



SO Sonderstandort - B

Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Kiel

- Vorentwurf



Landeshauptstadt Kiel

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Kiel

2

Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

- Interessenausgleich:** (Einzel-)betriebswirtschaftliche Interessen und gesamtstädtisch orientierte Ziele und Entwicklungsvorstellungen divergieren häufig, dies kann eine positive Weiterentwicklung der Stadt und im speziellen ihrer Einzelhandelsstruktur hemmen.
- Planungssicherheit:** Für zukunftsweisende Stadtentwicklungsentscheidungen stellen die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes eine wichtige Basis dar.
- Rechtssicherheit:** Für alte und neue Investoren ebenso wie zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung („Ansiedlung und Abwehr“).

Fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Aussagen unterstützen gemeinschaftlich getragene Planungen und Entscheidungen zum Wohle der zukünftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung.

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Angebotssituation – gesamtstädtische Betrachtung

| | Kiel* | JuK Datenbank** | JuK Datenbank** | JuK Datenbank** |
|---|------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Einwohnerzahl | 234.000 | Alle Komm. | Oberzentren | > 100.000 |
| Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe (ohne Leerstände) | 1.671 | - | - | - |
| Gesamtverkaufsfläche in m² (ohne Leerstände) | 450.000 | - | - | - |
| Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb (gerundete Werte) | ca. 270 m² | ca. 210 | 279 m² | 263 m² |
| Verkaufsflächenausstattung in m² pro Einwohner (gerundete Werte) | 1,92 | 1,17 | 1,89 | 1,81 |

Quellen:

* CIMA, Perspektiven für die Kieler Innenstadt – Fachbaustein Einzelhandel, Lübeck 2008

** Erhebungen des Büros Junker und Kruse in verschiedenen Kommunen zwischen 2002 und 2009

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Angebotssituation – gesamtstädtische Betrachtung

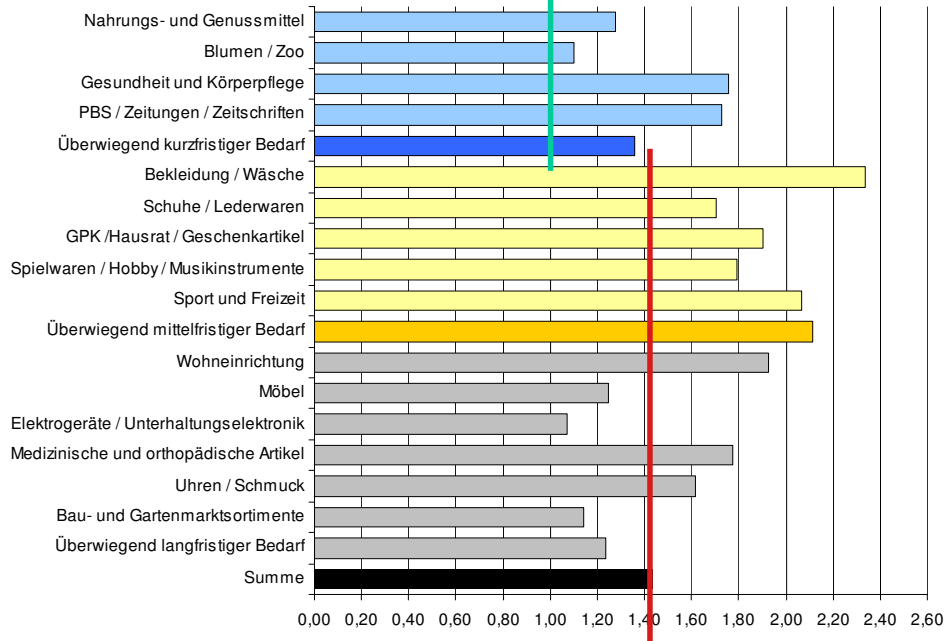
| Warengruppe | Kiel (234.000 EW) | JuK-Daten Oberzentren | JuK-Daten > 100.000 EW |
|--|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 0,45 | 0,38 | 0,37 |
| Gesundheits- und Körperpflegeartikel | 0,12 | 0,07 | 0,07 |
| Schreibwaren / Papier / Bücher | 0,06 | 0,04 | 0,04 |
| überwiegend kurzfristiger Bedarf | 0,69 | 0,56 | 0,54 |
| Bekleidung / Wäsche | 0,32 | 0,26 | 0,26 |
| Schuhe / Lederwaren | 0,05 | 0,05 | 0,05 |
| GPK / Hausrat / Geschenkartikel | 0,05 | 0,07 | 0,07 |
| Sportartikel / Fahrräder / Camping | 0,06 | 0,05 | 0,05 |
| überwiegend mittelfristiger Bedarf | 0,53 | 0,47 | 0,46 |
| Möbel | 0,19 | 0,26 | 0,26 |
| Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten | 0,01 | 0,05 | 0,05 |
| Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation | 0,05 | 0,06 | 0,06 |
| Bau- und Gartenmarktsortimente | 0,29 | 0,36 | 0,31 |
| überwiegend langfristiger Bedarf | 0,70 | 0,83 | 0,78 |
| Summe | 1,92 | 1,89 | 1,81 |

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Zentralitätskennziffern

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Lagen

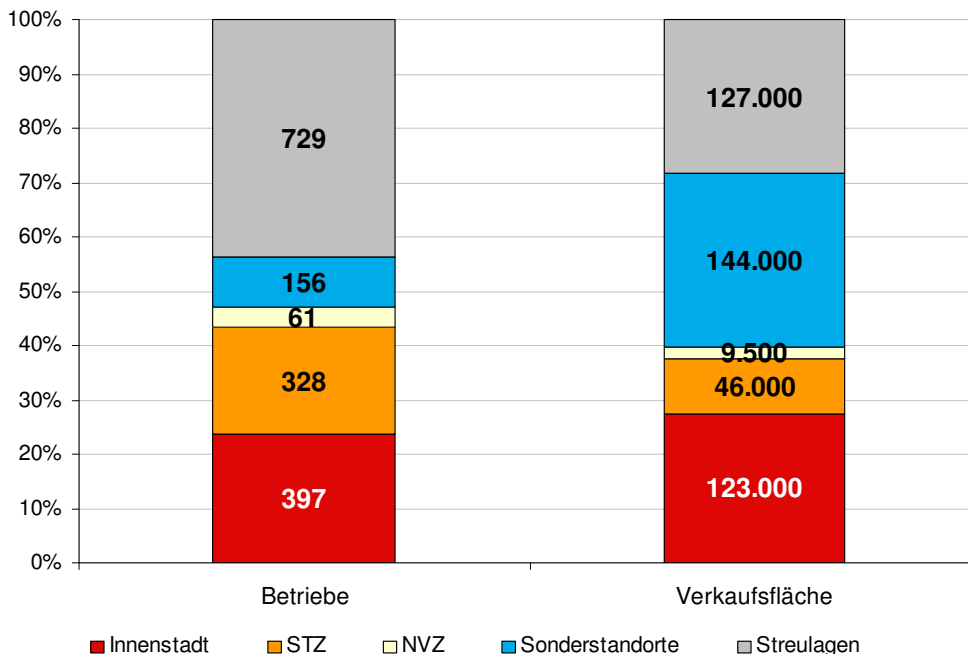


Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Angebotssituation – gesamtstädtische Betrachtung

