

Potenzialanalyse

Potenzialanalyse zur geplanten Ansiedlung von Nahversorgungskonzepten in der Wohnquartiersentwicklung "Meimersdorfer Höhen" in Kiel

Für die
BPD Immobilienentwicklung GmbH
Niederlassung Hamburg
Sachsenstraße 8
20097 Hamburg
und
Team Projektbau GmbH
Hollerstraße 128
24782 Büdelsdorf

Tel +49 40 1804106 23
E-Mail weidmann@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH / IPH Handelsimmobilien GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Ausgangssituation und Zielsetzung | 3 |
| 2. Projektdarstellung..... | 4 |
| 3. Makrostandort Kiel/Mesostandort Stadtteil Meimersdorf | 5 |
| 4. Mikrostandort "Meimersdorfer Höhen" | 7 |
| 5. Wettbewerbssituation | 9 |
| 6. Einzugsgebiet und Nachfragevolumen..... | 12 |
| 7. Umsatzpotenzial, Marktabsorption und mögliche Verkaufsflächenspielräume | 15 |
| 8. Mögliche Positionierung eines Nahversorgungszentrums | 20 |
| 9. Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kiel..... | 24 |
| 10. Abschließendes Fazit..... | 28 |

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH in Kooperation mit der Team Projektbau GmbH befasst sich derzeit mit der Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich des Stadtteiles Meimersdorf im Kieler Süden. Die Quartiersentwicklung sieht die Realisierung von rd. 2.200 Wohneinheiten mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vor.

Darüber hinaus ist die Realisierung einer Kita, Grundschule, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Büro- und Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel- und Gastronomiebetriebe sowie drei Mobility-Hubs beabsichtigt. Zudem erfolgt eine Anbindung des neuen Wohnquartiers via Straßen- und ÖPNV-Netz zzgl. begleitender Fahrrad- und Fußwege.

Im Rahmen der nachfolgenden Untersuchung erfolgen eine Analyse der standort-, markt- und potenzielseitigen Rahmenbedingungen sowie eine Einschätzung möglicher Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzender Nutzungen am Entwicklungsstandort und für das Quartier. Zudem sollen die Regularien des aktuell gültigen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kiel betrachtet werden und die Projektentwicklung in das Zentrengefüge der Landeshauptstadt eingeordnet werden.

Die Beratungsleistung umfasst die Erstellung einer **Standort- und Marktanalyse sowie Umsatzpotenzialeinschätzung**, der die Rahmenbedingungen des Standortes und der Immobilien aus Handelssicht bewertet und folgende Aspekte umfasst:

- Beurteilung Makrostandort
- Beurteilung Mikrostandort
- Abgrenzung eines Einzugsgebietes
- Bewertung des Nachfragepotenzials
- Einschätzung der Wettbewerbssituation
- Ableitung der Umsatzpotenziale für den Einzelhandel

Diese Analyse bietet im Ergebnis die detaillierte Datenbasis für alle weiteren Überlegungen zum Nutzungskonzept, insbesondere für die Ermittlung geeigneter einzelhändlerischer **Nutzungsoptionen** im geplanten Wohnquartier.

2. Projektdarstellung

| | |
|----------------------------------|---|
| Objektname | ■ StadtDorf "Meimsdorfer Höhen" |
| Land/Region | ■ Deutschland, Schleswig-Holstein |
| Objektstandort | ■ Kieler Süden (Stadtteil Meimersdorf) |
| Betriebstyp | ■ Wohnquartier mit rd. 2.200 Wohneinheiten |
| Ergänzende Nutzungen | ■ Kita, Grundschule, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Dorfgemeinschaftshaus, Mobility-Hubs, Büro- und Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel- und Gastronomiebetriebe |
| Grundstücksfläche | ■ ca. 52 Hektar |
| Stellplätze (Stellplatznachweis) | ■ Mobility Hub 452 ■ Tiefgarage 2.250 ■ Wohngebäude 213 |

Masterplan Wohnquartier "Meimersdorfer Höhen"



Quelle: Auftraggeber, 20.05.2022.

3. Makrostandort Kiel/Mesostandort Stadtteil Meimersdorf

| Strukturdaten | Meimersdorf | Kiel | Schleswig-Holstein | Deutschland |
|---|-------------|--------------------|--------------------|-------------|
| Zentralörtliche Funktion | | Oberzentrum | . | . |
| Einwohner ¹⁾ | | | | |
| 1.1.2022 | 3.246 | 247.546 | 2.922.005 | 83.166.711 |
| 1.1.2015 | 3.288 | 246.269 | 2.858.714 | 81.197.537 |
| Veränderung ggü. 2015 in % | - 1,3 | + 0,5 | + 2,2 | + 2,4 |
| Durchschnittliche Haushaltsgröße | 2,6 | 1,7 | 1,9 | 2,0 |
| Bevölkerungsprognose 2035 in % ²⁾ | . | + 6,1 | - 0,7 | -0,4 |
| Altersstruktur ¹⁾ in % | | | | |
| unter 15 Jahre | 16,4 | 12,4 | 16,3 | 13,5 |
| 15 bis unter 30 Jahre | 14,9 | 22,6 | 12,8 | 17,1 |
| 30 bis unter 50 Jahre | 39,1 | 26,2 | 23,6 | 24,9 |
| 50 bis unter 65 Jahre | 14,9 | 19,9 | 24,0 | 22,4 |
| ab 65 Jahre | 14,9 | 18,9 | 23,5 | 22,1 |
| Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2021) ³⁾ | | 8,5 | 5,6 | 5,7 |
| Pendler ⁴⁾ | | | | |
| Einpendler (Juli 2021) | - | 63.143 | 143.822 | - |
| Auspendler (Juli 2021) | - | 29.858 | 244.194 | - |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ¹⁾ | 857 | 127.520 | 1.023.490 | 33.802.173 |
| Beschäftigtenzentralität | - | 129,1 | 87,8 | 100,0 |
| Einzelhandelskaufkraft 2022 (in €/Kopf) ⁵⁾ | 6.948 | 6.279 | 6.812 | 6.760 |
| Einzelhandelskaufkraft 2022 (Index) ⁵⁾ | 106,1 | 93,8 | 100,7 | 100,0 |
| Einzelhandelszentralität ⁵⁾ | - | 142,8 | 109,6 | 100,0 |

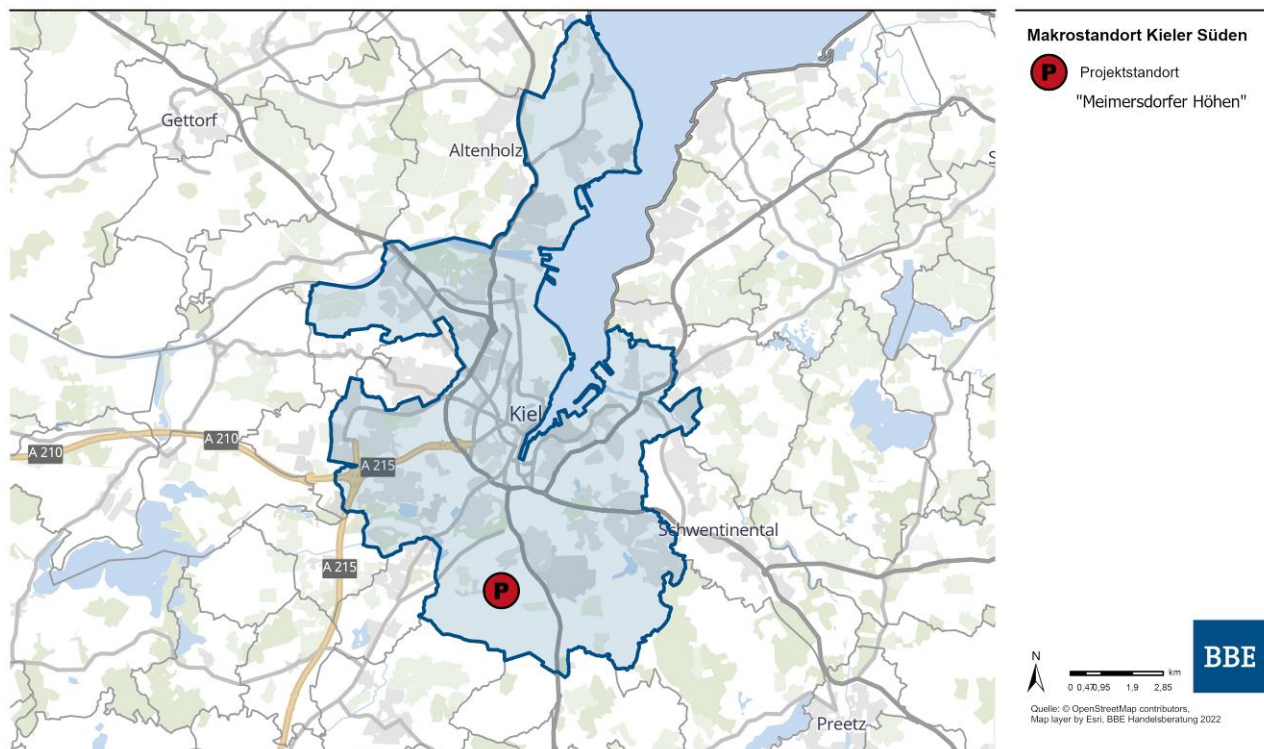
1) Gemäß Statistischen Berichten der jeweiligen Statistischen Landesämter sowie gemäß Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden und Daten der Landeshauptstadt Kiel.

2) Die Angaben zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung beziehen sich auf den jeweiligen Kreis/kreisfreie Stadt und wurden den Prognosen der jeweiligen Statistischen Landesämter entnommen sowie gemäß Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden und Daten der Landeshauptstadt Kiel; auf dieser Grundlage wurden die dargestellten Veränderungsdaten berechnet. Bezugsjahr: 2021.

3) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt). Für kreisangehörige Städte/Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersatzweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen. Stand: 2022

4) Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg; Arbeitsmarkt in Zahlen auf Gemeinde-, Kreis und Bundesebene; Stand: 01.06.2021

5) MB-Research Einzelhandelskaufkraft. Für den Stadtteil "Meimersdorf" beziehen sich die Werte auf den relevanten PLZ-Bereich: 24145.

Karte 1: Makrostandort**Fazit zum Makro-/ Mesostandort:**

Die schleswig-holsteinische Landeshauptstadt Kiel hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort entwickelt, was sich auch in den für den Einzelhandel relevanten Faktoren zeigt.

Die Einzelhandelszentralität weist aufgrund der leistungsstarken Innenstadt und einiger großer Einkaufszentren/Fachmarktzentren mit 142,8 % einen für die Stadtgrößenklasse sehr hohen Wert auf und zeigt die wichtige Rolle als Einkaufsstadt für die umliegenden Gemeinden. Täglich pendeln 33.300 Menschen mehr nach Kiel ein als aus, wodurch weitere Kaufkraft gebunden wird und auch die Bedeutung der Landeshauptstadt als Arbeitsplatzstandort dokumentiert.

Im Vergleich zum Bundes- bzw. Landesdurchschnitt verfügt das Oberzentrum Kiel mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 93,8 % über einen unterdurchschnittlichen Wert. Auf kleinräumlicher Ebene weist der für den Makrostandort relevante Postleitzahlenbezirk 24145 mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 106,1 % jedoch einen überdurchschnittlichen Wert auf.

Der Stadtteil Meimersdorf befindet sich in südwestlicher Stadtrandlage und ist zum einen durch dörfliche Strukturen im historischen Ortskern, zum anderen durch moderne Wohnbaugebiete entlang der Kieler Straße geprägt.

Die altersstrukturelle Zusammensetzung im Stadtteil Meimersdorf weist einen im Vergleich zur Stadt Kiel hohen Anteil an unter 15-Jährigen auf sowie einen deutlich geringeren Anteil an älteren Bevölkerungsgruppen (< 50 Jahre). Damit unterstreicht die Altersstruktur die vorwiegende Wohnbevölkerung im Stadtteil, die sich vor allem aus jüngeren Familien zusammensetzt, die ein Eigenheim (Einfamilienhäuser) im 'Grünen' erworben haben. Diese Struktur dürfte mit Realisierung des Wohnquartiers "Meimersdorfer Höhen" zukünftig noch an Bedeutung gewinnen.

Der Makrostandort Kiel bietet somit gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Dazu zählen v.a. die steigende Bevölkerungszahl sowie die hohe Einpendlerquote. Die Landeshauptstadt Kiel wird in der Landesplanung als Oberzentrum ausgewiesen und besitzt somit auch weitreichende Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsbereich. Dies wird u.a. auch in der überdurchschnittlich hohen Einzelhandelszentralität deutlich, die einen hohen Kaufkraftzufluss in die Landeshauptstadt aufweist.

4. Mikrostandort "Meimersdorfer Höhen"

Karte 2: Mikrostandortsituation – Umfeldstrukturen, verkehrliche Anbindung (Planung)



Karte 3: Parkraumangebot (Planung)



Fotos: Stadtteil Meimersdorf / Projektareal

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen, November 2022

Fazit zum Mikrostandort "Meimersdorfer Höhen":

Der Projektstandort der geplanten Quartiersentwicklung befindet sich im Zentrum des Stadtteiles Meimersdorf in südwestlicher Stadtrandlage und erstreckt sich zwischen der Kreisstraße K 14 im Westen sowie der Bundesstraße B 404 im Osten. Das nahe Standortumfeld ist in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Dabei handelt es sich zum größten Teil um Wohnbaugebiete neueren Datums, die vorwiegend aus Einfamilien- bzw. Reihenhausbauungen bestehen. Unmittelbar südlich des Projektareals befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

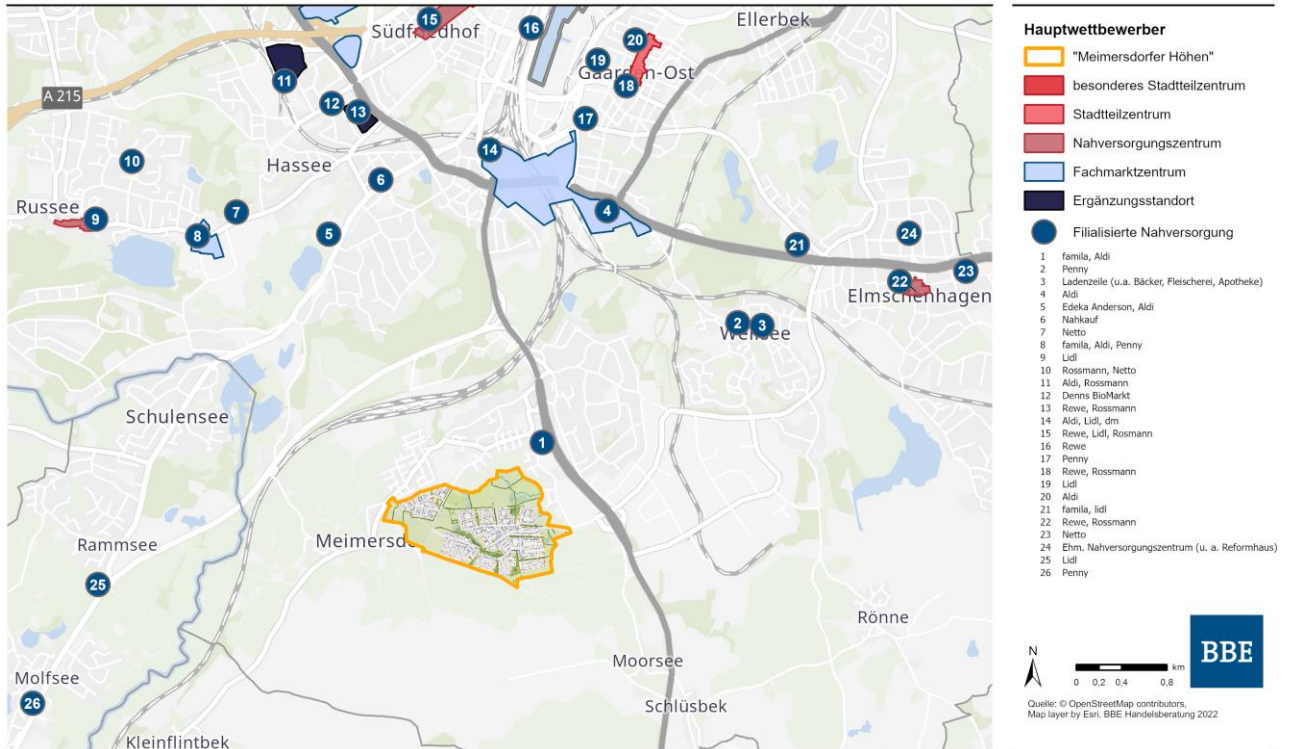
Die nächstgelegenen Nahversorgungsanbieter befinden sich mit einem familia SB Warenhaus sowie Aldi Lebensmitteldiscounter zzgl. arrondierender Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe im nordöstlich lokalisierten Gewerbegebiet an der B 404 und somit rd. 1,2 km Luftlinie vom räumlichen Zentrum der Quartiersentwicklung entfernt.

Das geplante Wohnquartier soll durch eine Haupterschließungsachse sowie mehrere Nebenstraßen mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen straßenverkehrlich angebunden werden. Zudem sind entlang der von West nach Ost verlaufenden Hauptverkehrsachse auch mehrere ÖPNV-Haltestellen (Buslinien) geplant, die jeweils eine fußläufige Erreichbarkeit (300 m Luftlinie) aus allen Siedlungsbereichen des Quartiers gewährleisten. Langfristig gesehen ist auch die Einbindung des Wohnquartiers "Meimersdorfer Höhen" in das derzeit in der Diskussion stehende Straßenbahnliniennetz der Stadt Kiel angedacht. Darüber hinaus sollen - neben einer Reihe gesondert ausgewiesener Fahrrad- und Fußwege - auch drei Mobility-Hubs im Wohnquartier entstehen, die u.a. Pkw- und Fahrrad-Stellplätze, Caresharing-Angebote, Leih- und Lastenfahrräder sowie e-Ladestationen beinhalten.

Zusammenfassend sind dem geplanten Wohnquartier gute standortseitige Rahmenbedingungen zu attestieren. Zudem bietet das prospektive Quartier die Möglichkeit, eine nicht unerhebliche Versorgungsfunktion für die unterversorgten Siedlungsbereiche im westlichen sowie nördlichen Standortumfeld zu übernehmen.

5. Wettbewerbssituation

Karte 4: Übergeordnete Wettbewerbssituation



Nachfolgend werden die maßgeblichen Versorgungsstandorte im Umfeld des geplanten Wohnquartiers dargestellt.

