



Stadtplanungsamt

Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel



Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Kiel (GEKK)

Impressum

Landeshauptstadt Kiel
Dezernat für
Stadtentwicklung und
Umwelt
Stadtplanungsamt
Postfach 1152
24099 Kiel

Ansprechpartner

Bürgermeister Peter Todeskino
Telefon 0431 901-3005
Fax 0431 901-63005
e-Mail buergermeister.todeskino@kiel.de

Projektleitung

Landeshauptstadt Kiel
Stadtplanungsamt
Jürgen Behnke
Iris de Jonge
Florian Gosmann

Mitarbeit

Nicole Heinisch (KIWI)

Gutachter

Junker und Kruse
Stadtforschung □ Planung
Markt 5 44137 Dortmund

Projektleitung:
Stefan Kruse
Andrée Lorenzen

Kiel, November 2010

Gliederung

1. **Vorbemerkung**
2. **Kieler Ansiedlungsregeln zur Bewertung von Vorhaben zur Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Ansiedlung)**
 - 2.1. Ansiedlungsregel 1: Geltung des räumlich-funktionalen Standortmodells Kiels
 - 2.2. Ansiedlungsregel 2: Vorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der Nahversorgung
 - 2.3. Ansiedlungsregel 3: Vorhaben mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten
 - 2.4. Ansiedlungsregel 4: Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten
3. **Flankierende Maßnahmen der Stadtentwicklung zur Verwirklichung der Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Kiel**
 - 3.1 Erarbeitung von Zentrenkonzepten
 - 3.2 Aktivierung von geeigneten Standorten
4. **Begründung der Kieler Ansiedlungsregeln**
 - 4.1. Anlass zur Aufstellung des GEKK
 - 4.2. Inhalt und Funktion des GEKK
 - 4.3. Methodik zur Erarbeitung des GEKK
 - 4.4. Zusammenfassung des Einzelhandelsgutachtens (Planungsbüro Junker und Kruse)
 - 4.5. Gutachterliche Empfehlungen für das GEKK
 - 4.6. Ziele der Kieler Einzelhandelsentwicklung
 - 4.6.1. Ziel 1: Oberzentrale Rolle
 - 4.6.2. Ziel 2: Sicherung der Kieler Innenstadt
 - 4.6.3. Ziel 3: Sicherung der Nahversorgung
 - 4.6.4. Ziel 4: Zulässige Sonderstandorte
 - 4.6.5. Ziel 5: Konsequente Umsetzung des GEKK
 - 4.7. Räumlich funktionales Standortmodell Kiel
 - 4.7.1. Zentrale Versorgungsbereiche
 - 4.7.1.1. Typ I Kieler Innenstadt
 - 4.7.1.2. Typ II Zentrum Holtenauer Straße
 - 4.7.1.3. Typ III Stadtteilzentren
 - 4.7.1.4. Typ IV Nahversorgungszentren
 - 4.7.2. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche von sonstigen Bereichen des Stadtgebiets
 - 4.7.3. Standorte zur wohnungsnahen Grundversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
 - 4.7.4. Sonderstandorte des Einzelhandels
 - 4.8. Kieler Sortimentsliste
 - 4.8.1. Methodik zur Herleitung der Kieler Sortimentsliste
 - 4.8.2. Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung
 - 4.8.3. Sonstige zentrenrelevante Sortimente
 - 4.8.4. Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Anlage 1: Karten der Zentralen Versorgungsbereiche Kiels

Anlage 2: Tabelle Kriterienkatalog

Anlage 3: Liste der Sonderstandorte

1. Vorbemerkung

Das dem GEKK zugrundeliegende Einzelhandelsgutachten (s. Junker und Kruse: Gutachten zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Stadt Kiel, Dortmund, Kiel 2010) ist von einer Steuerungsgruppe unter breiter Beteiligung der Verwaltung (u. a. Kieler Wirtschaftsförderung) und der Fachöffentlichkeit (Kaufmannschaft, IHK, Einzelhandelsverband) begleitet und der Öffentlichkeit in öffentlichen Veranstaltungen und in den Ortsbeiräten vorgestellt worden.

Die Verwaltung hat Wert darauf gelegt, dass das GEKK ein einfach handhabbares Arbeitsmittel für alle Anwender wird. Daher sind die vom Büro Junker und Kruse vorgeschlagenen Ansiedlungsregeln vorangestellt. Die Erläuterungen finden sich anschließend im Text des GEKK und darüber hinaus im Gutachten, das bei juristischen Auslegungstreitigkeiten ergänzend herangezogen werden kann.

Damit die Stadt zeitnah auf den Wandel im Handel und seine (räumlichen) Anforderungen reagieren kann, bedarf das Gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Kiel einer ständigen Aktualisierung und Evaluierung. Unabhängig davon ist spätestens in fünf Jahren eine Fortschreibung bzw. Neuaufstellung geplant. Darüber hinaus ist der ständige Dialog mit dem Einzelhandel zu suchen, um individuelle Vorstellungen mit den städtischen Zielen in Einklang zu bringen und ggf. Anpassungsbedarfe des Konzeptes frühzeitig ausmachen zu können.

Zur Vermeidung von Missverständnissen: Das Einzelhandelskonzept ...

- soll nicht den Wettbewerb oder eine Weiterentwicklung des Einzelhandels in Kiel verhindern.
- schafft kein Baurecht, noch lässt sich dieses automatisch daraus ableiten.
- ersetzt nicht die Auseinandersetzung mit konkret örtlichen Gegebenheiten, sondern
- soll zu einer Attraktivitätssteigerung des Standortes 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.

2. Kieler Ansiedlungsregeln zur Bewertung von Vorhaben zur Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (Ansiedlung)

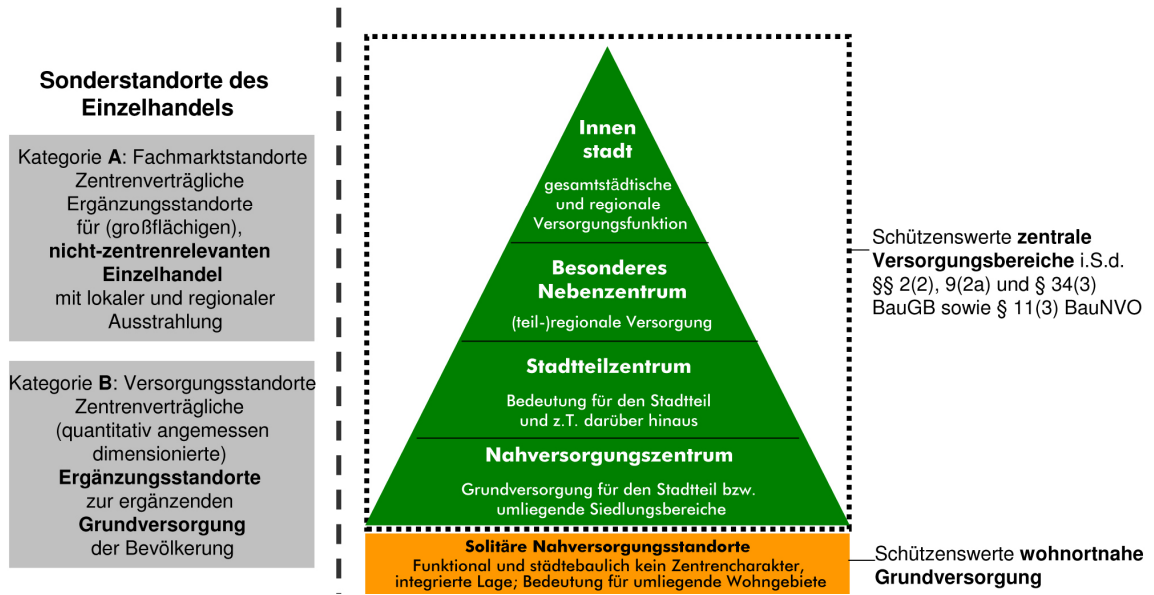
Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen (s. 4.6) und der Bewertung der Ausgangssituation auf der Grundlage der gutachterlichen Ausarbeitung (s. Junker und Kruse: Gutachten zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Stadt Kiel, Dortmund, Kiel 2010) gelten folgende „Ansiedlungsregeln“ als Leitlinien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, die der Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen.

2.1

Ansiedlungsregel 1

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben einschließlich Verlagerungen und Erweiterungen müssen sich am räumlich-funktionalen Standortmodell und der perspektivischen Standortstruktur für die Stadt Kiel orientieren.

Abbildung 1: Räumlich-funktionales Standortmodell



Karte 1: Perspektivische Standortstruktur in der Stadt Kiel



Eigene Darstellung

Diese Leitlinie dient der Sicherung der Ziele des Einzelhandelskonzepts und schafft Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandelsunternehmen.

2.2 **Ansiedlungsregel 2**
Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der Nahversorgung (s. 4.8.2) werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (s. Anlage 1) sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt.

Diese Regel dient der Zielsetzung der Sicherung und Weiterentwicklung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Kieler Stadtgebiet. Neuan-siedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Kieler Zentrenstruktur ver-trägliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungs-funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs. Die absatzwirtschaftlichen Aus-wirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein.

An (solitären) Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsberei-che können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur dann sinnvoll und möglich sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentra-len Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umlie-genden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet (z.B. innerhalb eines Stadtteils bzw. in einem fußläufigen 600 m – Radius) an einem städtebaulich integrierten Standort erfolgt und eine Bindungsquote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der (Stadtteil-)Bevölkerung nicht überschreitet.

Als unbedenklich gelten in diesem Zusammenhang kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (an städtebaulich integrierten Standor-ten) wie „Nachbarschaftsläden“ oder „Convenience-Stores“, deren Verkaufsflächengrö-ßenordnungen deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen. Diese Aus-nahmeregelung gilt aufgrund des fehlenden fußläufigen Bezugs zu Wohnsiedlungsgebie-ten ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe oder Industriegebieten. Dort können jedoch Kiosks/Tankstellenshops zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölke-rung ausnahmsweise möglich sein.

Die Angebote an den Sonderstandorten des Typs B sollen im Bestand gesichert werden. Angebotsausweitungen werden aufgrund der bestehenden „räumlichen Schieflage“ inner-halb der Stadt Kiel mit Blick auf die Sicherung der Zentrenstruktur weitgehend restriktiv behandelt (Ausnahmen siehe unten).

2.3 **Ansiedlungsregel 3:**
Einzelhandelsbetriebe/-vorhaben mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimen-ten (s. 4.8.3) werden zukünftig nur noch in der Kieler Innenstadt, im Zentrum Hol-tenauer Straße und in den Stadtteilzentren sowie ausnahmsweise zur wohnortna-hen Versorgung in den Nahversorgungszentren (s. Anlage 1) und Siedlungsberei-chen angesiedelt.

Diese Regel dient der Sicherung und Entwicklung der Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Kieler Stadtgebiet mit ihren jeweiligen funktionalen Zuordnun-gen. Um die Kompatibilität der zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zu-

ordnung zu gewährleisten und das Standortgefüge innerhalb der Stadt Kiel attraktiv und offen für zukünftige Entwicklungen zu gestalten, sind Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den Stadtteilzentren nur nach Einzelfallprüfung möglich.

Außerhalb der positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsräume können einzelne Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und mit maximal 400 m² Verkaufsfläche nur ausnahmsweise möglich sein, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn sie der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Nahbereich dieser Läden dienen (Läden zur Gebietsversorgung) oder solche Betriebe an touristischen bzw. wassersportorientierten Destinationen liegen und ausschließlich funktional entsprechende Hauptsortimente (z.B. Ansichtskarten, Souvenirs, Geschenkartikel oder Angelbedarf, Sportgroßgeräte und Funktionsbekleidung für Wassersport) anbieten. Diese Ausnahmeregel betrifft ausdrücklich nur kleinteilige Betriebe in den Nahversorgungszentren sowie Einzelbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen.

An den Sonderstandorten werden Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten über den genehmigten Bestand hinaus ausgeschlossen. Erweiterungen sind jedoch bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich.

An städtebaulich nicht-integrierten Standorten wie z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch Sondergebieten ist die (Neu-)Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell ausgeschlossen.