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Lagen

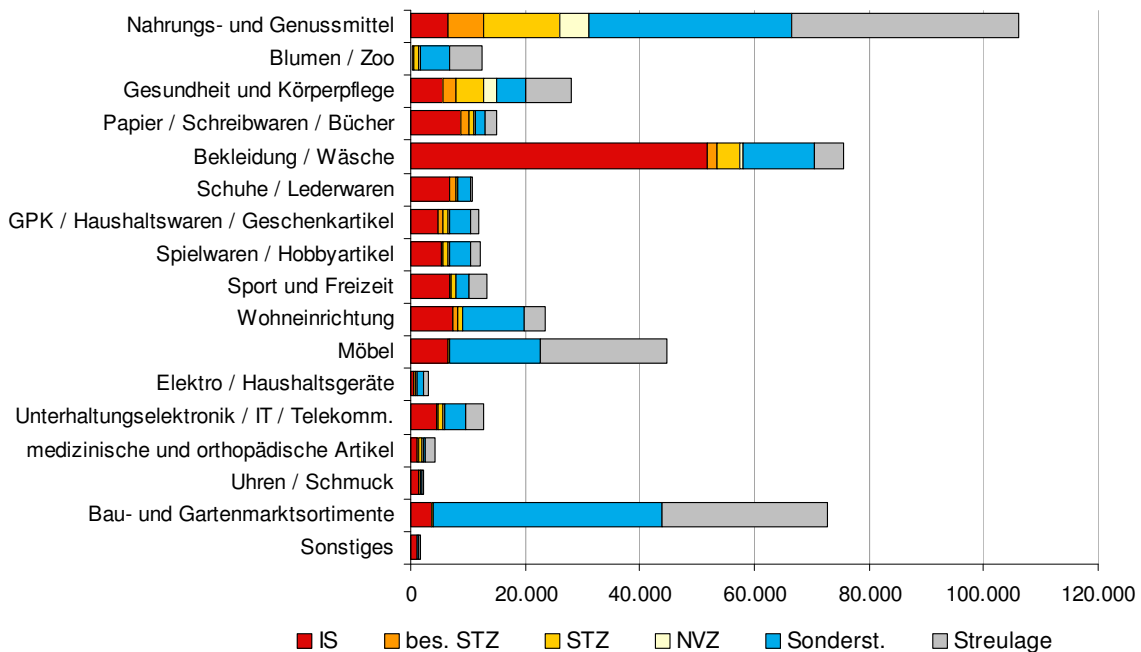


Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Angebotsituation – gesamtstädtische Betrachtung

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Lagen



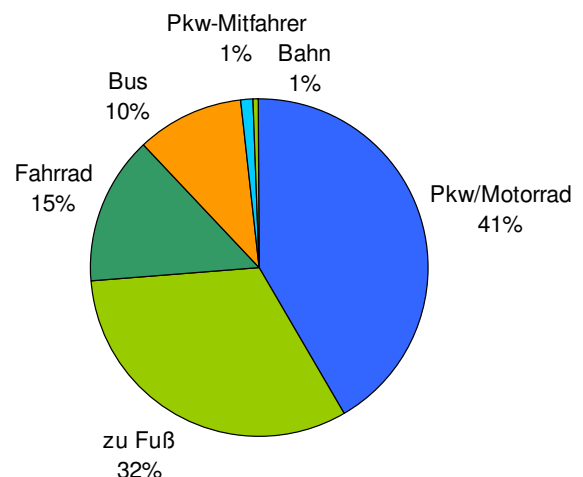
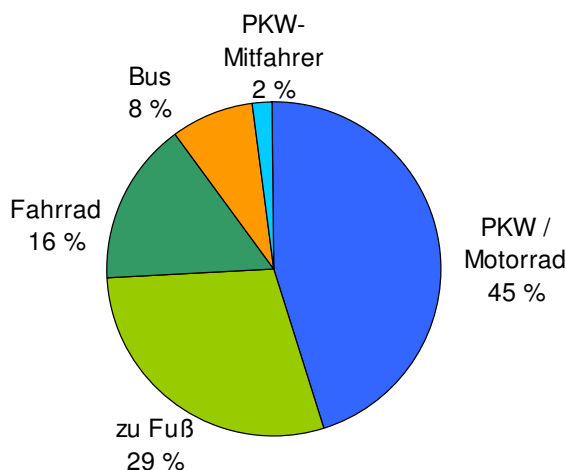
Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Haushaltsbefragungen

Welches Verkehrsmittel nutzen Sie überwiegend zum Lebensmitteleinkauf?

Passantenbefragung:
Verkehrsmittelwahl bei der Anreise



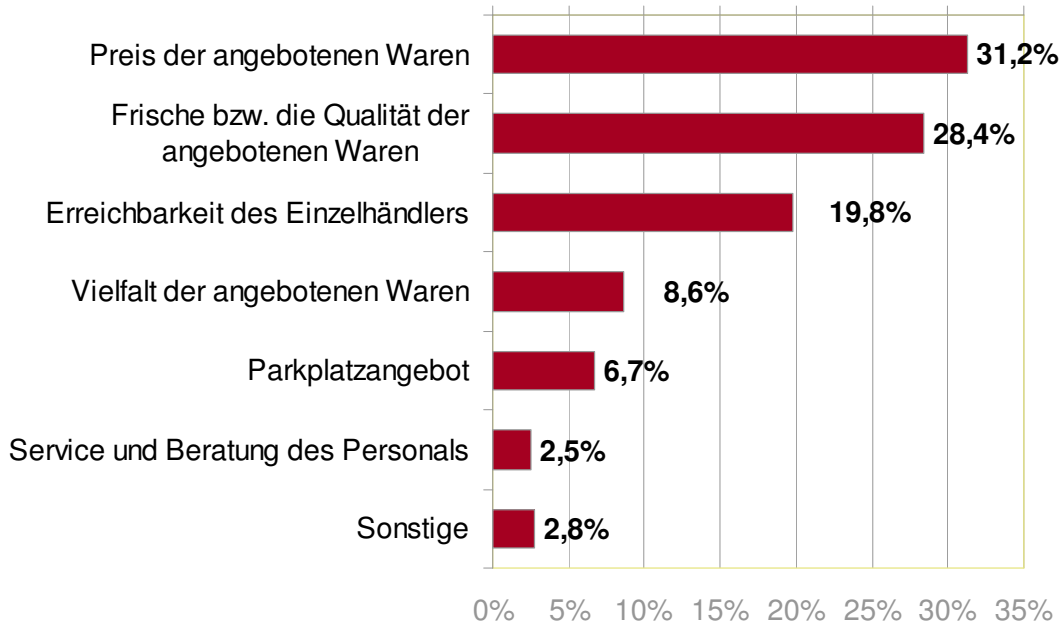
Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Passantenbefragungen

Nach welchen Kriterien entscheiden Sie, wo Sie Ihre Lebensmittel einkaufen?