Karte 5: Relevante Wettbewerbssituation im Umfeld des Projektstandortes

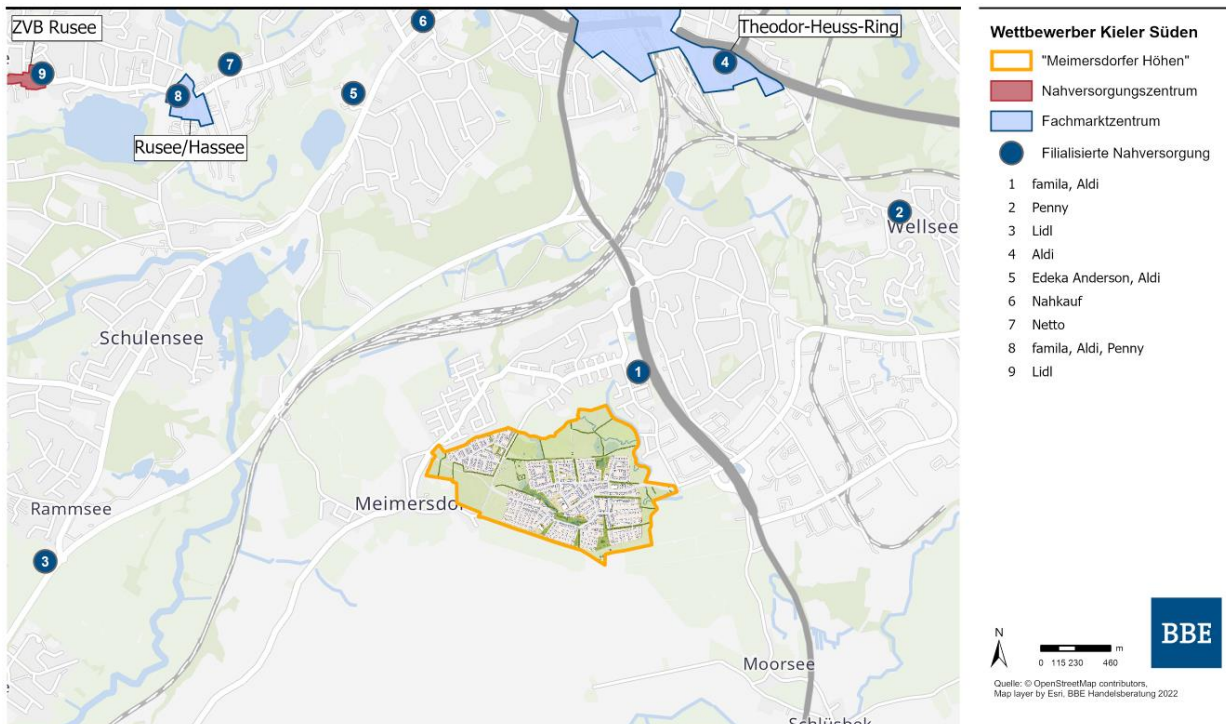


Tabelle 1: Hauptwettbewerber - Filialisierter Lebensmitteleinzelhandel im Standortumfeld

| Bestandswettbewerb (Auswahl) | | | | | |
|------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | Standort (Auswahl) | Entfernung zum Objekt | Fläche | Ankermieter/ Hauptwettbewerber | Betriebsform |
| Nr | | in km | in ca. m ² | | |
| 1 | Grot Steenbusch 35, 24145 Kiel | 1,7 | 4.300 | famila, Aldi | SB-Warenhaus, Discounter |
| 2 | Segeberger Landstraße 50, 24145 Kiel | 4,8 | 800 | Penny | Discounter |
| 3 | Hamburger Landstraße 110, 24113 Molfsee | 5,9 | 1.200 | Lidl | Discounter |
| 4 | Theodor-Heuss-Ring 136, 24143 Kiel | 5,2 | 900 | Aldi | Discounter |
| 5 | Hamburger Ch 178, 24113 Kiel | 5,9 | 2.200 | Edeka Andersen, Aldi | Supermarkt |
| 6 | Hamburger Ch 114, 24113 Kiel | 5,2 | 650 | Nahkauf Heiner Kiel | Supermarkt |
| 7 | Rendsburger Landstraße 206, 24113 Kiel | 6,9 | 800 | Netto | Discounter |
| 8 | Seekoppelweg 2, 24113 Kiel | 7,3 | 3.650 | famila, Aldi, Penny | SB-Warenhaus, Discounter |
| 9 | Rendsburger Landstraße 360, 24111 Kiel | 8,2 | 900 | Lidl | Discounter |

Quelle: Vor-Ort-Besichtigung durch die BBE Handelsberatung, November 2022

Der Ausstattungsgrad mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im näheren und weiteren Standortumfeld des geplanten Wohnquartiers ist aus Sicht der BBE Handelsberatung insgesamt als sehr 'überschaubar' zu bewerten.

Der nächstgelegene Nahversorgungsstandort mit filialisierten Lebensmittelmärkten befindet sich im Gewerbegebiet an der B 404. Hier haben sich ein famila SB Warenhaus sowie Aldi Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Insbesondere der famila-Markt verfügt über einen modernen Marktauftritt mit einer gut aufgestellten Sortimentsstruktur. Dabei ist u.a. auch auf eine differenzierte Angebotspalette im Bereich der Drogeriewaren hinzuweisen. Zudem verfügt das SB Warenhaus über einen separierten Getränkemarkt sowie eine Bäckerei und DHL-Postbankstation in der Vorkassenzone.

Fotos: Hauptwettbewerber famila SB Warenhaus und Aldi Lebensmitteldiscounter



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, November 2022

Neben dem arrondierenden Aldi Lebensmitteldiscounter befindet sich zudem in unmittelbarer Nachbarschaft ein gemischt genutztes Geschäftshaus. Hier haben sich neben einer Bäckerei/Café u.a. eine Apotheke, ein Optiker, ein Fahrradverleih, eine Sparkassen-Filiale sowie eine Zahnarztpraxis niedergelassen.

Als weitere Lebensmittelmärkte, die sich jedoch bereits in sehr deutlicher Distanz zum geplanten Wohnquartier befinden und durch die infrastrukturellen Barrieren der B 404 sowie der DB-Bahntrassen vom Stadtteil Meimersdorf segregiert werden, sind die Solitärstandorte Lidl in der Gemeinde Molfsee sowie der Solitärstandort Penny im Kieler Stadtteil Wellsee zu nennen.

In nördlicher Richtung des geplanten Wohnquartiers ist auf einen Aldi Lebensmitteldiscounter im Fachmarktzentrum am Theodor-Heuss-Ring hinzuweisen sowie in nordwestlicher Richtung auf einen Standortverbund mit einem Edeka Lebensmittelvollsortimenter zzgl. Aldi Lebensmitteldiscounter. Westlich davon befinden sich im Fachmarktzentrum Russe/Hassee ein familia SB Warenhaus nebst den discountorientierten Anbietern Penny und Aldi. Im Stadtteil Russe ist das nächstgelegene Nahversorgungszentrum lokalisiert, das mit einem Lidl Lebensmitteldiscounter sowie arrondierenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben (u.a. Fleischerei, Ärztehaus, Zeitschriften- und Tabakgeschäft, Sushi-Anbieter) ausgestattet ist.

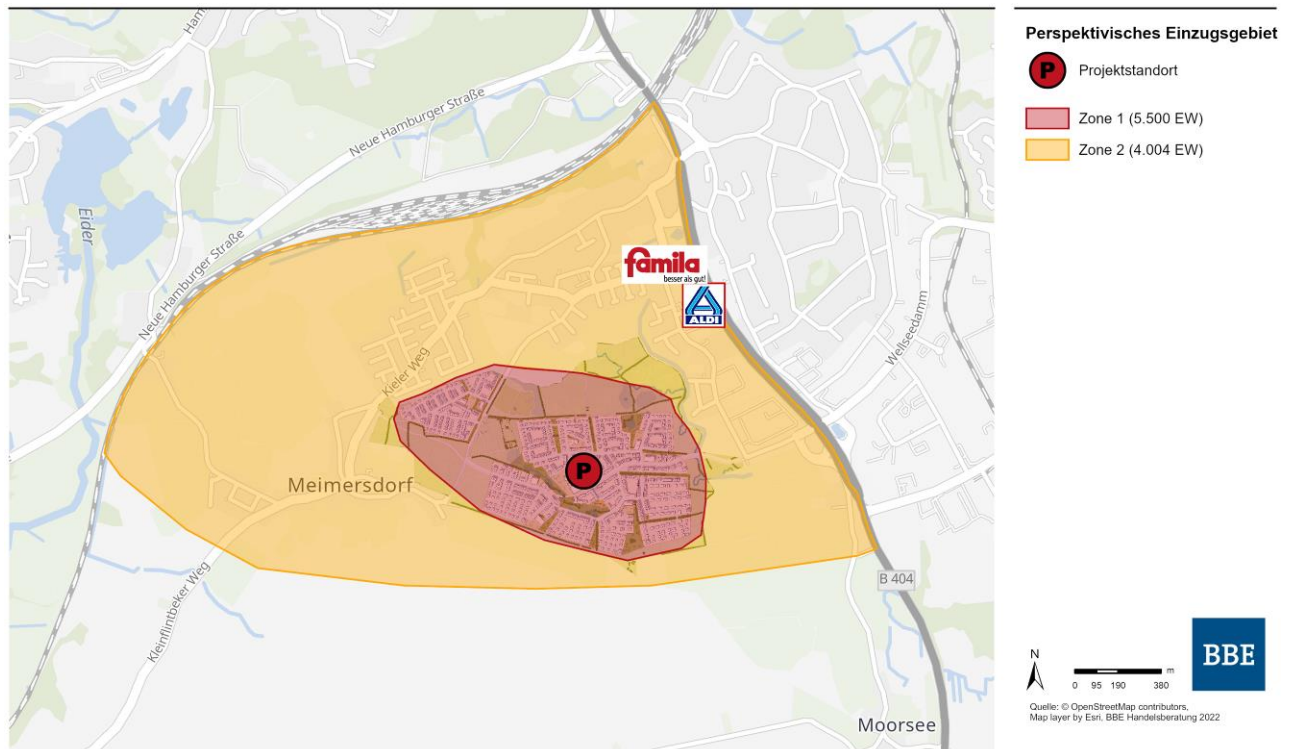
Mit Ausnahme des familia-Marktes zzgl. Aldi im Gewerbegebiet an der B 404, weisen alle Standortbereiche, aufgrund der räumlichen Distanz, keine Wettbewerbsrelevanz zu einem möglichen Nahversorgungsangebot im geplanten Wohnquartier "Meimersdorfer Höhen" auf.

Insgesamt betrachtet kann derzeit von einer gewissen Unterversorgung im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung im südlichen Stadtgebiet von Kiel gesprochen werden, die sich mit der Realisierung des Wohnquartiers noch forcieren dürfte. Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung eines standortadäquaten Nahversorgungsangebotes im neuen Wohnquartier, unter dem Gesichtspunkt einer flächendeckenden sowie wohnortnahen Grundversorgung im Kieler Süden, gutachterlich zu empfehlen.

6. Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Basierend auf der projektierten infrastrukturellen Ausstattung des geplanten Wohnquartiers sowie der dargestellten Wettbewerbssituation ist folgendes Einzugsgebiet für ein nahversorgungsrelevantes Angebot zu erwarten (siehe Karte 5).

Karte 6: Perspektivisches Einzugsgebiet



Unter Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation sowie von Barrieren (Straßen, topographische Gegebenheiten etc.) ergibt sich für ein mögliches Nahversorgungsangebot folgendes Einzugsgebiet:

- Zone I (= Kerneinzugsgebiet)** umfasst das geplante Wohnquartier (Mitte sowie Ost) "Meimersdorfer Höhe". In diesem Bereich wird ein nahversorgungsrelevantes Angebot die höchste Marktdurchdringung erreichen. Vor dem Hintergrund des geplanten Erschließungskonzeptes, welches aus einem engmaschigen Wege-Netz aus Straßen, ÖPNV-Haltestellen sowie Fahrrad- und Fußwegen besteht, ist eine 'reibungslöse' Erreichbarkeit der Siedlungsstrukturen innerhalb und zwischen den Wohnquartieren gewährleistet. Zur Ermittlung der Einwohnerplattform im geplanten Wohnquartier "Meimersdorfer Höhen" werden rd. 2.200 Wohneinheiten in Ansatz gebracht. Hierbei wurde pro Wohneinheit die durchschnittliche Haushaltsgröße von rd. 2,5 Personen je Haushalt zu Grunde gelegt.¹ Damit beläuft sich die Einwohnerplattform im geplanten Wohnquartier "Meimersdorfer Höhen" auf rd. 5.500 Personen.

¹ Quelle: Nach Angaben des Auftraggebers BPD Projektentwicklung GmbH, Hamburg, wird die durchschnittliche Haushaltsgröße im geplanten Wohnquartier "Meimersdorfer Höhen" in einer Bandbreite von rd. 2,5 bis 3,0 Personen je Haushalt liegen. Unter der Berücksichtigung eines konservativen Ansatzes zur Einwohnerermittlung, wird von Seiten der Gutachter der 'Unterkantenwert' von rd. 2,5 Personen zu Grunde gelegt.

- Das erweiterte Einzugsgebiet (**Zone II**) erstreckt sich auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen / Wohngebiete des geplanten Wohnquartiers und wird in westlicher bzw. nördlicher Richtung durch den Verlauf der Bahntrassen begrenzt, in östlicher Richtung markiert der Verlauf der Bundesstraße B 404 die räumliche Ausstrahlungskraft eines möglichen Nahversorgungsstandortes im Wohnquartier. Ein weiteres Ausgreifen ist aufgrund des Wettbewerbsbesatzes im weiteren Standortumfeld nicht realistisch. Summiert leben in Zone II etwa 4.000 Einwohner.
Insbesondere im nördlichen Bereich des erweiterten Einzugsgebietes dürften jedoch die Marktanteile, aufgrund des vorhandenen Nahversorgungsbesatzes (familia, Aldi), nur noch sehr 'überschaubar' ausfallen.
- Insgesamt wird ein Einzugsgebiet (Zone I + Zone II) von rd. 9.500 Einwohnern erreicht.

Tabelle 2: Strukturdaten des Einzugsgebietes und Nachfragevolumen

| Zone | Struktur des Einzugsgebietes | | | | | |
|---------------|------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| | Einwohner | | Einzelhandelskaufkraft Gesamt | | | |
| | absolut | in % | Index | in €/Kopf | in Mio. € | in % |
| Zone I* | 5.500 | 57,9 | 106,1 | 6.948 | 38,2 | 57,9 |
| Zone II | 4.004 | 42,1 | 106,1 | 6.948 | 27,8 | 42,1 |
| Gesamt | 9.504 | 100,0 | 106,1 | 6.948 | 66,0 | 100,0 |

Quelle: BBE Handelsberatung 2022, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IfH 2021), eigene Berechnung.

* Einwohnerplattform auf der Grundlage der prospektiven Wohneinheiten

Strukturell zeigt sich, dass knapp 58 % des Bevölkerungs- und Nachfragepotenzials (einzelhandelsrelevante Kaufkraft insgesamt) in der Zone I verortet ist. Zudem ist ein für die Stadt Kiel stark überdurchschnittliches Kaufkraftniveau zu verzeichnen.

Tabelle 3: Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen für nahversorgungsrelevante EH-Formate

| | Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen nach Zonen | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| | Zone I | Zone II | Gesamt |
| Einwohner absolut | 5.500 | 4.004 | 9.504 |
| Sortimente | in Mio. € | in Mio € | in Mio € |
| Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger | 14,3 | 10,4 | 24,7 |
| Drogerie / Parfümerie / Kosmetik | 2,0 | 1,5 | 3,5 |
| Apotheken | 3,4 | 2,5 | 5,9 |
| Blumen | 0,4 | 0,3 | 0,7 |
| Zeitungen/Zeitschriften/Bücher | 0,6 | 0,4 | 1,0 |
| Gesamt | 20,7 | 15,1 | 35,8 |

Quelle: BBE Handelsberatung 2022, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IfH 2021), eigene Berechnung.

Fazit zum Einzugsgebiet und Nachfragevolumen:

Ein prospektiver Nahversorgungsstandort am Standort der "Meimersdorfer Höhen" dürfte in erster Linie auf die Wohnbevölkerung im neuen Wohnquartier reflektieren (Zone I). Zudem können innerhalb eines erweiterten Einzugsgebietes (Zone II) die unterversorgten Siedlungsbereiche im Stadtteil Meimersdorf angesprochen werden. Das Bevölkerungspotenzial beträgt im Gesamteinzugsgebiet rd. 9.500 Einwohner (inkl. der geplanten Wohneinheiten).

Die Einwohner im Einzugsgebiet repräsentieren eine nahversorgungsrelevante Nachfrageplattform von insgesamt rund 35,8 Mio. Euro p.a., wobei rd. 58 % des Nachfragevolumens mit rd. 20,7 Mio. Euro p.a. auf die Zone I entfällt. In der Ergänzungszone II beträgt das nahversorgungsrelevante Nachfragevolumen in Summe rund 15,1 Mio. Euro p.a.

Zusammenfassend steht dem perspektivisch entwickelten Nahversorgungsstandort somit ein nicht unerhebliches Nachfragepotenzial zur Verfügung.

7. Umsatzpotenzial, Marktabsorption und mögliche Verkaufsfächenspielräume

Um mögliche Verkaufsfächenspielräume für ein projektiertes Nahversorgungsangebot ableiten zu können, werden im Folgenden zunächst die potenziellen Marktanteile nach Warengruppen berechnet. Auf Basis des daraus resultierenden jährlichen Gesamtumsatzes wird anschließend unter Heranziehung branchenüblicher Raumleistungen der mögliche Verkaufsfächenspielraum für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsformate abgeleitet.

Tabelle 4: Marktanteilsberechnung nach nahversorgungsrelevanten Warengruppen

| | Zone I | | | Zone II | | | Gesamt | | | Umsatz | |
|---|------------------------|--------------------|-------------|------------------------|--------------------|------------|------------------------|--------------------|-------------|-----------------|---------------|
| | Einzelhandelskaufkraft | Umsatzrekrutierung | | Einzelhandelskaufkraft | Umsatzrekrutierung | | Einzelhandelskaufkraft | Umsatzrekrutierung | | Streuumsatz 3 % | Objekt gesamt |
| | in Mio. € | in Mio € | in % | in Mio € | in Mio € | in % | in Mio € | in Mio € | in % | in Mio. € | in Mio. € |
| Nahrungs- und Genussmittel/Bäckerei/Fleischerei | 14,3 | 4,3 | 30,0 | 10,4 | 0,8 | 8,0 | 24,7 | 5,1 | 20,7 | 0,2 | 5,3 |
| Drogerie / Parfümerie / Kosmetik | 2,0 | 0,5 | 25,0 | 1,5 | 0,1 | 8,0 | 3,5 | 0,6 | 17,8 | 0,0 | 0,7 |
| Apotheken | 3,4 | 1,4 | 40,0 | 2,5 | 0,4 | 15,0 | 5,9 | 1,7 | 29,5 | 0,1 | 1,8 |
| Blumen/Floristik | 0,4 | 0,1 | 20,0 | 0,3 | 0,0 | 5,0 | 0,7 | 0,1 | 13,7 | 0,0 | 0,1 |
| Zeitungen/Zeitschriften/Tabak | 0,6 | 0,1 | 25,0 | 0,4 | 0,0 | 5,0 | 1,0 | 0,2 | 16,6 | 0,0 | 0,2 |
| Gesamt | 20,7 | 6,4 | 30,8 | 15,1 | 1,4 | 9,0 | 35,8 | 7,7 | 21,6 | 0,2 | 8,0 |

Quelle: BBE Handelsberatung 2022, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IHK 2021), eigene Berechnung.

Das größte Umsatzpotenzial ist mit einem Jahresumsatz von rd. 5,3 Mio. Euro im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten, gefolgt von den Bereichen Apotheke (1,8 Mio. Euro p.a.) und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik (0,7 Mio. Euro p.a.). Bei den weiteren Warengruppen des periodischen Bedarfs resultiert für den Bereich Zeitungen/Zeitschriften/Tabak ein Umsatzpotenzial von rd. 0,2 Mio. Euro p.a., für das Angebotssegment Blumen/Floristik von rd. 0,1 Mio. Euro p.a.

Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des Quartierscharakters insbesondere in der Zone I (= Wohnquartier Meimersdorfer Höhen) mit höheren Marktabschöpfungsquoten zu rechnen ist, während im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) spürbar geringere Marktanteile zu erwarten sind. Aufgrund des umfassenden Erschließungskonzeptes für das geplante Wohnquartier sowie der räumlichen Nähe zur B 404, ist jeweils von einem zusätzlichen Streupotenzial, bspw. aus Pendlerverflechtungen von rd. 3 % auszugehen.

