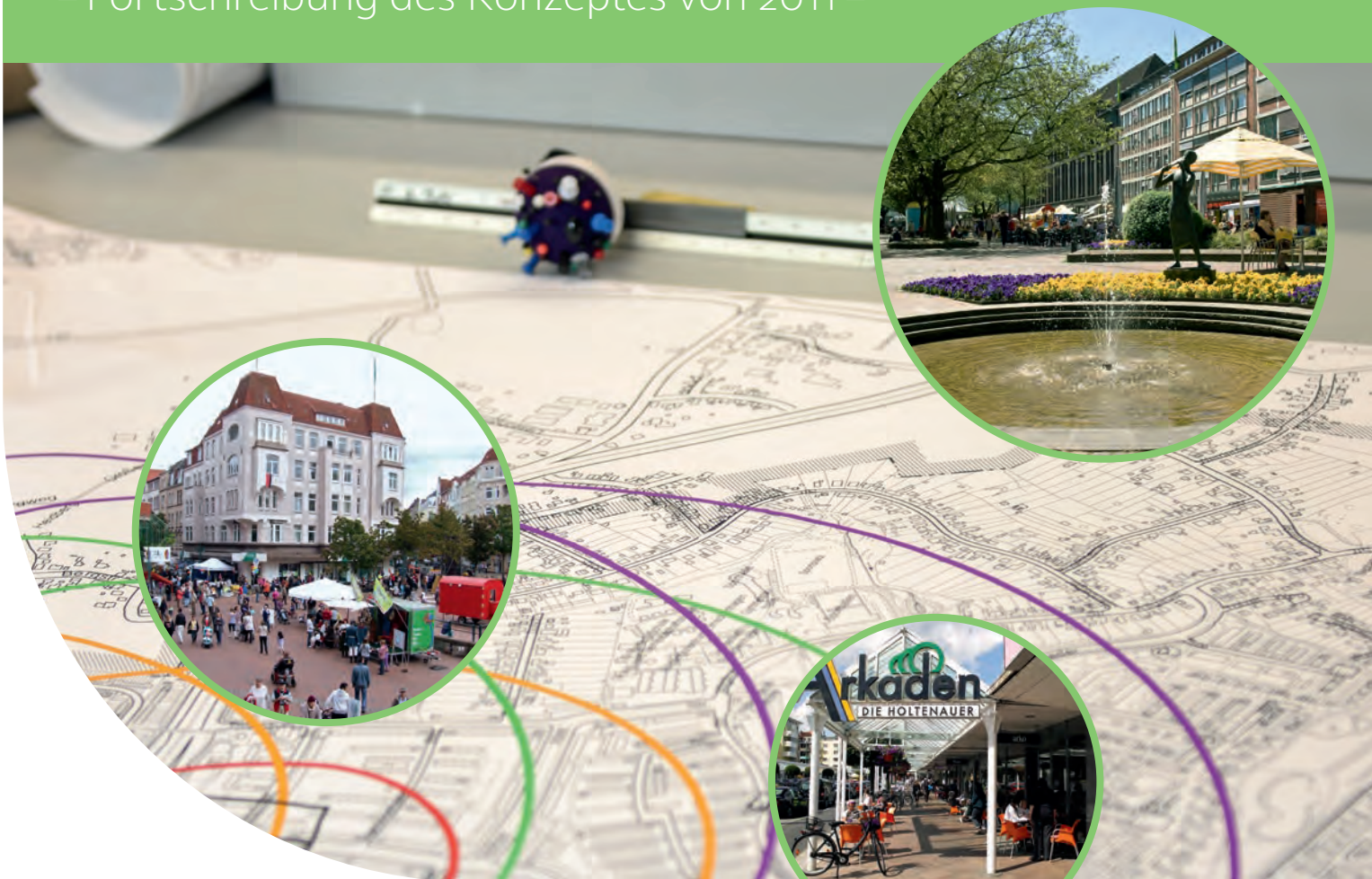


STADTPLANUNGSAMT

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2021 für die Landeshauptstadt Kiel

– Fortschreibung des Konzeptes von 2011 –



Herausgeberin



Landeshauptstadt Kiel

Pressereferat
Fleethörn 9
24103 Kiel

Auftraggeber und Redaktion

Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Doris Grondke
Stadtplanungsamt, Florian Gosmann
Fleethörn 9
24103 Kiel

Projektleitung: Svenja Becker, Bastian Lipinski

Auftragnehmer

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH **STADT+HANDEL**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregisternummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Verfasser*in

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nußbaum M. A.
Britta Hilkmann M. Sc.
Jan Neumann M. A.
Dortmund, November 2021

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

Bildnachweis Titelblatt: Bodo Quante, Wolfgang Okon, Christoph Adloff – Landeshauptstadt Kiel

Beschlossen durch die Ratsversammlung am 18.11.2021

Danksagung

An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Teilnehmer*innen des Arbeitskreises zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für ihre Wortbeiträge, die regen Diskussionen und nicht zuletzt für ihre zahlreiche Teilnahme bedanken.

In alphabetischer Reihenfolge:

- Gero Blank (PFiFF)
- Dierk Böckenholt (Handelsverband Nord)
- Wolfgang Erichsen (Forum Innenstadt)
- Liane Faltermeier (IHK zu Kiel)
- Marten Freund (die Holtenauer e.V.)
- Sarah Friese (KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH)
- Burkhardt Gernhuber (Ratsfraktion Die Linke)
- Jonas Lasse Godau (Kiel Marketing e.V.)
- Claudia Grittner (Handelsverband Nord)
- Dieter Hoogestraat (SSW-Ratsfraktion)
- Annkathrin Hübner (FDP-Ratsfraktion)
- Jan Christoph Kersig (Die Holtenauer e. V.)
- Uwe König (Förderkreis Kieler Altstadt e.V.)
- Julia Körner (IHK zu Kiel)
- Robert J. Kuper (PFiFF)
- Arne Langniß (Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
- Oliver Lichtfuß (SSW-Ratsfraktion)
- Antje Möller-Neustock (SPD-Ratsfraktion)
- Christina Musculus-Stahnke (FDP-Ratsfraktion)
- Daniel Pollmann (SPD-Ratsfraktion)
- Eike Reimers (AfD-Ratsfraktion)
- Eckhard Reiser (Wirtschaftsbüro Gaarden)
- Ralph Roick (CDU-Ratsfraktion)
- Dirk Scheelje (Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
- Marcel Schmidt (SSW-Ratsfraktion)
- Sigrid Schröter (CDU-Ratsfraktion)
- Christina Schubert (SPD-Ratsfraktion)
- Ingmar Soll (FDP-Ratsfraktion)
- Daniela Sonders (Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
- Janine Streu (Kiel Marketing e.V.)
- Jasmin Tarhouni (Wirtschaftsbüro Gaarden)
- David Vetter (Büros für Stadtteilentwicklung/Ostufer)
- Volker Widor (Ratsfraktion Die Fraktion)
- Cetin Yildirim von Pickardt (Wirtschaftsbüro Gaarden)

Stadt und Handel in Zusammenarbeit mit dem Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt und dem Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Kiel

Inhaltsverzeichnis

KAPITEL		SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	11
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Trends im Handel	14
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	25
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	30
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	36
4.5	Umsatz und Zentralität	38
4.6	Kleinräumige Strukturanalyse	45
4.7	Befragungen	84
5	Zwischenfazit	90
6	Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels	92
6.1	Absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe	92
6.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kiel	103
7	Zentrenkonzept	107
7.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	107
7.2	Zentrale Versorgungsbereiche	111
7.3	Neues Zentrenmodell	169
8	Sonderstandortkonzept	174
8.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	174
8.2	Beurteilung der Sonderstandorte in Kiel	175
8.3	Empfehlungen für die Sonderstandorte in Kiel	176
8.4	Neues Sonderstandortmodell	191
9	Nahversorgungskonzept	195
9.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	195
9.2	Entwicklung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen von Kiel	198
9.3	Methodik des Nahversorgungskonzeptes	203
9.4	Kleinräumige Nahversorgungsanalyse	207
9.5	Handlungsprioritäten	262
9.6	Standortgerechte Dimensionierung von Nahversorgungsvorhaben	264

10	Neues Standortmodell für Kiel	268
11	Sortimentsliste	272
11.1	Methodische Herleitung	272
11.2	Kieler Sortimentsliste	274
<hr/>		
12	Steuerungsleitsätze	277
12.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	277
12.2	Steuerungsleitsätze für Kiel	277
<hr/>		
13	Monitoring	284
14	Schlusswort	288

1 Einführung

Durch das im Jahr 2011 beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzept (GEKK) wird in der Landeshauptstadt Kiel die Standortlokalisierung des Einzelhandels aktiv gesteuert. Die dynamische Entwicklung des Einzelhandels in Kiel, verbunden mit nationalen und globalen Trends erfordern jedoch eine Fortschreibung und Überprüfung des Einzelhandelskonzeptes, um weiterhin attraktive Zentren und eine fußläufige Nahversorgung anbieten zu können.

Bundesweit unterliegt die Einzelhandelsentwicklung einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese sind auch in der Stadt Kiel zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. Reurbanisierung, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Großstädten wie Kiel durch eine Bedeutungszunahme von innerstädtischen Standorten und sonstigen stark erlebnisorientierten Einkaufslagen (auch in nicht integrierten Lagen) auf der einen Seite und einer Bedeutungsabnahme von kleineren Stadtteilzentren mit eher geringer städtebaulich-funktionaler Qualität auf der anderen Seite. Darüber hinaus genügen einige der kleineren Nahversorgungszentren nicht mehr den Standortanforderungen der flächenintensiven, filialisierten Betrieben im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel oder weisen eine eher funktionale Struktur sowie eine geringe Betriebsvielfalt auf.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen, aktueller (u. a. EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie¹) Rechtsprechung und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren*innen in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Kiel hat in der Funktion als Oberzentrum in Bezug auf den Einzelhandel auch die Versorgung für den gehobenen und spezialisierten höheren Bedarf für ihre Bürger*innen sowie für die Bevölkerung des Einzugsgebietes in Schleswig-Holstein zu übernehmen. Die Stärkung und Weiterentwicklung einer lebendigen, multifunktionalen und attraktiven Innenstadt gehört damit ebenso zu den Zukunftsaufgaben von Kiel wie die Neuausrichtung des Zentren- und Standortgefüges vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen – darunter ist ggf. auch die Neupositionierung ausgewählter zentraler Versorgungsbereiche zu verstehen. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Gleichzeitig gilt es, ein leistungsfähiges und städtebaulich zielführendes Nahversorgungsangebot durch eine differenzierte und standortspezifische Einzelhandelssteuerung zu ermöglichen – auch unterhalb einer Ebene der zentralen Versorgungsbereiche. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Kiel eine bedeutende Rolle.

Die Stadt Kiel beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur wie bisher auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Die vorliegende Konzeption schreibt das bestehende Gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 fort. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Kiel u. a. unter Berücksichtigung von Reurbanisierungstendenzen (u. a. wachsende Stadt, Wohnen in der Stadt, Vereinbarkeit

¹ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

von Wohnen und Arbeiten), des demografischen Wandels, des Wandels in der Bedeutung öffentlicher Räume (z. B. „dritte Orte“), neuer Mobilitäts- und Kommunikationsformen sowie der Konkretisierung des Leitbilds der Stadtentwicklung

- Ermittlung der Zentralitätswerte des Oberzentrums Kiel und Bewertung der Versorgungsfunktion der unterschiedlichen Warengruppen
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem oberzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Kiel
- Erarbeitung eines neuen Standortmodells der Kieler Einzelhandelsstruktur zur Herstellung einer ausgewogenen Nahversorgungssituation, zur Stärkung der Zentren und zur Darstellung der Aufgaben der Sonderstandorte
- Überprüfung der Abgrenzung sowie Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche von Kiel sowie Darstellung der städtebaulich-funktionalen Stärken und Schwächen – insbesondere hinsichtlich des Zentrenmodells und somit möglichen neuen Zentren, Änderungen der Versorgungsfunktion oder ggf. Auflösungen bzw. Herabstufungen von Zentren
- Überprüfung und Neubewertung der Kieler Nahversorgungs- und Stadtteilzentren hinsichtlich der zugeordneten Versorgungsfunktion sowie der Erfüllung von rechtlichen Anforderungen zur Herstellung eines funktionalen Gleichgewichts zwischen den Stadtteil- und Nahversorgungszentren im Kieler Stadtgebiet
- Entwicklung eines qualifizierten Nahversorgungskonzeptes zur standortdifferenzierten Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Differenzierung von Standorttypen inkl. darauf anwendbare konzeptionelle Regelungen) und Erarbeitung eines Nahversorgungsprüfschemas zur nachvollziehbaren Bewertung von Neuansiedlungen und Erweiterungen
- Überprüfung der Kieler Sonderstandorte hinsichtlich ihrer Ausstattung und Funktion sowie Neubewertung im Kontext der Fortschreibung anhand unterschiedlicher Entwicklungszielstellungen
- Überprüfung und Modifizierung der Kieler Sortimentsliste
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten
- Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Kiel zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Das Einzelhandelskonzept bietet somit **Planungs- und Investitionssicherheit** sowie einen **verlässlichen Entscheidungsrahmen** für einzelhandelsrelevante Planungen. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger*innen aus Kund*innen- und Besucher*innenperspektive.
- Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in vier Arbeitskreisen erörtert. Des Weiteren erfolgte eine umfangreiche frühzeitige Information und Beteiligung der Ortsbeiräte in Form von fünf Bezirkskonferenzen und diversen Einzelterminen. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Kiel Berücksichtigung finden.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch **die aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.² Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem **erforderlichen, verhältnismäßigen und nicht diskriminierendem** Maße lenken sollen.

2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger*innen sowie Besucher*innen interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Sonderstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung³. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁴

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche

² vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

³ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

⁴ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 Raumordnerische Regelungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren **bindende Ziele und abwägbare Grundsätze** entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Kiel wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) Schleswig-Holstein 2020 (Kapitel 3.10 Einzelhandel) finden sich Ziele [Z] und Grundsätze [G] zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, die bei der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kiel mitbedacht werden. Der LEP befindet sich derzeit in Fortschreibung und liegt im zweiten Entwurf vor.

Im Folgenden werden die relevanten Inhalte des LEP Schleswig-Holstein (2. Entwurf 2020) dargestellt.

- **[3.10 (1) G]**
Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.
- **[3.10 (2) G]**
In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.
- **[3.10 (3) Z]**
 - (1) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).
 - (2) Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig.
 - (3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Absatz 1 in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 4 bis 6 (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ
 - die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,
 - nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,
 - diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),

- sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten (Ziel 6 Z (3)).
- **[3.10 (4) Z]**
 - (1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).
 - (2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.
- **[3.10 (5) Z]**

Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

 - für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,
 - für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und
 - für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.
- **[3.10 (6) Z]**
 - (1) Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Anlage 4) sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).
 - (2) Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.
 - (3) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.
 - (4) In Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohner*innen im Verflechtungsbereich und Oberzentren darf ausnahmsweise die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche überschreiten, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von Absatz 4 (Beeinträchtigungsverbot) zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).
 - (5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

- **[3.10 (7) Z]**

Durch geeignete bauleitplanerische Darstellungen und Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in solchen städtebaulichen Lagen, in denen Kern- oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nach den Zielen dieses Abschnitts nicht dargestellt und festgesetzt werden dürfen, keine Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben im räumlichen Zusammenhang entstehen, von denen Wirkungen wie von Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen können.

- **[3.10 (8) G]**

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel soll grundsätzlich interkommunal zwischen den Zentralen Orten eines Mittelbereichs sowie im Einzelfall mit den gleich- beziehungsweise höherrangigen Zentralen Orten benachbarter Mittelbereiche im Einzugsbereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung abgestimmt werden.

- **[3.10 (9) G]**

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

- **[3.10 (11) Z]**

Für bestehende Einzelhandelsstandorte, die mit dem landesplanerischen Zielen dieses Abschnitts unvereinbar sind, ist abweichend von den Zielen dieses Abschnitts die Darstellung und Festsetzung als Bestands-Sondergebiete zulässig. Dabei sind die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente entsprechend dem gegebenen baurechtlichen Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe zu beschränken. Nutzungsänderungen zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind planerisch zulässig. Ausnahmsweise sind einmalig auch geringfügige Erweiterungen zulässig, wenn durch den Einzelhandelsbetrieb

- keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und
- keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind oder weiter verstärkt werden sowie
- auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs durch Erweiterungen nicht beeinträchtigt wird.

Erweiterungen gelten in der Regel bis zu einer Größenordnung von 5 Prozent der Verkaufsfläche als geringfügig. Darüberhinausgehende Erweiterungen können nur ausnahmsweise als geringfügig angesehen werden, wenn sie funktional neutral sind, insbesondere keine neuen Betriebstypen ermöglichen, das Beeinträchtungsverbot (Ziel 4) gewahrt bleibt und die Planung auf der Basis eines kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt, das neben den beteiligten Kommunen auch die Kommunen betrachtet, deren Versorgungsfunktionen oder Planungsperspektiven durch die Konzeptinhalte erfasst werden.

- **[3.10 (12) Z]**

In Grenzhandelsgemeinden kann auf der Grundlage der Landesplanerischen Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein vom 05.04.2019 vom Zentralitäts-, Kongruenz- und Integrationsgebot für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem auf den klassischen Grenzhandel ausgerichteten Kernsortiment abgewichen werden, wenn aufgrund der Verkaufsflächengröße und der spezifischen Angebotstypik keine städtebaulich und strukturell negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte zu erwarten sind. Grenzhandelsgemeinden sind Gemeinden,

- deren Gemeindegebiet unmittelbar an das Königreich Dänemark angrenzt, und die über eine Grenzübergangsstelle verfügen oder
- die bereits klassische Grenzhandelseinrichtungen beherbergen.

Klassische Grenzhandelskernsortimente sind die Warengruppen:

- Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Zigaretten/Tabak, (alkoholische) Getränke, Süßwaren);
- Warengruppe Drogerie- /Kosmetikartikel und
- Warengruppe Reisebedarf.
- **[3.10 (13) G]**
Städte und Gemeinden sollen sich frühzeitig, möglichst auf Basis von interkommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzepten, mit den Auswirkungen des Online-Handels auseinandersetzen.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Kiel relevante regionale Raumordnungsplan (Regionalplan für den Planungsraum III) der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster und der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde in der Fassung vom 26. Februar 2001 dient als Orientierungs- und Handlungsrahmen für kommunal und regional tätige öffentliche und private Akteure.

Darüber hinaus beinhaltet der Regionalplan die folgenden relevanten Ziele:

- **[7.1.3 (4) G]** Durch Attraktivitätssteigerungen sollen die Innenstädte von Kiel, Neumünster, Eckernförde, Rendsburg und Plön als wohnortnahe wie auch als überregionale Einkaufs- und Dienstleistungszentren gestärkt werden.
- **[7.1.3 (5) Z]** Bei der Planung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs sind die Zielsetzungen des Landesraumordnungsplans (Ziffer 7.5) zu beachten. Auf den gemeinsamen Beratungserlass zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen vom 1. August 1994 wird hingewiesen. Bei der Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs sollen die Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel sowie auf andere zentrale Orte in der Region im Hinblick auf die Sicherstellung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt und einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur besonders sorgfältig geprüft werden.

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kiel sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	06-07/2018	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Onlinebefra- gung	Befragung durch Stadt + Handel	03/2019	Onlinebefragung (n = 1.193)	Schwerpunkt Stadtteilzentren, Wohnort, Kriterien für Lebensmitteleinkauf, Standortbewertung, Angebotslücken
Passanten- befragung	Befragung durch Stadt + Handel	03/2019	Standardisierter Fragebogen (n = 1.129) Befragungsstandort: Stadtteilzentren, ausgewählte Sonderstandorte	Passantenherkunft, Verkehrsmittelwahl, Kriterien für Lebensmitteleinkauf
Vor-Ort-Ana- lysen	Begehung durch Stadt + Handel	02/2019	Begehung der zentralen Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und weiterer prägender Standortbereiche	Städtebauliche Analyse

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im Juni und Juli 2018 **flächendeckend** durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte prinzipiell mittels einer **Stichtagserhebung**, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die **Gesamtverkaufsflächen** der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte **Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten** statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die **Außenverkaufsfläche** vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der

Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.⁵ Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Onlinebefragung

Die Onlinebefragung fand im März 2019 auf Basis eines standardisierten Fragebogens statt, bei welchem die Kieler Bürger*innen u. a. zu ihrem Wohnort befragt wurden. Ebenso wurden im Rahmen des Fragebogens verschiedene Angaben zum Einkaufsverhalten und Einkaufshäufigkeit abgefragt. Einen weiteren wichtigen Baustein der Abfrage nahm die Bewertung von verschiedenen Standorten im Kieler Stadtgebiet anhand unterschiedlicher Bewertungskriterien ein. Hierbei lag ein besonderer Fokus bei der Bewertung auf den Kieler Stadtteilzentren. Neben den standardisierten Antwortmöglichkeiten des Fragebogens, ließ dieser auch Raum für offene Antwortmöglichkeiten, bspw. bei der Identifizierung von Angebotslücken oder der Formulierung von eigenen Wünschen und Ideen für die zukünftige Entwicklung an verschiedenen Standorten.

Die Rücklaufquote (n = 1.193) der Onlinebefragung lag insgesamt auf einem mittleren Niveau. Die Erkenntnisse, welche aus der Durchführung der Onlinebefragung gewonnen werden konnten, flossen dabei mittelbar in die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kiel ein.

Passant*innenbefragung

Mit dem Ziel ein möglichst vollumfängliches Bild der Versorgungsstrukturen in Kiel zu erhalten, wurde im März 2019 analog zur Onlinebefragung eine Passant*innenbefragung anhand eines standardisierten Fragebogens in den Kieler Stadtteilzentren sowie an ausgewählten Sonderstandorten durch Mitarbeiter*innen des Planungsbüros Stadt + Handel durchgeführt (n = 1.129). Der Schwerpunkt der Passant*innenbefragung lag neben der Abfrage des jeweiligen Wohnortes und der Wahl des Verkehrsmittels auf der Nennung von relevanten Einflussfaktoren zur Wahl des Einkaufsortes für den klassischen Lebensmittelkauf.

Vor-Ort-Analysen

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche seit der Erstellung des letzten Konzeptes nachvollziehen zu können, wurden im Februar 2019 die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) sowie die Sonderstandorte begangen und städtebauliche Analysen durchgeführt. Ziel der Vor-Ort-Analyse war die räumliche, funktionale und städtebauliche Analyse und die darauf folgende Überprüfung der Abgrenzung und Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Bewertung und Entwicklung von Perspektiven.

⁵ Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (>400m² G-VKF) erfasst.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Kiel. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 Trends im Handel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Kiel analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert und bezugnehmend auf Kiel dargestellt. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

4.1.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insb. A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie B-Lagen in Stadtquartieren (außerhalb der Innenstadt) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse bzw. stark geprägt durch discountorientierte Angebote. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Real, Kaufland), Drogeriemärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, SportScheck, Decathlon, Karstadt Sports).

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbraucher*innen an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besucher*innen attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.⁶ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im aktuellen Jahr 2019 bei rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 2). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

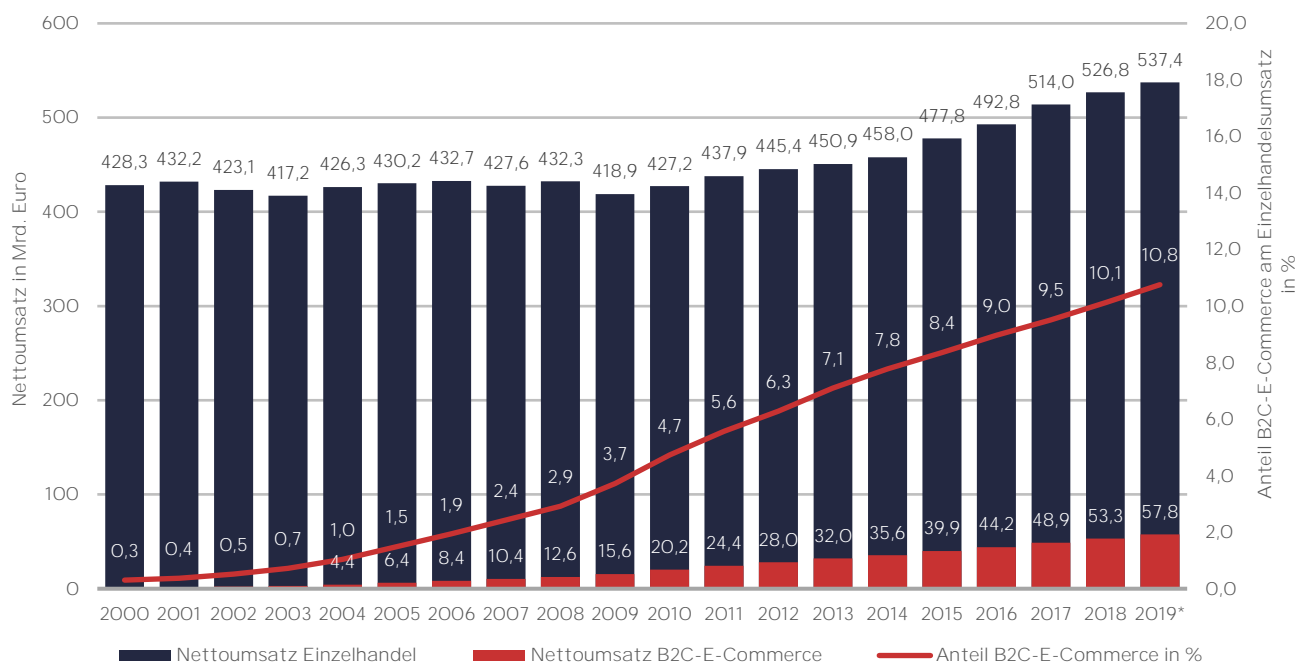


Abbildung 2: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2025 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.

Hinsichtlich der Bedeutung des E-Commerce sind zwischen den einzelnen Warengruppen große Unterschiede zu verzeichnen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile bis zu 31 % auf (siehe Abbildung 3). In anderen (insbesondere kurzfristigen) Warengruppen des täglichen Bedarfs (u. a. Nahrungs- und Genussmittel) vollzieht sich die Steigerung der Online-Einkäufe hingegen auf einem deutlich niedrigeren Niveau und wird zukünftig maßgeblich vom Markteintritt entsprechender Akteure abhängen (vgl. dazu auch nachfolgender Fokus-Abschnitt). Auch der Online-Handel hat die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher*innen erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“, Beratung, Service und Erlebnis, mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

⁶ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

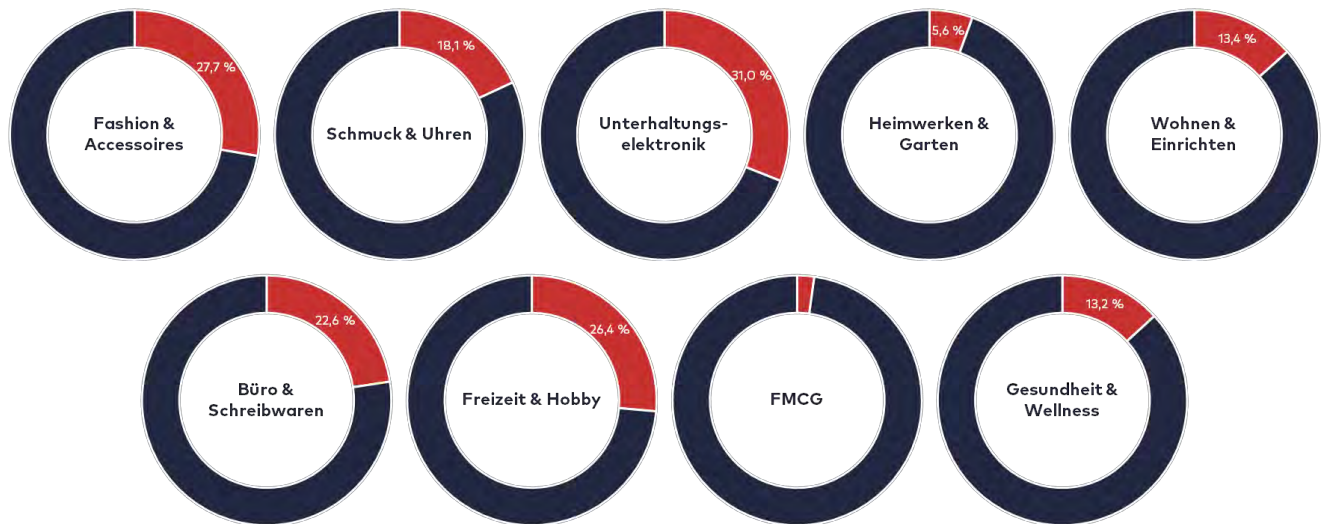


Abbildung 3: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2019; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucher*innenverhalten determinieren sich grundsätzlich wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. 15 % attestieren (siehe Abbildung 4).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich von der zunehmenden Verbreitung gesundheits- und nachhaltigkeitsorientierter Lebensstile profitieren und deutschlandweit ihr Filialnetz um 1.400 Standorte (+15 %) erhöhen konnten. Darin enthalten ist auch ein deutlicher Ausbau des Filialnetzes von Bio-Supermärkten. Ein analoges Bild ergibt sich für die großen Supermärkte/Verbrauchermärkte (> 2.500 m² G-VKF), welche sogar ein Wachstum um 34 % verzeichnen konnten (+297 Märkte).

Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Von 1975 bis ins Jahr 2006 verzehnfachte sich die Anzahl der Verkaufsstellen in Deutschland. Anschließend kam es zu einer deutlich verlangsamten Entwicklung (zwischen 2006 und 2011: +8 %), die inzwischen partiell in eine degressive Entwicklung umgeschlagen ist (zwischen 2011 und 2018 bundesweit: -3 %). Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes der Marktteilnehmer infolge eines Trading-Up-Prozesses und einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen der Betriebsform.

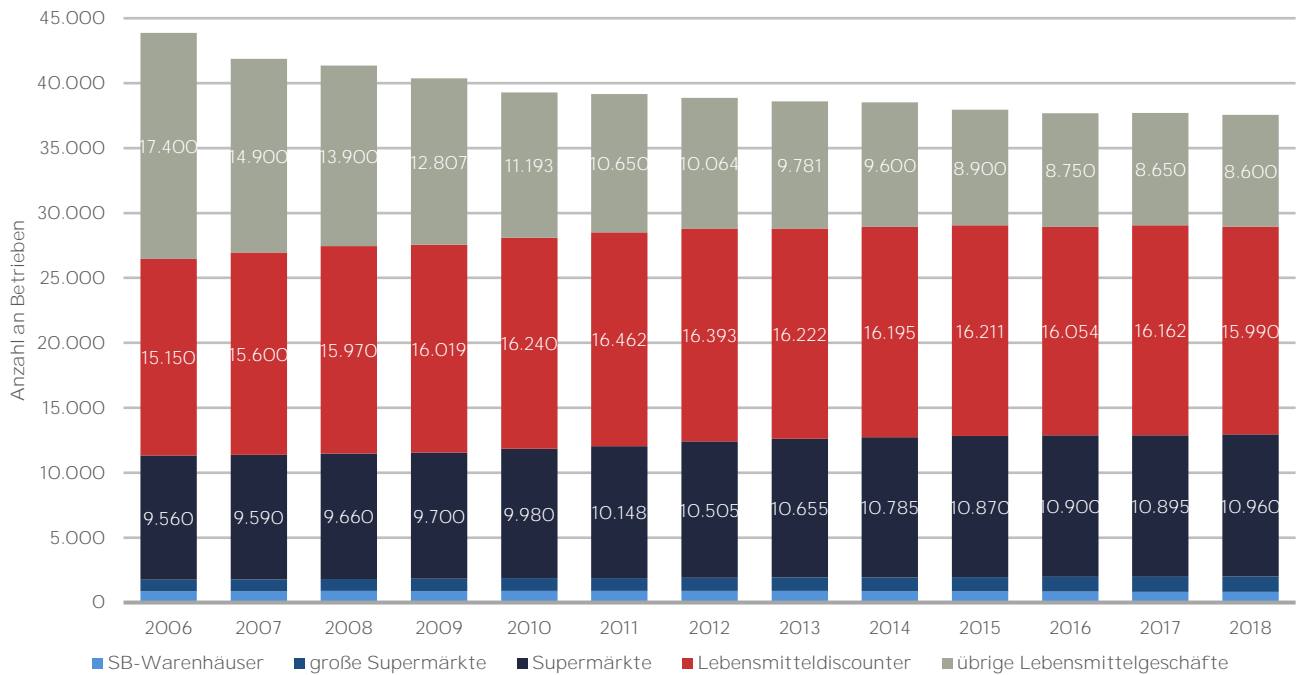


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁷ Bei den Lebensmitteldiscontern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 5). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Strafung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen.⁸

⁷ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

⁸ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

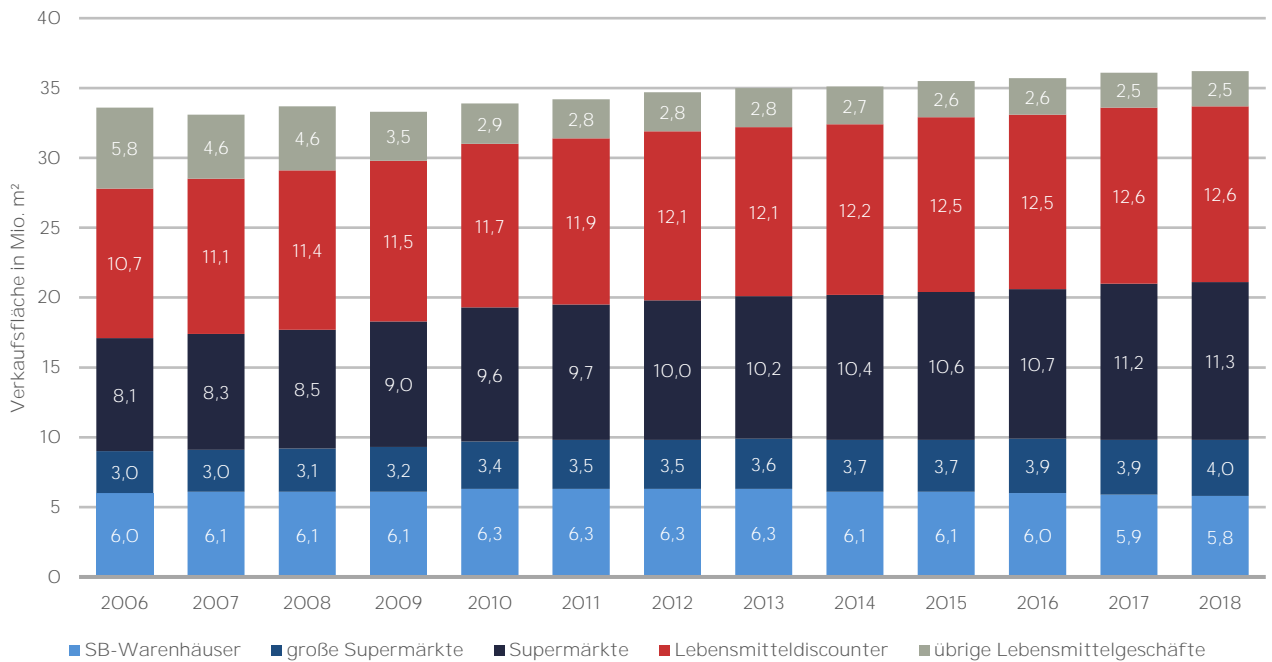


Abbildung 5: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Als Reaktion auf zunächst sinkende Marktanteile und auf die gewandelte Verbraucher*innennachfrage sind auch im Segment der Supermärkte deutliche Umstrukturierungen erkennbar. Diese zeigen sich insbesondere in einer differierenden Sortimentsausrichtung (Frischesegment, Auswahl an Eigenmarken, Convenience Ausrichtung, Gastronomie) und einer attraktiven, zumeist großzügigeren Ladengestaltung, welche auch mit einer wachsenden Verkaufsflächengröße je Betriebseinheit einhergeht (siehe Abbildung 6).

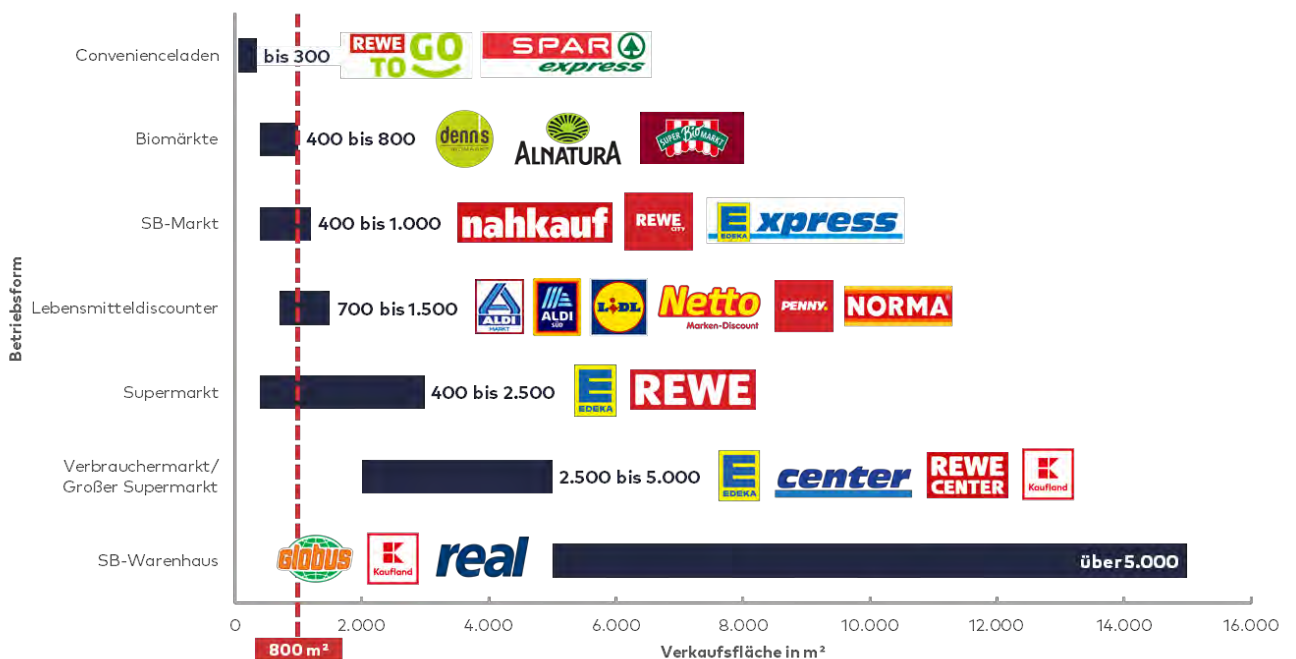


Abbildung 6: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen: Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen

in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengermann/Kaisers Märkte nach sich zog.⁹ So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den*die Verbraucher*in. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert, wie auch die Ergebnisse der nachfolgend dargestellten Untersuchung des Thünen-Instituts für Ländliche Räume zur Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Deutschland nahelegen (siehe Abbildung 7). Jedoch ergeben sich auch in Kernstädten durchschnittliche Entfernungen von etwa 1.500 m-2.000 m, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit nicht überall gegeben ist.

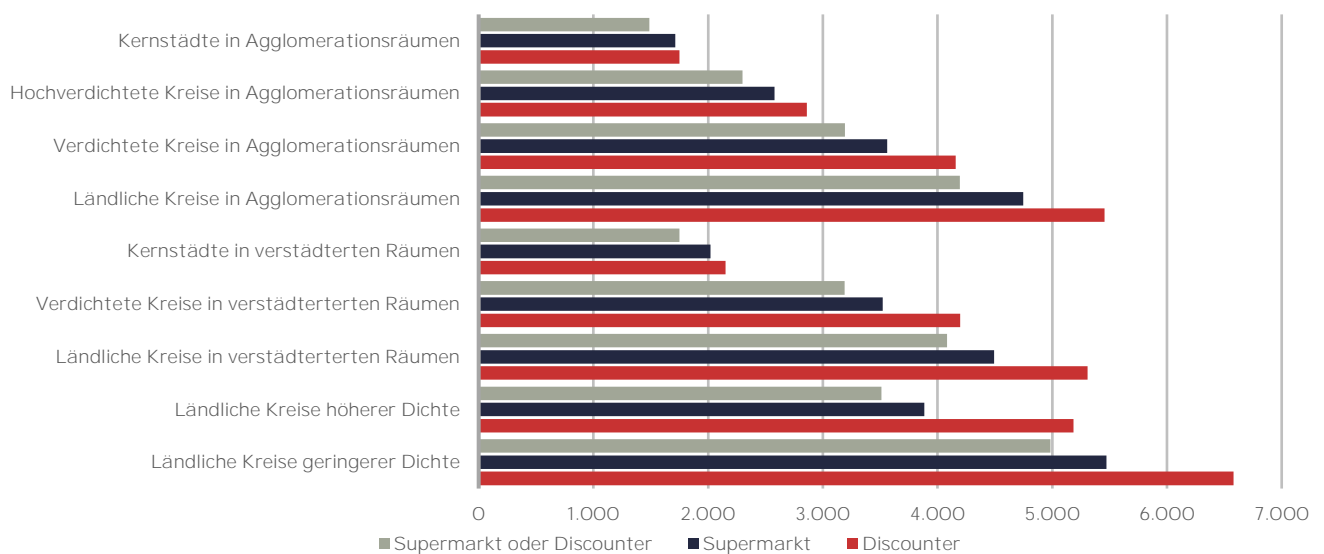


Abbildung 7: Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern (Realentfernung im m) nach Kreistypen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Neumeier 2014.

Auch der Drogeriewareneinzelhandel weist hohe Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen auf. Als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen und damit einhergehend starken Rückgängen der Drogeriemärkte (siehe Abbildung 8) lässt sich aktuell ein lebhaftes Expansionsgeschehen der verbliebenen Marktteilnehmer beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung im Einzugsbereich der Märkte (insbesondere in den Mittel- und Oberzentren) fokussiert. So liegt die zur Wirtschaftlichkeit erforderliche Bevölkerungszahl je nach anstehendem Kaufkraftniveau für einen marktadäquaten Drogeriewarenfachmarkt bei 10.000 bis 15.000, teilweise 20.000 Einwohner*innen.

⁹ vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

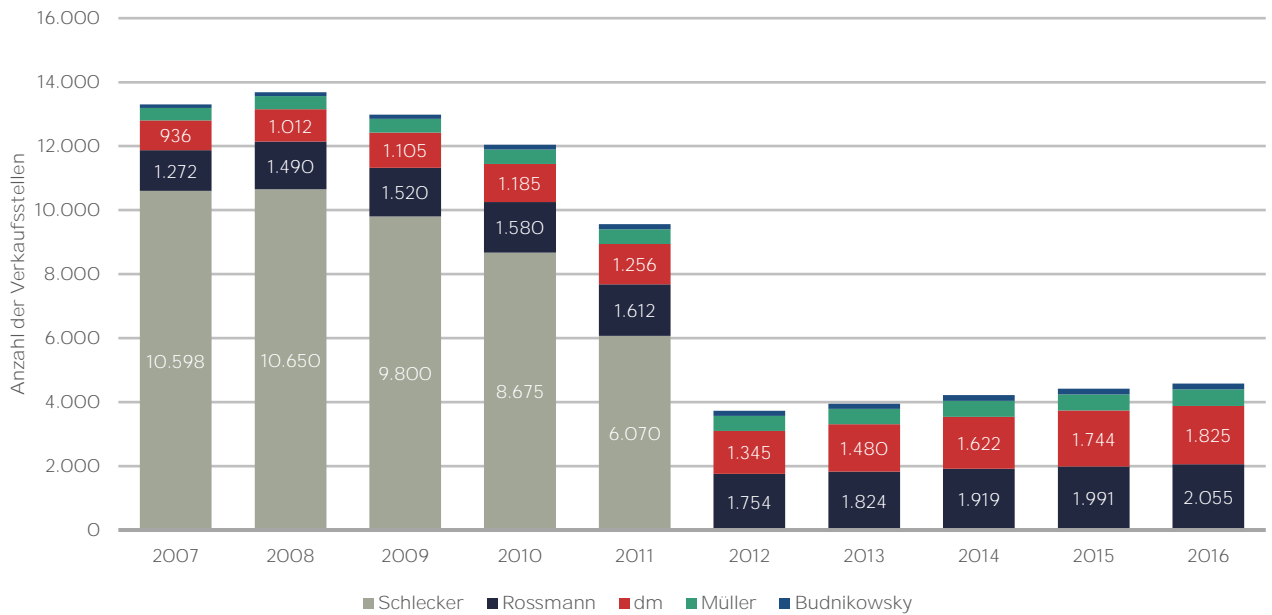





Abbildung 8: Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2016

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: dm-Drogerie Markt, Dirk Rossmann GmbH, EHI Retail Institute auf Grundlage von Daten von Nielsen TradeDimensions, Bundesanzeiger auf Grundlage von Iwan Budnikowsky GmbH & Co. KG, EHI Retail Institute auf Grundlage von Schlecker.

Standortentwicklung: Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zu den Verbraucher*innen, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber*innen auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Markt Konzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

Mit dem Dimensionssprung der Märkte sind auch die Expansionsziele hinsichtlich der Mindestbevölkerungszahl im Einzugsbereich eines Betriebes des Lebensmittel- bzw. Drogeriewarensegmentes gestiegen (siehe Tabelle 2). Im Bereich Lebensmittel lag diese im Jahre 2000 bei rd. 3.500 Einwohner*innen, während heute z. T. 5.000 Einwohner*innen benötigt werden, um beispielsweise die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Discounters unter Wettbewerbsbedingungen gewährleisten zu können. Damit einhergehend steigen auch die Anforderungen an die Anzahl der Parkplätze und die Größe des Grundstücks.




Tabelle 2: Expansionsanforderungen ausgewählter Lebensmitteldiscounter

Kriterium			
Bevölkerungszahlen	min. 3.500	min. 5.000 min. 15.000 Einzugsgebiet	min. 3.000 min. 10.000 Einzugsgebiet
Grundstücksgrößen	ab 4.500 m ²	ab 6.000 m ²	4.500 m ²
Verkaufsfläche	800-1.200 m ²	600 m ² in urbanen Gebieten sonst 1.000-1.400 m ²	400–800 m ²
Kundenparkplätze	min. 60	min. 100	min. 60
Sonstige Kriterien	Haupt- und Nebenstraßen nahe Wohngebieten mit sehr guter Verkehrsanbindung und guter Sichtbarkeit innerhalb von Fachmarktlagen so- wie neben Supermärkten; derzeit nur ausgewählte Bundesländer	hochfrequentierte Lagen mit guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit und Sichtbarkeit Gute Anlieferungsmöglichkeiten	Geschäfts-, Einkaufs- oder Fach- marktzentren hochverdichtete Nahversorgungs- lagen in Ballungsräumen, Lauf- und Sichtlagen zu Hauptverkehrs- achsen und/oder Anbindung ÖPNV-Haltestellen, in Ausnahmefällen in anderen Ge- schossebenen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Betreiberangaben.

Die filialisierten Supermärkte weisen ebenfalls differenziert nach Standort unterschiedliche Anforderungen auf, wobei innerstädtische bzw. hochfrequentierte Lagen mit höheren Bevölkerungszahlen und geringeren Verkaufsflächenansprüchen einhergehen (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Expansionsanforderungen ausgewählter Supermärkte

Kriterium			
Bevölkerungszahlen	min. 5.000	ab 100.000	min. 5.000 ab 8.000 im Einzugsgebiet
Grundstücksgrößen	-	-	6.000-15.000 m ²
Verkaufsfläche	1.000-3.000 m ²	500-1.000 m ²	850-2.300 m ²
Kundenparkplätze	-	-	Min. 100
Sonstige Kriterien	auch in Geschäfts-, Einkaufs- oder Fachmarktzentren Lauf- und Sichtlagen zu Hauptver- kehrsachsen und/oder Anbindung an ÖPNV-Haltestellen	Fußgängerzonen oder hochver- dichtete Nahversorgungslagen, auch in oder an Bahnhöfen und Flughäfen oder ähnlichen hochfre- quentierten Lagen gegebenenfalls in anderen Ge- schossebenen	vor allem in einwohnerstarken*in- nen Citylagen und verkehrorien- tierten Lagen weitgehend barrierefreie Märkte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Betreiberangaben.

Distanzhandel im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel: Neben dem klassischen stationären Einzelhandel gewinnt auch der Online Handel (E-Commerce bzw. M-Commerce) zunehmend an Bedeutung. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels sowie der Drogeriewaren vollzieht sich der Online-Handel bislang noch in einem vergleichsweise geringen Maße, was insbesondere auf die diffizile Transportlogistik (Kühlkette) und die bislang noch nicht in einem ausreichenden Maße erfolgreich umgesetzten Konzepte des Mobile-Commerce (z. B. per Smartphone) bzw. von Abholstationen zurückzuführen ist. Insbesondere in den Metropolen sind aufgrund der Ballungsvorteile in den vergangenen Jahren allerdings erfolversprechende Modelle zur Online-Lieferung von Lebensmitteln umgesetzt worden, die sich einer schnell wachsenden Beliebtheit erfreuen. Daher ist insbesondere in den Oberzentren wie der Stadt Kiel von einem signifikant erhöhten Anteil des Online Handels auszugehen.

4.1.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf Erlebnis, körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit¹⁰, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher*innen von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.¹¹ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).



Abbildung 9: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.¹² Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren

¹⁰ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

¹¹ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

¹² 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

(z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Großstädten (s. u.) sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.

Reurbanisierung: Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbettung“¹³ in einem physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treiber der Reurbanisierung sind aktuell insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so genannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermischung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden bereits in Kapitel 4.1.1 thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Raumaueignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

Sharing-/Online-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel wirken entsprechend hemmend. Dies betrifft insbesondere innenstadtaffine Warengruppen. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird zunächst vornehmlich Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadregionen betreffen.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte one-stop-shopping begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

¹³ vgl. Läßle 2003.

Erlebnisorientierung: Das Verbraucher*innenverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesucher*innen darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwarten Kund*innen neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kund*innen zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

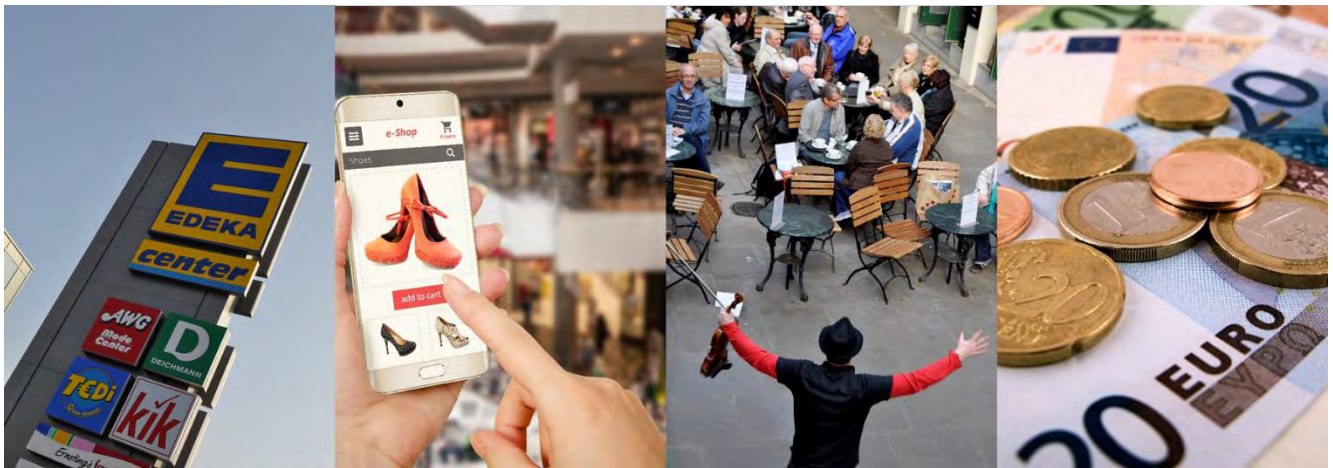


Abbildung 10: Wandel des Einkaufsverhaltens

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

Individualmobilität der Konsumenten: Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsument*innen eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher*innen an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsument*innen nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kund*innengewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der/die so genannte „hybride Verbraucher*in“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter*innen ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. In Großstädten wie Kiel ist dieser Trend insbesondere bei der Entwicklung der unterschiedlichen Zentrentypen zu beobachten. Auf der Ebene des Innenstadtzentrums sind vielfältige und hochwertige Angebotsstrukturen zu erkennen, welche z. T. höherpreisige und spezialisierte Waren vorhalten und eine klare, zielgruppenspezifische Ausrichtung haben. Auch discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Non-Food-Discounter, Sonderpostenmärkte) fungieren in kleineren Zentren als Ankerbetriebe. Viele stadtteilbezogene Zentren der mittleren Hierarchiestufe (insbesondere bei eingeschränkter Warenvielfalt und fehlender, zielgruppenspezifischer Positionierung) stehen hingegen nicht mehr oder nur nach nachrangig im Fokus von Einzelhandelsentwicklungen. Die Folge ist ein Verlust der Versorgungsfunktion und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse. Auch die Insolvenz mehrerer Warenhausketten ist ein Indiz für die zunehmende Preis- und Zielgruppenpolarisierung.

4.2 Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.7.

Als Oberzentrum im zentralörtlichen Gefüge Schleswig-Holsteins zählt die Stadt Kiel 248.792 Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018). Bis zum Jahr 2024 ist mit einem Bevölkerungszuwachs von rd. 2,3 % (Bürger- und Ordnungsamt Landeshauptstadt Kiel) zu rechnen. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung divergiert stadtteilspezifisch zum Teil in deutlichem Maß. So stellen sich die prognostizierten Bevölkerungszuwächse z. B. in den Stadtteilen Meimersdorf/Moorsee (+18,8 %), Wik (+4,6 %) oder Neumühlen-Dietrichsdorf (+4,5 %) als überdurchschnittlich hoch dar, während für die Stadtteile wie Russee (-3,0 %), Friedrichsort (-2,4 %) oder Pries (-1,6 %) eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird.

Einordnung in den regionalen Kontext

Das Umland Kiels ist geprägt von einer Vielzahl an umliegenden Unterzentren, Ländlichen Zentralorten und Stadtrandkernen¹⁴ sowie im weiteren Umkreis von verschiedenen Mittelzentren. Insgesamt befindet sich die Stadt Kiel in einem überwiegend ländlich geprägten Raum. Im Nordosten befindet sich die Ostsee, im

¹⁴ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden die zentralörtlichen Kategorien „Unterzentrum“, „Ländlicher Zentralort“ und „Stadtrandkern“ im Folgenden unter dem Sammelbegriff „Grundzentrum“ subsumiert. Gemeint sind damit weiterhin die o. g. zentralörtlichen Kategorien. Für die weiteren Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist eine Differenzierung jedoch nicht von Belang.

Nordwesten das Oberzentrum Flensburg. Im Süden liegen die Oberzentren Neumünster und Lübeck (siehe Abbildung 11).

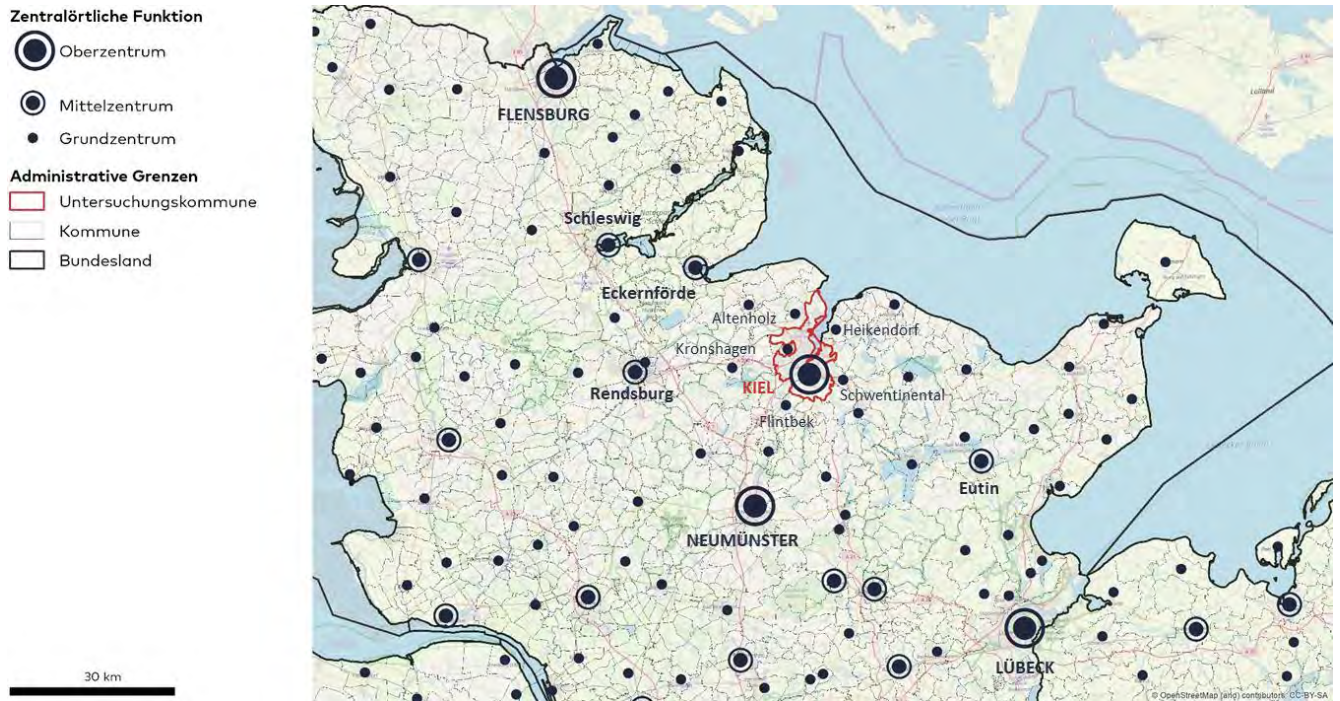


Abbildung 11: Zentralörtliche Funktion Kiels

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

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Zentrengefüge ein durchschnittliches Wettbewerbsumfeld der Stadt Kiel im regionalen Kontext, wobei jedoch auch ausgewählte Grundzentren hohe Einzelhandelsausstattungen aufweisen und in ausgewählten Warengruppen als Konkurrenzstandorte auftreten. Um die nächsten Oberzentren und Mittelzentren zu erreichen müssen mindestens 30 Fahrminuten zurückgelegt werden (siehe Abbildung 12). Neben den zuvor erwähnten Entfernungen zu den Oberzentren sind die Mittelzentren Eckernförde und Rendsburg in je 35 Minuten, Schleswig in 45 Minuten und Eutin in 50 Minuten erreichbar.

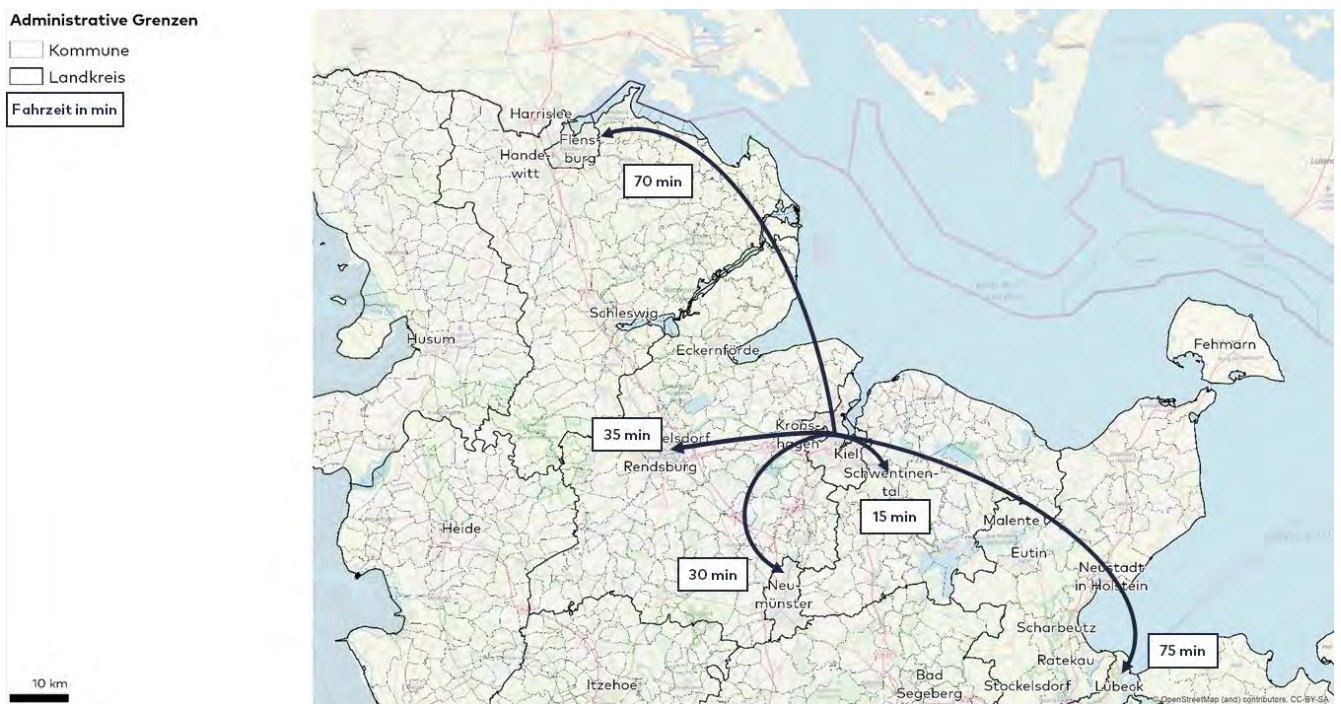


Abbildung 12: Regionales Wettbewerbsumfeld Kiels

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

Als Konkurrenzstandorte des Einzelhandels sind somit die Oberzentren Flensburg, Neumünster und Lübeck im weiteren Umland sowie überregional das Oberzentrum Hamburg hervorzuheben (siehe Tabelle 4). Neben den Oberzentren stellen große Factory-Outlet-Center, Shopping-Center und Fachmarkt-Agglomerationen (z. B. DOC Neumünster und Ostseepark Schwentinental) im Umland von Kiel relevante Konkurrenzstandorte dar.