Ausnahme:

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und/oder GI-Gebieten zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nicht überschritten wird.

2.4

Ansiedlungsregel 4:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (s. 4.8.4) 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.

Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Landeshauptstadt Kiel werden auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt. Dafür bieten sich neben der Innenstadt insbesondere die Sonderstandorte des Typs A mit bestehenden Flächenpotenzialen in verkehrsgünstiger Lage zum regionalen Einzugsbereich der Stadt Kiel und z.T. heute bereits bestehenden Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven ist möglich. Eine Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente findet an diesen Sonderstandorten nicht statt. Umstrukturierungen in Richtung nicht-zentrenrelevante Angebote sind möglich.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren sind Auswirkungen auf die zentralen

Versorgungsbereiche möglich. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollen daher nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), möglich sein. In diesem Zusammenhang geben landes- bzw. regionalplanerische Regelungen zunächst allgemein eine Begrenzung auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche vor, sollten darüber hinaus jedoch höchstens 800 m² Verkaufsfläche betragen. Aufgrund der jeweils sehr unterschiedlichen Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen in Kiel ist die Verträglichkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten jeweils im Einzelfall zu prüfen.

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.

3. Flankierende Maßnahmen der Stadtentwicklung zur Verwirklichung der Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Kiel

Eines der primären Ziele dieses Einzelhandelskonzeptes ist die Förderung und Entwicklung der „gewachsenen“ Versorgungszentren mit ihren unterschiedlichen Funktionen sowie der Erhalt der wohnortnahen Grundversorgung. Daneben geht es auch um den Schutz von stadtnahen Gewerbegebieten für das Handwerk.

Die sich hieraus ergebenden Handlungsfelder sind nur zum Teil stadtplanerische Aufgaben, denn sie umfassen unterschiedliche Tätigkeitsfelder und sind nur unter Einbeziehung weiterer Institutionen und der privaten Akteure „vor Ort“ erfolgsversprechend zu bewältigen (Umsetzung sozialraumplanerischer Ansätze).

3.1 Erarbeitung von Zentrenkonzepten

Angestrebt werden zum Beispiel Zentrenkonzepte für die zentralen Nahversorgungsbereiche, in denen alle Aktivitäten gebündelt werden. Zur Implementierung dieser Vorgehensweise sind zunächst Veranstaltungen mit den Ortsbeiräten geplant, die einen dringenden Handlungsbedarf sehen. Je nach Situation vor Ort muss eine dezernatsübergreifende Projektgruppe unter Einbeziehung der Kieler Wirtschaftsförderung gebildet werden, um wirkungsvoll die Probleme zu beheben. Die Maßnahmen können sich dabei von Gesprächen mit den Akteuren, Händlern und Eigentümern, der Anpassung des Planungsrechts, Marketingmaßnahmen über Laden- und Flächenmanagement bis hin zu Projekten zur gestalterischen Aufwertung des jeweiligen Zentrums erstrecken.

3.2 Aktivierung von geeigneten Standorten

Ergänzend zu der Erarbeitung der Zentrenkonzepte müssen Lösungswege gefunden werden, um die bestehenden Nahversorgungsdefizite in den Siedlungsbereichen zu beheben. Zunächst sind Flächen zu suchen und in einem nächsten Schritt in eine Projektentwicklung zu überführen. Hier kann u.a. durch die Kieler Wirtschaftsförderung aktiv nach Interessenten gesucht werden.

4. Begründung der Kieler Ansiedlungsregeln

4.1 Anlass zur Aufstellung des GEKK

Das zur Zeit gültige Einzelhandelskonzept der Stadt Kiel ist im Jahre 2000 beschlossen worden. Seitdem hat sich die Einzelhandelslandschaft in Kiel dynamisch weiterentwickelt. Die Stadt Kiel konnte ihre Funktion als überregional bedeutsamer Einzelhandelsstandort steigern. Die Innenstadt ist der Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtgebiet geblieben und

ist dabei, sich neu zu profilieren. Das Interesse prominenter Entwickler belegt die hohe Attraktivität der Innenstadt.

Außerhalb der Innenstadt entwickelte sich mit IKEA, Plaza und dem sehr erfolgreichen CITTI-Park ein zweiter Einzelhandelsschwerpunkt mit überregionaler Ausstrahlung.

Im übrigen Stadtgebiet schreitet die Expansion der Verkaufsflächen vor allem im Bereich der Nahversorgung voran, die Anzahl der großflächigen Betriebe (über 1.200 m² Bruttogeschossfläche) und der Discounter hat sich erheblich vergrößert. In diesem Sektor hält die Tendenz zu immer größeren Einkaufsmärkten an autogerechten Standorten zwischen den Stadtteilen an. Gleichzeitig verzeichnen die bestehenden Nahversorger in den gewachsenen Stadtteilzentren Umsatzrückgänge.

Die bundesrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung von Einzelhandelsentwicklungen haben sich geändert (novellierte Fassungen des BauGB 2004 und 2007). Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen, dass eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie die Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes als Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage für künftige Einzelhandelsansiedlungen zwingend erforderlich ist.

Der Bauausschuss hat daher in seiner Sitzung am 02.10.2008 die Verwaltung beauftragt, ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept neu zu entwickeln. Dabei soll der Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet mit seinen unterschiedlichen Zentren und der Nahversorgung im Mittelpunkt stehen.

Der Zeitpunkt für die Neuaufstellung bot sich an, weil im Zuge der Einzelhandelsuntersuchungen zur Kieler Innenstadt eine flächendeckende Bestandsaufnahme der Einzelhandelseinrichtungen und -angebote erfolgte.

4.2 Inhalt und Funktion des GEKK

Das Konzept gibt allgemeine Regeln vor, an welchen Standorten die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet vertretbar und möglich ist. Zum Schutz der unterschiedlichen Einzelhandelszentren zeigt das Konzept dabei auf, welche Warensortimente typischerweise den Zentren vorbehalten bleiben (zentrenrelevante Sortimente) und welche Sortimente auch außerhalb der Zentren angeboten werden können (nicht-zentrenrelevante Sortimente).

Diese Vorgaben bieten der Stadt und dem Handel Planungssicherheit, unterstützen fairen Wettbewerb und tragen zur schnelleren Umsetzung von Ansiedlungswünschen bei. Das Einzelhandelskonzept erleichtert die Entscheidungsfindung, weil es mit der städtischen Gesamtschau die erforderlichen Begründungs- und Arbeitshilfen liefert. Es handelt sich hierbei um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach §1 BauGB in der Abwägung bei der Schaffung von Planungsrecht zu berücksichtigen ist.

4.3 Methodik zur Erarbeitung des GEKK

Mit der Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens wurde das renommierte Dortmunder Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung.Planung, beauftragt. Dieses Gutachten liefert die empirisch und fachlich abgesicherten Grundlagen für das Einzelhandelskonzept. Methodisch stützen sich die Untersuchungen und Bewertungen auf eine umfassende Datenerhebung des gesamten Einzelhandelsbestandes in der Stadt Kiel, die im Rahmen der innenstadtbezogenen Untersuchung der CIMA im Jahr 2008 durchgeführt wurde.

Zusätzlich zur Auswertung der aktuellen Bestandsdaten wurde vom Büro Junker und Kruse die Nachfrageseite eingeschätzt. Hierfür wurden circa 1.000 Kieler Haushalte telefonisch befragt und an ausgewählten Einkaufsstandorten 1.000 Passantenbefragungen durchgeführt.

Ergänzend hierzu wurde eine städtebauliche Analyse der Kieler Nebenzentren und Fachmarktstandorte vorgenommen. Dabei ging es z. B. um die Bewertung der räumlichen Ausdehnung und Gliederung, Aufenthaltsqualität und Erweiterungsmöglichkeiten.

Bei dieser umfassenden Analyse der Angebots- und Nachfragestruktur wurden auch die Akteure des Einzelhandels und der Stadtentwicklung – bestehend aus Gutachter, Stadtverwaltung, Kieler Wirtschaftsförderung, IHK, Einzelhandelsverband, Grundstückseigentümer und Kieler Einzelhandelsexperten – in den Arbeitsprozess eingebunden. Dieser fachbezogene Dialog soll auch nach Beschlussfassung des Konzeptes in loser Form fortgeführt werden.

Das Büro Junker und Kruse stellte erste Zwischenergebnisse im Januar 2010 im Bauausschuss und im Wirtschaftsausschuss vor. Hierzu wurden die Mitglieder der Ortsbeiräte eingeladen. Darüber hinaus fanden im März 2010 vier stadtteilbezogene Informationsveranstaltungen für die Kieler Ortsbeiräte und die Öffentlichkeit statt. Die Kieler Kaufleute wurden zu einer weiteren Veranstaltung eingeladen. In der Diskussion gewonnene neue Erkenntnisse wurden in das Gutachten eingearbeitet.

Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes mit Bewertungen, Analysen und Empfehlungen liegt der Stadtverwaltung für die Durchführung des weiteren Verfahrens vor.

4.4 Zusammenfassung des Einzelhandelsgutachtens (Planungsbüro Junker und Kruse)

Aus Sicht des Gutachters ist der Kieler Einzelhandel grundsätzlich sehr gut aufgestellt. Rund 1.670 Einzelhandelsbetriebe bieten auf einer Gesamtverkaufsfläche von circa 450.000 m² ein breites Angebotsspektrum, das der Versorgungsfunktion Kiels als Oberzentrum der Region durchaus gerecht wird. Entsprechend übersteigt der Umsatz der Kieler Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 1,6 Mrd. Euro das im Kieler Stadtgebiet vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen von rund 1,1 Mrd. Euro deutlich, so dass mit einer Zentralitätskennziffer von 144 Prozentpunkten deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region konstatiert werden können. Auch die Verkaufsflächenausstattung von 1,92 m² pro Einwohner stellt sich im Vergleich mit anderen Oberzentren bzw. Städten ähnlicher Größenordnung leicht überdurchschnittlich dar.

Dabei verfügt die Stadt Kiel über eine Vielzahl unterschiedlich strukturierter Zentren und Ergänzungsstandorte. Der quantitative Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots befindet sich in der Kieler Innenstadt. Daneben bieten vor allem das Zentrum Holtenauer Straße sowie der Einkaufsstandort CITTI Angebote mit starker regionaler Ausstrahlungskraft und hoher Kaufkraftbindung.

Aber auch die Kieler Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie verschiedene Fachmarkt- und Ergänzungsstandorte im Stadtgebiet sind von hoher Bedeutung für die Versorgung der Kieler Bevölkerung und weisen zum Teil auch über die Stadtgrenzen hinaus reichende Einzugsbereiche auf.

Kehrseite der hohen Angebotsausstattung ist jedoch eine ausgeprägte Wettbewerbssituation zwischen Stadt und Region. Nach wie vor anhaltendes Verkaufsflächenwachstum und Expansionsbestrebungen der Einzelhandelskonzerne haben bei der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der Vergangenheit zu einer räumlichen Angebotsverschiebung und einem deutlichen Ungleichgewicht zwischen vorwiegend au-

tokundenorientierten Angebotsstandorten in peripheren oder gewerblich geprägten Lagen gegenüber den gewachsenen Zentren in den Ortskernen der einzelnen Stadtteile geführt.

Verlierer dieser Entwicklung sind kleinere Nahversorgungszentren, die hinsichtlich quantitativer Merkmale wie Verkaufsflächenausstattung und Umsatzanteilen oftmals nur noch eine untergeordnete Rolle spielen und deren Zukunftsfähigkeit derzeit deutlich gefährdet ist. Dabei sind gerade diese Standorte vor dem Hintergrund einer möglichst wohnortnahen Versorgung sowie des demographischen Wandels auch zukünftig von hoher Bedeutung für die Versorgung der Kieler Bevölkerung. Dies wird auch in den Ergebnissen der telefonischen Haushaltsbefragungen sowie der Passantenbefragungen im Kieler Stadtgebiet deutlich.

