i. d. R. 1.000 – 3.000 m² VKF)	✓	✓	O	×	×	×	×
Großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 800 – 4.000 m² VKF)	✓	✓	O	×	×	×	×
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 200 – 800 m² VKF)	✓	✓	✓	O	O	×	×
Fachgeschäft (i. d. R. 100 bis 200 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	×	×

Die Aussagen zur Konzept-Konformität ersetzen keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

✓ = konzeptkonform O = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich × = nicht konzeptkonform

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * inkl. (besondere) Nahversorgungsstandorte.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bewertung von Vorhaben, ab einer noch zu definierenden Verkaufsfläche

Steuerungsleitsätze

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment

Nahversorgungsrelevanter* Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an Nahversorgungsstandorten** vorzusehen.***

- Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten – soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen (i. d. R. klein- und großflächig).
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung auch an Nahversorgungsstandorten**, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Kiel zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegen steht 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 nur Lebensmittelläden/Convenience-Stores zur direkten Versorgung des Gebietes.
- In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zu Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.
- Verkaufsflächengrößen und Verträglichkeit sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen herzuleiten.

* nahversorgungsrelevant = zentren- und nahversorgungsrelevant; **Nahversorgungsstandorte umfassen auch besondere Nahversorgungsstandorte; *** sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bewertung von Vorhaben, ab einer noch zu definierenden Verkaufsfläche

Handlungsmatrix zur Bewertung von Planvorhaben

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	IZ	BSTZ	STZ	NVZ	BNVS/ NVS**	siL	niL***
SB-Warenhaus (über 5.000 m² VKF)	✓	O	×	×	×	×	×
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 – 5.000 m² VKF)	✓	✓	O	×	×	×	×
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 – 3.000 m² VKF)	✓	✓	✓	O	×	×	×
Supermarkt (i. d. R. 1.500 – 2.000 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	O****	×	×
Großer Lebensmitteldiscounter/Kleiner Supermarkt (i. d. R. 1.000 – 1.500 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓****	×	×
Lebensmitteldiscounter/Kleinst-Supermarkt (i. d. R. 400 – 1.000 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	O	×
Nachbarschaftsladen/Convenience-Store (i. d. R. 100 bis 400 m² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×

Die Aussagen zur Konzept-Konformität ersetzen keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

✓ = konzeptkonform O = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich × = nicht konzeptkonform

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * nahversorgungsrelevant = zentren- und nahversorgungsrelevant; ** Konzeptionell ausgewiesene Nahversorgungsstandorte zzgl. Standorte, die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen; *** inkl. Sonderstandorte; **** Standortgerechte Dimensionierung vorausgesetzt.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Bewertung von Vorhaben, ab einer noch zu definierenden Verkaufsfläche

Steuerungsleitsätze

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment*

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht 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 dafür sprechen.

- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie 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.
- Deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment

* nicht zentrenrelevant = nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentrenrelevant; *** gleichzeitig auch zentrenrelevant.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Steuerungsleitsätze

Leitsatz IV: Bestandsschutz

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

- Im Sinne des Bestandsschutzes wird somit auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen.
- Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung des Gesamtvorhabens anhand
  - städtebaulicher/stadtentwicklungspolitischer (Ziele/Grundsätze des EZK),
  - auswirkungsbezogener (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
  - landesplanerischer (LEP Schleswig-Holstein),
  - rechtlicher (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
  - und betreiberseitiger

  Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen.
- Eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung ist primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 5 % zu verstehen.*
- Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

* bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf bis zehn Jahren

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Steuerungsleitsätze

Leitsatz V: Handwerkerprivileg

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, 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.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Ausblick

1. Einführung
2. Strukturanalyse
3. Potenziale
4. Standortkonzept
5. Nahversorgungskonzept
6. Sortimentsliste
7. Steuerungsleitsätze
8. Ausblick

Weiteres Vorgehen

Nov. 19	48	25	26	27	28	29	30	1	Beteiligungsphase				Ortsbeiräte: Konzeptentwurf
Dez. 19	49	2	3	4	5	6	7	8					
Dez. 19	50	9	10	11	12	13	14	15	Berichtsaufbereitung				
Dez. 19	51	16	17	18	19	20	21	22					
Dez. 19	52	23	24	25	26	27	28	29	Weihnachtspause				
Dez. 20	53	30	31	1	2	3	4	5					
Jan. 20	2	6	7	8	9	10	11	12	Berichtsaufbereitung				
Jan. 20	3	13	14	15	16	17	18	19	Beteiligungsphase				Ortsbeiräte: Konzeptentwurf
Jan. 20	4	20	21	22	23	24	25	26					
Jan. 20	5	27	28	29	30	31	1	2	Berichtsaufbereitung				
Feb. 20	6	3	4	5	6	7	8	9					
Feb. 20	7	10	11	12	13	14	15	16		Berichtsentwurf			
Feb. 20	8	17	18	19	20	21	22	23	Berichtskontrolle				
Feb. 20	9	24	25	26	27	28	29	1	Berichtsanpassung				
Mrz. 20	10	2	3	4	5	6	7	8					
Mrz. 20	11	9	10	11	12	13	14	15	Abgabe Offenlagefassung			*ggf. Zentrale Abschlussveranstaltung*	
Mrz. 20	12	16	17	18	19	20	21	22	Vorlauf für Gremientermin				
Mrz. 20	13	23	24	25	26	27	28	29	Beschluss der Offenlage				Bauausschuss/Wirtschaftsausschuss

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer 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

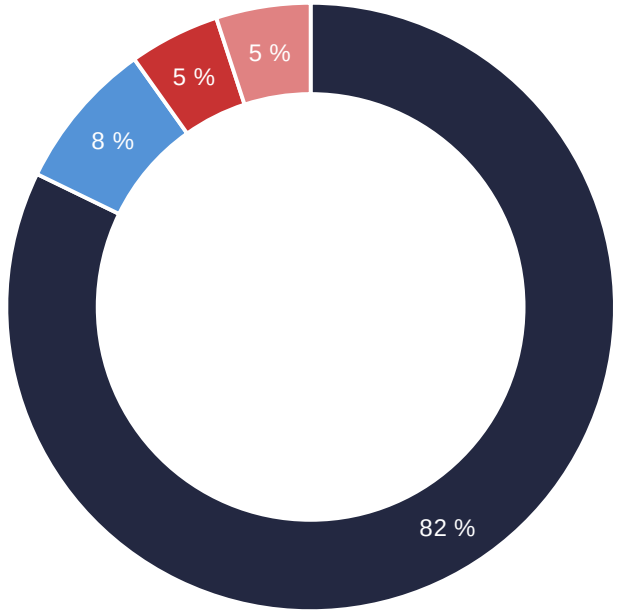
Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

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

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Elmschenhagen (Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, EHK Kiel 2010; Einwohner: Stadt Kiel; Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: EHK Kiel 2010; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

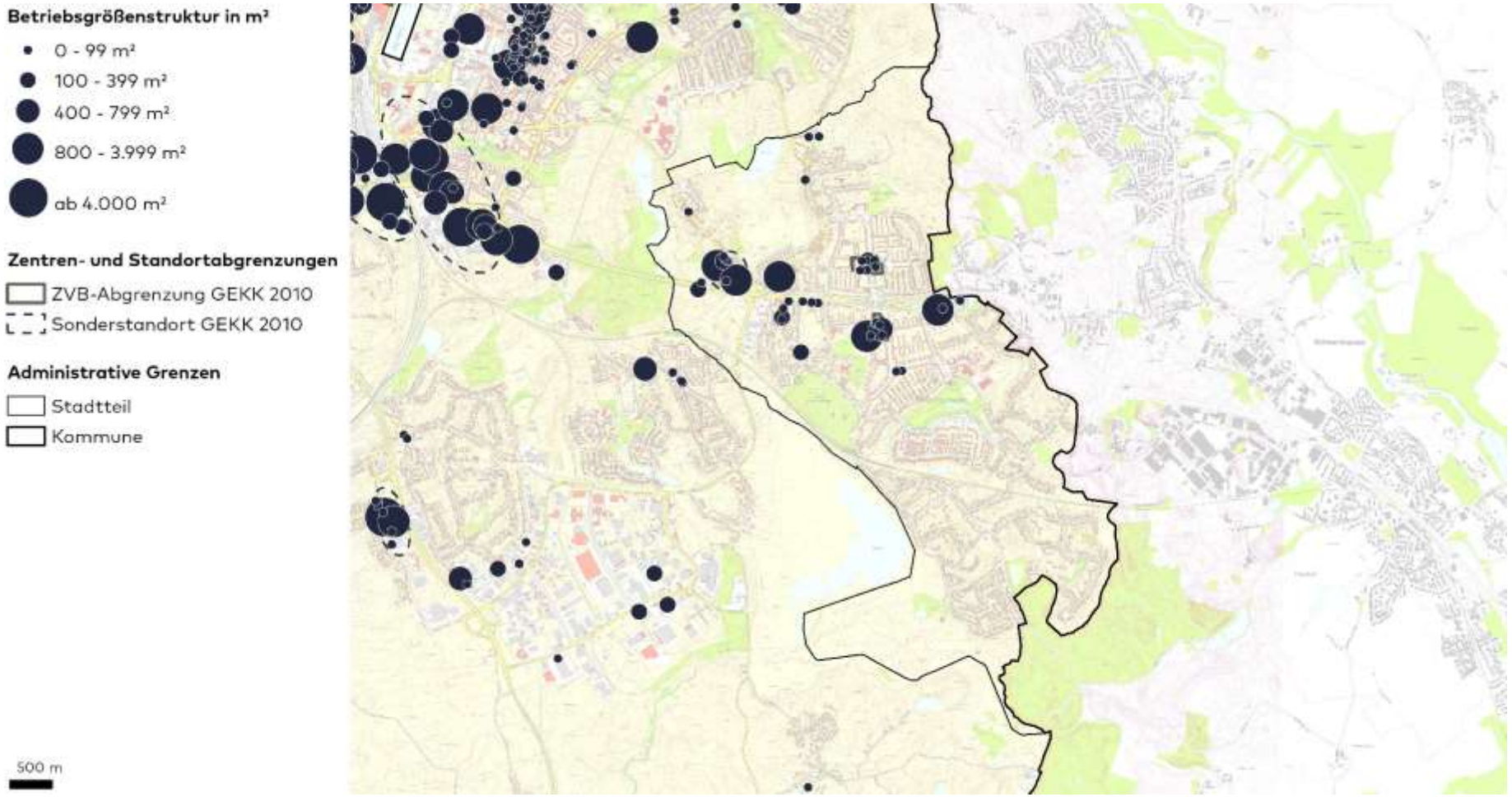
Siedlungsstruktur	
Einwohner	17.284
Relative Einwohnerentwicklung seit 2014	+1,5 %
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-0,9 %