Tabelle 4: Zentralörtliche Funktion und Einzelhandelskennwerte der relevanten Wettbewerber Kiels

	Neumünster	Lübeck	Flensburg	Rendsburg*	Schwentinental	Hamburg
Veröffentlichungsjahr	2016	2018	2011	2013	2010	2018
Zentraler Ort	Oberzentrum	Oberzentrum	Oberzentrum	Mittelzentrum	Stadttrankern 2. Ord-	Oberzentrum
EW	81.600	220.629	89.656	69.980	13.600	1.830.584
VKF in m²	250.700	575.000	219.855	169.400	111.300	k. A.
VKF-Ausstattung in m² je EW	3,07	2,61	2,45	2,40	8,18	k. A.
Gesamtzentralität	1,57	1,37	1,45	1,18	3,75	1,13

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kennwerte (insb. Bevölkerungszahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten; * Bezugsraum ist nicht die Stadt Rendsburg, sondern der Gebietsentwicklungsplan Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP), EW = Einwohner*innen.

Verkehrliche Anbindung

Kiel ist aus dem Umland Schleswig-Holsteins mittels der Bundesautobahnen 7, 215 und 210 zu erreichen sowie innerhalb des Kieler Stadtgebietes zusätzlich über die Bundesstraßen 502, 503, 76 und 404. Dadurch bestehen Verbindungen in den Norden (Flensburg), den Süden (Neumünster, Lübeck, Hamburg) und den Westen (Rendsburg).

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennah- und -fernverkehr stellt Kiel als Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein einen wichtigen Knotenpunkt des Bahnverkehrs im Norden Deutschlands dar. Die Erschließung erfolgt dabei durch das Schienennetzwerk der Deutschen Bahn über den ICE, IC, RE und den S-Bahnverkehr. Damit bestehen auf nationaler Ebene Verbindungen in den Schleswig-Holsteiner Raum sowie bundesweit in die wichtigsten Großstädte (z. B. Hamburg, Frankfurt, Berlin). Direktverbindungen sind kostengünstig durch das Fernbussystem deutschlandweit sowie zu ausgewählte Destinationen ins europäische Ausland möglich (z. B. Niederlande, Dänemark, Polen, Schweden). Des Weiteren bestehen Verbindungen eines überregionalen Buslinienetzes. Innerstädtisch besteht eine Anbindung über das Buslinienetz, betrieben von der KVG Kieler Verkehrsgesellschaft mbH. Zusätzlich gibt es verschiedene städtische Fährlinien, welche die von der Kieler Förde als natürliche Barriere getrennten Stadtteile auf den beiden Uferseiten miteinander in einer regelmäßigen zeitlichen Taktung verbindet.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Spitze der Kieler Förde verfügt Kiel über einen großen Seehafen mit mehreren Anlegeterminals sowohl für Kreuzfahrt- als auch für Fährschiffe. Am Westufer der Kieler Förde befinden sich der Schwedenkai und der Ostseekai. Ausgehend vom Schwedenkai ist eine tägliche Fährüberfahrt mit der Stena Line nach Göteborg möglich. Der am Ostufer der Kieler Förde gelegene Norwegenkai stellt mit der Color Line den Ausgangspunkt für die einzige Fährverbindung zwischen Deutschland und Norwegen (Oslo) dar.

Kiel verfügt zusätzlich über einen Verkehrslandeplatz, welcher im Norden der Stadt im Stadtteil Holtenau liegt, jedoch vornehmlich für Charter- sowie Helikopterflüge genutzt wird. Gleichzeitig ist der Flughafen Hamburg über eine Direktverbindung der Schnellbuslinie oder dem Pkw über die Autobahn 7 in ungefähr

einer Stunde Fahrzeit erreichbar. Der fünftgrößte Flughafen Deutschlands bietet täglich deutschland- und europaweite Verbindungen sowie verschiedene Interkontinentalverbindungen an.

Insgesamt verfügt Kiel über eine gute Erreichbarkeit sowohl innerhalb Kiels als auch in das Umland sowie in den nationalen und internationalen Raum. Insbesondere die starken Verbindungen in die Umland-Gemeinden bedingen hohe räumliche und funktionale Verflechtungen. Gleichzeitig wird die Funktion Kiels als Oberzentrum, Versorgungs- und Wirtschaftsstandort sowie touristische Destination durch die maritime Lage mit der Anbindung u. a. an den Nord-Ostsee-Kanal gestärkt.

Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Auf einer Fläche von rd. 118 km² über eine Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 20 km und einer maximalen Breite von rd. 12 km weist die Stadt Kiel eine Bevölkerungszahl von 248.792 Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018) auf. Bis zum Jahr 2024 ist mit einem Bevölkerungszuwachs von rd. 2,3 % zu rechnen. Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Kiel in 30 Stadtteile. Diese sind unterschiedlich dicht besiedelt und werden für die folgenden Analysen in vier Untersuchungsräume gegliedert ¹⁵:

- Mitte/West
- Nord
- Ost
- Süd

Die Bevölkerung verteilt sich dabei wie folgt auf die Stadtteile (siehe Tabelle 5):

¹⁵ Die vorgenommene Unterteilung folgt den Ausführungen aus dem GEKK 2010.

Tabelle 5: Bevölkerung nach Stadtteilen

	Bevölkerung	Anteil der Bevölkerung	Bevölkerungsprognose bis 2024
Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof	27.590	11,1 %	+1,9 %
Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg	32.875	13,2 %	+4,1 %
Mettenhof	20.008	8,0 %	+1,6 %
Schreventeich/Hasseldiekdamm	14.805	6,0 %	+1,8 %
Suchsdorf	9.339	3,8 %	+0,6 %
Wik	19.695	7,9 %	+4,6 %
Mitte/West	124.312	50,0 %	+2,8 %
Friedrichsort	2.083	0,8 %	-2,4 %
Holtenau	5.763	2,3 %	-1,0 %
Pries	7.422	3,0 %	-1,6 %
Schilksee	4.973	2,0 %	+0,9 %
Nord	20.241	8,1 %	-0,9 %
Ellerbek	6.363	2,6 %	+0,1 %
Gaarden	18.633	7,5 %	+4,1 %
Neumühlen-Dietrichsdorf	12.677	5,1 %	+4,5 %
Wellingdorf	8.026	3,2 %	+2,2 %
Ost	45.699	18,4 %	+3,3 %
Elmschenhagen	17.284	6,9 %	-0,9 %
Gaarden-Süd/Kronsborg	10.699	4,3 %	-0,9 %
Hassee	12.340	5,0 %	+3,0 %
Meimersdorf/Moorsee	5.424	2,2 %	+18,8 %
Russee	7.066	2,8 %	-3,0 %
Wellsee/Rönne	5.727	2,3 %	-0,1 %
Süd	58.540	23,5 %	+1,6 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Einwohner*innenprognose: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel.

4.3 Gesamtstädtische Nachfrageanalyse

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen (siehe Tabelle 6 und Tabelle 7) stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Kiel im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Kiel und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 6: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Kiel

Kiel	2015	2016	2017	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	117.468	119.607	121.304	3,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	83.336	86.642	88.428	6,1 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	58.525 (50 %)	59.225 (50 %)	59.605 (49 %)	1,8 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	24.421 (29 %)	26.293 (30 %)	26.762 (30 %)	9,6 %
Pendlersaldo	34.104	32.932	32.843	-3,7 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Agentur für Arbeit – Statistik Beschäftigte (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 7: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landes Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein	2015	2016	2017	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	914.451	940.613	964.957	5,5 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	1.011.397	1.032.764	1.058.777	4,7 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Agentur für Arbeit – Statistik Beschäftigte (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Kiel im Untersuchungszeitraum gestiegen – allerdings schwächer als der allgemeine Entwicklungstrend im Landesvergleich in Schleswig-Holstein. Die wirtschaftliche Entwicklung in Kiel ist damit als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das leicht sinkende Pendlersaldo von Kiel deutet darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Kiel als Arbeitsort in den letzten Jahren leicht abgenommen hat. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – eher hoch. Gleichzeitig ist positiv hervorzuheben, dass die Zahl der Auspendler aus der Stadt geringer ist als die Anzahl der Einpendler in die Stadt Kiel.

Tourismusentwicklung

Die Bedeutung Kiels als touristische Destination resultiert vornehmlich aus der maritimen Lage der Stadt an der Ostsee mit dem unmittelbaren Wasserzugang über die Kieler Förde, welcher stadtstrukturell eine hohe Bedeutung zugemessen werden kann. Für die Kieler Bürger*innen und Tourist*innen gleichermaßen bieten mehrere Strandabschnitte entlang der Kieler Förde, u. a. in den Stadtteilen Friedrichsort und Schilksee, zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Zudem stellt das innenstadtnahe Fähr- und Kreuzfahrtterminal am Ostseekai einen bedeutenden touristischen Faktor für die Stadt Kiel dar. Darüber hinaus sind mehrere Sportboothäfen sowie ein Hafen mit traditionellen Segelschiffen und historischen Wasserfahrzeugen ent-

lang der Kieler Förde verortet. Daran gekoppelt sind Museen (z. B. Schifffahrtsmuseum), Werften, Segelreviere sowie Großveranstaltungen wie die international bekannte ‚Kieler Woche‘, welche über ein sehr hohes touristisches Potenzial verfügt und jedes Jahr einige Millionen Besucher*innen nach Kiel zieht.

Der Tourismus in Kiel verzeichnet in den letzten Jahren ein kontinuierliches Wachstum. Insgesamt gab es im Jahr 2017 rd. 730.000 Übernachtungen sowie rd. 360.000 touristische Ankünfte. Das Gros der Übernachtungsgäste kommt aus Deutschland. Der Anteil an Tourist*innen aus dem Ausland beträgt rd. 21 %. Dabei spielen insbesondere europäische Tourist*innen, hauptsächlich aus Dänemark und den skandinavischen Ländern aufgrund der guten Fährverbindung, eine hervorgehobene Rolle für den Kieler Tourismus.

Im direkten Vergleich zu anderen deutschen Küstenstädten, wie bspw. Lübeck oder Rostock, stellen sich die Kieler Tourismuskennzahlen allerdings als unterdurchschnittlich dar (siehe Tabelle 8). Gleichzeitig ist im direkten Vergleich zu ähnlich bevölkerungsstarken Städten die durchschnittliche Anzahl an Übernachtungen und Ankünften in Kiel als eher durchschnittlich zu bewerten. Positiv zu bewerten ist jedoch das zu verzeichnende Wachstum der Tourismuskennzahlen.

Tabelle 8: Tourismuskennzahlen im Vergleich

		Kiel	Lübeck	Rostock	Braunschweig	Aachen
2015	Übernachtungen in Mio.	0,67	1,69	1,93	0,58	0,97
	Ankünfte in Mio.	0,34	0,73	0,74	0,3	0,51
2016	Übernachtungen in Mio.	0,67	1,65	1,97	0,61	0,99
	Ankünfte in Mio.	0,35	0,69	0,76	0,37	0,51
2017	Übernachtungen in Mio.	0,73	1,68	2	0,68	1,03
	Ankünfte in Mio.	0,36	0,71	0,77	0,42	0,54

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2017, Stadt Kiel, Stadt Lübeck, Stadt Rostock, Stadt Braunschweig, Stadt Aachen

Das durch Tourist*innen (Tagesgäste und Übernachtungsgäste) entstehende zusätzliche Kaufkraftpotenzial lässt sich aus den Ausgaben und den Ausgabeanteilen berechnen, welche auf den Einzelhandel entfallen. Bei der Ermittlung der Umsätze, die durch Tourist*innen getätigt werden, ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich diese Umsätze in hohem Maß auf die kurz- und mittelfristigen Bedarfsgüter (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Glas/Porzellan/Keramik) sowie auf transportfähige Waren beziehen.

Im Durchschnitt geben Tourist*innen je nach Art des Aufenthaltes zwischen 25 und 100 Euro aus, wovon 25 % bis 50 % auf den Einzelhandel entfallen (siehe Tabelle 9). Unter Berücksichtigung der Tages- und Übernachtungsgäste in Kiel ergibt sich somit etwa ein zusätzliches Nachfragevolumen rd. 276,9 Mio. Euro.

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Touristen in Kiel

	Gäste (in Mio.)	Ausgaben pro Tag in Euro	davon Ausgaben im Einzelhandel in Euro	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro
Übernachtungen	0,73	100	25 (25 %)	18,3
Tagesgäste	19,70	25	12,5 (50 %)	246,3
Andere Segmente (Segler, Kreuzfahrt-)	0,99	25	12,5 (50 %)	12,4
Gesamt	21,42			276,9

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bürger und Ordnungsamt Stadt Kiel.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Kiel verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 1.4 Mrd. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.704 Euro je Einwohner*in, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.307 Euro je Einwohner*innen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (siehe Tabelle 10).

Tabelle 10: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner*in
Nahrungs- und Genussmittel	574,1	2.307
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	82,3	331
Blumen, zoologischer Bedarf	27,7	111
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	40,8	164
Kurzfristiger Bedarfsbereich	724,8	2.913
Bekleidung	127,1	511
Schuhe/Lederwaren	35,3	142
Pflanzen/Gartenbedarf	20,7	83
Baumarktsortiment i. e. S.	117,8	473
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	15,9	64
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	31,2	125
Sportartikel/Fahrräder/Camping	31,8	128
Mittelfristiger Bedarfsbereich	379,8	1.527
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	34,4	138
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	16,1	65
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	14,9	60
Möbel	80,7	324
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	47,5	191
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	89,7	361
Uhren/Schmuck	17,5	70
Sonstiges	13,7	55
Langfristiger Bedarfsbereich	314,4	1.264
Gesamt	1.419,0	5.704

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁶ beträgt in Kiel rd. 91 und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Dabei stellt sich innerhalb des Stadtgefüges ein differenziertes Bild der Kaufkraftausstattung dar. Während insbesondere die nördlichen und südlichen Siedlungsbereiche durchschnittliche und vereinzelt überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern aufweisen, werden in den zentralen Siedlungsbereichen, insb. im Untersuchungsraum Mitte/West sowie im Stadtteil Gaarden am Ostufer der Kieler Förde, deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftausstattungen erreicht. Die Nachbarkommunen verfügen über ein teils deutlich überdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Gleichzeitig zeigen sich in einer Vielzahl an Gemeinden im östlichen Landkreis Plön wie z. B. in den Gemeinden Pohnsdorf und Honigsee deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern (siehe Abbildung 13).

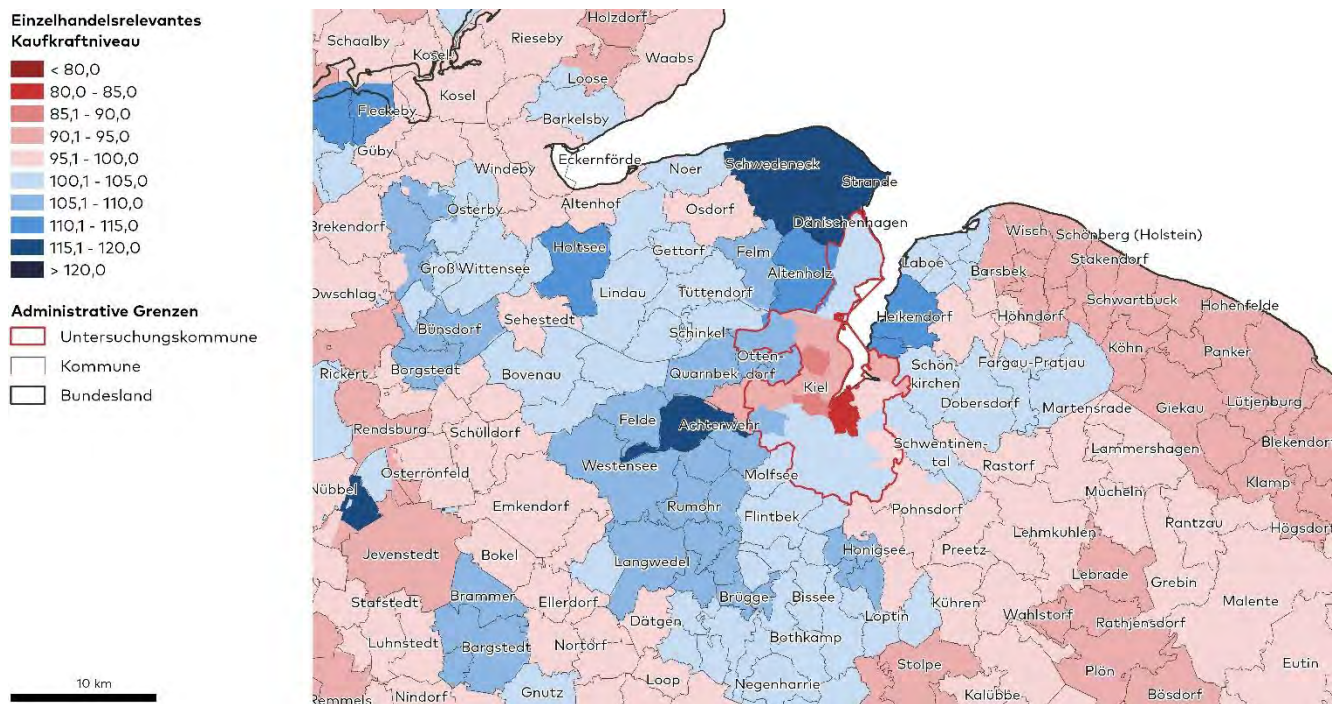


Abbildung 13: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Kiel und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Einzugsgebiet der Stadt Kiel

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streumsätzen¹⁷ zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Kiel haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Kiel (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)

¹⁶ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

¹⁷ diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Kiel im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Kiels
- die traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Kiel das in Abbildung 14 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

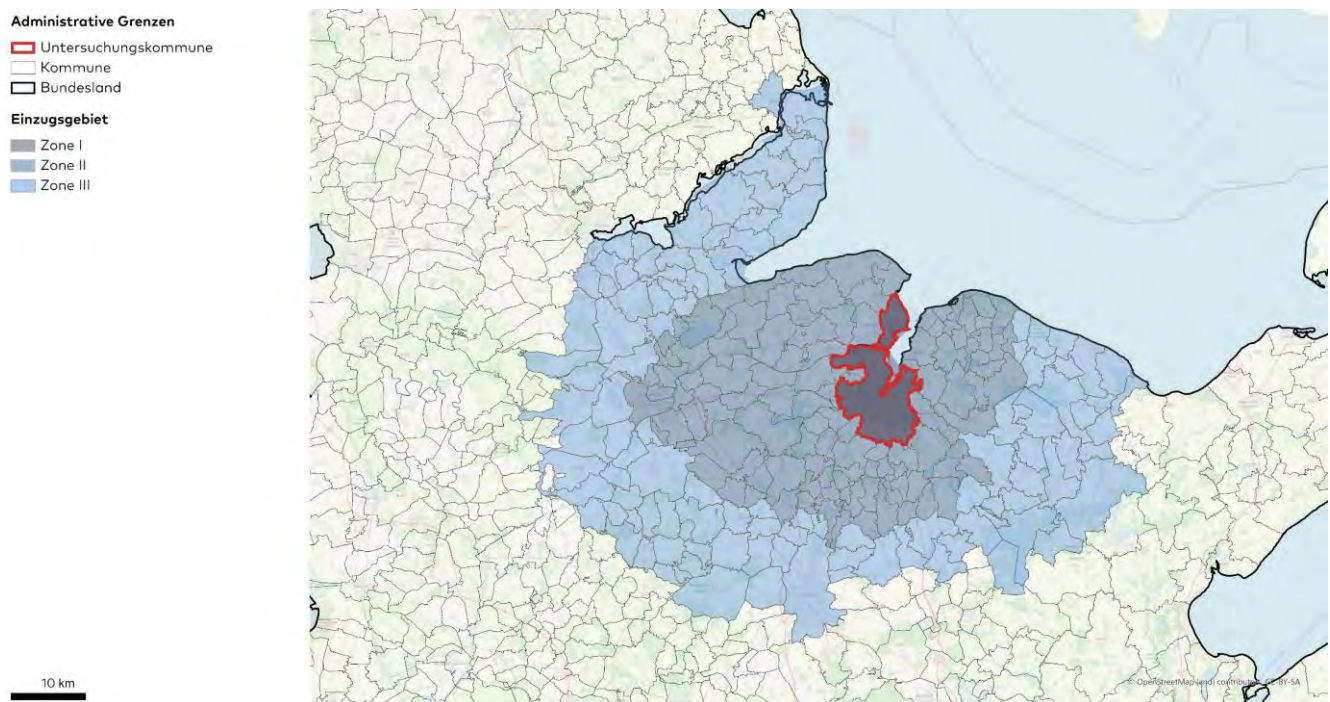


Abbildung 14: Einzugsgebiet der Stadt Kiel

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

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Kiel überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

Zone I umfasst das Stadtgebiet von Kiel, das über ein Kund*innenpotenzial von 248.792 Einwohner*innen verfügt. Dieses wird als das Kerneinzugsgebiet definiert, aus welchem der überwiegende Kund*innenanteil des Kieler Einzelhandels stammt.

Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit über die A 210, die A 215 und die Bundesstraßen 76, 202, 404, 502 und 503 umfasst **Zone II** Teile der an Kiel angrenzenden Landkreise Rendsburg-Eckernförde und Plön und betrifft damit die größeren Gemeinden Kronshagen, Schwientental, Preetz sowie das Kernsiedlungsgebiet der Stadt Rendsburg. Dabei ist davon auszugehen, dass die direkt angrenzenden Gemeinden über eine höhere Einkaufsorientierung in Richtung Kiel verfügen als die weiter entfernten Gemeinden.

Zone III umfasst schließlich die weiter entfernten Gemeinden des Landkreises Rendsburg-Eckernförde inklusive der Stadt Eckernförde, den bezogen auf Rendsburg westlich der Kernstadt gelegenen Siedlungsbereichen, den übrigen Landkreis Plön sowie Teile des Landkreises Ostholstein (z. B. Malente) und die Stadt

Neumünster. Aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen, der Versorgungsfunktion der Mittel- und Oberzentren im Einzugsbereich, den ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen (auch in einzelnen Grundzentren) und der Verkehrsinfrastruktur sind hier jedoch nur noch Einkaufsfahrten in geringerer Zahl nach Kiel zu erwarten.

4.4 Gesamtstädtische Angebotsanalyse

Im Stadtgebiet von Kiel wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2018) insgesamt 1.350 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 436.000 m² verfügen (siehe Tabelle 11)¹⁸. Seit der Bestandserhebung im Jahr 2010 hat sich die Einzelhandelsausstattung in Kiel insgesamt negativ entwickelt. Dabei ist sowohl ein Rückgang der Betriebszahl als auch der Verkaufsfläche festzustellen. Um eine Bewertung der Einzelhandelsausstattung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Bevölkerungszahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Kiel mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,75 m² je Einwohner*in über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner*in¹⁹) liegt, sich aber seit der letzten Bestandserhebung durch sinkende Verkaufsflächen und steigende Bevölkerungszahlen verringert hat.

Tabelle 11: Einzelhandelsbestand in Kiel

Strukturdaten	Erhebung 2010	Erhebung 2018
Bevölkerungszahl	238.000	248.792
Anzahl der Betriebe	1.670	1.350
Gesamtverkaufsfläche in m²	450.000	436.000
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	1,92	1,75

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

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Kiel Einzelhandelsbetriebe mit der Hälfte der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 39 % in ZVB, rd. 11 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) verortet sind. Damit befindet sich jedoch auch ein verhältnismäßig hoher Anteil von rd. 50 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten. Dabei kann in Frage gestellt werden, dass die zahlreichen Sonderstandorte in Kiel tatsächlich die ihnen ursprünglich einmal zugedachte Ergänzungsfunktion wahrnehmen. Vielmehr zeigt die städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche, dass es zu nicht unerheblichen Wettbewerbsbeziehungen kommt. Der hohe Verkaufsflächenanteil in nicht integrierter Lage ist somit – insbesondere unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteile (siehe unten) kritisch zu würdigen.

Das Kieler Innenstadtzentrum weist insgesamt rd. 23 % der Gesamtverkaufsfläche Kiels auf. Insbesondere die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Uhren/Schmuck besitzen hohe Verkaufsflächenanteile in der Innenstadt. Mit einer sortimentspezifischen Gesamtverkaufsfläche von rd. 41.100 m² (rd. 40 % der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche) nimmt das Leitsortiment Bekleidung dabei eine besonders prägende Rolle ein.

Die Stadtteilzentren (rd. 12 % der Gesamtverkaufsfläche Kiels) besitzen hohe Ausstattungswerte im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (rd. 20 %), wobei insb. die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken über hohe Verkaufsflächenanteile verfü-

¹⁸ Die nachfolgend dargestellten Strukturdaten berücksichtigen nicht die im Nachgang der Bestandserhebung erfolgte Ansiedlung/Eröffnung von Möbel Höffner.

¹⁹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

gen. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist mit rd. 32.100 m² den höchsten Verkaufsflächenanteil in den Stadtteilzentren auf. Gleichzeitig sind auch die innenstadtaffinen Warengruppen Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör in den Stadtteilzentren mit signifikanten Verkaufsflächenanteilen verortet.

Die Nahversorgungszentren (rd. 4 % der Gesamtverkaufsfläche Kiels) weisen einen erwartungsgemäß starken Fokus auf Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe auf (rd. 81 %). Der Fokus liegt hier besonders auf der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 65 %. Die Nahversorgungszentren sind somit stark auf die wohnortnahe Grundversorgung der Kieler Bevölkerung ausgerichtet.

244 Betriebe mit rd. 50 % der Gesamtverkaufsfläche Kiels (rd. 216.900 m²) sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen (rd. 13 %) und an Sonderstandorten (rd. 37 %) verortet. Dies liegt u. a. darin begründet, dass an Sonderstandorten auch großflächige Angebotsformen wie Baumärkte und Möbelhäuser vorzufinden sind, welche aufgrund des flächenintensiven Charakters nicht für die Ansiedlung in der Innenstadt geeignet sind. Diese Sortimente sind erwartungsgemäß nicht zentrenrelevant, da deren Anbieter in der Regel einen hohen Flächenbedarf aufweisen, der an integrierten Standorten nur schwer zu erfüllen und damit eher an Sonderstandorten verortet sind (bspw. Baumarktsortiment rd. 95 %, Pflanzen/Gartenbedarf rd. 85 %, Möbel rd. 75 %, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz rd. 71 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche in Kiel). Daneben sind jedoch auch in einigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten verhältnismäßig hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Lagen und Sonderstandorten zu konstatieren (siehe Abbildung 15). Dies betrifft insb. auch zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung rd. 21 %, Schuhe/Lederwaren rd. 24 %, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente rd. 37 % und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör rd. 42 %, Neue Medien/Unterhaltungselektronik rd. 30 %, Sportartikel/Fahrräder/Camping rd. 36 %, welche die Verkaufsflächenanteile im Innenstadtzentrum z. T übersteigen und somit als kritisch im Hinblick auf die innerkommunale Konkurrenz bewertet werden müssen. Dies resultiert einerseits aus dem vorgehaltenen Angebot dieser Sortimente z. B. als Randsortiment in Möbelhäusern sowie andererseits aus den großflächigen Angeboten in Form von Fachgeschäften und Fachmärkten (insb. die Sonderstandorte Citti und Plaza betreffend). Den höchsten Verkaufsflächenanteil an den Sonderstandorten stellt allerdings die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dar (rd. 48 % der Gesamtverkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in Kiel). Dieser Anteil ist als sehr kritisch zu bewerten, da Nahversorgungsangebote über eine siedlungsräumliche Integration verfügen sollten, um eine fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten aus den integrierten Siedlungslagen gewährleisten zu können.

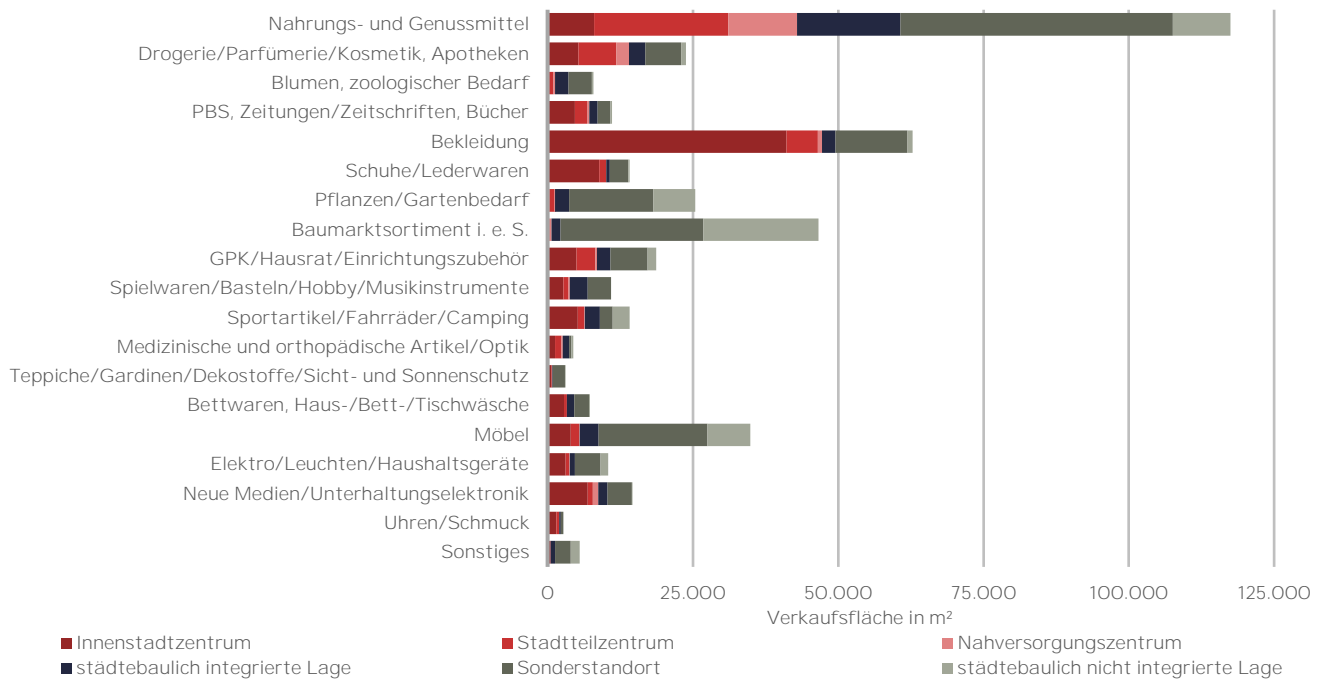


Abbildung 15: Einzelhandelsbestand in Kiel nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB-Abgrenzung: GEKK 2010; PBS = Papier, Büro-, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Vergleich zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept (GEKK) 2010 fällt auf, dass sich sowohl der Verkaufsflächenanteil an Sonderstandorten als auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren ange-
stiegen ist. Gleichzeitig ist der Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt gesunken ist. Wurde diese Situation der Verteilung der Verkaufsflächen schon 2010 kritisch bewertet, so hat sich der innerkommunale Konkurrenz Wettbewerb weiterhin zulasten der integrierten Standorte und zentraler Versorgungsbereiche ver-
schärft. Insgesamt scheint der geringe Anteil des Verkaufsflächenangebots der Innenstadt einer Funktion als Oberzentrum nur bedingt gerecht zu werden.

4.5 Umsatz und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²⁰ im Einzelhandel von Kiel basiert auf allgemein und für die Stadt Kiel spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten (insb. die Bedeutung von Kiel als Arbeitsort in der Region).
- Durch **vertiefende primärstatistische Erhebungen** (hier: Onlinebefragung und Passant*innenbefragung) sind konkretisierende Einschätzungen zum Einkaufsverhalten und zu Kaufkraftströmen innerhalb Kiels sowie innerhalb des engeren und weiteren Umfelds möglich.
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Kiel beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte wird ein **Einzugsgebiet** der Stadt Kiel abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kund*innenanteil von Kiel stammt (siehe dazu Kapitel 4.3).

²⁰ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter*innen** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 1,7 Mrd. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 1,4 Mrd. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität²¹ von rd. 1,20. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Kiels als Oberzentrum als angemessen zu bewerten. Wie Tabelle 12 und Abbildung 16 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Kiel je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

²¹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 12: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kiel

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	117.500	667,1	574,1	1,16
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	23.800	129,3	82,3	1,57
Blumen, zoologischer Bedarf	7.900	24,4	27,7	0,88
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	11.100	49,4	40,8	1,21
Kurzfristiger Bedarfsbereich	160.400	870,2	724,8	1,20
Bekleidung	62.800	199,6	127,1	1,57
Schuhe/Lederwaren	14.100	57,0	35,3	1,62
Pflanzen/Gartenbedarf	25.500	40,0	20,7	1,93
Baumarktsortiment i. e. S.	46.700	86,8	117,8	0,74
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	18.700	30,3	15,9	1,90
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	11.100	38,5	31,2	1,23
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	14.000	44,8	31,8	1,41
Mittelfristiger Bedarfsbereich	192.800	497,0	379,8	1,31
Medizinische und orthopädi- sche Artikel/Optik	4.500	35,8	34,4	1,04
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3.100	8,4	16,1	0,52
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	7.300	19,2	14,9	1,29
Möbel	34.700	63,7	80,7	0,79
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	10.300	54,8	47,5	1,15
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	14.500	113,9	89,7	1,27
Uhren/Schmuck	2.800	27,0	17,5	1,54
Sonstiges	5.500	18,0	13,7	1,32
Langfristiger Bedarfsbereich	82.800	340,7	314,4	1,08
Gesamt	436.000	1.707,9	1.419,0	1,20

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

In den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereichs** ist mit einer Zentralität von 1,20 ein Kaufkraftzufluss aus dem Umland festzustellen. Die Kaufkraftzuflüsse innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei einer Zentralität von rd. 1,16 resultieren insbesondere aus der funktionsstarken Ausstattung an vollsortimentierten Supermärkten und Verbrauchermärkten. Zusätzlich kommt dem Citti Park über die Kieler Stadtgrenzen eine große Strahlkraft hinaus zu. Gleichzeitig ist zu konstatieren, dass die Angebote

in dieser Warengruppe räumlich unterschiedlich stark ausgeprägt sind. So gibt es im südöstlichen und nördlichen Stadtgebiet Kiels eine nur äußerst geringe Zahl an nennenswerten Angeboten, sodass z. T. Kaufkraftabflüsse ins Umland zu beobachten sind. Hingegen verfügen die zentralen, westlichen und östlichen Lagen über attraktive Angebote, die Kaufkraft aus dem Umland binden.

Der hohe Zentralitätswert (rd. 1,57) in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ergibt sich auch aus der hohen sortimentspezifischen Verkaufsflächenausstattung. So liegt die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,10 m² je Einwohner*in über dem bundesweiten Durchschnitt. Zudem findet sich ein dichtes Netz an Drogeriefachmärkten mit einem räumlichen Schwerpunkt in der Innenstadt. Die Kaufkraftzuflüsse mit einer Zentralität von rd. 1,21 in der Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften und Bücher resultieren besonders aus dem Vorhandensein von zwei strukturprägenden Anbietern (>400 m² Gesamtverkaufsfläche) in der Kieler Innenstadt sowie einer Buchhandlung im Citti Park. Lediglich in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf sind mit einer Zentralität von rd. 0,88 Kaufkraftabflüsse in das Kieler Umland zu konstatieren.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden in der Stadt Kiel deutlich höhere Zentralitäten erreicht (rd. 1,31). So werden die höchsten Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 1,93) sowie in den innerstädtischen Leitsortimenten GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 1,90), Schuhe/Lederwaren (rd. 1,62) sowie Bekleidung (rd. 1,57) erreicht.

Die hohe Zentralität der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ergibt sich aus der hohen Dichte an entsprechenden Anbietern in der Kieler Innenstadt sowie in den Stadtteilzentren. In den Stadtteilzentren ist das sortimentspezifische Angebot jedoch deutlich discountorientiert strukturiert. Der Zentralitätswert von rd. 1,62 in der Warengruppe Schuhe/Lederwaren rührt neben der Vielzahl an kleineren Fachgeschäften aus den filialisierten Anbieter*innen in der Kieler Innenstadt, welche eine attraktive Angebotsstruktur vorhalten können. Die Kaufkraftzuflüsse im innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung werden besonders durch die zahlreichen Filialisten in der Innenstadt wie Karstadt, Peek & Cloppenburg, H&M und C&A generiert. Der Zentralitätswert von rd. 1,23 in der Warengruppe Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente wird ganz wesentlich durch den im Citti Park verorteten Smyths Toys Spielzeugmarkt gebildet. In der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping stellt sich in Kiel ein funktionsstarker Mix aus Anbietern dar, sodass sich eine sortimentspezifische Zentralität von rd. 1,41 ergibt. Als Anbieter mit großer Strahlkraft sind in Kiel (bei Stand der Erhebung) u. a. Karstadt (Sports), Decathlon oder Intersport sowie zwei großflächige Fahrradfachmärkte verortet. Darüber hinaus limitiert das leistungsstarke Angebot in Schwentinental in dieser Warengruppe noch höhere Kaufkraftzuflüsse in das Stadtgebiet Kiels. Durch die Ansiedlung von Decathlon ist mit einer weiteren Steigerung der Zentralität zu rechnen, die sich jedoch aus Umsatzsteigerungen ergibt, die größtenteils außerhalb des Hauptzentrums generiert werden und somit zwar der Gesamtstadt von Kiel, jedoch nur im begrenzten Maße der Innenstadt zugutekommen.

Einzig in der Warengruppe Baumarkt i. e. S. kann mit einer Zentralität von rd. 0,74 die sortimentspezifische Kaufkraft nicht im Kieler Stadtgebiet gebunden werden. Die Kaufkraftabflüsse in der Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. sind auf die vergleichsweise eher geringe Verkaufsflächenausstattung zurückzuführen. Weiter verstärkt werden die Abflüsse durch verschiedene Fachmärkte im südöstlich gelegenen Stadtrandkern 2. Ordnung Schwentinental. In der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf generiert vor allem ein deutlich großflächiger Gartenfachmarkt am Theodor-Heuss-Ring sowie zwei weitere strukturprägende Gartenfachmärkte in den Stadtteilen Schreventeich und Suchsdorf deutliche Kaufkraftzuflüsse ins Kieler Stadtgebiet.

Bei Betrachtung der sortimentspezifischen Zentralitäten sind die hohen Zentralitätswerte in den innerstädtischen Leitsortimenten im Kontext des ausgeprägten regionalen Wettbewerbsumfeldes positiv hervorzuheben. So ist das DOC Neumünster in einer halben Stunde Pkw-Fahrzeit erreichbar und hält auf rd. 20.000 m² eine hohe Angebotsvielfalt in den innerstädtischen Leitsortimenten an einem nicht integrierten Standort

mit sehr guter verkehrlicher Erreichbarkeit vor. Daneben stellt der in 15 Minuten Pkw-Fahrzeit aus Kiel zu erreichende Ostseepark in Schwentinental mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 100.000 m² einen weiteren funktionsstarken Konkurrenzstandort dar. Die hohen Zentralitätswerte in Kiel begründen sich zum einen durch die oberzentrale Versorgungsfunktion Kiels und des damit verbundenen Angebotspektrums, werden aber auch durch eigene, nicht integrierte Angebotsstrukturen (z. B. CITTI-Park) generiert, die sowohl in ergänzender als auch in wettbewerbsorientierter Beziehung zur Innenstadt stehen.

Mit Blick auf die Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereichs** zeigt sich ein differenziertes Bild hinsichtlich der sortimentspezifischen Kaufkraftbindungen. Dabei werden im Bereich der langfristigen Bedarfsstufe z. T. deutlich niedrigere Zentralitäten erreicht als in den dargestellten kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen. So kann die Kaufkraft in den aperiodischen Warengruppen mit einer Zentralität von in Summe rd. 1,08 zwar vollständig in der Stadt gebunden werden. Gleichwohl ist zu konstatieren, dass darüber hinaus nur geringe Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden können.

Die höchsten Zentralitäten werden in den Warengruppen Uhren/Schmuck (rd. 1,54), Sonstiges (1,32) und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 1,29) erreicht. Die Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe Uhren/Schmuck resultieren dabei überwiegend aus der breit gefächerten Angebotsstruktur in der Kieler Innenstadt und in dem besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße. Durch u. a. verschiedene, zahlreiche Anbieter*innen im Bereich Kfz-Zubehör und Kinderwagen können auch in der Warengruppe Sonstiges deutliche Kaufkraftzuflüsse und eine Zentralität von 1,32 erreicht werden. Die Warengruppe Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 1,29) wird zum Teil als Randsortiment bspw. in Möbel- und Warenhäusern angeboten. Zudem finden sich in Kiel vielseitige Angebote in der entsprechenden Warengruppe, welche Kaufkraftzuflüsse generieren können (u. a. Warenhäuser und Fachgeschäfte). Der Kaufkraftzufluss der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik ergibt sich maßgeblich aus den Angebotsstrukturen der Ankerbetriebe Saturn und Media Markt, welche eine hohe Strahlkraft besitzen und sich räumlich auf die Kieler Innenstadt und den Citti Park konzentrieren. Die Warengruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte, welche häufig neben Angeboten im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik angeboten wird, weist ebenfalls, wenn auch nicht so deutliche, Kaufkraftzuflüsse mit einer Zentralität von 1,15 auf. In der Warengruppe Medizinische und orthopädische Artikel/Optik liegt eine Kaufkraftbindung mit leichten Kaufkraftzuflüssen vor, die sich unter anderem durch die filialisierten Konzepte in der Kieler Innenstadt begründen lassen.

Kaufkraftabflüsse sind hingegen in den Warengruppen Möbel sowie Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz mit Zentralitäten von rd. 0,79 bzw. rd. 0,52 teilweise in deutlichem Maß zu verzeichnen. Die Kaufkraftabflüsse in der Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sind auf eine eingeschränkte Anzahl entsprechender funktionsstarker Fachmärkte mit einer attraktiven Angebotsstruktur zurück zu führen. In der Warengruppe Möbel gibt es neben dem IKEA Markt und zwei Möbelmitnahmemärkten in den Stadtteilen Schilksee und Suchsdorf nur kleinere Wohnkaufhäuser mit geringerer Strahlkraft. Folglich sind sortimentspezifische Kaufkraftabflüsse aus dem Kieler Stadtgebiet zu konstatieren. Perspektivisch wird durch eine entsprechende Ansiedlung eine Stärkung der Warengruppe erreicht.

Mit einem abschließenden Blick auf die betrachteten sortimentspezifischen Zentralitäten bleibt festzuhalten, dass die Stadt Kiel den zugewiesenen oberzentralen Versorgungsauftrag über die Stadtgrenzen hinaus erfüllt.

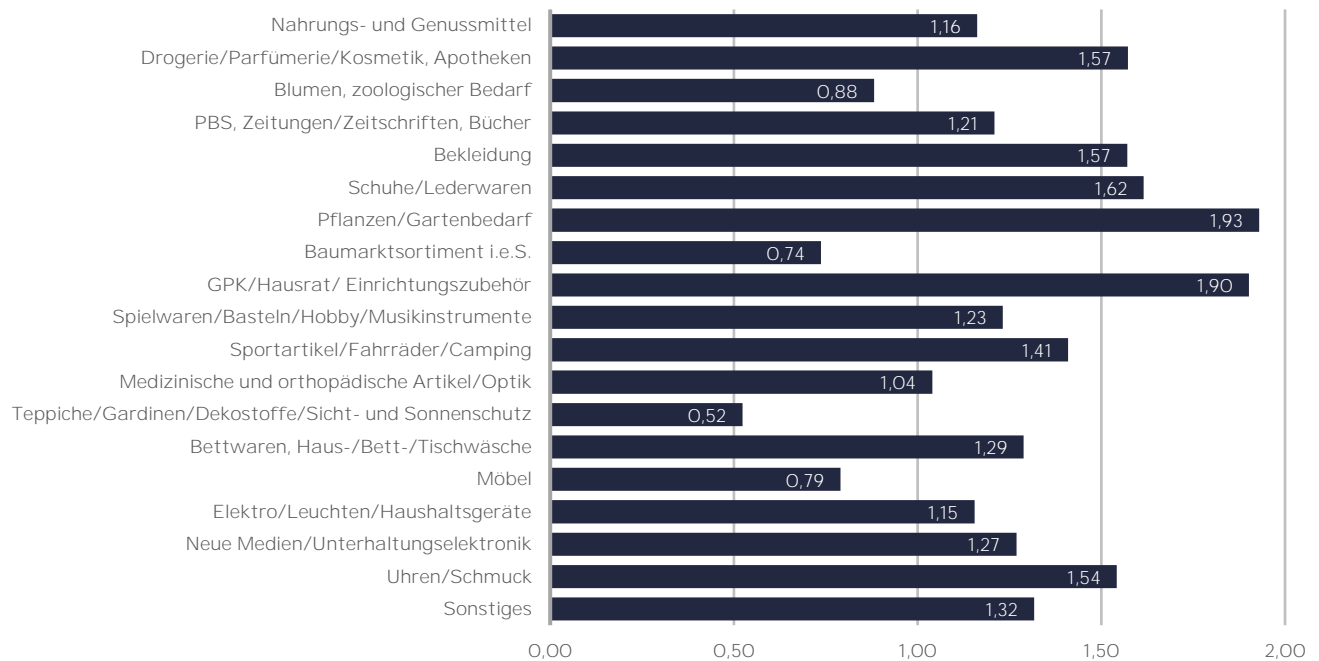


Abbildung 16: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Kiel

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

Bei einem vergleichenden Blick auf die Zentralitäten aus dem Gutachten zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Kiel aus dem Jahr 2010 und der vorliegenden Fortschreibung zeigt sich eine differenzierte Entwicklung der sortimentsspezifischen Zentralitätswerte.

Gegenüber dem GEKK 2010 (Zentralität: 1,40) ist die Gesamtzentralität insgesamt um rd. 0,2 auf 1,20 gesunken. Hierbei sei anzumerken, dass sich der Rückgang durch die deutlich gestiegenen Wettbewerbsbeziehungen zum Online-Handel (siehe Kapitel 4.1.1), aber auch zu Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Kieler Einzugsgebietes (hier insb. zum Designer-Outlet Neumünster, aber auch zum Ostseepark Schwentimental) begründen kann. Lag der B2C-E-Commerce-Anteil bezogen auf den gesamten Nettoumsatz im Einzelhandel im Jahr 2008 noch bei rd. 2,9 %, so stieg dieser bis zum Jahr 2018 auf rd. 10,1 % an. Weiterhin berücksichtigt das vorliegende Gutachten die Wettbewerbseffekte durch das etwa 30 min Fahrzeit entfernte Designer-Outlet Neumünster mit rd. 20.000 m² Verkaufsfläche in insbesondere innenstadtrelevanten Sortimenten mit überwiegend modernen Strukturen und hohen Ansprüchen an Warenpräsentation und Erlebnis-Shopping. Es ist davon auszugehen, dass das Designer-Outlet signifikante Auswirkungen auf die Einzelhandelszentralität Kiels hat. Darüber hinaus sind weitere negative Entwicklungen zu berücksichtigen, die zu einem Rückgang der Einzelhandelszentralität von Kiel führen. So ist die Verkaufsfläche in Deutschland im Zeitraum zwischen 2008 und 2018 um rd. 4,1 % gestiegen. Die Verkaufsfläche in Kiel ist entgegen des Trends im gleichen Zeitraum um rd. 3 % gesunken. Aufgrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung ist die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner*in sogar von 1,92 m² je Einwohner*in auf 1,75 m² je Einwohner*in gesunken (Rückgang um rd. -8,9 %). Auch haben die gutachterlichen Einschätzungen durch die Vor-Ort-Begehung deutlich gemacht, dass sich weite Teile der Kieler Einzelhandels- und Zentrenstrukturen (insb. in der Innenstadt, aber auch z. B. im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels) neben der Verkaufsflächenausstattung auch qualitativ nicht im gleichen Maße weiterentwickelt haben, wie es die Ansprüche der Kunden getan haben – insbesondere im Vergleich zu Strukturen wie dem Designer-Outlet Neumünster.

Mit Blick auf die Entwicklung der Zentralitäten ist festzustellen, dass übergeordnet die in Summe betrachteten Zentralitäten des sowohl kurz-, mittel- als auch langfristigen Bedarfsbereichs gesunken sind, wobei je

nach Warengruppe die Entwicklungen der Zentralität divergieren. Ergänzend zu den vorgenannten Ausführungen ist festzuhalten, dass sich Veränderungen bei der Entwicklung der Werte je nach betrachtetem Sortiment aus der z. T. sich unterscheidenden Warengruppensystematik der Fachgutachterbüros begründen können. Im direkten Vergleich zum GEKK 2010 sind die Zentralitäten aller dargestellten Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs in unterschiedlichem Maß gesunken. Ebenfalls zeigen sich in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs die signifikantesten Rückgänge der Zentralitäten. Hier ist die Zentralität von rd. 2,12 aus dem Jahr 2010 auf rd. 1,31 deutlich gesunken. Insbesondere die Rückgänge der Zentralitäten der Warengruppen Bekleidung, Sportartikel/Fahrräder/Camping sowie Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sind hier prägend. Diese Entwicklungen sind zum Teil durch Umsatzumverteilungen zugunsten des Online-Handels sowie durch die gestiegenen Wettbewerbsbeziehungen zu Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Kieler Einzugsgebietes (s.o.) zu begründen. Im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter sind die stärksten Rückgänge der Zentralitätswerte in den Warengruppen Möbel sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte zu konstatieren, wohingegen die innenstadtaffinen Warengruppen Uhren/Schmuck und Neue Medien/Unterhaltungselektronik nur geringfügige Veränderungen aufweisen.

Benchmarking: Gesamtstädtische Kennwerte

Im Folgenden werden die gesamtstädtischen Kennwerte der Stadt Kiel mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 13). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Bevölkerungszahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage²², die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 13: Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Kiel	Lübeck	Rostock	Braunschweig	Aachen
Veröffentlichungsjahr	2018*	2018	2007	2018	2015
Einwohner*innen	248.792	220.629	199.868	248.676	236.420
Anzahl der Betriebe Gesamtstadt	1.350	1.329	1.060	1.402	1.565
Gesamtverkaufsfläche in m²	436.000	575.000	295.900	542.300	409.600
Verkaufsflächenausstattung in m² je EW	1,75	2,61	1,48*	2,18	1,73
Zentralität	1,20	1,37	1,01**	1,42	1,28

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kennwerte (insb. Bevölkerungszahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten; *Angaben ohne Leerstände oder Neuansiedlungen nach Erhebungsdatum, *eigene Berechnung, **Stand: 2015, EW = Einwohner*in.

Die Anzahl der Betriebe Kiels entspricht in etwa der Ausstattung der Vergleichsstädte. Abgesehen von Rostock, welche sich in allen betrachteten Strukturdaten als unterdurchschnittlich präsentiert (Bestandsdaten Rostock aufgrund des Datenalters nur bedingt vergleichbar), liegt die Gesamtverkaufsfläche Kiels teilweise deutlich unter den Vergleichsstädten. So übersteigen die Verkaufsflächen der Städte Lübeck und Braunschweig die Gesamtverkaufsfläche Kiels um jeweils mehr als 100.000 m². Die Verkaufsfläche je Einwohner*in liegt in Kiel zwar über dem Bundesdurchschnitt von 1,50 m² je Einwohner*in, gleichzeitig allerdings unter den Verkaufsflächenausstattungen der Vergleichsstädte.

²² Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Die Zentralität lässt sich aufgrund methodischer Unterschiede (z. B. unterschiedliche Kaufkraftdaten, Berücksichtigung des Online-Handels, unterschiedliches Alter der Konzepte) nur bedingt miteinander vergleichen. Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass Kiel im Verhältnis zu ähnlich ausgestatteten Benchmarkstädten über eine leicht unterdurchschnittliche Zentralität von 1,20 verfügt.

4.6 Kleinräumige Strukturanalyse

Die stadtteilspezifische Betrachtung zeigt eine heterogene Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen über das Stadtgebiet Kiels. Tabelle 14 gibt einen Überblick über die Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen nach Untersuchungsräumen und Stadtteilen.

Tabelle 14: Einzelhandelsbestand in Kiel nach Stadtteilen und Untersuchungsräumen

Stadtteil	Bevölkerungszahl	Kaufkraft	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche je EW	Umsatz	Zentralität
Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof	27.590	146,0	159.700	5,79	660,6	4,53
Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg	32.875	179,2	20.500	0,62	105,2	0,59
Mettenhof	20.008	110,4	15.500	0,77	65,8	0,60
Schreventeich/Hasseldieksdamm	14.805	80,4	22.100	1,49	64,6	0,80
Suchsdorf	9.339	62,0	19.300	2,07	65,5	1,06
Wik	19.695	112,6	16.500	0,84	66,2	0,59
Mitte/West	124.312	690,6	253.500	2,04	1.027,9	1,49
Friedrichsort	2.083	13,1	5.500	2,64	29,0	2,22
Holtenau	5.763	36,1	2.800	0,49	11,0	0,31
Pries	7.422	46,5	2.800	0,38	12,2	0,26
Schilksee	4.973	31,2	12.800	2,58	21,0	0,67
Nord	20.241	126,9	24.000	0,52	73,3	0,58
Ellerbek	6.363	36,7	500	0,08	1,4	0,04
Gaarden	18.633	89,8	11.700	0,63	51,4	0,57
Neumühlen-Dietrichsdorf	12.677	68,3	8.300	0,66	44,3	0,65
Wellingdorf	8.026	46,3	8.100	1,01	42,1	0,91
Ost	45.699	241,1	28.700	0,63	139,2	0,58
Elmschenhagen	17.284	105,6	9.400	0,55	48,2	0,46
Gaarden-Süd/Kronsburg	10.699	61,0	53.400	4,99	129,4	2,12
Hassee	12.340	78,1	55.800	4,52	236,5	3,03
Meimersdorf/Moorsee	5.424	33,7	5.900	1,09	32,2	0,96
Russee	7.066	46,3	3.800	0,54	14,1	0,30
Wellsee/Rönne	5.727	35,5	1.600	0,29	7,2	0,20
Süd	58.540	360,3	129.900	2,22	467,6	1,30

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, EW = Einwohner*in.

4.6.1 Mitte/West

Der Untersuchungsraum Mitte/West ist das Zentrum Kiels und weist sowohl die meisten Einwohner*innen als auch die höchste Anzahl an Einzelhandelsbetrieben auf. Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (06-07/2018) wurden 871 Einzelhandelsbetriebe erfasst (siehe Tabelle 15). Mit 124.312 Einwohner*innen und rd. 253.500 m² Verkaufsfläche ergibt sich im Untersuchungsraum eine Verkaufsflächenausstattung

von 2,04 m² VKF/Einwohner*in, welche somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner*in²³) liegt. Der Untersuchungsraum Mitte/West ist mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von 2,2 % seit 2014 stetig wachsend. Jedoch ist als Folge des Rückgangs der Gesamtverkaufsfläche und dem zeitgleichen Anstieg der Bevölkerung die Verkaufsflächenausstattung seit 2010 deutlich zurückgegangen ist.

Tabelle 15: Einzelhandelsbestand in Kiel Mitte/West

Strukturdaten	Erhebung 2010	Erhebung 2018
Bevölkerungszahl	116.400	124.312
Anzahl der Betriebe	k. A.	871
Gesamtverkaufsfläche in m²	269.200	253.500
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	2,30	2,04

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

Der Untersuchungsraum umfasst ein weiträumiges Gebiet mit vornehmlich städtischen und hoch verdichteten Räumen, wobei im Westen auch stärker ländlich geprägte Teilräume vorzufinden sind (siehe Abbildung 17). Das Einzelhandelsangebot wird mit räumlichem Fokus im Innenstadtzentrum angeboten, aber auch in dem besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße sowie in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen der Stadtteile. Ergänzt werden die Zentren durch diverse Sonderstandorte, die sich im Untersuchungsraum verteilen.

Auf das Kieler Innenstadtzentrum entfallen rd. 102.200 m² Verkaufsfläche und somit etwa rd. 40 % der Gesamtverkaufsfläche in Kiel Mitte/West. Der Großteil des Angebots in der Kieler Innenstadt erstreckt sich überwiegend bandförmig entlang der Holstenstraße zwischen dem südlich gelegenen Einkaufszentrum Sophienhof und der Altstadt im Norden des Innenstadtzentrums. Der städtebaulich-funktionale Zusammenhang ist aufgrund der langgezogenen Ausdehnung der Innenstadt als teilweise eingeschränkt zu bewerten. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die abnehmende Nutzungsdichte im mittleren Abschnitt der Holstenstraße, welche die Zwischenlage innerhalb der Knochenstruktur der Kieler Innenstadt darstellt. Des Weiteren zählen die westlich und östlich dieser innerstädtischen Hauptfrequenzachse anschließenden Standortbereiche als Ergänzungsbereiche mit einem deutlich nachgeordneten Einzelhandelsfokus zum Kieler Innenstadtzentrum. Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich, wie für Innenstädte typisch, mit rd. 62 % auf den mittelfristigen Bedarfsbereich (insb. Bekleidung). Räumlich konzentrieren sich die Magnetbetriebe überwiegend auf den Sophienhof sowie auf das Eingangstor mit dem Geschäftshaus „Nordlicht Kiel“ zur Kieler Altstadt.

Das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße erstreckt sich in nördlicher Richtung unweit des Kieler Innenstadtzentrums entlang der Holtenauer Straße. Die Hauptlage des besonderen Stadtteilzentrums stellt der zentrale Abschnitt der Holtenauer Straße zwischen der Waitzstraße im Norden und dem Kreuzungsbereich am Dreiecksplatz im Süden dar. Die Hauptlage wird dabei insbesondere durch verschiedene Magnetbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanter Angebotsausrichtung geprägt. Neben den filialisierten Nahversorgern als Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich, ergänzt eine Vielzahl an spezialisierten Fachgeschäften das Einzelhandelsangebot im Zentrum. Neben den Einzelhandelsnutzungen sind mit besonderem räumlichem Fokus auf die südlichen und nördlichen Randbereiche, eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten im Stadtteilzentrum verortet. Im Vergleich zur Bestandserhebung aus dem Jahr 2008 ist die Gesamtverkaufsfläche des besonderen Stadtteilzentrums um rd. 7 % gesunken.

²³ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Das Stadtteilzentrum Mettenhof im gleichnamigen Stadtteil wird städtebaulich in großem Maß von der dortigen Passage und dem Familia-Komplex dominiert. Dabei weist das städtebauliche Erscheinungsbild insb. hinsichtlich der Aufenthaltsqualität gewisse Mängel auf. Die Magnetbetriebe im Stadtteilzentrum weisen überwiegend einen Angebotsfokus auf den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auf. Im Stadtteilzentrum Mettenhof ist eine vergleichsweise geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen sowie qualitative Defizite bei den vorhandenen Angeboten in diesem Bereich zu konstatieren. Im Vergleich zur Einzelhandelsbestandserhebung 2008 ist sowohl die Betriebszahl als auch die Gesamtverkaufsfläche des Stadtteilzentrums deutlich angestiegen. Der Verkaufsflächenanstieg bergründet sich dabei u. a. durch die Neueröffnung eines Kaufland Verbrauchermarktes im Stadtteilzentrum.

Das Stadtteilzentrum Wik erstreckt sich bandförmig entlang der nördlichen Holtenauer Straße im Stadtteil Wik in unmittelbar räumlicher Nähe zum Sonderstandort Wik, welcher aufgrund der dortigen breit aufgestellten Angebotsausstattung einen starken Konkurrenzstandort zum Stadtteilzentrum darstellt. Das Einzelhandelsangebot ist im Vergleich zu den anderen Stadtteilzentren als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen. So stellen der Drogeriefachmarkt Rossmann sowie ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt die einzigen Magnetbetriebe im Zentrum dar. Aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes und den daraus resultierenden Angebotslücken beschränkt sich die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums auf den erweiterten Nahbereich.

Das Nahversorgungszentrum Gurlittplatz ist in zentraler Lage im Stadtteil Wik verortet. Ein Netto-Lebensmitteldiscounter stellt den einzigen Magnetbetrieb im Zentrum dar. Allgemein ist die Anzahl an Einzelhandelsbetrieben am Gurlittplatz gering, sodass dem Nahversorgungszentrum eine nur eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus attestiert werden kann. Gleichzeitig weist die Angebotsqualität der zentrenergänzenden Funktionen Schwächen auf. Die geringe Aufenthalts- bzw. Verweilqualität unterstreicht die funktionale Ausrichtung des Nahversorgungszentrums zusätzlich.

Das Nahversorgungszentrum Kirchhofallee liegt in fußläufiger Anschlusslage östlich des Kieler Innenstadtzentrums im Stadtteil Südfriedhof. Die Magnetbetriebe im Nahversorgungszentrum weisen eine überwiegende Angebotsprägung im nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich auf, sodass das Zentrum eine funktionale Ergänzung zum Kieler Innenstadtzentrum darstellt. Neben den Nahversorgern weisen die Einzelhandelsbetriebe eine überwiegend preisorientierte Angebotsstruktur auf. Städtebaulich positiv hervorzuheben ist die attraktive regionaltypische Bausubstanz mit mehreren historischen Gebäuden im Straßenverlauf der Kirchhofallee.

Das Nahversorgungszentrum Rungholtplatz im Stadtteil Suchsdorf weist eine kompakte Struktur auf. So umfasst das Nahversorgungszentrum die angrenzenden Geschosswohnblöcke entlang des Rungholtplatzes. Mit nur 200 m² Gesamtverkaufsfläche sowie der fehlenden Ausstattung an großflächigen Magnetbetrieben ist das Nahversorgungszentrum deutlich funktional unterdimensioniert²⁴.

Das Einzelhandelsangebot im Untersuchungsraum Mitte/West wird durch vier Sonderstandorte ergänzt.

Der Sonderstandort Ikea am westlichen Rand des Stadtteils Südfriedhof wird maßgeblich geprägt durch das gleichnamige Möbelgeschäft und weist dahingehend insbesondere nicht zentrenrelevante Verkaufsflächenanteile in den Warengruppe des langfristigen Bedarfsbereichs auf. Nichtsdestotrotz weist der Standort nicht unerhebliche Randsortimente im zentrenrelevanten Bedarfsbereich auf.