Insgesamt sind die Abschöpfungsleistungen als absolut machbar, jedoch vor dem Hintergrund der lokalen Wettbewerbssituation sowie unter dem Ansatz gutachterlicher Vorsicht als kaum steigerbar zu etikettieren. Insofern bilden die Berechnungen das maximal erreichbare Umsatzpotenzial für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsformate im Quartier ab.

Auf Basis des errechneten Marktpotenzials ergeben sich unter Heranziehung branchenüblicher Raumleistungen je nach Betriebstyp mögliche Verkaufsfächenspielräume (siehe Tabelle 5). Die Raumleistungen bewegen sich abhängig von den jeweiligen Betreibern zwischen Minimal- und Maximalwerten.

Tabelle 5: Mögliche Verkaufsflächenspielräume für nahversorgungsrelevante Vertriebsformen

| Vertriebsformat | Marktpotenzial | Raumleistung von | Raumleistung bis | resultierender Verkaufsflächenspielraum | |
|----------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|---|-----------------------|
| | in Mio € | in €/m ² | in €/m ² | in m ² von | in m ² bis |
| Lebensmittelvollsortimenter | 5,3 | 4.000 | 6.000 | 1.319 | 879 |
| Discounter | 5,3 | 4.200 | 8.000 | 1.256 | 659 |
| SB-Märkte (City Konzept) | 5,3 | 3.500 | 4.500 | 1.507 | 1.172 |
| Bio-Supermarkt | 5,3 | 4.000 | 7.000 | 1.319 | 753 |
| Bäcker | 5,3 | 7.000 | 12.000 | 753 | 440 |
| Fleischerei | 5,3 | 8.000 | 13.000 | 659 | 406 |
| Getränkemärkte | 5,3 | 1.250 | 2.000 | 4.219 | 2.637 |
| Apotheken | 1,8 | 15.000 | 23.000 | 119 | 78 |
| Drogeriemärkte | 0,7 | 4.500 | 6.500 | 145 | 100 |
| Zeitung/Zeitschriften/Lotto/Toto | 0,2 | 5.500 | 6.500 | 31 | 26 |
| Blumenfachgeschäft | 0,1 | 3.500 | 4.500 | 28 | 22 |

Quelle: BBE Handelsberatung 2022, eigene Berechnung.

Aus gutachterlicher Sicht dürften mit dem vorhandenen Potenzial alle gängigen Größenformate der Lebensmittelanbieter etablierbar sein. Standortseitig kommt mit Blick auf einen Lebensmittelvollsortimenter eher ein Konzept mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche² in Frage. Hinsichtlich eines möglichen Discounters werden bei den gängigen Anbietern Verkaufsflächen mit bis zu 1.200 m² gewünscht, die potenziell durchaus darstellbar ist. Zudem ist auch ein Bio-Supermarkt sowie ein SB-Markt (City-Konzept) denkbar, wobei hier eine Verkaufsfläche von 400 m² bis 600 m² ausreichen dürfte. Im Rahmen der Realisierung eines Lebensmittelankers im Quartier ist in erster Linie darauf zu achten, dass marktgängige, möglichst rechteckige Grundrisse, ohne Störungen durch Erschließungsflächen (Treppenhäuser, Aufzugskerne, usw.) etablierbar sind. Zudem ist eine störungsfreie Anlieferung essentiell.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei den errechneten resultierenden Verkaufsflächenspielräumen um theoretische Potenziale handelt, die zum Teil nicht den realisierbaren Geschäftsgrößen entsprechen. So sind als gängige Verkaufsflächengrößen für Getränkemärkte beispielsweise rund 500 m² anzusetzen, für Bäckereien und Metzgereien jeweils rd. 60 bis 80 m² und für einen SB-Markt (z.B. Edeka Express, Rewe City) rund 600 m². Als ebenfalls realistisch wird am Standort die Etablierung einer Apotheke mit bis zu rd. 110 m² Verkaufsfläche eingestuft. Auch die Realisierung eines Anbieters für Zeitungen/Zeitschriften/Tabak mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 30 m² sowie ein Blumen/Floristik-Fachgeschäft mit rd. 25 m² Verkaufsfläche ist denkbar.

Demgegenüber dürfte die Realisierung eines Drogeriefachmarktes aufgrund der Standortanforderungen der Betreiber schwierig sein. So werden bei aktuellen Drogeriemarktkonzepten betreiberseitig Verkaufsflächen zwischen 600 m² und 800 m² gefordert, sodass wir die Etablierung eines Drogeriemarktes im Wohnquartier "Meimersdorfer Höhen" potenziell für nicht realisierbar einstufen.

² Die Verkaufsfläche umfasst nur die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel.

In Summe wäre somit ein moderner Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.300 m² umsetzbar. Dabei bezieht sich der prognostizierte Verkaufsflächenspielraum jedoch nur auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Weitere rd. 140 m² Verkaufsfläche wären potenziell für das Sortiment Drogerie/Parfümerie/Kosmetik umsetzbar, sodass diese Angebotsfläche in einem Lebensmittelvollsortimenter integriert werden kann. Damit ist eine nahversorgungsrelevante (periodische) Gesamtverkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter in einer Größenordnung von knapp 1.450 m² potenziell darstellbar.

Berücksichtigt man zudem die aperiodischen Randsortimente/Aktionswaren eines Lebensmittelmarktes von rd. 20 bis max. 50 m² Verkaufsfläche, ist die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters in einer Größendimensionierung von bis zu rd. 1.500 m² Verkaufsfläche am Standort "Meimersdorfer Höhen" aus gutachterlicher Sicht potenziell umsetzbar.

Darüber hinaus ermöglichen die abgeleiteten Verkaufsflächenspielflächen die Realisierung einer Bäckerei oder Fleischerei in der Vorkassenzone des Supermarktes sowie einen Anbieter für Zeitungen/Zeitschriften/Tabak/Lotto. Die ermittelten Verkaufsflächenspielflächen lassen dabei eine standort- und marktadäquate Größendimensionierung der Betreiber zwischen rd. 30 m² (Zeitungen/Tabak) bis rd. 80 m² (Bäckerei/Fleischerei) zu. Alternativ bzw. zusätzlich könnte das Angebot auch durch eine Apotheke bzw. Anbieter für Blumen/Floristik ergänzt werden.

Im Hinblick auf die mögliche Vertriebsform am Standort "Meimersdorfer Höhen" empfehlen die Gutachter grundsätzlich einen Lebensmittelvollsortimenter zu platzieren, um eine möglichst umfassende wohnortnahe Grundversorgung im Quartier zu gewährleisten. Von einer preisorientierten Vertriebsform (= Lebensmitteldiscounter) sollte aus Sicht der BBE Handelsberatung eher Abstand genommen werden, zumal die flächenseitigen Entwicklungsspielflächen für ein modernes Vollsortiment inkl. Anbieter in der Vorkassenzone als ausreichend zu definieren sind. Auch ein spezialisiertes Lebensmittelangebot in Form eines Bio-Fachmarktes sollte, aufgrund der gehobenen Preisstruktur, nicht im Fokus stehen. Demgegenüber ist ein kleinflächiges City-Konzept (z.B. Rewe City/Nahkauf, Edeka Express) mit einem Lebensmittelvollsortiment potenziell umsetzbar, wobei diese Betriebsform i.d.R. eher zu Hochfrequenzstandorten (z.B. Stadtteilzentren im hochverdichteten urbanen Raum, Bahnhöfe) tendiert.

Tabelle 6: Mögliche Betriebsformen und Verkaufsflächenspannen eines Nahversorgungsstandortes

| Betriebsform / Anbieter | Verkaufsflächenspannen |
|--|------------------------|
| | in m ² |
| Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) | 1.300 - 1.500 |
| SB-Markt (City-Konzept); optional | 400 - 600 |
| Ladenhandwerk (Fleischerei / Bäckerei) | 20 - 80 |
| Zeitungen / Zeitschriften / Tabak / Lotto | 10 - 30 |
| Floristik / Blumen | 10 - 30 |
| Apotheke | 60 - 110 |
| Summe Einzelhandel | 1.400 - 1.750 |
| Arrondierende Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"> • Postdienststelle / Packstation • Friseur • Reinigung • Fitness • Medizinische Einrichtungen • Öffentliche / Kulturelle Einrichtungen | |

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2022

Im Hinblick auf die Realisierung einer klassischen Markthalle mit kleinteiligen Shopeinheiten aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Gastronomie sowie Dienstleistungen unter einem Dach, sehen die Gutachter keine standortadäquate Lösung. Das Konzept einer Markthalle funktioniert in erster Linie an frequenzstarken Standorten in hochverdichteten Stadtteillagen von Großstädten. Das Konzept spiegelt eine kleinteilige Angebotsstruktur mit einem differenzierten Angebotsmix wider. Zudem handelt es sich bei den angebotenen Waren überwiegend um ein stark spezialisiertes und qualitätsorientiertes Angebot mit einer entsprechend hohen Preisstruktur und bildet insofern kein nahversorgungsrelevantes Vollsortiment ab.

Für ein wirtschaftlich erfolgreiches Agieren ist daher eine hohe Frequenz an Besuchern bzw. eine tradierte Stammkundschaft Voraussetzung, da der Durchschnitts-Bon im Vergleich zum klassischen, filialisierten Lebensmittel Einzelhandel spürbar geringer ausfällt. Vor diesem Hintergrund ist die in einer Markthalle vertretene Händlerschaft auf eine sehr hohe Kundenfrequenz angewiesen, die sich entweder durch ein weiträumiges Einzugsgebiet (z.B. durch Innenstadtlage) oder die Positionierung in einem hochverdichteten Stadtteil im urbanen Raum generiert. Beide Optionen sind jedoch am Standort "Meimersdorfer Höhen" aus gutachterlicher Sicht unzureichend ausgeprägt, da das geplante Wohnquartier zum einen eine segregierte Stadtrand-Lage mit z.T. dörflichem Charakter aufweist (StadtDorf Meimersdorfer Höhen) und zum anderen über keine hinreichende Einwohner- und Nachfrageplattform verfügt. Aus den genannten Gründen halten die Gutachter die Realisierung einer klassischen Markthalle am Standort für wenig zielführend. Dies schließt jedoch unter architektonischen Gesichtspunkten nicht aus, dass der avisierte Lebensmittelvollsortimenter als Ankermieter einer "Markthalle" fungiert, um den sich arrondierende Nutzungen gruppieren. Entscheidend ist dabei die Realisierung ein großflächiges Handelsformates als Magnetbetrieb, das durch kleinteilige Konzepte ergänzt wird.