Einzelhandelsdaten	2008	Entwicklung	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	44
Gesamtverkaufsfläche in m²	9.500	-1,0 %	9.400
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,55	+0,0	0,55
Umsatz in Mio. Euro	43,4	+11,1 %	48,2
Kaufkraft in Mio. Euro	81,8	+29,1 %	105,6
Zentralität	0,53	-0,07	0,46

Strukturprägende Standortbereiche	
Nahversorgungszentrum Elmschenhagen	Sonderstandort Elmschenhagen

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Elmschenhagen (Einzelhandel nach Lagebereichen)



Einzelhandel in ZVB	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	16	36,4 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	2.000	21,4 %

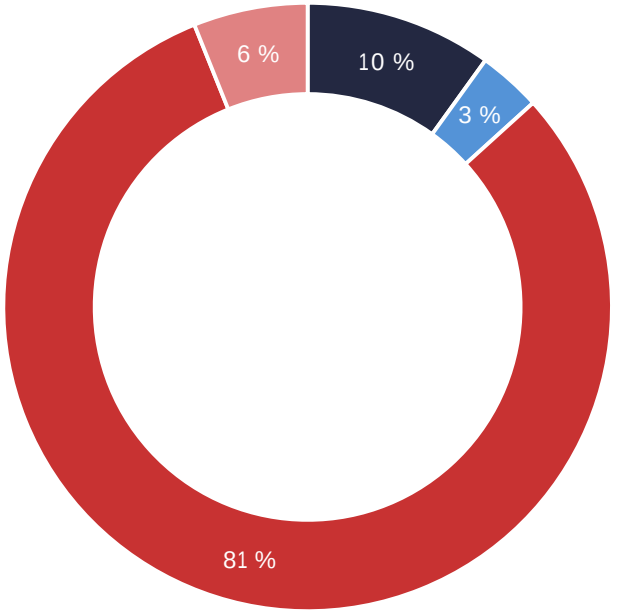
Einzelhandel in siL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	18	40,9 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	2.500	26,4 %

Einzelhandel in niL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	10	22,7 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	4.900	52,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB: EHK Kiel 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Gaarden Süd/Kronsburg (Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, EHK Kiel 2010; Einwohner: Stadt Kiel; Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: EHK Kiel 2010; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Siedlungsstruktur	
Einwohner	10.699
Relative Einwohnerentwicklung seit 2014	+1,5 %
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-0,9 %

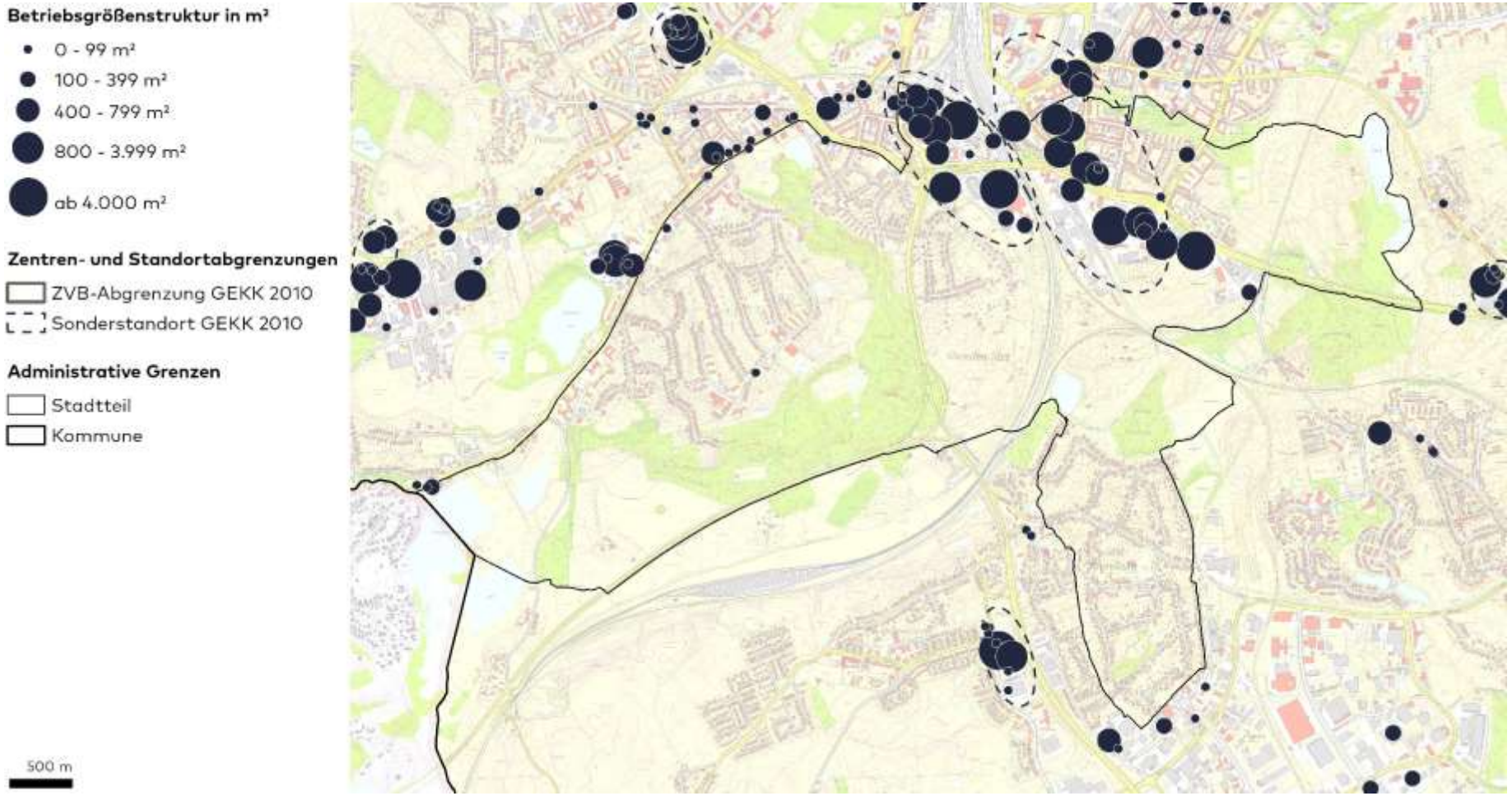
Einzelhandelsdaten	2008	Entwicklung	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	41
Gesamtverkaufsfläche in m²	48.800	+10,0 %	53.400
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	4,69	+0,30	4,99
Umsatz in Mio. Euro	122,6	+5,5 %	129,4
Kaufkraft in Mio. Euro	49,2	+24,0 %	61,0
Zentralität	2,49	-0,37	2,12

Strukturprägende Standortbereiche
Sonderstandort Konrad-Adenauer-Damm

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Gaarden Süd / Kronsburg (Einzelhandel nach Lagebereichen)



Einzelhandel in ZVB	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	0	0,0 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	0	0,0 %