Ebenfalls im westlichen Bereich des Stadtteils Südfriedhof befindet sich der Sonderstandort Plaza. Dieser verfügt vor allem über Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt, insbesondere

²⁴ Diese Einordnung ist angesichts der im Nachgang der Bestandserhebung erfolgten Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Rungholtplatz mittlerweile zu relativieren.

in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aufgrund eines großflächigen Lebensmittelbetriebes. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Fachgeschäfte und Fachmärkte. Perspektivisch erfährt der Standort durch die Ansiedlung eines Sportmarktes eine weitere Attraktivitätssteigerung.

Der Sonderstandort Suchsdorf/Eckernförder Straße im südöstlichen Randbereich des Stadtteils Suchsdorf weist Angebotsschwerpunkte im mittel- sowie langfristigen Bedarfsbereich auf. Weiterhin verfügt der Sonderstandort, aufgrund von drei großflächigen Lebensmittelbetrieben, über hohe nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenanteile.

Der im Stadtteil Wik befindliche Sonderstandort Famila (Wik) zeigt ebenfalls eine nahversorgungsrelevante Angebotsprägung auf, die sich mit der Verortung des großflächigen Famila-Marktes und eines weiteren Lebensmitteldiscounters begründet. Insgesamt befinden sich daher drei Viertel der Gesamtverkaufsfläche in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die mittel- und vor allem langfristigen Bedarfsstufen nehmen aufgrund dessen an diesem Sonderstandort lediglich eine untergeordnete Rolle ein.

Zudem finden sich im Untersuchungsraum zwei weitere strukturprägende Standortbereiche. Der städtebaulich nicht integrierte Standortbereich am Kreuzungsbereich der Eckernförder Straße und Gutenbergstraße in Randlage des Stadtteils Schreventeich verfügt neben nahversorgungsrelevanten Angeboten auch über nicht zentrenrelevante Angebote wie bspw. einen Baumarkt. Ein weiterer strukturprägender Standortbereich ist in städtebaulich integrierter Lage ebenfalls im Stadtteil Schreventeich westlich der Kieler Innenstadt verortet. Der Standortbereich zwischen Weißenburgstraße und Metzstraße wird vor allem durch verschiedene Nahversorgungsangebote sowie weitere arrondierenden Nutzungen geprägt.

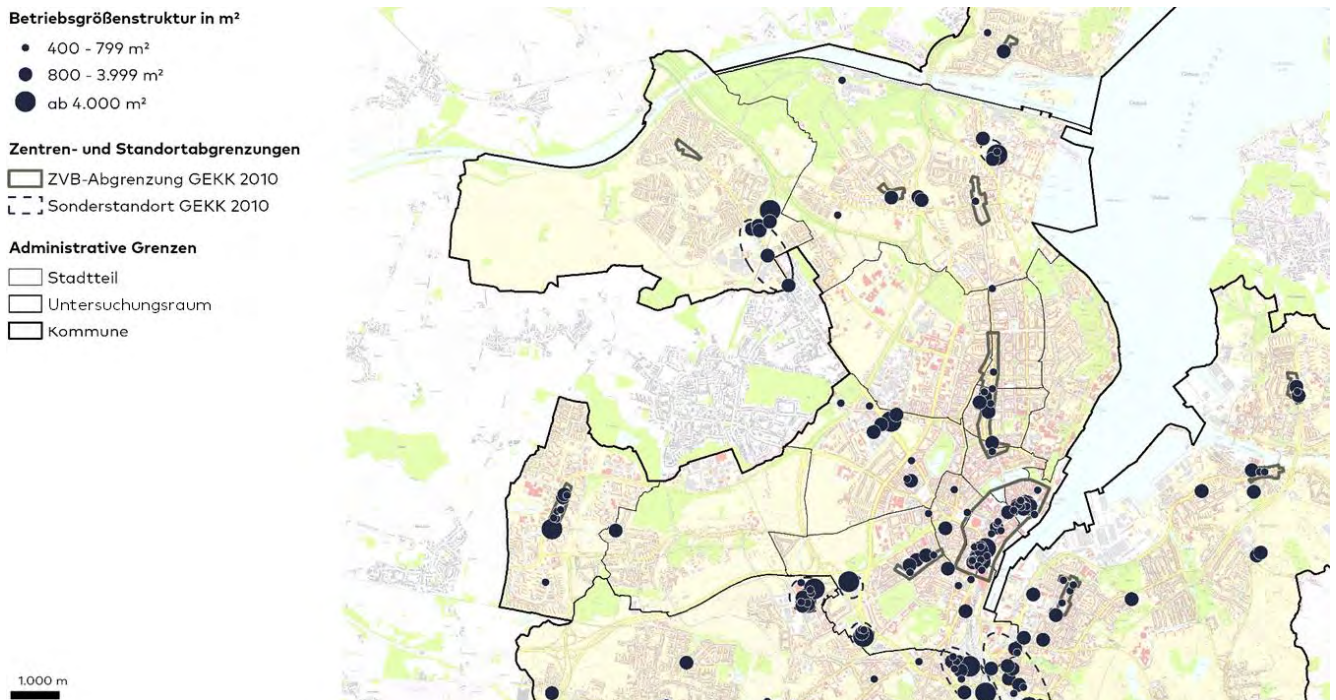


Abbildung 17: Einzelhandelsbestand des Untersuchungsraums Mitte/West nach Größenklassen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Abbildung 18 stellt den Einzelhandelsbestand bezogen auf die Verkaufsfläche in Kiel Mitte/West dar und unterteilt dabei in Warengruppen und Lagebereiche. Dabei wird deutlich, dass ein großer Anteil der Warengruppen im Innenstadtzentrum verortet ist. Ein besonders hoher Prozentsatz beläuft sich dabei auf die Warengruppe Bekleidung mit rd. 19 % der gesamten Verkaufsfläche. Mit einem Anteil von rd. 69 % (rd. 56 % in ZVB, rd. 13 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) sind etwa zwei Drittel der Verkaufsflächen in städtebaulich integrierten Lagen verortet. Der Verkaufsflächenanteil von rund einem Drittel an städtebaulich nicht integrierten Lagen ist gleichwohl als suboptimal zu bewerten. Dieser signifikante Verkaufsflächenanteil rührt dabei insbesondere von den hohen Verkaufsflächenausstattungen an den Sonderstandorten in

Mitte/West. Die hohe sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Kieler Sonderstandorten ist im Hinblick auf eine fußläufige wohnortnahe Versorgung für die Kieler Bürger*innen kritisch zu bewerten.

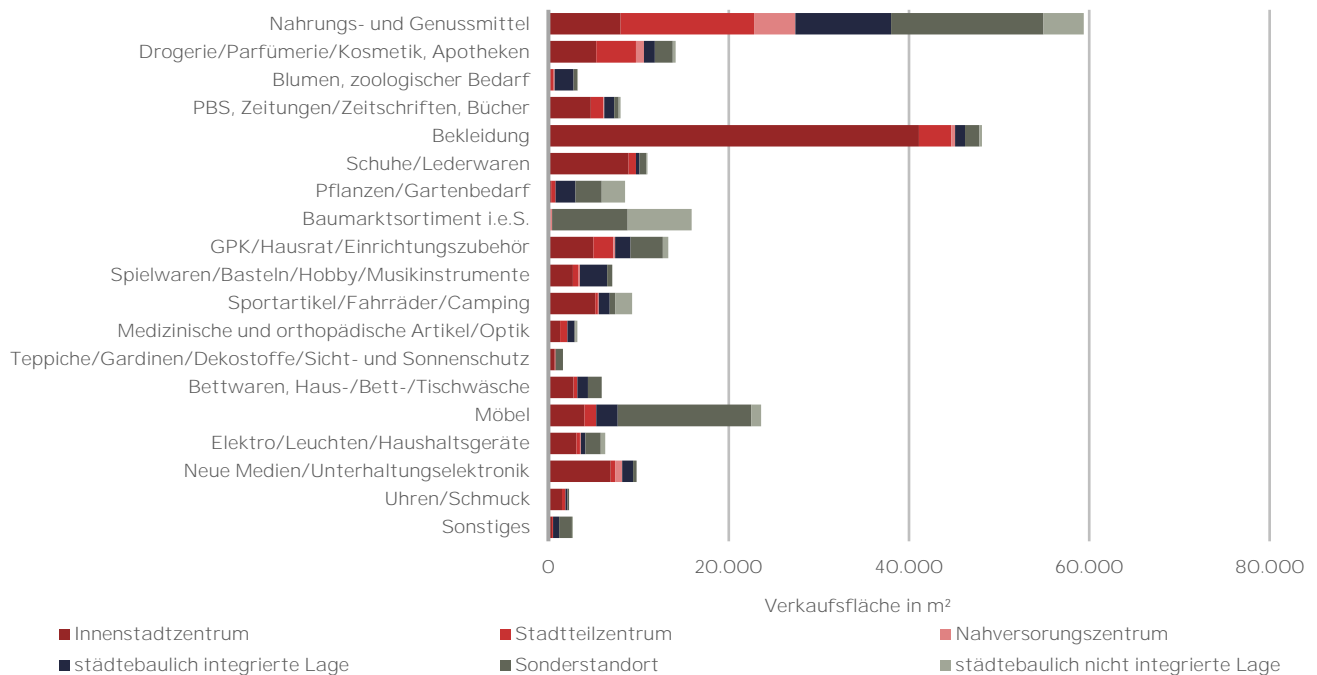


Abbildung 18: Einzelhandelsbestand in Kiel Mitte/West nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB-Abgrenzung: GEKK 2010; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Aufgrund der hohen Bevölkerungszahl in Kiel Mitte/West ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 690,6 Mio. Euro. Im Zusammenhang mit der überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität²⁵ ergibt sich ein jährlicher Einzelhandelsumsatz von rd. 1.027,9 Mio. Euro brutto (siehe Tabelle 16). Die hohe Zentralität ergibt sich hauptsächlich aus den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen, wobei die Kaufkraftbindung durch verschiedene Warengruppen generiert wird, die eine äußerst hohe Zentralität vorweisen (z. B. Uhren/Schmuck, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Schuhe/Lederwaren, Bekleidung). Die Vielzahl an Angeboten mit hohen Verkaufsflächenausstattungen in der Kieler Innenstadt führen dabei insb. in den innerstädtischen Leitsortimenten zu deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Kieler Einzugsgebiet. Die Zentralitäten der übrigen Warengruppen fallen sehr differenziert aus. Der kurzfristige Bedarfsbereich hat in Summe die geringste Zentralität, welche mit einem Wert von 1,27 allerdings weiter über der Kieler Gesamtzentralität liegt. In den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe sind einzig in dem Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. Kaufkraftabflüsse (rd. 0,53) zu verzeichnen. Im langfristigen Bedarfsbereich sind in der Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum Mitte/West (rd. 0,67) zu konstatieren. Im Untersuchungsraum wird die Warengruppe überwiegend als Randsortiment in der Kieler Innenstadt angeboten.

²⁵ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 16: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kiel Mitte/West

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	59.400	328,6	280,7	1,17
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	14.100	76,8	40,0	1,92
Blumen, zoologischer Bedarf	3.200	9,6	13,6	0,70
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	8.100	35,5	19,7	1,80
Kurzfristiger Bedarfsbereich	84.800	450,5	354,0	1,27
Bekleidung	48.100	158,5	61,2	2,59
Schuhe/Lederwaren	11.000	45,5	17,0	2,67
Pflanzen/Gartenbedarf	8.500	16,7	10,2	1,64
Baumarktsortiment i. e. S.	15.900	30,8	58,4	0,53
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	13.300	22,0	7,7	2,88
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	7.100	23,5	15,1	1,56
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	9.300	31,4	15,3	2,05
Mittelfristiger Bedarfsbereich	113.200	328,3	184,7	1,78
Medizinische und orthopädi- sche Artikel/Optik	3.200	25,7	16,9	1,52
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.600	5,2	7,8	0,67
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	5.900	16,0	7,2	2,22
Möbel	23.700	48,9	38,8	1,26
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	6.300	38,2	22,9	1,67
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	9.900	83,2	43,4	1,92
Uhren/Schmuck	2.300	22,8	8,3	2,75
Sonstiges	2.600	9,1	6,7	1,36
Langfristiger Bedarfsbereich	55.400	249,1	151,9	1,64
Gesamt	253.500	1.027,9	690,6	1,49

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

ALTSTADT/VORSTADT/EXERZIERPLATZ/DAMPERHOF/SÜDFRIEDHOF

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	27.590
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+4,4 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+1,9 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

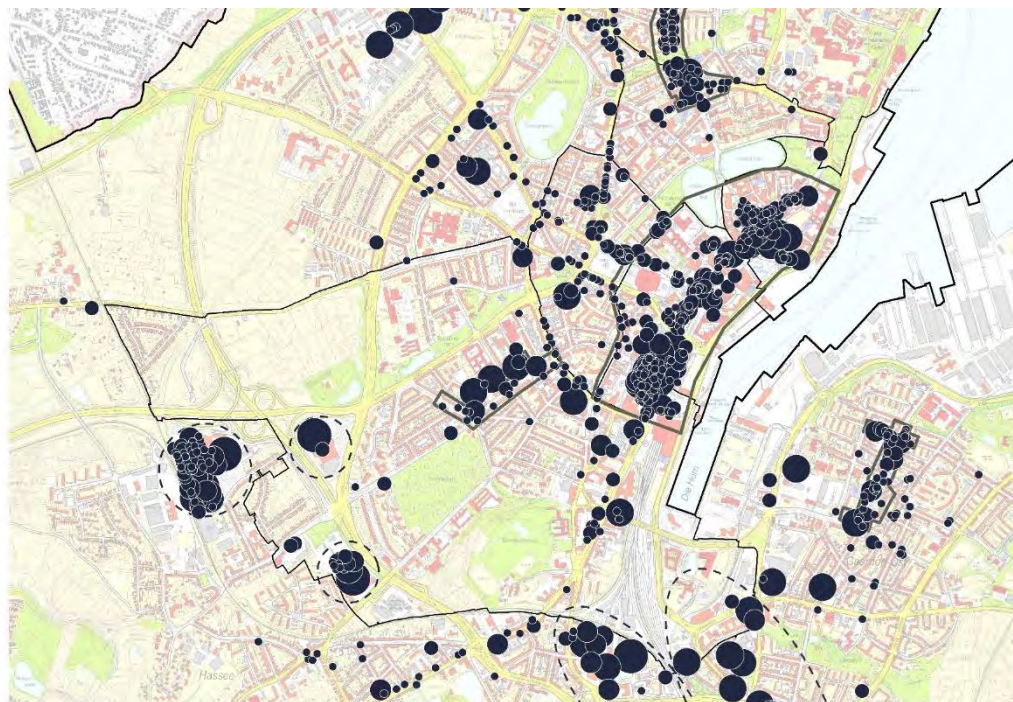
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Kommune

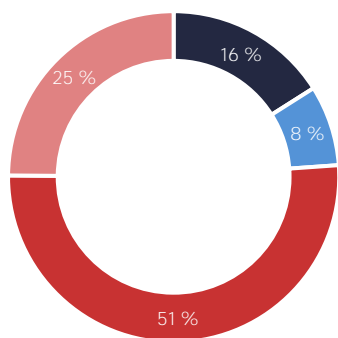


500 m

Standortbereiche

Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Kirchhofallee, Sonderstandort IKEA, Sonderstandort Plaza

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	492
Gesamtverkaufsfläche in m ²	179.300	-11,0 %	159.700
Verkaufsflächenausstattung in m ² je EW	7,10	-1,31	5,79
Umsatz in Mio. Euro	624,9	+5,7 %	660,6
Kaufkraft in Mio. Euro	120,4	+21,3 %	146,0
Zentralität	5,19	-0,66	4,53

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	339 68,9 %	132 26,8 %	21 4,3 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	110.400 69,1 %	15.100 9,5 %	34.200 21,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

BRUNSWIK/DÜSTERNBROOK/BLÜCHERPLATZ/RAVENSBERG

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	32.875
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+0,1 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+4,1 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

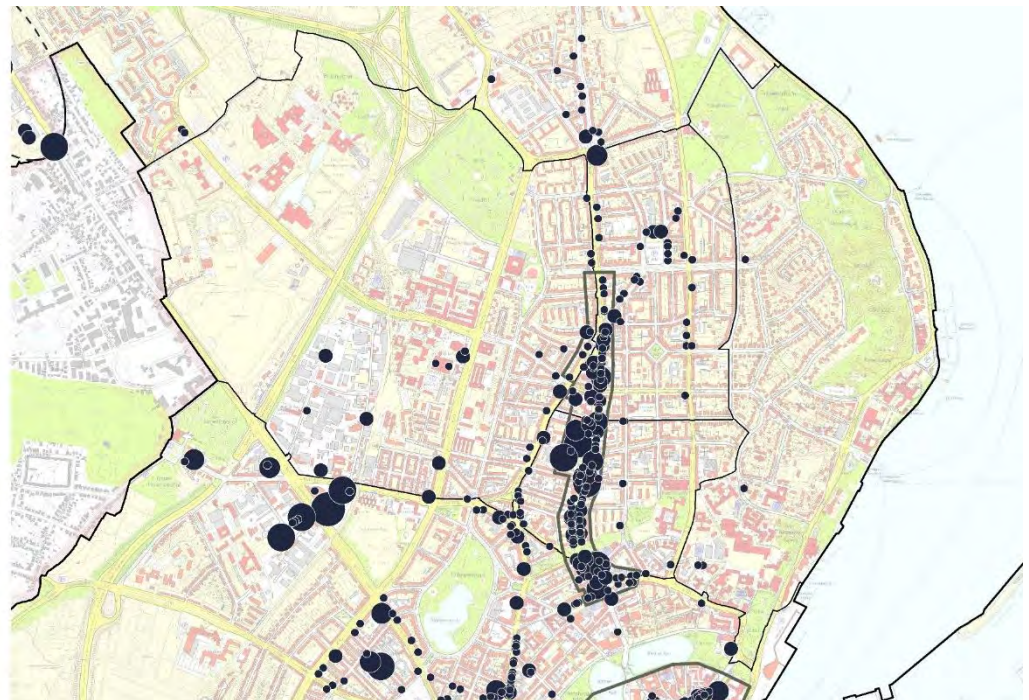
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

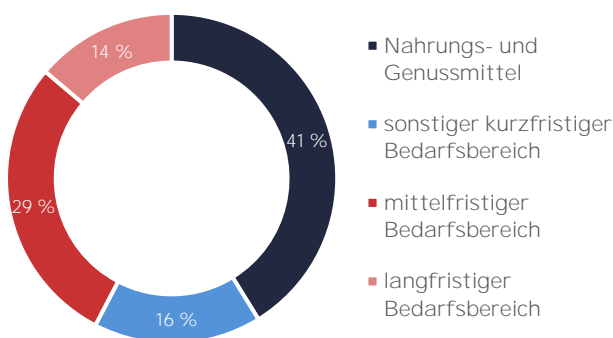
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Besonderes Stadtteilzentrum Holtenauer Straße

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	200
Gesamtverkaufsfläche in m ²	22.300	-8,0 %	20.500
Verkaufsflächenausstattung in m ² je EW	0,71	-0,09	0,62
Umsatz in Mio. Euro	93,3	+12,8 %	105,2
Kaufkraft in Mio. Euro	148,2	+20,9 %	179,2
Zentralität	0,63	-0,04	0,59

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	123 61,5 %	69 34,5 %	8 4,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	15.700 76,8 %	3.900 19,0 %	900 4,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

METTENHOF

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	20.008
Relative Einwohner*innenentwicklung seit 2008	+3,0 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+1,6 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

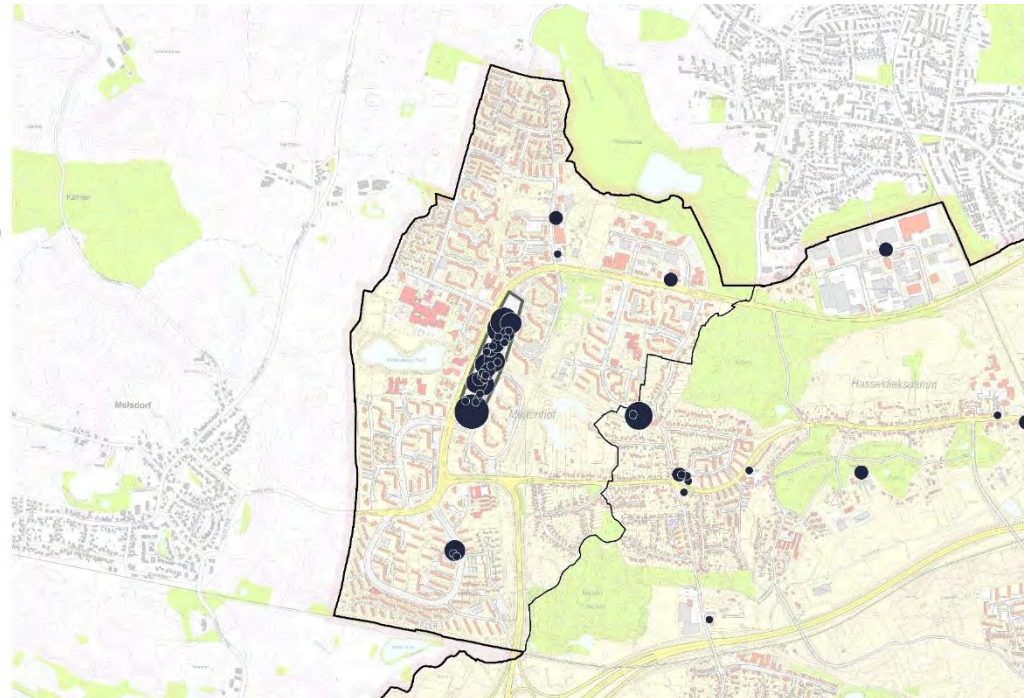
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Kommune

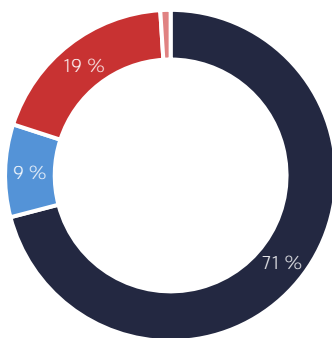


500 m

Standortbereiche

Stadtteilzentrum Mettenhof

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsdaten	2010	➔	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	37
Gesamtverkaufsfläche in m ²	13.200	+17,0 %	15.500
Verkaufsflächenausstattung in m ² je EW	0,70	+0,07	0,77
Umsatz in Mio. Euro	45,7	+44,0 %	65,8
Kaufkraft in Mio. Euro	89,7	+23,1 %	110,4
Zentralität	0,51	+0,09	0,60

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB		siL		niL	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	31	83,8 %	3	8,1 %	3	8,1 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	14.100	91,1 %	700	4,4 %	700	4,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

SCHREVENTEICH/HASELDIEKSDAMM

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	14.805
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+0,9 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+1,8 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

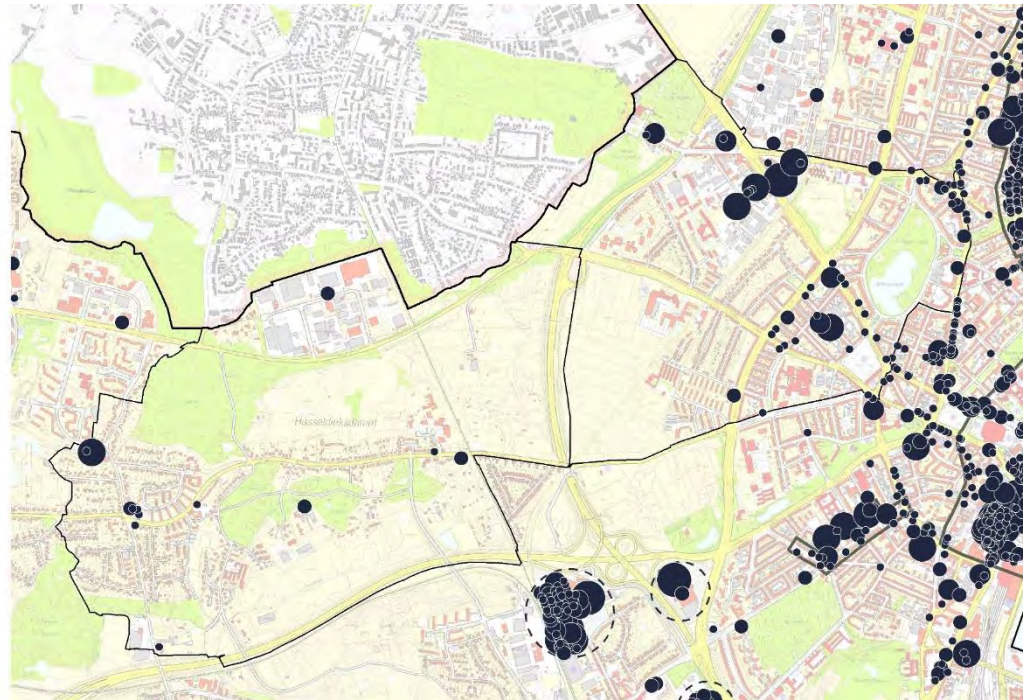
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Kommune

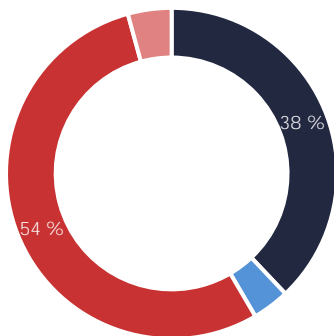


500 m

Standortbereiche

/

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	60
Gesamtverkaufsfläche in m²	25.900	-15,0 %	22.100
Verkaufsflächenausstattung in m² je EW	1,82	-0,33	1,49
Umsatz in Mio. Euro	69,4	-6,9 %	64,6
Kaufkraft in Mio. Euro	67,4	+19,3 %	80,4
Zentralität	1,03	-0,23	0,80

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL			
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	0	0,0 %	48	80,0 %	12	20,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	0	0,0 %	6.800	30,9 %	15.300	69,1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

SUCHSDORF

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	9.339
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	-0,9 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+0,6 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

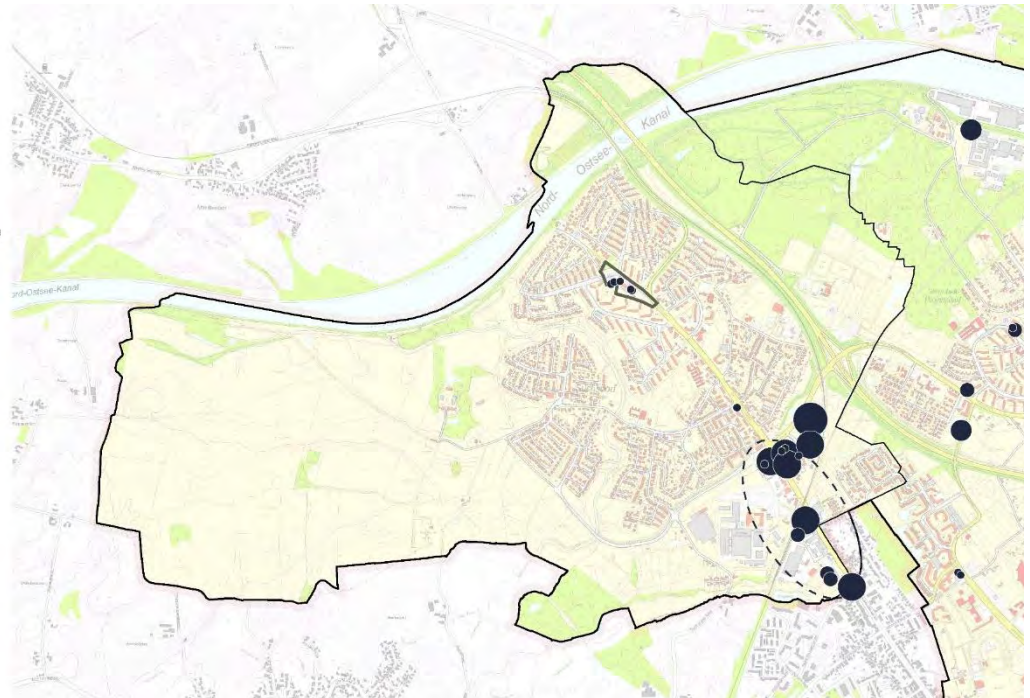
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

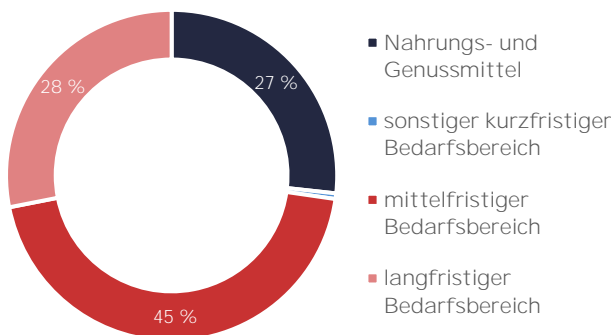
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Nahversorgungszentrum Rungholtplatz, Sonderstandort Suchsdorf

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	21
Gesamtverkaufsfläche in m²	17.900	+8,0 %	19.300
Verkaufsflächenausstattung in m² je EW	1,97	-0,10	2,07
Umsatz in Mio. Euro	60,5	+8,3 %	65,5
Kaufkraft in Mio. Euro	43,2	+43,5 %	62,0
Zentralität	1,40	-0,34	1,06

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL			
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	5	23,8 %	1	4,8 %	15	71,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	200	0,8 %	< 50	0,2 %	19.100	99,1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	19.695
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+4,7 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+4,6 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

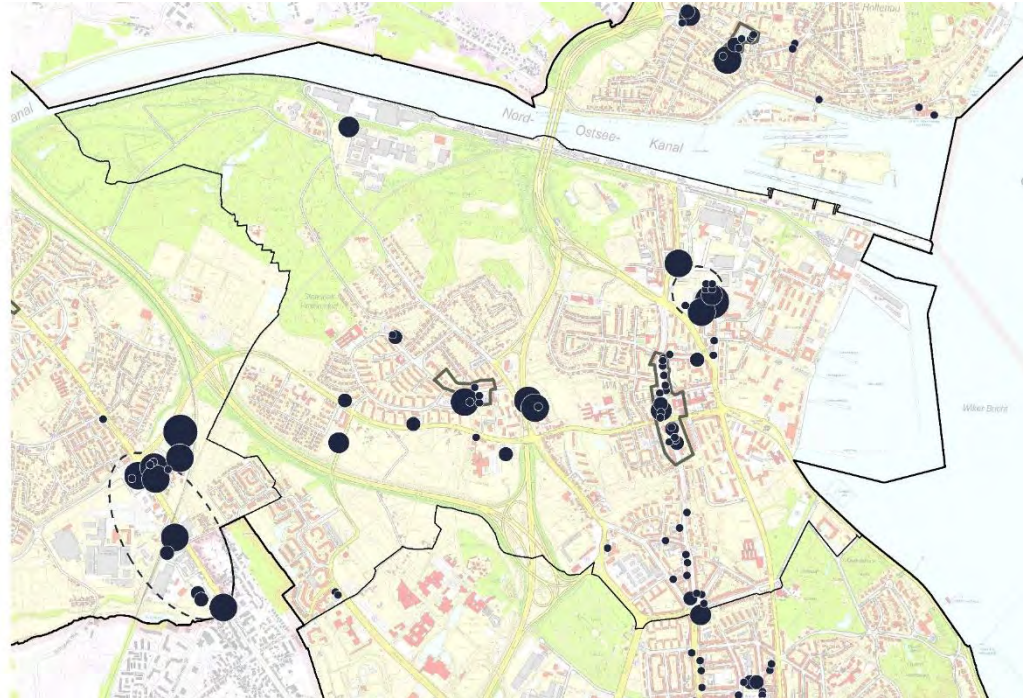
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- ▭ Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

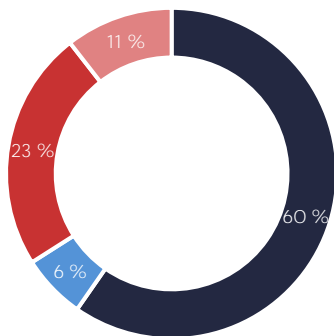
- ▭ Stadtteil
- ▭ Kommune



Standortbereiche

Stadtteilzentrum Wik, Nahversorgungszentrum Gurlittplatz, Sonderstandort Famila (Wik)

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsdaten	2010	➔	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	61
Gesamtverkaufsfläche in m²	10.700	+54,0 %	16.500
Verkaufsflächenausstattung in m² je EW	0,60	+0,24	0,84
Umsatz in Mio. Euro	47,6	+39,1 %	66,2
Kaufkraft in Mio. Euro	84,2	+33,7 %	112,6
Zentralität	0,57	+0,02	0,59

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	23 37,7 %	26 42,6 %	12 19,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	2.700 16,4 %	5.200 31,3 %	8.600 52,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

4.6.2 Nord

Der nördlich des Nord-Ostsee-Kanals liegende Untersuchungsraum Kiel Nord zählt die vier Stadtteile Friedrichsort, Holtenau, Pries sowie Schilksee. Mit 20.241 Einwohner*innen ist der Untersuchungsraum der bevölkerungsschwächste der vier Kieler Untersuchungsräume. Dabei ist die Bevölkerungszahl des Untersuchungsraums Nord seit dem Jahr 2014 um 2,9 % angestiegen. Bis zum Jahr 2024 wird allerdings ein Rückgang der Bevölkerung in Kiel Nord um rd. 0,9 % prognostiziert.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2018) wurden 88 Einzelhandelsbetriebe im gesamten Untersuchungsraum erhoben. Die Einzelhandelsbetrieben vereinen dabei eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 24.000 m² auf sich (siehe Tabelle 17). Als Folge der vergleichsweise geringen Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum Nord liegt die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 1,18 m² je Einwohner*in deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner*in²⁶). Dies ist durch die eher ländlich geprägten Stadtteile mit einer geringen Einwohner*innendichte begründet sowie durch das Wettbewerbsumfeld außerhalb der Stadt Kiel (siehe Abbildung 19).

Seit der Bestandserhebung im Rahmen des GEKK 2010 ist die Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum Nord auf einem konstanten Niveau geblieben. Der leichte Anstieg der Bevölkerungszahl führt dabei zu einer leicht rückläufigen Verkaufsflächenausstattung in Kiel Nord.

Tabelle 17: Einzelhandelsbestand in Kiel Nord

Strukturdaten	Erhebung 2010	Erhebung 2018
Bevölkerungszahl	20.000	20.241
Anzahl der Betriebe	k. A.	88
Gesamtverkaufsfläche in m²	23.900	24.000
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	1,20	1,18

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

Die Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum konzentrieren sich in hohem Maß auf das Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries, zwei Nahversorgungszentren sowie auf einen Fachmarktstandort im Süden Schilksees (siehe Abbildung 19).

Das Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries orientiert sich überwiegend entlang der angrenzenden Flurstücke an der Hauptverkehrsachse Friedrichsorter Straße bzw. An der Schanze. Das Zentrum ist mit einem Anteil von rd. 2 % an der Kieler Gesamtverkaufsfläche hinsichtlich seiner Funktionszuweisung als angemessen zu bewerten. Als Magnetbetriebe mit nahversorgungsrelevanter Angebotsstruktur fungieren Rewe als Lebensmittelvollsortimenter, zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Rossmann Drogeriefachmarkt. Ein Netto Lebensmitteldiscounter im Stadtteilzentrum wurde in jüngster Zeit geschlossen. In den Räumlichkeiten hat sich in der Zwischenzeit ein Kik Discounter angesiedelt. Ebenfalls sind seit der Bestandserhebung ein DM eröffnet und ein Aldi am ursprünglichen Standort nach Neubau und Erweiterung wiedereröffnet worden.

Darüber hinaus tragen mehrere inhabergeführte Fachgeschäfte zu einem ansprechenden Angebotsmix innerhalb des Zentrums bei. Das Stadtteilzentrum weist zusätzlich ein hohes Maß an Verweilqualität insb. entlang des als Fußgängerzone angelegten Abschnitts des Zentrums auf. Der identifikationsstiftende Leuchtturm in zentraler Lage sowie die Vielzahl historischen Gebäuden entlang der Friedrichsorter Straße tragen zudem zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

²⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Das Nahversorgungszentrum Holtenau ist zentral im Stadtteil Holtenau verortet und umfasst im Wesentlichen den südlich der Richthofenstraße angrenzenden Rewe Markt als einzigen Magnetbetrieb im Zentrum sowie die umliegenden Nutzungen am nördlichen Eckenerplatz. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.400 m² ist das städtebauliche Gewicht für ein Nahversorgungszentrums als hoch zu bewerten. Gleichwohl werden Angebotslücken im Sortimentsbereich der Drogeriewaren sowie eine geringe Zahl zentreneergänzenden Funktionen ersichtlich. Trotz der kompakten Struktur sind die städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge innerhalb des Zentrums eingeschränkt. So kommt insbesondere der als Hauptverkehrsachse angelegten Richthofenstraße eine städtebauliche Trennwirkung zu.

Das Nahversorgungszentrum Schilksee erstreckt sich über die angrenzenden Flurstücke am Kreuzungsbe- reich Funkstellenweg und Langenfelde und weist folglich eine kompakte städtebauliche Struktur auf. Als einziger Magnetbetrieb im Nahversorgungszentrum fungiert ein Rewe Markt. Hinsichtlich der Erfüllung der Versorgungsfunktion sind insb. die Angebotslücken im Bereich von Drogeriewaren durch das Fehlen ent- sprechender Anbieter*innen im Nahversorgungszentrum als kritisch zu bewerten.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen gibt es in Kiel Nord einen weiteren strukturprägenden Stand- ortbereich in Schilksee an der Redderkoppel in städtebaulich nicht integrierter Lage. Der Standort verfügt über verschiedene nicht zentrenrelevante Angebote wie bspw. einen Möbelmarkt und einen Baumarkt.

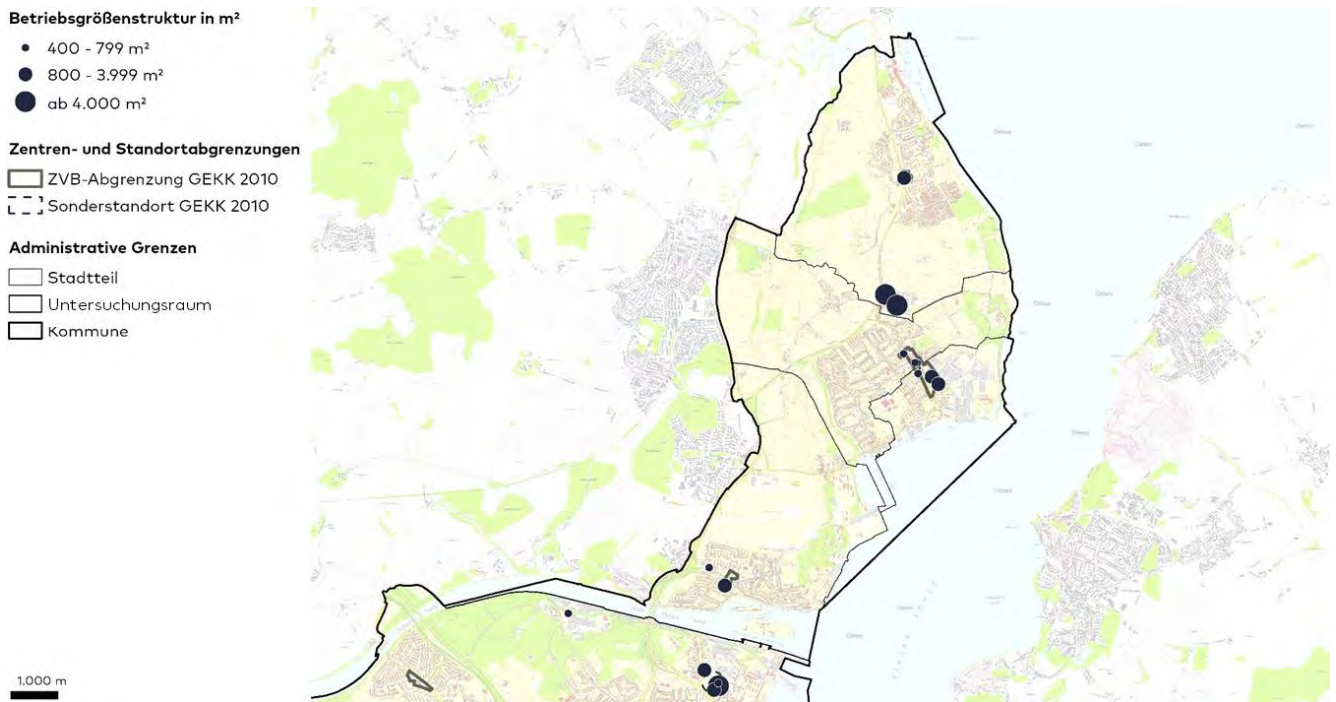


Abbildung 19: Einzelhandelsbestand des Untersuchungsraums Nord nach Größenklassen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Der Untersuchungsraum Nord weist nur rd. 5,5 % der Gesamtverkaufsfläche von der Stadt Kiel auf. Das Angebot im Stadtteilzentrum konzentriert sich überwiegend auf den kurzfristigen Bedarfsbereich und wird um Sortimente der mittelfristigen Bedarfsstufe ergänzt (z. B. Sportartikel/Fahrräder/Camping und Bekleidung). Darüber hinaus sind insb. Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe mit hohen Verkaufsflächenanteilen in den Nahversorgungszentren und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in Kiel Nord verortet. Aufgrund eines Fachmarktstandortes im Untersuchungsraum sind signifikante Verkaufsflächenanteile der Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment sowie Möbel in städtebaulich nicht integrierten Lagen zu konstatieren (siehe Abbildung 20).

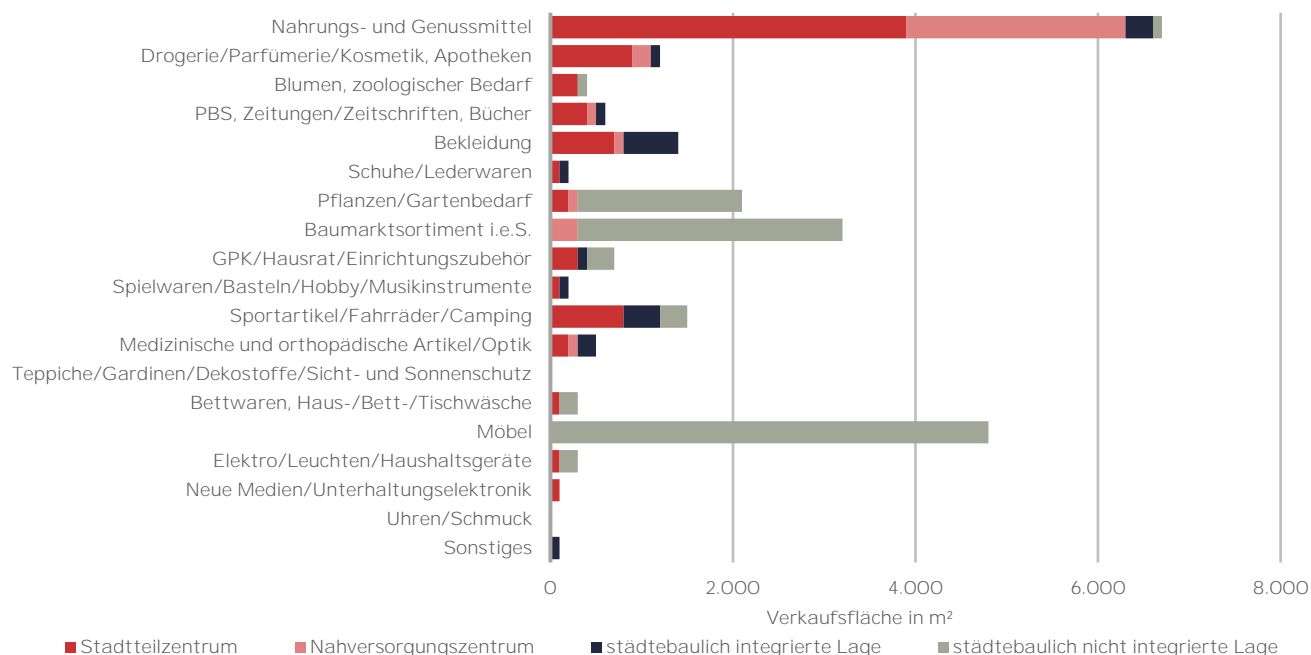


Abbildung 20: Einzelhandelsbestand in Kiel Nord nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB-Abgrenzung: GEKK 2010; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für Kiel Nord lässt sich ein Einzelhandelsumsatz von rd. 73,3 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 126,9 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität²⁷ von rd. 0,58. Dieser niedrige Zentralitätswert begründet sich u. a. durch die geringen Verkaufsflächenausstattungen in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe. Warengruppenspezifisch zeigen sich z. T. deutliche Unterschiede hinsichtlich der zu beobachteten Umsatz-Kaufkraft-Relation. Das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich stellt sich insgesamt unterdurchschnittlich dar, sodass in höherem Maß Kaufkraftabflüsse sowohl in die südlich gelegenen Kieler Stadtteile (insb. Wik) als auch in die umliegenden Kommunen (insb. Altenholz) zu verzeichnen sind. Die Kaufkraftabflüsse in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel resultieren besonders aus dem Fehlen eines Verbrauchermarktes bzw. SB-Warenhauses in Kiel Nord. Auch in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken kann mit einer Zentralität von rd. 0,87 die sortimentsspezifische Kaufkraft nicht im Untersuchungsraum gebunden werden. Die niedrige Zentralität ist u. a. die Folge des Fehlens von Drogeriemärkten in den Nahversorgungszentren Holtenau und Schilksee. In den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe sind die deutlichsten Kaufkraftabflüsse in den innerstädtischen Leitsortimenten Schuhe/Lederwaren (rd. 0,21), Bekleidung (rd. 0,25) sowie Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 0,22) zu verzeichnen. Die niedrigen Zentralitätswerte sind die Folge von fehlenden Anbietern der innerstädtischen Leitsortimente insb. im Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries. Kaufkraftzuflüsse im mittelfristigen Bedarfsbereich werden im Untersuchungsraum Nord hingegen in den Sortimentsbereichen Sportartikel/Fahrräder/Camping sowie Pflanzen/Gartenbedarf erreicht. Die deutlichen Kaufkraftzuflüsse in der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping resultieren besonders aus dem Vorhandensein von zwei Anbietern mit dem entsprechenden Hauptsortiment im Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries. In den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe kann einzig in dem Sortimentsbereich Medizinische und orthopädische Artikel/Optik mit einem Zentralitätswert von rd. 1,04 die eigene Kaufkraft im Untersuchungsraum Nord gebunden werden. Die deutlichsten Kaufkraftabflüsse sind in den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Deko-

²⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

stoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 0,00), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 0,08) sowie Uhren/Schmuck (rd. 0,17) festzustellen. Diese Sortimente werden in Kiel Nord vornehmlich als Randsortimente angeboten und verfügen so über geringe Verkaufsflächenanteile.

Tabelle 18: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kiel Nord

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	6.600	38,0	50,5	0,75
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.200	6,4	7,4	0,87
Blumen, zoologischer Bedarf	400	1,4	2,4	0,61
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	500	2,2	3,8	0,58
Kurzfristiger Bedarfsbereich	8.700	48,0	64,0	0,75
Bekleidung	1.500	3,0	11,8	0,25
Schuhe/Lederwaren	200	0,7	3,2	0,21
Pflanzen/Gartenbedarf	2.100	1,9	1,8	1,05
Baumarktsortiment i. e. S.	3.200	3,4	9,9	0,35
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	600	0,7	1,5	0,47
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	200	0,6	2,9	0,22
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	1.500	3,7	2,9	1,24
Mittelfristiger Bedarfsbereich	9.200	14,0	34,0	0,41
Medizinische und orthopädi- sche Artikel/Optik	400	3,1	3,0	1,04
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	< 50	0,0	1,4	0,00
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	300	0,5	1,3	0,39
Möbel	4.800	5,5	7,5	0,73
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	300	1,1	4,4	0,24
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	100	0,6	8,2	0,08
Uhren/Schmuck	< 50	0,3	1,7	0,17
Sonstiges	100	0,2	1,2	0,15
Langfristiger Bedarfsbereich	6.000	11,3	28,8	0,39
Gesamt	24.000	73,3	126,9	0,58

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

FRIEDRICHSORT

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	2.083
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+1,2 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	-2,4 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

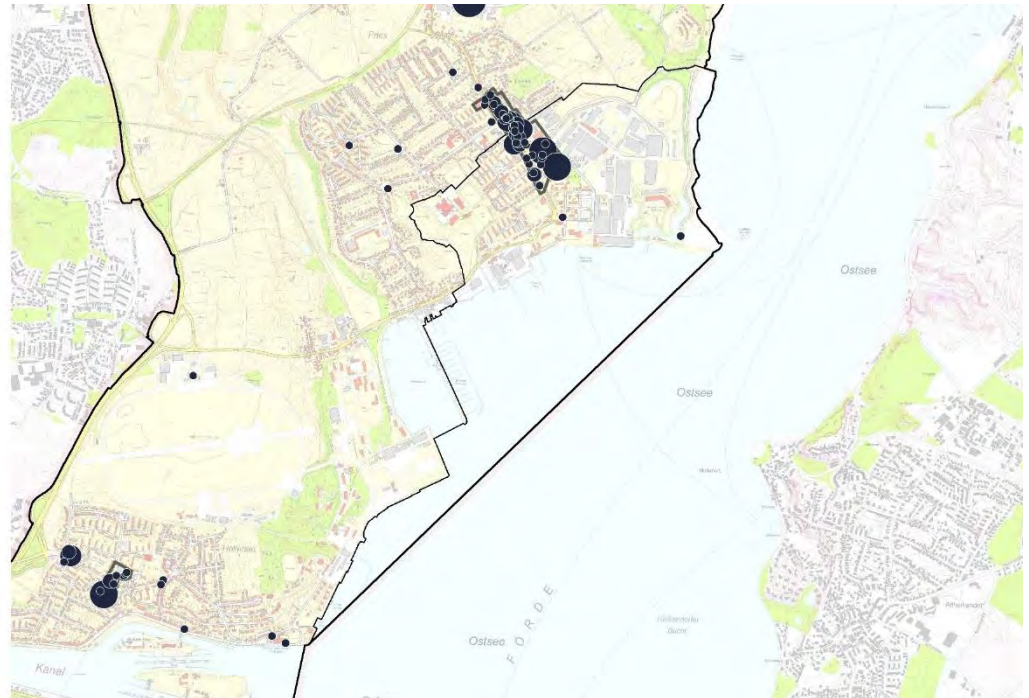
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

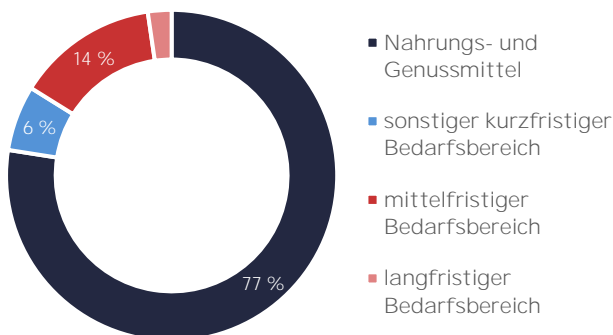
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	26
Gesamtverkaufsfläche in m²	5.500	+0,0 %	5.500
Verkaufsflächenausstattung in m² je EW	2,30	+0,34	2,64
Umsatz in Mio. Euro	28,3	+2,5 %	29,0
Kaufkraft in Mio. Euro	11,3	+15,9 %	13,1
Zentralität	2,5	-0,28	2,22

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	24 92,3 %	1 3,8 %	1 3,8 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	5.500 99,6 %	< 50 0,2 %	< 50 0,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

HOLTENAU

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	5.763
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+10,7 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	-1,0 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

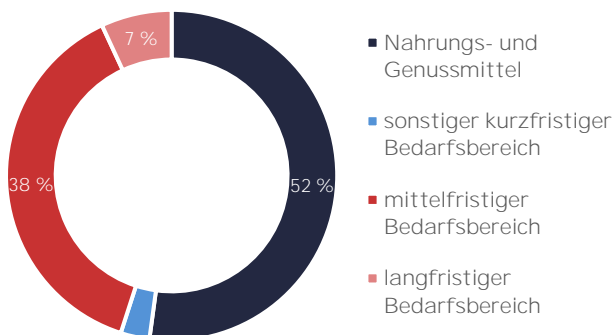
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Nahversorgungszentrum Holtenau

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	17
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.800	+0,0 %	2.800
Verkausflächenausstattung in m² je EW	0,52	-0,03	0,49
Umsatz in Mio. Euro	11,1	-0,9 %	11,0
Kaufkraft in Mio. Euro	24,9	+45,0 %	36,1
Zentralität	0,45	-0,14	0,31

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL			
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	8	47,1 %	8	47,1 %	1	5,9 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	1.900	66,6 %	900	33,0 %	< 50	0,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

PRIES

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	7.422
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+0,6 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	-1,6 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

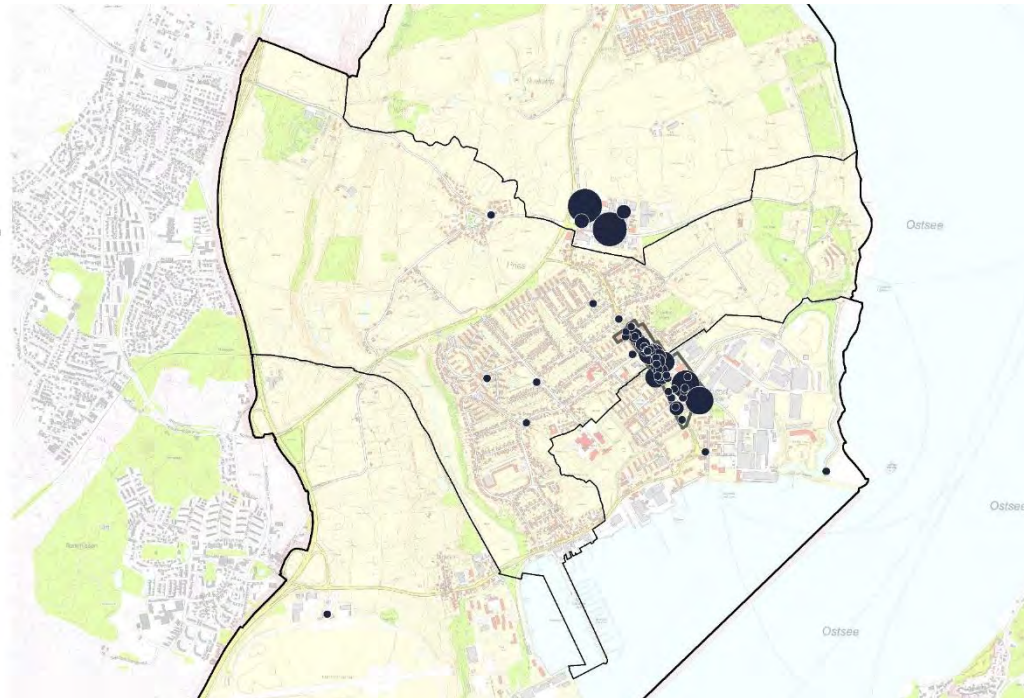
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

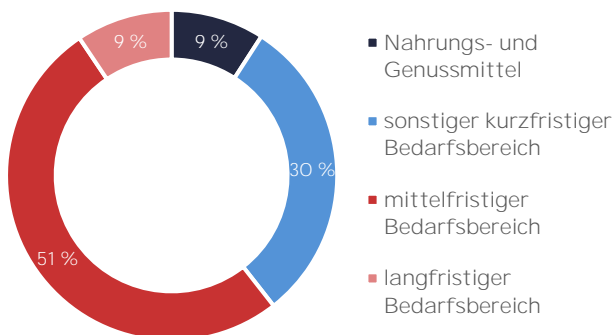
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	26
Gesamtverkaufsfläche in m²	4.900	-43,0 %	2.800
Verkaufsflächenausstattung in m² je EW	0,66	-0,28	0,38
Umsatz in Mio. Euro	18,8	-35,1 %	12,2
Kaufkraft in Mio. Euro	34,6	+ 34,4 %	46,5
Zentralität	0,54	-0,28	0,26

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL			
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	19	73,1 %	7	26,9 %	0	0,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	2.600	93,0 %	200	7,0 %	0	0,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

SCHILKSEE

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	4.973
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	-1,1 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+0,9 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

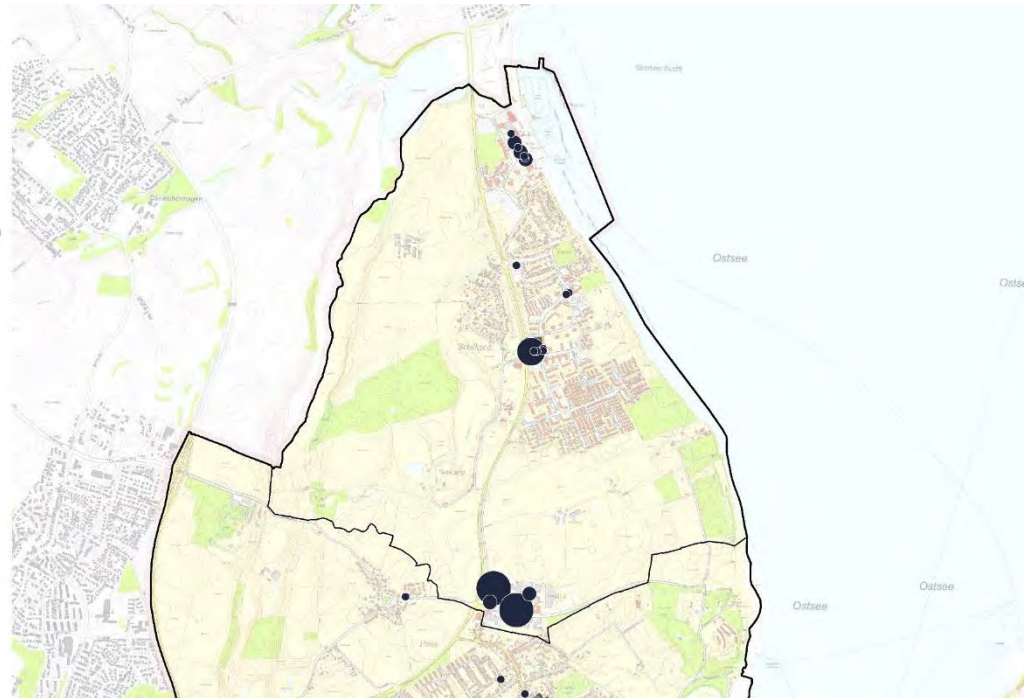
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

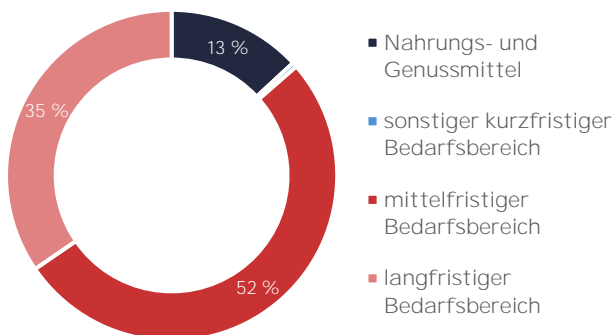
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Nahversorgungszentrum Schilksee

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsdaten	2010	➔	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	19
Gesamtverkaufsfläche in m²	10.800	+19,0 %	12.800
Verkaufsflächenausstattung in m² je EW	2,10	+0,48	2,58
Umsatz in Mio. Euro	23,3	-9,9 %	21,0
Kaufkraft in Mio. Euro	24,5	+27,3 %	31,2
Zentralität	0,95	-0,28	0,67

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	5 26,3 %	10 52,6 %	4 21,1 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	1.400 11,2 %	800 6,4 %	10.600 82,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

4.6.3 Ost

Der 45.699 Einwohner*innen zählende Untersuchungsraum Kiel Ost liegt am Ostufer der Kieler Förde. Seit dem Jahr 2014 ist die Bevölkerungszahl in dem Untersuchungsraum um 4,9 % gestiegen. Die 153 im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07/2018) erfassten Einzelhandelsbetriebe vereinen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 28.700 m² auf sich. Die daraus resultierende Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,63 m² je Einwohner*in liegt somit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner*in²⁸) (siehe Tabelle 19).

Im direkten Vergleich zum GEKK 2010 ist die Verkaufsflächenausstattung rückläufig. Bei annähernd gleicher Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum ist diese Negativentwicklung auf den deutlichen Bevölkerungszuwachs in dem abgebildeten Zeitraum zurückzuführen.

Tabelle 19: Einzelhandelsbestand in Kiel Ost

Strukturdaten	Erhebung 2010	Erhebung 2018
Bevölkerungszahl	41.750	45.699
Anzahl der Betriebe	k. A.	153
Gesamtverkaufsfläche in m²	29.300	28.700
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,7	0,63

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

Der Einzelhandelsbestand in Kiel Ost verteilt sich überwiegend auf zwei Stadtteilzentren in den Stadtteilen Gaarden und Wellingdorf sowie einem Nahversorgungszentrum im Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf. Darüber hinaus wird der Bestand durch zwei Sonderstandorte im östlichen und südlichen Bereich ergänzt (siehe Abbildung 21).

Das Stadtteilzentrum Gaarden-Ost umfasst im Wesentlichen die Elisabethstraße als Nord-Süd-Achse sowie die umgebenden Nutzungen am Vinetaplatz im Süden des Zentrums. Die 50 in dem Stadtteilzentrum verteilten Betriebe weisen insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.600 m² auf, was einem Anteil von rd. 1,5 % an der Kieler Gesamtverkaufsfläche entspricht. Folglich ist von einer angemessenen funktionalen Dimensionierung des Stadtteilzentrums Gaarden-Ost auszugehen. Als Magnetbetriebe mit nahversorgungsrelevanter Angebotsprägung fungieren Aldi, Rewe sowie Rossmann mit einem räumlichen Fokus auf den südlichen Teilbereich des Zentrums. Gleichzeitig ist in dem Stadtteilzentrum eine hohe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen insb. ladenähnliche Dienstleistungen vorzufinden.