Unter anderem gaben drei von vier befragten Bürgern an, mindestens zwei- bis dreimal pro Woche Lebensmittel einzukaufen. Dabei nutzen die Menschen nicht nur den privaten PKW: mehr als die Hälfte aller Befragten gab an, den Lebensmitteleinkauf überwiegend zu Fuß (rund 30 %), mit dem Rad (rund 15 %) oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (rund 10 %) zu tätigen. Insgesamt beurteilten rund zwei Drittel der Befragten (ca. 66 %) das Einzelhandelsangebot in ihrem Stadtteil als überwiegend positiv.

Als Schwächen des jeweiligen Einzelhandelsangebots in den Stadtteilen wurden neben der fehlenden Auswahl in einzelnen Branchen auch Gestaltungsdefizite der Einkaufsstandorte sowie eine mangelnde Einkaufsatmosphäre angeführt.

Absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenziale lassen sich für den Kieler Einzelhandel vor allem in den Branchen Möbel, Elektronik / Medien und Baumarktsortimente aufzeigen. Im Großteil aller Warengruppen besteht jedoch aufgrund sehr guter Angebotsausstattungen rein rechnerisch kein relevanter Entwicklungsbedarf. Dies bedeutet jedoch nicht, dass weitere Entwicklungen nicht mehr möglich sind. Zukünftige Entwicklungsbestrebungen müssen vielmehr eine räumliche und strukturelle Verbesserung der Angebotssituation zum Ziel haben. Priorität hat in diesem Zusammenhang sicherlich die Sicherung und Stärkung der Kieler Zentren sowie die Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Die Innenstadt genießt dabei die höchste Priorität.

4.5 Gutachterliche Empfehlungen für das GEKK

Das Gutachten zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept empfiehlt, dass die Grundlage weiterer Entwicklungen in jedem Fall ein klares und nachvollziehbares Standortmodell mit einer konsequenten funktionalen Gliederung der unterschiedlichen Einzelhandelsstandorte sein muss.

Dabei spielen folgende Konzeptbausteine eine wesentliche Rolle:

- Räumliches Standortmodell mit Funktionszuweisungen für einzelne Standorte
- Ansiedlungsregeln
- Definition von übergeordneten Entwicklungszielen
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche mit Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur sowie Definition von Entwicklungsbereichen für künftige Einzelhandelsansiedlungen
- Kieler Sortimentsliste

Die gesamtstädtischen Zielvorstellungen bilden den übergeordneten Rahmen, aus denen grundsätzliche Leitlinien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Kiel abgeleitet wurden. Diese dann als „Ansiedlungsregeln“ formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Ansiedlungs- oder Erweiterungswünschen bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Vorhaben. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands au-

Berhalb zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z.T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

4.6 Ziele der Kieler Einzelhandelsentwicklung

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation in der Landeshauptstadt Kiel, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. landesplanerische Vorgaben, Bevölkerungsentwicklung und –verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die Stadt ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen definiert, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt gewährleisten sollen. Die Verwaltung beabsichtigt, Vorhaben des Einzelhandels auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, damit sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

4.6.1 **Ziel 1: Die Landeshauptstadt Kiel will Oberzentrum mit einem attraktiven Einzelhandelsangebot bleiben und diese Funktion ausbauen!**

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

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, funktional gegliederten Versorgungsstruktur. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandelsangebot in der Innenstadt, dem besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße und den Stadtteilzentren sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten in den Nahversorgungszentren und an ergänzenden Nahversorgungsstandorten.

Die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Kiel bestimmt sich auch durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots.

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Kieler Stadtgebiet soll gewährleistet werden durch eine

- funktional gegliederte Standortstruktur mit
- funktionsfähigen Versorgungszentren sowie
- zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten.

4.6.2 **Ziel 2: Die Landeshauptstadt Kiel will die Kieler Innenstadt als Hauptgeschäftsreich der Stadt schützen, (multi-)funktional weiterentwickeln und infrastrukturell attraktivieren.**

Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die Sicherung und Stärkung der Kieler Innenstadt mit ihrer herausragenden Lage an der Kieler Förde.

Neben der Zentralität – also der vorrangig quantitativen Komponente – soll auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur.

Die Kieler Innenstadt bildet den historischen, siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt. Sie besitzt mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie den über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) die höchste Bedeutung für die städtische und – entsprechend der raumordnerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung.

Um dieser Rolle in Kiel auch weiterhin gerecht zu werden, wird als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung festgehalten.

4.6.3 Ziel 3: Die Landeshauptstadt Kiel will die flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte ausbauen.

Einer „Stadt der kurzen Wege“ dient eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: Es soll eine wohnortnahe - und somit fußläufig erreichbare - und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden.

Die Nahversorgung in Kiel ist zur Zeit grundsätzlich positiv zu beurteilen. Nur wenige Siedlungsbereiche weisen Defizite in der Nahversorgung auf, wie z.B. Elmschenhagen-Kroog, Ellerbek, Hammer, Wellsee.

Die Nahversorgung wird wahrgenommen in den zentralen Versorgungsbereichen, den solitären Nahversorgungsstandorten in den Siedlungsbereichen und den nicht-integrierten Sonderstandorten am Stadtteilrand.

Bislang werden nahversorgungsrelevante Waren in einem hohen Maße an städtebaulich nicht-integrierten Sonderstandorten angeboten. Verlierer dieser Situation sind die kleinen Nahversorgungsanbieter in den gewachsenen Zentren, deren Zukunftsfähigkeit derzeit deutlich gefährdet ist.

Eine höhere Kaufkraftbindung eines zentralen Versorgungsbereichs soll vorrangig aus dem eigenen Einzugsbereich (und dann auch in bewusster Konkurrenz zu einem nicht integrierten Standort) – und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere Nahversorgungsstandorte gerichtete Kaufkraftströme – erreicht werden.

4.6.4 Ziel 4: Die Landeshauptstadt Kiel will die Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sonderstandorte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergänzen (Ergänzungsstandorte).

Die bestehenden Sonderstandorte stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte, andererseits aber auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den integrierten Kieler Zentren dar. Angesichts der bereits bestehenden innerkommunalen Konkurrenzsituation und im Sinne einer angestrebten Arbeitsteilung sind diese Standorte zukünftig als Ergänzungsstandorte für (großflächigen) Einzelhandel außerhalb der gewachsenen Zentren der Stadt und speziell für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen.

Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an den Sonderstandorten ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen. Ausweitungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten (über den genehmigten Bestand bzw. die planungsrechtlich gesicherten Flächen hinaus) sollen weitgehend restriktiv behandelt werden. Umnutzungen von

Flächen mit zentrenrelevanten Angeboten zu Flächen mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten sind sinnvoll und möglich.

Neuansiedlungen (großflächigen) Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig auf ausgewählte Sonderstandorte konzentriert werden. Diesbezüglich zeigen sich absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume vor allem in den Branchen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente. In diesem Zusammenhang ist auch die Ausweisung eines neuen Sonderstandorts in Betracht zu ziehen. Beispielsweise eignet sich der Standort B 404 im Kieler Süden zur Ansiedlung eines Möbelmarktes.

4.6.5 **Ziel 5: Die Landeshauptstadt Kiel will Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhändler, Investoren und Grundeigentümer durch konsequente Anwendung des Konzepts bieten!**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden. Dabei sind Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken durch willkürliche Veränderung der Wettbewerbsbedingungen vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn die Landeshauptstadt mit dem Einzelhandelskonzept einen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche anstrebt, so soll das Konzept fairen Wettbewerb erzeugen. Grundsätzlich hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

Traditionelle Gewerbegebiete sollen der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zur Verfügung stehen. Diese Betriebe sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten. Diesbezüglich ist der Ausschluss von Einzelhandel mit Hilfe des Baurechts in solchen Gewerbegebieten eine mögliche Entwicklungsoption.

4.7 **Räumlich-funktionales Standortmodell für Kiel**

Von grundlegender Relevanz für die Erreichung der vorgenannten Ziele ist die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten und damit ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels.

Ausgangspunkt für die Überprüfung und Überarbeitung des räumlichen Standortmodells im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts ist die vorhandene polyzentrale Einzelhandelsstruktur im Kieler Stadtgebiet. Als Grundgerüst dient eine vierstufige Gliederung der Zentren, die sich vor allem hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und somit auch ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots unterscheiden.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Bereichs in das Standortmodell hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt. Hierbei fließen als Kriterien neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl von Einzelhandelsbetrieben auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein wesentlicher Gesichtspunkt für die Einordnung sind die stadtentwicklungsrelevanten Ziele, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sind. Dazu zählt zum Beispiel die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann. Ferner ist eine räumlich ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Standorttypen zwischen den Stadtbereichen berücksichtigt.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien werden folgende Standorttypen als Entwicklungsbereiche definiert:

4.7.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche nach dem BauGB sind jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also in erster Linie der Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, das Nebenzentrum Holtenauer Straße und die Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

- 4.7.1.1 Typ I: Das Zentrum des Typs I (Kieler Innenstadt) ist für die gesamte Landeshauptstadt und auch die Region von Bedeutung. Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu den anderen Zentrentypen am größten. Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und –tiefe. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen (z.B. kulturelle, gastronomische und öffentliche Einrichtungen wie private Dienstleistungen) im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend.
- 4.7.1.2 Typ II: Das Zentrum des Typs II (Zentrum Holtenauer Straße) weist als Nebenzentrum (bzw. herausgehobenes Stadtteilzentrum) ebenfalls gesamtstädtische (wie auch teilregionale) Versorgungsfunktionen auf. Es ist der Innenstadt hinsichtlich regionaler Ausstrahlung und Verkaufsflächenbesatz zwar nachgeordnet, weist jedoch gegenüber den weiteren Stadtteilzentren (Zentrentyp III) einen deutlich höheren Einzelhandelsflächenbesatz und ein größeres Einzugsgebiet auf. Dieser Zentrentyp erfüllt eine deutlich über den Stadtteil hinaus gehende Versorgungsfunktion. Er ist durch ein breites Angebotspektrum über alle Bedarfsstufen sowie ein breit gefächertes einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen gekennzeichnet.
- 4.7.1.3 Typ III: Der Innenstadt und dem Zentrum Holtenauer Straße nachgeordnet sind die Stadtteilzentren des Typs III. Diese erfüllen eine Versorgungsfunktion auf Ebene einzelner Stadtbereiche und dienen in erster Linie der Grundversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen. Dementsprechend sind Angebotsart und –umfang geringer und die Standorte weisen einen kleineren Einzugsbereich auf. Die Zentren dieses Typs verfügen jedoch über eine hohe Angebotsrelevanz auf Stadtteilebene, erfüllen aber i.d.R. keine bzw. nur in begrenztem Maße gesamtstädtische oder regionale Funktionen. In diesen Zentren werden sämtliche Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung im Stadtteil dienen, d.h. das Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich ist breit gefächert und befindet sich in der Regel in Wettbewerbssituation innerhalb des Standorts. Des Weiteren werden Grundversorgungsangebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs angeboten und es ist ein gewisses einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (z.B. Reisebüros, Gastronomie etc.) vorhanden.
- 4.7.1.4 Typ IV: Die Zentren des Typs IV (Nahversorgungszentren) weisen gegenüber den vorher beschriebenen Typen ein deutlich geringeres Angebot an Verkaufsfläche und Dienstleistungen auf. Allerdings haben diese Standorte eine nennenswerte Bedeutung auf Ebene des jeweiligen Stadtteils. Es handelt sich um lokale Versorgungszentren, die ganz der wohnortnahen Nahversorgung dienen. Das Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich ist weitgehend vollständig (i.d.R. 1-2 Lebensmittelmärkte), Einzelhandelsangebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs fehlen überwiegend (nicht selten nur als Rand- oder Nebensortimente vorhanden). Gelegentlich sind zentrenprägende Dienstleistungsangebote, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation vorhanden.

Für den Stadtteil Elmschenhagen sind zwei Nahversorgungszentren ausgewiesen (Andreas-Hofer-Platz und Bebelplatz). Beide Zentren sollen gesichert und gestärkt werden. Bei der künftigen Weiterentwicklung sind beide Zentren immer im Zusammenhang zu betrachten.