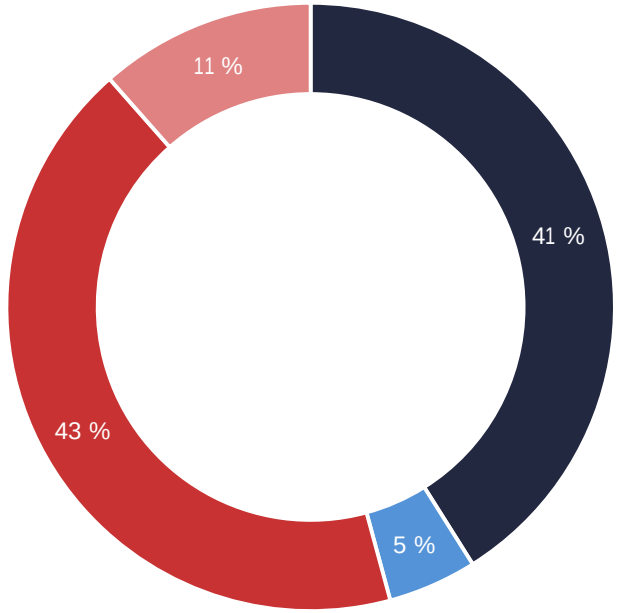
Einzelhandel in siL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	9	22,0 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	500	1,0 %

Einzelhandel in niL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	32	78,0 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	52.900	99,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB: EHK Kiel 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Hassee (Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, EHK Kiel 2010; Einwohner: Stadt Kiel; Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: EHK Kiel 2010; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

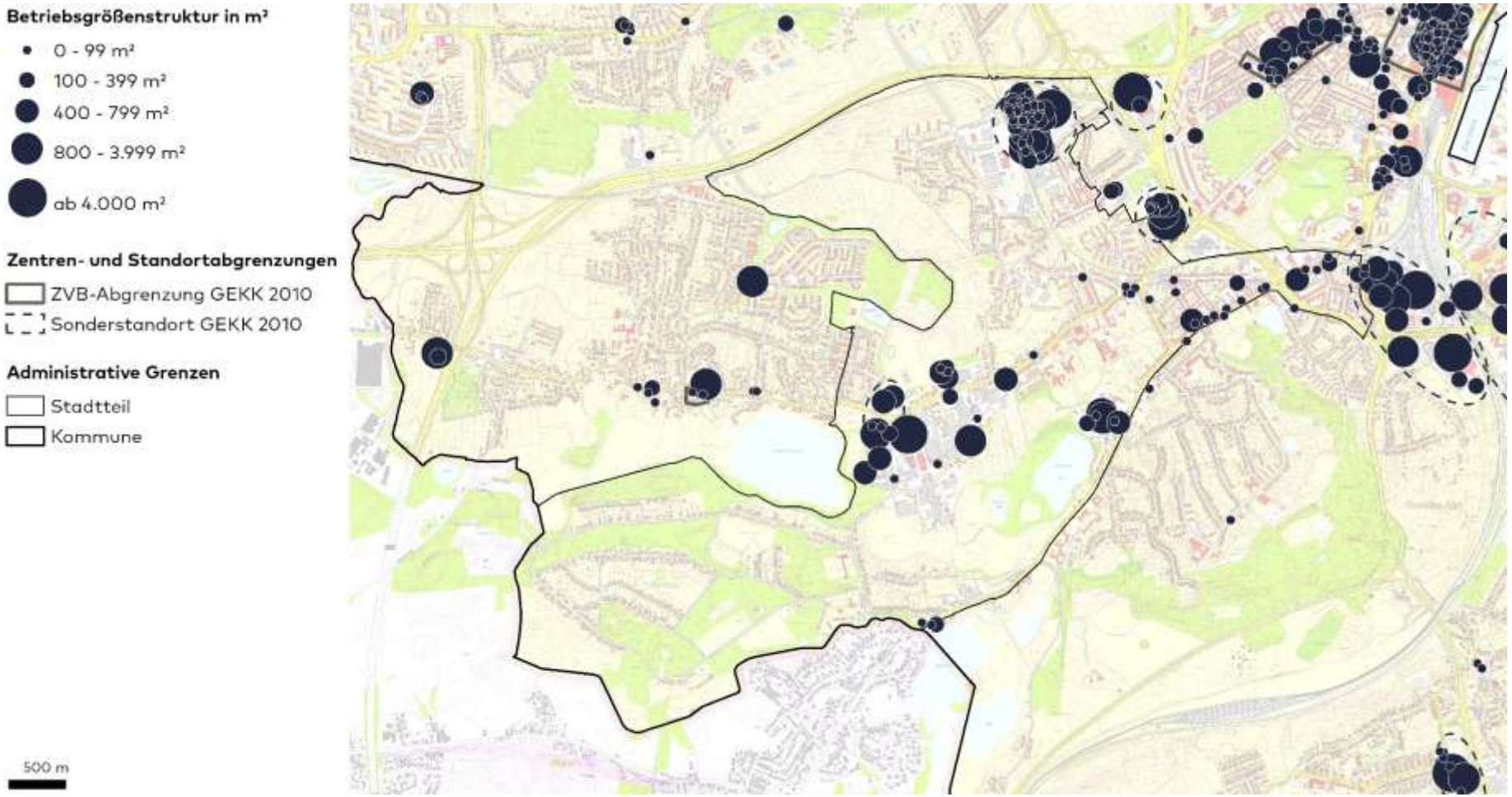
Siedlungsstruktur	
Einwohner	12.340
Relative Einwohnerentwicklung seit 2014	+0,8 %
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+3,0 %

Einzelhandelsdaten	2008	Entwicklung	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	115
Gesamtverkaufsfläche in m²	50.500	+10,0 %	55.800
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	4,24	+0,28	4,52
Umsatz in Mio. Euro	207,2	+14,1 %	236,5
Kaufkraft in Mio. Euro	56,6	+38,0 %	78,1
Zentralität	3,66	-0,63	3,03

Strukturprägende Standortbereiche
Sonderstandort CITTI
Sonderstandort Russee/Hassee

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Hassee (Einzelhandel nach Lagebereichen)



Einzelhandel in ZVB	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	0	0,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	0	0,0 %

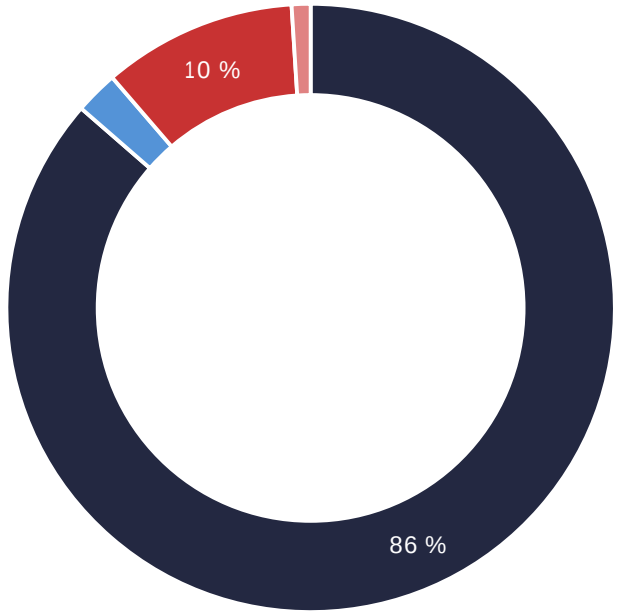
Einzelhandel in siL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	28	24,3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.100	5,6 %

Einzelhandel in niL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	87	75,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	52.600	94,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB: EHK Kiel 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Meimersdorf/Moorsee (Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, EHK Kiel 2010; Einwohner: Stadt Kiel; Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: EHK Kiel 2010; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