Das Stadtteilzentrum Wellingdorf erstreckt sich entlang eines Teilabschnitts der Schönberger Straße am nördlichen Randbereich des Stadtteils Wellingdorf. Mit nur 13 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.600 m² weist der zentrale Versorgungsbereich eine für die ihm angedachte Versorgungsfunktion zu geringe Ausstattung auf. Neben der ansonsten vornehmlich kleinteilig organisierten Betriebsstruktur im Zentrum fungieren Netto, Rossmann und Kik als Magnetbetriebe. Insbesondere das Fehlen eines vollsortimentierten Lebensmittelmarktes schränkt die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums deutlich ein. Ebenso ist die Zahl an ladenähnlichen Dienstleistungen als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten.

Das Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf am nördlichen Kieler Stadtrand liegt an der Straße Langer Rehm und wird im Osten durch den Ostring flankiert mit Anbindung an die südlich anschließenden Kieler Stadtteile. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.800 m² kann dem Nahversorgungszentrum ein vergleichsweise hohes städtebauliches Gewicht zu gesprochen werden. Die Versorgungsfunktion für den

²⁸ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Stadtteil und darüber hinaus für die nördlichen Kieler Siedlungsgebiete wird dabei durch Aldi, Rewe und Rossmann als Magnetbetriebe im Zentrum sichergestellt.

Neben den dargestellten zentralen Versorgungsbereichen befinden sich zwei Sonderstandorte im Untersuchungsraum Ost.

Der Sonderstandort Schönkirchener Straße in südöstlicher Randlage des Stadtteils Neumühlen-Dietrichsdorf verfügt über zwei Lebensmittelbetriebe, welche als Magnetbetriebe am Standort fungieren. Das Angebot wird durch weitere kleinteilige Betriebe insbesondere der kurzfristigen Bedarfsstufe ergänzt.

Im Stadtteil Wellingdorf befindet sich der Sonderstandort Wellingdorf – Philipp-Reis-Weg mit ebenfalls zwei Lebensmittelbetrieben. Aus diesem Grund ist das Angebot nahezu ausschließlich durch nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenanteile in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel geprägt.

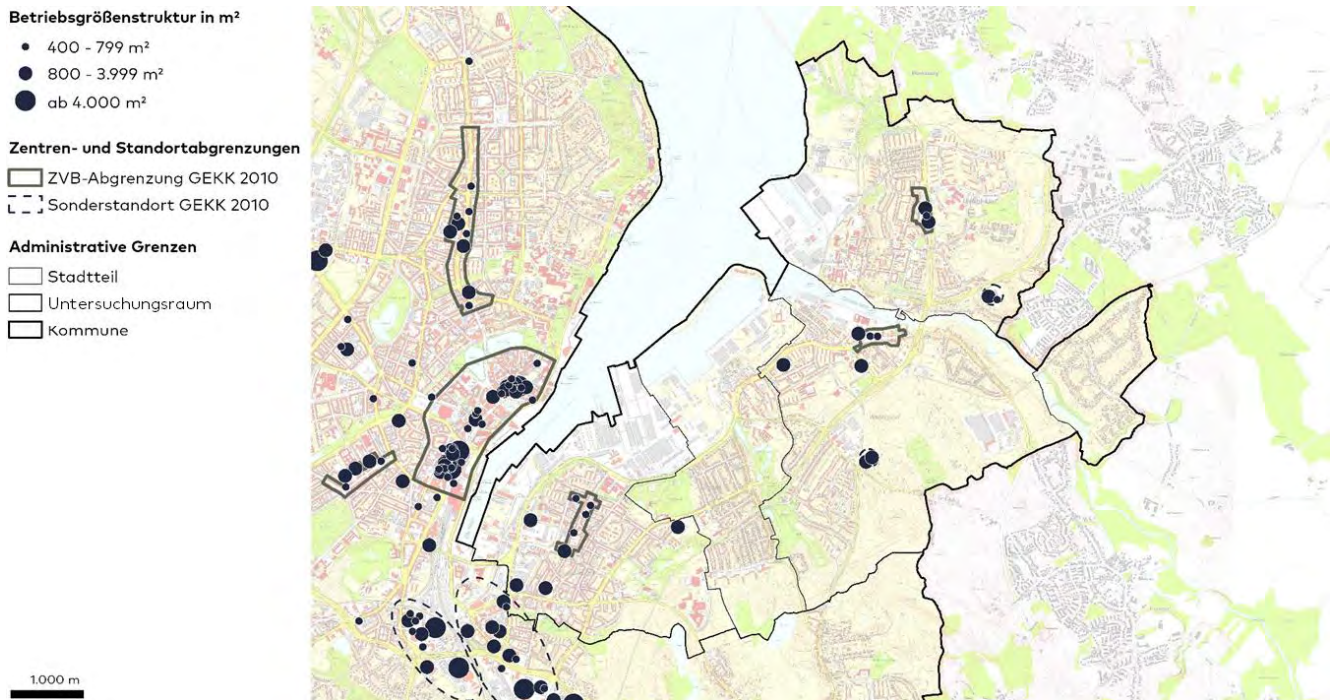


Abbildung 21: Einzelhandelsbestand des Untersuchungsraums Ost nach Größenklassen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Bei Betrachtung der Verkaufsflächenverteilung nach Warengruppe und Lagebereich wird offensichtlich, dass die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel die höchste sortimentspezifische Verkaufsfläche im Untersuchungsraum Ost einnimmt. So konzentriert sich das Angebot auch in den Stadtteilzentren überwiegend auf die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Dabei wird das Angebot in den Stadtteilzentren insb. von innenstadtaffinen Warengruppen wie z. B. Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (siehe Abbildung 22) ergänzt. Darüber hinaus sind insb. Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe mit signifikanten Verkaufsflächenanteilen in den Nahversorgungszentren und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in Kiel Ost verortet.

Im betrachteten Untersuchungsraum ist mit rd. 67 % der Großteil der Verkaufsflächen in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 45 % in ZVB, rd. 22 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) verortet, wenngleich die hohen Verkaufsflächenanteile der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs an Sonderstandorten und sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen kritisch zu bewerten sind.

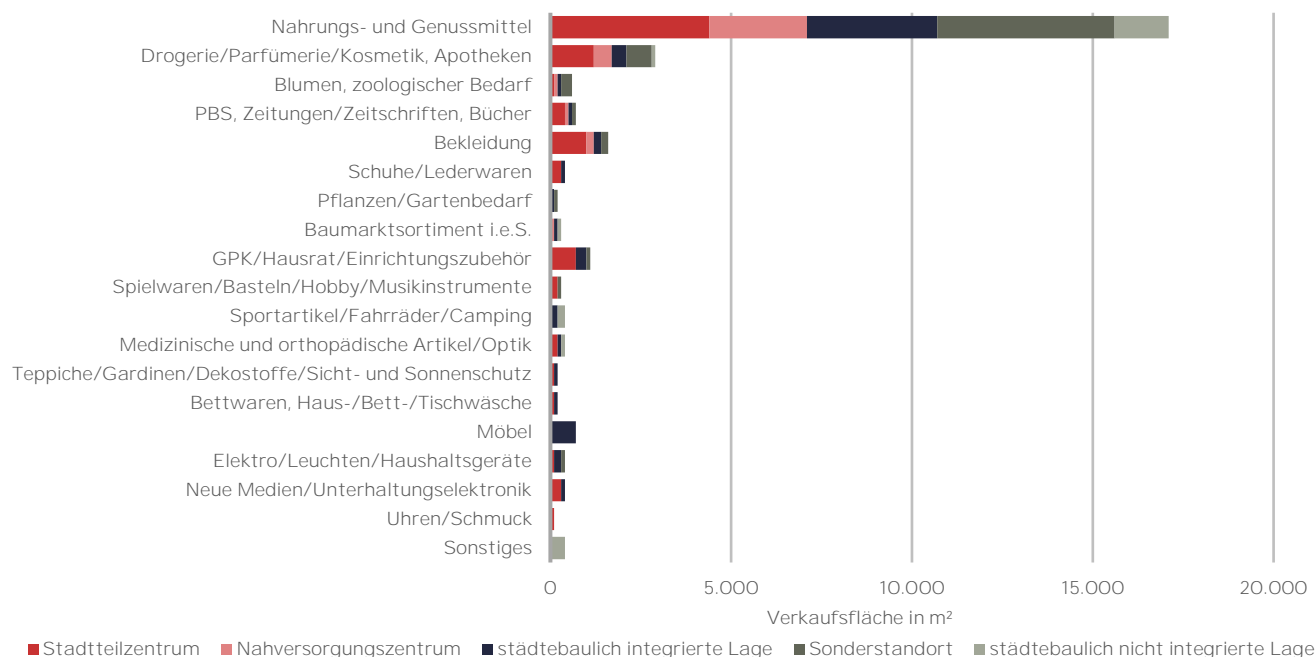


Abbildung 22: Einzelhandelsbestand in Kiel Ost nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB-Abgrenzung: GEKK 2010; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Die aus dem Einzelhandelsumsatz von rd. 139,2 Mio. Euro und einer einzelhandelsbezogenen Kaufkraft von rd. 241,1 Mio. Euro resultierenden Einzelhandelszentralität²⁹ von 0,58 im Untersuchungsraum Kiel Ost stellt sich als deutlich unterdurchschnittlich dar. Zurückzuführen ist dies mit Zentralitätswerte von 0,17 bzw. 0,23 auf die signifikanten Kaufkraftabflüsse in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche. Ein Kaufkraftzufluss in den Untersuchungsraum ist mit einer Zentralität von 1,16 einzig in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken festzustellen. Der geringe Zentralitätswert im mittelfristigen Bedarfsbereich im Untersuchungsraum Ost resultiert neben dem eingeschränkten Angebot an großflächigen Betrieben in den innenstadtaffinen Warengruppen aus dem Fehlen eines Baufachmarktes mit dem entsprechenden Hauptsortiment (siehe Tabelle 20). In den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe sind die deutlichsten Kaufkraftabflüsse in den Warengruppen Möbel (rd. 0,08), Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 0,15) sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 0,17) zu konstatieren. Die benannten Warengruppen werden überwiegend als Randsortimente im Untersuchungsraum Ost angeboten und weisen dementsprechend geringe sortimentspezifische Verkaufsflächengrößen auf.

²⁹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 20: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kiel Ost

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	17.100	94,4	98,9	0,95
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3.000	16,1	13,9	1,16
Blumen, zoologischer Bedarf	600	2,6	4,9	0,54
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	700	3,1	6,7	0,46
Kurzfristiger Bedarfsbereich	21.400	116,3	124,4	0,93
Bekleidung	1.600	3,9	20,8	0,19
Schuhe/Lederwaren	400	1,3	5,8	0,22
Pflanzen/Gartenbedarf	300	1,1	3,6	0,30
Baumarktsortiment i. e. S.	200	0,5	21,1	0,03
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	1.200	1,8	2,6	0,71
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	300	1,4	5,2	0,26
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	400	1,1	5,2	0,21
Mittelfristiger Bedarfsbereich	4.400	11,1	64,4	0,17
Medizinische und orthopädi- sche Artikel/Optik	500	3,3	6,0	0,55
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	200	0,4	2,7	0,15
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	200	0,4	2,5	0,17
Möbel	700	1,1	13,2	0,08
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	300	1,4	7,8	0,18
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	500	3,3	14,9	0,22
Uhren/Schmuck	100	0,8	2,8	0,29
Sonstiges	400	1,2	2,3	0,50
Langfristiger Bedarfsbereich	2.800	11,9	52,3	0,23
Gesamt	28.700	139,2	241,1	0,58

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

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	6.363
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+8,0 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+0,1 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

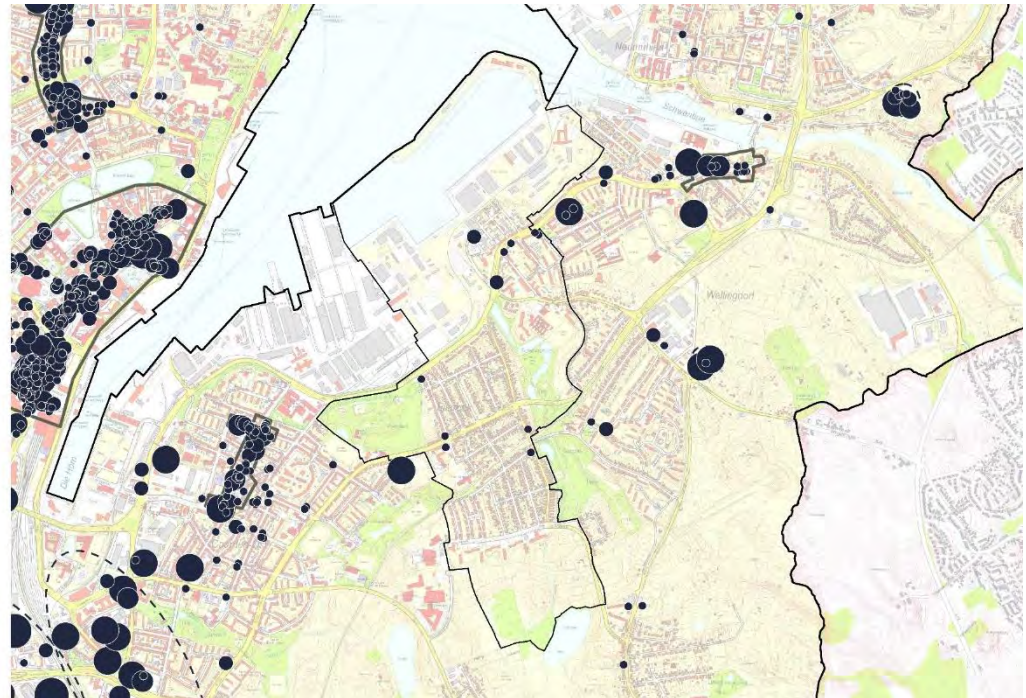
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

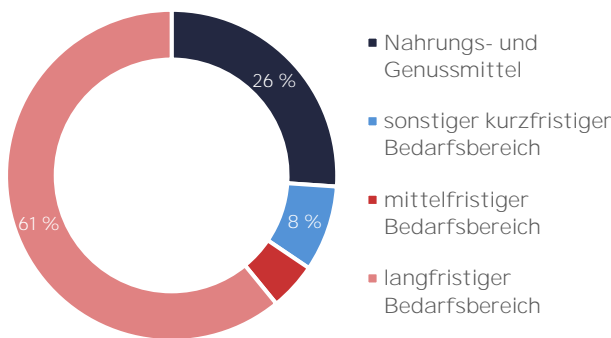
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

/

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsdaten	2010	➔	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	11
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.100	-55,0 %	500
Verkaufsflächenausstattung in m² je EW	0,19	-0,11	0,08
Umsatz in Mio. Euro	3,9	-64,1 %	1,4
Kaufkraft in Mio. Euro	27,5	+33,5 %	36,7
Zentralität	0,14	-0,10	0,04

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	0 0,0 %	11 100,0 %	0 0,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	0 0,0 %	500 100,0 %	0 0,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

GAARDEN

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	18.633
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+5,5 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+4,1 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

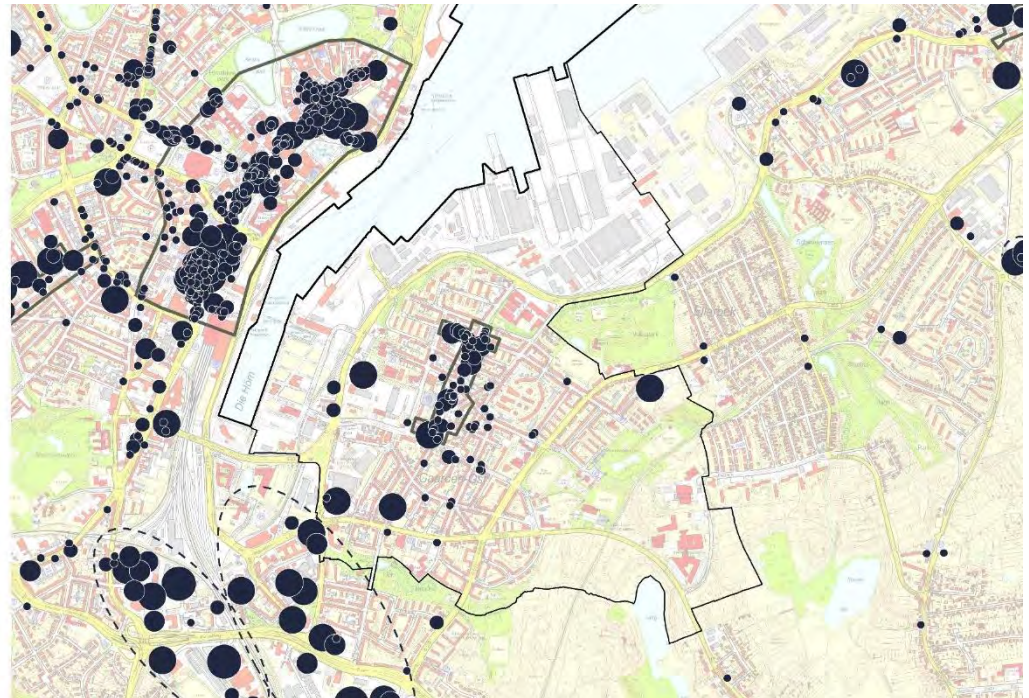
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

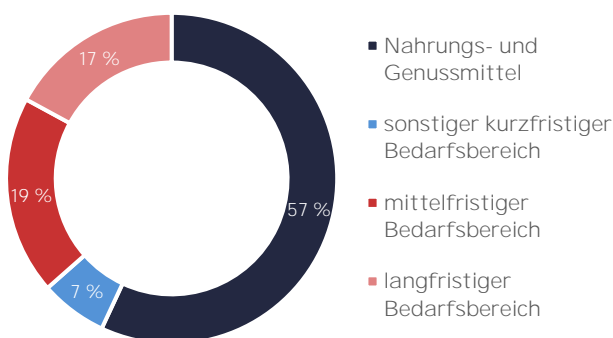
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Stadtteilzentrum Gaarden-Ost

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	84
Gesamtverkaufsfläche in m ²	11.700	+0,0 %	11.700
Verkaufsflächenausstattung in m ² je EW	0,72	-0,09	0,63
Umsatz in Mio. Euro	53,6	-4,1 %	51,4
Kaufkraft in Mio. Euro	77,4	+16,0 %	89,8
Zentralität	0,69	-0,12	0,57

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL			
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	50	59,5 %	29	34,5 %	5	6,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	6.600	56,4 %	2.900	24,4 %	2.300	19,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

NEUMÜHLEN-DIETRICHSDORF

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	12.677
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+5,6 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+4,5 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

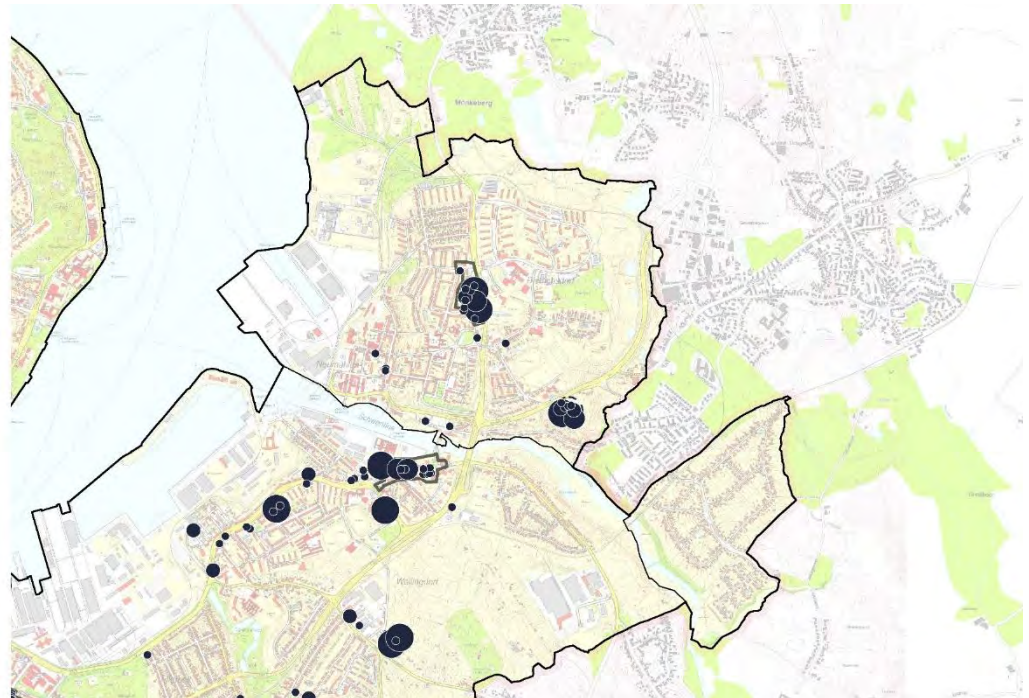
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

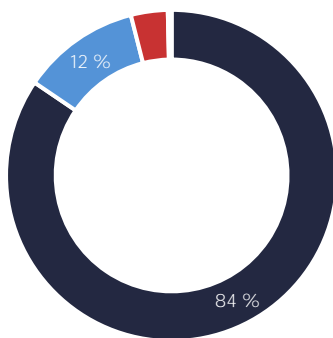
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf, Sonderstandort Schönkirchener Straße

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	27
Gesamtverkaufsfläche in m²	7.600	+9,0 %	8.300
Verkaufsflächenausstattung in m² je EW	0,65	+0,01	0,66
Umsatz in Mio. Euro	36,0	+23,1 %	44,3
Kaufkraft in Mio. Euro	55,8	+22,4 %	68,3
Zentralität	0,65	0,00	0,65

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	12 44,4 %	7 25,9 %	8 29,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	3.800 45,8 %	200 2,5 %	4.300 51,6 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

WELLINGDORF

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	8.026
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+0,5 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+2,2 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

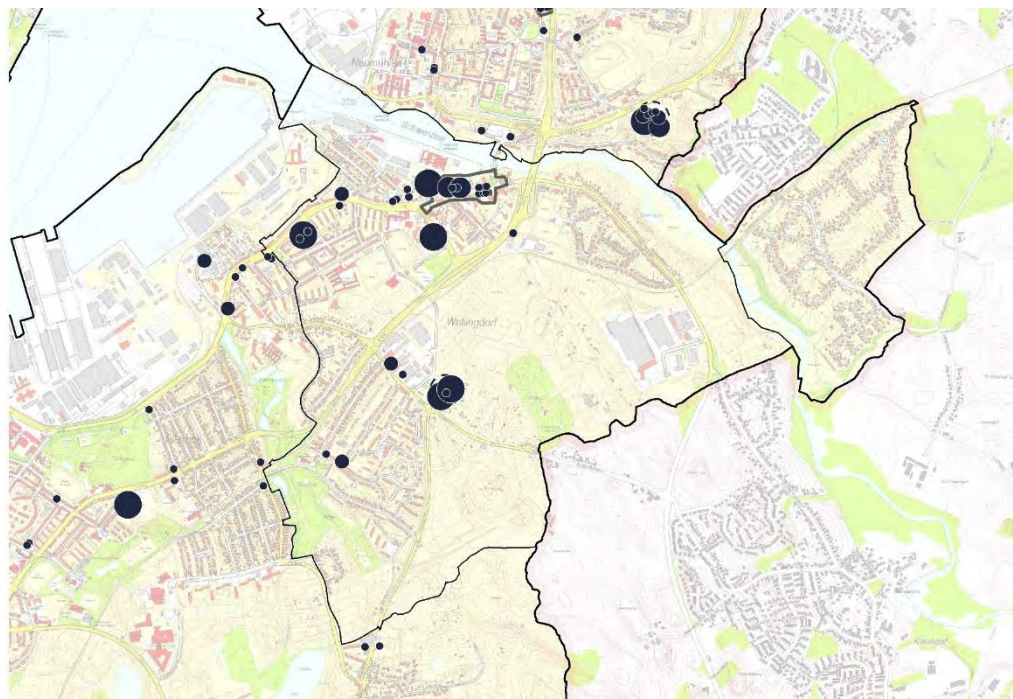
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

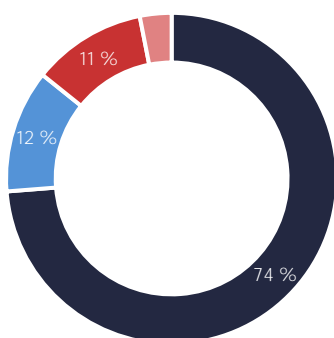
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Stadtteilzentrum Wellingdorf, Sonderstandort Wellingdorf Philipp-Reis-Weg

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	31
Gesamtverkaufsfläche in m ²	8.900	-9,0 %	8.100
Verkaufsflächenausstattung in m ² je EW	1,13	-0,12	1,01
Umsatz in Mio. Euro	43,8	-3,9 %	42,1
Kaufkraft in Mio. Euro	37,4	+23,8 %	46,3
Zentralität	1,17	-0,26	0,91

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	13 41,9 %	12 38,7 %	6 19,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	2.600 31,9 %	2.700 33,9 %	2.800 34,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

4.6.4 Süd

Der Untersuchungsraum Kiel Süd umfasst acht Stadtteile im südlichen Kieler Stadtgebiet. Mit 58.540 Einwohner*innen ist der Untersuchungsraum Süd nach dem hochverdichteten Untersuchungsraum Mitte/West der bevölkerungsreichste der vier Untersuchungsräume. Gleichzeitig weist Kiel Süd im Vergleich den geringsten Bevölkerungszuwachs (+1,8 %) seit 2014 auf. Bis zum Jahr 2024 wird für Kiel Süd ein weiterer Bevölkerungszuwachs von rd. 1,6 % prognostiziert. Die Gesamtverkaufsfläche in Kiel Süd ist seit der Bestandserhebung für das GEKK 2010 leicht angestiegen und beläuft sich aktuell auf rd. 129.900 m², welche sich auf 238 Einzelhandelsbetriebe verteilt (siehe Tabelle 21). Wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Bevölkerungszahl bezogen, ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,22 m² je Einwohner*in. Dieser Wert liegt somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,50 m² je Einwohner*in³⁰ und ist gleichzeitig der höchste Wert der vier Untersuchungsräume Kiels. Ungeachtet dessen ist die Verkaufsflächenausstattung seit der Erhebung 2010 trotz der steigenden Bevölkerungszahl und der zunehmenden Gesamtverkaufsfläche leicht gesunken.

Tabelle 21: Einzelhandelsbestand in Kiel Süd

Strukturdaten	Erhebung 2010	Erhebung 2018
Bevölkerungszahl	56.150	58.540
Anzahl der Betriebe	k. A.	238
Gesamtverkaufsfläche in m²	127.400	129.900
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	2,27	2,22

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

Hauptsächlich konzentriert sich der Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum Kiel Süd auf die Sonderstandorte, welche vorwiegend im nördlichen Bereich verortet sind (siehe Abbildung 23). Ergänzend gibt es ein Nahversorgungszentrum im Stadtteil Russee sowie zwei Nahversorgungszentren im Stadtteil Elmschenhagen.

Im Stadtteil Elmschenhagen sollen die beiden in räumlicher Nähe zueinander verorteten Nahversorgungszentren die Versorgung für die umliegenden Wohngebiete übernehmen. Das südlich der Preetzer Chaussee verortete Nahversorgungszentrum am Bebelplatz stellt mit dortigen Angebotsstrukturen im kurzfristigen Bedarfsbereich den primären Angebotsstandort im Stadtteil dar. Als Magnetbetriebe am Bebelplatz sind Rewe sowie Rossmann verortet, sodass eine funktionsgerechte Dimensionierung des Nahversorgungszentrums vorliegt. Trotz dessen ist das z. T. nicht mehr marktgängige Erscheinungsbild der Nahversorger sowie der geringe Besatz an zentrenergänzenden Funktionen im funktional ausgerichteten Zentrum kritisch anzumerken. Im Nahversorgungszentrum am Andreas-Hofer-Platz im Stadtteil Elmschenhagen sind hingegen keine großflächigen Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verortet.

Im Nahversorgungszentrum Russee am südwestlichen Kieler Stadtrand stellt ein Lidl den einzigen Magnetbetrieb dar. Darüber hinaus lassen sich deutliche Angebotslücken im kurzfristigen Bedarfsbereich, insb. im Bereich Drogeriewaren identifizieren. Die Versorgungsfunktion wird zusätzlich durch den östlichen Sonderstandort als Konkurrenzstandort mit einer breiten Angebotsstruktur eingeschränkt. Neben dem geringen Einzelhandelsbesatz ist auch die Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen im Vergleich zu anderen Kieler Nahversorgungszentren unterdurchschnittlich. Das Einzelhandelsangebot im Untersuchungsraum Süd wird durch fünf Sonderstandorte ergänzt.

³⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Der Sonderstandort CITTI am nördlichen Rand des Stadtteils Hassee weist aufgrund seines Aufbaus als Einkaufszentrum hohe Verkaufsflächenanteile in den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe, insb. in innerstädtischen Leitsortimenten auf. Darüber hinaus lassen sich hohe Verkaufsflächenanteile an Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs am Sonderstandort feststellen.

Der Sonderstandort Elmschenhagen in westlicher Randlage des gleichnamigen Stadtteils weist einen eindeutig nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt auf. So stellen ein Lebensmitteldiscounter und ein Verbrauchermarkt die einzigen großflächigen Betriebe am Sonderstandort dar.

Der Sonderstandort Konrad-Adenauer-Damm weist eine vergleichsweise hohe Verkaufsfläche auf (rd. 51.200 m²). Das Angebot am Sonderstandort wird besonders durch eine Vielzahl an großflächigen Betrieben mit Hauptsortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe bestimmt. Jene Betriebe vereinen eine sortimentspezifische Verkaufsfläche von rd. 34.500 m² im mittelfristigen Bedarfsbereich auf sich.

Ähnlich wie der Sonderstandort Elmschenhagen weist auch der Sonderstandort Moorsee/Meimersdorf mit der Verortung eines Famila Verbrauchermarktes am Standort eine nahversorgungsrelevante Angebotsprägung auf. Daneben sind keine weiteren großflächigen Anbieter*innen am Sonderstandort verortet.

Eine nahversorgungsrelevante Angebotskonzentration stellt sich auch am Sonderstandort Russee/Hassee in deutlichem Maß dar. Hier stellen sich ein weiterer Famila Verbrauchermarkt sowie zwei Lebensmitteldiscounter an der Rendsburger Landstraße als großflächige Anbieter am Sonderstandort dar.

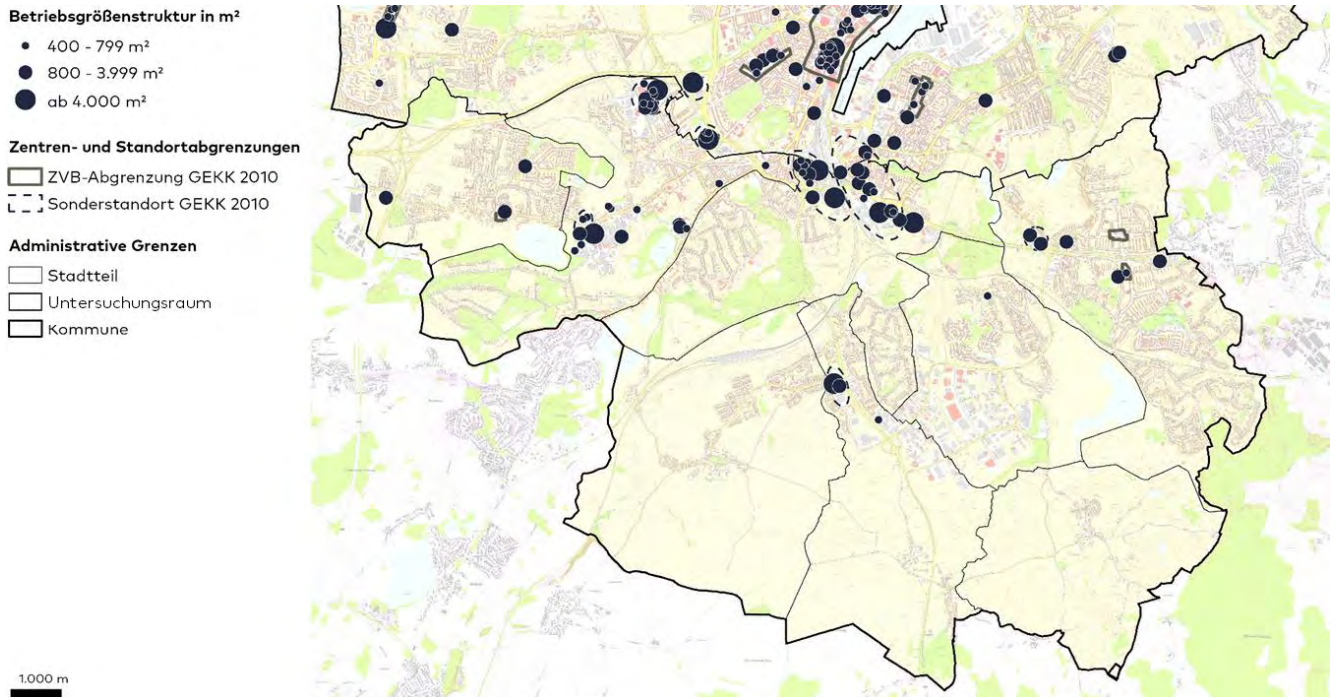


Abbildung 23: Einzelhandelsbestand des Untersuchungsraums Süd nach Größenklassen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Kartengrundlage: Stadt Kiel.

Mit rd. 74 % verteilt sich der Großteil der Verkaufsflächen in Kiel Süd auf die zahlreichen Sonderstandorte (siehe Abbildung 24). Der Verkaufsflächenanteil des mittelfristigen Bedarfsbereichs übersteigt dabei die Verkaufsflächenanteile des kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs deutlich. Die Bereitstellung von nahversorgungsrelevanten Warengruppen an Sonderstandorten wird in Kiel Süd am offensichtlichsten, sodass davon zunächst ausgegangen werden kann, dass die fußläufige Nahversorgung insb. in diesem Untersuchungsraum deutlich eingeschränkt ist.

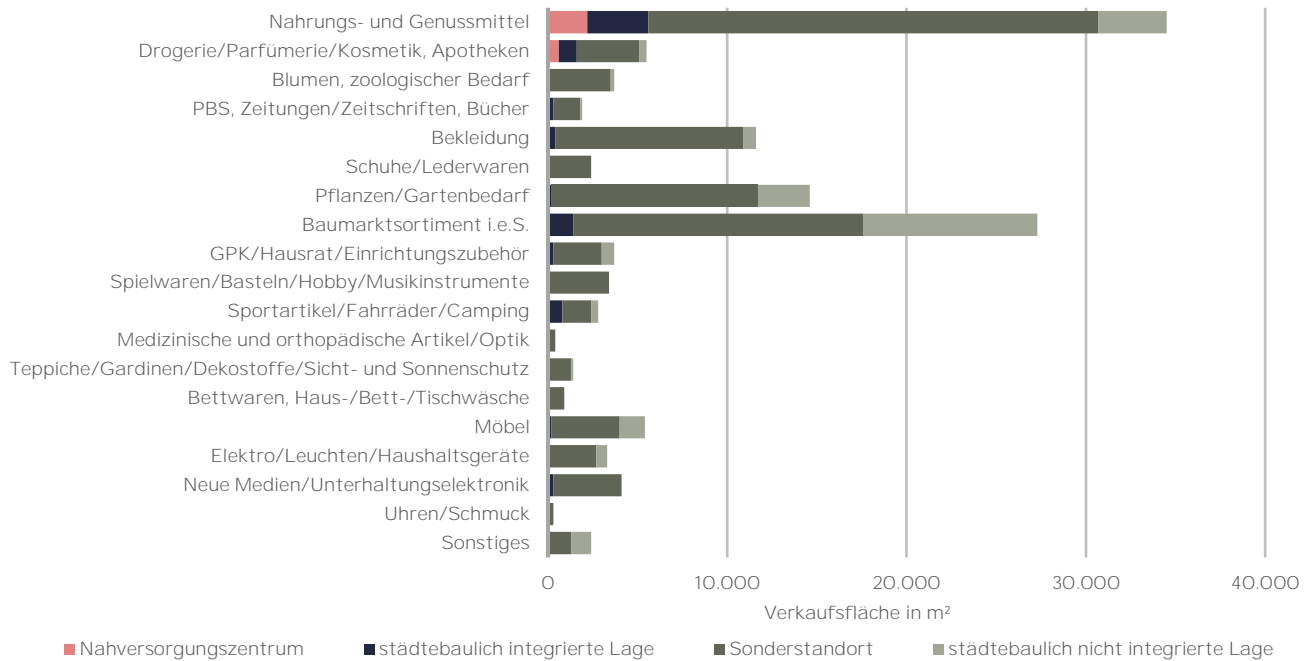


Abbildung 24: Einzelhandelsbestand in Kiel Süd nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; ZVB-Abgrenzung: GEKK 2010; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum Kiel Süd beträgt rd. 360,3 Mio. Euro brutto je Jahr. Bei einem jährlichen Umsatz von rd. 467,6 Mio. Euro ergibt sich eine Einzelhandelszentralität³¹ von 1,30. Die Zentralitäten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs sind dabei auf einem ähnlichen Niveau, wobei die deutlichsten Kaufkraftzuflüsse mit einem Zentralitätswert von 3,95 in der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf erreicht werden. In den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs stellen sich in Summe mit einer Gesamtzentralität von 0,84 hingegen die deutlichsten Kaufkraftabflüsse dar (siehe Tabelle 22). Dies ist insbesondere durch die hohe Dichte an Sonderstandorten im Untersuchungsraum Süd, an solche Sortimente typischerweise bereitgestellt werden könnten, kritisch zu bewerten. Im langfristigen Bedarfsbereich können neben der Warengruppe „Sonstiges“ nur in den Warengruppen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nennenswerte Kaufkraftzuflüsse generiert werden.

³¹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 22: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kiel Süd

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

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

ELMSCHENHAGEN

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	17.284
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+1,5 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	-0,9 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

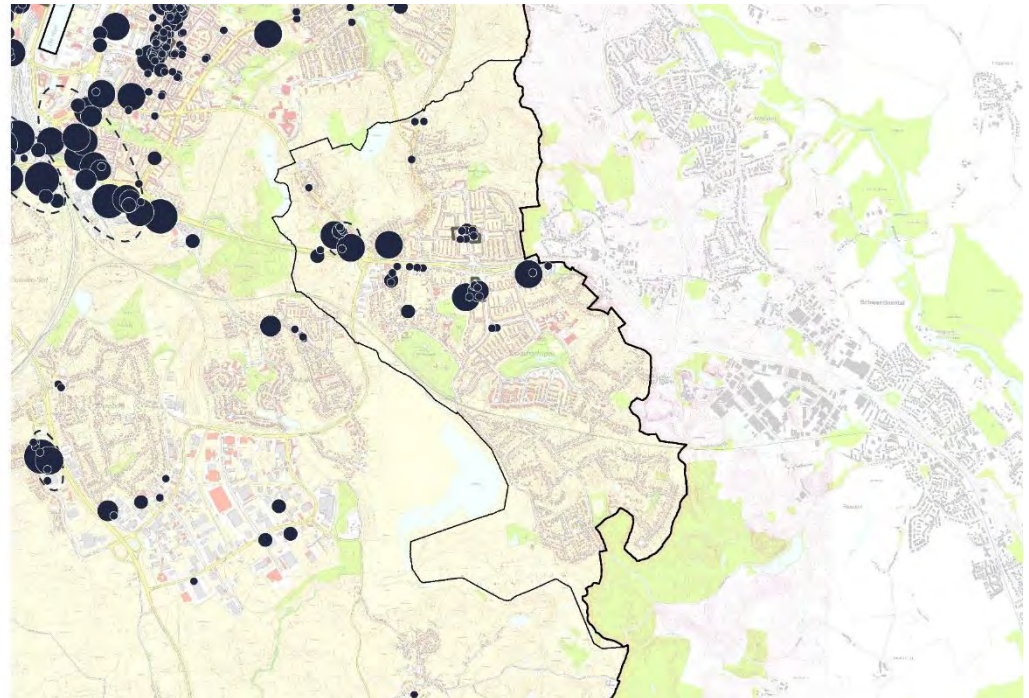
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

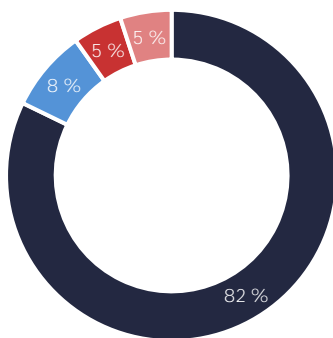
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Nahversorgungszentrum Nord, Nahversorgungszentrum Süd, Sonderstandort Elmschenhagen

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	44
Gesamtverkaufsfläche in m²	9.500	-1,0 %	9.400
Verkaufsflächenausstattung in m² je EW	0,55	+0,0	0,55
Umsatz in Mio. Euro	43,4	+11,1 %	48,2
Kaufkraft in Mio. Euro	81,8	+29,1 %	105,6
Zentralität	0,53	-0,07	0,46

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	16 36,4 %	18 40,9 %	10 22,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m² (absolut und anteilig)	2.000 21,4 %	2.500 26,4 %	4.900 52,2 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel(31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

GAARDEN-SÜD/KRONSBURG

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	10.699
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+1,5 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	-0,9 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

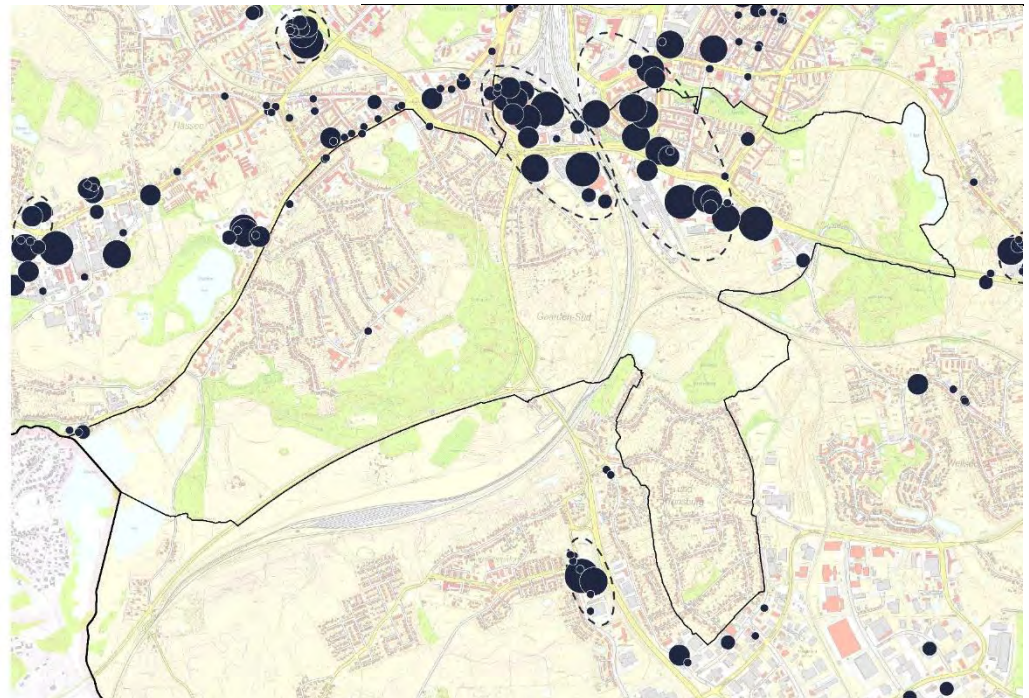
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

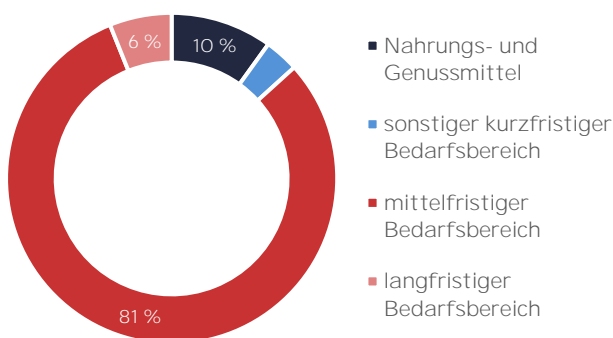
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Sonderstandort Konrad-Adenauer-Damm

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	41
Gesamtverkaufsfläche in m ²	48.800	+10,0 %	53.400
Verkaufsflächenausstattung in m ² je EW	4,69	+0,30	4,99
Umsatz in Mio. Euro	122,6	+5,5 %	129,4
Kaufkraft in Mio. Euro	49,2	+24,0 %	61,0
Zentralität	2,49	-0,37	2,12

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB		siL		niL	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	0	0,0 %	9	22,0 %	32	78,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	0	0,0 %	500	1,0 %	52.900	99,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

HASSEE

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	12.340
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+0,8 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+3,0 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

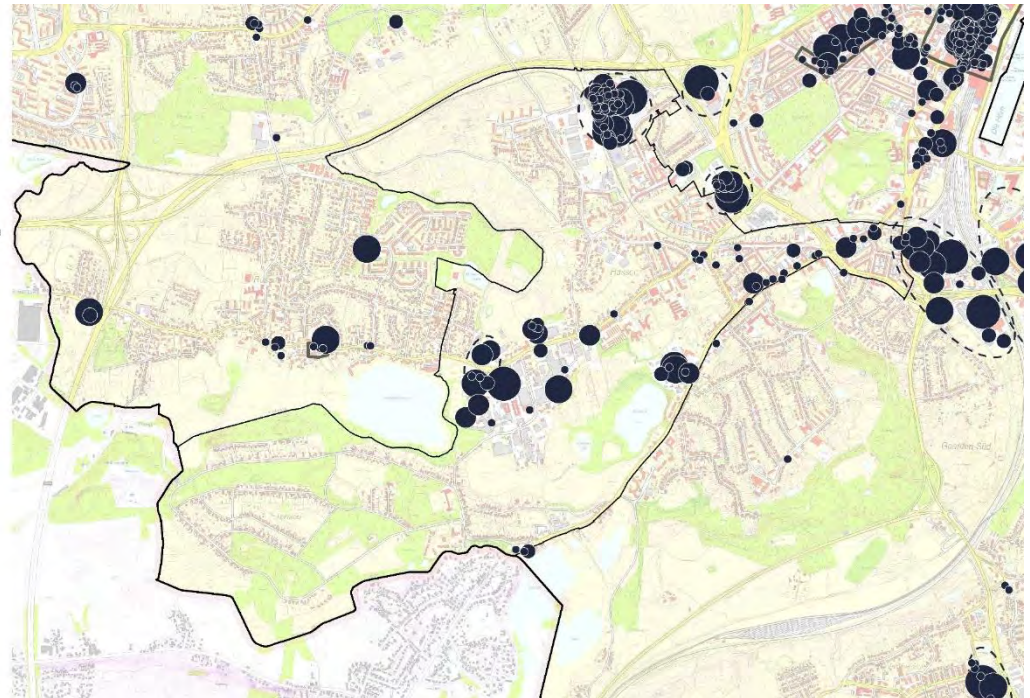
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

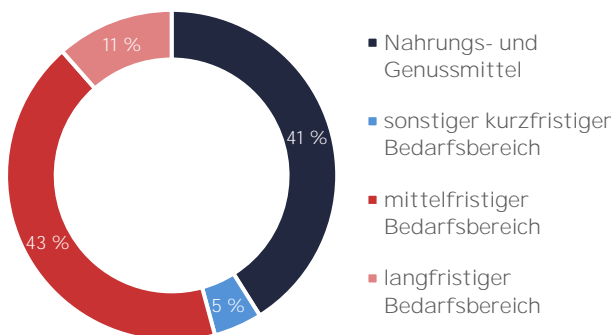
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Sonderstandort CITTI, Sonderstandort Russee/Hassee

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	115
Gesamtverkaufsfläche in m ²	50.500	+10,0 %	55.800
Verkaufsflächenausstattung in m ² je EW	4,24	+0,28	4,52
Umsatz in Mio. Euro	207,2	+14,1 %	236,5
Kaufkraft in Mio. Euro	56,6	+38,0 %	78,1
Zentralität	3,66	-0,63	3,03

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL			
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	0	0,0 %	28	24,3 %	87	75,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	0	0,0 %	3.100	5,6 %	52.600	94,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

MEIMERSDORF/MOORSEE

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	5.424
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+8,2 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	+18,8 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

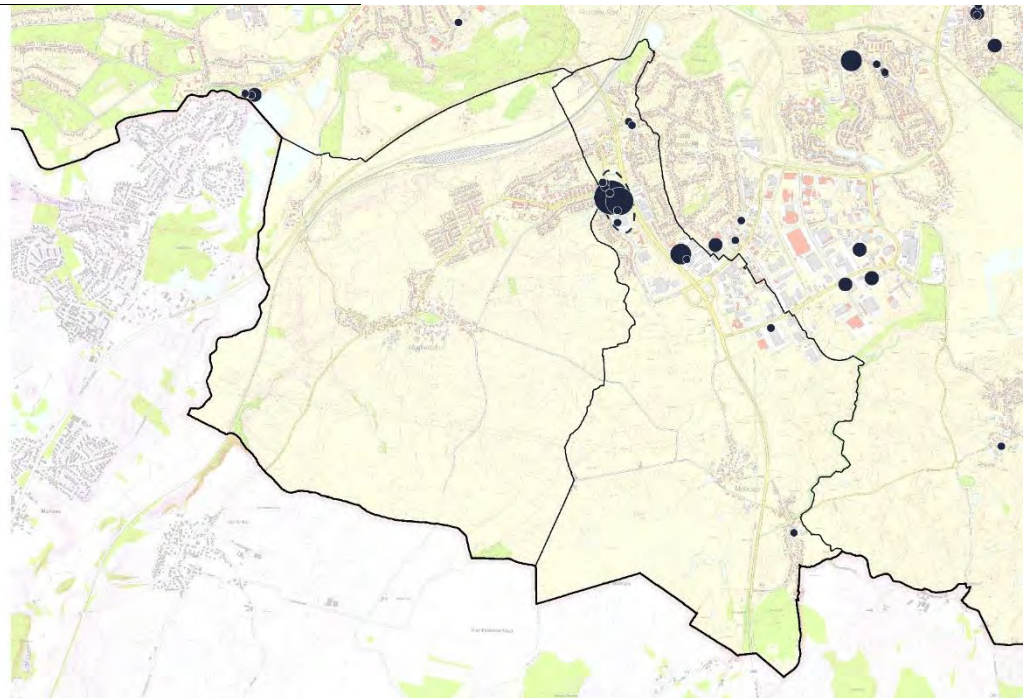
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

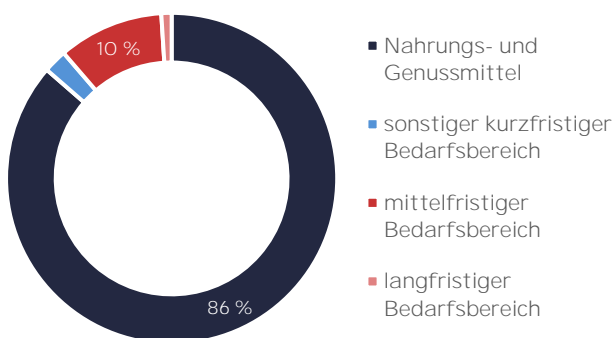
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Sonderstandort Meimersdorf/Moorsee

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	14
Gesamtverkaufsfläche in m ²	6.500	-9,0 %	5.900
Verkaufsflächenausstattung in m ² je EW	1,68	-0,59	1,09
Umsatz in Mio. Euro	29,9	+7,7 %	32,2
Kaufkraft in Mio. Euro	18,4	+83,2 %	33,7
Zentralität	1,63	-0,67	0,96

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB	siL	niL			
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	0	0,0 %	3	21,4 %	11	78,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	0	0,0 %	100	2,5 %	5.700	97,5 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

RUSSEE

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	7.066
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	-0,3 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	-3,0 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

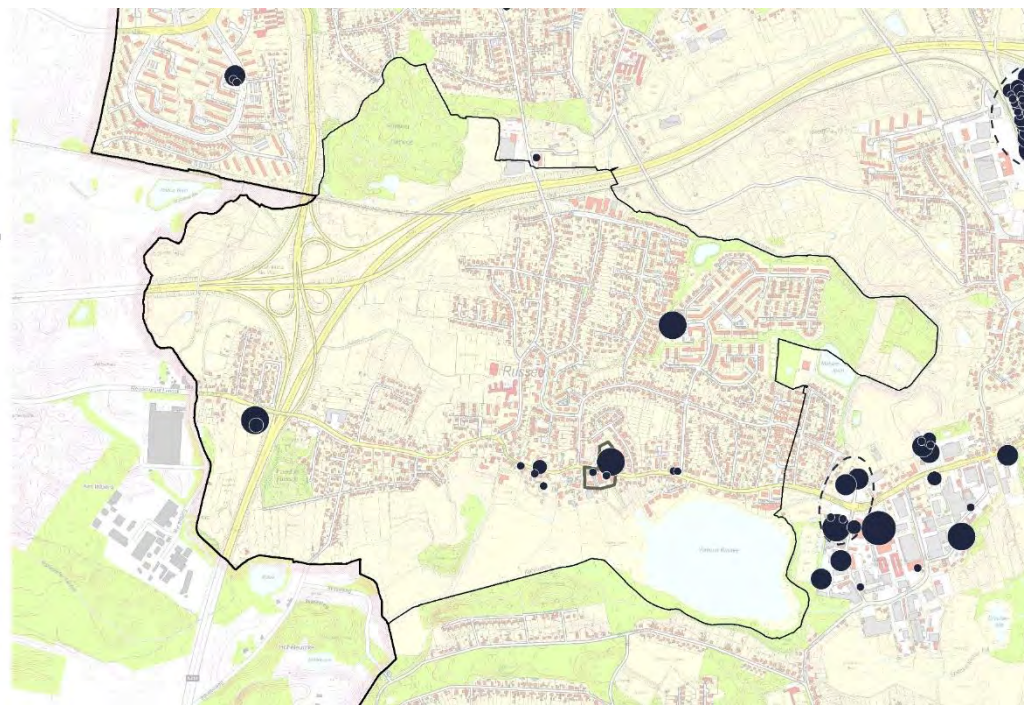
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

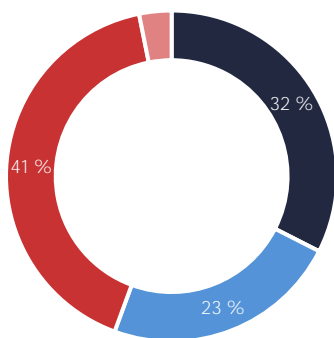
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

Nahversorgungszentrum Russee, Sonderstandort Russee/Hassee

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	12
Gesamtverkaufsfläche in m ²	3.100	+23,0 %	3.800
Verkaufsflächenausstattung in m ² je EW	0,42	+0,12	0,54
Umsatz in Mio. Euro	14,2	-0,7 %	14,1
Kaufkraft in Mio. Euro	34,9	+32,7 %	46,3
Zentralität	0,41	-0,11	0,30

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB		siL		niL	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	3	25,0 %	7	58,3 %	2	16,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	1.200	31,7 %	1.200	30,3 %	1.400	38,0 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

WELLSEE/RÖNNE

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Stand: 31.12.2018)	5.727
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2014	+2,6 %
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	-0,1 %

Einzelhandelsstruktur

Betriebsgrößenstruktur in m²

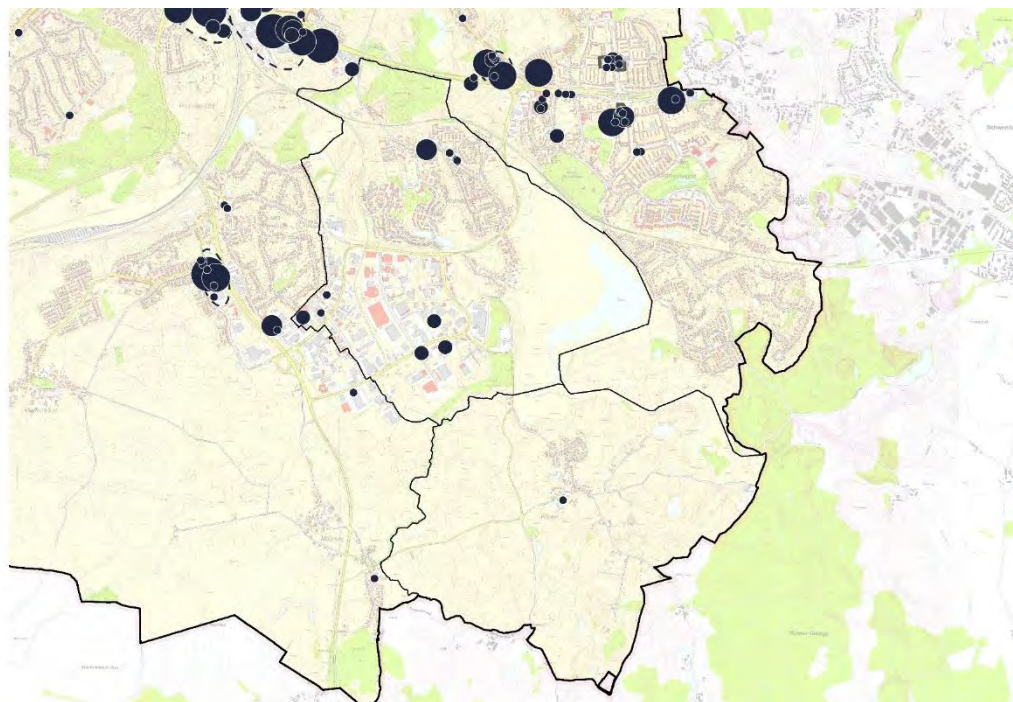
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010

Administrative Grenzen

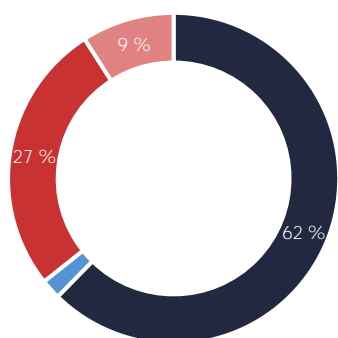
- Stadtteil
- Kommune



Standortbereiche

-

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsdaten	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe	k. A.	-	12
Gesamtverkaufsfläche in m ²	9.500	-83,0 %	1.600
Verkaufsflächenausstattung in m ² je EW	1,72	-1,43	0,29
Umsatz in Mio. Euro	21,8	-67,0 %	7,2
Kaufkraft in Mio. Euro	26,1	+36,0 %	35,5
Zentralität	0,84	-0,64	0,20

Einzelhandel nach Lagebereichen

	ZVB		siL		niL	
Anzahl der Betriebe (absolut und anteilig)	0	0,0 %	6	50,0 %	6	50,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (absolut und anteilig)	0	0,0 %	900	56,2 %	700	43,8 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018, GEKK 2010; Einwohner*innen: Stadt Kiel (31.12.2018); Bevölkerungsprognose: Stadt Kiel; ZVB: GEKK 2010; Administrative Grenzen: Stadt Kiel; Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet, EW = Einwohner*innen.

4.7 Befragungen

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden zwei empirische Befragungen durchgeführt. Im März 2019 wurde eine Onlinebefragung und eine Passant*innenbefragung der Bürger*innen in Kiel durchgeführt. Die Befragungen haben zum Ziel ein vollumfängliches Bild der Versorgungsstruktur in Kiel anhand standardisierter Fragebögen zu erhalten. Die Befragung fokussiert die Abfrage der jeweiligen Wohnorte, die Nennung von relevanten Einflussfaktoren zur Wahl des Einkaufsortes sowie die Verkehrsmittelwahl und ist orientiert an denen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2010 durchgeführten Befragungen. In den folgenden Kapiteln werden die Ergebnisse der Befragungen bezogen auf die Gesamtstadt Kiel erläutert.

4.7.1 Onlinebefragung

Im Rahmen der Onlinebefragung wurden 1.192 Bürger*innen der Stadt Kiel befragt. Die Herkunft der Befragten stellt sich relativ heterogen dar, wobei knapp ein Drittel aus den Stadtteilen Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg und Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof kommt und somit aus dem bevölkerungsreichsten Untersuchungsraum Mitte/West (siehe Abbildung 25).

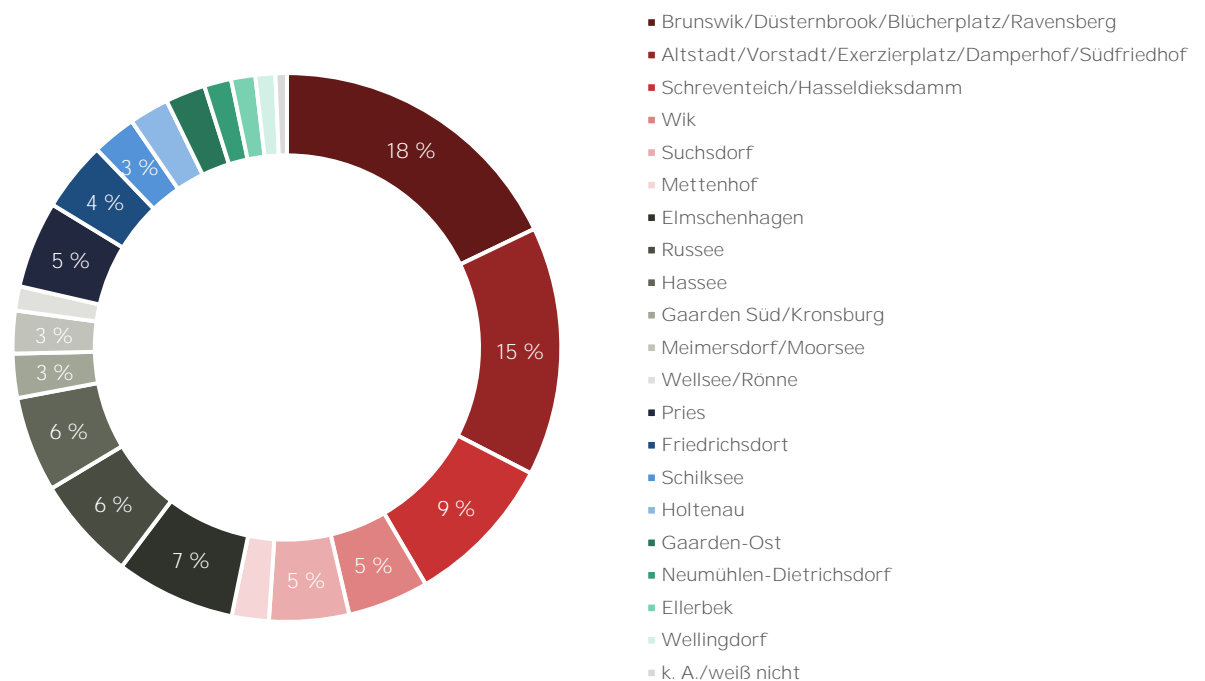


Abbildung 25: Wohnsitz der Befragten*

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2019, n = 1.192 *gewichtet nach Alter.