4.7.2 Räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche von sonstigen Bereichen des Stadtgebiets

Die rechtlich notwendige eindeutige räumliche Definition zentraler Versorgungsbereiche in dem jeweiligen Stadtteil erfolgt nach funktionalen Kriterien und unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Kiel. Die Definition dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche nach dem BauGB einzustufen sind.

Grundsätzlich ist dabei zu beachten, dass die zentralen Versorgungsbereiche in der Regel einen integrierten Teil der Innenstadt bzw. eines Stadtteils darstellen.

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits wie der Sonderstandorte andererseits ist im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten, da sie die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente darstellen. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste („Kieler Sortimentsliste“) unabdingbar.

Die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sind auf beigefügten Karten dargestellt. Diese parzellenscharfen Abgrenzungen wurden auf Basis einheitlicher und transparenter Kriterien vorgenommen und sind als räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder rückwärtige Erschließung).

Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Stadtteil orientiert.

4.7.3 Standorte zur wohnungsnahen Grundversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Da eine flächendeckende (wohnnah) Grundversorgung innerhalb des Kieler Stadtgebiets nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken solitäre Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Standorten diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser

Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnortnahe Grundversorgungsstruktur in Kiel gewährleistet.

Diese Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Solche Standorte, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, erhalten rechtlichen Schutz, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters –unabhängig ob innerhalb oder außerhalb Kiels – bei einer Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind.

4.7.4 Sonderstandorte des Einzelhandels

Auch die Sonderstandorte bilden einen wichtigen Baustein der Kieler Einzelhandelsstruktur. Bei den Sonderstandorten des Typs A (Fachmarktstandorte) handelt es sich um verkehrlich gut erreichbare Standorte für überwiegend großflächige Betriebseinheiten. Sie dienen (zukünftig) als Vorrangstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, d.h. für Betriebe mit Angebotsschwerpunkt in nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Baumärkte etc). Diese Standorte weisen eine gesamtstädtische und auch überörtliche Versorgungsfunktion auf und dienen somit zukünftig als wichtige Ergänzungsstandorte zu den zentralen Versorgungsbereichen im Kieler Stadtgebiet.

Die Sonderstandorte des Typs B umfassen in erster Linie großflächige Lebensmittelmärkte, die an überwiegend autokundenorientierten Standorten in peripherer Lage eine stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion in Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen wahrnehmen. Das Angebotsspektrum umfasst überwiegend Sortimente der Grundversorgung, daher sind diese Angebote in hohem Maße auch nahversorgungs- und somit zentrenrelevant. Aufgrund der guten bestehenden Angebotsausstattung an diesen Standorten und der daraus resultierenden innerkommunalen Konkurrenzsituation sind Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen.

Trotz der weitreichenden Einzugsgebiete und ihrer Versorgungsfunktion können die Sonderstandorte aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 (3) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden.

4.8 Kieler Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Kieler Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in der Stadt Kiel ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung.

4.8.1 Methodik zur Herleitung der Kieler Sortimentsliste

Die Zentrenrelevanz ergibt sich vor allem aus

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Landeshauptstadt Kiel selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch aus
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Kiel.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen von Kiel verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit der Kieler Zentren besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Mit Blick auf die räumliche Verteilung des Angebots in Kiel einerseits sowie unter Berücksichtigung der künftigen stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen (s.o.) zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen ergibt sich die folgende ortsspezifische Kieler Sortimentsliste:

4.8.2 Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung:

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

4.8.3 Sonstige zentrenrelevante Sortimente:

- 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

4.8.4 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
- Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturhölzer
- Campingartikel
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Kfz und Kfz-Zubehör, Motorräder, Caravanzubehör
- Getränkefachmärkte
- Farben, Lacke, Tapeten
- Sportgroßgeräte, Boote, Zubehör


(Quelle: Stadtverwaltung Kiel)

Anlage 1

Anlage: Karten der zentralen Versorgungsbereiche

Legende für die nachfolgenden Kartendarstellungen:


Grundversorgung


 SB-Warenhaus (ab 5.000 m²)

 Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 m²)

 Supermarkt (800 - 1.499 m²)

 Supermarkt (400 - 799 m²)

 Lebensmitteldiscounter (> 800 m²)


 Lebensmitteldiscounter (< 800 m²)

 Lebensmittelmarkt (200 - 399 m²)

 Lebensmittelladen (< 200 m²)

 Getränkemarkt

Großflächiger Einzelhandel (≥ 800 m²)


 Bau- / Gartenmarkt


 Warenhaus


 Möbelmarkt


 sonstige

Sonstiger Einzelhandel (< 800 m²)