Mehrfachnennungen möglich (n = 2.013 Antworten)

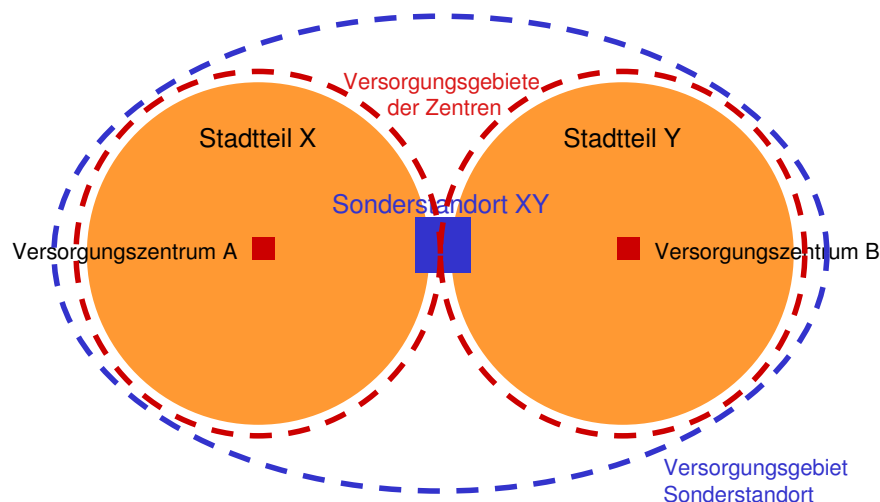


Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Zukunftsfähige Nahversorgung mit dem „Kieler Modell“?

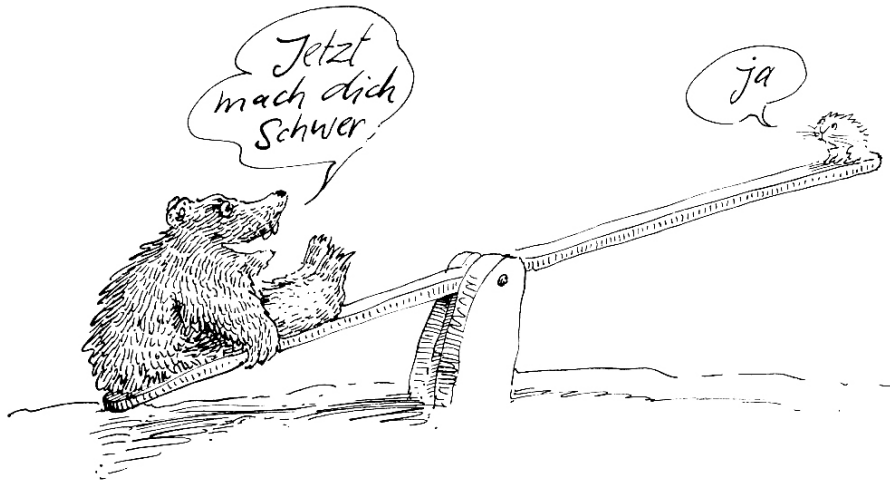
Grundprinzip: integrierte Versorgungszentren neben peripher gelegenen Ergänzungsstandorten



Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Zukunftsfähige Nahversorgung mit dem „Kieler Modell“?



- **Räumliches Ungleichgewicht** mit **Angebotsverschiebung** an periphere Standorte
- massiver **Bedeutungsverlust** und Gefährdung der **Zentren**
- **Ausdünnung** der wohnortnahen, fußläufig erreichbaren **Versorgung**
- Aber: hoher Anteil an Fußgängern, Radfahrern, ÖPNV-Nutzern beim Lebensmitteleinkauf sowie demographischer Wandel unterstreicht hohe Bedeutung der **zentralen Versorgungsbereiche** für die **Versorgung** der Kieler Bevölkerung!

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Zwischenergebnisse der gesamtstädtischen Betrachtung

- Insgesamt **gute Angebotsausstattungen** in Kiel ohne signifikante Angebotsdefizite, z.T. bereits ausgeprägter **innerkommunaler Wettbewerb**
- **Starke** Position der autokundenorientierten **Sonderstandorte**; oft **schwache** kleinere **Nahversorgungszentren**
- Nur in **wenigen Warengruppen** ist rein rechnerisch ein absatzwirtschaftlich tragfähiger **Entwicklungsspielraum** erkennbar
- Bei Angebotsausweitungen außerhalb der Zentren ist die **Zukunftsfähigkeit** (insbesondere kleinerer, aber wichtiger) **Versorgungszentren gefährdet**
- Weitere Entwicklungen sollten daher unter der Prämisse einer **Verbesserung** der **räumlichen** und **strukturellen Angebotssituation** stehen
- Entwicklungsfokus: Aufwertung und Stabilisierung der **Zentren** sowie Verbesserung der **wohnortnahen Grundversorgung**
- Grundlage weiterer Entwicklungen muss ein **klares** und **nachvollziehbares Standortkonzept** sein

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Angebotsituation in Kiel Nord



Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Angebotsituation in Kiel Nord