Als Hauptkriterium für die Wahl des Einkaufsortes geben knapp ein Fünftel der Befragten an, dass die Frische/Qualität der angebotenen Waren und die Nähe zum Wohnort ausschlaggebend für ihren Besuch an dem jeweiligen Ort ist. Ein etwas geringerer Anteil gibt an, dass der Preis der angebotenen Waren und die Vielfalt der angebotenen Waren die Wahl des Einkaufsortes entscheidend beeinflussen (siehe Abbildung 26). Somit hat die wohnortnahe Versorgung einen hohen Stellenwert für die Befragten. Auffällig ist außerdem der hohe Anteil an Pkw-Nutzung, um zum Einkaufsort zu gelangen, trotz der hohen Anzahl der Befragten in den zentralen Lagen Kiels mit einer guten räumlichen Nahversorgungssituation.

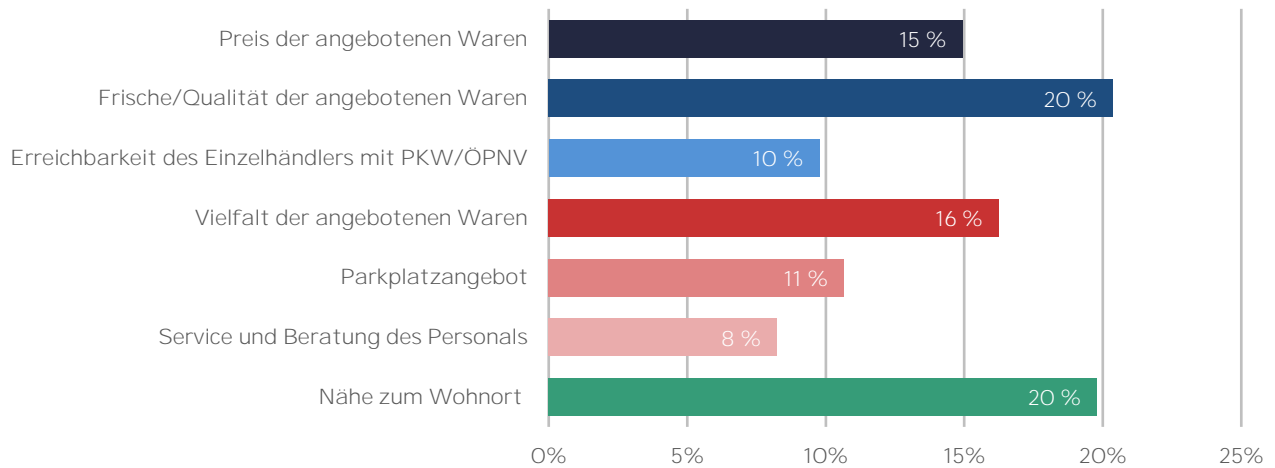


Abbildung 26: Kriterien für den Lebensmitteleinkauf*

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2019, n = 931, *gewichtet nach Alter und Priorität.

Hinsichtlich der Häufigkeit des Lebensmitteleinkaufs geben 70 % der Befragten an 2-3 Mal pro Woche Lebensmittel einzukaufen. Der tägliche Lebensmitteleinkauf wird gleichermaßen häufig wie der wöchentliche Einkauf vollzogen (siehe Abbildung 27).

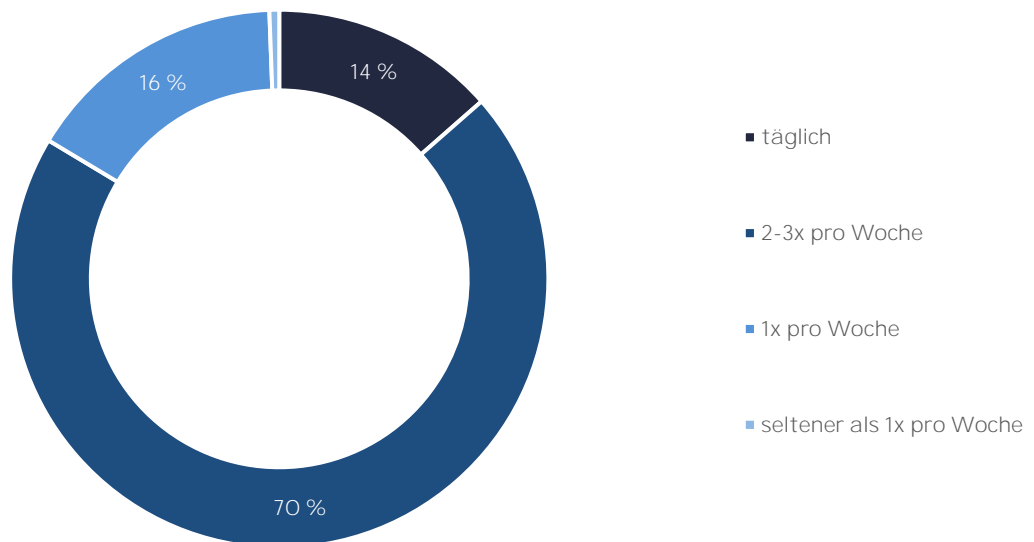


Abbildung 27: Häufigkeit des Lebensmitteleinkaufs*

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2019, n = 1.188 *gewichtet nach Alter.

Weiterhin werden die Befragten hinsichtlich ihrer Verkehrsmittelnutzung befragt. Dabei geben über die Hälfte der Befragten an, dass sie mit dem Pkw oder einem anderen Kfz ihren Einkaufsort erreichen. Zu Fuß gehen etwas mehr als ein Viertel der Befragten einkaufen (28 %) und nur 4 % der Befragten nutzen für diesen Zweck die öffentlichen Verkehrsmittel (siehe Abbildung 28). Die Nutzung des Pkw für den Versorgungseinkauf steht demnach auch in Kiel weiterhin im Vordergrund.

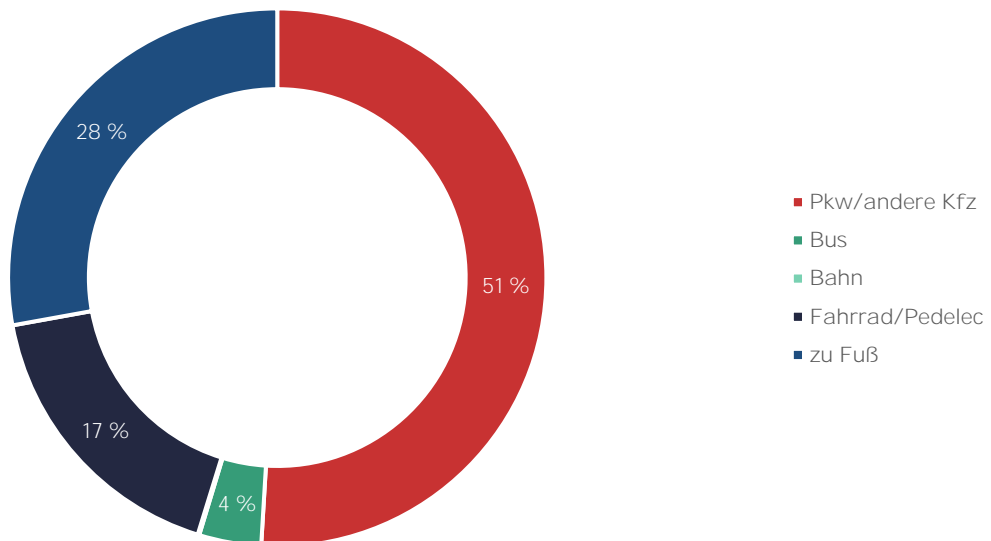


Abbildung 28: Verkehrsmittelnutzung der Befragten zum Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren*

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Onlinebefragung Stadt + Handel 03/2019, n = 1.099 ohne k. A./weiß nicht *gewichtet nach Alter.

Bei der Frage nach der Häufigkeit der unterschiedlichen Einkaufsorte werden vermehrt die Kieler Innenstadt und das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße genannt. Die weiteren Stadtteilzentren nehmen im gesamtstädtischen Vergleich eine geringere Rolle für den Versorgungseinkauf ein. Das Stadtteilzentrum in der Wik wird vergleichsweise häufig besucht, wohingegen insbesondere die Stadtteilzentren Gaarden-Ost und Wellingdorf nur von wenigen Befragten regelmäßig (häufiger als mehrmals pro Monat) aufgesucht werden (siehe Abbildung 29).

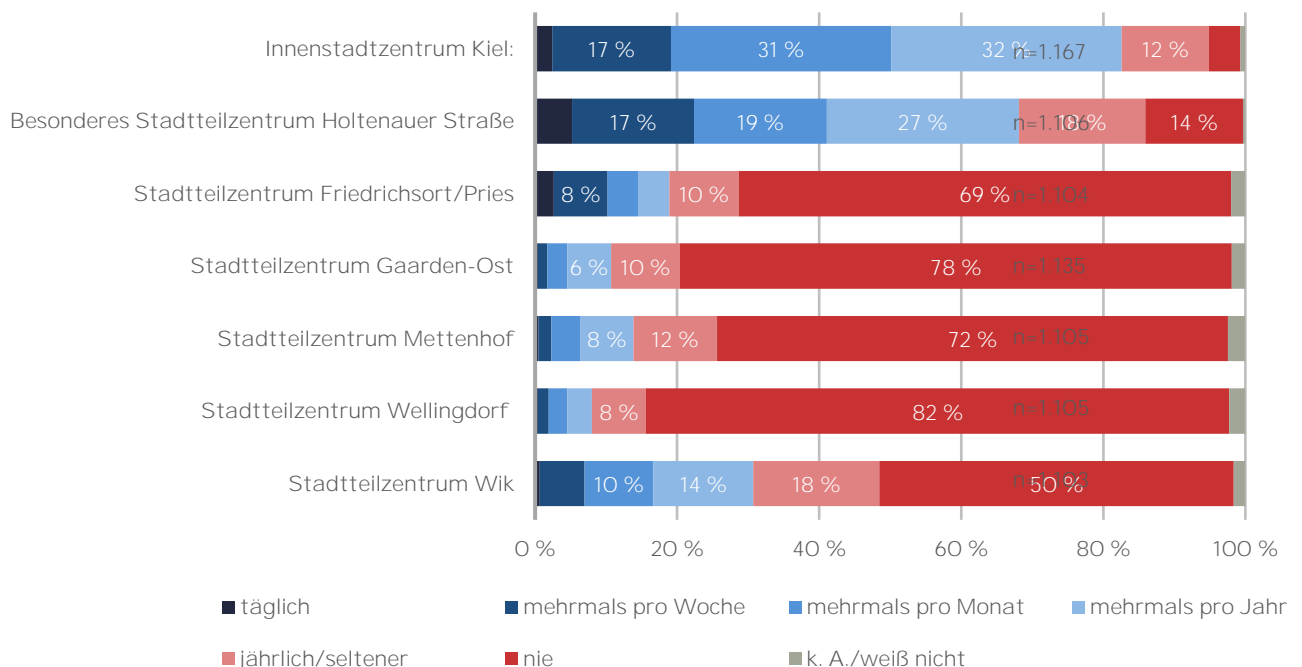


Abbildung 29: Einkaufsorte der Befragten

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

4.7.2 Passant*innenbefragung

Im Rahmen der Passant*innenbefragung wurden 1.129 Bürger*innen der Stadt Kiel befragt. Die Befragungsstandorte befanden sich in den jeweiligen Stadtteilzentren Kiels.

Die Herkunft der Befragten stellt sich relativ heterogen dar und verteilt sich auf nahezu alle Stadtteile Kiels, wobei auch hier die Einwohner*innen aus dem Untersuchungsraum Mitte/West am stärksten vertreten waren. Neben Passant*innen aus Kiel wurden ebenfalls Kund*innen befragt, die nicht aus Kiel stammen (siehe Abbildung 30).

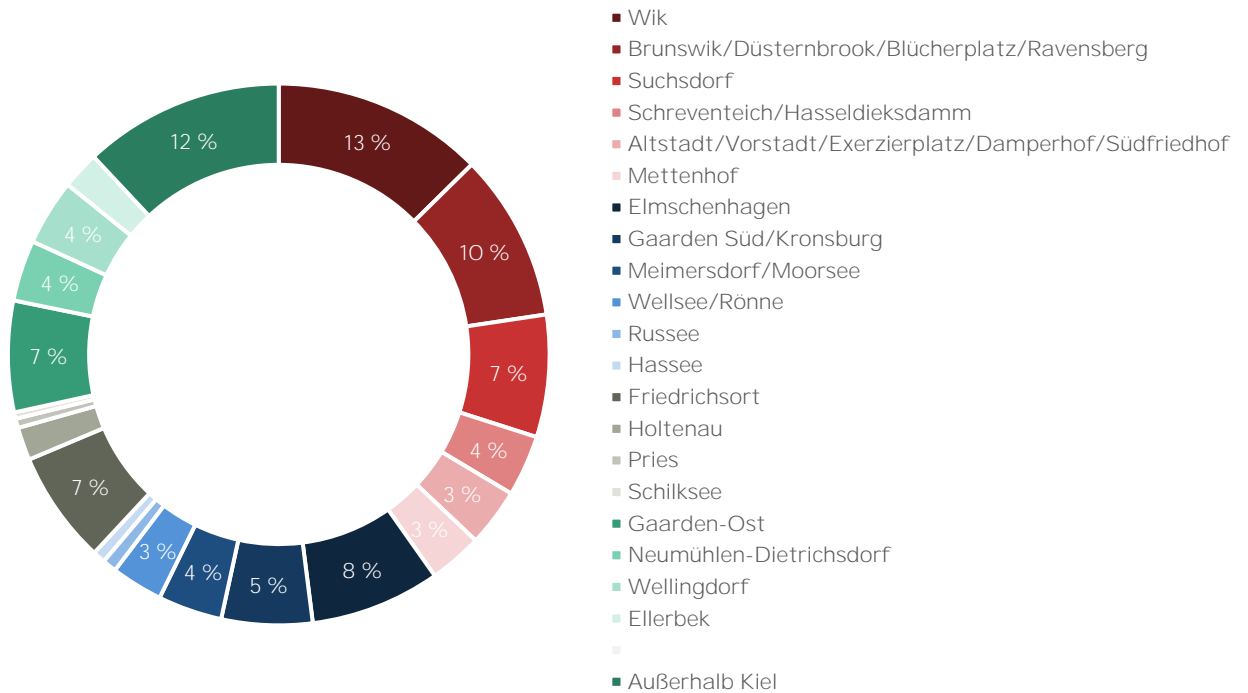


Abbildung 30: Wohnsitz der befragten Passanten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passant*innenbefragung Stadt + Handel 03/2019, n = 1.069; ohne k. A./weiß nicht.

Als Hauptkriterium für die Wahl des Einkaufsortes geben knapp ein Viertel der Passant*innen an, dass der Preis der angebotenen Waren ausschlaggebend für ihren Besuch an dem jeweiligen Ort ist. Ein etwas geringerer Anteil gibt an, dass die Frische/Qualität und die Vielfalt der angebotenen Waren die Wahl des Einkaufsortes beeinflussen. Nur rd. 15 % der Befragten geben an, dass sich die Vielfalt der angebotenen Waren auf die Wahl auswirkt (siehe Abbildung 31). Insgesamt lässt sich sagen, dass bezogen auf die letzte Befragung des GEKK 2010 die Bedeutung des Preises gesunken und gleichzeitig die Vielfalt der angebotenen Waren gestiegen ist. Dies lässt auf die derzeitigen Trends in der Bevölkerung schließen, indem sich vielfältigere Lifestyles entwickeln und Kopplungseffekten eine höhere Bedeutung zukommt.

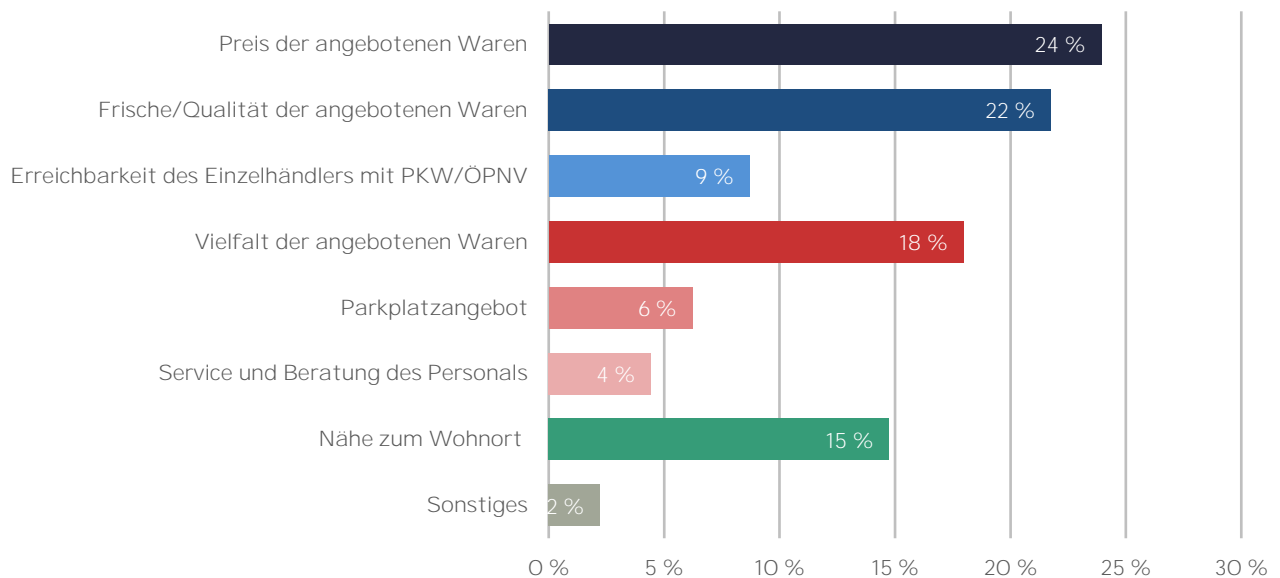


Abbildung 31: Kriterien für den Lebensmitteleinkauf für Passanten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passant*innenbefragung Stadt + Handel 03/2019, n = 1.129 ohne k. A./weiß nicht.

Hinsichtlich ihrer Verkehrsmittelnutzung deckt sich das Ergebnis der Passant*innenbefragung weitestgehend mit denen der Onlinebefragungsergebnissen. Der Pkw ist das am häufigsten genutzte Verkehrsmittel, wobei bei der Passant*innenbefragung deutlich weniger Personen angeben mit dem Pkw angereist zu sein. Dies ist vermutlich auf die gute Erreichbarkeit der Stadtteilzentren jenseits der Pkw-Erreichbarkeit zurückzuführen.

Mit rd. 30 % für die fußläufige Erreichbarkeit und rd. 13 % für die Nutzung eines Fahrrads/Pedelecs werden ähnliche Werte wie bei der Onlinebefragung erreicht. Im Gegensatz zur Onlinebefragung geben bei der Passant*innenbefragung jedoch mehr Befragte an, den ÖPNV zu nutzen (siehe Abbildung 32)

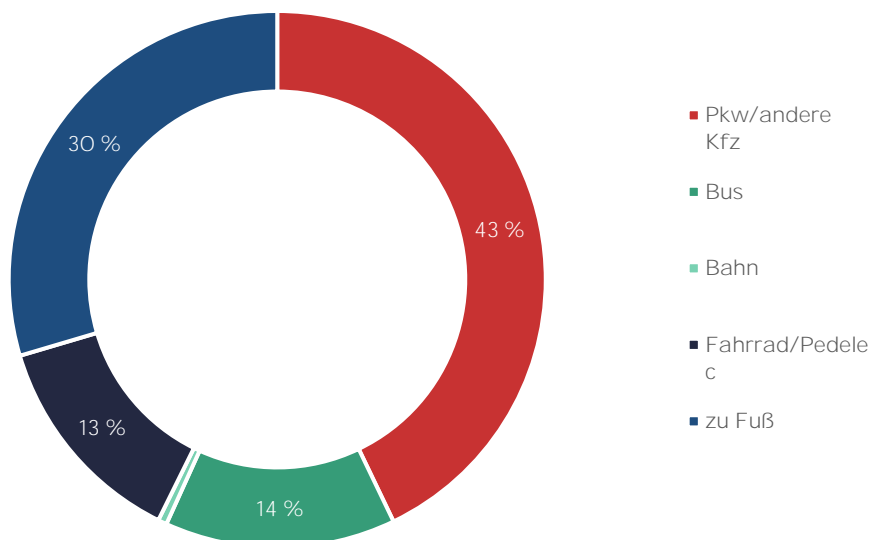


Abbildung 32: Verkehrsmittelnutzung der Passant*innen zum Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Passant*innenbefragung Stadt + Handel 03/2019, n = 1.129 ohne k. A./weiß nicht.

Zusammenfassende Ergebnisse der Befragungen

Hinsichtlich der Online- und Passant*innenbefragung sind folgende wesentliche Erkenntnisse festzuhalten. Diese dienen als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Kiel.

Basierend auf der Befragung lässt sich zusammenfassend feststellen, dass dem Innenstadtzentrum und dem besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße als Einkaufsorte die höchste Bedeutung zukommt, während die weiteren Stadtteilzentren nur für ihre jeweiligen Stadtteile eine höhere Versorgungsfunktion einnehmen und keine weiterreichenden Versorgungsbereiche aufweisen. Jedoch unterscheiden sich auch hier die Häufigkeiten der Besuche und verdeutlichen so, wie gut die Stadtteilzentren angenommen werden.

Im Hinblick auf die Einkaufshäufigkeit, tätigt die Kieler Bevölkerung überwiegend mehrmals in der Woche ihren Lebensmitteleinkauf, nachrangig werden tägliche und wöchentliche Einkäufe gleichermaßen vollzogen. Zukünftig wird somit die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern noch bedeutsamer für die Standortplanung.

Bezogen auf die letzte Befragung des GEKK 2010 ist als Kriterium für den Lebensmitteleinkauf die Bedeutung des Preises gesunken und gleichzeitig die Vielfalt der angebotenen Waren gestiegen. Dies ist gegebenenfalls darauf zurückzuführen, dass sich vielfältigere Lifestyles entwickeln und Kopplungseffekten eine höhere Bedeutung zukommt. Die wohnortnahe Versorgung und die Frische/Qualität der angebotenen Waren spielen ebenfalls eine wichtige Rolle bei Versorgungseinkäufen.

Der Pkw ist ungebrochen das Hauptverkehrsmittel in Kiel, wobei auch die Stadtteilzentren trotz guter Erreichbarkeit jenseits des MIV am häufigsten mit dem Pkw aufgesucht werden. Der hohe Pkw-Anteil ist ebenfalls dahingehend ungewöhnlich, da für die Befragten die wohnortnahe Versorgung einen sehr hohen Stellenwert für die Wahl des Einkaufsortes einnimmt. Demnach kann festgehalten werden, dass die Nutzung des Pkw für den Versorgungseinkauf weiterhin auch in größeren Städten wie Kiel im Vordergrund steht.

5 Zwischenfazit

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie unter gleichzeitiger Berücksichtigung der dargestellten Trends im Einzelhandel sind folgende wesentlichen Erkenntnisse und Rückschlüsse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Kiel dienen.

- Die Stadt Kiel befindet sich in einem eher ländlich geprägten Raum, ist aber von mehreren leistungsstarken zentralen Orten (u. a. Eckernförde und Rendsburg, Schwentinental) sowie in weiterer Entfernung von attraktiven Oberzentren umgeben. Mit Blick auf diese Wettbewerbssituation gilt es insbesondere auch im Kontext der Entwicklungen im Online-Handel das **Einzelhandelsangebot** im Kieler Stadtgebiet zukünftig **qualitativ zu stärken und räumlich zu fokussieren**.
- Bei einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftausstattung Kiels ist gleichzeitig insgesamt im Bundesland Schleswig-Holstein mit **prognostizierten Umsatzrückgängen** im stationären Einzelhandel bis 2024 zu rechnen, mit denen sich zukünftig auch mittlere Großstädte wie Kiel konfrontiert sehen müssen. Hieraus erwächst die Notwendigkeit für die Stadt Kiel sich zukünftig als Einzelhandelsstandort weiter zu profilieren.
- Die Verkaufsflächenausstattung Kiels stellt sich als **überdurchschnittlich** dar. Auch die Anzahl an Betrieben und die gesamtstädtische Verkaufsfläche kann mit Blick auf Kiels Versorgungsfunktion als Oberzentrum als **angemessen** bewertet werden. Gleichzeitig ist ein **rückläufiges Investitionsinteresse** an kleinen und mittleren Großstädten wie Kiel zu beobachten, sodass eine hervorgehobene Wirtschaftsförderung für die Ansiedlung von weiteren funktionsstarken Anbietern in der Stadt Kiel zukünftig unabdingbar sein wird.
- Die bisherigen Analyseergebnisse zeigen, dass sich ein **nicht unerheblicher Anteil** an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche auf nicht integrierte Standorte im Kieler Stadtgebiet konzentriert. Hieraus erwächst die Notwendigkeit städtebaulich zielführende Standorte zu fördern, welche möglichst in räumlich-funktionalen Zusammenhang zur umgebenden Wohnbebauung stehen. In Zeiten des anhaltenden demographischen Wandels und dem Anstieg an mobilitätseingeschränkten Menschen nimmt die konzeptionelle Steuerung der Nahversorgung im Rahmen der Fortschreibung eine hervorgehobene Rolle ein.
- Die **zentralen Versorgungsbereiche** Kiels stehen zum Teil in starker Konkurrenz zu den Sonderstandorten, die attraktive Kopplungsstandorte auf der grünen Wiese mit innenstadtrelevanten Angeboten und einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit darstellen. Verstärkt wird dieser Konkurrenzdruck auf Stadtteilebene durch den Bedeutungsverlust der Stadtteilzentren, welche immer stärker zwischen dem erlebnisorientierten Einkauf in der Innenstadt und dem Versorgungskauf aufgerieben werden.
- Die **Kieler Sonderstandorte** und die Einzelhandelsangebote in nicht integrierter Lage nehmen ein deutliches Übergewicht im Kieler Standortmodell ein. Dabei finden sich nicht nur nicht zentrenrelevante Sortimente, sondern auch zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Angebote an diesen Standorten, wodurch ein erheblicher innerstädtischer Konkurrenzdruck entsteht. Eine Überprüfung und Neubewertung des Standortmodells mit klaren Entwicklungszielstellungen soll zu einer langfristigen Umstrukturierung der Einzelhandelssituation beitragen.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Stärkung des Innenstadtzentrums als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der einen Seite und der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche in Kiel auf der anderen Seite. Insbesondere dem besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße kommt dabei eine bedeutende Rolle zu durch die Ergänzung des Innenstadtzentrums insbesondere für qualitativ hochwertige Einzelhandelsangebote und vielfältige gastronomische Einrichtungen.

Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

6 Zukünftige Entwicklung des Einzelhandels

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe sowie die daraus resultierenden übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kiel abzuleiten.

6.1 Absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarfe dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

6.1.1 Vorbemerkungen zu den ermittelten Handlungsbedarfen

Die nachfolgend vorgestellten Handlungsbedarfe sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Handlungsbedarfe** auf der Basis zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.

Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam³² soll der hier aufgezeigte Entwicklungsrahmen **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.

Geringe oder fehlende Handlungsbedarfe stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu befürworten.

Werden über diese Handlungsbedarfe hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.

Dies impliziert, dass die hier beschriebenen Handlungsbedarfe im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Handlungsbedarfe zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter haben die hier dargestellten Handlungsbedarfe darüber hinaus nur begrenzte Aussagekraft, da sie in der aktuellen Form der Analyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Kiel gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

³² vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

6.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Kiel werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

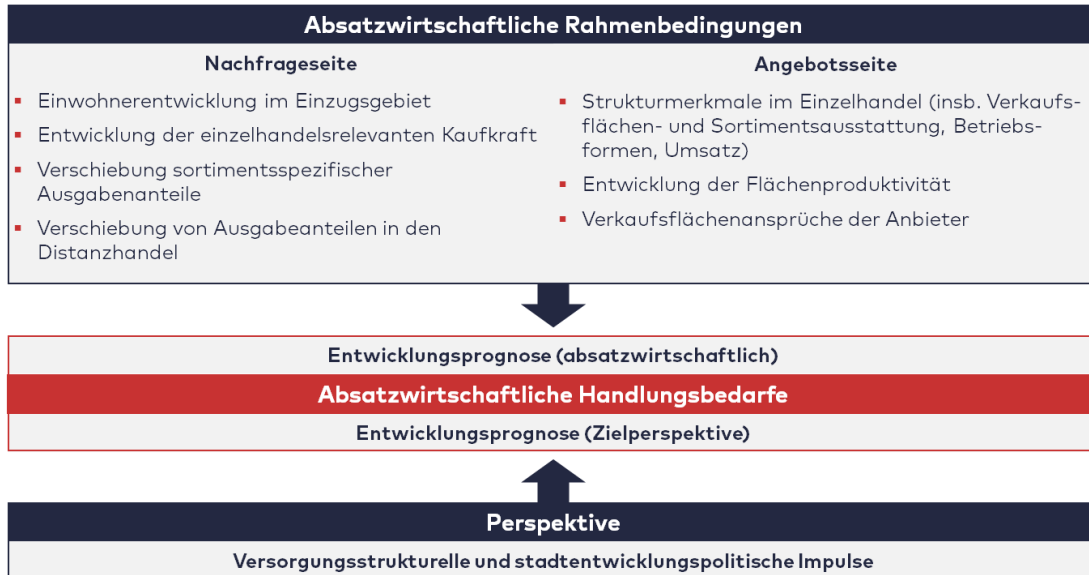


Abbildung 33: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarfe

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Kiel aufgegriffen. Für Kiel als Oberzentrum ergibt sich somit eine herausgehobene Stellung, welche die Versorgung Kiels und des Einzugsgebietes mit Warengruppen aller Fristigkeitsstufen umfasst.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2024** einzeln erläutert.

Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Kiel werden Prognosedaten des Bürger- und Ordnungsamtes der Landeshauptstadt Kiel zugrunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose berücksichtigt einen Bevölkerungszuwachs um rd. 2,3 % bis zum Prognosejahr 2024 (siehe Abbildung 34). Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt geringfügige Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

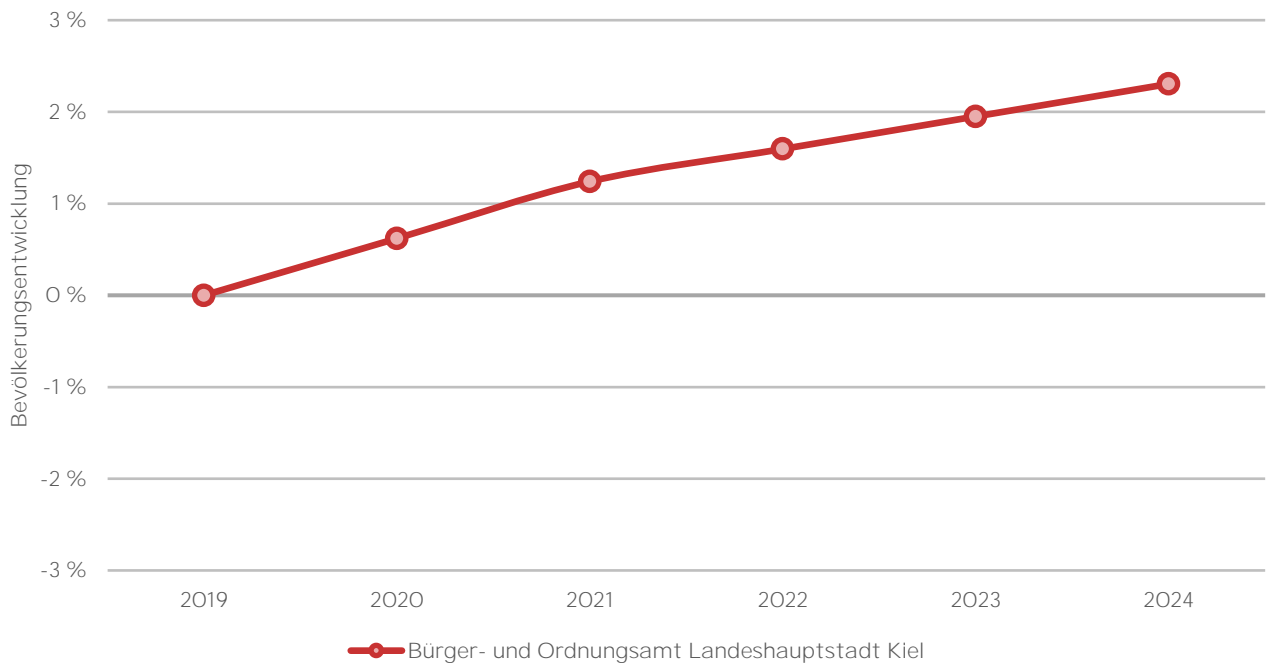


Abbildung 34: Einwohner*innenprognose für Kiel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohner*innenprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen (siehe Abbildung 35), sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

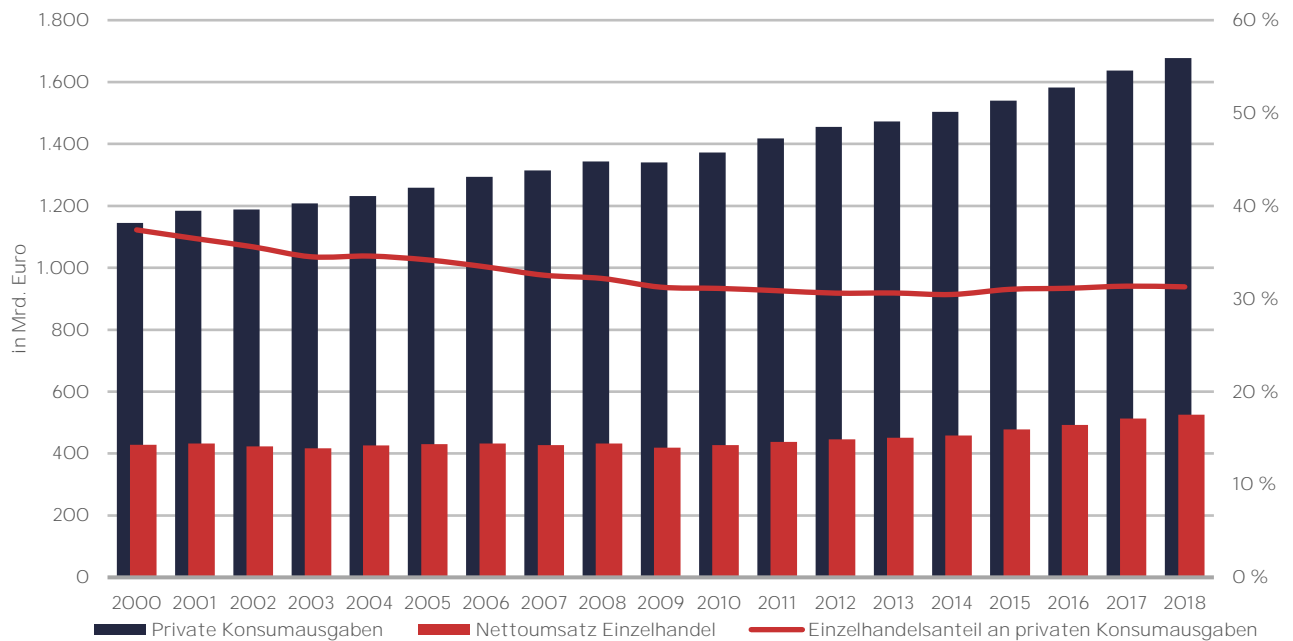


Abbildung 35: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

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

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben um rd. 92,7 Mrd. Euro zwischen 2008 und 2018 zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt, sodass ein stetiger Anstieg der Flächenproduktivität insbesondere seit dem Jahr 2014 aktuell zu beobachten ist (siehe Abbildung 36).

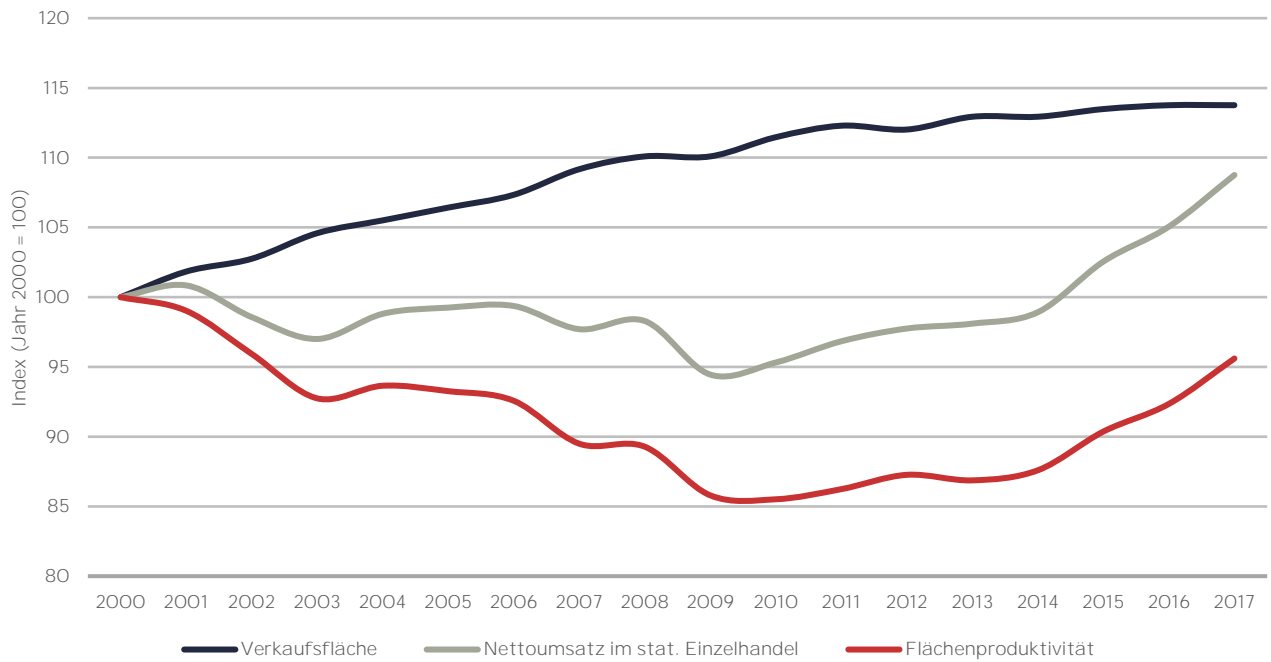


Abbildung 36: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

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

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das aktuelle Jahr 2019 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 57,8 Mrd. Euro (rd. 10,8 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert (siehe Abbildung 37).

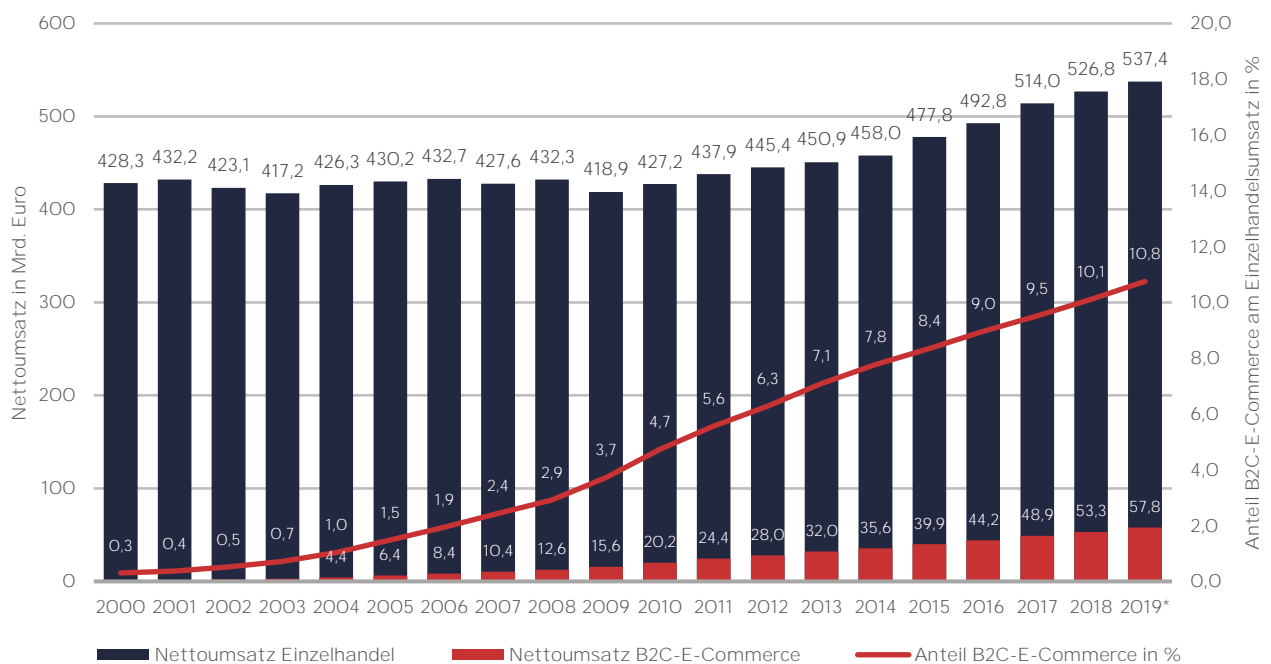


Abbildung 37: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (siehe Abbildung 38). Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.

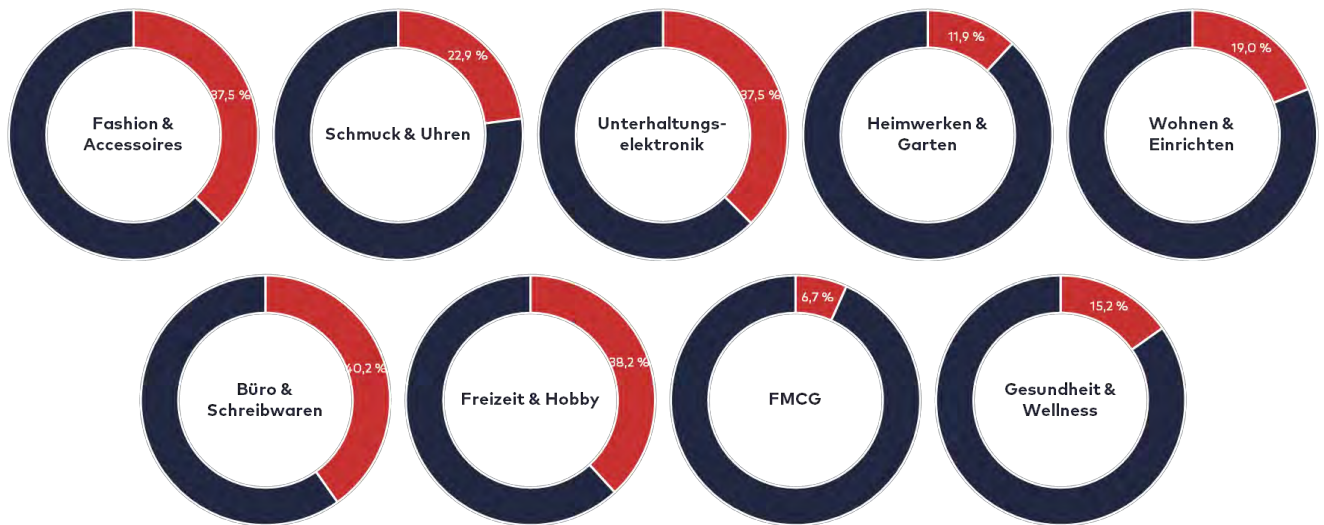


Abbildung 38: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum* zur Verbraucher*in, Kaufkraft, Einwohner*innenentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrations-tendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche sortimentspezifische Entwicklungsimpulse

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Kiel beträgt rd. 1,20, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsimpulse in Form von Handlungsbedarfen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Zentralität von mindestens 1,00 stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden. Für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken werden allerdings aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion Kiels für direkt angrenzende Gemeinden – insb. für kleinere Orte, die aufgrund eingeschränkter Kaufkraftpotenziale bestimmte nahversorgungsrelevante Betriebstypen

(z. B. Verbrauchermärkte, Drogeriefachmärkte) nicht vorhalten können – gewisse Entwicklungsimpulse angenommen, die über eine Zentralität von 1,00 hinausgehen.

Für die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches stellen sich mögliche Entwicklungsimpulse differenziert dar. So wird insbesondere für die in innenstadtaffinen Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren sowie Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente ein sowohl stadtentwicklungspolitischer wie auch versorgungsstruktureller Entwicklungsspielraum als angemessen erachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der zu erwartende Umsatzimpuls im Bereich des Online-Handels im Zuge der COVID-19-Pandemie bestimmte Entwicklungsmöglichkeiten im stationären Bereich einschränken kann. In der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping verfügt Kiel (insb. auch aufgrund der Ansiedlung von Decathlon) über eine angemessene Ausstattung. Trotzdem sind in diesem Bereich aufgrund der dynamischen Entwicklungsprognose im Sportbereich und der im Zuge der COVID-19-Pandemie festgestellten Umsatzentwicklung im Fahrrad-Segment geringere Handlungsmöglichkeiten festzustellen. Primär sollten Ansiedlungen von Betrieben mit diesen Hauptsortimenten zur nachhaltigen Zentrenentwicklung auf die Kieler Innenstadt sowie nachgeordnet auf das besondere Stadtteilzentrum und die weiteren Stadtteilzentren im Kieler Stadtgebiet räumlich konzentriert werden. In den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf sowie Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör sind aufgrund der bereits angemessenen Verkaufsflächenausstattung und Zentralität keine größeren Handlungsbedarfe zu erkennen. Entwicklungsmöglichkeiten entfalten sich allerdings im Bereich Baumarktsortiment i. e. S. – hier wird die Versorgungsfunktion von Kiel nicht im angemessenen Umfang ausgefüllt.

Für die Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereiches können aufgrund vorhandener Angebotsstrukturen und der oberzentralen Versorgungsfunktion Kiels gewisse Entwicklungsimpulse als realistisch erachtet werden. Dabei ist allerdings sortimentspezifisch stark zu differenzieren. Insgesamt werden mögliche Entwicklungen u. a. aufgrund des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes in diesem Bereich, insb. durch auto-kundenorientierte Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Kiels wie z. B. den nahegelegenen Ostseepark Schwentinental eingeschränkt. Lediglich für die Sortimente Möbel, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (jeweils auch als klassische Randsortimente von Möbelmärkten) kann eine deutliche Handlungspriorität festgestellt werden. Die bevorstehende Ansiedlung von zwei Möbelhäusern im Kieler Stadtgebiet entspricht somit der hier dargestellten stadtentwicklungspolitischen und versorgungsstrukturellen Zielstellung.

Bei den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Entwicklungsimpulsen lassen sich gewisse Handlungsbedarfe für eine Vielzahl an Warengruppen ableiten. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel nur ein Teil dieser Handlungsbedarfe im stationären Einzelhandel realisiert werden kann. Umso wichtiger werden ein attraktives Standortumfeld und eine proaktive Begleitung von Handelsentwicklungen an Standorten, die den Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes entsprechen.

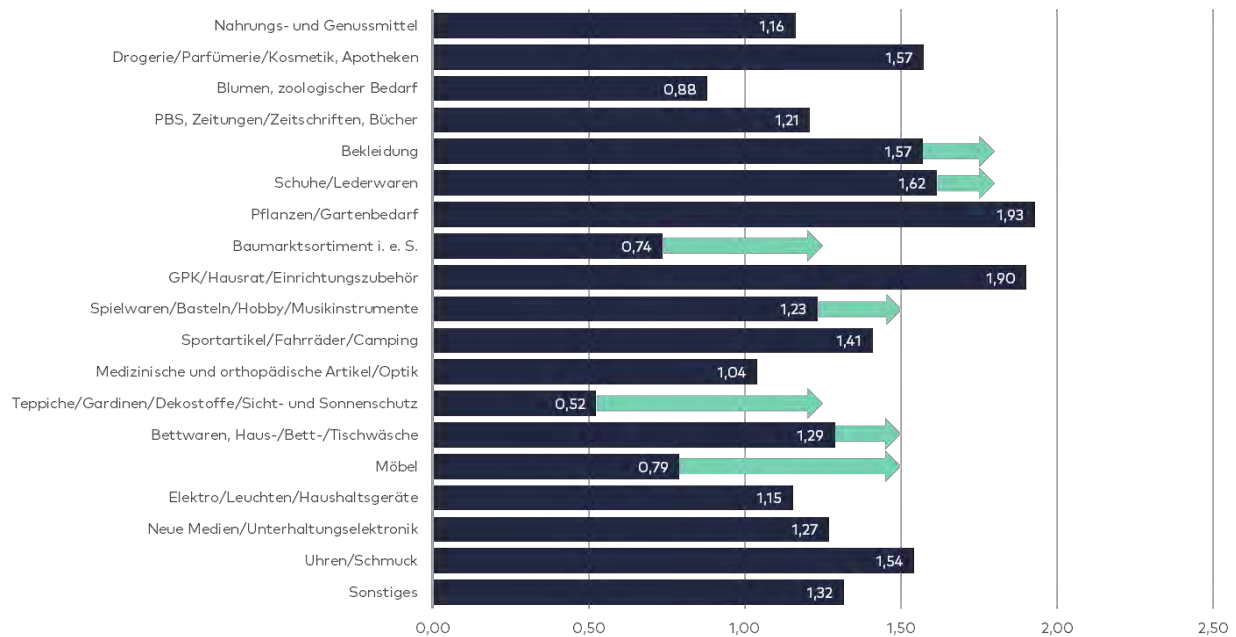


Abbildung 39: Sortimentsspezifische Entwicklungsimpulse (Zielperspektive)

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

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für die zu ermittelten Handlungsbedarfe zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 23 zu entnehmen.

Tabelle 23: Relevanten Rahmenbedingungen für zur Ableitung absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarfe für Kiel

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Kiel bis 2024
Demografische Entwicklung	↑	positive Einwohner*innenentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft	↔	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbe-
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	↑	leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität	↔	insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Online-Handel	↓	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)	↑	sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des umfassenden oberzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

6.1.3 Absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarf für die Stadt Kiel

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und Eingangsparmeter sowie der abgeleiteten versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Kiel für die Perspektive bis 2024 folgende absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 24: Warengruppenspezifischen Handlungsbedarfe für die Stadt Kiel bis 2024

Warengruppe	Bestand in m ² Ver- kaufsflä- che*	Handlungsbedarf in Bezug auf Bestandsverkaufsfläche				Orientie- rungswert in m ² Ver- kaufsflä- che**
		> 0 %	> 10 %	> 20 %	> 30 %	
Nahrungs- und Genussmittel	117.500	■	□	□	□	-
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	23.800	□	□	□	□	-
Blumen, zoologischer Bedarf	7.900	■	■	□	□	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	11.100	□	□	□	□	-
Bekleidung	62.800	■	■	□	□	-
Schuhe/Lederwaren	14.100	■	■	□	□	-
Pflanzen/Gartenbedarf	25.500	□	□	□	□	-
Baumarktsortiment i. e. S.	46.700	■	■	■	■	33.000
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	18.700	□	□	□	□	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	11.100	■	■	□	□	-
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	14.000	■	□	□	□	-
Medizinische und orthopädi- sche Artikel/Optik	4.500	■	■	■	■	1.000
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	3.100	■	■	■	■	4.000
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	7.300	■	■	□	□	-
Möbel	34.700	■	■	■	■	31.000
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	10.300	■	□	□	□	-
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	14.500	□	□	□	□	-
Uhren/Schmuck	2.800	□	□	□	□	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/07 2018; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = großer Handlungsbedarf; □ = geringer Handlungsbedarf; * Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ** Verkaufsfläche auf 1.000 m² gerundet; die dargestellten absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe berücksichtigen nicht die im Nachgang der Bestandserhebung erfolgte Ansiedlung/Eröffnung von Möbel Höffner, wodurch sich der warengruppenspezifische Handlungsbedarfe insb. im Bereich Möbel faktisch deutlich reduziert.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Handlungsbedarfe verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Kiel übernimmt als Oberzentrum eine Versorgungsfunktion für das

Kieler Stadtgebiet und sein Umland. Dieser Aufgabe wird Kiel aktuell mit angemessenen Ausstattungskennwerten gerecht, auch wenn sich in einzelnen Warengruppen noch deutliche Handlungserfordernisse zeigen.

Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) erfolgen. Im Sortimentsbereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** ergeben sich keine nennenswerten Handlungsbedarfe. Bei möglichen Neuansiedlungen in dieser Warengruppe sind Vorhaben individuell und auf Grundlage der Standort-eignung (insb. Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen) zu prüfen. Gleichzeitig ist die Verbesserung der räumlichen oder qualitativen Nahversorgungssituation konzeptionell wünschenswert. Vorhaben die diesem Ziel entsprechen (und keine negativen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen haben), sollten durch die Stadt Kiel proaktiv begleitet werden. Eine räumliche Konkretisierung der Entwicklungspotenziale erfolgt im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes (siehe Kapitel 8).

In den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** kann im Sortimentsbereich Blumen, zoologischer Bedarf der hohe Handlungsbedarf zur Ansiedlung von Blumenfachgeschäften, kleineren Zoohandlungen bzw. eines Zoofachmarktes sowie für Verkaufsfächenarrondierungen bestehender Anbieter genutzt werden. Die Warengruppe Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher weist hingegen u. a. onlinebedingt keinen nennenswerten Handlungsbedarf auf.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente – sollte mit Priorität die Ansiedlung von Fachmärkten bzw. Fachgeschäften sowie sekundär auch Verkaufsfächenarrondierungen bestehender Anbieter vorangetrieben werden. Insbesondere in den Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren ergeben sich rechnerische Handlungsspielräume für die Ansiedlung von Modehäusern bzw. Schuhmärkte. Insgesamt sind mögliche Impulse in diesem Segment aufgrund der Unwägbarkeiten im Online-Handel und den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie jedoch als eher rechnerische Größe zu verstehen. Entscheidend für städtebaulich zielführende und tragfähige Entwicklungsimpulse ist insbesondere der Standort sowie die standortspezifische Angebots- und Nachfragesituation. Gerade die benannten Warengruppen profitieren stark von Kopplungseinkäufen, einem städtebaulich attraktiven Standortumfeld und Multikontextualität. Mögliche Entwicklungen sollten daher insbesondere in der Innenstadt und nachgeordnet in den (besonderen) Stadtteilzentren umgesetzt werden, um deren Standortgewicht gegenüber städtebaulich weniger zielführenden Standorten zu erhalten und zu stärken.

Die Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. weist im Bereich der großflächigen und nicht zentrenrelevanten Angebote sehr hohe Handlungsbedarfe auf. Bei dem ermittelten rechnerischen Entwicklungsrahmen für Baumärkte ergeben sich somit z. B. bei derzeitigen Standortanforderungen (Neubauvorhaben i. d. R. zwischen 10.000 m² und 15.000 m² Verkaufsfläche) für Kiel (zunächst) rechnerische Möglichkeiten für Neuansiedlungen von mehreren Baumärkten bzw. für entsprechende Erweiterungen der bestehenden Märkte. Entsprechende Entwicklungen können aufgrund der großflächigen Strukturen vornehmlich an Fachmarktstandorte realisiert werden, bei kleineren Fachmarkt-konzepten sollte jedoch auch immer die Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geprüft werden.

In den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich in den Sortimentsbereichen Medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche höhere absatzwirtschaftliche Handlungsbedarfe. So ergeben sich im Sortimentsbereich Medizinische und orthopädische Artikel/Optik rechnerische Möglichkeiten für die Ansied-

lung mehrerer Sanitätshäuser. In der Warengruppe Möbel ergeben sich absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen für eine entsprechende betriebliche Neuansiedlung eines marktgängigen Möbelhauses³³. Die dargestellten Entwicklungsspielräume in den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche können als klassische Randsortimente ebenfalls für die Realisierung eines neu entstehenden Möbelhaus genutzt werden.

Weitere Prioritäten in den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereiches ergeben sich darüber hinaus in den Sortimentsbereichen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping. Die rechnerischen Entwicklungsmöglichkeiten in der Warengruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte können dabei genauso wie die Entwicklungsspielräume in den dargestellten Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche gleichermaßen für einen entsprechenden Randsortimentsanteil in einem neu entstehenden Möbelhaus interpretiert werden.

Für Kiel bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- und regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Kiel in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne nennenswerte quantitative Handlungsbedarfe neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei Entwicklungen in Warengruppen mit nur geringem Handlungsbedarf bei gleichzeitiger Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Kieler Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit geringem Handlungsbedarf (z. B. Bekleidung) der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte. So kann z. B. die Ansiedlung weiterer Bekleidungsfachmärkte am Ergänzungsstandort CITTI kontraproduktiv für die Stärkung und Entwicklung der Innenstadt Kiels sein. Die Realisierung von entsprechenden Angeboten im Innenstadtzentrum trägt hingegen womöglich (je nach Mikrolage) zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes bei.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die angegebenen Orientierungswerte überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kiel korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

³³ Durch die im Nachgang der Bestandserhebung erfolgte Ansiedlung/Eröffnung von Möbel Höffner werden die ermittelten Handlungsbedarfe im Möbel-Segment deutlich reduziert. Gleiches gilt für die typischen Randsortimente eines Möbelhauses (u. a. Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche).

6.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kiel

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Kiel bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. Die Abbildung 40 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt	3. Ziel: Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren	4. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Gewährleistung des Ziels der Stadt der kurzen Wege Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren Erhöhung der Barrierefreiheit an Einzelhandelsstandorten 	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen für die Innenstadt Qualitative (und nach Möglichkeit quantitative) Weiterentwicklung Weiterer Fokus auf erlebnisorientierten und touristischen Einkauf Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion Erhalt und Stärkung des besonderen Stadtteilzentrums als wichtiger Versorgungspol mit stadtteilübergreifender Bedeutung Sicherung der Stadtteilzentren mit stärkerem Fokus auf Nahversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln Schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung vermeiden Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden Bei Neuansiedlungen und Umstrukturierungen von Lebensmittelmärkten Prüfung der Möglichkeit zur Umsetzung von Mixed-Use-Konzepten 	<ul style="list-style-type: none"> Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 40: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kiel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Mittelpunkt steht die **Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kiel** mit fünf priorisierten Entwicklungszielstellungen. Dabei ist insbesondere die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zu verfolgen. Die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ist mit einer funktionsgerechten Arbeitsteilung zwischen den Zentren vorzunehmen. Der übergeordneten Zielstellung für die Gesamtstadt folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen für die einzelnen Zentren- und Standorttypen.

In Bezug auf das **Innenstadtzentrum** stehen die Stärkung der Versorgungsfunktion durch eine qualitative Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen sowie die Sicherung und der Ausbau der Angebots- und Funktionsvielfalt im Fokus. Gleichzeitig gilt es in Zeiten des Online-Handels mehr denn je Alleinstellungsmerkmale für die Kieler Innenstadt zu erarbeiten, um auch zukünftig im Wettbewerb um potenzielle Innenstadtbesucher*innen funktionsstark und attraktiv auftreten zu können. Die Innenstadt stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Kiel mit einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Umgebung mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche dar. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen als Ganzes zu sichern und zu stärken. Nicht zuletzt sollte es darüber hinaus Ziel sein, die Innenstadt sowohl qualitativ als auch quantitativ weiterzuentwickeln. Daneben sollte allgemein die Nutzung und Ausschöpfung des vorhandenen touristischen Potenzials sowie die stärkere städtebaulich-funktionale Einbindung der Kieler Förde an die gewachsenen innerstädtischen Lagen stehen. Gleichzeitig sollten zudem insbesondere die gewachsenen Laufzonen mit Fokus auf den Hauptgeschäftsbereich (Holstenstraße, Sophienhof, Altstadt u. a.) als primärer Ansiedlungsraum zur Weiterentwicklung der Innenstadt gelten. Da neben den Einzelhandelsbetrieben die zentrenergänzenden Funktionen maßgeblich zur Belebung des Innenstadtzentrums beitragen und die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern, sind ergänzend zur handelsbezogenen Entwicklung die ergänzenden Zentrenfunktionen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, soziale Einrichtungen) zu sichern und weiterzuentwickeln. Insgesamt sollte die Schaffung eines durch Emotionen getragenen Innenstadterlebnisses Ziel der Stadtentwicklungspolitik sein. Die Kieler Innenstadt sollte

sich als multifunktionaler und multikontextueller Erlebnisort mit Alleinstellungsmerkmal etablieren und sich stärker gegenüber anderen Großstädten, Konkurrenzstandorten in städtebaulich nicht integrierter Lage sowie dem Online-Handel positionieren, (z. B. durch die Erarbeitung einer Positionierungs- oder Offline-Strategie), welche in die integrierte Gesamtstrategie (Handel, Freizeit, Wohnen, Arbeiten, Kultur, Mobilität etc.) der Stadt einzubinden ist.

In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen in Kiel sollen (nachrangig zum Hauptzentrum) die **Stadtteilzentren in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden**, ohne schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und die sonstige Nahversorgung (inkl. Nahversorgungszentren) auszuüben. Deshalb sollen die Stadtteilzentren entsprechend ihrer Versorgungsfunktion gesichert und weiterentwickelt werden. Der Fokus liegt dabei klar auf einer eher niedrighschwelligen Stadtteilversorgung. Übergeordnet soll das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße eine Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus übernehmen. Das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße verfolgt den Zweck einer Bündelung von erlebnisorientierten Einkaufsangeboten, außerhalb der Innenstadt mit hoher Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität.

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.

Zur sinnvollen Abrundung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes sollen zudem weiterhin **ergänzende Standorte** für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitgestellt werden. An diesen Sonderstandorten soll eine Bündelung von großflächigem nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen, um auf der einen Seite Gewerbestandorte zu sichern und eine geringere Verkehrsbelastung zu produzieren und auf der anderen Seite eine attraktive Bündelung für den/die Kund*innen zu schaffen. Ein konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist erforderlich, um einen stadtentwicklungspolitisch nicht zielführenden Wettbewerb mit einer verschärften Konkurrenzsituation auf innerstädtischer Ebene zu vermeiden. Gleichzeitig sollen Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe nachhaltig gesichert werden.