 400 - 799 m² Verkaufsfläche

 200 - 399 m² Verkaufsfläche

 100 - 199 m² Verkaufsfläche


 < 100 m² Verkaufsfläche

Darstellung der Bedarfsstufen

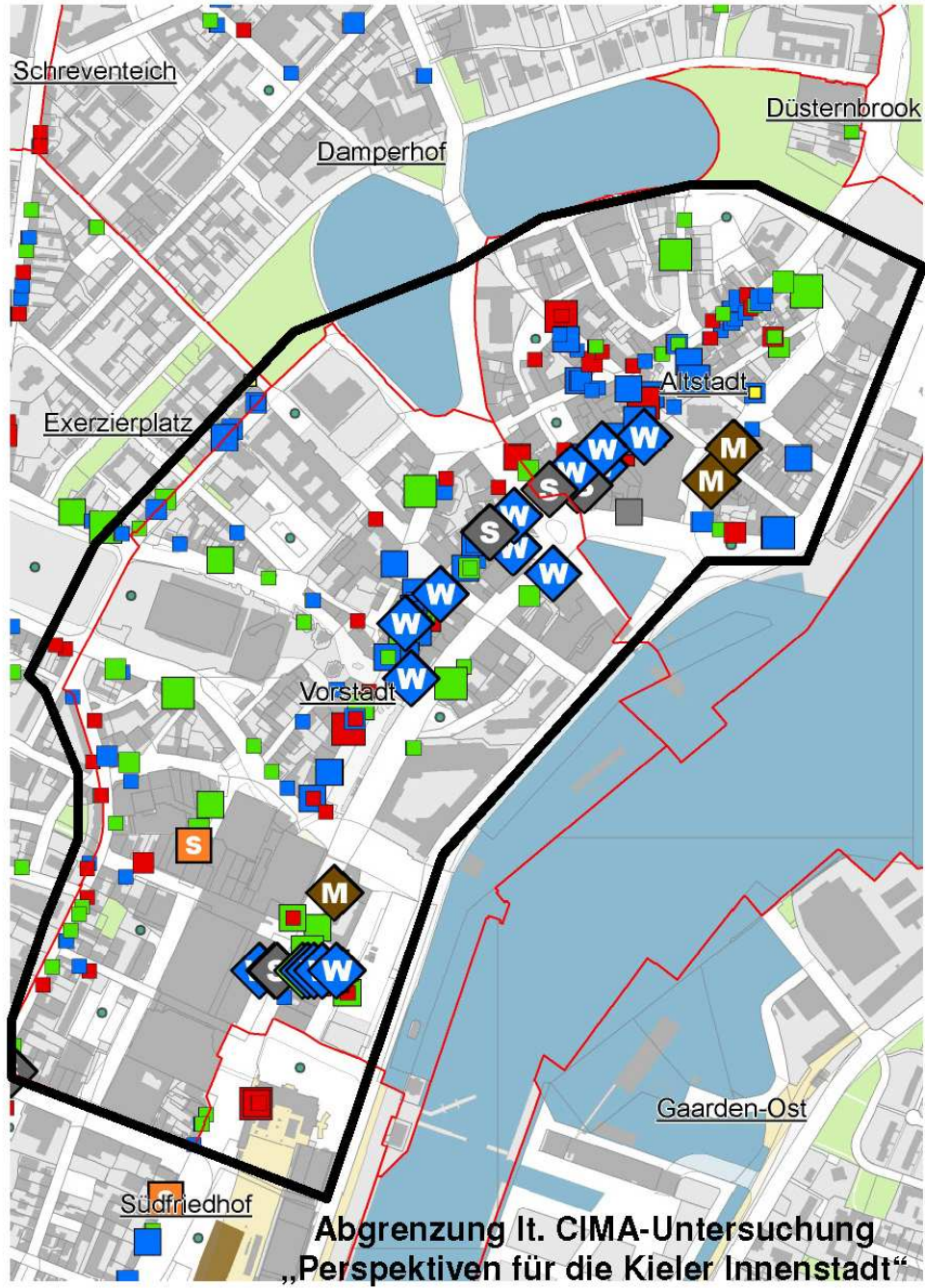
 kurzfristiger Bedarf

 mittelfristiger Bedarf

 langfristiger Bedarf

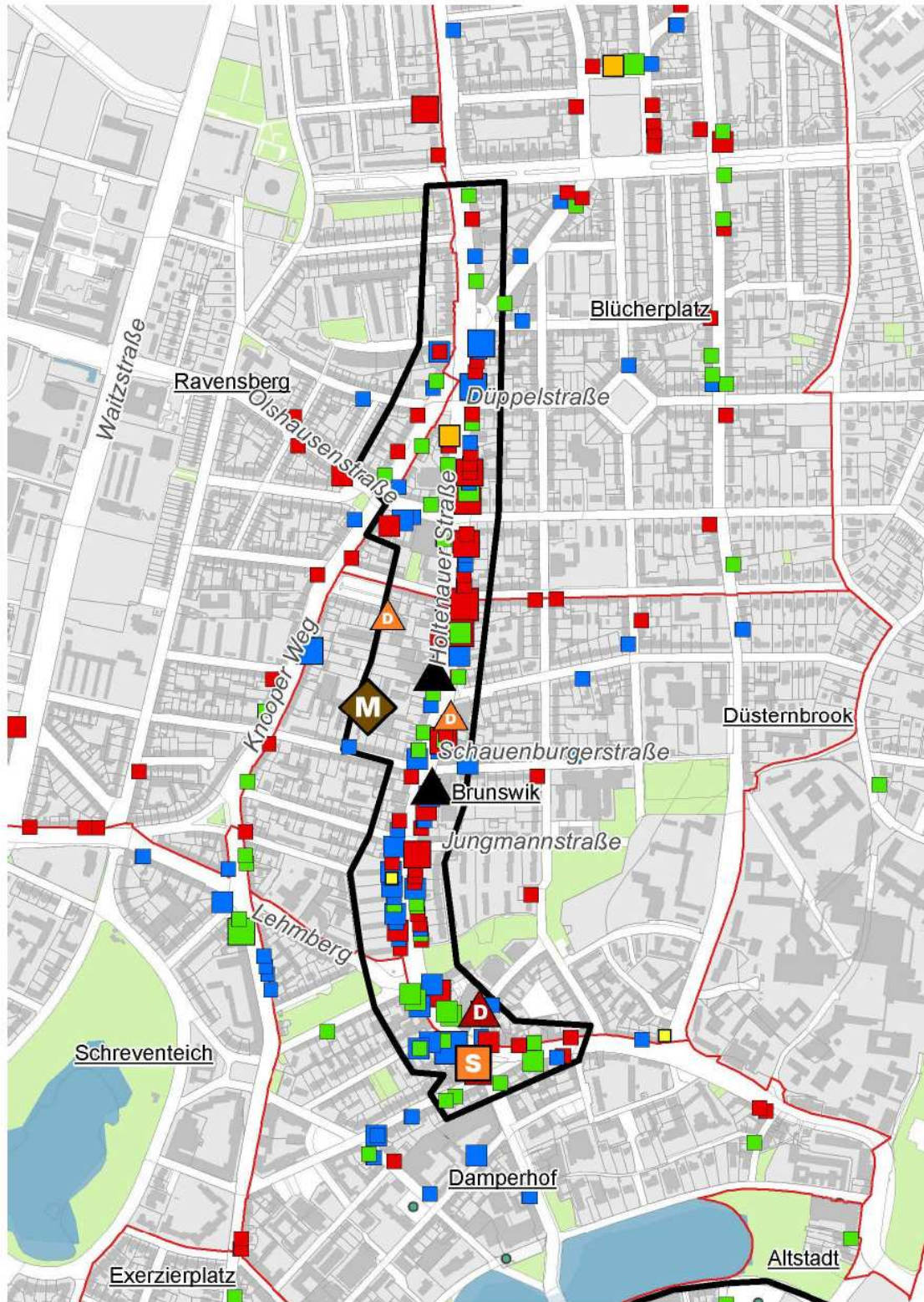
 Sonstiges

Karte 2: Hauptgeschäftsbereich in der Kieler Innenstadt



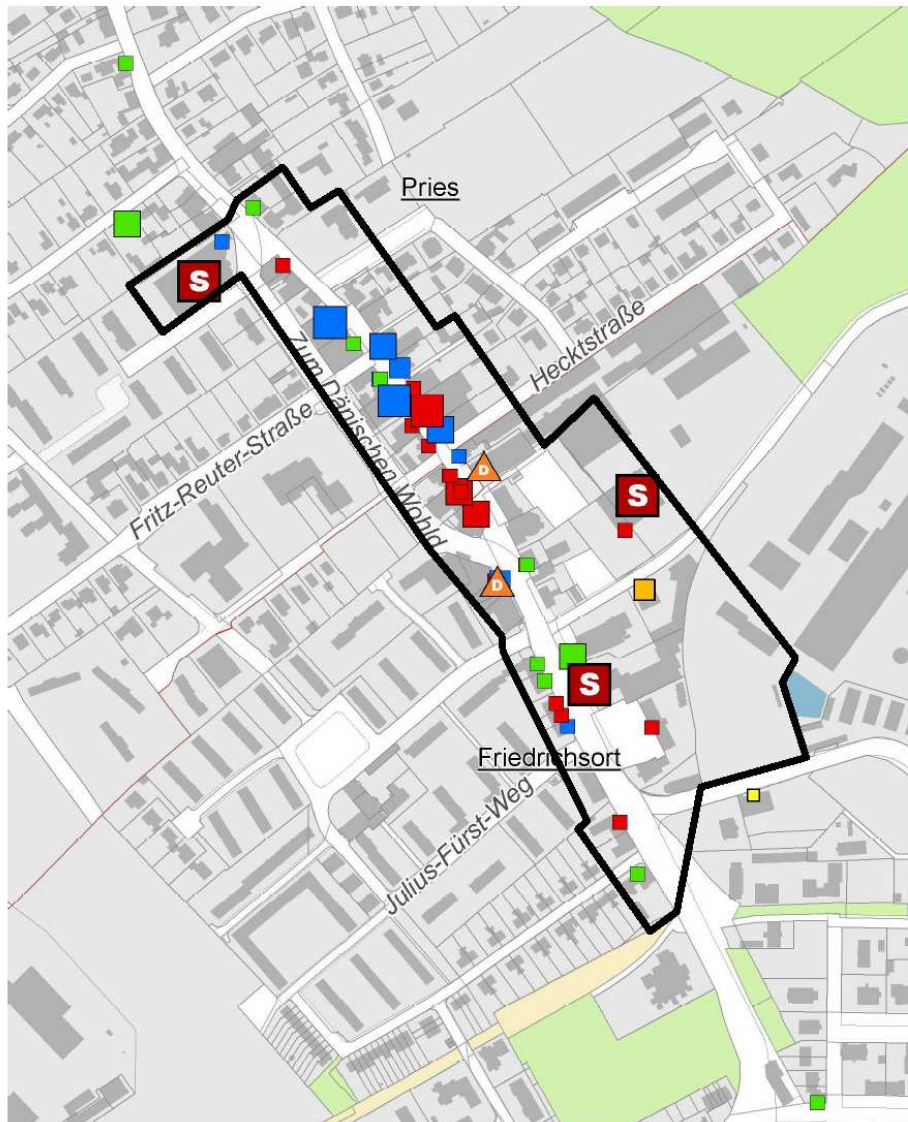
Eigene Darstellung auf Basis der Abgrenzung der CIMA Beratung und Management GmbH Lübeck, „Perspektiven für die Kieler Innenstadt – Fachbaustein Einzelhandel, Lübeck 2008“