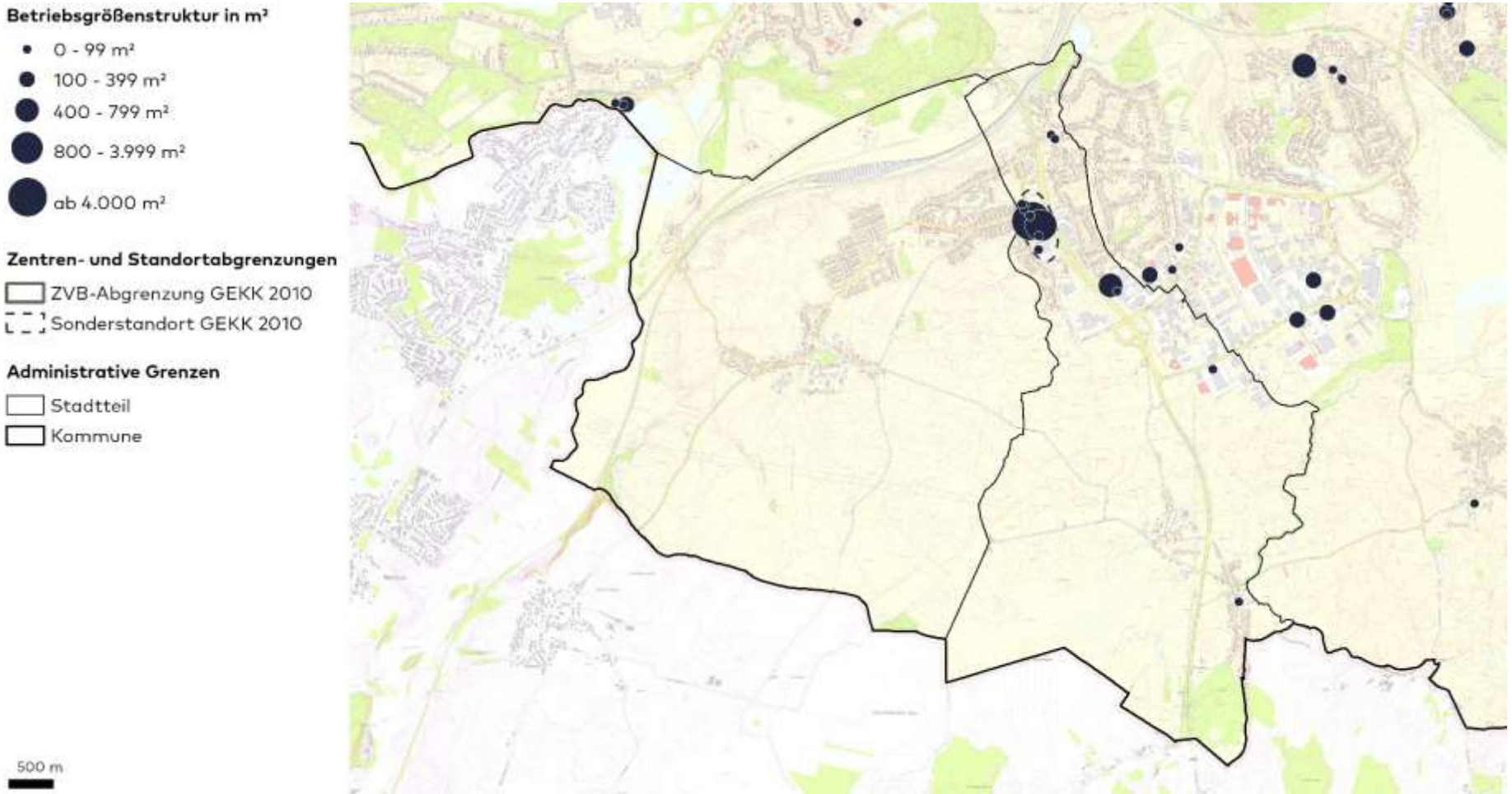
Siedlungsstruktur	
Einwohner	5.424
Relative Einwohnerentwicklung seit 2014	+8,2 %
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+18,8 %

Einzelhandelsdaten	2008	Entwicklung	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	14
Gesamtverkaufsfläche in m²	6.500	-9,0 %	5.900
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	1,68	-0,59	1,09
Umsatz in Mio. Euro	29,9	+7,7 %	32,2
Kaufkraft in Mio. Euro	18,4	+83,2 %	33,7
Zentralität	1,63	-0,67	0,96

Strukturprägende Standortbereiche
Sonderstandort Meimersdorf/Moorsee

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Meimersdorf/Moorsee (Einzelhandel nach Lagebereichen)



Einzelhandel in ZVB	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	0	0,0 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	0	0,0 %

Einzelhandel in siL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	3	21,4 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	100	2,5 %

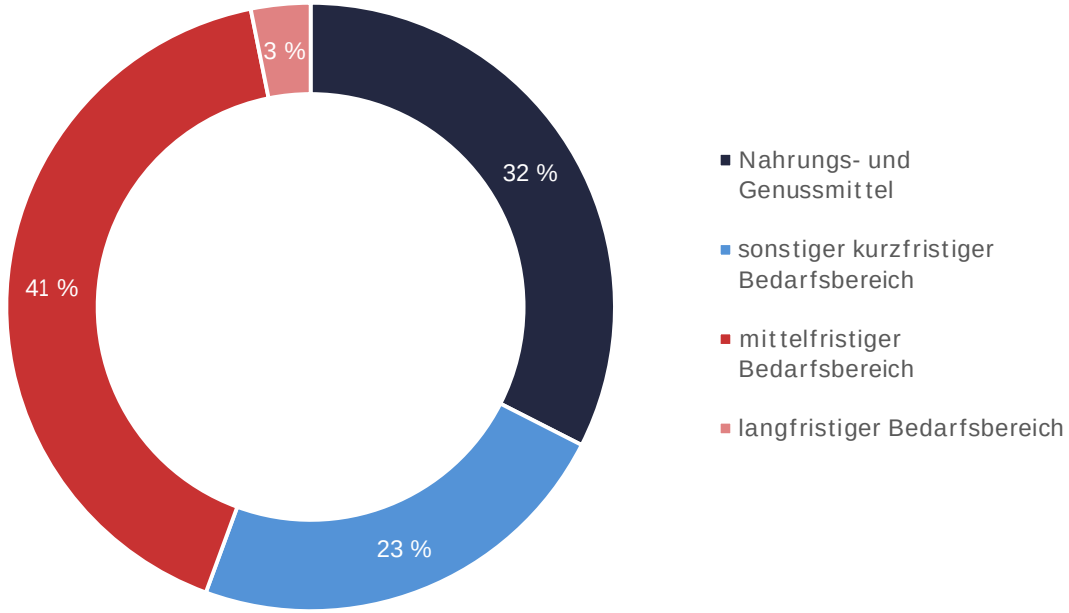
Einzelhandel in niL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	11	78,6 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	5.700	97,5 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB: EHK Kiel 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Russee (Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, EHK Kiel 2010; Einwohner: Stadt Kiel; Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: EHK Kiel 2010; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Siedlungsstruktur	
Einwohner	7.066
Relative Einwohnerentwicklung seit 2014	-0,3 %
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-3,0 %

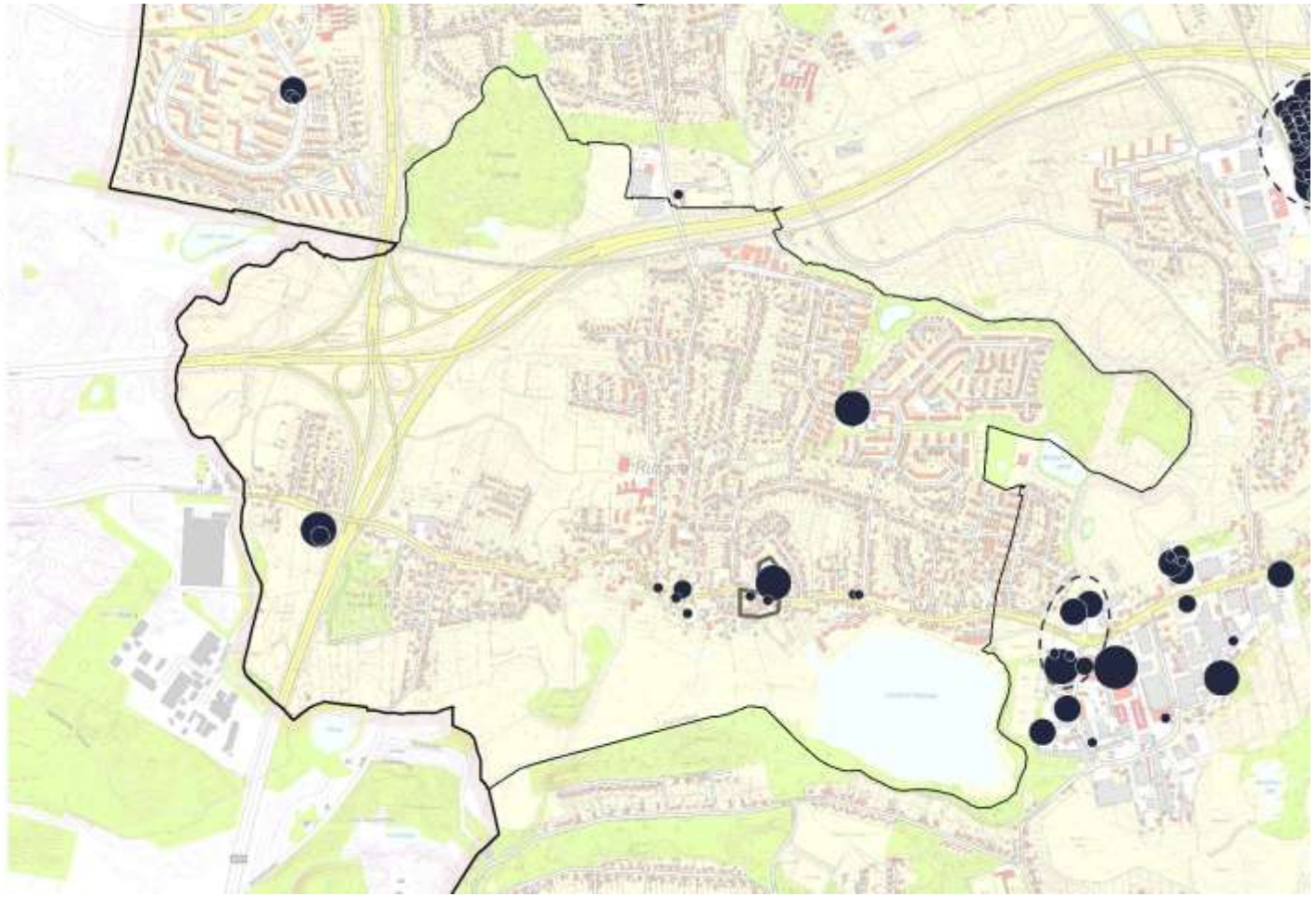
Einzelhandelsdaten	2008	Entwicklung	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	12
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.100	+23,0 %	3.800
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,42	+0,12	0,54
Umsatz in Mio. Euro	14,2	-0,7 %	14,1
Kaufkraft in Mio. Euro	34,9	+32,7 %	46,3
Zentralität	0,41	-0,11	0,30