Derzeit stellt sich das Kieler Standortmodell aufgrund der Vielzahl an Angeboten in zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten kritisch dar. So existieren zum Teil starke Konkurrenzbeziehungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Sonderstandorten. Auf der anderen Seite übernehmen Sonderstandorte Versorgungsfunktion aufgrund mangelnder Nahversorgungsstrukturen oder fehlender zentraler Versorgungsbereiche (siehe Abbildung 41). Ziel ist daher die zukünftige Vermeidung von Attraktivitätssteigerungen der Sonderstandorte zulasten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung.

**Zentren- und Standortabgrenzung
(Abgrenzung nach GEKK 2010)**

- Innenstadtzentrum
- besonderes Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Sonderstandort

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Untersuchungsraum
- Kommune
- Konkurrenzbeziehung
- Versorgungsfunktion

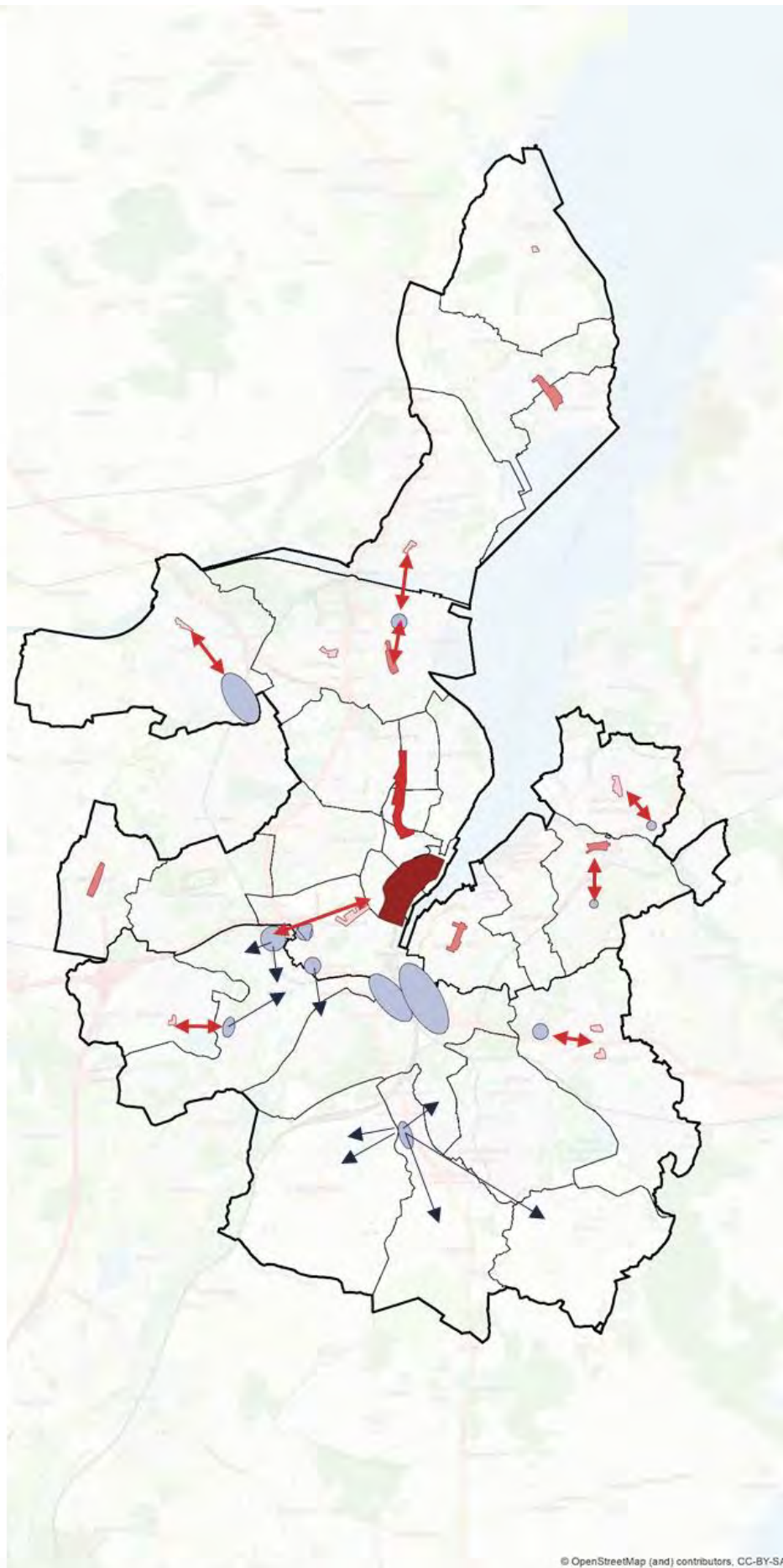


Abbildung 41: Konkurrenzbeziehungen und Versorgungsfunktionen im Kieler Standortmodell

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ZVB-Abgrenzung: GEKK 2010; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter nahversorgungsrelevanter Sortimente (Kieler Sortimentsliste) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

7 Zentrenkonzept

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden wird zunächst eine planungsrechtliche Einordnung zentraler Versorgungsbereiche (insb. Festlegungskriterien) vorgenommen. Anschließend erfolgen zunächst eine übergeordnete Beurteilung der zentralen Versorgungsbereiche (anhand der Abgrenzung nach GEKK 2010) hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und darauf die detaillierte städtebauliche Analyse inkl. der fortgeschriebenen ZVB-Abgrenzungen und Entwicklungsempfehlungen in Form von Steckbriefen. Abschließend wird das fortgeschriebene Zentrenmodell für die Stadt Kiel dargestellt. Ziel des Zentrenkonzeptes ist eine nachvollziehbare Analyse und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche (und den jeweiligen Hierarchieebenen) zu erstellen, die mit Ausstattungskriterien hinterlegt sind. Dabei soll ein räumlich ausgewogenes Zentrenmodell erstellt werden, welches sowohl nach Bestand als auch nach Bedarf zentrale Versorgungsbereiche festlegt.

7.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Stadtteil- oder Nebenzentren und Grund- oder Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtlich hohe Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigendem Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 42). Zusammen mit den übrigen

Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

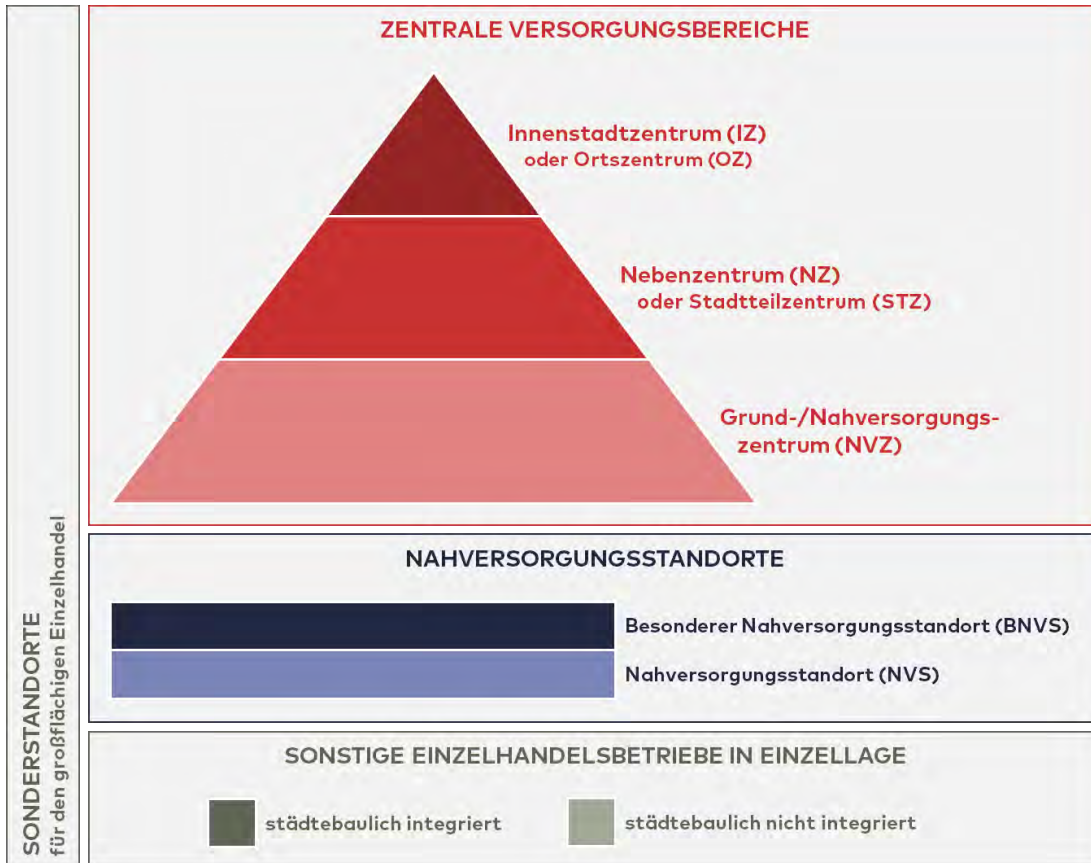


Abbildung 42: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:³⁴

- **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
- **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.³⁵

³⁴ Vgl. Kuschnerus/Bischofink/Wirth 2018, S. 101.

³⁵ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungs-funktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³⁶

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³⁷

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁸

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³⁹

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.⁴⁰

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammen-

³⁶ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁷ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁹ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

⁴⁰ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

hang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 43 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

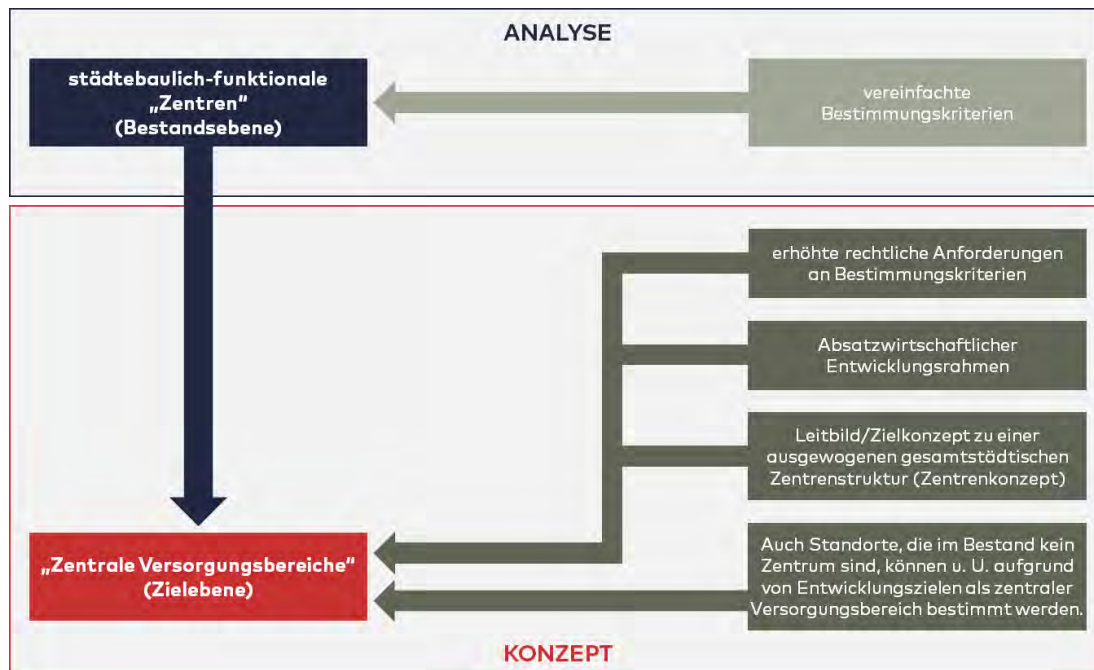


Abbildung 43: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

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.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁴¹

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen (z. B. durch eine deutliche Änderung der Nutzungsstruktur und einem Abbruch der Lauf- bzw. Handelslage aufgrund von Wohnbebauung) und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁴²

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

7.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Im folgenden Kapitel werden die im Rahmen des GEKK 2010 definierten zentralen Versorgungsbereiche in Form von Zentrensteckbriefen vorgestellt sowie ein weiterer Standortbereich für die Ausweisung als ZVB geprüft. Für jeden zentralen Versorgungsbereich (sowohl ZVB nach altem Konzept als auch neu ausgewiesene ZVB) werden die relevanten räumlichen (insb. Lageverortung und Betriebsgrößenklassen der Betriebe), funktionale (insb. Ausstattungskennziffern, Einzelhandelsbesatz) und städtebauliche Aspekte (insb. Stadtgestaltung, Aufenthaltsqualität) sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht analysiert und übersichtlich aufbereitet dargestellt.

Die Karten beinhalten ebenfalls die im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Kiel (GEKK) 2010 festgelegte Abgrenzung (grau) der zentralen Versorgungsbereiche. Diese Abgrenzung entspricht der Analysegrundlage, auf welcher die quantitativen Auswertungen und qualitativen Bewertungen getroffen werden. Die neue ZVB-Abgrenzung (rot) ergibt sich aus der städtebaulichen Analyse der zentralen Versorgungsbereiche. Bei ausgewählten Zentren wird zudem differenziert zwischen dem Hauptgeschäftsbereich (Haupt- und Neben- Zwischenlage), Ergänzungsbereichen (mit einer differenzierten Ausweisung von Entwicklungszielen) sowie Potenzialflächen (mit einer klaren zukünftigen Entwicklungsoption). Darüber hinaus werden strukturprägende Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereichen dargestellt, sofern sie identifiziert werden konnten.

⁴¹ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

⁴² Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Auf Grundlage dieser Einschätzung wird im Folgenden zunächst eine vergleichende Analyse der Stadtteil- und Nahversorgungszentren nach quantitativen und qualitativen Merkmalen durchgeführt, welche durch die städtebauliche Analyse in Form von Zentrensteckbriefen konkretisiert wird. Als plakative Darstellungsform der Analyseergebnisse dient eine Ampelsystematik, aus der sich auf einen Blick höherer Handlungsbedarf bzw. eine unzureichende Versorgungsfunktion („rote Ampel“) aufzeigen lassen. Als Grundlage der Beurteilung dienen die Einzelhandelsbestandserhebung sowie städtebauliche Analysen.

Abbildung 44 stellt die Merkmale und Zielperspektive sowie die in den kartografischen Darstellungen verwendete Farbcodierung dieser Lagebereiche generalisierend vor.

<p>Hauptlage</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wichtigste Lage des zentralen Versorgungsbereiches ▪ stark geprägt durch strukturprägende Einzelhandelsnutzungen (je nach Versorgungsfunktion des ZVB) ▪ hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang, hohes Niveau der Passantenfrequenzen ▪ Zielperspektive: primäre Lage zur Ansiedlung von frequenzerzeugenden sowie frequenzabhängigen Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen
<p>Nebenlage</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nebenlage des zentralen Versorgungsbereiches ▪ schwächere Prägung von Einzelhandelsnutzungen (je nach Versorgungsfunktion des ZVB) ▪ städtebaulich-funktionale Zusammenhänge zur Hauptlage und mittleres Niveau der Passantenfrequenzen ▪ Zielperspektive: sekundäre Lage zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen (schwerpunktspezifisch)
<p>Ergänzungsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage mit deutlich untergeordneter Zentrenfunktion (funktionale Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich) ▪ i. d. R. geprägt durch zentrenergänzende Funktionen mit unterschiedlichem Schwerpunkt (je nach ZVB) oder Handel mit deutlich untergeordneter Bedeutung und klarem Fokus (z. B. Nahversorgung, bahnhofsaffine Nutzungen) ▪ i. d. R. geringerer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang und niedrigere Passantenfrequenzen ▪ Zielperspektive: Entwicklung mit klarem Fokus auf zentrenergänzende Funktionen und Bestandssicherung
<p>Potenzialfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ konkrete Fläche mit Potenzial zur Ansiedlung von Einzelhandel oder zentrenergänzenden Funktionen als Entwicklungsbereich zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ▪ zeitnah oder perspektivisch Positivstandort für Nutzungen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ▪ Zielperspektive: Ansiedlung von Einzelhandel gemäß zugeordneter Lage und Versorgungsfunktion des ZVB

Abbildung 44: Lagedifferenzierung zentraler Versorgungsbereiche

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Abschließend werden in den Zentrensteckbriefen die Entwicklungsperspektive und Entwicklungsziele für das jeweilige Zentrum formuliert.





7.2.1 Zentrenstruktur

In dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Kiel 2010 sind für die Stadt Kiel mit der Innenstadt, den 5 Stadtteilzentren sowie dem besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße und den 9 Nahversorgungszentren insgesamt 16 zentrale Versorgungsbereiche enthalten (siehe Abbildung 45).




Das Zentren- und Nahversorgungskonzept sieht somit eine vierstufige Aufgabenteilung der zentralen Versorgungsbereiche mit der Innenstadt Kiel, den Stadtteilzentren inklusive dem besonderen Stadtteilzentrum und den Nahversorgungszentren vor. Das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße nimmt eine Sonderstellung zwischen der Innenstadt und der Ebene der Stadtteilzentren ein⁴³.

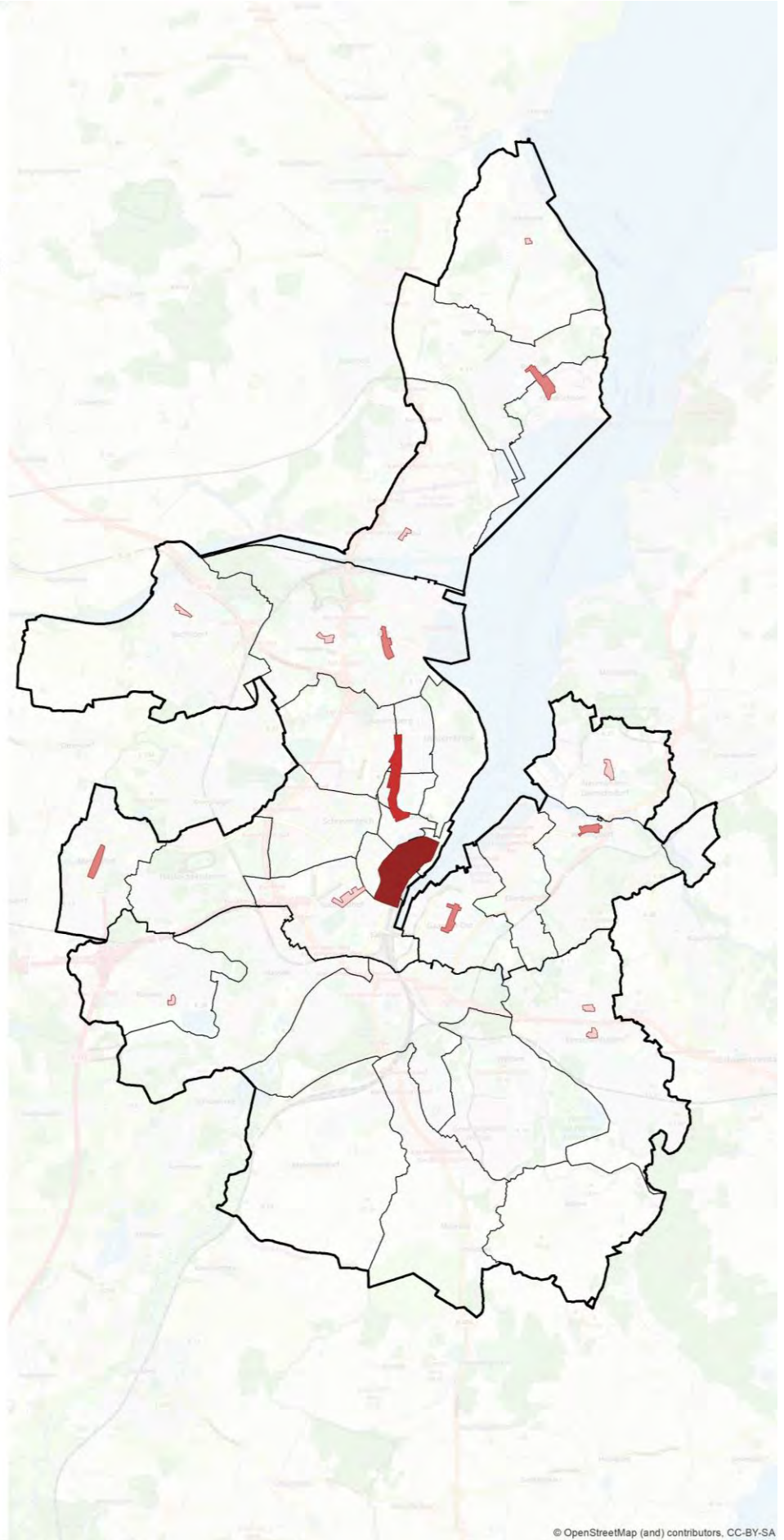
⁴³ Im Folgenden wird das Zentrum Holtenauer Straße auf Ebene der Stadtteilzentren mitbewertet.

**Zentren- und Standortabgrenzung
(Abgrenzung nach
GEKK 2010)**

-  Innenstadtzentrum
-  besonderes Stadtteilzentrum
-  Stadtteilzentrum
-  Nahversorgungszentrum

Administrative Grenzen

-  Stadtteil
-  Untersuchungsraum
-  Kommune



1.000 m

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Abbildung 45: Zentrenstruktur nach GEKK 2010

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ZVB-Abgrenzung: GEKK 2010; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die zentralen Versorgungsbereiche in Kiel verfügen über zum Teil stark unterschiedliche Ausstattungen. Die Innenstadt hat sich seit der letzten Einzelhandelserhebung quantitativ rückläufig entwickelt (vgl. Zentrensteckbrief Innenstadt), wird aber zukünftig funktional sowie städtebaulich gestärkt werden (z. B. durch die Ansiedlungen Primark, Edeka und Decathlon oder durch die Aufwertung der Holstenbrücke durch den Bau des kleinen Kiel Kanals).

Die Versorgung auf Stadtteilebene hat sich in den letzten Jahren z. T. negativ entwickelt und verliert im Bereich des höherwertigen mittel- und langfristigen Bedarfes (mit wenigen Ausnahmen) an Bedeutung. Der Fokus liegt stärker als zuvor auf der Nahversorgung. Dem besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße kann jedoch eine Funktion in Form von erlebnisorientierten Einkaufsstandorten zugesprochen werden. Die übrigen Stadtteilzentren müssen sich hingegen u. a. durch die positive Entwicklung des Online-Handels neu positionieren, wobei erste Entwicklungsoptionen in den folgenden Zentrensteckbriefen aufgezeigt werden. Auf Ebene der Nahversorgung (insb. auch unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche) lässt sich eine Stärkung und Festigung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Indikatoren konstatieren.

Insgesamt ist festzustellen, dass die klassische Darstellung von Zentren- und Standorthierarchien in Form einer Pyramide nicht mehr zutreffend die aktuelle (und wahrscheinlich auch zukünftige) Situation in Kiel widerspiegelt. Insbesondere für die Stadtteilzentren besteht die Herausforderung, nicht zwischen dem vielfältigen, spezialisierten und emotional aufgeladenem Angebot des Innenstadtzentrums und der pragmatisch-räumlichen Nähe grundlegender Handels- und Dienstleistungsnutzungen in Nahversorgungszentren und an Nahversorgungsstandorten „aufgerieben“ zu werden. Zielgruppenorientierte, attraktive Konsum- und Erlebniswelten in Shopping-Centern einerseits und ein breites preissensibles Warenangebot in großen Fachmarktzentren andererseits verstärken die Wettbewerbsintensität deutlich (siehe Abbildung 46).

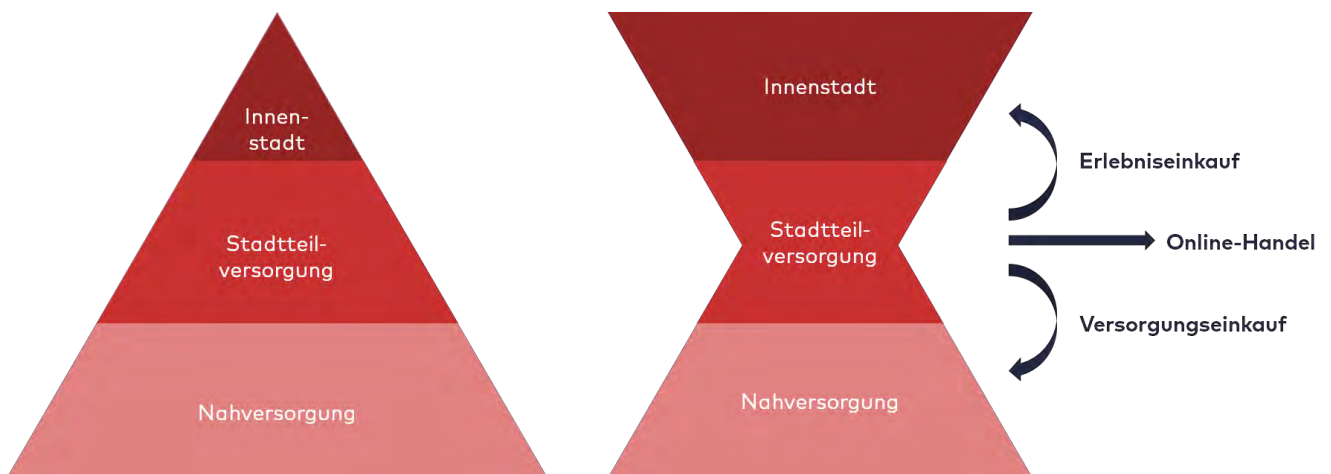


Abbildung 46: Grundsätzliche Veränderungen in der Zentrenstruktur

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

7.2.2 Innenstadtzentrum Kiel

Zentral im Kieler Stadtgefüge verortet, ist das Kieler Innenstadtzentrum hinsichtlich seiner Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte zentrale Versorgungsbereich der Stadt Kiel. Die Kieler Innenstadt weist neben städtebaulichen Zentrenmerkmalen wie z. B. eine hohe städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben mit rd. 124.000 m² auch die deutlich höchste lagespezifische Verkaufsfläche aller zentraler Versorgungsbereiche in Kiel auf. Neben der hohen Dichte an klassischen Einzelhandelsnutzungen, tragen zusätzlich die Vielzahl an gastronomischen Angeboten sowie weitere im Innenstadtzentrum verortete zentrenergänzende Funktionen, insb. ladenähnliche Dienstleistungen dazu bei, dass das Kieler Innenstadtzentrum insb. mit der Kieler Altstadt, der Holstenstraße sowie dem Sophienhof eine hohe Strahlkraft über die Kieler Stadtgrenzen hinaus besitzt und dabei sowohl eine gesamtstädtische als auch eine regionale Versorgungsfunktion für den mittel- und langfristigen Versorgungsbereich einnimmt.

ZVB INNENSTADTZENTRUM KIEL I

Versorgungsbereich

Stadt Kiel

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

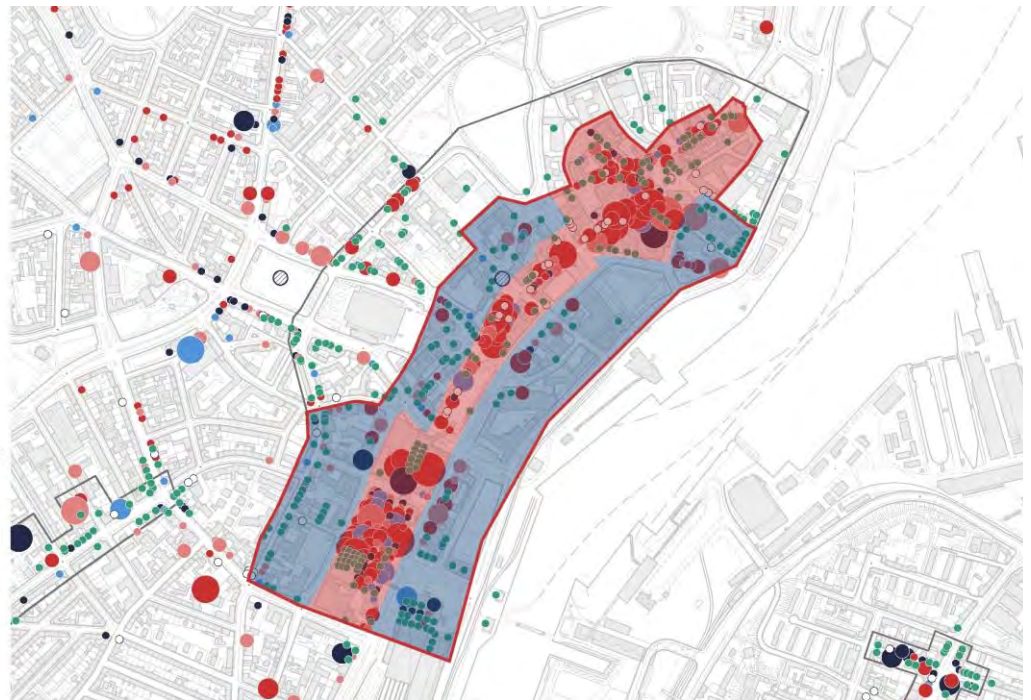
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010
- ZVB-Abgrenzung

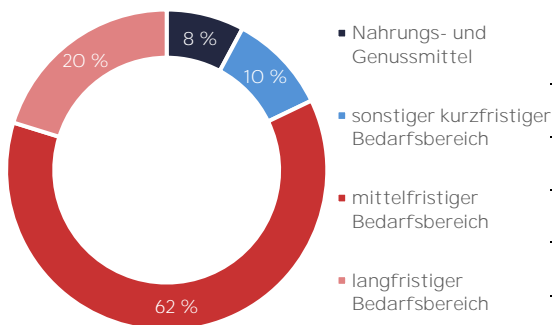
Lagen

- Hauptlage
- Ergänzungsbereich

250 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl (Gesamtstadt) 248.792

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 2,3 %

Einzelhandelsstruktur	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe*	> 400	-	303
Anteil	24,0 %	-7 %	22,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² **	124.000	-18 %	102.200
Anteil	28,0 %	-16 %	23,4 %
Anzahl der Leerstände (**)	k. A.	-	38 (11,1 %)
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	-	281

Magnetbetriebe (> 800 m²)

C&A, Karstadt (Sports), P&C, Kult, Reno, Rewe, Saturn, Woolworth, TK Maxx, Edeka, H&M, Dela Möbel, Appleth-Cüpper, Meislahn, Netto, Hugendubel

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB INNENSTADTZENTRUM KIEL II

Räumliche Integration



umfasst die Kieler Vorstadt als Standortbereich mit der höchsten Nutzungsdichte zwischen Rathaus und Kieler Förde als natürliche Grenze und dem Standortbereich zwischen Kieler Schloss und Hauptbahnhof; die Innenstadt ist sowohl von Wohnbebauung im Westen als auch von einem Grüngürtel im Norden bestehend aus dem See „Kleiner Kiel“ und dem östlich angeschlossenen Ratsdienergarten sowie dem langgezogenen Abschnitt des Fährhafenbereichs umgeben; makroräumlich in zentraler Lage innerhalb des Kieler Stadtgebietes gelegen

Verkehrliche Erreichbarkeit



äußere Pkw-Erreichbarkeit zur Kieler Innenstadt über die Hauptverkehrsachsen Ringstraße, Ziegelteich, Sophienblatt und Kaistraße gewährleistet; Parkmöglichkeiten auf den Parkplätzen des Shopping-Centers Sophienhof, in den Parkhäusern am Hauptbahnhof/ZOB, Holstenstraße I und II, an der Sparkassenarena sowie weiter nördlich im Förde Parkhaus, Altstadtparkhaus und Parkhaus am Jensendamm vorhanden; die Parkkosten weisen ein für Innenstädte durchschnittliches Niveau auf; mehrere ÖPNV-Haltestellen im zentralen Abschnitt der Innenstadt mit Anbindung an zahlreiche Kieler Buslinien und den Hauptbahnhof verortet; Radwegeverbindungen entlang der Hauptverkehrsachsen mit zahlreichen Abstellmöglichkeiten ausgewiesen; Holstenstraße und nördlich angrenze Bereiche Richtung Europaplatz als Fußgängerzone angelegt; Anbindung an das überregionale Schienennetz

Versorgungsfunktion



Übernahme der Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und den dargestellten Einzugsbereich; angemessenes städtebauliches Gewicht hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung (rd. 23 % der GVKF); Innenstadt funktionsgerecht dimensioniert; Wechselwirkung mit westlichem Nahversorgungszentrum Kirchhofallee aufgrund der räumlichen Nähe und der Ergänzung durch kurzfristige Bedarfsgüter; innerstädtischer Wettbewerb und Konkurrenzsituation insb. durch südwestlich der Innenstadt verorteten CITTI-Park gegeben, der über einen hohen Anteil an zentrenrelevanten Betrieben verfügt

Einzelhandelsbesatz



differenzierte Sortiments- und Preisstruktur der Einzelhandelsbetriebe; höchste Einzelhandelsdichte entlang der Holstenstraße, insb. in den Shopping-Centern Sophienhof im südlichen Abschnitt der Vorstadt sowie in der Altstadt; Nutzungsmix in den Nebenlagen aus Einzelhandel, ladenähnlichen Dienstleistungen und Gastronomie; räumliche Konzentration von Leerständen insb. im nördlichen Abschnitt der Holstenstraße sowie in der Dänische Straße im nördlichen Altstadtteil; Holstenstraße als Hauptfrequenzlage der Innenstadt zwischen südlichem Sophienhof und nördlicher Altstadt; Wochenmarkt auf dem Asmus-Bremer-Platz

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



ausgewogene Betriebsgrößenstruktur aus mehreren großflächigen filialisierten Ankerbetrieben und zahlreichen kleinflächigen Anbietern; Karstadt (Sports), Peek & Cloppenburg, Appelrath & Cüpper, H&M, Saturn, Edeka, und Rewe als Magnetbetriebe überwiegend im Sophienhof und am südlichen Eingangstor zur Kieler Altstadt verortet; räumliche Konzentration von kleinteiligen, inhabergeführten Betrieben im Altstadtbereich; geringe Zahl an hochwertigen Magnetbetrieben im Verlauf der Fußgängerzone Holstenstraße; differenzierte Qualität der Leitsortiment-Filialisten; hoher Filialisierungsgrad in der Hauptlage; 1B-Lagen geprägt von Regionalisten und inhabergeführten Betrieben; erlebnisorientierte Zielgruppenansprache durch multifunktionale Ausrichtung der Innenstadt

Zentrenergänzende Funktionen



zentrenergänzende Funktionen in allen Lagen der Innenstadt verortet, insb. im Bereich der Altstadt, im Sophienhof sowie in den Nebenlagen der Holstenstraße; gastronomische Angebote ohne konkreten räumlichen Schwerpunkt überwiegend in den westlichen Nebenlagen sowie im Shopping-Center Sophienhof verteilt; eher imbissorientierte Ausrichtung der gastronomischen Angebote; teilweise preisorientierte Angebotsstruktur der ladenähnlichen Dienstleistungen; räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten in östlicher Randlage des Kieler Altstadtbereichs

Städtebauliche Struktur



bandförmige Knochenstruktur der Innenstadt entlang der Holstenstraße zwischen südlichem Sophienhof und nördlicher Altstadt; keine funktionierende Knochenstruktur aufgrund Übergewicht des südlichen Schwerpunktes des Sophienhofs; eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Zusammenhang aufgrund der langegezogenen Ausdehnung des ZVB (rd. 1,2 km) und geringer Nutzungsdichte im mittleren Abschnitt der Holstenstraße; Trennwirkung zwischen Sophienhof und Holstenstraße durch Straßenquerung; markanter Baukörper des Sophienhofs als städtebauliche Dominante

Städtebauliches Erscheinungsbild



überwiegend gepflegte Bausubstanz der Immobilien; breiter Baustilmix aus vereinzelt historischen Gebäuden, Gebäudebestand der 60er und 70er Jahre sowie großflächigen Neubauten mit deutlichen Unterschieden hinsichtlich Geschosshöhen und Materialität der Fassaden; Europaplatz z. T. mindergenutzt mit städtebaulichen Defiziten und geringer Verweilqualität; hohe Aufenthaltsqualität durch ansprechende Sitzmöglichkeiten und Wasserblick am Bootshafen zwischen Wall und Kaistraße sowie auf dem Platz des alten Marktes durch gastronomische Bespielung der Platzsituation; individuelle Einkaufsatmosphäre im Bereich der Altstadt

Markante Entwicklungen seit 2008



Rückgang der Verkaufsfläche in der Innenstadt um 16,4 % (21.800 m²)



Ansiedlungen von verschiedenen Fachmärkten und einem Lebensmittelvollsortimenter in der Holstenstraße zur Stärkung der Zwischenlage sowie weitere Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Ansiedlungen; Erhöhung der städtebaulichen Qualität durch den Umbau des kleinen Kiel-Kanals und viele weitere Projekte zur städtebaulichen Attraktivierung

Gesamtbewertung (Fazit)



Das Innenstadtzentrum Kiel hat in der Vergangenheit an Attraktivität und Einzelhandelsbesatz verloren. Durch den nahegelegenen CITTI-Park besteht des Weiteren insbesondere bezogen auf die Magnetbetriebe und Filialisten eine Konkurrenzsituation. Zudem weist die städtebauliche Struktur durch den dominanten Magneten im Süden Schwächen auf. Dennoch weist die Innenstadt einen breiten Einzelhandelsbesatz und eine ausgewogene Betriebsstruktur auf. Insgesamt verfügt die Innenstadt über ein potenziell ansprechendes Erscheinungsbild und ein breites Angebot, wodurch sich ein großes Einzugsgebiet ergibt, welches der oberzentralen Versorgungsfunktion entspricht. Zudem lässt sich eine positive Entwicklungsperspektive erkennen, durch verschiedene Projekte, die sowohl zu einer städtebaulichen, wie auch einer funktionalen Aufwertung der Innenstadt dienen und die somit als positive Impulse für die zukünftige Entwicklung genutzt werden können.

Entwicklungsempfehlungen

- **Hauptlage** (Sophienhof, Altstadt und Holstenstraße) als primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevante Sortimente im Hauptzentrum Innenstadt Kiel
- Profilierung der **bandförmigen Knochenstruktur** und Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs durch Steigerung der **Nutzungsichte und -vielfalt** insb. in der Mittleren Holstenstraße
- **Konzentration** von strukturprägenden Handelsnutzungen auf die **Haupt- und Nebenlagen** und Profilierung der Ergänzungslagen für eher handelsferne Zentrennutzungen in den Bereichen Dienstleistung, Gastronomie und Tourismus
- quantitative und qualitativ **hochwertige Entwicklung** des Hauptgeschäftsbereichs mit dem Ziel, das Zentrum nachhaltig zu sichern und weiter auszubauen (insb. durch Entwicklungen im Bestand und Inwertsetzung von Leerständen)
- Sicherung und Stärkung der **Magnetbetriebe** sowie der Vielfalt an kleinen **Fachgeschäften** und Spezialangeboten in den Randlagen
- Fokus auf Erlebniseinkauf und Service in Kombination mit weiteren freizeitorientierten, gastronomischen und kulturellen Nutzungen
- Nutzung des vorhandenen **touristischen Potenzials**, welches durch den Kreuzfahrttourismus entsteht
- stärkere städtebaulich-funktionale Einbindung der **Kieler Förde** an den angeschlossenen Innenstadtbereich: Schaffung von Durchstichen zwischen **Hafen und Innenstadt**
- keine Obergrenze der Entwicklungsspielräume für die Innenstadt, sofern es der nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereiches zuträglich ist
- städtebauliche **Aufwertung** und Erhöhung der **Einkaufsqualität** z. B. Erlebbarkeit Wasser, Offline-Strategie

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Benchmarking: Innenstadtrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die innenstadtrelevanten Kennwerte des ZVB Innenstadtzentrum Kiel mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings gegenübergestellt (siehe Tabelle 25). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Bevölkerungszahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage⁴⁴, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 25: Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Kiel	Lübeck	Rostock	Braunschweig	Aachen
Veröffentlichungsjahr	2018*	2018	2007	2018	2015
Anzahl der Betriebe Orts-/Innenstadtzentrum	303	569	224	587	874
Anteil der Betriebe Orts-/Innenstadtzentrum	22 %	43 %*	20 %	41 %*	56 %*
Anzahl der Leerstände Orts-/Innenstadtzentrum	38	-	9	-	-
Leerstandsquote Orts-/Innenstadtzentrum	11 %	-	3 %*	15 %	-
Verkaufsfläche in m² Orts-/Innenstadtzentrum	102.200	121.000	61.900	169.500	154.700
Verkaufsflächenanteil Orts-/Innenstadtzentrum	23 %	21 %**	21 %	31 %**	38 %**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *Angaben ohne Leerstände oder Neuansiedlungen nach Erhebungsdatum, ** Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking zeigt auf, dass Kiels Innenstadt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche über unterdurchschnittliche Werte für ein Oberzentrum verfügt. Lediglich das Innenstadtzentrum von Rostock weist weniger Betriebe und eine geringere Verkaufsfläche auf. Mit einem Verkaufsflächenanteil von 23 % befindet sich das Innenstadtzentrum von Kiel im mittleren Bereich des Benchmarkings, jedoch liegt es mit diesem Wert weit hinter den Innenstadtzentren Braunschweig und Aachen.

Die Leerstandsquote lässt sich aufgrund der fehlenden Kennzahlen in Fremdgutachten in diesem Benchmarking lediglich mit Rostock und Braunschweig vergleichen. Hier ist festzustellen, dass Kiel (Stand 2018) sowie Braunschweig im Vergleich zu Rostock über eine stark erhöhte Leerstandsquote verfügen (Bestandsdaten Rostock nur eingeschränkt vergleichbar aufgrund der fehlenden Aktualität der Bestandsdaten).

⁴⁴ Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

7.2.3 Stadtteilzentren

Zur Bewertung und Einschätzung der Stadtteilzentren wurden zunächst die relevanten quantitativen Ausstattungsmerkmale gegenübergestellt. Dabei wurde neben der Gesamtverkaufsfläche auch die Verteilung der Verkaufsfläche über die einzelnen Bedarfsstufen sowie die Verkaufsflächenausstattung nach Einwohner*innen berücksichtigt (siehe Abbildung 47).

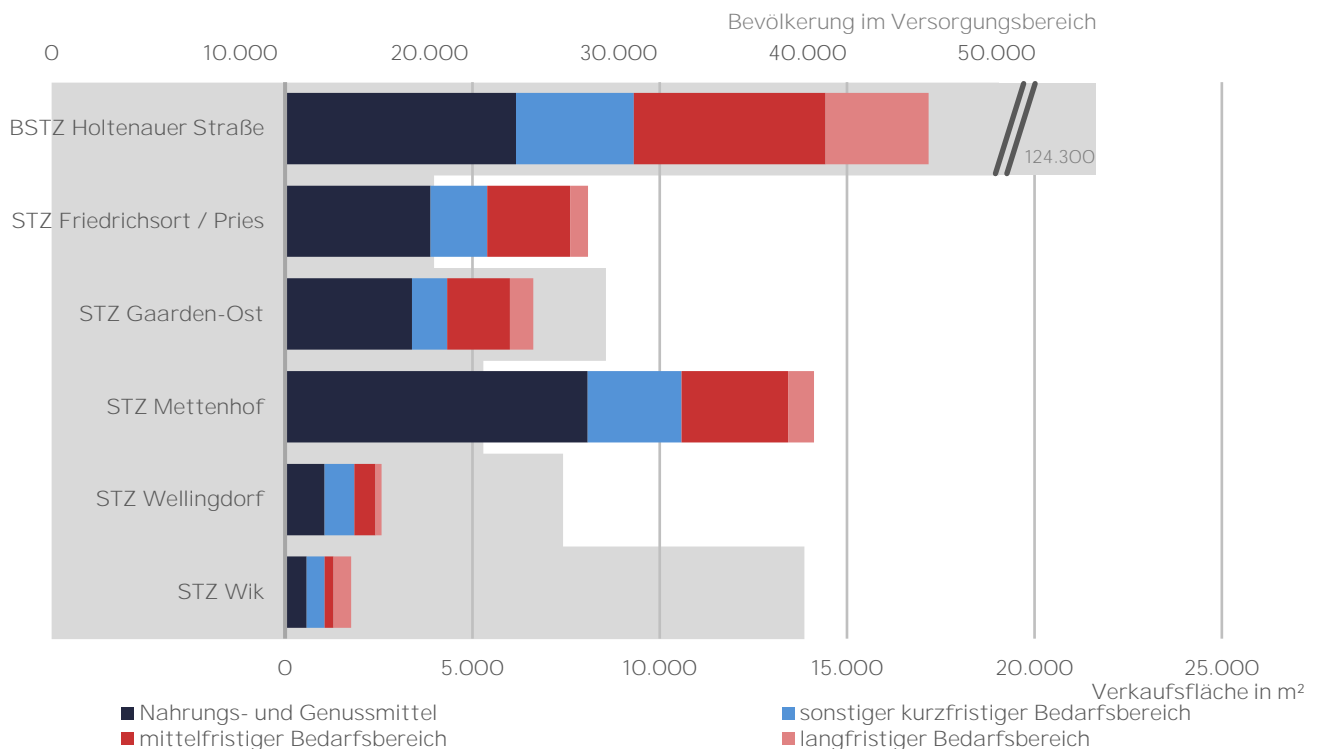


Abbildung 47: Quantitative Ausstattungsmerkmale der Stadtteilzentren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel 2018 (Stand 31.12.2018).

Auf quantitativer Ebene sind deutliche Unterschiede hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung einzelner Stadtteilzentren zu erkennen. So ergibt sich eine sehr positive Einschätzung des Stadtteilzentrums Mettenhof. Das Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries weist ebenfalls eine angemessene Ausstattung des Stadtteilzentrums bezogen auf die zu versorgende Bevölkerung auf. Mit Blick auf die hohe Bevölkerungszahl im Versorgungsbereich des besonderen Stadtteilzentrums Holtenauer Straße ist die Ausstattung in diesem Zentrum verhältnismäßig gering zu bewerten. Ebenfalls weisen die Stadtteilzentren Wellingdorf und Wik absolut gesehen eine sehr geringe Verkaufsfläche (< 3.000 m²) und eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung auf und sind daher hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion zunächst kritisch zu bewerten.

Zusätzlich zur quantitativen Ausstattung wird eine Bewertung der qualitativen Faktoren vorgenommen, um einen Vergleich der Stadtteilzentren zu erzielen. Die qualitative Bewertung beruht auf folgenden Parametern: Der Parameter „räumliche/funktionale/städtebauliche Bewertung“ fasst die weitestgehend qualitativen Faktoren wie z. B. die städtebauliche Integration des Zentrums, den Einzelhandelsbesatz, die Anzahl und Qualität der zentrenergänzenden Funktionen sowie die städtebauliche Qualität zusammen. Der Parameter „Wettbewerbsumfeld“ fasst auf räumlicher und funktionaler Ebene die Intensität der Wettbewerbssituation hinsichtlich alternativer Einzelhandelsangebote im näheren Umfeld im Verhältnis zu den Ausstattungsmerkmalen des jeweiligen Stadtteilzentrums zusammen (z. B. Sonderstandorte mit hohem zentrenrelevanten Verkaufsflächenanteil).

Die vergleichende Analyse zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilzentren auf. Insbesondere das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße aber auch das im Norden Kiels gelegene Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries verfügen über eine überdurchschnittliche Qualität. Weist das BSTZ Holtenauer

Straße zwar nur eine geringe quantitative Ausstattung auf, kann es jedoch mit qualitativen Faktoren überzeugen und verfügt über eine regionale Ausstrahlungskraft. Das Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries kann sich ebenfalls im Wettbewerbsumfeld des Kieler Nordens positiv darstellen und verfügt über einen attraktiven Angebotsmix, der neben dem kurzfristigen Bedarfsbereich auch verschiedene attraktive Fachgeschäfte und Fachmärkte der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe verfügt. Zudem ist das städtebauliche Erscheinungsbild u. a. durch den identifikationsstiftenden Leuchtturm als herausragend zu bewerten.

Das Stadtteilzentrum Mettenhof weist zwar quantitativ die beste Einzelhandelsausstattung auf, kann jedoch aufgrund städtebaulicher Merkmale nur als durchschnittlich bewertet werden. Ebenfalls auf einem durchschnittlichen Niveau stellt sich das Stadtteilzentrum Gaarden Ost dar. Das Stadtteilzentrum Wellingdorf verfügt nur über eine geringe Verkaufsfläche und Versorgungsfunktion, überzeugt jedoch mit städtebaulichen Qualitäten. Insgesamt lässt sich für das Stadtteilzentrum Wellingdorf angesichts der eher unterdurchschnittlichen Qualität ein erhöhter Weiterentwicklungsbedarf feststellen.

Das Stadtteilzentrum Wik benötigt weitere Entwicklungsimpulse und weist erhöhten Handlungsbedarf auf. Dies ist auf die sehr geringe quantitative Verkaufsfläche zurückzuführen sowie auf das qualitative Einzelhandelsangebot, welches deutliche Defizite aufweist. Das Stadtteilzentrum Wik ist daher in der nachfolgenden vertieften städtebaulichen Analyse hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion zu prüfen (siehe Tabelle 26).

Tabelle 26: Quantitative und qualitative Bewertung der Stadtteilzentren

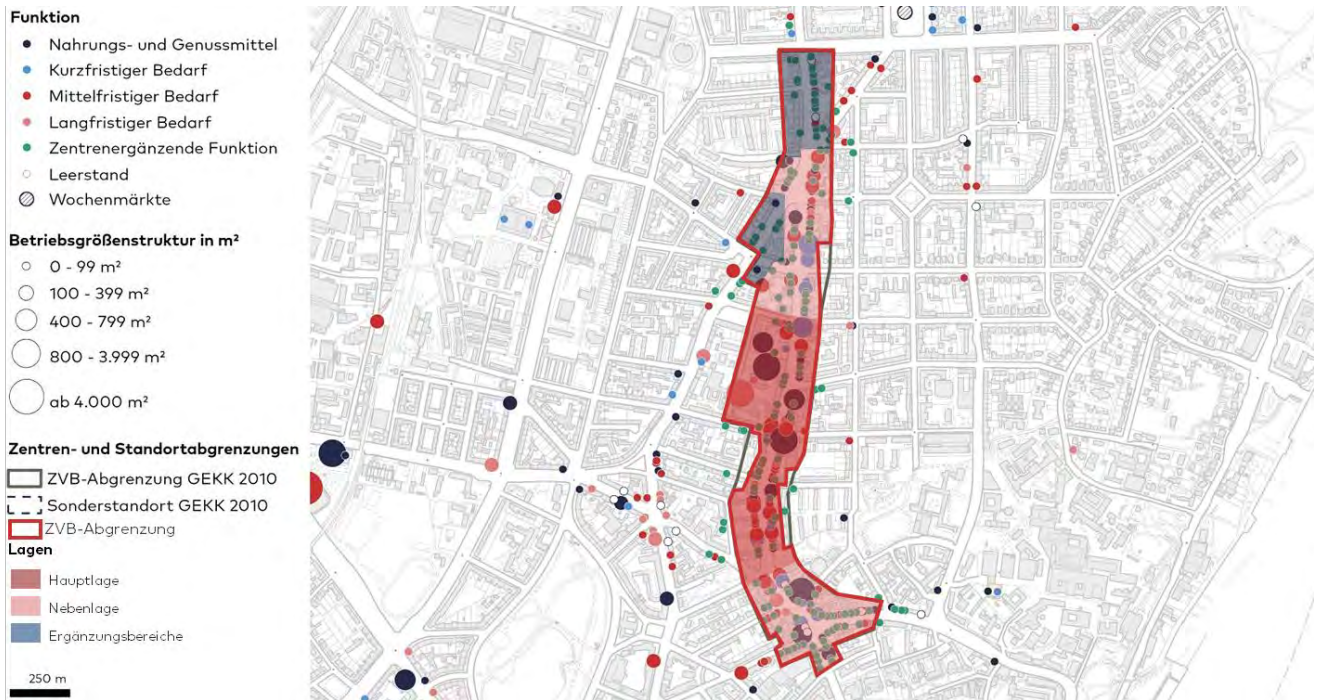
Stadtteil	Quantitative Bewertung	Räumlich/Funktional/Städtebaulich	Wettbewerbsumfeld	Fazit
STZ Friedrichsort/Pries				
STZ Gaarden Ost				
BSTZ Holtenauer Straße				
STZ Mettenhof				
STZ Wellingdorf				
STZ Wik				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; überdurchschnittlich hohe Qualität (ggf. konzeptionelle Aufwertung des Zentrums); durchschnittliche Qualität (geringer Handlungsbedarf); unterdurchschnittliche Qualität (erhöhter Handlungsbedarf).

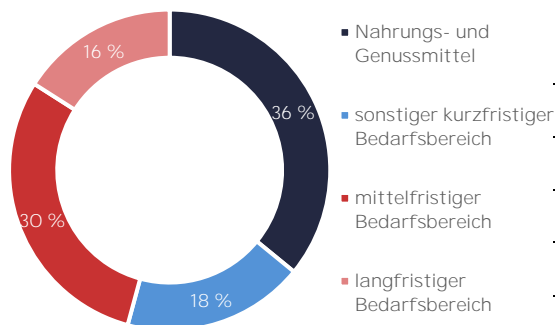
ZVB BESONDERES STADTEILZENTRUM HOLTENAUER STRASSE I

Versorgungsbereich

Untersuchungsraum Mitte



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl	125.358		
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	2,8 %		
Einzelhandelsstruktur	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe*	160**	-14 %	138
Anteil	9,6 %	+6 %	10,2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²**	18.500	-7 %	17.200
Anteil	4,2 %	-7 %	3,9 %
Anzahl der Leerstände (***)	k. A.	-	6 (4,2 %)
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	-	128

Magnetbetriebe

Aldi Nord, dm, Rewe, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** keine genaue Angabe; *** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB BESONDERES STADTTEILZENTRUM HOLTENAUER STRASSE II

Räumliche Integration



nördlich der Kieler Innenstadt und zentral im Kieler Stadtgebiet gelegen, erstreckt sich das besondere Stadtteilzentrum als bandförmiger ZVB entlang der Holtenauer Straße; vollumfängliche mikro- und makroräumliche Integration in umgebende Wohnbebauung der zum Teil historischen Mehrfamilienhäuser

Verkehrliche Erreichbarkeit



entlang der Holtenauer Straße und somit entlang einer der wichtigen Nord-Süd-Verbindungen in Kiel gelegen; Pkw-Erreichbarkeit über die B 76 gewährleistet; eher kritische Parksituation mit straßenbegleitenden Stellplätzen und einem Parkhaus; ÖPNV-Erreichbarkeit über verschiedene regelmäßig getaktete Buslinien an mehreren Bushaltestellen; Fahrradspur ermöglicht Radverkehr im fließenden Verkehr, aber geringe Anzahl an Fahrradstellplätzen; fußläufige Erreichbarkeit gegeben, jedoch stark befahrene Straße und eher geringe Anzahl an Queungsmöglichkeiten vorhanden

Versorgungsfunktion



Versorgungsbereich insb. zentral gelegener Kieler Stadtteile, jedoch durch individuelles Angebot auch darüber hinaus Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und das Umland vorhanden; städtebauliches Gewicht aber mit eher geringem Anteil der Gesamtverkaufsfläche (rd. 4 %); Wechselbeziehungen zu südlich liegendem Innenstadtzentrum mit filialisierendem und standardisiertem Angebot, jedoch in Kiel mit Alleinstellungsmerkmal; Dimensionierung eher gering, jedoch durch fehlende Flächenverfügbarkeiten der geschlossenen Blockrandbebauung zu begründen

Einzelhandelsbesatz



hohe Einzelhandelsdichte, lediglich durch zentrenergänzende Funktionen (insb. Gastronomie); nördlicher Bereich stärker geprägt durch zentrenergänzende Funktionen; sehr geringe Leerstandzahl; hohe Betriebsanzahl und viele kleinflächige Anbieter; Kundenläufe insb. im zentralen Bereich (u. a. Arkaden) vorhanden; mittelpreisiges und z. T. hochpreisiges Warenangebot; z. T., individuelles, modernes und attraktives Einzelhandelsangebot mit ansprechender Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



attraktive, kleinteilige und in hohem Maß inhabergeführte Fachgeschäfte mit individuellem Charakter und attraktivem Angebot; eher geringer Filialisierungsgrad insb. außerhalb des kurzfristigen Bedarfsbereichs; erlebnisorientierter Zielgruppenfokus und z. T. eher spezialisiertes Angebot; Magnetbetriebe hauptsächlich im kurzfristigen Bedarfsbereich (Lebensmitteldiscounter und -supermärkte sowie Drogeriefachmärkte) im Straßenverlauf in angemessenen Abständen vorhanden, lediglich im nördlichen Bereich keine Magnetbetriebe vorhanden

Zentrenergänzende Funktionen



vielfältiges gastronomisches Angebot mit Restaurants, Imbissen, Bars, Cafés u. v. m. mit attraktiven und in hohem Maß auf ein junges Publikum ausgerichteten Angebot; hohe Funktionsdichte insb. im südlichen Bereich des ZVB; weiterer Angebotsschwerpunkt im Bereich Dienstleistungen; zudem hohe Anzahl an Vergnügungsstätten (Tanzlokale, Diskotheken u. a.)