Karte 3: Das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße



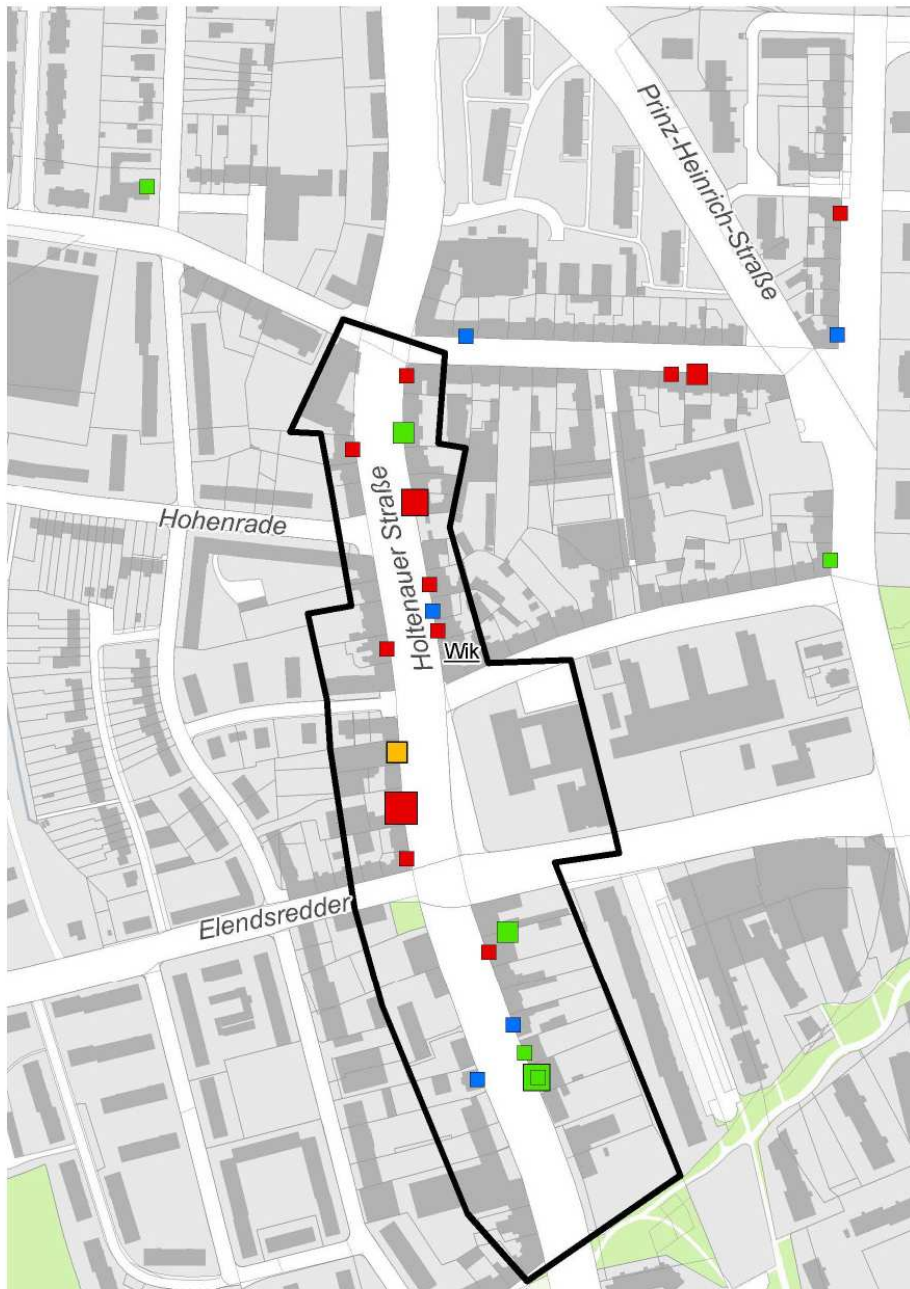
Eigene Darstellung

Karte 4: Das Stadtteilzentrum Friedrichsort / Pries



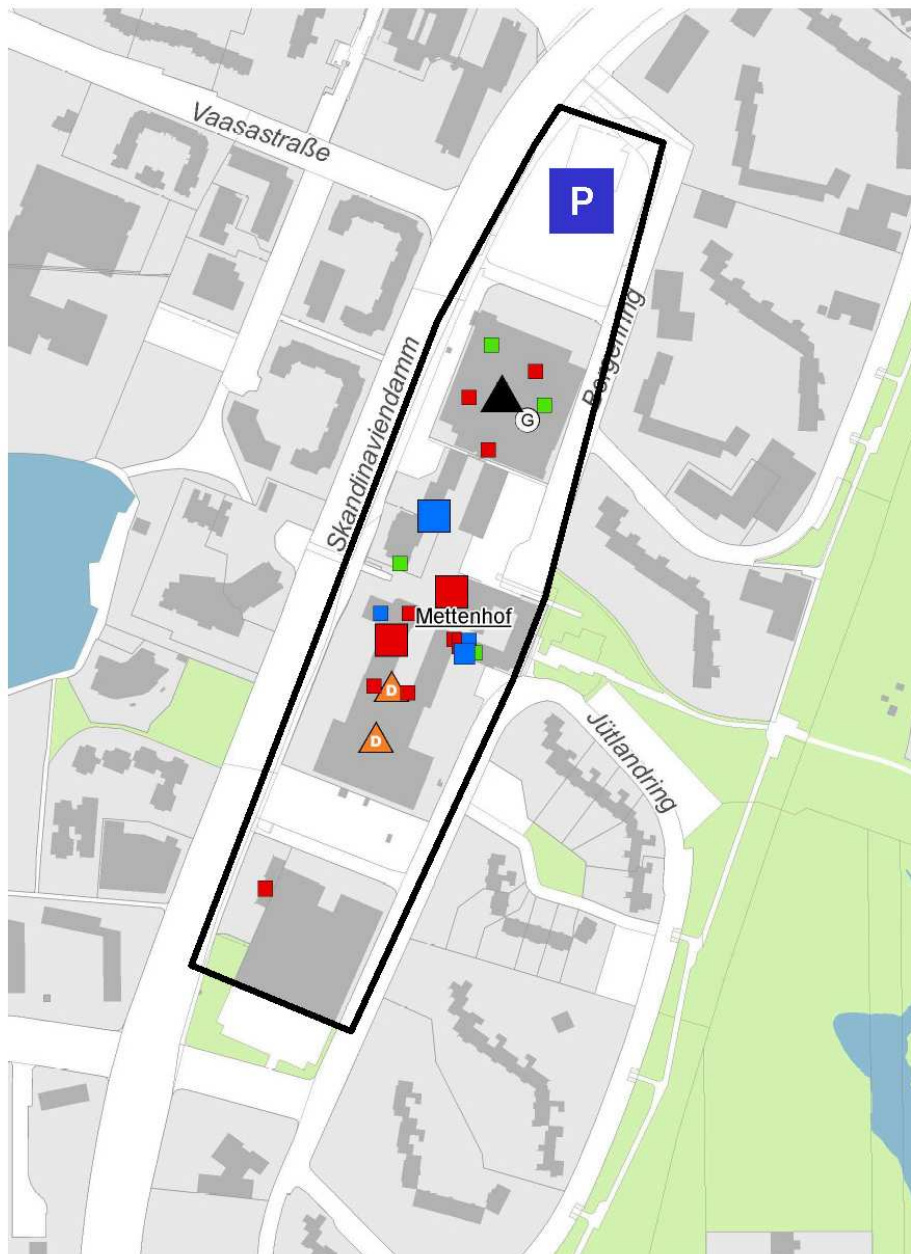
Eigene Darstellung

Karte 5: Das Stadtteilzentrum Wik



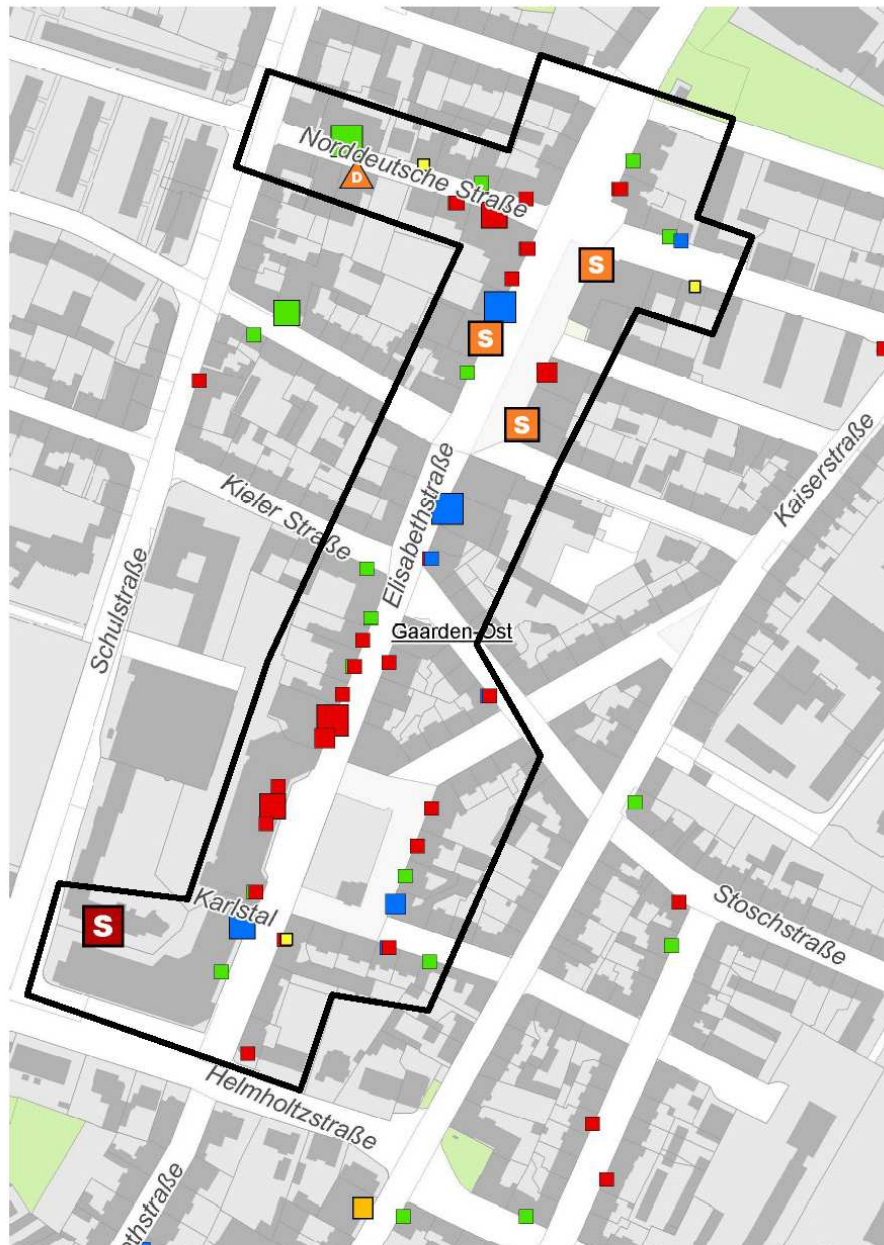
Eigene Darstellung

Karte 6: Das Stadtteilzentrum Mettenhof



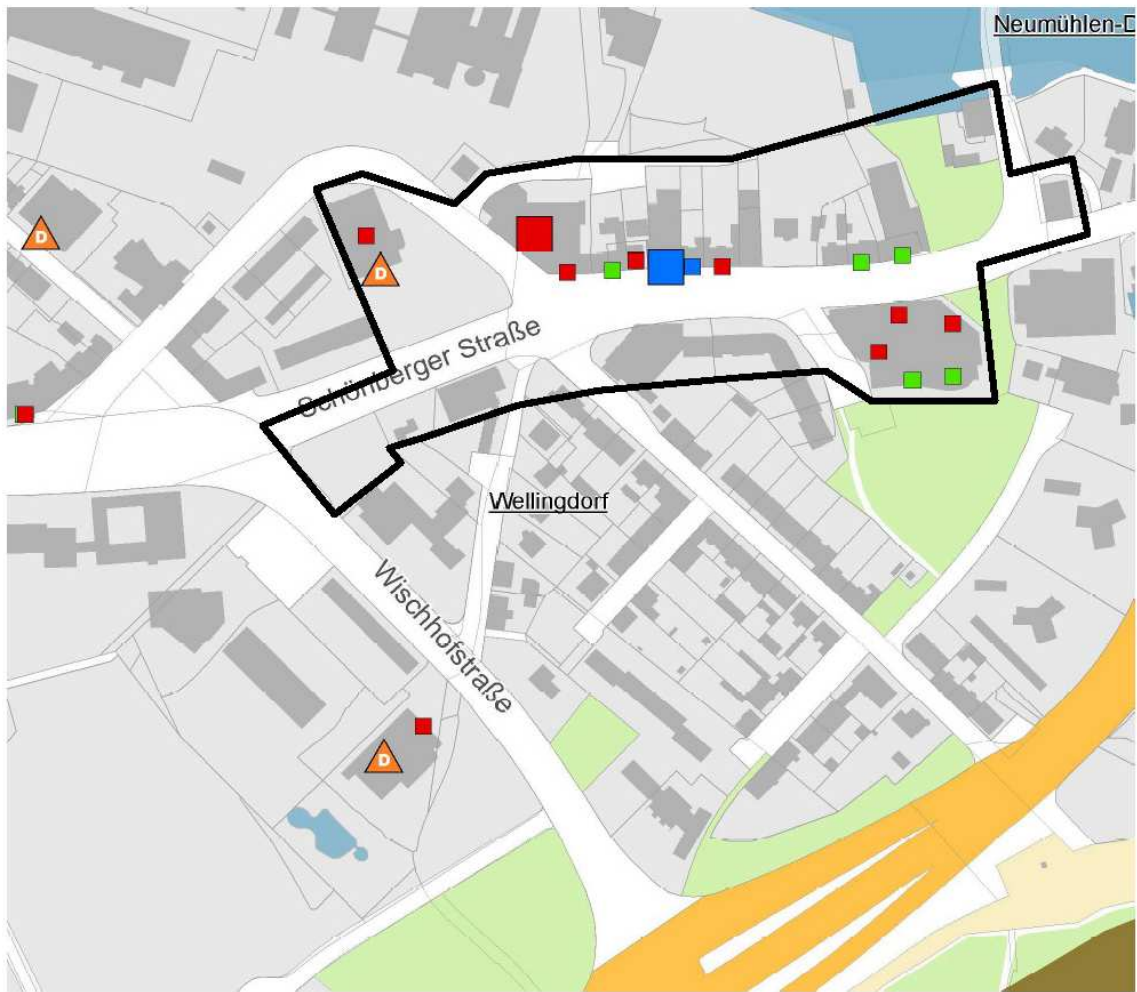
Eigene Darstellung

Karte 8: Das Stadtteilzentrum Gaarden-Ost



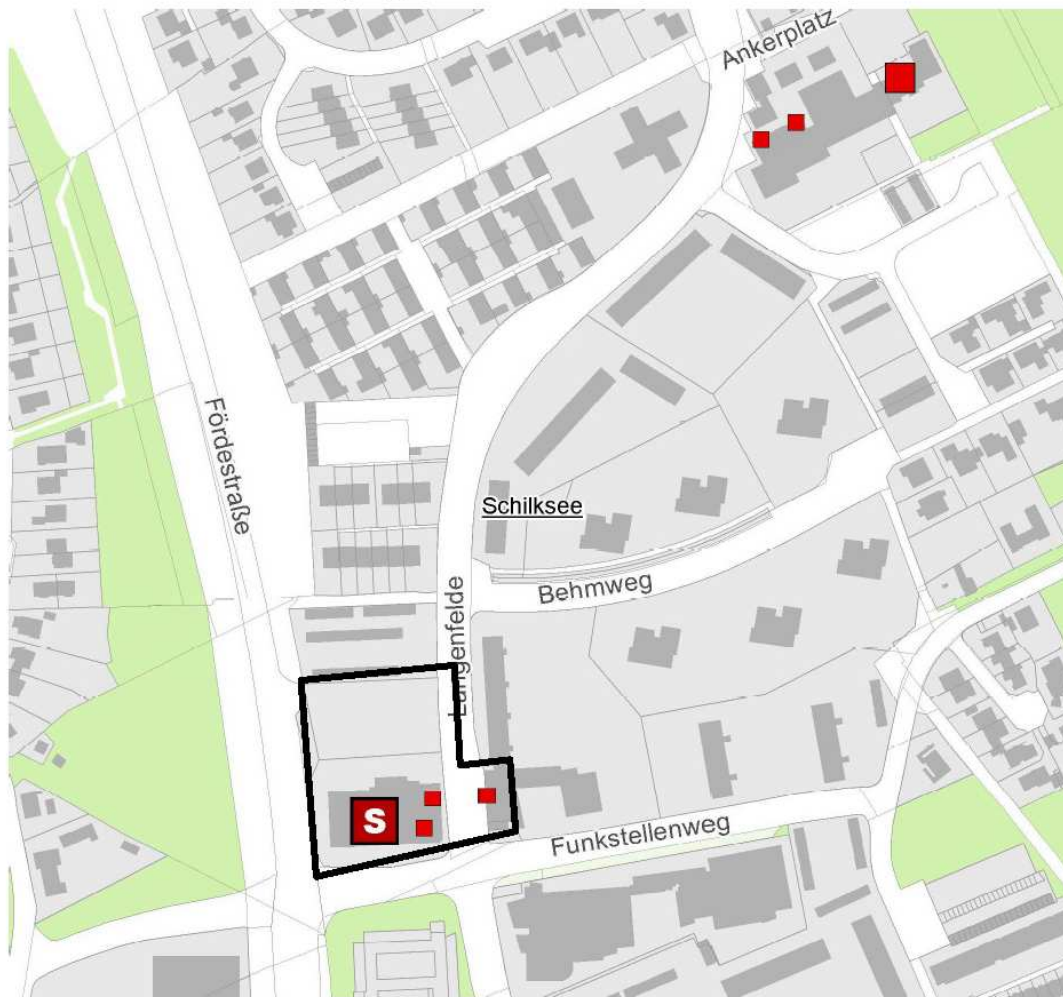
Eigene Darstellung

Karte 9: Das Stadtteilzentrum Wellingdorf



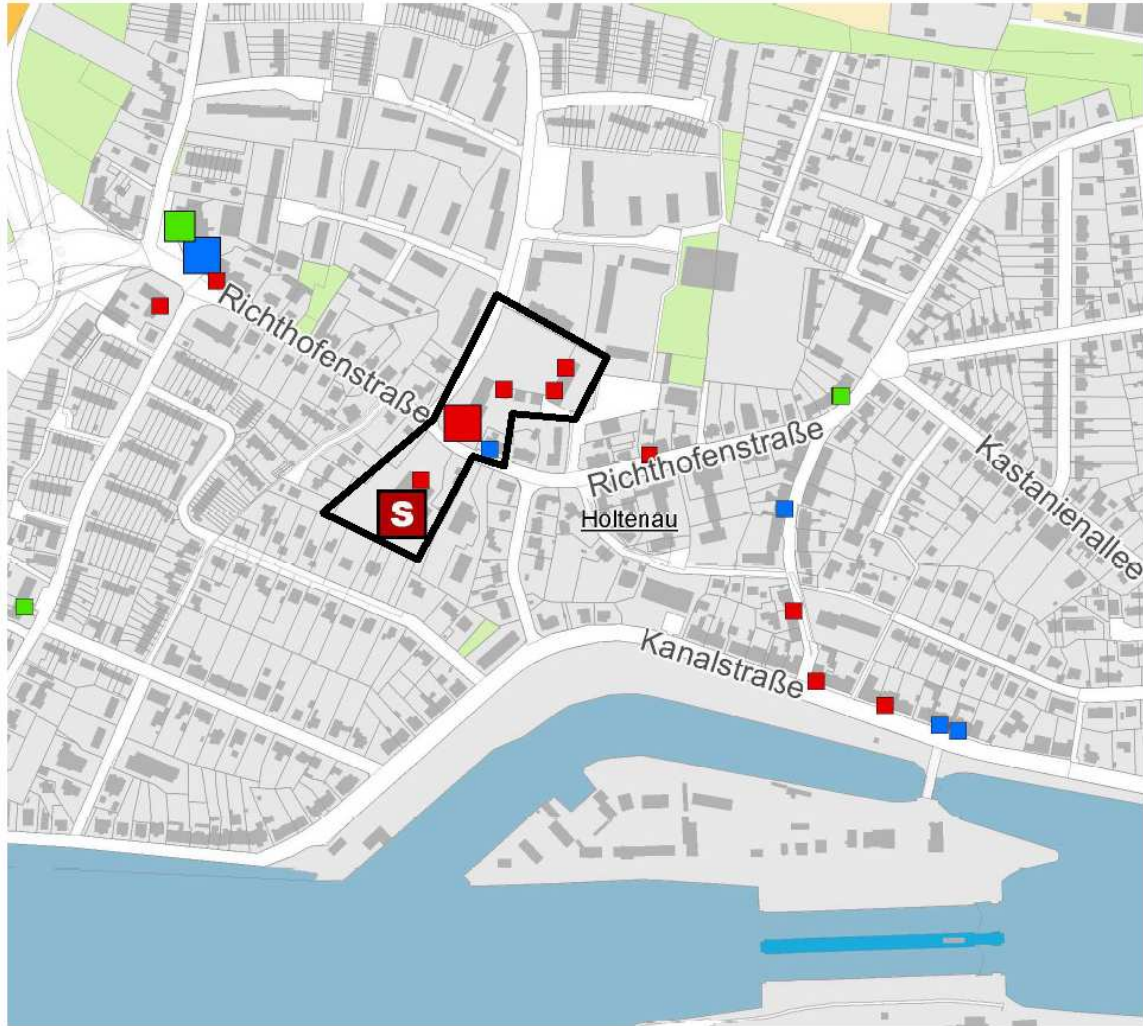
Eigene Darstellung

Karte 10: Das Nahversorgungszentrum Schilksee



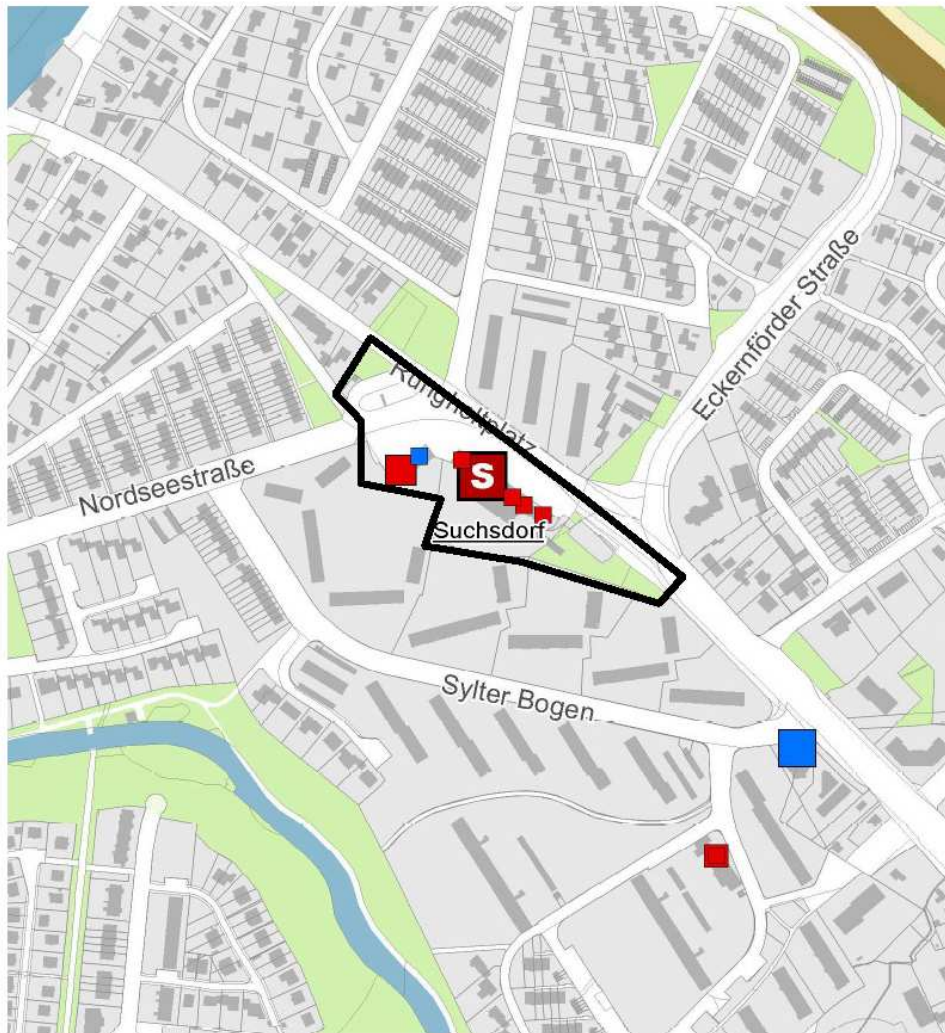
Eigene Darstellung

Karte 11: Das Nahversorgungszentrum Holtenau



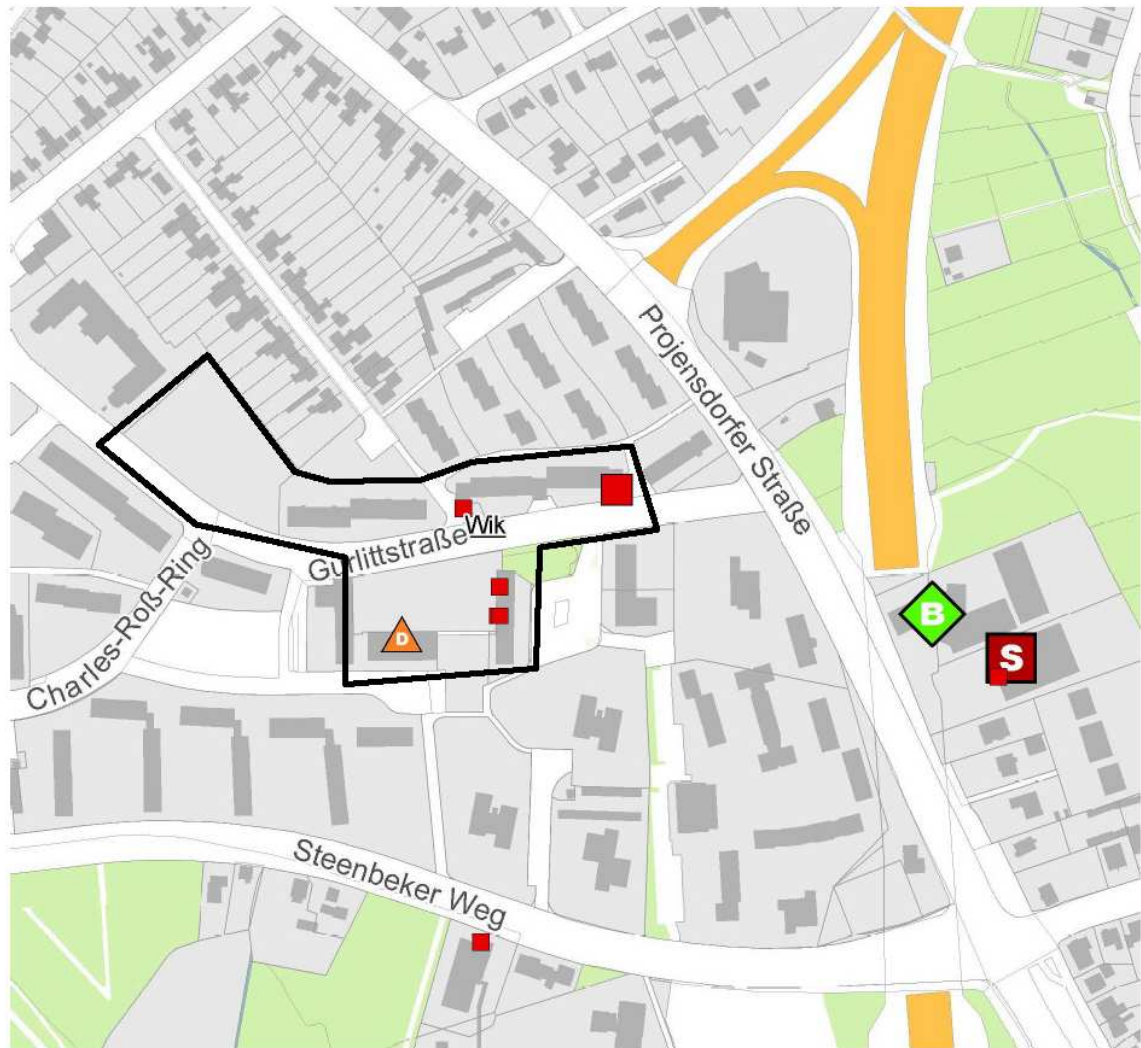
Eigene Darstellung

Karte 12: Das Nahversorgungszentrum Rungholtplatz



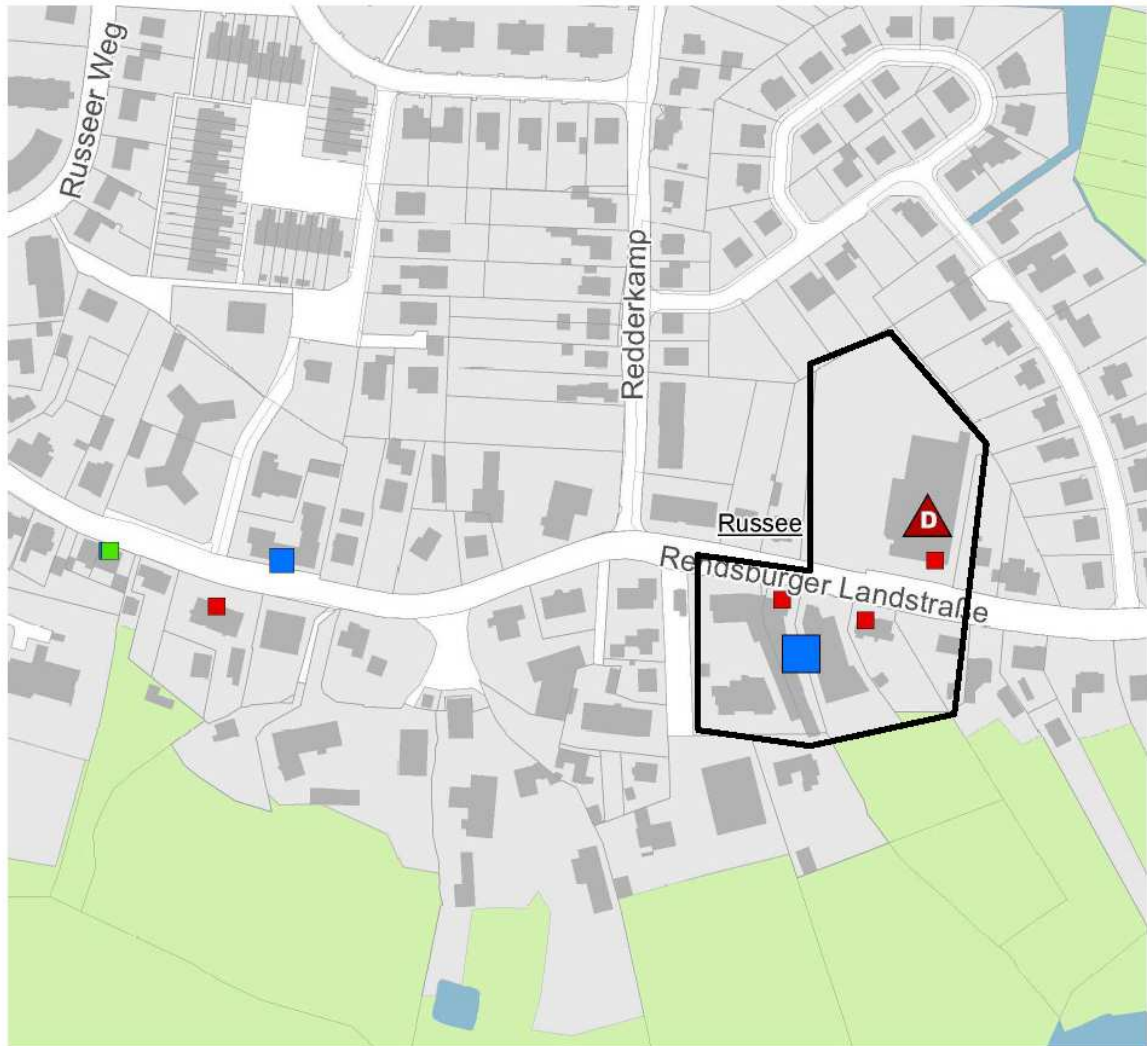
Eigene Darstellung

Karte 13: Das Nahversorgungszentrum Gurlittplatz



Eigene Darstellung

Karte 14: Das Nahversorgungszentrum Russee

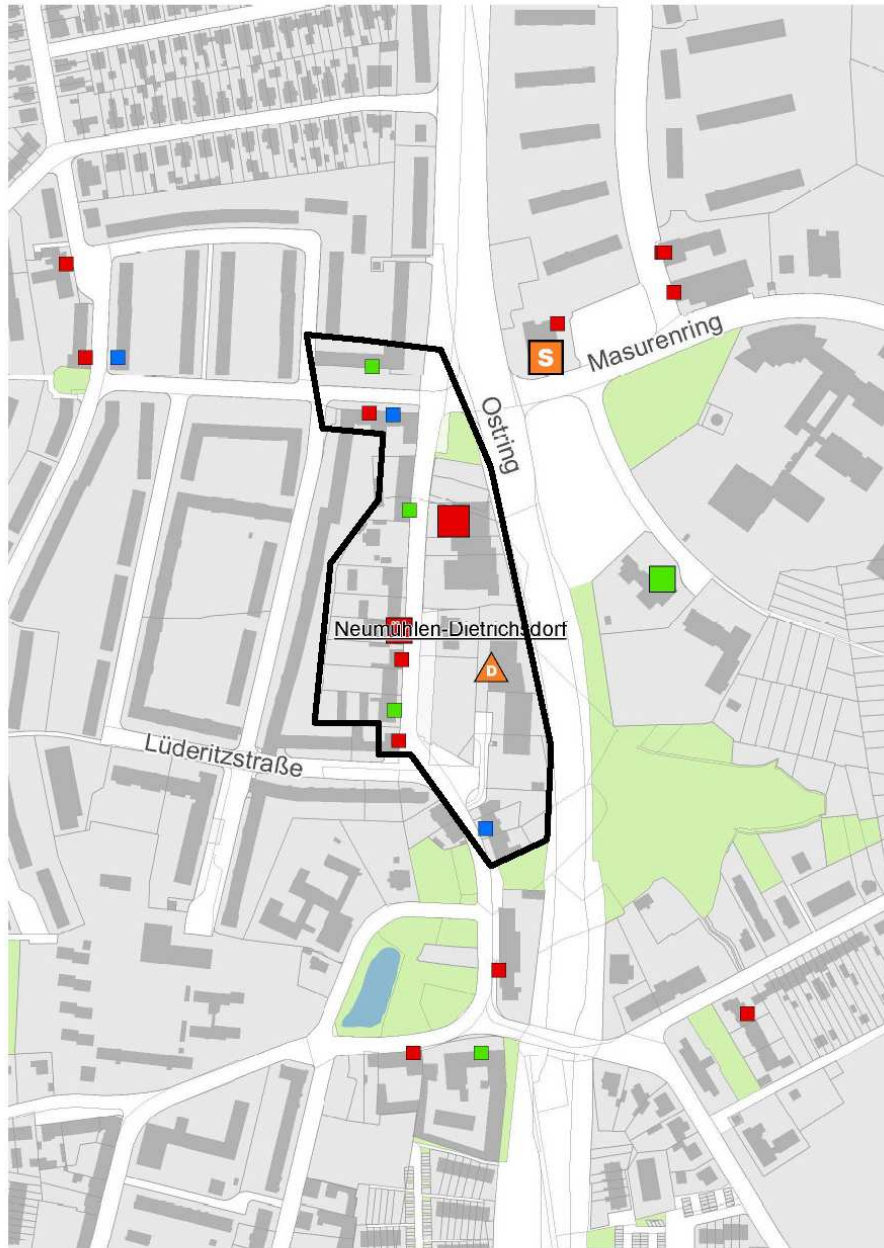


Eigene Darstellung

Karten 15 + 16 Nahversorgungszentrum Elmschenhagen Nord und Süd

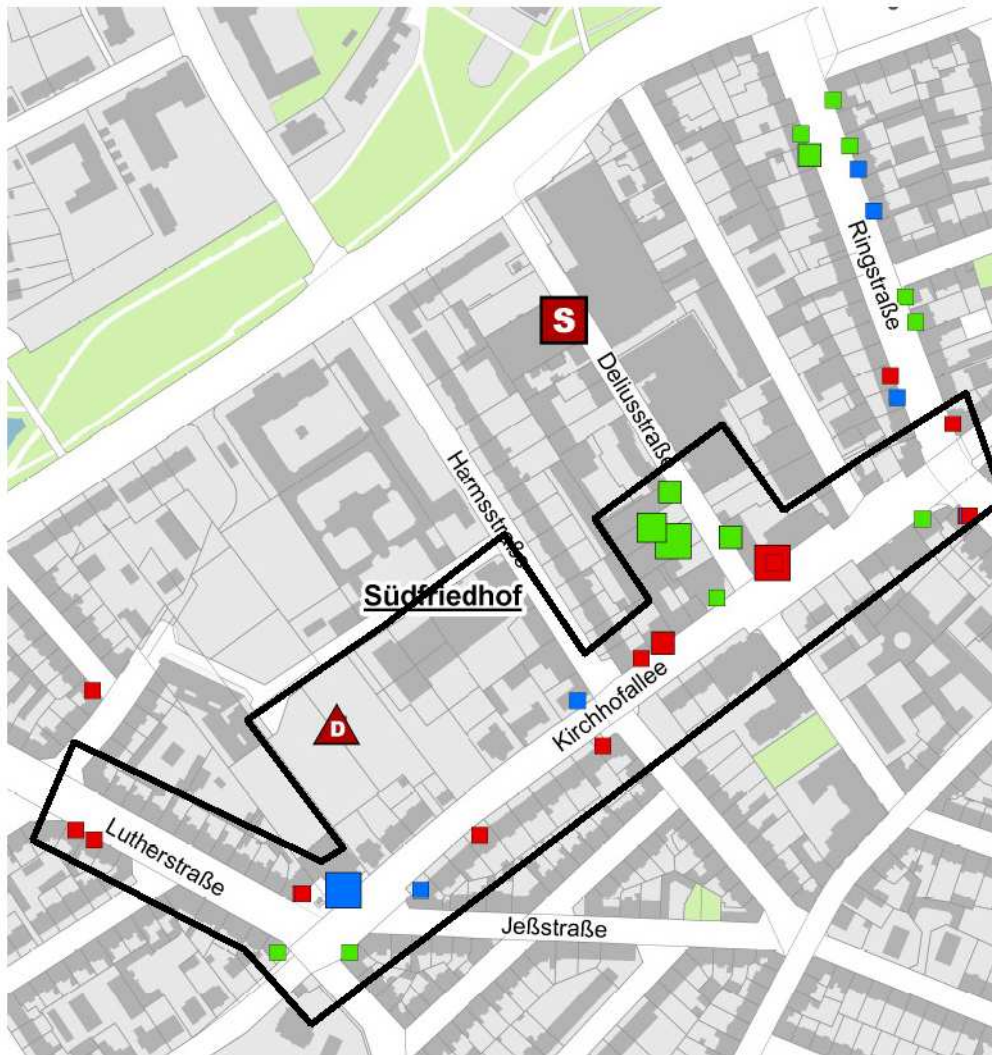


Eigene Darstellung

Karte 17: Das Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf

Eigene Darstellung