Im Hinblick auf die Umsetzung eines inklusiven Betreiberkonzeptes in Form eines Lebensmittelmarktes ist darauf hinzuweisen, dass derzeit lediglich der Betreiber CAP-Markt in der Region agiert und i.d.R. Verkaufsflächengrößen < 1.000 m² umsetzt. Diese Größendimensionierung wäre aus Sicht der BBE Handelsberatung jedoch nicht ausreichend, um einen modernen und standortadäquaten Vollsortimenter im geplanten Wohnquartier zu platzieren. Diese Empfehlung widerspricht jedoch nicht der Option eines zukünftigen Betreibers, wie z.B. Edeka oder Rewe, ein inklusives Konzept zumindest in Teilbereichen zu integrieren.

Auch die Realisierung eines autonomen 24/7-Shops mit dem Angebotsschwerpunkt auf Lebensmitteln würde den Anforderungen einer standortadäquaten sowie wohnortnahen Grundversorgung im geplanten Quartier "Meimersdorfer Höhen" nur bedingt gerecht werden, da eine ausreichend hohe Einwohner- und Nachfrageplattform zur Umsetzung eines stationären Lebensmittelvollsortimenters vorhanden sein wird.

Für eine zukunftsfähige, wohnortnahe Versorgung im Quartier sind zudem arrondierende Nutzungen von großer Bedeutung. Hierzu zählen beispielsweise Gastronomiebetriebe wie Cafés und Restaurants, einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Friseur, Reinigung, kleinere Fitnessstudios (z.B. Bodystreet) oder eine Postdienststelle/Packstation sowie medizinische und öffentliche Einrichtungen wie ein Ärztehaus. Weitere Anforderungen an ein funktionsfähiges Nahversorgungszentrum zeigt die folgende Tabelle.

Tabelle 7: Komponenten eines zukunftsfähigen Nahversorgungszentrums

| | |
|--|---|
| Lage | u.a. Stadtrand |
| Bebauungsstruktur | Bebauung bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Geschosswohnungen |
| Handelsformate | Stationär und online (Click & Collect) |
| Bereitstellung stationärer Handel | Bereitstellung erfolgt gebündelt an einer Haupteerschließungsachse mit fußläufiger ÖPNV-Anbindung sowie ebenerdigen PKW-Stellplätzen am Objekt |
| Konzepte | <ul style="list-style-type: none"> - Moderner, großflächiger Supermarkt mit umfangreichem Angebot (Vollsortimenter) sowie Click & Collect-Angebot - Shop-in-Shop Konzepte (z.B. Bäckerei, Zeitungen/Zeitschriften/Tabak, Floristik) in der Vorkassenzzone - Apotheke |
| Ergänzendes Angebot | <ul style="list-style-type: none"> - Gastronomie, Dienstleistungen - Postdienststelle/Packstation - Gesundheits- und Freizeitdienstleistungen |
| Logistik | <ul style="list-style-type: none"> - Lieferung von online-Bestellungen und Einkäufen aus stationärem Handel erfolgt über autonome Lieferfahrzeuge - Lieferboxen in Häusern installiert - Warenanlieferung für stationären Handel kann ggf. über Tiefgarage erfolgen |
| Mobilität | <ul style="list-style-type: none"> - Parkraum gebündelt in Tiefgarage - Kein Pkw-Durchgangsverkehr auf Quartiersplatz - verkehrsberuhigte Straßen in Wohnbereichen - Förderung von Fuß- und Fahrradverkehr |
| Öffentlicher Raum | Ausgiebige Grünflächen bieten Erholungsmöglichkeiten und sorgen für hohe Aufenthaltsqualität |

Quelle: BPD / BBE (2021): Zukunftsszenarien für die Nahversorgung in neuen Wohngebieten, modifiziert durch die BBE Handelsberatung 2022

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das prospektive Quartier sowohl potenzial- als auch flächenseitig die Möglichkeit bietet einen attraktiven Angebotsmix aus Nahversorgung, arrondierendem Einzelhandel sowie ergänzender weiterer Nutzungen zu etablieren. Insofern bestehen uneingeschränkt die Voraussetzungen die ermittelten Flächenpotenziale zu bespielen, wobei ein moderner und zeitgemäßer Nutzungsmix etabliert werden kann. Dies beinhaltet auch, dass der avisierte Magnetbetrieb des Nahversorgungsstandortes Multi-Channel-Vertriebswege, wie z.B. Click & Collect, beinhaltet.

8. Mögliche Positionierung eines Nahversorgungszentrums

Aufbauend auf den bisherigen Ergebnissen, gilt es in einem nächsten Schritt abzuwägen, in welcher Lage ein möglicher Nahversorgungsstandort innerhalb des geplanten Wohnquartiers "Meimersdorfer Höhen" positioniert werden kann, damit die Flächen handelstechnisch funktionieren und die Nahversorgung an dem Standort nachhaltig sichergestellt werden kann. Hierfür sollten aus gutachterlicher Sicht folgende standort- und objektseitige Rahmenbedingungen erfüllt werden:

- Ausreichend dimensionierte Flächenverfügbarkeiten in Erdgeschosslage, um einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 bis 1.500 m² Verkaufsfläche sowie arrondierende Angebote marktgerecht realisieren zu können.
- Weitere Flächenverfügbarkeiten in den Obergeschossebenen zur Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen aus dem Gesundheitswesen oder Freizeiteinrichtungen (z.B. Fitness-Studio).
- Ausrichtung sowie Präsentationsfront der Erdgeschossebene zu einem Hauptverkehrsträger, insbesondere für den Magnetbetrieb (Lebensmittelvollsortimenter).
- Überwiegend ebenerdige Pkw-Stellplätze in fußläufiger Anbindung zum bzw. am Nahversorgungsstandort.
- Straßenverkehrliche Anbindung an eine Haupterschließungsachse.
- Fußläufige ÖPNV-Anbindung.
- Möglichkeit zur Anlieferung per Lkw.
- Städtebaulich integrierte Lage, die zum einen über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial verfügt und zum anderen eine quartiersübergreifende Versorgungsfunktion ermöglicht.

Unter der Berücksichtigung der o.g. Aspekte ist aus Sicht der Gutachter ein möglicher Nahversorgungsstandort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt in bzw. an einem der drei geplanten Mobility-Hubs im Quartier zu präferieren.

Karte 7: Projektstandort Variante I – fußläufige Erreichbarkeit



Dabei empfehlen die Gutachter zunächst den avisierten Mobility-Hub im sog. Siedlungsbereich Mitte außer Acht zu lassen, da sich dieser räumlich betrachtet am Rande des geplanten Wohnquartiers "Meimersdorfer Höhen" befindet und daher nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion für das gesamte Quartier möglich ist.

Demgegenüber bieten die beiden geplanten Mobility-Hubs im Siedlungsbereich Ost des geplanten Wohnquartiers, auf Grund ihrer integrierten Lage im Siedlungsschwerpunkt der "Meimersdorfer Höhen", deutlich bessere standortseitige Rahmenbedingungen.

Beide Standortbereiche sind über die projektierte Haupteerschließungsachse straßenverkehrlich gut angebunden, verfügen über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung und ermöglichen die Realisierung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen im bzw. am Objekt.

Im Hinblick auf die Anzahl der Pkw-Stellplätze ist zunächst auf die Richtwerttabelle zur Ermittlung des Stellplatznormbedarfs des Landes Schleswig-Holstein hinzuweisen. In dieser wird für großflächige Einzelhandelsbetriebe (d.h. > 800 m² Verkaufsfläche) wie z.B. Verbrauchermärkte 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche angesetzt. Dies würde für einen Lebensmittelvollsortimenter in einer Größendimensionierung von rd. 1.300 bis 1.500 m² Verkaufsfläche 65 bis 75 Pkw Stellplätze bedeuten. In der Kieler Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Pkw-Stellplätzen aus dem Jahr 2018 wird für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche angesetzt. Dies würde Pkw-Stellplatzkapazitäten in einer Größenordnung von rd. 32 bis 38 Stellplätze beinhalten.

Dabei ist aus Sicht der BBE Handelsberatung jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Richtwerten um **Mindestgrößen** handelt, die in der Praxis als nicht ausreichend zu bewerten sind. Moderne und großflächige Lebensmittelvollsortimenter mit der Standortqualität eines quartiersbezogenen Nahversorgungszentrums und einer Größendimensionierung von rd. 1.300 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, sollten aus gutachterlicher Sicht mindestens 90 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stellen. Dabei ist im konkreten Fall zu berücksichtigen, dass auch für die empfohlenen arrondierenden Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ein Stellplatzbedarf vorhanden ist, sodass eine Mindestgröße von rd. 100 Pkw-Stellplätze zu unterstellen ist.

Unter der Berücksichtigung der geplanten Struktur sowie verkehrlichen Erschließung des Wohnquartiers, wie auch der konzeptionellen Ausrichtung des Mobility-Hubs (u.a. car-sharing, Leih- und Lastenfahrräder, fußläufiger ÖPNV-Haltepunkt), kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Anteil Pkw-orientierter Kunden geringer ausfallen dürfte als bei einem rein verkehrsorientierten solitären Nahversorgungsstandort. Vor diesem Hintergrund ist aller Voraussicht nach ein Pkw-Stellplatzangebot in einer Größenordnung von rd. 50 bis 60 Stellplätze als standortadäquat einzustufen.