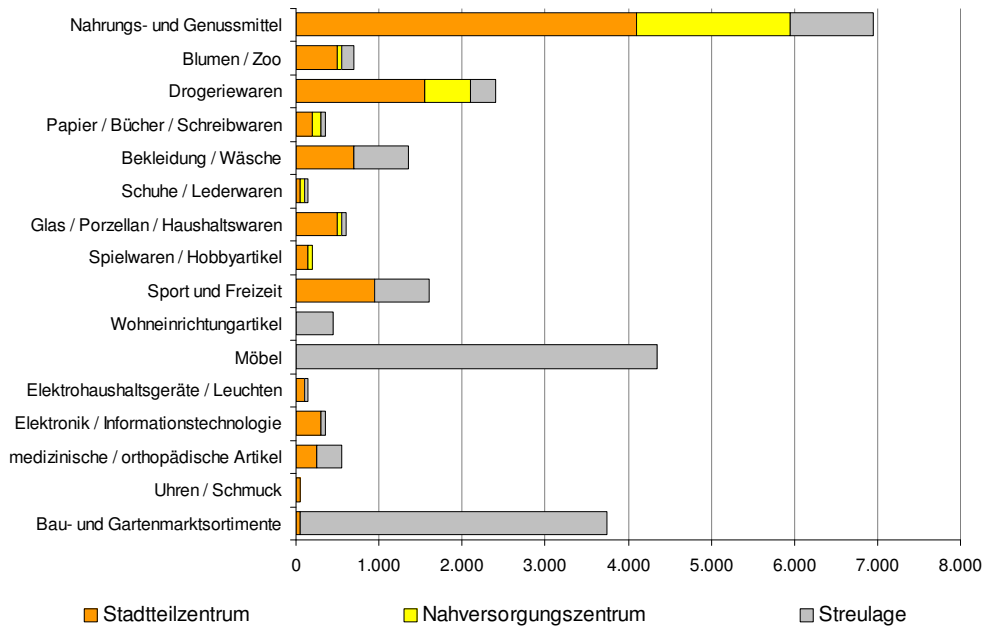
| | Schilksee | Friedrichsort | Pries | Holtenau | Kiel-Nord |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Einwohnerzahlen | 5.150 | 2.350 | 7.300 | 5.250 | rd. 20.000 |
| Kaufkraft | 24,5 | 11,3 | 34,6 | 24,9 | 95,3 |
| nur kurzfristiger Bedarf | 12,8 | 5,9 | 18,1 | 13,0 | 49,8 |
| nur Nahrungs- und Genussmittel | 9,9 | 4,6 | 14,0 | 10,0 | 38,4 |
| Gesamtverkaufsfläche | 10.750 m² | 5.500 m² | 4.850 m² | 2.750 m² | 23.850 m² |
| davon kurzfristiger Bedarf | 1.800 m ² | 4.550 m ² | 2.500 m ² | 1.600 m ² | 10.450 m ² |
| davon mittelfristiger Bedarf | 700 m ² | 400 m ² | 1.950 m ² | 800 m ² | 3.850 m ² |
| davon langfristiger Bedarf | 8.250 m ² | 550 m ² | 430 m ² | 350 m ² | 9.600 m ² |
| Verkaufsfläche / Einw. | 2,1 m² | 2,3 m² | 0,66 m² | 0,52 m² | 1,2 m² |
| davon Nahrungs- u. Genussmittel | 0,25 m² | 1,4 m² | 0,22 m² | 0,18 m² | 0,35 m² |
| Umsatz | 23,3 Mio. € | 28,3 Mio. € | 18,8 Mio. € | 11,1 Mio. € | 81,1 Mio. € |
| nur kurzfristiger Bedarf | 7,9 Mio. € | 22,8 Mio. € | 12,2 Mio. € | 7,4 Mio. € | 50,2 Mio. € |
| nur Nahrungs- und Genussmittel | 6,2 Mio. € | 17,4 Mio. € | 8,4 Mio. € | 5,0 Mio. € | 37,0 Mio. € |
| Zentralität | 0,95 | 2,50 | 0,54 | 0,45 | 0,85 |
| nur kurzfristiger Bedarf | 0,62 | 3,86 | 0,67 | 0,60 | 1,01 |
| nur Nahrungs- und Genussmittel | 0,63 | 3,78 | 0,60 | 0,50 | 0,97 |

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Angebotsituation – Kiel Nord

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Lagen



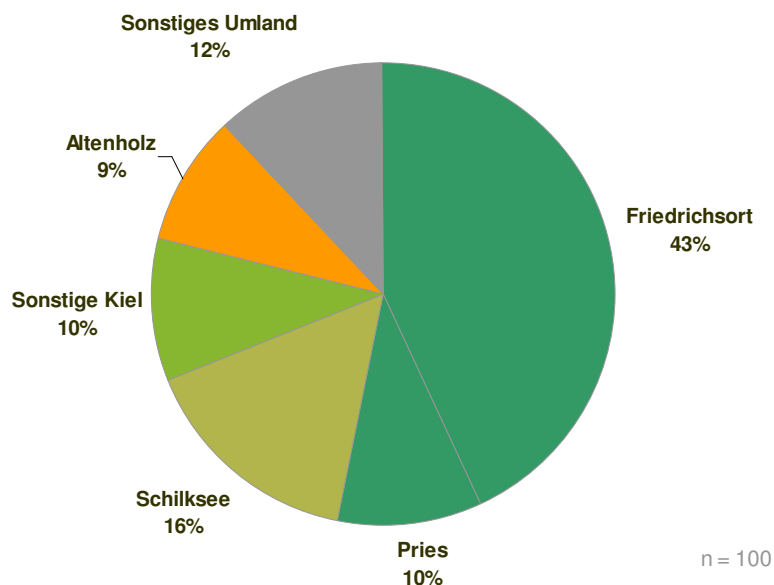
Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Angebotsstandorte in Kiel Nord

Stadtteilzentrum Friedrichsort / Pries

Passantenbefragung: Wohnort der Befragten



Stand: März 2010

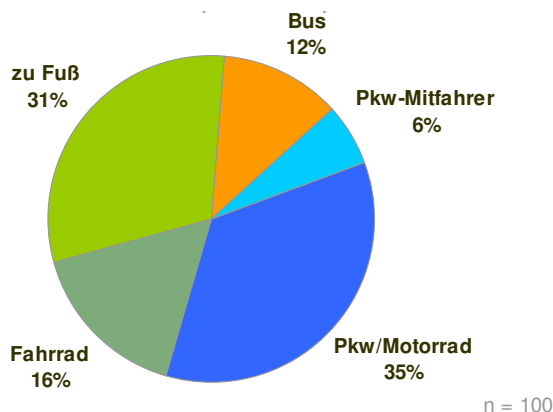
Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Angebotsstandorte in Kiel Nord