Strukturprägende Standortbereiche
Nahversorgungszentrum Russee
Sonderstandort Russee/Hassee

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Russee (Einzelhandel nach Lagebereichen)



Einzelhandel in ZVB	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	3	25,0 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	1.200	31,7 %

Einzelhandel in siL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	7	58,3 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	1.200	30,3 %

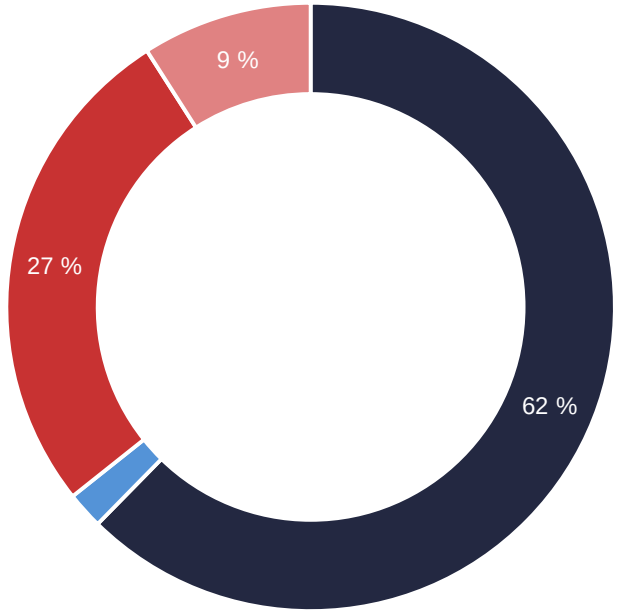
Einzelhandel in niL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	2	16,7 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	1.400	38,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB: EHK Kiel 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Wellsee/Rönne (Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, EHK Kiel 2010; Einwohner: Stadt Kiel; Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: EHK Kiel 2010; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Siedlungsstruktur	
Einwohner	5.727
Relative Einwohnerentwicklung seit 2014	+2,6 %
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-0,1 %

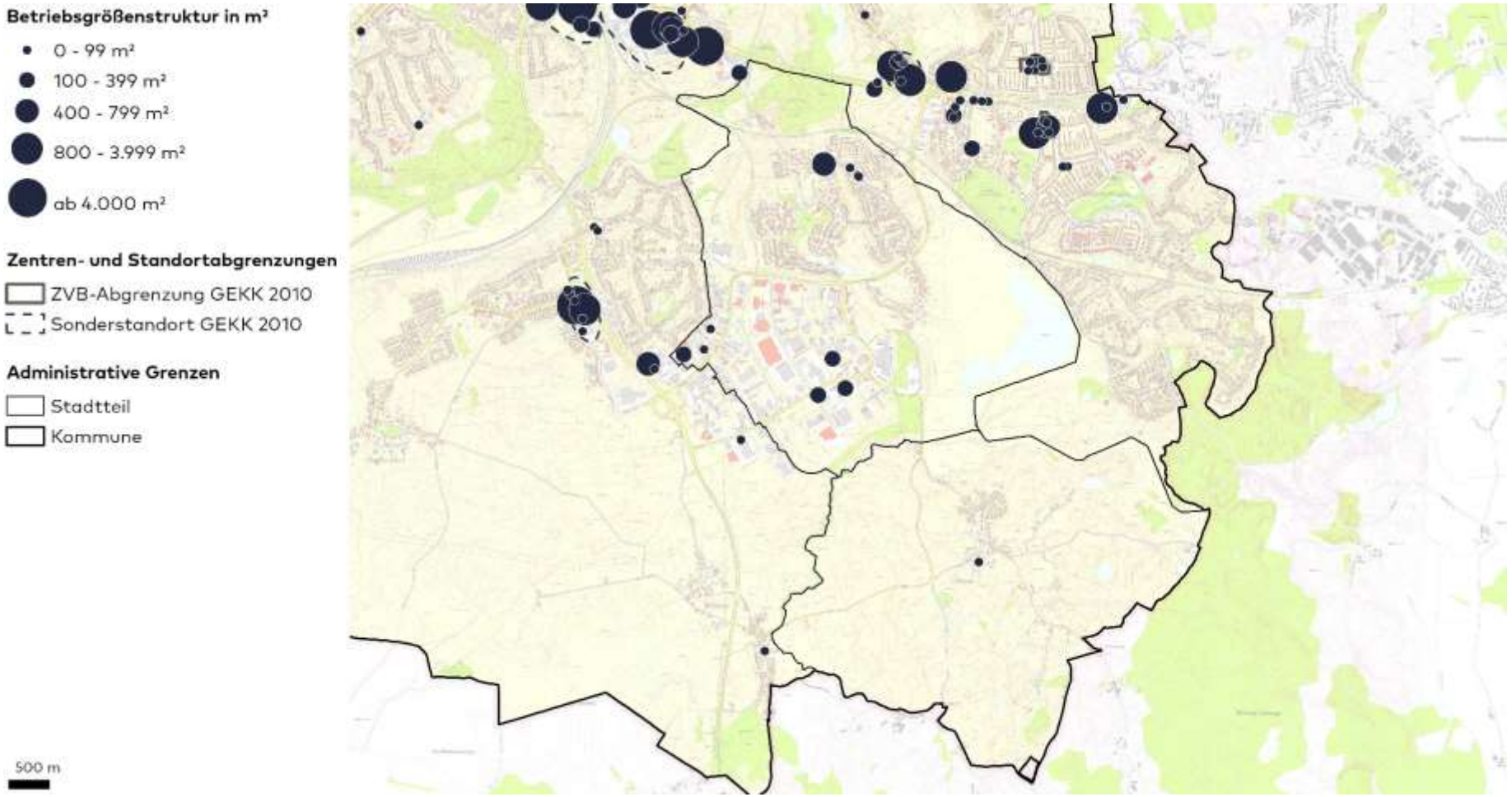
Einzelhandelsdaten	2008	Entwicklung	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	12
Gesamtverkaufsfläche in m²	9.500	-83,0 %	1.600
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	1,72	-1,43	0,29
Umsatz in Mio. Euro	21,8	-67,0 %	7,2
Kaufkraft in Mio. Euro	26,1	+36,0 %	35,5
Zentralität	0,84	-0,64	0,20

Strukturprägende Standortbereiche
-

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Einzelhandelsstrukturen in Kiel Süd

Wellsee/Rönne (Einzelhandel nach Lagebereichen)



Einzelhandel in ZVB	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	0	0,0 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	0	0,0 %

Einzelhandel in siL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	6	50,0 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	900	56,2 %

Einzelhandel in niL	absolut	relativ
Anzahl der Betriebe	6	50,0 %
Gesamtverkaufs-fläche in m²	700	43,8 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB: EHK Kiel 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Elmschenhagen

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■□□			■□□		
Einwohner	17.284 (+1,5 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	6.700			1.000		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,38			0,06		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,85			0,86		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	17 % ZVB	24 % siL	59 % niL	49 % ZVB	17 % siL	33 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 3x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	59 % Lebensmittelvollsortimenter 41 % Lebensmitteldiscounter			81 % Drogeriefachmarkt 19 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebstyp	0,23 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,16 m² Lebensmitteldiscounter			0,03 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	●●●			●●●		
Qualitative Nahversorgungssituation	●●●			●●●		