Letztendlich hängt diese Größenordnung aber auch von der konkreten Flächenverfügbarkeit, Gebäudestruktur sowie Positionierung der einzelnen Shop-Einheiten des Nahversorgungsstandortes ab.

Für die Positionierung eines kleinflächigen SB-Marktes (City-Konzept) wäre bei einer Verkaufsflächendimensionierung von rd. 400 bis 600 m² lt. Kieler Richtzahlentabelle eine Mindeststellplatzgröße in einer Bandbreite von 10 bis 15 Pkw-Stellplätzen angezeigt. Unter der Berücksichtigung weiterer arrondierender Nutzungen am Nahversorgungsstandort ist hier aus gutachterlicher Sicht eine Stellplatzgröße von rd. 20 Pkw-Stellplätzen in Ansatz zu bringen.

Karte 8: Projektstandort Variante II – fußläufige Erreichbarkeit



Darüber hinaus verfügen beide Standortbereiche über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial innerhalb einer 10 Min. Gehzeit-Distanz, wobei der Standort der Planungsvariante I durch seine mittige Lage auch den Siedlungsbereich Mitte innerhalb einer 10 Min. Gehzeit-Distanz erreichen kann. Auch ist die Positionierung zu den westlich bestehenden Wohngebieten des Stadtteils Meimersdorf günstiger gelegen und ermöglicht somit auch eine wohnortnahe Grundversorgung der dort ansässigen Wohnbevölkerung. Zudem befindet sich der geplante Mobility-Hub/Nahversorgungsstandort der Variante I in räumlicher Nähe zur projektierten Grundschule und weist eine höhere räumliche Distanz zum nächstgelegenen Wettbewerbsstandort (familia, Aldi) an der B 404 auf.

Ein weiterer möglicher Projektstandort (Variante III) für einen kleinflächig dimensionierten Nahversorgungsstandort findet sich im geografischen/räumlichen Mittelpunkt des geplanten Wohnquartiers (siehe Karte 9). Laut Masterplan ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Grundschule ein zentraler Platz mit umgebender, mehrgeschossiger Blockrandbebauung geplant. In diesem Bereich ist in den Erdgeschossenebenen die Realisierung von kleinflächigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben denkbar, die durch einen Ankerbetrieb arrondiert werden. Dies könnte ein kleinflächiger SB-Lebensmittelmarkt (City-Konzept) oder auch ein autonomer 24/7 Lebensmittelmarkt in einer Größenordnung zwischen rd. 200 bis 600 m² Verkaufsfläche sein, der durch Ladenhandwerk (Bäckerei, Fleischerei), eine Apotheke sowie Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur, DHL-Poststelle) und gastronomischen Angeboten ergänzt wird. In den Obergeschossenebenen ist die Realisierung von Arztpraxen bzw. Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (z.B. Physiotherapie, Yoga-Schule) wie auch Wellness-Einrichtungen (z.B. kleines Fitness-Studio) denkbar. Der Standortbereich erschließt nahezu das gesamte Wohnquartier innerhalb einer 10 Min. Gehzeit-Distanz (hohes fußläufiges Nahpotenzial), weist eine fußläufige Distanz zu den benachbarten Mobility-Hubs auf (ÖPNV-Haltestelle) und ermöglicht durch die mittige Platzgestaltung ein lebendiges Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Karte 9: Projektstandort Variante III – fußläufige Erreichbarkeit

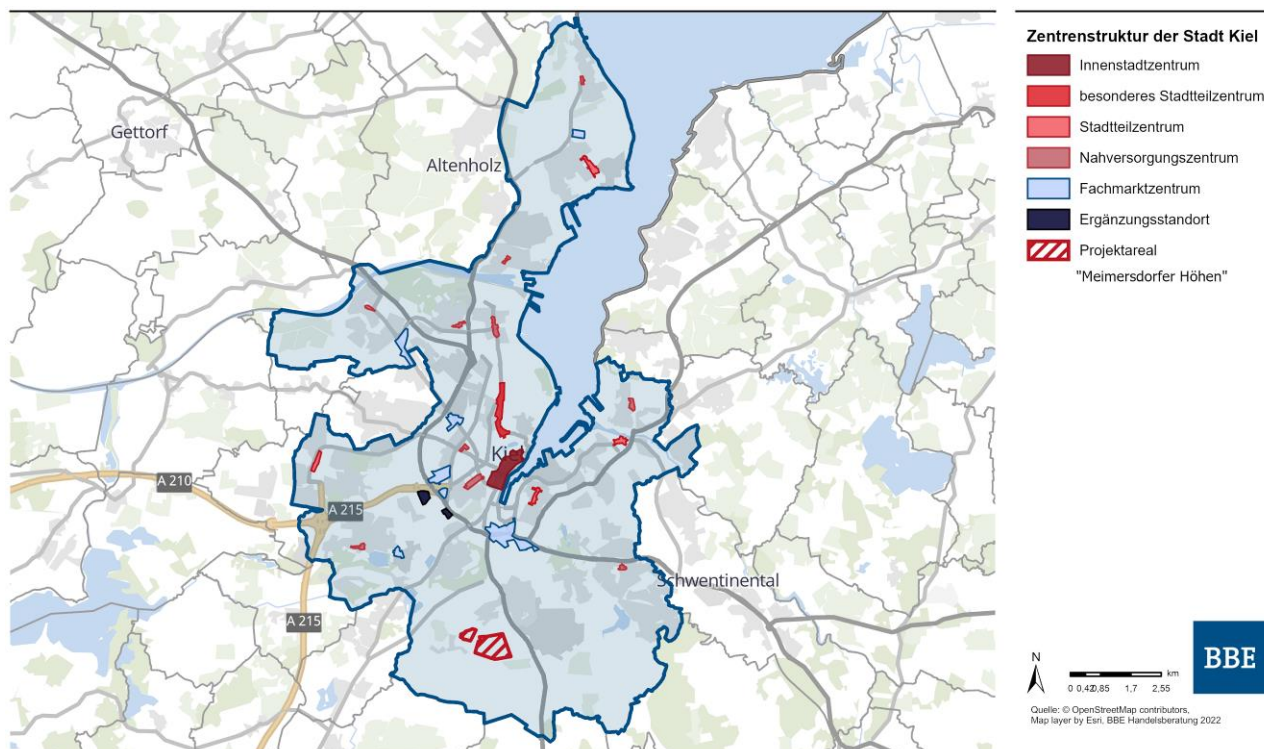


Vor diesem Hintergrund empfehlen die Gutachter für die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (> 800 m² Verkaufsfläche) zzgl. arrondierender Nutzungen den Standort in bzw. an dem geplanten Mobility-Hub der Variante I. Grundvoraussetzung hierfür ist die Schaffung einer hinreichend dimensionierten Grundstücksfläche auf Erdgeschossniveau sowie die Bereitstellung von überwiegend ebenerdigen Pkw-Stellplatzkapazitäten. Bei der Realisierung einer kleinflächigen Variante eines Lebensmittelmarktes (City-Konzept) zzgl. arrondierender Nutzungen am Standort (Variante I) würden sich die Anforderungen an die Grundstücksfläche sowie Stellplatzkapazitäten entsprechend verringern.

Als alternativer Standort für ein kleinflächiges Nahversorgungskonzept (SB-Markt bzw. autonomes 24/7-Konzept) zzgl. arrondierender Nutzungen ist auch die Standort-Variante III im geografischen/räumlichen Zentrum des geplanten Wohnquartiers denkbar. Dabei ist insbesondere die Möglichkeit zur Schaffung eines zentralen Platzes (erlebbarer Quartierstreffpunkt) mit hoher Aufenthaltsqualität hervorzuheben.

9. Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kiel

Karte 9: Lage des Wohnquartiers innerhalb der Kieler Zentrenstruktur



Im aktuell gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kiel³ wird im Punkt "Übergeordnete Entwicklungszielsetzungen für Kiel" Folgendes ausgeführt:

*"Als weiteres Ziel ist die **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung** in Kiel zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der angebotsseitigen Entwicklungen eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden, sofern dies mit anderen Entwicklungszielen vereinbar ist und dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht sowie differenziert nach konzeptionell abgeleiteten Standortkategorien weiterzuentwickeln. Für die dezentralen Siedlungsbereiche sind zudem alternative Nahversorgungsmodelle zu prüfen."*

Die geplante Quartiersentwicklung entspricht dieser Leitlinie in vollem Umfang. Hierbei bietet die Entwicklung die Möglichkeit, wirtschaftlich nachhaltig tragfähige Versorgungsstrukturen zu etablieren und die aktuell festzustellende Unterversorgung im Kieler Süden zu beseitigen, da die nächstgelegenen Versorger familia und Aldi keine wohnortnahe Grundversorgung für das geplante Wohnquartier "Meimersdorfer Höhen" sicherstellen können. Dieser zentrale Punkt wird auch im Kapitel "Kleinräumige Nahversorgungsanalyse" auf Seite 249 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Kiel aufgegriffen:

³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Landeshauptstadt Kiel, 2021; Seite 104.

"Moorsee und Meimersdorf verfügen ebenfalls über große Siedlungslagen ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung. Die Fachmarktlage in Meimersdorf/Moorsee (ehemals Sonderstandort) weist die einzigen Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen auf und ist vornehmlich auf den autokundenorientierten Einkauf konzentriert. In Meimersdorf gibt es aufgrund des neuentstehenden Stadtquartiers die Möglichkeit zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes (perspektivisch auch Nahversorgungszentrum möglich) durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes und arrondierenden Nutzungen."

Als Grundlage zur Einordnung des prospektiven Nahversorgungszentrums/-Standort werden nachstehend die Kriterien für Nahversorgungsstandorte aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kiel auf Seite 205 dargestellt:

- **"Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert."