Städtebauliche Struktur



sehr langgestreckter ZVB, aber starke städtebaulich-funktionale Zusammenhänge; geringe Körnigkeit und kleinteilige Bebauungsstruktur; Holtenauer Straße als städtebauliche Barriere mit Ost-West-Trennwirkung; Eingangssituationen in das Stadtteilzentrum nicht klar erkennbar

Städtebauliches Erscheinungsbild



z. T. sehr attraktive historische Bebauung im norddeutschen Stil; anspruchsvolle und individuelle Begrünung sorgen für gepflegtes und angenehmes Stadtgrün; wenig Aufenthaltsplätze und Verweilmöglichkeiten, jedoch trotz Verkehr Aufenthaltsqualität und hohe Einkaufsatmosphäre

Markante Entwicklungen seit 2008



keine wesentlichen Entwicklungen bekannt

Gesamtbewertung (Fazit)



Sehr attraktives und qualitativ hochwertiges, bandförmiges Zentrum mit hoher Einzelhandelsdichte und einer Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen, aber vergleichsweise geringer Verkaufsflächenausstattung; im Norden insbesondere gastronomische Angebote stark ausgeprägt; ansprechendes, individuelles Einzelhandelsangebot; jedoch Trennwirkung durch stark befahrene Straße

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **besonderes Stadtteilzentrum**
- **Sicherung** und **Stärkung** der Angebots- und Branchenvielfalt des Zentrums unter Berücksichtigung der **hohen Versorgungsfunktion** für den Untersuchungsraum Kiel Mitte
- Ansiedlung von weiteren **spezialisierten zentrenrelevanten Sortimenten** als Ergänzung zur Innenstadt mit Fokus auf **individuelle und spezialisierte** Angebote
- Erhalt und Stärkung der **zentrenergänzenden Funktionen**, insb. der ladenähnlichen **Dienstleistungen** und **Gastronomie** in nördlichen und südlichen Randbereichen
- Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen **Lebensmittelmärkte** und **Drogeriefachmärkte** im zentralen Abschnitt
- **Flächenzusammenlegungen** und Möglichkeiten zur **Erweiterung von Verkaufsflächen** überprüfen und ermöglichen (z. B. Hinterhofbebauung)
- Schaffung von **Verweilmöglichkeiten** zur Steigerung der **Aufenthaltsqualität** bspw. durch Außengastronomie (Möglichkeit zur Realisierung von **Parklets**)
- Möglichkeiten zur **Verkehrsberuhigung** der Holtenauer Straße prüfen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

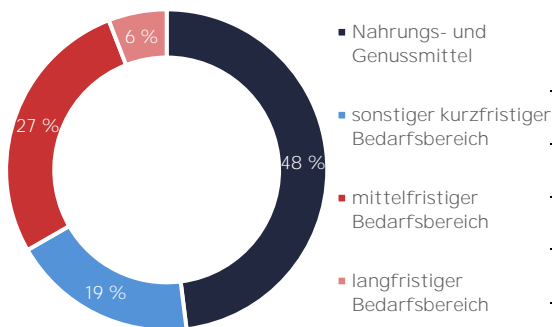
ZVB STADTEILZENTRUM FRIEDRICHSORT/PRIES I

Versorgungsbereich

Holtenau, Schilksee, Pries, Friedrichsort



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl	20.241		
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	-0,9 %		
Einzelhandelsstruktur	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe*	< 50	-	43
Anteil	3,0 %	-7 %	3,2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²**	9.400	-14 %	8.100
Anteil	2,1 %	-10 %	1,9 %
Anzahl der Leerstände (**)	k. A.	-	5 (10,4 %)
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	-	40

Magnetbetriebe

Rewe, Lidl, Aldi Nord, Rossmann, Team Sport Friedrichsort

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM FRIEDRICHSORT/PRIES II

Räumliche Integration



in den Stadtteilen Pries und Friedrichsort verortet und weitestgehend am östlichen Siedlungsrand gelegen; südwestlich angrenzend Gewerbe- und Hafenanlage; mikroräumliche Integration gewährleistet, makroräumlich weitestgehend integriert

Verkehrliche Erreichbarkeit



abseits der Hauptverkehrsachse Fördestraße als wichtigste Verbindungsachse zwischen Holtenau und Schilksee zu erreichen; begrenzte Pkw-Erreichbarkeit durch Straßenberuhigung und Anlage von Fußgängerzonen; anbieterbezogene Parkanlagen sowie straßenbegleitendes Parken in der Friedrichsorter Straße; eingeschränkte ÖPNV Anbindung durch Lage der ÖPNV-Haltepunkte außerhalb der Hauptlage; fußläufige Erreichbarkeit und Radwegenetz gut ausgebaut

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für den Kieler Norden; städtebauliches Gewicht mit eher geringem Anteil der Gesamtverkaufsfläche (rd. 2 %), aber für den Kieler Norden als gut zu werten; geringe Dimensionierung des Stadtteilzentrums; kaum Wechselwirkungen mit anderen Standortbereichen aufgrund der zentralen Lage innerhalb der siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteile im Kieler Norden ohne wesentliche Konkurrenzstandorte

Einzelhandelsbesatz



dichter Besatz, aber ausdünnend in den Randlagen insb. Richtung Norden; kleinteilige und individuelle Geschäfte (z. T. mit stark nordischem Charakter) ergänzt um großflächige Filialisten der kurzfristigen Bedarfsstufe (insb. Lebensmittel); mittelpreisiges Warenangebot; höchste Einzelhandelsdichte entlang der Friedrichsorter Straße und südlichem Standort „An der Schanze“; vereinzelt Leerstände entlang der Friedrichsorter Straße; verkehrsberuhigter Abschnitt der Friedrichsorter Straße als Hauptfrequenzlage; z. T. ansprechendes Erscheinungsbild der zumeist inhabergeführten Fachgeschäfte

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



überwiegend kleinteilig organisierte Betriebsgrößen in der Hauptfrequenzlage; großflächige Magnetbetriebe vornehmlich in nördlicher und südlicher Randlage mit nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt; Leitsortiment-Filialisten ausschließlich im Bereich Bekleidung vorhanden und mit preisorientierter Angebotsprägung; geringer Filialisierungsgrad mit qualitativen Defiziten; keine größeren Angebotslücken vorhanden; Zahl an spezialisierten Fachgeschäften positiv zu bewerten

Zentrenergänzende Funktionen



angemessene Zahl an zentrenergänzenden Funktionen insb. „An der Schanze“ und an der Friedrichsorter Straße; breit gefächertes Angebotsmix; gastronomische Angebote überwiegend imbissorientiert mit eingeschränkten Aufenthaltsqualitäten (insb. „An der Schanze“); hohe Dichte an ladenähnlichen Dienstleistungen insb. entlang der Friedrichsorter Straße sowie „An der Schanze“

Städtebauliche Struktur



trotz der starken räumlichen Ausdehnung des ZVB sind (insb. in der Fußgängerzone) starke Kundenläufe zu beobachten; stark befahrene Verkehrsachse „An der Schanze“ mit Trennwirkung für die fußläufige Überleitung; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Hauptlage und südlichem autokundenorientierten Standortbereich eingeschränkt

Städtebauliches Erscheinungsbild



z. T. sehr hohe Aufenthaltsqualität insb. in der Fußgängerzone; identifikationsstiftender Leuchtturm mit Sitzmöglichkeiten; überwiegend gepflegte Bausubstanz der Immobilien; hoher Anteil an historischen Gebäuden in der Friedrichsorter Straße; ansprechende Gestaltung der Platzsituation am südlichen Eingangstor in die Fußgängerzone; ansprechendes Begleitgrün und Pflasterung in der Fußgängerzone; erhöhte Immissionen (Lärm, Abgase etc.) in den Randlagen

Markante Entwicklungen seit 2008



Schließung des Lebensmitteldiscounters Netto, Umbau und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi

Gesamtbewertung (Fazit)



Angemessener Einzelhandelsbesatz mit Fokus auf Versorgung im nahversorgungsrelevanten Bereich; hohe Aufenthaltsqualität insbesondere in der verkehrsberuhigten Zone; attraktiver Angebotsmix; weist sehr gute räumlich, funktionale Qualitäten auf; aufgrund der Lage und des nordisch geprägten Charakters des Einzelhandelsbesatzes touristisches Potenzial erkennbar

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Stadtteilzentrum**
- Sicherung und Stärkung der **Angebots- und Branchenvielfalt** des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion für die siedlungsräumlich abgesetzten Bereiche im Kieler Norden
- Stärkung der **Versorgungsfunktion** im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Erhalt und Stärkung der **Magnetbetriebe** sowie der **Fachgeschäftsstruktur** mit Fokus auf Nahversorgung
- aufgrund geringer Flächenpotenziale **Revitalisierung** der kleinteiligen **Leerständen** durch inhabergeführten Einzelhandel oder ladenähnliche Dienstleistungen und Gastronomie
- Erhalt und Stärkung der **zentrenergänzenden Funktionen** bzw. der Funktionsvielfalt, insb. qualitative Weiterentwicklung der **gastronomischen** Angebote im Stadtteilzentrum
- Nutzung der **touristischen Potenziale** durch zielgruppenspezifische Angebote, insb. im gastronomischen Bereich, sowie durch Prüfung der Möglichkeiten zur Durchführung Verkaufsoffener Sonntage im Rahmen des Ladenöffnungszeitengesetzes
- keine erhebliche Weiterentwicklung von Nutzungen im **Südosten** des Zentrums aufgrund der Fachmarktstruktur
- Verbesserung der **verkehrlichen Erreichbarkeit** im Rahmen eines zukünftigen gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB STADTTTEILZENTRUM GAARDEN OST I

Versorgungsbereich

Gaarden-Ost, Gaarden-Süd/Kronsburg

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

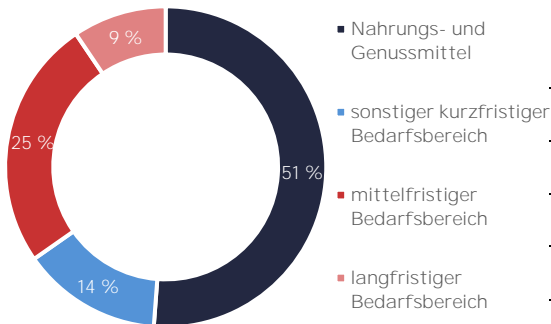
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- ▭ Sonderstandort GEKK 2010
- ▭ ZVB-Abgrenzung



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl	29.332		
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	4,1 %		
Einzelhandelsstruktur	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe*	60	-17 %	50
Anteil	3,6 %	+3 %	3,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m²**	7.900	-17 %	6.600
Anteil	1,8 %	-17 %	1,5 %
Anzahl der Leerstände (***)	k. A.	-	5 (9,1 %)
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	-	61

Magnetbetriebe

Aldi Nord, Rossmann, Rewe, Sultan Markt

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM GAARDEN OST II

Räumliche Integration



STZ großräumig von Wohnbebauung umgeben; zentral im östlichen Stadtteil Gaarden-Ost eingebettet; umfasst insb. die Elisabethstraße und umliegende Nutzungen am südlichen Vinetaplatz

Verkehrliche Erreichbarkeit



Pkw-Erreichbarkeit zum ZVB über engmaschiges Straßennetz gewährleistet; Elisabethstraße als wichtige Nord-Süd Verbindungsachse; innere Pkw-Erreichbarkeit aufgrund des engen Straßenraumes z. T. eingeschränkt; Parkmöglichkeiten straßenbegleitend und im Parkhaus Gaarden kostenpflichtig möglich; zwei ÖPNV-Haltepunkte in südlicher Randlage des ZVB vorhanden; keine ausgewiesenen Radwege; zentraler Teilabschnitt der Elisabethstraße als Fußgängerzone angelegt

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion des ZVB vorwiegend für umliegende Wohngebiete innerhalb des Stadtteils Gaarden; eher unterdurchschnittliches städtebauliches Gewicht; keine Wechselwirkungen mit anderen ZVB; Stadtteilzentrum funktional angemessen dimensioniert

Einzelhandelsbesatz



Warenpräsentation mit sehr geringer Qualität und nicht entsprechend aktueller Nachfrage; stark ethnisch orientiertes Warenangebot; zum Teil fehlende Barrierefreiheit der ansässigen Betriebe; überwiegend Betriebe mit einer preisorientierten Angebotsprägung: höchster Handelsbesatz entlang des südlichen Teilabschnitts der Elisabethstraße; jeweils zwei Leerstände im mittleren Teil der Elisabethstraße sowie am Vinetaplatz; höchste Kundenläufe im fußläufigen Teil der Elisabethstraße; z. T. nicht mehr marktgängiges Erscheinungsbild der Einzelhandelsbetriebe

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



kleinflächige Betriebsgrößenstruktur; Nachnutzung der ehemaligen Lebensmittelsupermärkte durch ethnische Supermärkte; insb. Lebensmitteldiscounter mit sehr geringer Verkaufsfläche; Magnetbetriebe mit nahversorgungsrelevanter Angebotsprägung am südlichen Ende des ZVB sowie am Vinetaplatz verortet; weitere Magnetbetriebe im nördlichen Teil der Elisabethstraße; preisorientierte Angebotsqualität der Leitsortiment-Filialisten mit eingeschränkten Nutzungsqualitäten; geringer Filialisierungsgrad insb. in der Fußgängerzone; discountorientierte Zielgruppenansprache; hohe Dichte ethnisch geprägter Betriebe

Zentrenergänzende Funktionen



hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen, insb. an gastronomischen Angeboten im imbissorientierten und ethnischen Bereich; gastronomischer Schwerpunkt am Vinetaplatz; gleichzeitig hohe Dichte an ladenähnlichen Dienstleistungen (insb. Friseursalons); mehrere Vergnügungsstätten (Wettbüros und Spielhallen) im ZVB verortet; großer Anteil an ethnisch geprägten Dienstleistungsangeboten mit z. T. geringer Qualität

Städtebauliche Struktur



hoch aufstehende Bebauung an der Westseite des Vinetaplatzes städtebaulich dominierend; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang aufgrund der langgezogenen Struktur mit z. T. ausgedünnter Nutzungsdichte eingeschränkt; jedoch fußläufig erfahrbar und durch Lebensmittelanbieter im Norden und Süden Knochenstruktur erkennbar; Eingang zum ZVB aus verschiedenen Richtungen sowohl fußläufig als auch mit PKW oder dem ÖPNV möglich

Städtebauliches Erscheinungsbild



generell attraktive regionaltypische Bebauung, jedoch zum Teil sanierungsbedürftig; historischer Gebäudebestand in der Fußgängerzone sowie am Vinetaplatz; Vinetaplatz als weitgefaste Platzsituation mit gestalterischen Defiziten (u. a. Stadtmobiliar) und geringer Aufenthaltsqualität; aufgrund von Angebotsdefiziten geringe Einkaufsatmosphäre

Markante Entwicklungen seit 2008



keine wesentlichen Entwicklungen

Gesamtbewertung (Fazit)



zentral gelegenes und integriertes Stadtteilzentrum; Schwerpunkt auf ethnisch geprägten Einzelhandelsbesatz; geringer Filialisierungsgrad; hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen insbesondere im Gastronomie- und Dienstleistungsangebot; eher niedrigpreise und discountorientierte Angebote

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Stadtteilzentrum**
- Stärkung der **Angebots- und Branchenvielfalt** des Zentrums unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion
- **qualitative Weiterentwicklung** des aktuell discountorientierten Einzelhandelsbestands zur zukünftigen Attraktivierung des Stadtteilzentrums
- Profilierung der **ethnisch orientierten Angebotsstrukturen** als **Alleinstellungsmerkmal** im Stadtgebiet
- Prüfung der Möglichkeit zur Erweiterung des nicht mehr marktgängigen **Lebensmitteldiscounters** im Nordwesten
- Maßnahmen zur Verbesserung der eingeschränkten **Nutzungsqualitäten** (u. a. Warenpräsentation, Barrierefreiheit)
- Prüfung von perspektivischen **Flächenzusammenlegungen** zur Schaffung von marktgängigen Flächeneinheiten für attraktive Betriebsansiedlungen
- qualitative Stärkung der **Dienstleistungsangebote**, insb. im gastronomischen Bereich
- Verbesserung des **städtebaulichen Erscheinungsbildes** (z. B. hochwertiges Stadtmobiliar) zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Zentrum

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB STADTTTEILZENTRUM METTENHOF I

Versorgungsbereich

Mettenhof, Hasseldieksdamm

Funktion

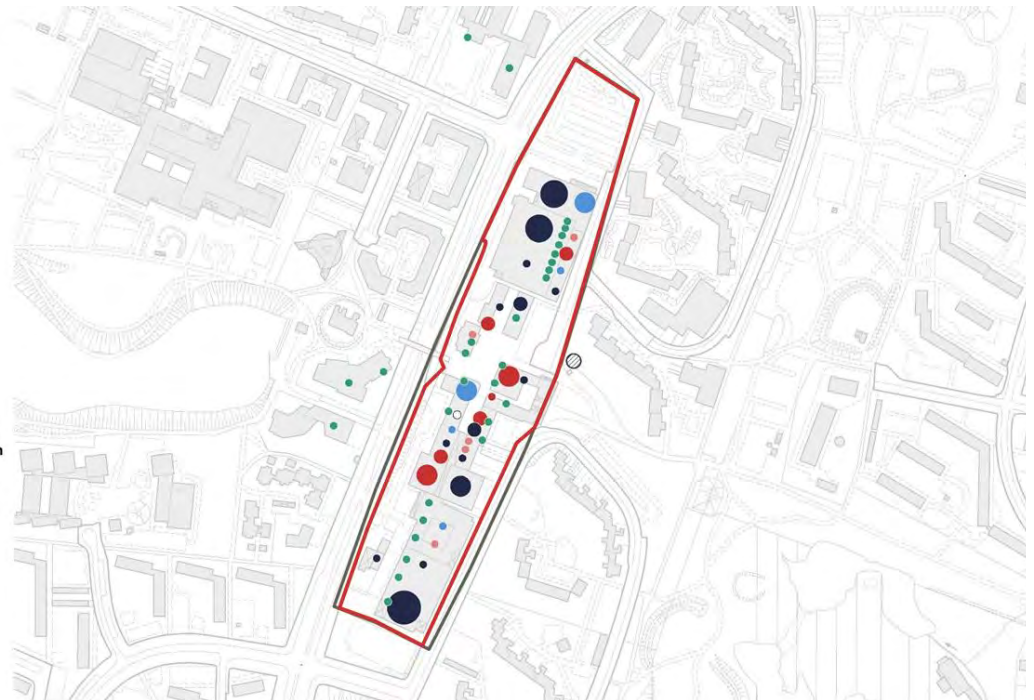
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

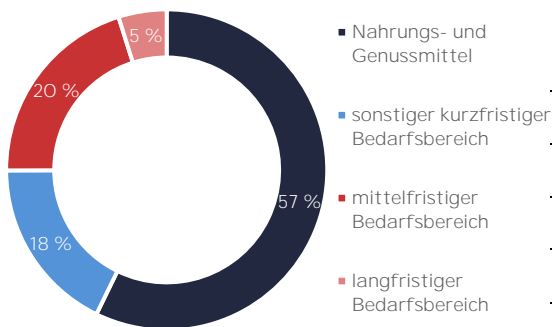
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- ▭ Sonderstandort GEKK 2010
- ▭ ZVB-Abgrenzung



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 22.835

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 1,8 %

Einzelhandelsstruktur	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe*	<	-	31
Anteil	0,2 %	+1050 %	2,3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²**	5.000	+182 %	14.100
Anteil	1,1 %	+191 %	3,2 %
Anzahl der Leerstände (***)	k. A.	-	1 (3,1 %)
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	-	24

Magnetbetriebe

Famila, Kaufland, Aldi Nord, Rossmann, dm, Penny

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** keine genaue Angabe; *** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM METTENHOF II

Räumliche Integration



integriert in umgebende Großwohnsiedlung; entlang des Skandiaviendamms verortet; am westlichen Kieler Stadtrand zentral im siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteil Mettenhof eingebettet; fußläufige Anbindung an die östlich anschließenden Wohnsiedlungen gegeben

Verkehrliche Erreichbarkeit



innere und äußere PKW-Erreichbarkeit mit Anbindung an umliegende Stadtteile über Hauptverkehrsachse Skandiaviendamm gesichert; sehr gute Ausstattung an Stellplätzen aufgrund der angeschlossenen Parkplatzflächen der filialisierten Anbieter; ÖPNV-Haltepunkt mit Anbindung an das übrige Kieler Stadtgebiet in zentraler Lage des ZVB vorhanden; Fahrradabstellmöglichkeiten mit qualitativen Defiziten in den rückwärtigen Platzlagen installiert

Versorgungsfunktion



hohe Versorgungsfunktion für bevölkerungsstarken Stadtteil; aufgrund der Vielzahl an großflächigen Betrieben hohes städtebauliches Gewicht mit hohem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (rd. 3 %); keine Konkurrenzsituationen mit anderen Standorten aufgrund der abgesetzten Lage und der funktionsstarken Angebotsstruktur des ZVB; STZ funktional leicht überdimensioniert

Einzelhandelsbesatz



quantitativ sehr gut ausgestattetes Angebot; qualitativ durch Betriebstypenmix sehr gutes Angebot (2 Verbrauchermärkte, 2 Lebensmittel-discounter); aber Marktgängigkeit und Modernität der Betriebe zum Teil eingeschränkt; z. T. ethnisches Angebot; außerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hauptsächlich Anbieter im discountorientierten Bedarfsbereich; Trading-Down-Prozesse in den rückwärtigen Lagen erkennbar

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Betriebsgrößenmix aus großflächigen überwiegend nahversorgungsrelevanten Betrieben und kleinflächigen Anbietern mit einer teilweise ethnischen Angebotsprägung; Magnetbetriebe vornehmlich nahversorgungsrelevant; Qualität der Leitsortiment-Filialisten deutlich eingeschränkt und in hohem Maß mit discountorientiertem Preisniveau; eher hoher Filialisierungsgrad im ZVB; discountorientierte Zielgruppenansprache im STZ neben den klassischen Versorgungseinkäufen

Zentrenergänzende Funktionen



Funktionen ohne höhere Frequenzerzeugung; stark fokussiert auf Dienstleistungen; insgesamt sehr geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen für STZ; überwiegend imbissorientierte Gastronomieangebote; hohe Dichte an ladenähnlichen Dienstleistungen als Konzessionäre in den Eingangsbereichen der Magnetbetriebe familia und Kaufland

Städtebauliche Struktur



Struktur des ZVB stark durch Passage und Familia-Komplex dominiert; Verbindungsbereich der beiden Anker durch Wohnbebauung und geringere Nutzungen im Zwischenbereich geprägt; hoch aufstehende bauliche Großstrukturen als städtebauliche Dominanten im ZVB

Städtebauliches Erscheinungsbild



geringe städtebauliche Qualität insb. der Passage im Westen des Stadtteilzentrums; nicht mehr zeitgemäße Gestaltung des ZVB; durch fehlende Nutzungen und dunkle Zwischenlagen Entstehung von Angsträumen; mindergenutzte und unattraktive rückwärtige Platzlagen mit geringer Aufenthaltsqualität; qualitativ minderwertiges Stadtmobiliar; überwiegend hoch aufstehende Baukörper der Nachkriegszeit mit Defiziten bei der Fassadengestaltung und -zustand; keine ansprechende Einkaufsatmosphäre mit Verweilqualität vorhanden

Markante Entwicklungen seit 2008



Eröffnung Kaufland; insgesamt stark gestiegene Verkaufsfläche

Gesamtbewertung (Fazit)



Funktionsstarke Angebotsstrukturen; hohe Verkaufsflächenausstattung; jedoch Handlungsbedarf bei städtebaulichen Merkmalen und Erscheinungsbild; Schwerpunkt auf discountorientiertem Angebot; zentrenergänzende Funktionen qualitativ auf geringem Niveau

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Stadtteilzentrum**
- Erhalt und Sicherung der nahversorgungsrelevanten **Magnetbetriebe** sowie der Leitsortiment-Filialisten
- quantitative und qualitative Entwicklung von frequenzerzeugenden **zentrenergänzenden Funktionen**, insb. gastronomische Fortentwicklung
- Behebung der **städtebaulichen und funktionalen Mängel** zur Sicherung der Funktion als Stadtteilzentrum
- städtebauliche **Aufwertungsmaßnahmen** zur Belebung der Zwischenlage
- Maßnahmen zur Aufwertung der **Platzlagen** (z. B. Installation von hochwertigen Stadtmobiliar und Grünelemente) zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Erarbeitung von Maßnahmen zur Verbesserung des **Sicherheitsgefühls** der Besucher*innen (z. B. Beleuchtung, Einsehbarkeit, soziale Kontrolle)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

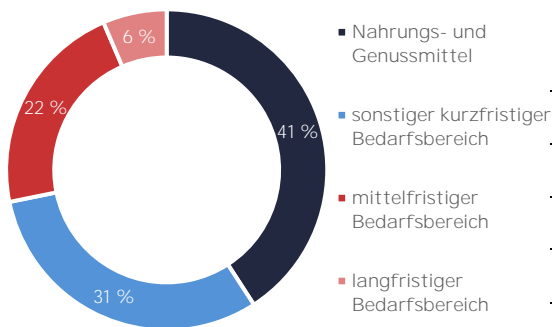
ZVB STADTEILZENTRUM WELLINGDORF I

Versorgungsbereich

Ellerbek, Neumühlen-Dietrichsdorf, Wellingdorf



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 27.066

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 4,2 %

Einzelhandelsstruktur	2010	→	2018
Anzahl der Betriebe*	< 20**	-	13
Anteil	1,2 %	-17 %	1,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m²**	2.400	+8 %	2.600
Anteil	0,5 %	+20 %	0,6 %
Anzahl der Leerstände (***)	k. A.	-	0
Zentrenergänzende Funktionen	k. A.	-	21

Magnetbetriebe

Kik, Netto, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** keine genaue Angabe; *** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB STADTTEILZENTRUM WELLINGDORF II

Räumliche Integration



am nördlichen Randbereich des östlichen Stadtteils Wellingdorf gelegen; südlich von Wohnbebauung umgeben; nördlich grenzt der Segelhafen an der Schwentine sowie das Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung mit seinen baulichen Großstrukturen an den ZVB an; städtebauliche Integration des ZVB z. T. mit Einschränkungen

Verkehrliche Erreichbarkeit



Schönberger Straße als wichtige Verkehrsachse im ZVB; Anbindung an die B 502; straßenbegleitende Stellplätze entlang der Schönberger Straße sowie auf dem Parkplatz des Netto-Lebensmitteldiscounters; ein ÖPNV-Haltepunkt im Osten des ZVB mit Anbindung an verschiedene Kieler Buslinien; breiter angelegter Radweg mit Fahrradabstellmöglichkeiten entlang der Nordseite Schönberger Straße positiv hervorzuheben; gleichzeitig auch gut ausgebauter Fußweg an der Schönberger Straße

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete im Stadtteil Wellingdorf sowie teilweise für die Stadtteile Ellerbek und Neumühlen-Dietrichsdorf; geringes städtebauliches Gewicht mit weniger als einem Prozent Anteil an der Kieler Gesamtverkaufsfläche; Wechselwirkungen mit umliegenden Lebensmittel-Filialisten aufgrund sich unterscheidender Angebotsstruktur und unmittelbarer räumlicher Nähe zum ZVB

Einzelhandelsbesatz



ausgewogenes Angebot im mittelpreisigen Segment; fehlender Lebensmittelsupermarkt; Kundenläufe entlang des mittleren Teils der Schönberger Straße erkennbar; höchste Einzelhandelsdichte entlang der Nordseite der Schönberger Straße sowie in der Erdgeschosslage des Gebäudes der Praxisklinik Kiel; keine Leerstände im ZVB vorhanden; überwiegend zeitgemäßer Marktauftritt der Einzelhandelsbetriebe

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



neben drei filialisierten, strukturprägenden Anbietern vornehmlich kleinteilige Betriebsgrößenstruktur im ZVB; zwei Magnetbetriebe in räumlicher Nähe zueinander im mittleren Abschnitt der Schönberger Straße verortet; Netto als nahversorgungsrelevanter Magnetbetrieb am westlichen Ende des ZVB gelegen; Kik als einziger Leitsortiment-Filialist mit discountorientierter Angebotsstruktur; allgemein niedriger Filialisierungsgrad im ZVB; Angebotslücke im Bereich des vollsortimentierten Lebensmittelangebots

Zentrenergänzende Funktionen



sehr geringe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen für STZ, insb. ladenähnliche Dienstleistungen; breites Angebot an medizinischen Angeboten; ein gastronomisches Angebot im ZVB mit standardisiertem Preisniveau, ansonsten eher imbissorientierte Betriebe vorhanden

Städtebauliche Struktur



flaches topographisches Profil entlang der Schönberger Straße; städtebaulich markantes Gebäude der Praxisklinik Kiel als Dominante im ZVB; breit angelegte Schönberger Straße mit Temporeduzierung und einer Querungshilfe im zentralen Abschnitt; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang aufgrund räumlicher Kompaktheit des ZVB und fortlaufender Nutzungsdichte gegeben

Städtebauliches Erscheinungsbild



ansprechende Aufenthaltsqualität mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten; attraktives Umfeld durch nördlich gelegene Hafenanlagen; ansprechendes Stadtmobiliar; Baustilmix mit sich deutlich unterscheidenden Fassadengestaltungen auf der Nordseite der Schönberger Straße erkennbar; Einkaufsatmosphäre insb. durch breit angelegten Fußweg z. T. gegeben

Markante Entwicklungen seit 2008



Keine wesentlichen Veränderungen

Gesamtbewertung (Fazit)



Eingeschränkte Versorgungsfunktion durch fehlenden Lebensmittelsupermarkt; geringer Filialisierungsgrad; Schwerpunkt auf medizinischem Angebot, durch Nähe zur Praxisklinik Kiel; angemessene Aufenthaltsqualität und zeitgemäßer Marktauftritt der Anbieter; wenige zentrenergänzende Funktionen; Potenzialflächen im Norden, Südwesten und Südosten des Stadtteilzentrums

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Stadtteilzentrum**
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch die Ansiedlung eines **Lebensmittelsupermarktes** zur Erfüllung der aktuell eingeschränkten Versorgungsfunktion für umliegende Stadtteile
- Aktivierung der **Potenzialflächen** und Ansiedlung von **frequenzerzeugenden Einzelhandelsnutzungen**
- quantitative und qualitative Stärkung im **zentrenrelevanten** Sortimentsbereich
- Weiterentwicklung der **zentrenergänzenden Funktionen** und ihrer Funktionsvielfalt, insb. im Bereich der ladenähnlichen Dienstleistungen
- Steigerung der Erlebbarkeit und Einbindung des **Lunaparks** sowie der Schwentine zur Etablierung eines Alleinstellungsmerkmals des Stadtteilzentrums

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WIK I

(EHEMALIGES STADTTEILZENTRUM)

Versorgungsbereich

Blücherplatz, Düsternbrook, Holtenau, Wik

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ⊗ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

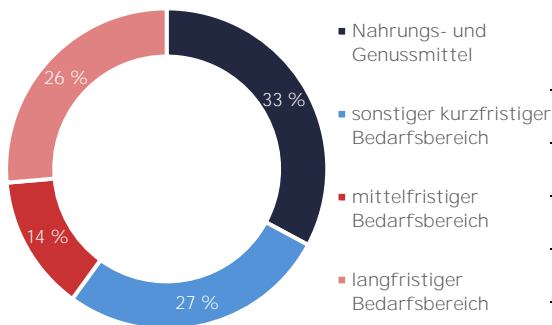
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- ▭ Sonderstandort GEKK 2010
- ▭ ZVB-Abgrenzung



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 41.095

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 5,3 %

Einzelhandelsstruktur 2010 → 2018

Anzahl der Betriebe* 20 -10 % 18

Anteil 1,2 % +8 % 1,3 %

Gesamtverkaufsfläche in m²* 2.000 -10 % 1.800

Anteil 0,4 % +/-0 % 0,4 %

Anzahl der Leerstände ()** k. A. - 0

Zentrenergänzende Funktionen k. A. - 33

Magnetbetriebe

Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WIK II

(EHEMALIGES STADTTEILZENTRUM)

Räumliche Integration



bandförmig entlang der Holtenauer Straße als Verbindungsachse im Norden Kiels und südlich des Nord-Ostsee-Kanals gelegen; zentrale Lage in Wik; integriert in umgebende Wohnbebauung mit fußläufiger Anbindung an den nördlich gelegenen Standortbereich Wik

Verkehrliche Erreichbarkeit



Stadtteilzentrum an der Holtenauer Straße als Nord-Süd-Verbindung für die nördlich der Innenstadt gelegenen Stadtteile; über Prinz-Heinrich-Straße Anbindung an die B 503; lediglich straßenbegleitendes Stellplatzangebot; mehrere gut frequentierte ÖPNV-Haltestellen; attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen mit breit angelegten Bürgersteigen und z. T. Querungsmöglichkeiten

Versorgungsfunktion



westlich gelegener Rewe in der Projensdorfer Straße sowie Standortbereich Wik als starke Konkurrenzstandorte im Lebensmitteleinzelhandel; aufgrund von fehlenden Magnetbetrieben im Lebensmitteleinzelhandel Versorgungsbereich im Wesentlichen auf den erweiterten Nahbereich beschränkt; im Vergleich zu weiteren Stadtteilzentren sehr geringes städtebauliches Gewicht; keine angemessene funktionsgerechte Dimensionierung trotz vergleichsweise kleinem Versorgungsbereich

Einzelhandelsbesatz



kein Ankerbetrieb außer Drogeriefachmarkt Rossmann und kleinflächigem Lebensmittelsupermarkt im ZVB verortet; generell geringes Einzelhandelsangebot und niedrige Einzelhandelsdichte mit funktionalen Versorgungslücken; Wohnen und zentrenergänzende Funktionen als dominierende Nutzungen im Stadtteilzentrum; geringe Kundenläufe und fehlende Ausbildung von Frequenzlagen; durchschnittliches Angebots- und Preisniveau; insgesamt wenige individuelle Angebote

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



unterdurchschnittliche Betriebsgrößenstruktur durch Fehlen von großflächigen Magnetbetrieben; Angebotslücken in verschiedenen kurz- und mittelfristigen Sortimenten erkennbar; kein angemessenes Nahversorgungsangebot vorhanden

Zentrenergänzende Funktionen



eher geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen für STZ, jedoch stärkerer Fokus auf zentrenergänzende Funktionen als auf Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs; ZEF häufig mit niedrigen Kundenfrequenzen; Fokus auf ladenähnlichen Dienstleistungen; Gastronomieangebot eher preis- und imbissorientiert; gleichmäßige räumliche Verteilung der zentrenergänzenden Funktionen überwiegend entlang der Holtenauer Straße

Städtebauliche Struktur



langgestreckter ZVB mit hohem Verkehrsaufkommen aufgrund der Durchgangsfunktion der Holtenauer Straße; städtebaulich-funktionale Zusammenhänge aufgrund der räumlichen Ausdehnung und der z. T. niedrigen Funktionsdichte eingeschränkt; weit gefasster Kreuzungsbereich in zentraler Lage des STZ mit städtebaulicher Trennwirkung für fußläufige Durchlässigkeit; breit angelegter Straßenraum; Eingangssituationen zum ZVB vorwiegend autokundenorientiert

Städtebauliches Erscheinungsbild



hohes Verkehrsaufkommen, jedoch mit Querungshilfen; ansprechende Straßenraumgestaltung mit Begrünung entlang der Straße; kaum Kundenläufe und geringe Einkaufsatmosphäre; ansprechende Backsteinarchitektur; Fehlen von Stadtplätzen um Aufenthalts- und Verweilqualität zu steigern

Markante Entwicklungen seit 2008



keine wesentlichen Entwicklungen

Gesamtbewertung (Fazit)



keine Zukunftsperspektive als Stadtteilzentrum aufgrund fehlender Potenzialflächen und Ausstattungs- und Versorgungsdefizit

Entwicklungsempfehlungen

- keine Fortschreibung als Stadtteilzentrum, sondern Ausweisung als **Nahversorgungszentrum**, aufgrund fehlender Versorgungsfunktion und Entwicklungsperspektiven
- falls erhebliche Attraktivitäts- und VKF Steigerung jedoch auch **erneute Ausweisung als STZ** möglich
- Entwicklung im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich zur **Sicherung der Versorgungsfunktion**
- regelmäßige Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen **Lebensmittelmarkt**
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des **erweiterten Grundbedarfs** (Fachgeschäfte)
- Stärkung und qualitative Weiterentwicklung der zentrenergänzenden Funktionen bzw. der **Funktionsvielfalt**
- Steigerung der **Nutzungsdichte** zur Verbesserung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs des langgezogenen zentralen Versorgungsbereiches
- Verlagerung des **Wochenmarktes** zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wünschenswert
- Stärkerer Einbezug des Behördenzentrums und Aufwertung des Vorplatzes bspw. durch Außengastronomie

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

7.2.4 Nahversorgungszentren

Für die Ebene der Nahversorgungszentren erfolgt ebenfalls eine vergleichende Analyse quantitativer Ausstattungsmerkmale (siehe Abbildung 48), wofür die Gesamtverkaufsfläche sowie die Verkaufsfläche nach Bedarfsbereichen in die Analyse mit einbezogen werden. Gut ausgestattete Nahversorgungszentren sollten i. d. R. rd. 2.000 m² Verkaufsfläche, ein attraktives und marktgängiges Angebot der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie kleinteilige ergänzende Nutzungen der mittelfristigen Bedarfsstufe aufweisen. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 1.000 m² und/oder weiteren fehlenden Ausstattungsmerkmalen (z. B. kein marktgängiger Lebensmittelmarkt, fehlende zentrenergänzende Funktionen) ist hingegen von einer nur eingeschränkten Versorgungsfunktion auszugehen, die ggf. nicht über den Nahbereich hinaus wirkt. Dies trifft auf das Nahversorgungszentrum Elmschenhagen Nord sowie das Nahversorgungszentrum Rungholtplatz zu⁴⁵. Ebenfalls ist das Nahversorgungszentrum Gurlittplatz kritisch hinsichtlich des Erfüllens der rechtlichen Kriterien zu überprüfen (siehe Abbildung 48).

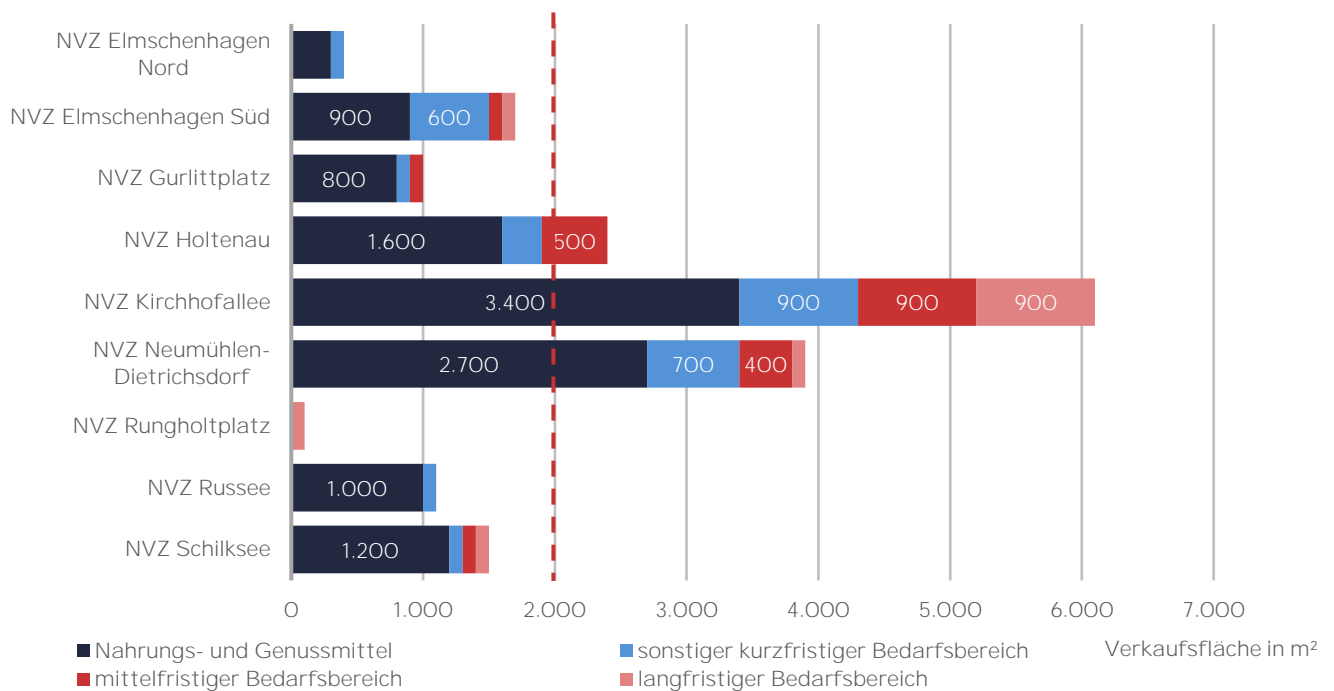


Abbildung 48: Quantitative Ausstattungsmerkmale der Nahversorgungszentren

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

Tabelle 27 zeigt darüber hinaus qualitative Ausstattungsmerkmale in den Nahversorgungszentren, aus denen weitere Defizite abzuleiten sind. Um die Nahversorgungsfunktion zu überprüfen, wird die Anzahl und Verkaufsfläche der vorhandenen Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter sowie die Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen verglichen.

⁴⁵ Diese Einordnung ist bezogen auf das Nahversorgungszentrum Rungholtplatz angesichts der im Nachgang der Bestandserhebung erfolgten Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes mittlerweile zu relativieren.

Tabelle 27: Quantitative Bewertung der Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentrum	Lebensmittel-vollsortimenter	Lebensmittel-discounter	Sonstige NuG Anbieter	Drogeriefachmarkt	ZEF	Versorgungsfunktion
Elmschenhagen Nord	-	-	5	-	23	
Elmschenhagen Süd	✓	-	2	✓	7	
Gurlittplatz	-	✓	2	-	5	
Holtenau	✓	-	1	-	5	
Kirchhofallee	✓	✓	7	✓	39	
Neumühlen-Dietrichsdorf	✓	✓	4	✓	16	
Rungholtplatz*	-	-	2	-	6	
Russee	-	✓	1	-	4	
Schilksee	✓	-	2	-	6	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; * Bewertung ohne Berücksichtigung der im Nachgang der Bestandserhebung erfolgten Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Rungholtplatz (diese wird jedoch im Rahmen der konzeptionellen Zielvorstellungen für den ZVB gewürdigt).

Als kritisch zu bewerten sind Nahversorgungszentren, welche zum Teil die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche nur eingeschränkt erfüllen. Die folgenden Nahversorgungszentren werden daher im Rahmen der folgenden Analyse vertiefend untersucht:

- NVZ Elmschenhagen Nord (u. a. fehlender marktgängiger Lebensmittelanbieter und keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)
- NVZ Gurlittplatz (u. a. geringe Versorgungsfunktion, die nur bedingt über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)
- NVZ Rungholtplatz (u. a. fehlender marktgängiger Lebensmittelanbieter und keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)⁴⁶
- NVZ Russee (u. a. geringe Versorgungsfunktion, die nur bedingt über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt)
- NVZ Schilksee (u. a. geringe Versorgungsfunktion, die nur bedingt über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt, stark funktional geprägt)

Die vergleichende Betrachtung der Nahversorgungszentren ist nicht abschließend und ersetzt keine detaillierte städtebauliche Analyse. Diese wird im Rahmen der Zentrensteckbriefe in Kapitel 7.2 konkretisiert. Insbesondere spezifische städtebauliche Strukturen (z. B. hochverdichtete Siedlungslagen) bedürfen einer vertiefenden Betrachtung.

⁴⁶ Diese Einordnung ist angesichts der im Nachgang der Bestandserhebung erfolgten Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Rungholtplatz mittlerweile zu relativieren.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ELMSCHENHAGEN SÜD I

Versorgungsbereich

Elmschenhagen

Funktion

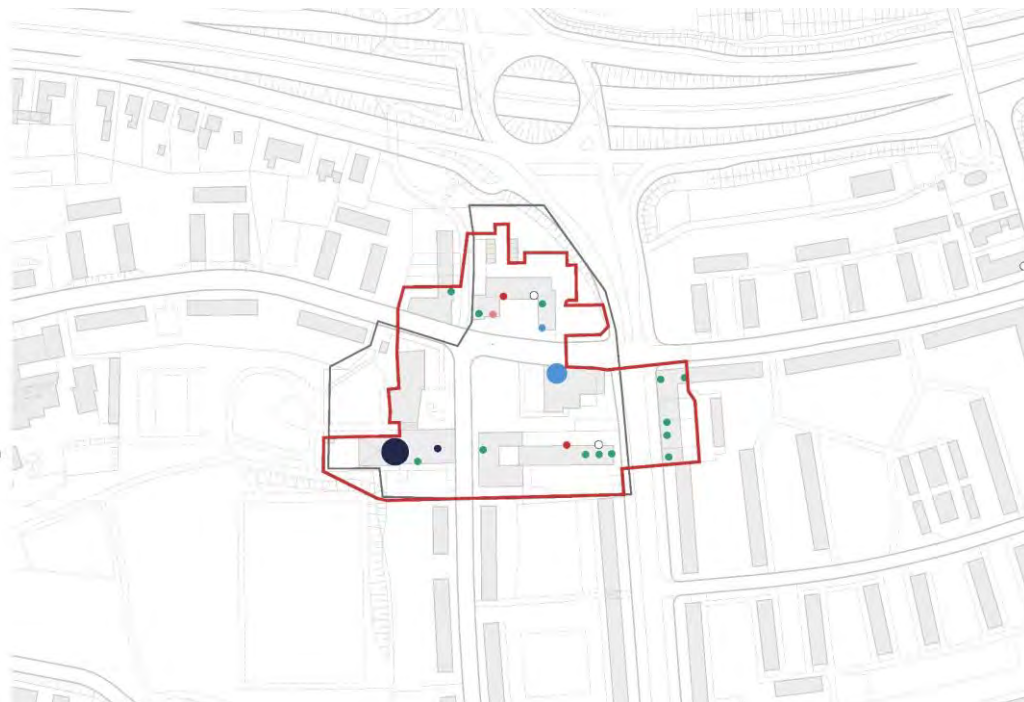
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

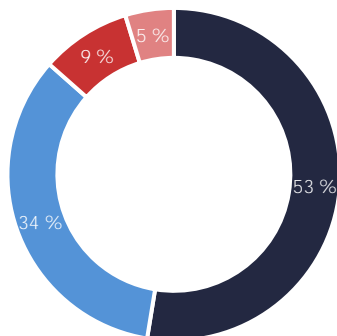
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010
- ZVB-Abgrenzung



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 17.284

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 -0,9 %

Einzelhandelsstruktur absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 7 0,5 %

Gesamtverkaufsfläche in m²** 1.600 0,4 %

Anzahl der Leerstände** 2 22,2 %

Zentrenergänzende Funktionen 7 -

Magnetbetriebe

Rossmann, Rewe

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM ELMSCHENHAGEN SÜD II

Räumliche Integration



unmittelbar von Großwohnbauung umschlossen und am nördlichen Rand des Stadtteils Elmschenhagen Süd gelegen; gesamtstädtisch betrachtet am südöstlichen Kieler Stadtrand verortet

Verkehrliche Erreichbarkeit



Reichenberger Allee als wichtige Nord-Süd Verkehrsachse zur äußeren Pkw-Erreichbarkeit mit direkter Anbindung an die Bundesstraße 76; Parkmöglichkeiten am zentralen Bebelplatz vorhanden; ein ÖPNV-Haltepunkt in fußläufiger Nähe zum ZVB im Westen mit Anbindung an die Buslinie 8 zum Waldhof und nach Rönne vorhanden; kein Fahrradweg entlang der Hauptverkehrsachsen gesondert ausgewiesen; Fahrradabstellmöglichkeiten im Bereich des Bebelplatzes ausreichend vorhanden; breit angelegter Fußweg insb. im nördlichen Bereich des Bebelplatzes, Carsharingangebot

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für unmittelbar angrenzende Siedlungsgebiete des Stadtteils Elmschenhagen; sowohl hinsichtlich Betriebszahl als auch GVKF des ZVB eher geringes städtebauliches Gewicht; westlicher Handelsstandort an der Preetzer Straße aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der Angebotsstruktur als Konkurrenz; NVZ funktional angemessen dimensioniert

Einzelhandelsbesatz



mittleres Preisniveau der vorhandenen Anbieter; keine lagespezifische Angebotskonzentration aufgrund der Kompaktheit des ZVB ersichtlich; jeweils ein Leerstand nördlich und südlich des Bebelplatzes vorhanden; allgemein geringe Kundenläufe innerhalb des ZVB; z. T. nicht mehr zeitgemäßes Erscheinungsbild der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, wöchentlicher Fischverkauf

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Rewe-Lebensmittelmarkt als einziger großflächiger Betrieb im ZVB; neben Rewe und Rossmann ausschließlich deutlich kleinflächige Betriebsgrößen der inhabergeführten Anbieter; beide nahversorgungsrelevanten Filialisten mit nicht mehr den aktuellen Kundenansprüchen genügenden Flächenzuschnitten

Zentrenergänzende Funktionen



geringer Besatz an zentrenergänzenden Funktionen, insb. ladenähnliche Dienstleistungen und gastronomische Angebote; räumliche Konzentration auf den nördlichen Bereich des Bebelplatzes sowie in der Erdgeschosslage des Großwohnblocks am südlichen Rand des ZVB

Städtebauliche Struktur



funktional ausgerichtetes Nahversorgungszentrum mit kompakter Struktur; hochaufstehende Geschosswohnblöcke im südlichen Bereich des ZVB städtebaulich dominierend; freistehendes Rossmann Gebäude schränkt Sichtbeziehung auf rückwärtige Platzbereiche ein

Städtebauliches Erscheinungsbild



überwiegend gepflegte Bausubstanz der Immobilien aus den 50er bis 70er Jahren; keine historischen Gebäude im ZVB verortet; zwei weitgefasste Platzbereiche innerhalb des ZVB, allerdings z. T. mindergenutzt; geringe Aufenthaltsqualität aufgrund des Fehlens ansprechenden Stadtmobiliars sowie saisonaler Bepflanzung

Gesamtbewertung (Fazit)



Standort mit Versorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche; geringes städtebauliches Gewicht, sowohl kleinflächige Betriebsgrößen als auch großflächige filialisierte Anbieter; geringe Anzahl an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Nahversorgungszentrum**
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen **Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte**
- Fokus auf **nahversorgungsrelevante** Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- **quantitative** Entwicklung der **zentrenergänzenden Funktionen**, insb. ladenähnliche Dienstleistungen und gastronomische Angebote
- Prüfung der Umsetzung von **städtebaulichen Maßnahmen** zur Attraktivierung der Aufenthaltsqualität auf den aktuell mindergenutzten Platzbereichen des Zentrums

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM GURLITTPLATZ I

Versorgungsbereich

Wik

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ⊗ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- ▭ Sonderstandort GEKK 2010
- ▭ ZVB-Abgrenzung

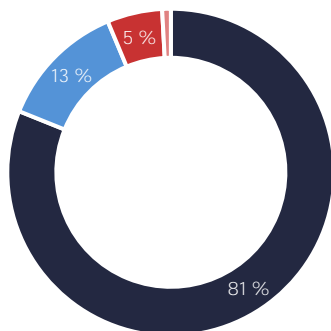
Lagen

- Potenzialflächen

250 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 19.695

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 4,6 %

Einzelhandelsstruktur absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 5 0,4 %

Gesamtverkaufsfläche in m²** 900 0,2 %

Anzahl der Leerstände** 0 0

Zentrenergänzende Funktionen 5 -

Magnetbetriebe

Netto

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM GURLITTPLATZ II

Räumliche Integration



ZVB zentral im Stadtteil Wik verortet; sehr gute Integration mit allseitiger Wohnbebauung aus überwiegend Mehrgeschosswohnblöcken; makroräumlich am nördlichen Rand des Kieler Kernsiedlungsgebietes integriert

Verkehrliche Erreichbarkeit



äußere Pkw-Erreichbarkeit an den ZVB über die östliche Projensdorfer Straße mit Anbindung an die B 76; PKW-Erreichbarkeit innerhalb des ZVB über die Gurlittstraße als West-Ost Achse gewährleistet; Stellplätze straßenbegleitend entlang der Gurlittstraße möglich sowie auf dem Parkplatz des Netto-Discounters; ÖPNV-Haltepunkt mit Anbindung an das übrige Kieler Stadtgebiet am östlichen Rand des ZVB an der Gurlittstraße verortet; keine Radwege entlang der Gurlittstraße ausgewiesen; Fahrradabstellmöglichkeiten im Bereich der Tannenberg-Apotheke vorhanden

Versorgungsfunktion



NVZ nur geringe Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus; sehr geringes städtebauliches Gewicht des ZVB; Verkaufsflächenausstattung des ZVB von nur rd. 900 m²; Wechselwirkung mit östlich an den ZVB angrenzenden Rewe Markt an der Projensdorfer Straße vorhanden; NVZ hinsichtlich Verkaufsfläche und Angebotsstrukturen funktional unterdimensioniert

Einzelhandelsbesatz



geringe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend preisorientierter Angebotsprägung; räumlicher Schwerpunkt des Einzelhandels im zentralen Bereich der Gurlittstraße in den Erdgeschosslagen der Geschosswohnblöcke; keine Leerstände im ZVB verortet; Kundenläufe im Bereich des Netto Discounters ersichtlich; keine weiteren Frequenzlagen aufgrund von fehlenden Nutzungen im westlichen Verlauf des ZVB; Nutzungsqualität insb. der inhabergeführten Betriebe eingeschränkt

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Betriebsgrößen überwiegend kleinteilig organisiert; Netto Lebensmitteldiscounter als einziger Magnetbetrieb im ZVB mit Nahversorgungsfunktion; darüber hinaus keine weiteren Filialisten im ZVB vertreten; Angebotslücken ergeben sich insb. durch das Fehlen eines Drogeriefachmarktes; aufgrund der Angebotsprägung im ZVB überwiegend discountorientierte Zielgruppenansprache

Zentrenergänzende Funktionen



z. T. gastronomische Nutzungen, aber mit preisgünstiger Struktur im ZVB verortet; Grundfunktionen vorhanden allerdings insgesamt mit einer eher geringen Angebotsqualität; räumliche Angebotskonzentration der zentrenergänzenden Funktionen an der Ostseite der vorgelagerten Platzsituation des Netto Discounters

Städtebauliche Struktur



kompaktes Nahversorgungszentrum; hochaufstehende Geschossbebauung als städtebauliche Dominanten im ZVB; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang im Bereich des Lebensmitteldiscounters gut ausgeprägt, aber auf der Nordseite entlang der Gurlittstraße aufgrund der geringen Funktionsdichte nur eingeschränkt; Eingangssituationen zum ZVB über die Gurlittstraße eher autokundenorientiert, jedoch aus den nördlich und südlich rückgelagerten Wohngebieten fußläufig gut möglich; Potenzialfläche zur Fortentwicklung im Kreuzungsbereich Bendixenstraße/Charles-Roß-Ring vorhanden (aktuelle Nutzung: Parkplatzfläche)

Städtebauliches Erscheinungsbild



funktional ausgerichtetes Nahversorgungszentrum ohne höhere Aufenthalts- oder Verweilqualitäten; Bausubstanz der 50er und 60er Jahre im zentralen Abschnitt des ZVB; im westlichen Verlauf der Gurlittstraße modernere Mehrfamilienhäuser; Platzsituationen mit Verweilmöglichkeiten im ZVB vorhanden im Bereich des Discounters; Stadtmobiliar nur eingeschränkt verfügbar

Gesamtbewertung (Fazit)



aufgrund rechtlicher Anforderungen an Nahversorgungszentren kritisch zu beurteilen; geringe Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus; funktional unterdimensioniertes Nahversorgungszentrum; geringe Betriebszahl, überwiegend kleinteilig strukturiert; nur ein filialisierter Magnetbetrieb; insgesamt discountorientiertes Angebot mit Lücken; zentrenergänzende Funktionen bestehen hauptsächlich aus imbissorientierten Gastronomieangeboten; Parkplatzfläche im Kreuzungsbereich Bendixenstraße/Charles-Roß-Ring als perspektivische Entwicklungsfläche

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Nahversorgungszentrum** trotz kritischer Bewertung mit der Zielstellung das Nahversorgungszentrum quantitativ zu stärken
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen **Lebensmitteldiscounters**
- **Verkausflächenenerweiterungen** des Lebensmitteldiscounters zur Erfüllung der Versorgungsfunktion wünschenswert
- Fokus auf **nahversorgungsrelevante** Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Ansiedlung von **kleinteiligen Betrieben** mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- **qualitative Weiterentwicklung** des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich (Fachgeschäfte) als sinnvolle Ergänzung
- Schließung der **Angebotslücken** und Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen **Drogeriefachmarkt**
- qualitative Weiterentwicklung der **zentrenergänzenden Funktionen**
- Verbesserung der **verkehrlichen Erreichbarkeit** im Rahmen eines zukünftigen gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM HOLTENAU I

Versorgungsbereich

Holtenuau

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

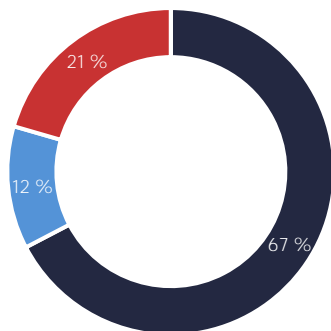
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung
- Sonderstandort
- ZVB-Abgrenzung



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 5.763

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 -2,4 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	9	0,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	2.400	0,6 %
Anzahl der Leerstände**	0	0
Zentrenergänzende Funktionen	5	-

Magnetbetriebe

Rewe

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM HOLTENAU II

Räumliche Integration



zentral im nördlichen Stadtteil Holtenau verortet; im Süden überwiegend von Mehrfamilienhäusern und Großwohnböcken im Norden umgeben; makroräumliche Integration durch angrenzenden Nord-Ostsee-Kanals als natürliche Barriere an den Stadtteil Holtenau leicht eingeschränkt

Verkehrliche Erreichbarkeit



Pkw-Erreichbarkeit über die Richthofenstraße als West-Ost-Achse mit unmittelbarer Überleitung an die B 503 mit Anbindung an die nördlichen Stadtteile sowie das südliche Kerngebiet; Parkmöglichkeiten auf der angeschlossene Stellplatzfläche des Supermarktes, straßenbegleitend sowie auf dem Eckenerplatz; keine ÖPNV-Haltestellen im ZVB; ebenfalls keine Radwege ausgewiesen; Radabstellmöglichkeiten am Eckenerplatz vorhanden;

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche des Stadtteils Holtenau; hinsichtlich Funktionszuweisung als NVZ eher hohes städtebauliches Gewicht und Gesamtverkaufsfläche des NVZ (rd. 2.400 m²); keine Wechselwirkungen mit anderen ZVB aufgrund siedlungsräumlich abgesetzter Lage des Stadtteils im Kieler Stadtgefüge

Einzelhandelsbesatz



mittleres Preisniveau der Anbieter; höchste Einzelhandelsdichte im nördlichen Bereich des ZVB am Eckenerplatz; keine Leerstände im ZVB verortet; höchste Kundenläufe im Bereich des Eckenerplatz; Modernität der Betriebe am nördlichen Standortbereich mit Nutzungsdefiziten

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Rewe als einziger großflächiger Nahversorger als Magnetbetrieb im südlichen Teil des ZVB verortet; sonstige Betriebsgrößen überwiegend kleinteilig organisiert; Rewe Supermarkt als einziger Filialist im ZVB; Angebotslücken insb. im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Drogeriewaren festzustellen

Zentrenergänzende Funktionen



geringe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen im ZVB; ladenähnliche Dienstleistungen überwiegend in den Erdgeschosslagen der Geschossbebauung am Eckenerplatz vorhanden; zentrenergänzende Funktionen mit einer eher preisorientierten Angebotsstruktur; gastronomische Angebote als funktionale Ergänzung im ZVB fehlend

Städtebauliche Struktur



eher kompaktes Nahversorgungszentrum jedoch mit geringen städtebaulich-funktionalen Zusammenhängen innerhalb des ZVB; eingeschränkte fußläufige Überleitung zwischen dem südlichen Rewe Supermarkt und nördlichem Standort am Eckenerplatz; Richthofenstraße als Hauptverkehrsachse mit städtebaulicher Trennwirkung; Blockbebauung an Westseite des Eckenerplatzes als Barriere für die angrenzenden Siedlungsgebiete; Eingangssituationen zum ZVB über die Richthofenstraße autokundenorientiert

Städtebauliches Erscheinungsbild



parkähnliche Gestaltung im nördlichen Bereich mit grünem Aufenthaltsplatz und umgebenden kleinteiligen Nutzungen; Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit; Stadtmobiliar von eingeschränkter Qualität am Eckenerplatz; gute Ausleuchtung des Platzes in den Abendstunden

Gesamtbewertung (Fazit)



NVZ räumlich integriert mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit; erfüllt Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche, dementsprechend funktional angemessen dimensioniert; überwiegend kleinteilig strukturierter Einzelhandelsbesatz, gleichzeitig großflächiger Nahversorger als Magnetbetrieb; Angebotslücke durch fehlenden Drogeriefachmarkt; eher geringe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen; Handlungsbedarfe zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Nahversorgungszentrum** trotz kritischer Bewertung mit der Zielstellung das Nahversorgungszentrum quantitativ zu stärken
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen **Lebensmittelmarktes** im südlichen Bereich des Zentrums
- Verkaufsflächenerweiterungen des **Lebensmittelvollsortimenters** wünschenswert
- quantitative und qualitative Weiterentwicklung von zentrenergänzenden Funktionen, insb. von **ladenähnlichen Dienstleistungen** und aktuell fehlenden **gastronomischen** Nutzungen
- Profilierung des **Wochenmarktes** auf dem nördlichen Eckener Platz
- Prüfung von qualitativ hochwertigen **Gestaltungsmaßnahmen** zur Steigerung der Verweilqualität auf dem Eckener Platz (ansprechendes Stadtmobiliar, Abfallbehälter, Spielmöglichkeiten für Kinder)
- Prüfung der **Verlagerung** der Betriebe in der westlichen Richthofenstraße in den zentralen Versorgungsbereich zur attraktiven Bündelung der Strukturen
- ggf. **bauliche Maßnahmen** zur Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM KIRCHHOFALLEE I

Versorgungsbereich

Altstadt, Vorstadt, Exerzierplatz, Damperhof, Südfriedhof

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

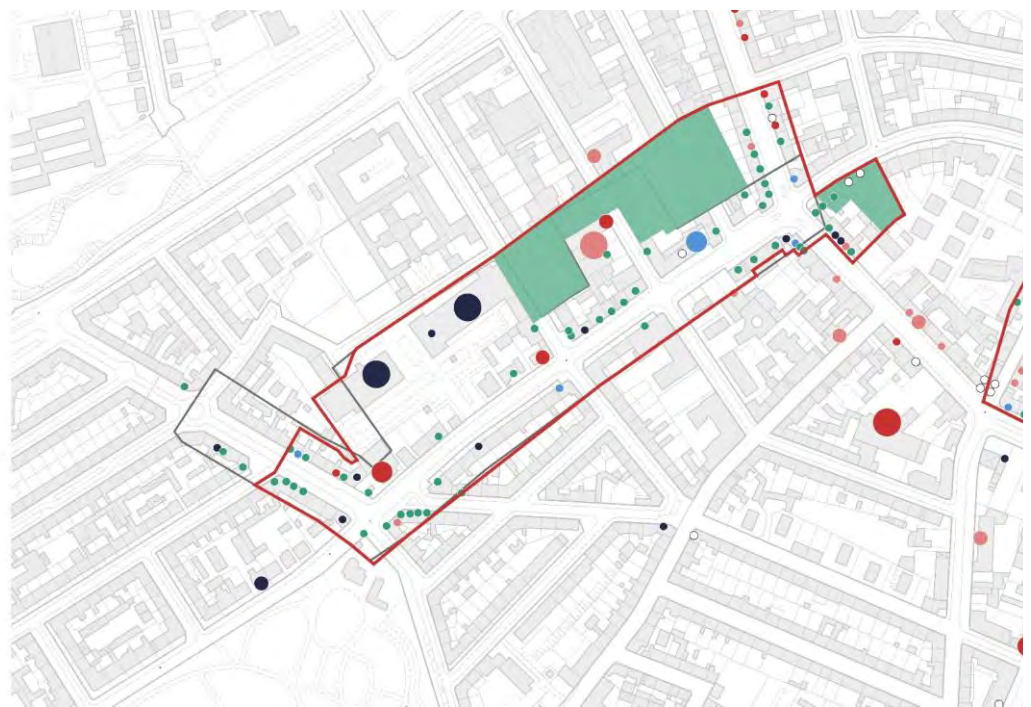
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010
- ZVB-Abgrenzung

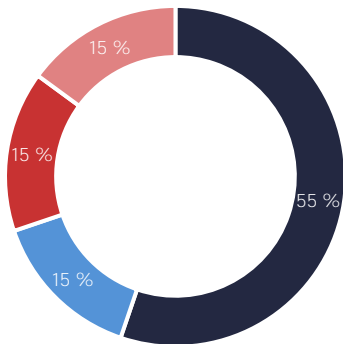
Lagen

- Potenzialflächen

250 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 27.398

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 1,9 %

Einzelhandelsstruktur absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 20 1,5 %

Gesamtverkaufsfläche in m²** 6.200 1,4 %

Anzahl der Leerstände** 1 4,8 %

Zentrenergänzende Funktionen 39 -

Magnetbetriebe

Rossmann, Rewe, Lidl, Kik

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM KIRCHHOFALLEE II

Räumliche Integration



in umliegende Wohnbebauung zentral im Stadtteil Südfriedhof integriert; Ausdehnung entlang der Kirchhofallee und den südlichen Teil der abgehenden Lutherstraße; makroräumlich in zentraler Lage innerhalb des Kieler Stadtgebiets unweit des Kieler Innenstadtzentrums verortet

Verkehrliche Erreichbarkeit



Ringstraße als Hauptverkehrsachse in Nord-Süd Richtung zur äußeren Pkw-Erreichbarkeit; innere Pkw-Erreichbarkeit über Kirchhofallee gewährleistet; Stellplätze straßenbegleitend entlang der Kirchhofallee sowie auf den Stellplatzanlagen der Lebensmittelfilialisten im Westen des ZVB; ÖPNV-Haltepunkt Harmsstraße im zentralen Bereich mit Anbindung an mehrere Kieler Buslinien; Radweg im Straßenraum der Kirchhofallee ausgewiesen; mehrere Radabstellmöglichkeiten im ZVB vorhanden; schmal angelegte Fußwegeverbindungen entlang der Verkehrsachsen

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion vornehmlich für die Siedlungsgebiete innerhalb des zentralen Stadtteils Südfriedhof; hinsichtlich der Funktionszuweisung als NVZ mit rd. 6.200 m² GVKF sehr hoher gesamtstädtischer Anteil für NVZ; Wechselwirkungen mit dem Kieler Innenstadtbereich in südöstlicher Nähe zum ZVB, jedoch insgesamt Ergänzung um nahversorgungsrelevante Sortimente