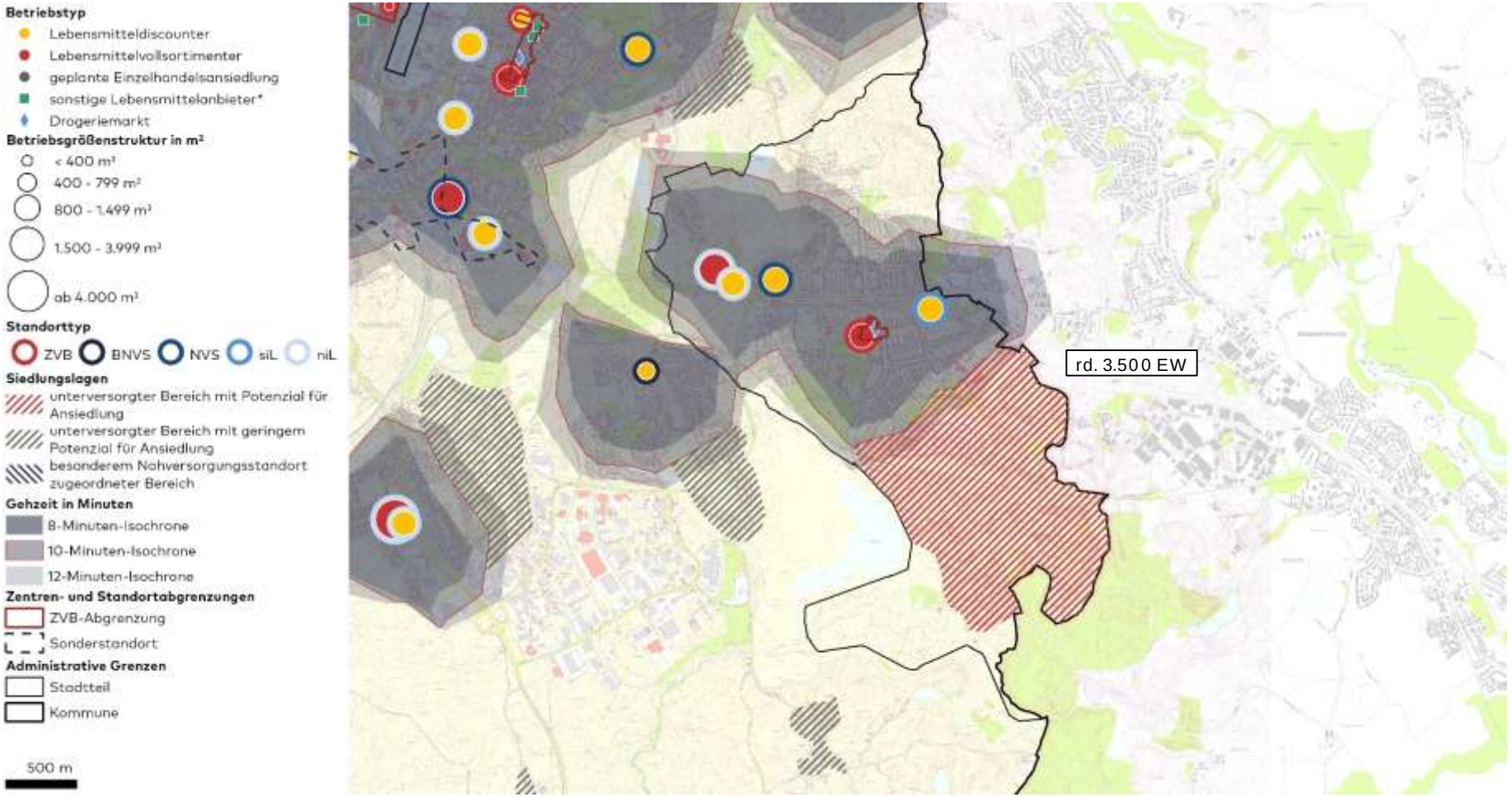
Verkaufsflächenausstattung NuG in Deutschland: 0,41 m² je Einwohner

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung: Cima 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Elmschenhagen

Räumliche Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Entwicklungsempfehlung

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten
- in nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- dynamische 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 ein Nahversorgungsstandort Villacher Str. ausgewiesen

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Gaarden Süd / Kronsburg

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	□□□			□□□		
Einwohner	10.699 (+1,5 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	4.900			700		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,46			0,07		
Sortimentsspezifische Zentralität	1,27			1,38		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	2 % siL	98 % niL	0 % ZVB	0 % siL	100 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 0x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	40 % Lebensmittelvollsortimenter 60 % Lebensmitteldiscounter			100 % Drogeriefachmarkt 0 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebstyp	0,15 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,23 m² Lebensmitteldiscounter			0,06 m² Drogeriefachmarkt 0,00 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	●●●			●●●		
Qualitative Nahversorgungssituation	●●●			●●●		

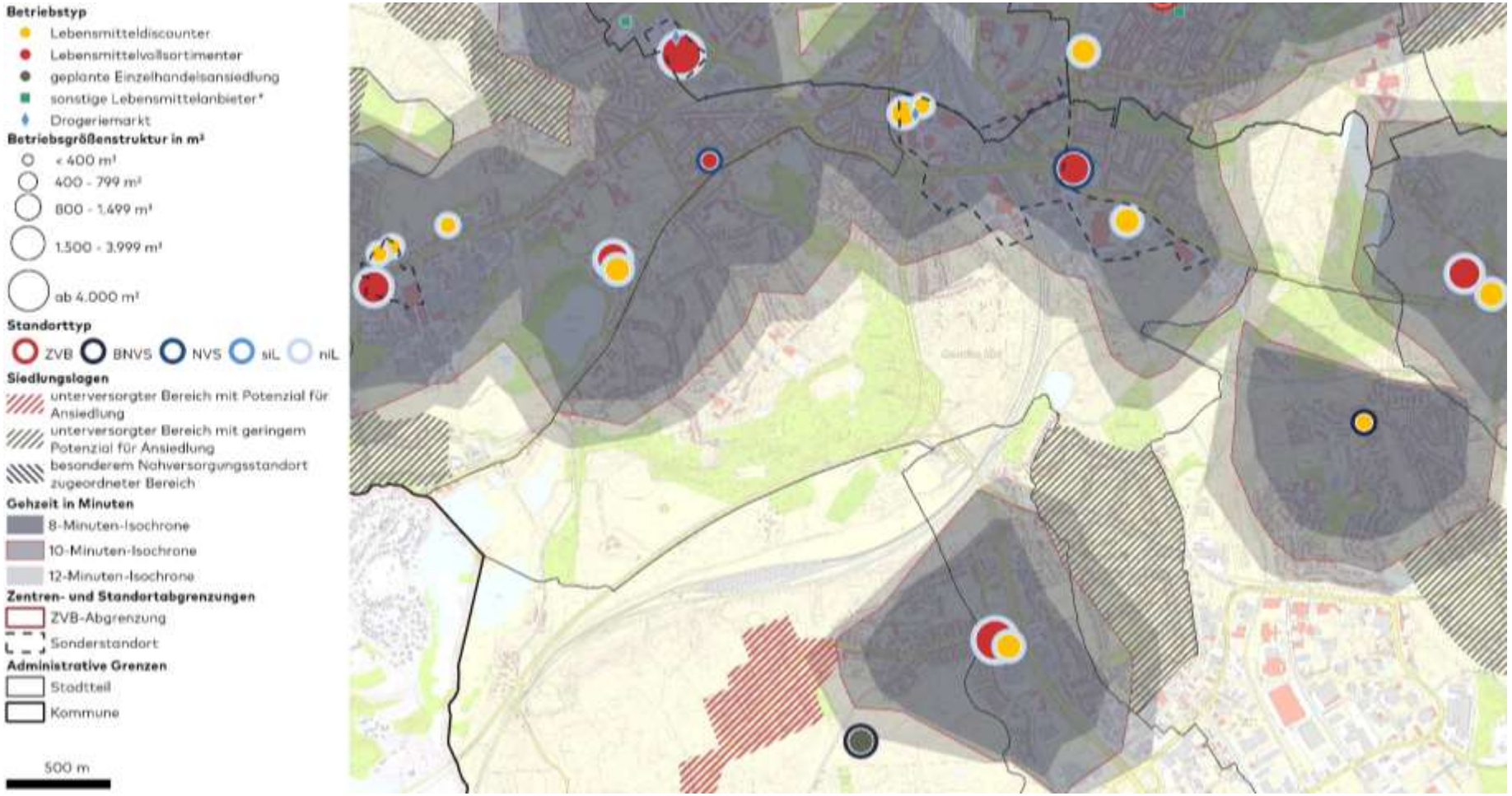
Verkaufsflächenausstattung NuG in Deutschland: 0,41 m² je Einwohner

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung: Cima 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Gaarden Süd/Kronsburg

Räumliche Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Entwicklungsempfehlung

- 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
- zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird ein Nahversorgungsstandort Sörensenstr. ausgewiesen

Hassee

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	□□□			□□□		
Einwohner	12.340 (+0,8 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	17.300			2.400		
Verkaufsfläche je Einwohner	1,40			0,20		
Sortimentsspezifische Zentralität	3,36			2,87		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	4 % siL	96 % niL	0 % ZVB	8 % siL	92 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2x Lebensmittelsupermarkt 5x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 8x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	81 % Lebensmittelvollsortimenter 19 % Lebensmitteldiscounter			61 % Drogeriefachmarkt 39 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebstyp	0,81 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,19 m² Lebensmitteldiscounter			0,02 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●		
Qualitative Nahversorgungssituation	●●○			●●○		