Den Kriterien für einen Nahversorgungsstandort an/in einem Mobility-Hub des Wohnquartiers "Meimersdorfer Höhen" wird aus gutachterlicher Sicht in Gänze Rechnung getragen.

- ✓ Der Planstandort befindet sich zweifelsfrei in einer städtebaulich integrierten Lage und verfügt zudem über einen hohen Anteil an fußläufigen Nahpotenzial in Form von Wohnbebauung.
- ✓ Der Standort befindet sich unmittelbar bzw. in fußläufiger Entfernung zu einer ÖPNV-Haltestelle.
- ✓ Darüber hinaus ist ein Verdrängungswettbewerb in den räumlich deutlich abgesetzten zentralen Versorgungsbereichen des Kieler Südens (> 600 m Distanz) nicht zu erwarten.
- ✓ Der Planstandort wird einen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der Nahversorgung im Kieler Süden sowie dem geplanten Wohnquartier beitragen.

Damit erfüllt der Planstandort die Kriterien für einen Nahversorgungsstandort lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Kiel.

Aus gutachterlicher Sicht werden zudem die Kriterien zur Einstufung eines Nahversorgungszentrums und damit Zentralen Versorgungsbereiches erfüllt. In diesem Zusammenhang werden die Festlegungskriterien für Zentrale Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kiel aufgegriffen:

"Aspekte des Einzelhandels

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

Sonstige Aspekte

- *Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),*
- *städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,*
- *integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,*
- *verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,*
- *ggf. Einbeziehung potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung, in direkter angrenzender Lage zum bestehenden ZVB."⁴*

Aus gutachterlicher Sicht werden die Festlegungskriterien für einen Zentralen Versorgungsbereich erfüllt:

- ✓ Die Anordnung der Betriebe erfolgt in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang an einem Standortverbund. Das nahversorgungsrelevante Angebot übernimmt zukünftig eine zentrale Versorgungsfunktion im Sinne der haushaltsnahen Grundversorgung im Wohnquartier sowie für die angrenzenden Siedlungsstrukturen.
- ✓ Der Nahversorgungsstandort weist bei einer standortadäquaten Umsetzung der empfohlenen Nutzungen einen ergänzenden Mix aus Dienstleistungs-, Freizeit- und Gastronomiebetrieben auf und wird zudem durch öffentliche Einrichtungen (Kita, Stadtbücherei, Grundschule) im nahen Standortumfeld arrondiert.
- ✓ Der Nahversorgungsstandort wird innerhalb eines neuen und modernen Wohnquartiers positioniert, welches über eine entsprechende städtebauliche Dichte sowie hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verfügt.
- ✓ Der Nahversorgungsstandort verfügt über eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes.
- ✓ Der Nahversorgungsstandort verfügt über einen fußläufigen ÖPNV-Anschluss, Pkw-Stellplätze sowie arrondierende Einrichtungen wie z.B. Care-Sharing-Station, Leih- und Lastenfahrräder sowie E-Ladestation.

Damit erfüllt der prospektive Nahversorgungsstandort grundsätzlich alle Mindestanforderungen an einen Zentralen Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums.

Die vorstehende Potenzialanalyse hat gezeigt, dass die geplante Projektentwicklung das Potenzial bietet, als Nahversorgungsstandort bzw. Nahversorgungszentrum im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches klassifiziert zu werden. So wird perspektivisch ein Einwohnerpotenzial von knapp 10.000 Einwohnern angesprochen. Die Analyse zeigt zudem, dass sowohl ein Magnetbetrieb aus dem Lebensmitteleinzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter) sowie arrondierende Nutzungsbausteine umgesetzt werden können.

⁴ Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Landeshauptstadt Kiel, 2021; Seite 110

Dabei kommen jedoch nicht nur die geplanten/möglichen Einzelhandelsstrukturen zum Tragen, sondern auch die möglichen ergänzenden Nutzungen, wie u.a. gastronomische Einrichtungen, einzelhandelsnahe Dienstleistungen, sowie medizinische und öffentliche Einrichtungen wie ein Ärztehaus oder Sport- und Freizeitanlagen.

10. Abschließendes Fazit

In der Gesamtschau sind für einen projektierten Nahversorgungsstandort im geplanten Wohnquartier "Meimersdorfer Höhen" im Süden der Landeshauptstadt Kiel gute Rahmenbedingungen zu attestieren. Diese begründen sich wie folgt:

- Makro- und Mesostandort bieten gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen zur Etablierung von Einzelhandel.
- Gute mikrostandortseitige Rahmenbedingungen, inkl. dem Potenzial, eine tragende Nahversorgungsfunktion für das geplante Wohnquartier sowie die angrenzenden Siedlungsstrukturen im Kieler Stadtteil Meimersdorf zu übernehmen.
- Unter wettbewerbsseitigen Aspekten ist grundsätzlich eine unzureichende Angebotsausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Kieler Süden festzustellen, wobei im Stadtteil Meimersdorf derzeit kein einziger Lebensmittelmarkt existiert. Ein Großteil der Grundversorgung wird daher durch den verkehrsorientierten Standortbereich (familia, Aldi) in Gewerbegebietslage an der B 404 getragen. Insofern ist mit Blick auf die wohnortnahe Grundversorgung eine deutliche Lücke festzuhalten, die mit der Realisierung eines Nahversorgungsstandortes im geplanten Quartier geschlossen werden kann.
- Innerhalb des zweizonalen Einzugsgebiets werden inkl. dem perspektivischen Bevölkerungspotenzial aus der Wohnbauentwicklung (= rd. 5.500 Personen) rd. 9.500 Einwohner erreicht, die eine nicht unerhebliche nahversorgungsrelevante Nachfrageplattform von rd. 35,8 Mio. Euro p.a. repräsentieren.
- Die Potenzialanalyse zeigt, dass das Bauvorhaben "Meimersdorfer Höhen" die Möglichkeit bietet, ein zukunftsorientiertes Quartier mit einem Lebensmittelvollsortimenter in einer Größenordnung von bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche als Magnetbetrieb zu etablieren. Zudem ist die Realisierung weiterer Shop-Einheiten (z.B. Bäckerei, Anbieter für Zeitungen/Zeitschriften/Tabak, Apotheke) in der Vorkassenzone des Vollsortimenters potenziell darstellbar. Darüber hinaus sind arrondierende Nutzungen, wie u.a. Postdienststelle/Packstation, Gastronomiebetriebe, einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Friseur, Reinigung, ein kleineres Fitnessstudio oder Arztpraxen denkbar und etablierbar.
- Alternativ zu einem großflächigen Lebensmittelvollsortimenter ist unter potenziellseitigen Gesichtspunkten auch die Realisierung eines kleinflächigen SB-Marktes (City-Konzept) als Ankermieter des Nahversorgungsstandortes zzgl. arrondierender kleinteiliger Nutzungen darstellbar. Dabei ist jedoch aus Sicht der BBE Handelsberatung darauf hinzuweisen, dass diese Betriebsform i.d.R. an Hochfrequenzstandorten agiert.
- Zudem zeigt ein Blick in das aktuell gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Kiel, dass die geplante Projektentwicklung über das Potenzial verfügt, als Nahversorgungsstandort bzw. Nahversorgungszentrum im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches klassifiziert zu werden.
- Im Hinblick auf eine mögliche Positionierung des Nahversorgungsstandortes/Nahversorgungszentrums innerhalb des geplanten Wohnquartiers "Meimersdorfer Höhen" sehen die Gutachter die beiden geplanten Mobility-Hubs im Siedlungsbereich Ost im Fokus der Betrachtungen. Beide Standortbereiche befinden sich in städtebaulich integrierter Lage mit einem hohen Anteil an fußläufigem Nahpotenzial innerhalb einer 10 Min. Gehzeit-Distanz, sind an einer Haupterschließungsachse positioniert und verfügen, auf der Grundlage des Masterplanes, über einen fußläufigen ÖPNV-Anschluss. Aus Sicht der BBE Handelsberatung wäre dabei der projektierte Mobility-Hub der Variante I zu präferieren, da dieser zum einen das gesamte Wohnquartier (inkl. Siedlungsbereich Mitte) innerhalb einer 10 Min. Gehzeit-Distanz erschließen kann und zum anderen eine räumliche Nähe zur geplanten Grundschule zzgl. Kita aufweist.

- Grundvoraussetzung zur Etablierung eines modernen/standortadäquaten Nahversorgungsstandortes/Nahversorgungszentrums im Quartier ist die Schaffung entsprechender Flächenverfügbarkeiten auf Erdgeschossesebene im bzw. am Mobility-Hub sowie die Bereitstellung von Pkw-Stellplatzkapazitäten (rd. 50 bis 60 Pkw-Stellplätze für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter zzgl. arrondierender Nutzungen bzw. rd. 20 Pkw-Stellplätze für ein SB-Konzept zzgl. arrondierender Nutzungen).
- Eine weitere geeignete Standortoption für ein kleinflächiges Lebensmittelkonzept (City-Konzept bzw. autonomer 24/7-Store) zzgl. kleinteiliger, arrondierender Nutzungen findet sich im geografischen/räumlichen Zentrum des projektierten Wohnquartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Grundschule. Auch diese Standortoption erschließt nahezu alle Wohneinheiten des Wohngebietes innerhalb einer fußläufigen 10 Min. Gehzeit-Distanz und verfügt über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch die Möglichkeit zur Schaffung eines zentralen Platzes (erlebbarer Quartierstreffpunkt) mit hoher Aufenthaltsqualität hervorzuheben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Realisierung eines Nahversorgungsstandortes/Nahversorgungszentrums gute Voraussetzungen hat, am Standort "Meimersdorfer Höhen" erfolgreich entwickelt zu werden und als neues Quartierszentrum im Kieler Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berücksichtigung zu finden. Dabei würde aus gutachterlicher Sicht nicht nur eine standortadäquate Versorgung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung im geplanten Wohnquartier geschaffen werden, sondern auch eine spürbare Optimierung des Nahversorgungsangebotes im Kieler Süden eingeleitet werden.