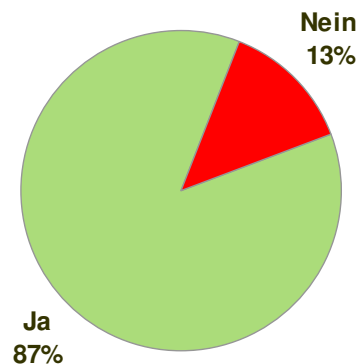
Stadtteilzentrum Friedrichsort / Pries

Passantenbefragung: Anreise / Erreichbarkeit

„Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute hierher gekommen?“



„Sind Sie mit der Erreichbarkeit des Standorts zufrieden?“

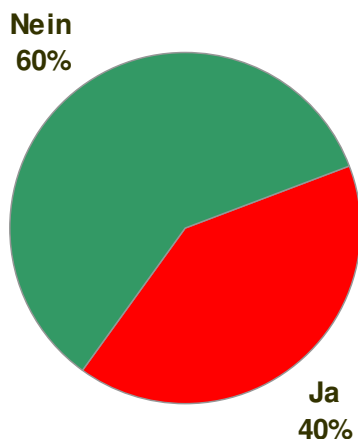


Angebotsstandorte in Kiel Nord

Stadtteilzentrum Friedrichsort / Pries

Passantenbefragung: Bewertung des Angebots

„Vermissen Sie bestimmte Angebote an diesem Standort?“

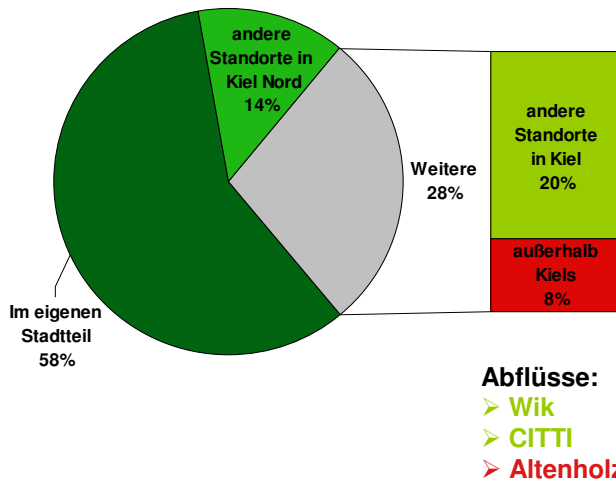


„Wenn ja, welche?“

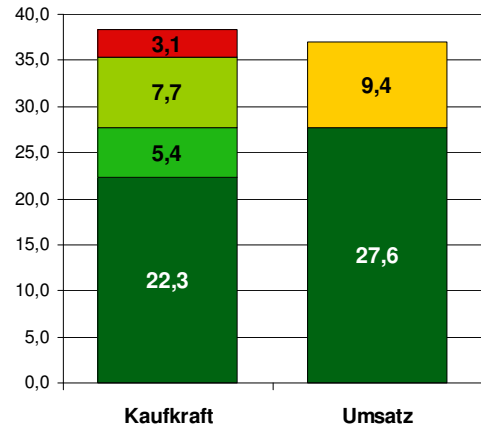
| | |
|----------------|------|
| Bekleidung | 25 % |
| Spielwaren | 11 % |
| Schuhe | 10 % |
| Elektronik | 8 % |
| Haushaltswaren | 7 % |

Kaufkraftströme in Kiel Nord

Wo kaufen Sie Lebensmittel überwiegend ein?
 Mehrfachnennungen möglich; n = Anzahl der Antworten



Kaufkraftströme
 Nahrungs- und Genussmittel
 (in Mio. Euro)



Zentralität: 0,97

Stadtbereich Kiel Nord - Zwischenfazit

- Insgesamt gute Angebotsausstattung mit Schwerpunkt Grundversorgung;
 Entwicklungsoption: Arrondierung des Angebots an mittel- und langfristigen Bedarfsgütern (Vorrangstandorte: zentrale Bereiche)
- Insgesamt gute Position der Zentren;
 Entwicklungsoption: räumliche und funktionale Verbesserungen
 Entwicklungsbedarf am ehesten in Holtenau
- allenfalls kleinteilige Angebotsarrondierung in der wohnortnahen Grundversorgung außerhalb der Zentren

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

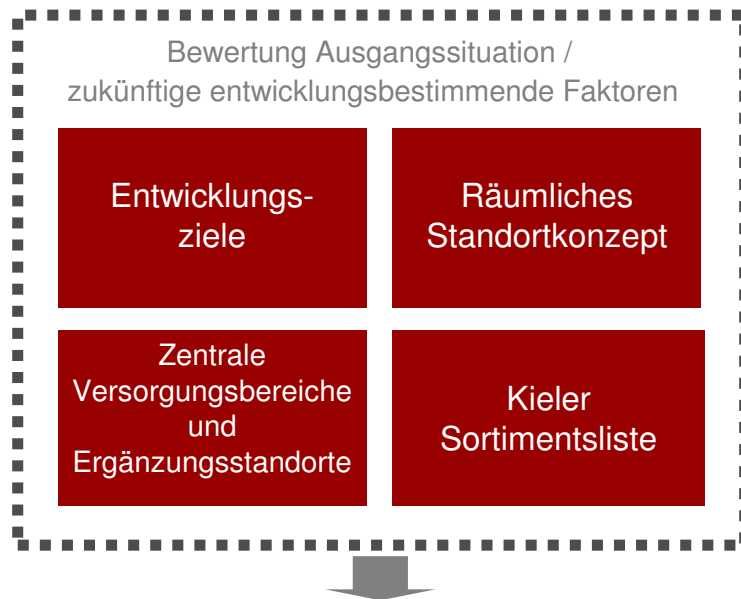
- Entwicklungsspielräume ergeben sich in erster Linie für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte im Sinne einer qualitativen und räumlichen Verbesserung der Angebotssituation
- Einzelhandelsansiedlungen / -erweiterungen sind u.a. sinnvoll, wenn....
 - ...sie die oberzentrale Versorgungssituation Kiels sichern und verbessern
 - ...sie die zentralen Versorgungsbereiche stärken
 - ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels beitragen
 - ...die wohnungsnahе Grundversorgung verbessert / gesichert wird
 - ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen
- Aber: Standortvorteile wie Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten, Flächenverfügbarkeit, niedrigere Miet- bzw. Bodenpreise sprechen aus Betreibersicht oft eher für **Standorte in peripheren Lagen** (es droht eine weitere Angebotsverschiebung!)

Übergeordnetes Leitbild der Einzelhandelsentwicklung

Vorbemerkung

- Einzelhandels- bzw. Stadtentwicklung hängen vom „politischen Willen“ und „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen / baurechtlichen Instrumentariums ab.
- Auf Basis der ermittelten Einzelhandelsstruktur zeigt sich eine gewisse Bandbreite möglicher Entwicklungsoptionen (von sehr liberaler bis extrem restriktiver Steuerung).
- Für konsequente und zielgerichtete Weiterentwicklung des Kieler Einzelhandels ist **klare Zielvorstellung** (als internes und externes Signal) erforderlich!
- Prämisse: Bestehende Einzelhandelsstandorte sollten gesichert bzw. im begrenzten Maße um- und ausgebaut werden; klarer **Entwicklungsfokus** auf den **zentralen Versorgungsbereichen** und der **wohnortnahen Grundversorgung**.
- Anzustreben ist, dass Einzelhandelsstandorte sich untereinander besser ergänzen und die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion nicht gefährdet sind.
- Dazu ist im Zuge einer gezielten Steuerung der Einzelhandels- und Stadtentwicklung das planerische und baurechtliche Instrumentarium konsequent anzuwenden