Karte 18: Das Nahversorgungszentrum Kirchhofallee



Eigene Darstellung

Anlage 2

Tabelle 1: Kriterienkatalog zur Unterscheidung der einzelnen Standorttypen in der Landeshauptstadt Kiel

| | Innenstadt | Zentrum Holtenauer Straße | Stadtteilzentren | Nahversor- gungszentren | (solitäre) Nahversor- gungsstandorte | Sonderstand- orte Kat. A (Fachmarkt- standorte) | Sonderstand- orte Kat. B (Versorgungs- standorte) |
|--|--|--|--|--|--|---|---|
| Versor- gungs- funktion | Gesamtstädtisch und regional | (Teil-)städtisch, (teil-)regional | Teilstädtisch (stadtteil- übergreifend) | Stadtteilbezogen, umliegende Wohngebiete | umliegende Wohngebiete | Gesamtstädtisch und übersichtlich | Stadtteilüber- greifend |
| Lage / Städtebau | Zentral, integriert | Zentral, integriert | Zentral, integriert | Zentral, integriert | Städtebaulich integriert | Peripher, nicht- oder teilintegriert | Peripher, nicht- oder teilintegriert |
| Angebots- spektrum | Vollständig, alle Bedarfsbereiche | Vollständig, alle Bedarfsbereiche | Kurzfristiger Bed.: Vollständig Mittel- und langfristiger Bed. Ergänzungs- angebote | Kurzfristiger Bed.: Weitgehend vollständig mittel- und langfristiger Bed. Kaum Angebote | Kernsortiment: nahversorgungs- relevante Sortimente | i. d. R. einzelne Warengruppen (Schwerpunkt nicht-zentren- prägender Einzelhandel) | Einzelne Warengruppen (Schwerpunkt: nahversorgungs- relevanter Einzelhandel) |