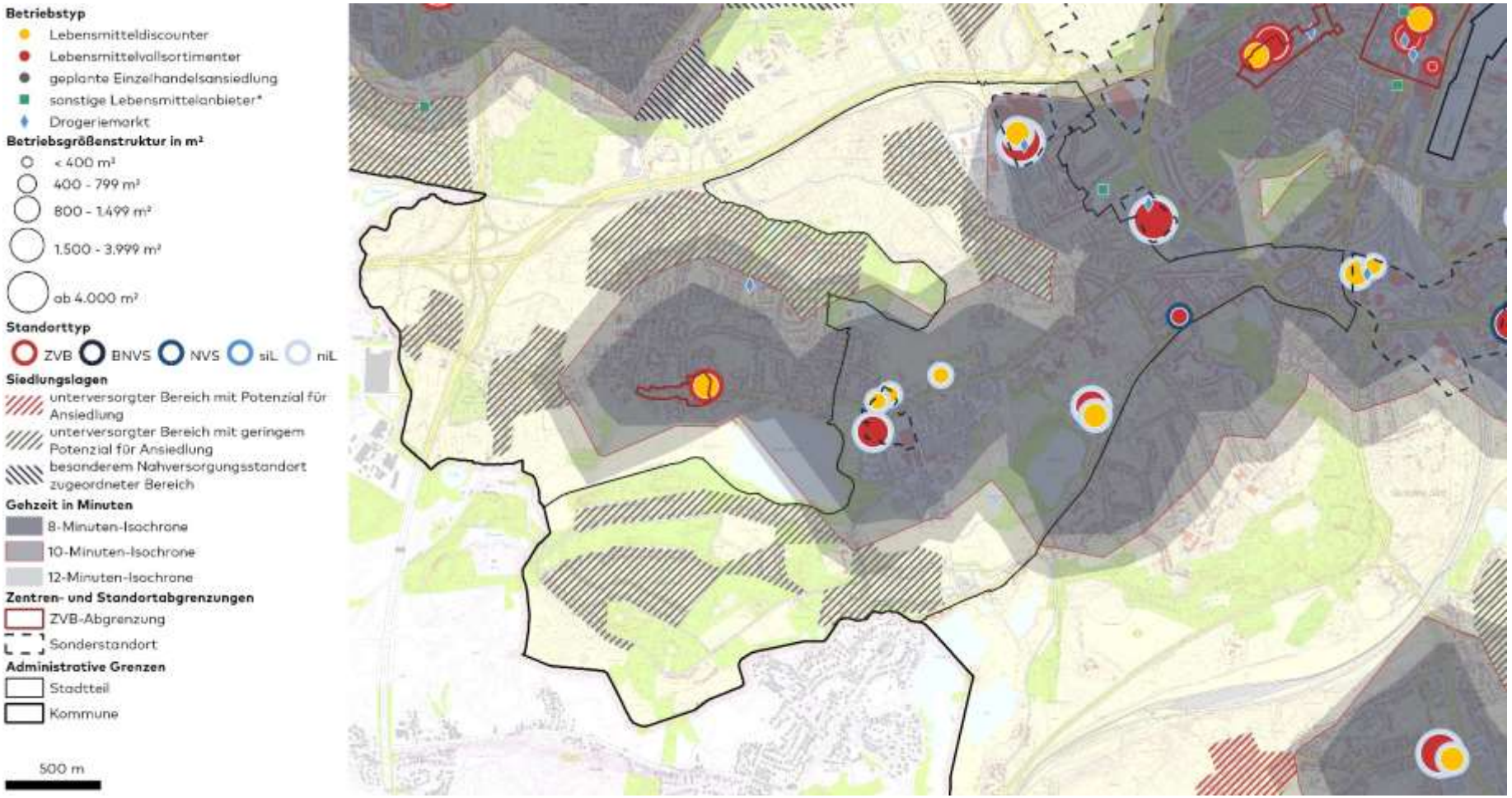
Verkaufsflächenausstattung NuG in Deutschland: 0,41 m² je Einwohner

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung: Cima 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Hassee

Räumliche Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Entwicklungsempfehlung

- 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 stärkere Öffnung zur Wohnbebauung
- dynamischer Bestandsschutz für Ergänzungsstandort Winterbeker Weg
- zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird ein Nahversorgungsstandort Hamburger Chaussee 114 ausgewiesen

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Meimersdorf/Moorsee

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■□□			□□□		
Einwohner	5.424 (+8,2 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	3.500			600		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,65			0,10		
Sortimentsspezifische Zentralität	1,58			1,57		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	1 % siL	99 % niL	0 % ZVB	0 % siL	100 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			0x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	83 % Lebensmittelvollsortimenter 17 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebstyp	0,76 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,15 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,02 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○●○			○●○		

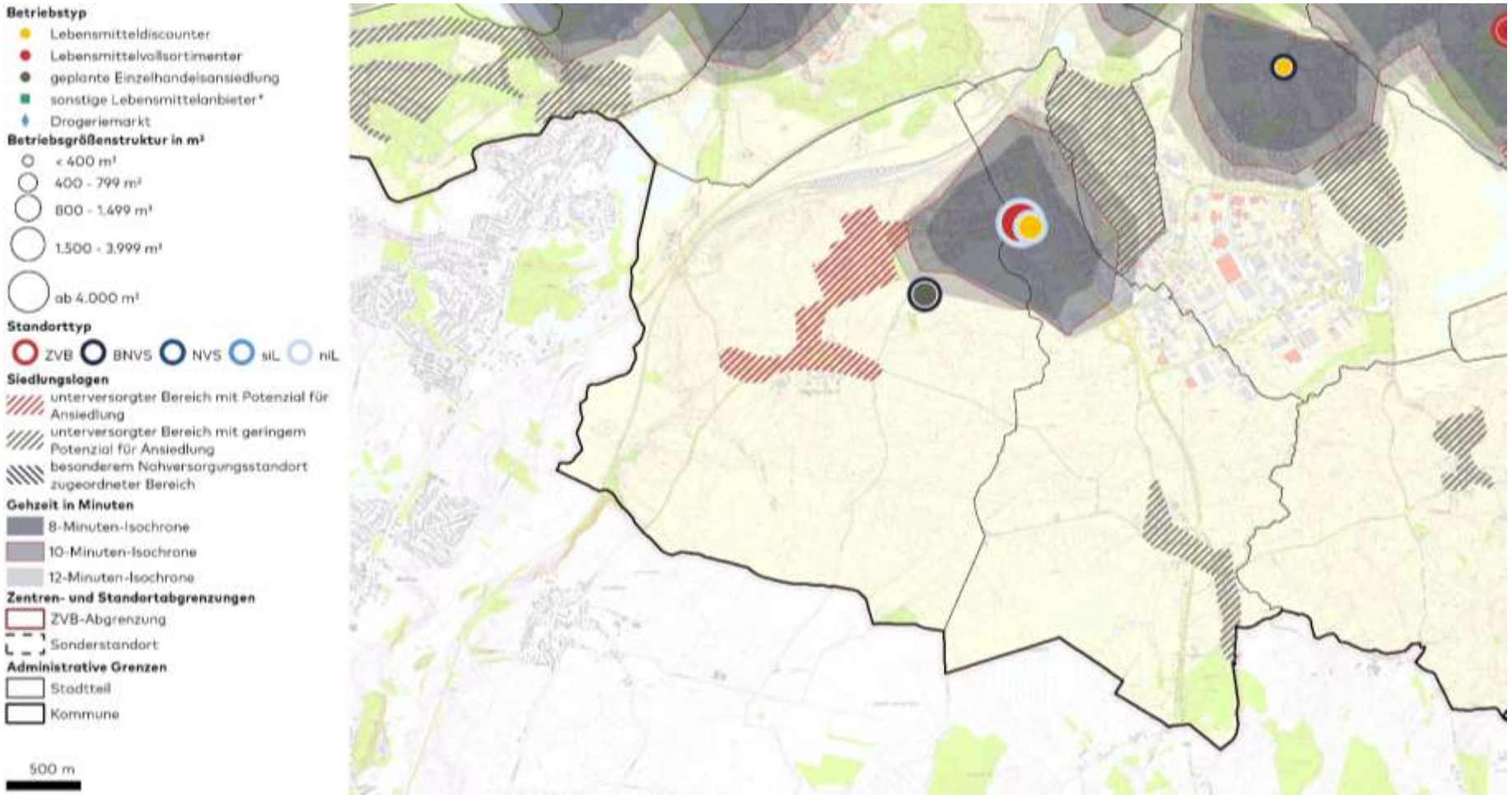
Verkaufsflächenausstattung NuG in Deutschland: 0,41 m² je Einwohner

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung: Cima 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Meimersdorf/Moorsee

Räumliche Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Entwicklungsempfehlung

- 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 Richtung Wohnbebauung und Umstrukturierung der Eingangssituation

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Russee

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■■■			□□□		
Einwohner	7.066 (-0,3 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	1.200			600		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,17			0,09		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,45			1,16		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	85 % ZVB	15 % siL	0 % niL	15 % ZVB	85 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	0 % Lebensmittelvollsortimenter 100 % Lebensmitteldiscounter			96 % Drogeriefachmarkt 4 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebstyp	0,00 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,16 m² Lebensmitteldiscounter			0,12 m² Drogeriefachmarkt 0,00 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	🔴🟡⚪			⚪⚪🟢		
Qualitative Nahversorgungssituation	⚪🟡⚪			⚪⚪🟢		