Strategische Bausteine des Einzelhandelskonzepts



Ziele und Standortmodell

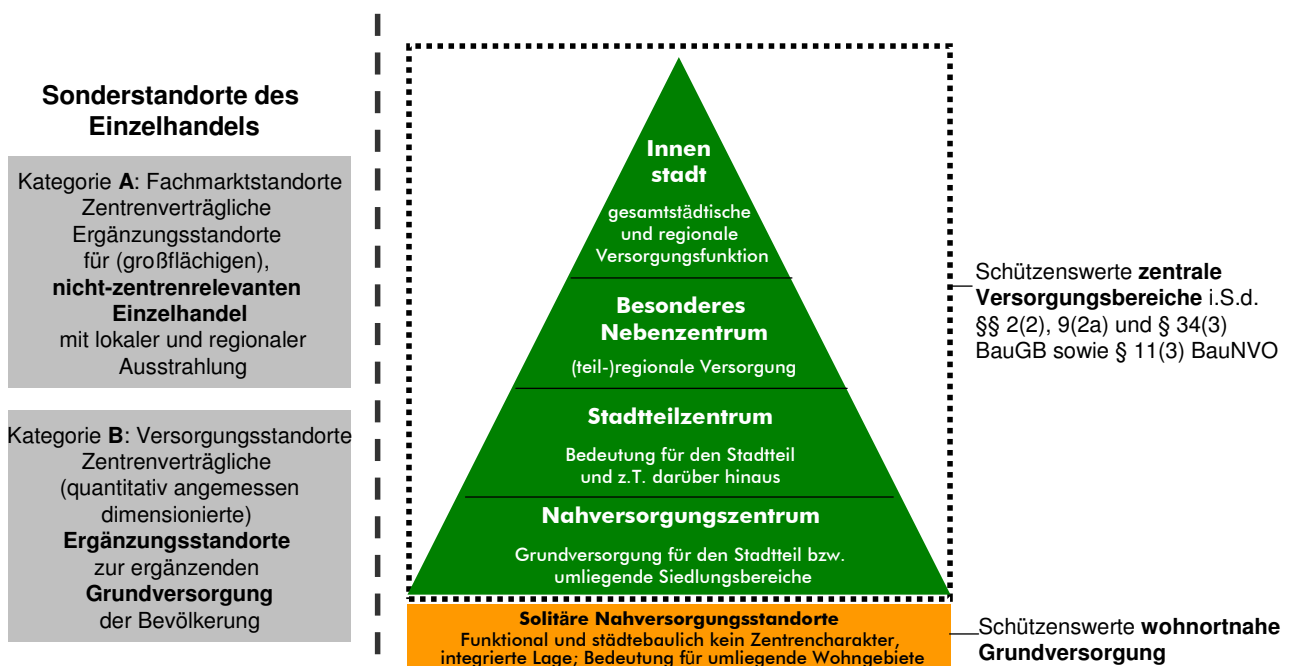
Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung in Kiel



Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Oberzentrum sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Kiel

- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Kieler **Innenstadt** als Hauptgeschäftsbereichs der Stadt sowie attraktiver **Nebenzentren** in den Kieler Stadtteilen
- Sicherung und Ausbau einer möglichst flächendeckenden **wohnnahen Grundversorgung** im Stadtgebiet durch funktionsfähige Versorgungszentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte
- **Zentrenverträgliche** Weiterentwicklung der **Sonderstandorte** als Ergänzungsstandorte für eine ausgewogene Grundversorgung im Stadtgebiet bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zukünftigem Entwicklungsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhändler, Investoren und Grundstückseigentümer durch konsequente Umsetzung des Konzepts

Räumlich-funktionales Standortmodell (Zielvorstellung)



Räumlich-funktionales Standortmodell (Zielkonzeption)

- Entwicklungsschwerpunkt für **zentrenrelevanten** Einzelhandel:
 - Innenstadt,
 - Zentrum Holtenauer Straße
 - Stadtteilzentren
- Entwicklungsschwerpunkt für **nahversorgungsrelevanten** Einzelhandel:
 - Innenstadt
 - Zentrum Holtenauer Straße
 - Stadtteilzentren
 - Nahversorgungszentren
- Entwicklungsschwerpunkt für (großfl.) **nicht-zentrenrelevanten** Einzelhandel: ausgewählte Sonderstandorte (ggf. Ausweisung weiterer perspektivischer Standorte sinnvoll)
- Restriktive Behandlung von Sonderstandorten hinsichtlich nahversorgungs- und zentrenrelevanten Entwicklungen



Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Zentrale Versorgungsbereiche

(Schutznormen, die zentrale Versorgungsbereiche erfassen; nach Kuschnerus, 2007):

- **§11 (3) BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare Handelsbetriebe, die sich u.a. „auf die Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“ ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzungen festgesetzten Sondergebieten zu.
- **§2 (2) Satz 2 BauGB** in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung erweitert das kommunale Abstimmungsgebot dahin, dass Gemeinden sich sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre **zentralen Versorgungsbereiche**“ berufen können.
- **§34 (3) BauGB** knüpft die Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 (1) oder (2) BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen. (gilt jedoch nur für **schädliche Auswirkungen des Einzelfalls auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche**)
- **§9 (2a) BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche**“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern.

Zentrale Versorgungsbereiche

Kriterien zur Abgrenzung und Definition zentraler Versorgungsbereiche

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsbesatz- und dichte
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und -präsentation

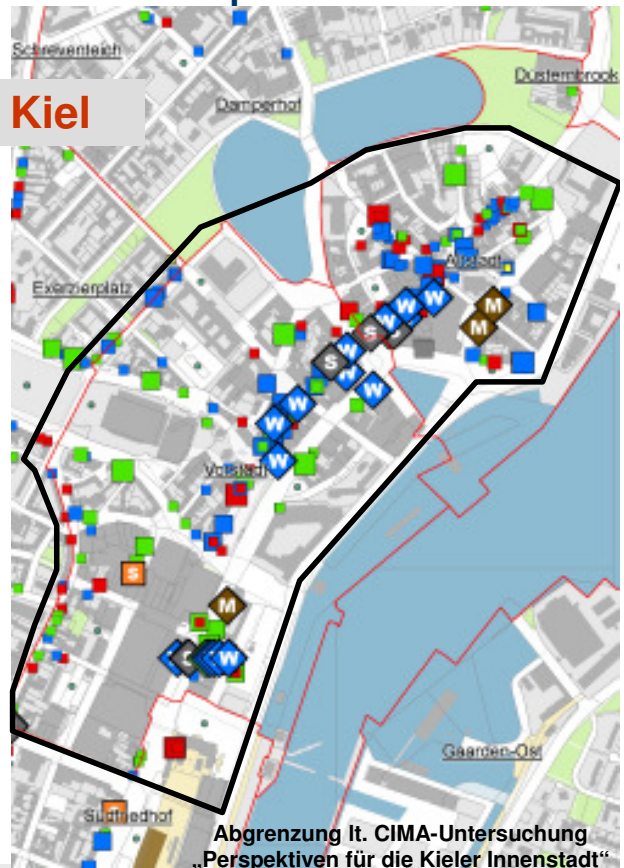
Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Beispiel: Kieler Innenstadt

Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Kiel und die Umlandregion

Entwicklungsempfehlung:

- Sicherung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt als bedeutendstes Kieler Zentrum
- Schwerpunkt: Angebote **aller Bedarfsstufen** (besondere Prüfung von Einzelvorhaben mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche)
- Sicherung und Entwicklung von kompakten Strukturen und einer attraktiven Laufelage
- Städtebaulich-gestalterische Verbesserungen



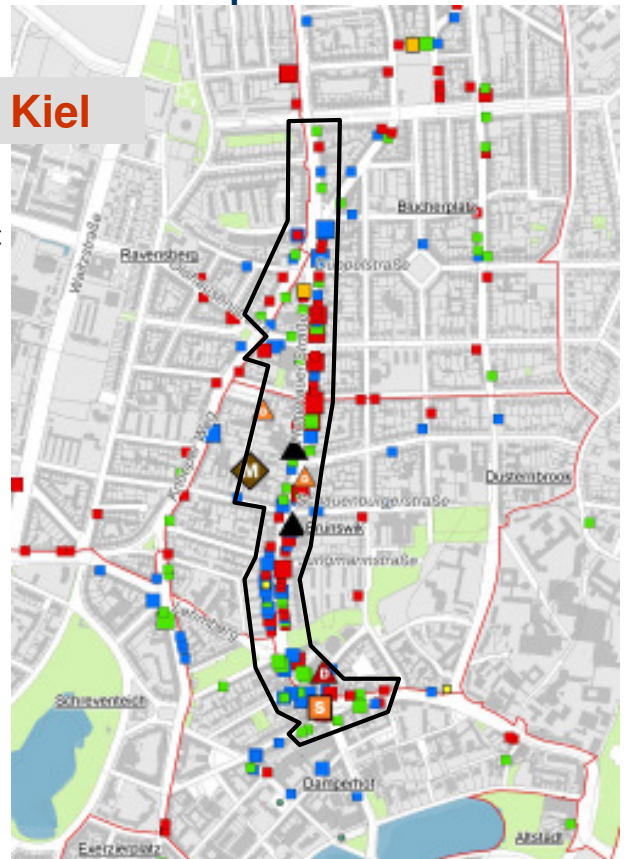
Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Beispiel: Zentrum Holtenauer Straße

Nebenzentrum zur Innenstadt mit Versorgungsfunktion für den Kieler Westen und regionaler Ausstrahlungskraft

Entwicklungsempfehlung:

- Sicherung als attraktives Nebenzentrum zur Innenstadt mit individuellen Angeboten
- Angebotsarrondierungen in **allen Bedarfsstufen** möglich, Sicherung der Nahversorgungsfunktion (besondere Prüfung von Einzelvorhaben mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche)
- Sicherung und Entwicklung von kompakten Strukturen und einer attraktiven Laufelage



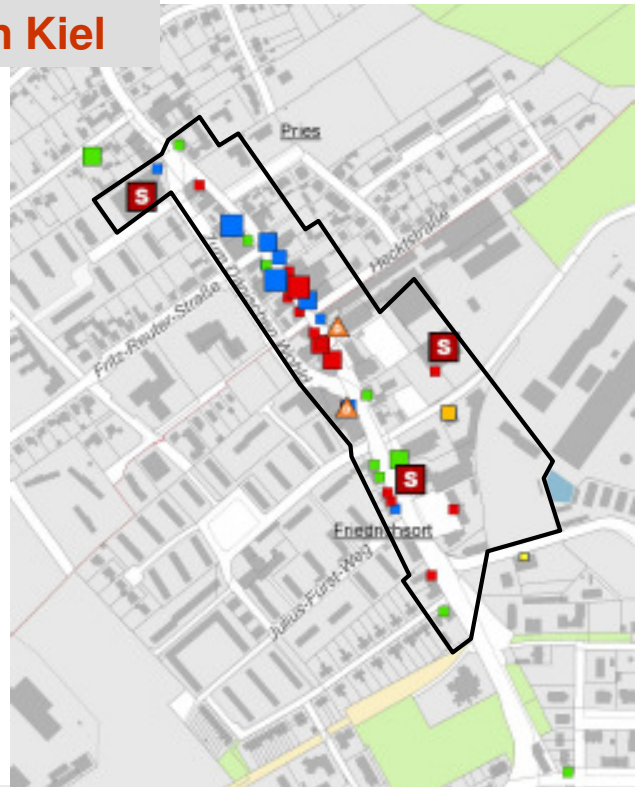
Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Stadtteilzentrum Friedrichsort / Pries

Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für den Kieler Norden und z.T. die angrenzenden Kommunen der Region

Entwicklungsempfehlung:

- Stabilisierung und Ausbau des Zentrums
- Schwerpunkt: Neben kurzfristigen Bedarfsgütern auch Arrondierung des Ergänzungsangebots der mittel- und langfristigen Bedarfsstufen
- Sicherung der Auflage mit kleinteiligen Angeboten durch stabile Knochenstruktur und kompakte Einzelhandelsdichte



Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

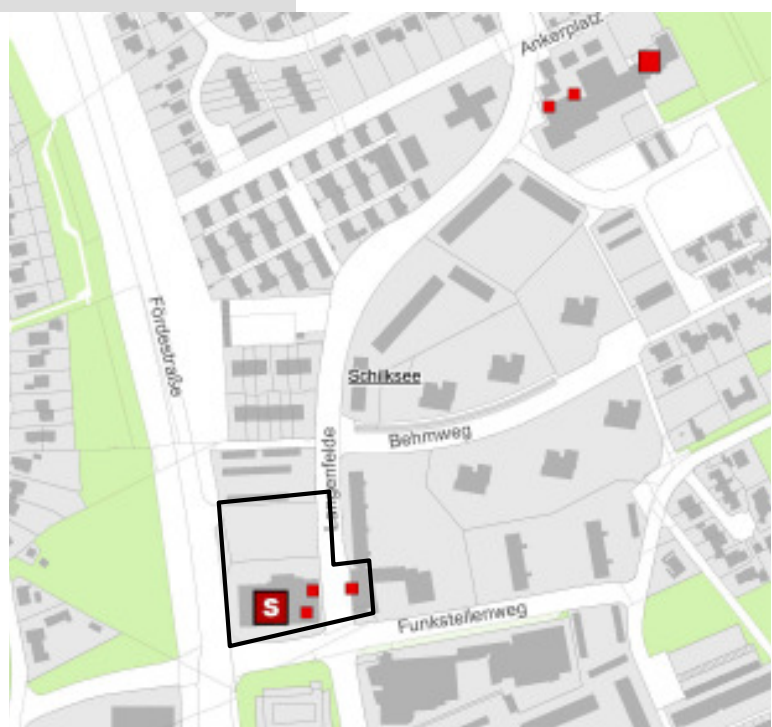
Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Nahversorgungszentrum Schilksee

Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Schilksee

Entwicklungsempfehlung:

- Arrondierung des Grundversorgungsangebots, z.B. durch (weitere) ergänzende kleinteilige Angebote (auch über den Einzelhandel hinaus)
- ggf. Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch ergänzende baulich-gestalterische Maßnahmen im Umfeld



Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Nahversorgungszentrum Holtenau

Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Holtenau

Entwicklungsempfehlung:

- Angebotsausweitung zur Positionierung des Zentrums sinnvoll
- Schwerpunkt: Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils
- Verknüpfung mit Sky-Markt und bauliche Umgestaltung / Öffnung zu prüfen



Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Standorte zur wohnortnahen Versorgung

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Sonstige Standorte (außerhalb der Zentren und Sonderstandorte)

- Ziel:
Sicherung und Ausbau einer möglichst flächendeckenden **wohnnahen Grundversorgung** im Stadtgebiet durch funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte
- Zulässige (und sinnvolle) Vorhaben im Sinne der Zielsetzung:
Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, die der wohnnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet dienen
(Orientierung an vorhandener Kaufkraft, insbesondere zur Schließung räumlicher Versorgungslücken)
- Bedingung: Keine negativen Auswirkungen solcher Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung

Standorte zur wohnortnahen Grundversorgung

Kriterien zur Beurteilung von Nahversorgungsstandorten außerhalb der Zentren:

- Städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche
- Bestehende Angebotssituation im Umfeld
(quantitative oder räumliche Angebotsdefizite vorhanden?)
(Lage / Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen?)
- Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich
- fußläufige Erreichbarkeit der Standorte
- Angebotsbreite und –tiefe der bestehenden / geplanten Anbieter

Standorte zur wohnortnahen Grundversorgung

Angebotsumfang

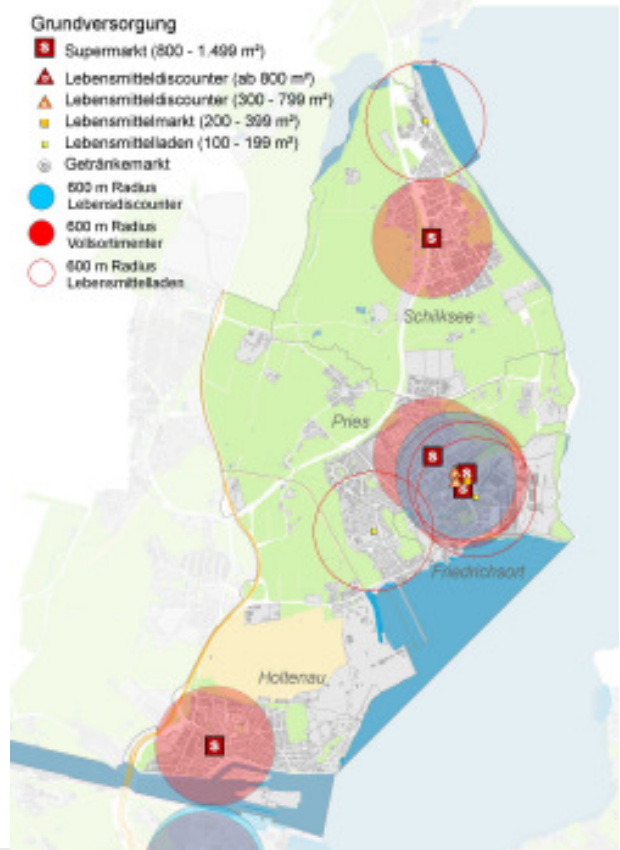
- 0,35 m² VKF / Einwohner
- Zentralität: 0,96
- vergleichsweise niedrigere Angebotsausstattung im Stadtteil Holtenau

Angebotsstruktur

- gute Betriebsformenmischung
- gute Angebotsbreite und -tiefe

Räumliche Verteilung

- Konzentration im Stadtteilzentrum sowie den Nahversorgungszentren
- ergänzende kleinteilige Angebote
- räumliche Defizite in westlichen Teil von Pries sowie Siedlungsrandbereichen



Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Kieler Sortimentsliste

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Kieler Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

Quelle: Stadtverwaltung Kiel

Davon nahversorgungsrelevant:

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

Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant):

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 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 (Spielwaren) • Sport- und Freizeitartikel • Nähmaschinen inkl. Nähzubehör • Beleuchtungskörper • Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik • Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Foto- und Videogeräte | <ul style="list-style-type: none"> • Elektronikwaren/Unterhaltungselektronik (Bild- u. Tonträger, Computer, Telefone) • Elektrowaren wie Küchengeräte etc • Musikalienhandel, Tonträger • Optische und feinmechanische Erzeugnisse • Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Zubehör, Bettwaren • Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf • Babyartikel, Kinderwagen • Fahrräder, Zubehör • Bilder, Bilderrahmen • Wohneinrichtungsaccessoires, Dekorationsartikel • Hörgeräte • Erotikartikel |
|---|---|

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Kieler Sortimentsliste

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Quelle: Stadtverwaltung Kiel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- 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

Stand: März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

„Ansiedlungsregeln“ zur Einzelhandelsentwicklung

- *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 Innenstadt, im Zentrum Holtenauer Straße und in den Stadtteilzentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Nahversorgungszentren und Siedlungsbereichen angesiedelt
- *Ansiedlungsregel 3:*
 - Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten** Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, im Zentrum Holtenauer Straße und an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt
- *Ausnahme:*
 - Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten** oder **nicht-zentrenrelevanten** Hauptsortimenten können in städtebaulich begründeten Ausnahmefällen erweitern, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind

Ein (politisch beschlossenes) Einzelhandelskonzept...

- ❑ soll **NICHT** den Wettbewerb oder eine Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Stadt verhindern
- ❑ schafft **KEIN** Baurecht, noch lässt sich dieses automatisch daraus ableiten
- ❑ ersetzt **NICHT** die Auseinandersetzung mit konkret örtlichen Gegebenheiten
- ❑ ist **NICHT** für die Ewigkeit bestimmt

SONDERN

- ❑ soll zur einer Attraktivitätssteigerung des Standorts Kiel durch eine **geordnete Stadtentwicklung** beitragen!
- ❑ hilft Steuerungs- und Lenkungsmöglichkeiten im Rahmen der **bauleitplanerischen Umsetzung** sinnvoll auszuschöpfen
- ❑ bietet eine fachlich fundierte Entscheidungsgrundlage für die politische wie fachliche **Diskussion**
- ❑ sollte regelmäßig (ca. 5 – 10 Jahre) evaluiert / fortgeschrieben werden