| Wett- bewerb | In allen Branchen gegeben | In allen Branchen gegeben | im kurzfristigen Bedarfsbereich gegeben | Nur vereinzelt gegeben | Keiner (Einzelbetrieb) | Nur vereinzelt gegeben | Nur vereinzelt gegeben |
| Betriebs- typen | Vielfältiger Größen- und Betriebstypen- mix, hoher Anteil kleinteiligen Fach Einzel- handels | Vielfältiger Größen- und Betriebstypenmix, hoher Anteil kleinteiligen Fach Einzel- handels | Großflächige Magnetbetriebe, zahlreiche kleinteilige Betriebe | 1-2 Lebensmittel- anbieter; wenige ergänzende kleinteilige Betriebe | Einzelbetriebe (in der Regel Lebensmittel- märkte) | Wenige Betriebe Überwiegend großflächiger Einzelhandel | Wenige Betriebe Überwiegend großflächiger Einzelhandel |
| Ergänzende Dienst- leistungen | Breit gefächert, mit Wettbewerb | Breit gefächert, mit Wettbewerb | Ergänzend | Vereinzelt, einzelhandels- nah | In der Regel keine | i. d. R. kein oder nur geringes Angebot | i. d. R. kein oder nur geringes Angebot |

Eigene Darstellung

Anlage 3

Liste der Sonderstandorte

Sonderstandort Famila Wik
 Sonderstandort CITTI
 Sonderstandort Moorsee / Meimersdorf
 Sonderstandort Suchsdorf / Eckernförder Straße
 Sonderstandort Plaza
 Sonderstandort Konrad-Adenauer-Damm
 Sonderstandort IKEA
 Sonderstandort Schönkirchener Straße
 Sonderstandort Wellingdorf – Philipp-Reis-Weg
 Sonderstandort Russee / Hassee
 Sonderstandort Elmschenhagen