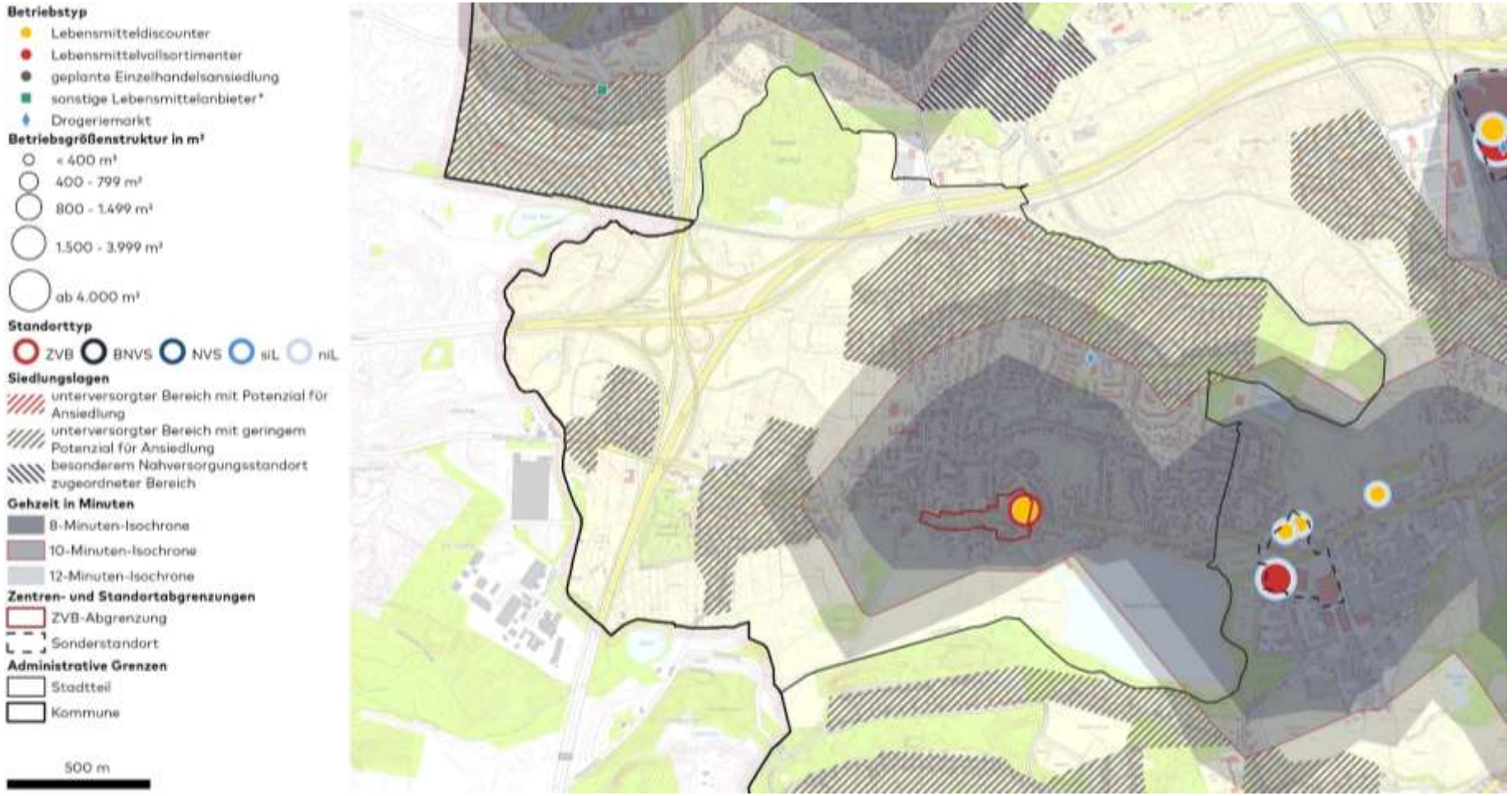
Verkaufsflächenausstattung NuG in Deutschland: 0,41 m² je Einwohner

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung: Cima 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Russee

Räumliche Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Entwicklungsempfehlung

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich durch Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes sofern möglich und nachgelagert in den unterversorgten Siedlungslagen
- jedoch geringe Perspektive zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation aufgrund starker Wettbewerbssituation (insb. SO Russee/Hassee)
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im zentralen Versorgungsbereich

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Wellsee/Rönne

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■■■			■■■		
Einwohner	5.727 (+2,6 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	900			100		
Verkaufsfläche je Einwohner	0,15			0,02		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,35			0,25		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	86 % siL	14 % niL	0 % ZVB	100 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			0x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	0 % Lebensmittelvollsortimenter 100 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebstyp	0,00 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,14 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	●○○			●○○		
Qualitative Nahversorgungssituation	●●○			●○○		

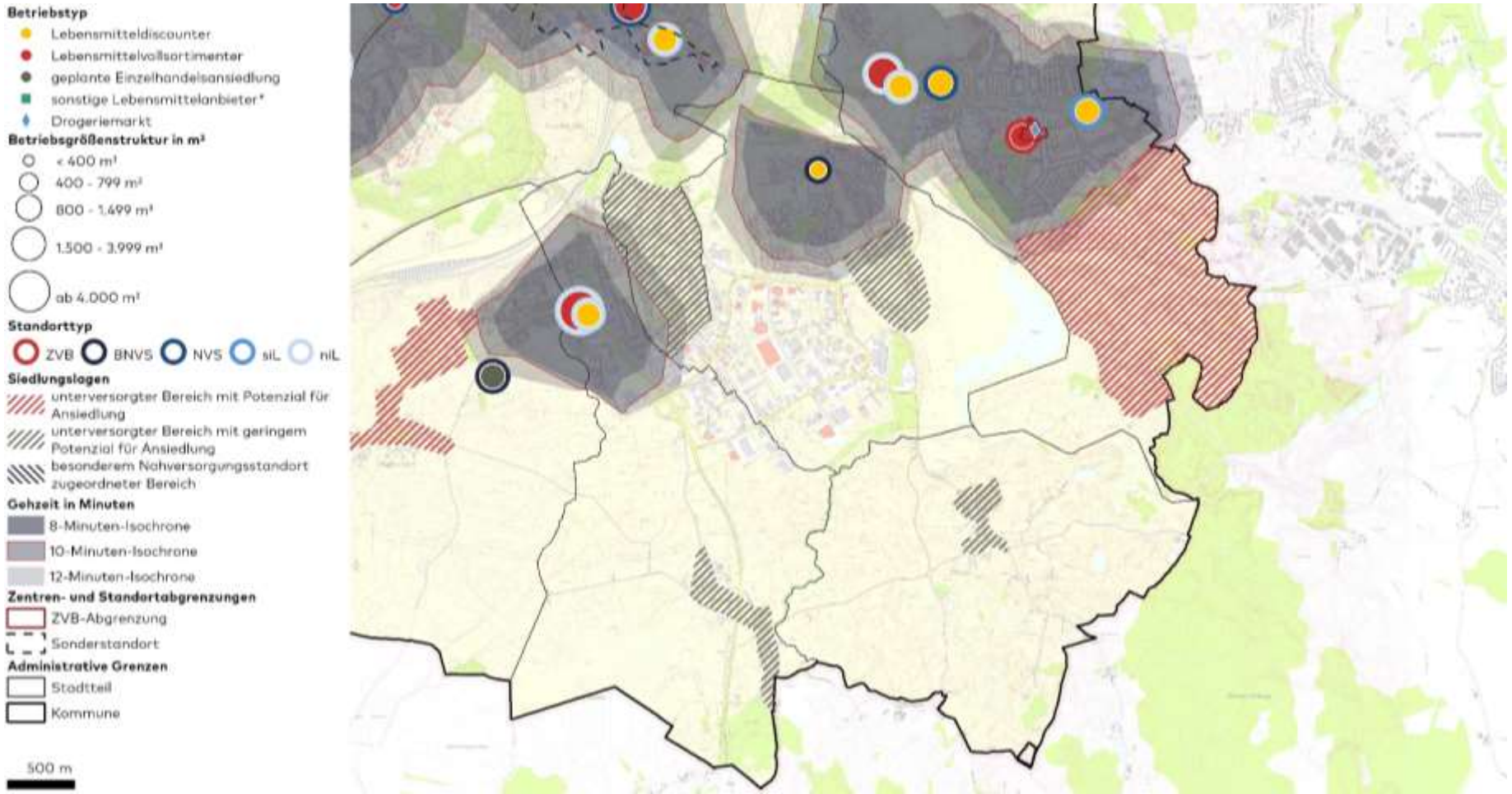
Verkaufsflächenausstattung NuG in Deutschland: 0,41 m² je Einwohner

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung: Cima 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Wellsee/Rönne

Räumliche Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Entwicklungsempfehlung

- 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

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.