Einzelhandelsbesatz



z. T. preisorientierte Angebotsstruktur der Einzelhandelsbetriebe; höchste Einzelhandelsdichte an der Nordseite der Kirchhofallee sowie in den Randlagen; sehr dünner Besatz an Handelsnutzungen entlang der Südseite der Kirchhofallee; nur ein Leerstand im östlichen Abschnitt des ZVB verortet; fußläufige Kundenläufe in den Randlagen des ZVB aufgrund der höchsten (einzelhandelsfernen) Nutzungsdichte vorhanden

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Betriebsgrößen im ZVB neben den beiden Lebensmittelfilialisten und einem Fachmarkt für Unterhaltungselektronik überwiegend kleinflächig strukturiert; räumliche Konzentration der Magnetbetriebe auf den westlichen Teil der Kirchhofallee; Kik als einziger Leitsortiment-Filialist im ZVB mit preisorientierter Angebotsprägung

Zentrenergänzende Funktionen



hohe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen mit breitem Angebotsmix; Vielzahl an gastronomischen Angeboten jedoch mit imbissorientierter Ausrichtung; räumliche Angebotskonzentration im westlichen und östlichen Kreuzungsbereich der Kirchhofallee; analog zum Einzelhandel geringe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen auf der Südseite der Kirchhofallee

Städtebauliche Struktur



leicht ansteigende Topografie im westlichen Verlauf der Kirchhofallee, stark befahrener Kreuzungsbereich an der Ringstraße mit Trennwirkung zur fußläufigen Überleitung in den ZVB; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang aufgrund der geringen Nutzungsdichte entlang der Kirchhofallee eingeschränkt; rückwärtiger Standortbereich mit Fachmarktcharakter der Lebensmittelfilialisten als städtebauliche Dominante; Potenzialflächen zur Fortentwicklung des Zentrums im nördlichen und östlichen Randbereich vorhanden

Städtebauliches Erscheinungsbild



großer Anteil an attraktiver regionaltypischer Bausubstanz mit mehreren historischen Gebäuden im Verlauf der Kirchhofallee; wenige großflächige Platzsituationen zur saisonalen Bepflanzung im ZVB verortet; angemessene Zahl an Verweilmöglichkeiten entlang der Kirchhofallee; attraktives Stadtgrün durch Alleestruktur der Hauptverkehrsachse; durchschnittliche Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre im ZVB aufgrund der eher engefassten Wegebeziehungen

Gesamtbewertung (Fazit)



attraktiv gestaltetes Nahversorgungszentrum Kirchhofallee befindet sich in makroräumlich zentraler Lage und ist verkehrlich gut erreichbar; hohe Verkaufsfläche hinsichtlich der funktionalen Ausweisung; Konzentration der Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzenden Funktionen auf der Nordseite der Allee; preisorientiertes Angebot, eher kleinflächig strukturierte Betriebsgrößen; Ergänzung des breitgefächerten Angebotsmix durch Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen; Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des ZVB vorhanden

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Nahversorgungszentrum**
- Erhalt und Sicherung der als Frequenzbringer unerlässlichen **Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes**
- Fokus auf **nahversorgungsrelevante** Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte **Angebotsergänzung** zur nahegelegenen Innenstadt
- Steigerung der **Funktionsdichte**, insb. auf der Südseite der Kirchhofallee zur Stärkung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs innerhalb des Zentrums und Attraktivierung der **fußläufigen Anbindung**
- **qualitative Weiterentwicklung** der zentrenergänzenden Funktionen insb. **Gastronomie**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

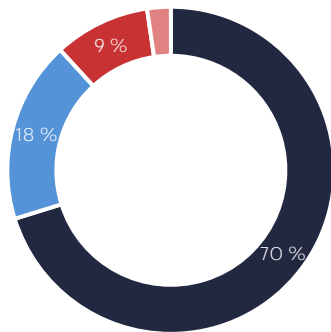
ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM NEUMÜHLEN-DIETRICHSDORF I

Versorgungsbereich

Neumühlen-Dietrichsdorf



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 12.677

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 -4,5 %

Einzelhandelsstruktur absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 12 0,9 %

Gesamtverkaufsfläche in m²** 3.800 0,9 %

Anzahl der Leerstände** 3 20,0%

Zentrenergänzende Funktionen 16 -

Magnetbetriebe

Aldi Nord, Rossmann, Rewe

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM NEUMÜHLEN-DIETRICHSDORF II

Räumliche Integration



zentral im Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf gelegen; westlich in angrenzende Mehrgeschosswohnsiedlung integriert; makroräumlich am nördlichen Kieler Stadtrand verortet

Verkehrliche Erreichbarkeit



innere sowie äußere Pkw-Erreichbarkeit über die Hauptverkehrsstraße „Langer Rehm“ flankiert durch den Ostring im Westen mit Anbindung an die südlich angrenzenden Kieler Stadtteile; Parkmöglichkeiten durch Stellplätze entlang der Nord-Süd Achse „Langer Rehm“ und den vorgelagerten Parkplätzen der Filialisten vorhanden; ÖPNV-Haltepunkt Lüderwitzstraße in unmittelbar östlicher Anschlusslage zum ZVB; keine gesonderte Ausweisung eines Radwegs; insb. westliche Straßenseite der „Langer Rehm“ mit einer breitangelegten Fußwegeverbindung

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für den Stadtteil Neumühlen-Dietrichsdorf und den nördlichen Siedlungsgebieten aufgrund der differenzierten Angebotsstruktur und verkehrlichen Erreichbarkeit; für ein NVZ hohes städtebauliches Gewicht mit einer GVKF von rd. 3.800 m² im ZVB; Wechselwirkungen mit dem Familia-Standort an der Schönkirchener Straße aufgrund der räumlichen Nähe und ähnlicher Angebotsstruktur möglich; hinsichtlich seiner zugewiesenen Versorgungsfunktion ZVB funktional angemessen dimensioniert

Einzelhandelsbesatz



sehr gute Angebotsausstattung für NVZ; mittleres Preisniveau mit Angebotsprägung im überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich; höchste Einzelhandelsdichte im zentralen Abschnitt der Straße „Langer Rehm“; zwei Leerstände in der Nachtigalstraße am nördlichen Ende des ZVB verortet; Kundenläufe entlang der Westseite des „Langen Rehms“ vorhanden; überwiegend zeitgemäßes Erscheinungsbild der Filialisten; inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe teilweise mit Nutzungsdefiziten

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Rewe und Aldi als großflächige Filialisten im ZVB verortet; Rossmann als Angebotsergänzung mit vergleichsweise geringer Verkaufsfläche; neben den drei filialisierten Nahversorgern sind Betriebsgrößen überwiegend kleinteilig organisiert; östlicher Standort der nahversorgungsrelevanten Filialisten autokundenorientiert; keine wesentlichen Angebotslücken ersichtlich

Zentrenergänzende Funktionen



hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen; gleichmäßig im ZVB entlang des „Langen Rehms“ und Nachtigalstraße verteilt; hohes medizinisches/pflegerisches Angebot; öffentliche und kulturelle Nutzungen vorhanden (Stadtteilbücherei, Stadtteilbüro); ausschließlich imbissorientierte Ausrichtung der gastronomischen Betriebe im ZVB

Städtebauliche Struktur



östlicher Standort der Filialisten großflächige Baukörper und breit angelegte Stellplatzanlagen als städtebauliche Dominanten im ZVB mit Fachmarktcharakter; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen zentralen Abschnitt des ZVB und nördlicher Ergänzungslage an der Nachtigalstraße eingeschränkt; Eingangssituation aus östlicher Richtung deutlich autokundenorientiert

Städtebauliches Erscheinungsbild



überwiegend gepflegte Bausubstanz und teilweise modernes städtebauliches Erscheinungsbild der Immobilien; Baubestand zum Großteil der Nachkriegsmoderne; keine Platzsituationen mit Aufenthaltsqualität im ZVB verortet, allerdings Helmut-Hänsler-Platz als Ort des Wochenmarktes in unmittelbar östlich angrenzender Anschlusslage an den ZVB; eingeschränkte Verfügbarkeit von Verweilmöglichkeiten; allgemein geringe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch autokundenorientierte Ausrichtung des ZVB

Gesamtbewertung (Fazit)



Zentral im Stadtteil gelegenes Nahversorgungszentrum mit sehr guter Angebots- und Verkaufsflächenausstattung; funktional angemessen dimensioniert; drei filialisierte Nahversorger; viele zentrenergänzende Funktionen mit medizinischem/pflegerischem Angebotsschwerpunkt; ergänzt durch öffentliche und kulturelle Nutzungen; Handlungsbedarf bezüglich der Aufenthaltsqualität; Potenzialfläche im Nordosten des Zentrums vorhanden

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Nahversorgungszentrum**
- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen **Lebensmittelmärkte und des Drogeriefachmarktes**
- Verbesserung der **städtebaulichen Qualität** sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität aufgrund des Fachmarktcharakters des Nahversorgungszentrums im östlichen Bereich mit autokundenorientierter Ausrichtung
- stärkere **Integration** bzw. ggf. Verlagerung des **Wochenmarktes** auf dem Helmut-Hänsler-Platz in östlicher Anschlusslage im funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang zum Nahversorgungszentrum
- Stärkung des **städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs** zwischen zentralen Abschnitt des Zentrums und nördlich gelegener Nachtigalstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

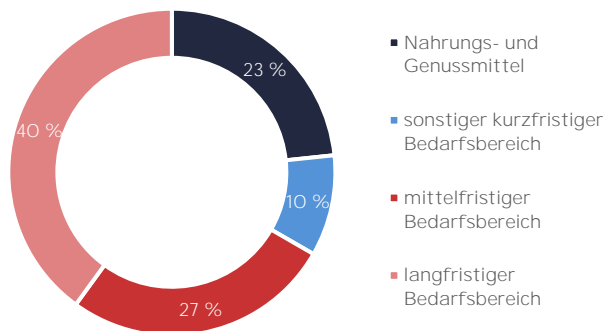
ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM RUNGHOLTPLATZ I

Versorgungsbereich

Suchsdorf



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 9.339

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 0,6 %

Einzelhandelsstruktur* absolut anteilig

Anzahl der Betriebe** 5 0,4 %

Gesamtverkaufsfläche in m²** 200 0,0 %

Anzahl der Leerstände*** 2 28,6 %

Zentrenergänzende Funktionen 6 -

Magnetbetriebe*

-

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * die im Nachgang der Bestandserhebung erfolgte Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes (Nah & Frisch-Markt) findet bei der Darstellung der Bestandsstrukturen keine Berücksichtigung, wird nachfolgend jedoch konzeptionell gewürdigt; ** anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM RUNGHOLTPLATZ II

Räumliche Integration



gänzlich in umliegende Geschosswohnbebauung zentral im Stadtteil Suchsdorf integriert; makroräumlich am nordwestlichen Kieler Stadtrand verortet; südlich des Nord-Ostsee-Kanals

Verkehrliche Erreichbarkeit



Eckernförder Straße als Hauptverkehrsachse zur äußeren Pkw-Erreichbarkeit mit Anbindung an das östliche Kieler Kerngebiet; innere Pkw-Erreichbarkeit über die Tempo 30 Zone „Rungholtplatz“ gegeben; Stellplatzanlagen entlang des östlichen Rungholtplatzes verfügbar; ÖPNV-Haltepunkt mit Anbindung an verschiedene Kieler Buslinien zentral im ZVB verortet; kein Fahrradweg entlang der Verkehrsachsen zusätzlich ausgewiesen; eingeschränkte Ausstattung an Fahrradabstellmöglichkeiten

Versorgungsfunktion



Durch die mittlerweile erfolgte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete im Stadtteil (dabei insbesondere nördlich des Steenbeker Weges); geringes städtebauliches Gewicht; Wechselwirkungen mit den südlich gelegenen Sonderstandort Suchsdorf aufgrund Angebotsüberschneidungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (insb. im Lebensmittelsegment)

Einzelhandelsbesatz



sehr geringe Zahl an Einzelbetrieben im ZVB verortet; mittleres Preisniveau des einzigen strukturprägenden Nahversorgers; eher geringe fußläufige Kundenläufe aufgrund der dünnen Einzelhandelsdichte; durchschnittlicher Marktauftritt Lebensmittelvollsortimenters; Elektromarkt im westlichen Randbereich als weiterer größerer Betrieb im ZVB;

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



neben dem strukturprägenden Lebensmittelmarkt Nah & Frisch fast ausschließlich kleinflächige Betriebsgrößen mit Verkaufsflächen von deutlich unter 100 m²; Angebotslücken ergeben sich insb. in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Drogeriewaren

Zentrenergänzende Funktionen



geringe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen mit räumlicher Angebotskonzentration auf den zentralen Teilabschnitt des Rungholtplatzes; Grundfunktionen vorhanden

Städtebauliche Struktur



sehr kompakte Struktur des ZVB; Geschosswohnblöcke auf der Südseite des Rungholtplatzes städtebaulich prägend; Nutzungen weitestgehend auf südliche Straßenseite des Rungholtplatzes/der Nordseestraße beschränkt

Städtebauliches Erscheinungsbild



funktionale Ausrichtung des ZVB; Baustil der 60er und 70er Jahre vorherrschend; westliche Platzsituation als Ort des Wochenmarktes mit ansonsten geringer Aufenthaltsqualität; wenig Möglichkeiten zum Verweilen und geringe Aufenthaltsqualität; keine Einkaufsatmosphäre im ZVB ersichtlich

Gesamtbewertung (Fazit)



Nahversorgungszentrum Rungholtplatz liegt räumlich integriert in gut erreichbarer Lage, Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete im Stadtteil; mittlerweile strukturprägender Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum verortet; darüber hinaus sehr geringe Anzahl an (kleinteiligen) Betrieben; Darbietung des Sortiments Drogeriewaren ausschließlich über die Randsortimente des Lebensmittelmarktes; Nutzungen nur auf südlicher Straßenseite; geringe Aufenthaltsqualität im ZVB; aber Potenzialfläche in östlicher Randlage gegeben

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Nahversorgungszentrum** angesichts der mittlerweile erfolgten Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes
- Bestandsicherung des bestehenden **Lebensmittelmarktes** als wichtigen Frequenzbringer für das Zentrum und Nahversorger für den Stadtteil
- **Potenzialfläche** im Osten des Zentrums als Ansiedlungsraum für Einzelhandelsnutzungen insb. im kurzfristigen Bedarfsbereich zur Stärkung der Versorgungsfunktion
- Schaffung von ergänzenden nahversorgungsrelevanten Angeboten (insb. **Fachgeschäfte**)
- Attraktivierung der **städtebaulichen Gestaltung** der Geschosswohnzeile am Rungholtplatz mit ergänzenden kleinteiligen Strukturen in der Erdgeschosslage
- Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen, insb. **ladenähnliche Dienstleistungen und gastronomische Angebote**
- Profilierung des **Wochenmarktes** als weitere Nahversorgungsmöglichkeit

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM RUSSEE I

Versorgungsbereich

Russee

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- Sonderstandort GEKK 2010
- ZVB-Abgrenzung

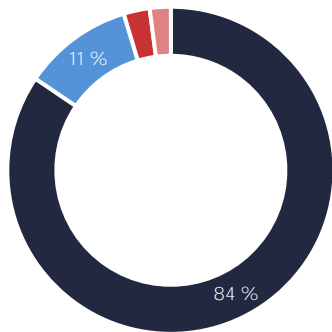
Lagen

- Potenzialflächen

250 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 7.066

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 -3,0 %

Einzelhandelsstruktur absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 3 0,2 %

Gesamtverkaufsfläche in m²** 1.200 0,3 %

Anzahl der Leerstände** 0 0

Zentrenergänzende Funktionen 4 -

Magnetbetriebe

Lidl

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM RUSSEE II

Räumliche Integration



am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Russee und Kiels gelegen; überwiegend in Wohngebiete mit Einfamilienhäusern integriert; im südlichen Bereich jedoch stark ausdünnend und zum Teil gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzungen; ZVB makroräumlich am südwestlichen Kieler Stadtrand verortet

Verkehrliche Erreichbarkeit



Rendsburger Landstraße als Hauptverkehrsachse in West-Ost Richtung zur inneren sowie äußeren Pkw-Erreichbarkeit: Parkmöglichkeit auf dem westlich angeschlossenen Parkplatz des Lidl-Lebensmitteldiscounters; kein ÖPNV-Haltepunkt unmittelbar im ZVB verortet; kein Fahrradweg entlang der Rendsburger Landstraße ausgewiesen

Versorgungsfunktion



keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus; hinsichtlich Funktionszuweisung durchschnittliches städtebauliches Gewicht mit 1.200 m² GVKF im ZVB; östlicher Sonderstandort mit breiter Angebotsvielfalt in räumlicher Nähe zum ZVB als Konkurrenzstandort; ZVB sowohl quantitativ als auch qualitativ funktional unterdimensioniert

Einzelhandelsbesatz



sehr geringe Zahl an Einzelbetrieben im ZVB verortet; discountorientiertes Preisniveau des einzigen großflächigen Nahversorgers; eher geringe fußläufige Kundenläufe aufgrund der dünnen Einzelhandelsdichte; zeitgemäßer Marktauftritt des Lidl Discounters

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Lidl als einziger großflächiger Nahversorger und Magnetbetrieb; darüber hinaus zwei kleinteilige Betriebe (ein Fleischereifachgeschäft und ein Kiosk) im ZVB verortet; Lidl als einziger Filialist mit einer discountorientierten Angebotsstruktur; Angebotslücken ergeben sich insb. in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe der Drogeriewaren

Zentrenergänzende Funktionen



sehr geringe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen mit räumlichem Schwerpunkt auf die Südseite der Rendsburger Landstraße; Angebotsdefizite insb. im Bereich der ladenähnlichen Dienstleistungen; geringe Ausstattung an gastronomischen Angeboten

Städtebauliche Struktur



Rendsburger Landstraße mit Trennwirkung, aber Querungsmöglichkeit zur fußläufigen Überleitung vorhanden; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang aufgrund der sehr kompakten Ausdehnung des ZVB trotz geringer Nutzungsdichte gegeben; Eingangssituationen zum ZVB auf den Pkw-Verkehr ausgerichtet; im weiteren Verlauf der Rendsburger Landstraße weiterer kleiner Einzelhandelsbereich

Städtebauliches Erscheinungsbild



Baustilmix entlang des Teilabschnitts der Rendsburger Landstraße ohne besondere Qualität; keine Platzsituationen und Stadtmobiliar im ZVB vorhanden; keine Einkaufsatmosphäre aufgrund der funktionalen Ausrichtung des ZVB

Gesamtbewertung (Fazit)



NVZ sowohl qualitativ und quantitativ funktional unterdimensioniert; geringe Einzelhandels- und Funktionsdichte, jedoch kompakte Strukturierung des ZVB; keine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus; großflächiger Nahversorger als Magnetbetrieb; Angebotslücke insb. im Bereich Drogeriewaren; Handlungsbedarf bezüglich des städtebaulichen Erscheinungsbildes; Potenzialfläche westlich des Nahversorgers

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Nahversorgungszentrum** trotz kritischer Bewertung mit der Zielstellung das Nahversorgungszentrum quantitativ zu stärken
- **Erweiterung** des zentralen Versorgungsbereiches um westlich gelegenen Einzelhandelsbereich
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen **Lebensmitteldiscounters**
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen **Lebensmittelvollsortimenter oder Drogeriefachmarkt** auf der nördlichen Potenzialfläche neben dem Lebensmittel-discounter
- Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im kurzfristigen Sortimentsbereich (**Fachgeschäfte**)
- quantitative und qualitative Entwicklung der zentrenergänzenden Funktionen, insb. im Bereich der **laden-ähnlichen Dienstleistungen**
- Umsetzung von Maßnahmen zur Attraktivierung des **städtebaulichen Erscheinungsbildes** im Zentrum
- Verbesserung der **verkehrlichen Erreichbarkeit** im Rahmen eines zukünftigen gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHILKSEE I

Versorgungsbereich

Schilksee

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- ⊗ Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

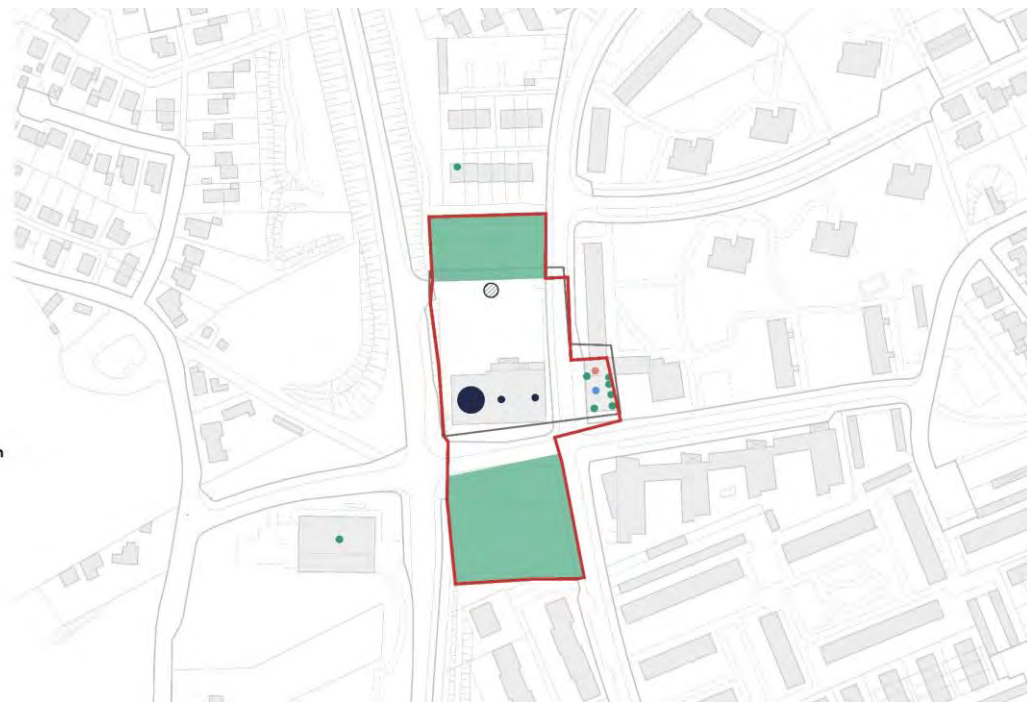
Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- ▭ Sonderstandort GEKK 2010
- ▭ ZVB-Abgrenzung

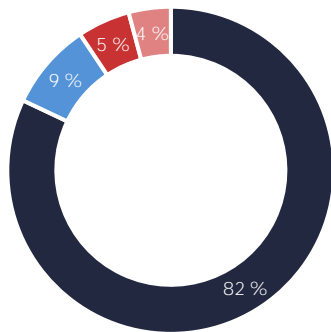
Lagen

- Potenzialflächen

250 m



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 4.973

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 0,9 %

Einzelhandelsstruktur absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 5 0,4 %

Gesamtverkaufsfläche in m²* 1.400 0,3 %

Anzahl der Leerstände** 0 0

Zentrenergänzende Funktionen 6 -

Magnetbetriebe

Rewe

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM SCHILKSEE II

Räumliche Integration



zentral im nördlich abgesetzten Stadtteil Schilksee; gute Integration in umgebenden Geschosswohnungsbau; westlich des ZVB angrenzende Freifläche

Verkehrliche Erreichbarkeit



unmittelbar östlich an der Ausfallstraße Fördestraße als Nord-Süd Achse gelegen; Stellplätze ausschließlich auf dem vorgelagerten Parkplatz des Lebensmittelvollsortimenters verfügbar; zentraler ÖPNV-Haltepunkt an der Straße Langenfelde mit Anbindung an das südliche Kieler Stadtgebiet; keine Ausweisung von straßenbegleitenden Radwegen; Fahrradabstellmöglichkeiten an der Westseite der Straße Langenfelde ausreichend vorhanden

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion vornehmlich für die umgebenden Siedlungsbereiche; mit rd. 1.400 m² VKF geringeres städtebauliches Gewicht; aufgrund der siedlungsräumlich abgesetzten Lage keine Wechselwirkung mit anderen ZVB; für ein Nahversorgungszentrum funktional leicht unterdurchschnittlich dimensioniert

Einzelhandelsbesatz



nur ein Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb; Ergänzung um eine geringe Anzahl an kleinflächigen Betrieben; keine Leerstände im NVZ vorhanden; geringe Kundenfrequenzen aufgrund niedriger Nutzungsdichte; marktgängiges Erscheinungsbild des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



ein großflächiger Betrieb als einziger Nahversorger zentral im ZVB verortet; ansonsten eine geringe Zahl an kleinflächig organisierten Betrieben vorhanden; neben dem Lebensmittelvollsortimenter keine weiteren filialisierten Anbieter im NVZ verortet; Angebotslücken ergeben sich u. a. durch das Fehlen eines Drogeriefachmarktes; keine ergänzenden Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich

Zentrenergänzende Funktionen



im Verhältnis zu Einzelhandelsnutzungen durchschnittliche Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen; Grundfunktionen (Bank, Friseur) im NVZ vorhanden; darüber hinaus keine gastronomischen Angebote oder weitere ladenähnliche Dienstleistungen

Städtebauliche Struktur



sehr kompakte städtebauliche Struktur des NVZ; bauliche Großstrukturen des Lebensmittelmarktes und des östlichen hoch aufstehenden Wohnkomplexes am „Langenfelde“ als Dominante innerhalb des ZVB; Eingangssituationen zum ZVB überwiegend autokundenorientiert; Potenzialflächen zur Fortentwicklung des Zentrums im Norden und Süden vorhanden

Städtebauliches Erscheinungsbild



aufgrund funktionaler Ausrichtung des NVZ Aufenthaltsqualität sowie Kundenläufe in durchschnittlichem Maß vorhanden; Geschosswohnblock als prägender Baukörper im NVZ; keine Platzsituation mit Verweilmöglichkeiten im ZVB verortet; Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch funktionale Ausrichtung des NVZ leicht eingeschränkt

Gesamtbewertung (Fazit)



sehr kompaktes Nahversorgungszentrum; funktional geprägt und durchschnittlich dimensioniert; Lebensmittelvollsortimenter als Magnetbetrieb; leicht unterdurchschnittlicher Handelsbesatz für ein NVZ, zentrenergänzende Funktionen auf Grundfunktionen beschränkt; fehlendes gastronomisches Angebot; Angebotslücke im Bereich Drogeriewaren; funktionale Ausrichtung schränkt Aufenthaltsqualität und Erscheinungsbild ein; Potenzialfläche im Norden und Süden des ZVB vorhanden

Entwicklungsempfehlungen

- Fortschreibung als **Nahversorgungszentrum** trotz kritischer Bewertung mit der Zielstellung das Nahversorgungszentrum quantitativ zu stärken
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer unerlässlichen **Lebensmittelmarktes**
- bei Erweiterungsbestreben ggf. **Umstrukturierung** und verdichtetes urbaneres Umfeld als Positivraum
- Prüfung der Möglichkeit zur Ergänzung der Angebotsstrukturen durch einen marktgängigen **Drogeriefachmarkt** auf der Potenzialfläche im Norden des ZVB
- **städtebauliche Attraktivierung** des eher funktional geprägten Zentrums
- **qualitative** Entwicklung der zentrenergänzenden Funktionen
- Ausbau des Angebots im **gastronomischen** Bereich

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEISSENBURGSTRASSE I

(NEUES NAHVERSORGUNGSZENTRUM)

Versorgungsbereich

Schreventeich

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

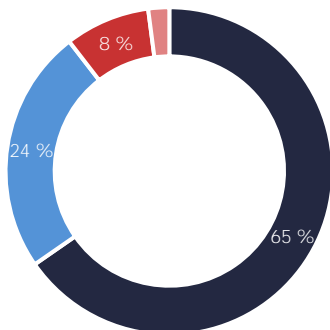
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl 11.978

Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024 3,2 %

Einzelhandelsstruktur absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 6 0,4 %

Gesamtverkaufsfläche in m²* 2.000 0,5 %

Anzahl der Leerstände** - -

Zentrenergänzende Funktionen 10 -

Magnetbetriebe

Rewe, Rossmann

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Räumliche Integration



im östlichen Bereich des Stadtteils Schreventeich zwischen Schrevenpark und städtischem Krankenhaus sowie westlich des Wilhelmplatz auf Abschnitten der Weißenburgstraße sowie der Metzstraße gelegen; größtenteils in Wohnbebauung integriert; makroräumlich westlich der Kieler Innenstadt verortet

Verkehrliche Erreichbarkeit



über die Nord-Süd-Achse Westring sowie die Ost-West-Achse Eckernförder Straße bzw. Kronshagener Weg von außen erreichbar; innere PKW-Erreichbarkeit über Metzstraße und Weißenburgstraße (nur von Westen kommend) sowie engmaschigem Straßennetz ab Westring gewährleistet; keine gesonderte Ausweisung eines Radwegs innerhalb des ZVB; neben straßenbegleitendem, kostenfreiem auch zeitlich begrenztes Parken auf Stellplätzen der Magnetbetriebe; Fahrradstellplätze ungenügend vorhanden; ÖPNV-Haltestellen befinden sich außerhalb des ZVB am Westring und an der Eckernförder Straße. Fahrradabstellmöglichkeiten sind im Bereich des Magnetbetriebs vorhanden

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion überwiegend für fußläufigen Nahbereich; hinsichtlich Funktionszuweisung als NVZ mittleres städtebauliches Gewicht und Gesamtverkaufsfläche (rd. 2.000 m²), allerdings insgesamt geringe Betriebszahl; Magnetbetriebe jeweils mit durchschnittlicher Verkaufsflächendimensionierung; Wechselwirkungen mit dem Fachmarktstandort an der Eckernförder Straße aufgrund der räumlichen Nähe und ähnlicher Angebotsstruktur möglich;

Einzelhandelsbesatz



mittleres Preisniveau der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe; räumlichen Angebotsschwerpunkt bilden der Lebensmittelvollsortimenter sowie der Drogeriefachmarkt im Bereich der Weißenburgstraße; entlang der Metzstraße geringe Nutzungsdichte aus wenigen, kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenergänzenden Funktionen; keine Leerstände im ZVB verortet; höchste Kund*innenfrequenz im Bereich der nahversorgungsrelevanten Magnetbetriebe; überwiegend zeitgemäßes Erscheinungsbild der beiden Filialisten

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt als wesentliche Magnetbetriebe; keine weiteren Filialisten im ZVB angesiedelt, geringfügige Angebotsergänzung im Einzelhandel durch deutlich kleinteilige Betriebe; überwiegend zeitgemäßes Erscheinungsbild der beiden nahversorgungsrelevanten Filialisten

Zentrenergänzende Funktionen



zentrenergänzende Funktionen hauptsächlich zentral an Metzstraße gelegen; Vielzahl an gastronomischen, preisgünstigen Angeboten, darunter einige imbissorientiert ausgerichtet

Städtebauliche Struktur



kompaktes Nahversorgungszentrum; abgesehen von den Magnetbetrieben sind die weiteren Nutzungen städtebaulich in die dominante Wohnbebauung integriert; städtebaulich weniger auf den MIV ausgerichtet

Städtebauliches Erscheinungsbild



teilweise historische, regionaltypische Bausubstanz der Wohnbebauung und darin integrierter Betriebe; funktionale Fassaden der Magnetbetriebe; keine Platzsituation mit potenziellen Verweilmöglichkeiten im ZVB verortet; kein Stadtmobiliar vorhanden; insgesamt daher geringe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre

Gesamtbewertung (Fazit)



Räumlich gut integriertes Nahversorgungszentrum; Lebensmittelvollsortimenter sowie Drogeriefachmarkt als Magnetbetrieb mit durchschnittlicher Verkaufsflächendimensionierung und zeitgemäßem Erscheinungsbild; hinsichtlich der Funktionszuweisung als NVZ mittleres städtebauliches Gewicht; keine wesentliche Versorgungsfunktion über Nahbereich hinaus; leicht unterdurchschnittlicher Handelsbesatz für ein NVZ; keine Verweilmöglichkeiten, demnach Handlungsbedarfe zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes

Entwicklungsempfehlungen

- Neuausweisung als **Nahversorgungszentrum**
- Fokus künftiger Entwicklungen auf **nahversorgungsrelevante Sortimente**, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Erhalt und Stärkung des **Lebensmittelmarktes** und des **Drogeriefachmarktes** als wesentliche Frequenzbringer des ZVB
- **Angebotsarrondierung** im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Sicherung und Weiterentwicklung der **Funktionsmischung**, insb. im Bereich der ladenähnlichen Dienstleistungen und Gastronomie
- Prüfung der Umsetzung von **städtebaulichen Maßnahmen** zur Schaffung von Verweilmöglichkeiten und Attraktivierung der Aufenthaltsqualität

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

STANDORTBEREICH ELMSCHENHAGEN NORD I

(EHEMALIGES NAHVERSORGUNGSZENTRUM)

Versorgungsbereich

Elmschenhagen

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

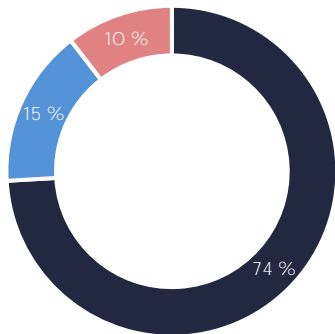
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung GEKK 2010
- - - Sonderstandort GEKK 2010
- ▭ ZVB-Abgrenzung



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Bevölkerungszahl	17.284
Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2024	-0,9 %
Einzelhandelsstruktur	absolut anteilig
Anzahl der Betriebe*	9 0,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	400 0,1 %
Anzahl der Leerstände**	2 18,2 %
Zentrenergänzende Funktionen	23 -

Magnetbetriebe

Reformhaus Engelhardt

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

STANDORTBEREICH ELMSCHENHAGEN NORD II

(EHEMALIGES NAHVERSORGUNGSZENTRUM)

Räumliche Integration



gänzlich von Wohnsiedlungen umgeben; zentral im Stadtteil Elmschenhagen integriert; makroräumlich im östlichen Randbereich des Kieler Stadtgebiets verortet

Verkehrliche Erreichbarkeit



Wiener Allee als Hauptverkehrsachse zur äußeren Pkw-Erreichbarkeit mit Anbindung an die südliche Bundesstraße 76; innere Pkw-Erreichbarkeit über den Andreas-Hofer-Platz gegeben; Parkmöglichkeiten straßenbegleitend entlang des Andreas-Hofer-Platzes und Landecker Weg möglich; zusätzliche Parkplatzfläche auf dem zentralen Platzbereich innerhalb des ZVB; ÖPNV-Haltepunkt an der Wiener Allee mit Anbindung an mehrere Kieler Buslinien; keine Radwege entlang der Verkehrsachsen angelegt; Fahrradabstellmöglichkeiten an verschiedenen Stellen um den Andreas-Hofer-Platz herum vorhanden

Versorgungsfunktion



aufgrund der eingeschränkten Angebotsstruktur keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus festzustellen; sehr geringes städtebauliches Gewicht mit nur rd. 400 m² Verkaufsfläche im ZVB; NVZ aktuell funktional deutlich unterdimensioniert; westlicher Standort an der Preetzer Straße bzw. Villacher Straße mit einem breiten Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten als primärer Versorgungsstandort für den Stadtteil Elmschenhagen

Einzelhandelsbesatz



sehr geringe Betriebsanzahl ohne strukturprägende Anbieter; mittleres Preisniveau der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe; Handelsnutzungen um den zentralen Platzbereich innerhalb des ZVB angeordnet; zwei Leerstände in der Erdgeschosslage an der Wiener Allee; geringe fußläufige Frequenz aufgrund von fehlenden Ankernutzungen; teilweise nicht mehr zeitgemäßes Erscheinungsbild der inhabergeführten Betriebe

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Betriebsgrößen im ZVB ausschließlich kleinteilig strukturiert; keine filialisierten Anbieter oder andere Magnetbetriebe im ZVB verortet; Angebotslücken im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ergeben sich durch das Fehlen eines großflächigen Lebensmittelmarktes oder eines Drogeriefachmarktes; lediglich kleinflächiger Bio-Supermarkt

Zentrenergänzende Funktionen



im Vergleich zu den Einzelhandelsnutzungen hohe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen, insb. an ladenähnlichen Dienstleistungen; gastronomische Betriebe mit überwiegend imbissorientierter Angebotsstruktur

Städtebauliche Struktur



Platzfläche des Andreas-Hofer-Platzes in der Mitte des ZVB städtebaulich prägend; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang aufgrund der Kompaktheit des ZVB und der hohen Nutzungsdichte an zentrenergänzenden Funktionen innerhalb des NVZ gegeben; Eingangssituationen zum ZVB überwiegend auf den Pkw-Verkehr ausgerichtet

Städtebauliches Erscheinungsbild



ansprechende Bausubstanz der Immobilien im regionaltypischen Baustil; überwiegend attraktive Fassadengestaltung; zentraler Andreas-Hofer-Platz als Ort des Wochenmarktes, ansonsten als Parkplatz eher mindergenutzt mit geringer Verweilqualität; Einkaufsatmosphäre aufgrund von fehlenden Ankernutzungen und geringer Aufenthaltsqualität eingeschränkt

Gesamtbewertung (Fazit)



Räumlich integrierter Standort mit fehlender Versorgungsfunktion aufgrund geringer Angebotsstrukturen; wenige kleinteilig strukturierte Betriebe; kein Magnetbetrieb; Fehlen eines Lebensmittelmarktes und Drogeriefachmarktes; entspricht einem wichtigen Quartierstreffpunkt, weist aber nicht die erforderlichen Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich auf

Entwicklungsempfehlungen

- keine Fortschreibung des Nahversorgungszentrums Elmschenhagen Nord aufgrund des eingeschränkten Nahversorgungsangebotes und der fehlenden Entwicklungsperspektive aufgrund der gewachsenen kleinteiligen Bebauungsstrukturen, sondern Einschätzung als **städtebaulich integrierte Lage**
- zukünftig Konzentration auf **kleinteilige Einzelhandelsnutzungen** und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen, insb. ladenähnliche Dienstleistungen
- Eine **erneute Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben** ist konzeptionell ausdrücklich zu begrüßen und wird durch die Herunterstufung nicht erschwert oder gar verhindert
- Verbesserung der **verkehrlichen Erreichbarkeit** im Rahmen eines zukünftigen gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

7.3 Neues Zentrenmodell

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für die Stadt Kiel mit der Innenstadt, 6 Stadtteilzentren (darunter das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße) und 9 Nahversorgungszentren insgesamt 16 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die 2010 festgelegte Zentrenstruktur wird somit in großen Teilen fortgeschrieben sowie um ein Nahversorgungszentren ergänzt. Ein Nahversorgungszentrum (Elmschenshagen Nord) wird hingegen nicht mehr fortgeschrieben. Darüber hinaus wird das ehemalige Stadtteilzentrum Wik zukünftig als Nahversorgungszentrum Wik ausgewiesen (vgl. Kapitel 7.2).

Zentrentyp I – Innenstadtzentrum Kiel

Der Innenstadt, als Hauptgeschäftszentrum der Stadt Kiel, kommt eine gesamtstädtische, regionale und überregionale Versorgungsfunktion als wichtigster Einzelhandelsstandort in Kiel zu. Das Innenstadtzentrum vereint die quantitativ und qualitativ bedeutendsten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie kulturelle, touristische und gastronomische Nutzungen. Die Verkaufsfläche des Innenstadtzentrums weist im Besonderen hohe Ausstattungswerte in den Sortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe (insb. innerstädtische Leitsortimente) auf und bindet im nicht unerheblichen Maße Kaufkraft aus Kiel sowie dem näheren und weiteren Umland. Dabei werden sämtliche Warengruppen, Betriebstypen und Preisspannen sowie ergänzende Funktionen abgebildet, die eine attraktive Breite und Tiefe des Angebots sicherstellen.

Zentrentyp II – Besonderes Stadtteilzentrum Holtenauer Straße

Der Innenstadt nachgeordnet, ist das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße. Das besondere Stadtteilzentrum ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer teilräumlichen Versorgungsfunktion, die über den Stadtteil hinausgeht und einen Einzugsbereich aufweist, der sich über die zentral gelegenen und z. T. auch peripheren Stadtteile Kiels erstreckt. Die Holtenauer Straße stellt einen erlebnisorientierten Einkaufsstandort als Ergänzung zur Innenstadt dar und bietet ein attraktives gastronomisches Angebot, welches auf gesamtstädtischer Ebene sowie z. T. darüber hinaus Besucher*innen anzieht und ein stark individualisiertes, oftmals inhabergeführtes Einzelhandelsangebot aufweist. Das besondere Stadtteilzentrum weist eine hohe Verkaufsfläche und ein qualitativ höherwertiges Angebot auf, das sich durch einen breiten Betriebstypenmix in allen Bedarfsbereichen auszeichnet. Zudem sind attraktive und vielfältige zentrenergänzende Funktionen (u. a. auch mit Schwerpunkten im Bereich Gastronomie und Kultur) im besonderen Stadtteilzentrum zu finden.

Zentrentyp III – Stadtteilzentren

Die Stadtteilzentren besitzen eine Versorgungsfunktion für die einzelnen Stadtteile und weisen Angebote insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich auf. Die Verkaufsfläche variiert derzeit stark zwischen rd. 2.000 m² und knapp 15.000 m², sollte in Stadtteilzentren jedoch rd. 5.000 m² Verkaufsfläche betragen. Die Angebotsbreite und -tiefe ist geringer und stärker auf den kurz- und teilweise mittelfristigen Bedarfsbereich fokussiert als im besonderen Stadtteilzentrum. Der Einzugsbereich umfasst, durch den Fokus auf die Stadtteilebene 20.000 bis 40.000 Einwohner*innen. Eine entscheidende Zukunftsaufgabe wird es sein, die Stadtteilzentren aufgrund der in Kapitel 4.1 dargestellten Herausforderungen gegenüber Wettbewerbsstandorten und dem Online-Handel zu positionieren. Als mögliche Vorbilder können u. a. die Stadtteilzentren Friedrichsort/Pries mit hohem identifikationsstiftendem Potenzial und einem spezialisierten Angebot sowie Gaarden Ost mit einem starken Fokus auf spezialisierte, ethnische Angebote genannt werden.

Zentrentyp IV – Nahversorgungszentren

Auf Ebene der Nahversorgung nehmen die Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche und Ortsteile wahr, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Das

Angebot bezieht sich vornehmlich auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und wird durch kleinteilige Angebote im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt.

Somit ergibt sich ein für die Stadt Kiel wie folgt hierarchisiertes Zentrenmodell in der zu entwickelnden Zielstellung mit dem Innenstadtzentrum, dem besonderen Stadtteilzentrum und den nachgeordneten Stadtteilzentren auf Stadtteilebene sowie den Nahversorgungszentren zur Sicherung der Nahversorgung auf Quartiersebene.

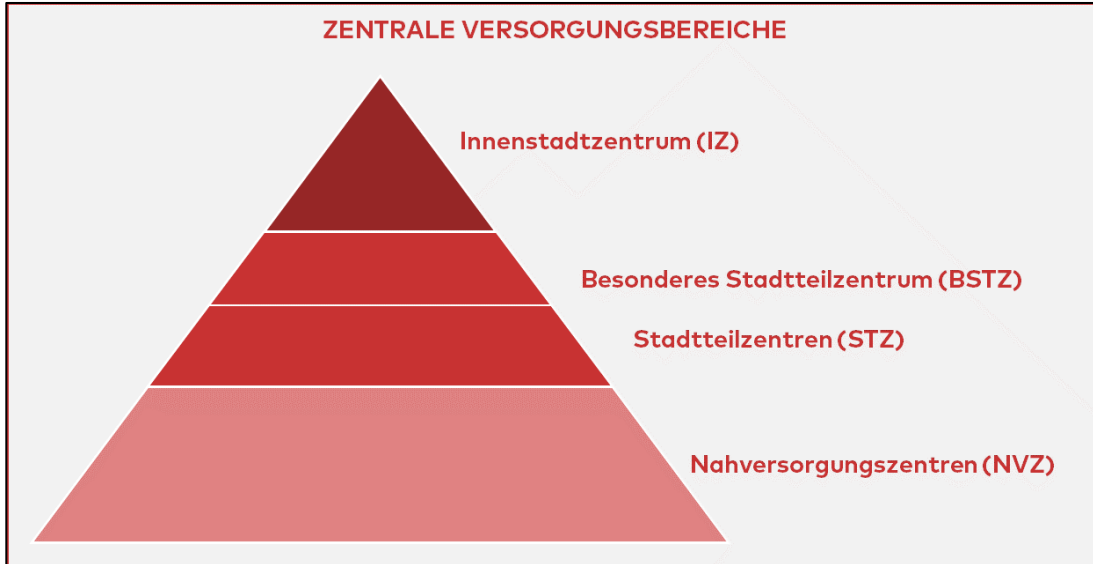


Abbildung 49: Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Kiel (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Zusammenfassend wurden in Kiel folgende zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen:

Tabelle 28: Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Kiel

Innenstadtzentrum	(Besondere) Stadtteilzentren	Nahversorgungszentren
Kiel	Besondere Stadtteilzentren Holtenauer Straße Stadtteilzentren Friedrichsort/Pries Gaarden-Ost Mettenhof Wellingdorf	Elmschenhagen Gurlittplatz Holtenau Kirchhofallee Neumühlen-Dietrichsdorf Rungholtplatz Russee Schilksee Weißenburgstraße Wik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

In der nachfolgenden Abbildung 50 werden die Abgrenzung, Hierarchisierung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt. Auf räumlicher Ebene ist eine Konzentration der zentralen Versorgungsbereiche auf die zentralen Siedlungsbereiche Kiels zu erkennen. Im Norden, Osten und Westen ergibt sich ein gleichmäßiges Bild der zentralen Versorgungsbereiche, die Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren umfassen. Im Süden hingegen sind lediglich im Osten und Westen die Nahversorgungszentren Elmschenhagen und Russee zu finden. Insbesondere durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum in Meimersdorf wird in den Stadtteilen Meimersdorf, Moorsee, Kronsborg, Wellsee und Rönne ein Suchraum für die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen.

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Innenstadtzentrum
- besonderes Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Stadtbezirk
- Kommune

1.000 m

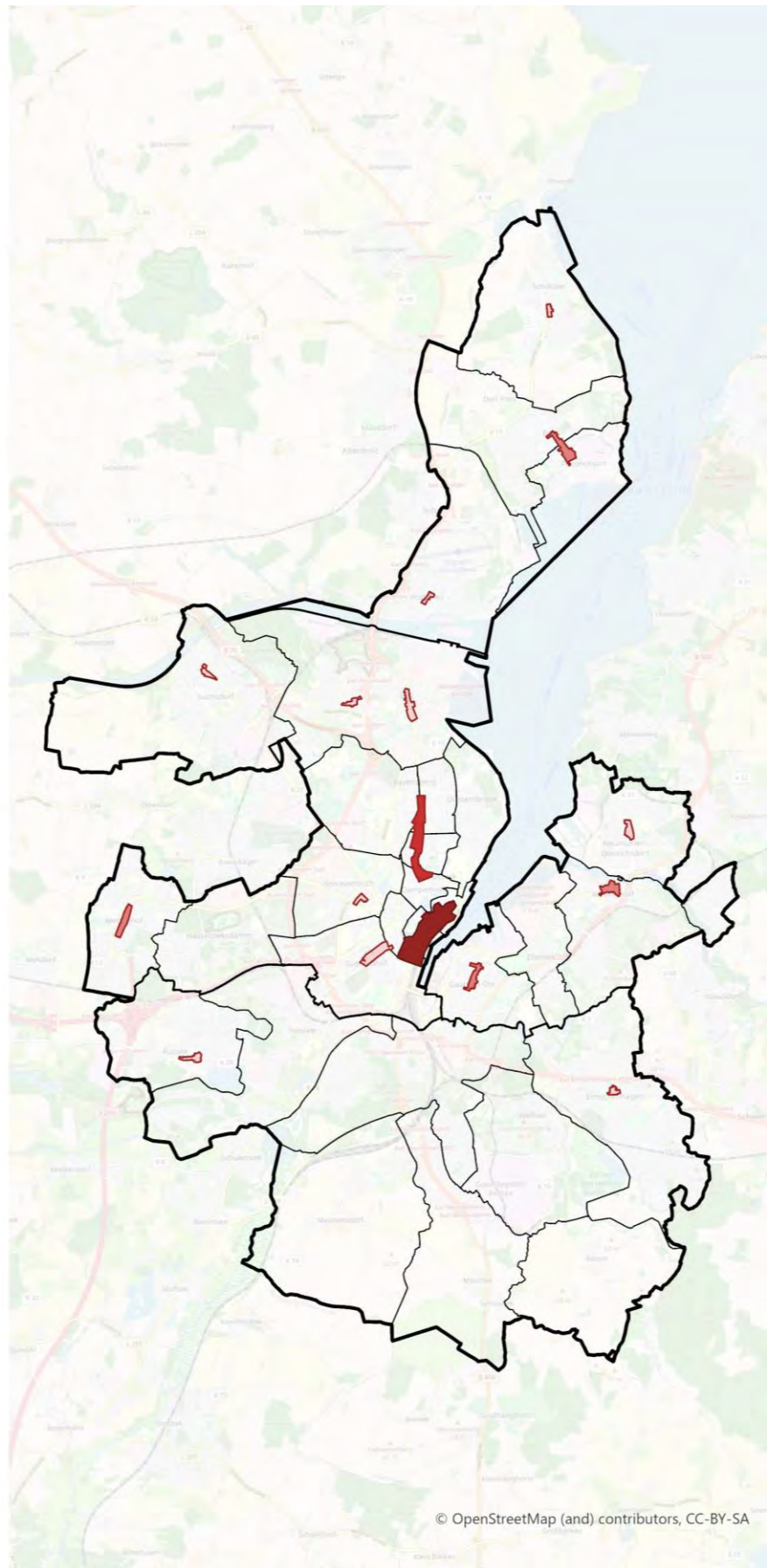


Abbildung 50: Neues Zentrenmodell für die Stadt Kiel

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

Für die zukünftige Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Kiel wurden zudem Ausstattungsmerkmale in Form eines Katalogs entwickelt, die bei Entwicklungsmaßnahmen als Zielkriterien Beachtung finden sollen. Für die Innenstadt und das besondere Stadtteilzentrum sind sämtliche der nachfolgenden Zielkriterien von besonderer Relevanz. Für die Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren finden sich z. T. nach Zentrentyp zu differenzierende Zielkriterien im nachfolgenden Katalog wieder. Die Ausstattungsmerkmale sind nach unterschiedlichen Aspekten (Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen, Städtebau/Gestaltung, Stellplatzausstattung, verkehrliche Anbindung) und unterschiedlicher Relevanz eingestuft worden (siehe folgende Tabellen).

Tabelle 29: Zielkriterien der Einzelhandelsausstattung für zentrale Versorgungsbereiche

Einzelhandelsausstattung	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum
Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter	■ ■	■ ■
Lebensmitteldiscounter	■ ■	■ ■
Drogeriefachmarkt	■ ■	■ □
Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	■ ■	■ ■
Weitere Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe	■ ■	■ ■
Sortimentsbereiche der mittelfristigen Bedarfsstufe	■ ■	■ □
Sortimentsbereiche der langfristigen Bedarfsstufe	■ □	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung; □□ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 30: Zielkriterien der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen für zentrale Versorgungsbereiche

Zentrenergänzende Funktionen	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■ ■	■ ■
Höherwertige Gastronomieangebote (Café, Restaurant)	■ ■	■ □
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote auch im OG)	■ ■	■ □
Banken	■ ■	■ □
weitere frequenzerzeugende Dienstleistungen	■ ■	■ ■
Öffentliche Einrichtungen	■ ■	■ □
Frei zugängliches W-LAN	■ □	□ □
Packstation/Post	■ ■	■ □
Aufbewahrungsmöglichkeiten für Einkäufe und Gepäck	■ □	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung; □□ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 31: Zielkriterien der Erreichbarkeit für zentrale Versorgungsbereiche

Erreichbarkeit	ZVB
Stellplatzanlagen standortspezifisch bemessen	■ ■
Gute fußläufige Erreichbarkeit	■ ■
Fahrradfreundliche Erreichbarkeit und Stellplatzmöglichkeiten	■ ■
Gute MIV-Anbindung	■ ■
Gute ÖPNV Anbindung beachten (Qualität und Quantität)	■ ■
Barrierefreie Gestaltung	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung

Tabelle 32: Zielkriterien für Städtebau und Gestaltung der zentralen Versorgungsbereiche

Städtebau und Gestaltung	ZVB
Positiver Beitrag zur städtebaulichen Situation	■ ■
Bildung von Raumkanten	■ □
Fußgänger- und radfahrerfreundliche Eingangssituation	■ ■
Angemessene Freiraumgestaltung	■ ■
Auf die Umgebung abgestimmte Werbeanlagen	■ □
An die Bestandssituation angepasste konzeptionell integrierte Anlagen für Einkaufswagen	■ □
Ansprechende städtebauliche Gestaltung	■ ■
Ansprechende Gestaltung und Größe der Baukörper	■ □
Angenehme Aufenthaltsqualität	■ ■
Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = Zielkriterium von besonderer Bedeutung; ■□ = Zielkriterium von untergeordneter Bedeutung

8 Sonderstandortkonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Kiel weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht. Dazu zählen Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, Sonderstandorte als Ergänzung zur Innenstadt, die ursprünglich zusätzlich für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment entwickelt wurden und Sonderstandorte, die vornehmlich Nahrungs- und Genussmittel anbieten. Insgesamt ist in Kiel eine hohe Anzahl unterschiedlicher Sonderstandorte verortet, welche es im Rahmen des Sonderstandortkonzeptes differenziert zu betrachten gilt, um eine bestmögliche Steuerung der Standorte zu erreichen. Ziel ist es, weitere Fehlentwicklungen (insb. Standorte auf der grünen Wiese und Nahversorger an Ausfallstraßen) zu vermeiden und bestehende Fehlentwicklungen zu begrenzen. Dafür sollen zukünftig zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente konsequent gesteuert und auf konzeptionell wünschenswerte Standorte konzentriert werden.

Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer guten gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen Sonderstandorte analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

8.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Kiel sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kund*innensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im oberzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

8.2 Beurteilung der Sonderstandorte in Kiel

Die Analyse der ausgewiesenen Sonderstandorte nach ihrer Verkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur i. S. d. Zentrenrelevanz der Sortimente⁴⁷ zeigt erhebliche Ausstattungsunterschiede (siehe Abbildung 51), welche einen differenzierten Umgang mit den einzelnen Sonderstandorten nahelegen.

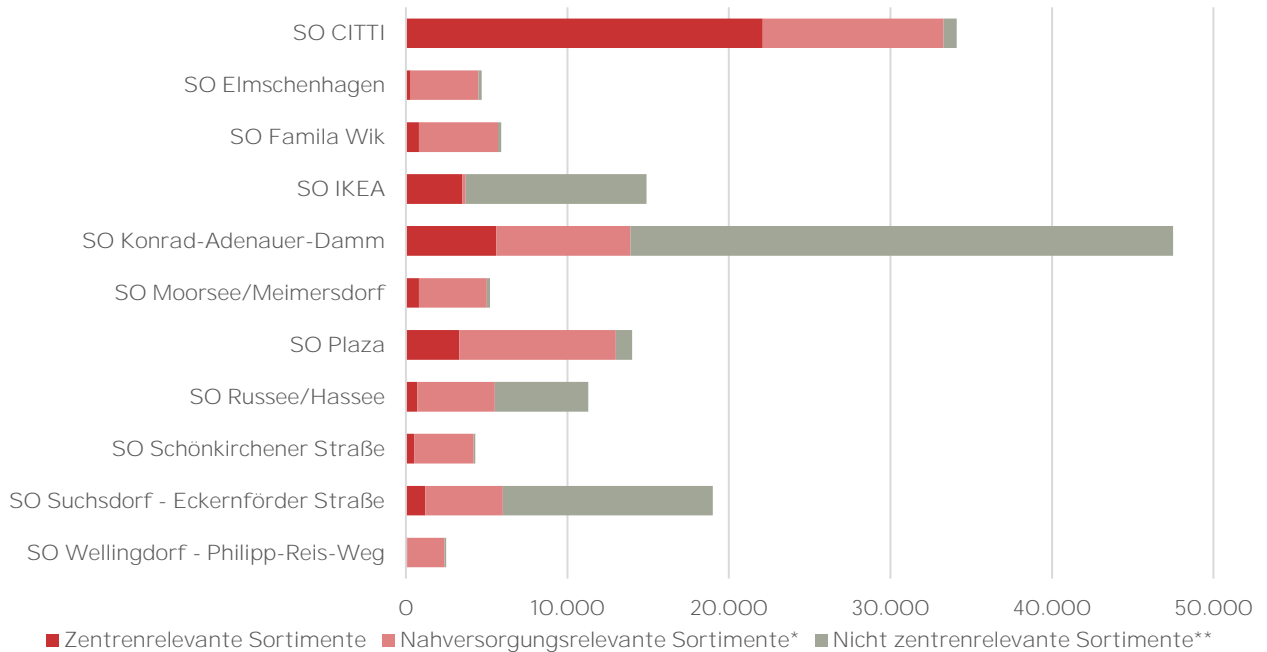


Abbildung 51: Bewertung der Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; * gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente; ** nicht zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.

Die Sonderstandorte CITTI und Konrad-Adenauer-Damm weisen absolut gesehen die höchsten Verkaufsflächen auf, wobei der Standort CITTI über einen Schwerpunkt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente verfügt, während die Betriebe am Standort Konrad-Adenauer-Damm schwerpunktmäßig nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten. Dennoch entfällt mit 5.600 m² Verkaufsfläche ein relativ hoher Anteil auf zentrenrelevante Sortimenten an dem Standort Konrad-Adenauer-Damm. Zudem wird durch die Decathlon Ansiedlung der Anteil zentrenrelevanter Sortimente am Sonderstandort Plaza zukünftig ansteigen, wodurch insbesondere zwischen diesen drei Standorte (aber nicht abschließend) und dem Innenstadtzentrum eine intensive innerstädtische Wettbewerbsbeziehung zu Lasten der Innenstadt besteht.

Die Sonderstandorte Elmschenhagen, Moorsee/Meimersdorf, Schönkirchener Straße, Wellingdorf – Philipp-Reis-Weg und Famila Wik verfügen insgesamt über eine geringere Verkaufsfläche, weisen aber einen sehr hohen Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auf. Die Standorte sind meist geprägt durch einige wenige Betriebe, die als Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel anbieten. Diese entsprechen somit nicht den üblichen Anforderungen eines Sonderstandortes und schwächen die bestehenden ZVB.

⁴⁷ auf Grundlage der Kieler Sortimentsliste aus dem GEKK 2010

Die Sonderstandorte Ikea, Suchsdorf – Eckernförder Straße und Russee/Hassee verfügen vornehmlich über nicht zentrenrelevante Sortimente und können daher als klassische Sonderstandorte eingeordnet werden. Nichtsdestotrotz verfügen auch diese Standorte über Randsortimente im zentrenrelevanten Bereich bzw. über nahversorgungsrelevante Angebote. Weitere Analyseergebnisse sind den Standortsteckbriefen in Kapitel 8.3 zu entnehmen.

Für Kiel werden aufgrund des für Sonderstandorte üblichen Besatzes mit Fokus auf nicht zentrenrelevante Sortimente mit den Sonderstandorten Ikea, Konrad-Adenauer-Damm, Russee/Hassee, Suchsdorf – Eckernförder Straße vier Fachmarktstandorte empfohlen, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend beschrieben – übernehmen sollen. Zudem werden die Sonderstandorte Citti und Plaza der Sonderstandortkategorie Ergänzungsstandort zugeführt, welche eine differenzierte konzeptionelle Steuerung ermöglicht. Die bestehenden Sonderstandorte Elmschenhagen, Moorsee/Meimersdorf, Schönkirchener Straße, Wellingdorf – Philipp-Reis-Weg und Familia Wik werden nicht fortgeschrieben, sondern zukünftig als Solitärstandorte betrachtet (vgl. Kapitel 9.4).

Gegenüber dem gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2010 ergeben sich die folgenden Unterschiede und Umbenennungen von Sonderstandorten:

- Der ehemalige Sonderstandort Citti wird als Ergänzungsstandort ausgewiesen.
- Der ehemalige Sonderstandort Plaza wird als Ergänzungsstandort ausgewiesen und in Winterbeker Weg umbenannt.
- Der Fachmarktstandort Ikea wird in Westring umbenannt.
- Der Fachmarktstandort Konrad-Adenauer-Damm wird in Theodor-Heuss-Ring umbenannt.
- Zudem konnten zwei weitere Standortbereiche in Kiel identifiziert werden, die Kriterien eines Fachmarktstandortes aufweisen und dementsprechend zukünftig als solche ausgewiesen werden sollen. Dies betrifft die Standorte Schreventeich/Eckernförder Straße und Schilksee/Redderkoppel.

8.3 Empfehlungen für die Sonderstandorte in Kiel

Die nachfolgenden Empfehlungen für die ergänzenden Standorte in Kiel sind nach der jeweiligen Standortkategorie zu differenzieren. Das Konzept weist zukünftig die Standorttypen „Fachmarktstandort“ und „Ergänzungsstandort“ aus.

Insgesamt gelten **Sonderstandorte** als Positivräume für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und in Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiter zu entwickeln. Weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im Sinne des Steuerungsleitsatzes 3 (vgl. Kapitel 12.2) stattfindet.

Empfehlungen für Fachmarktstandorte

Die empfohlenen Fachmarktstandorte sollen im Rahmen der Steuerungsleitsätze und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment genutzt werden. Sofern städtebauliche Gründe nicht dagegensprechen bzw. besondere städtebauliche Gründe dafürsprechen (z. B. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente) kann sekundär eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment auch außerhalb der ausgewiesenen Fachmarktstandorte erfolgen.

Empfehlungen für Ergänzungsstandorte

Diese Standorte weisen im Gegensatz zu den klassischen Fachmarktstandorten einen hohen Verkaufsflächenanteil (absolut und/oder relativ) im zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auf. Die frühere Ergänzungsfunktion hat sich aufgrund des Angebotsausbaus und der derzeitigen Trends (insb. im Bereich der Stadtteilzentren) zu einer stärkeren Wettbewerbsbeziehung ausgeprägt. Eine weitere Stärkung der Standorte im zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich und somit auch eine Verschärfung der Konkurrenzsituation gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen wird konzeptionell nicht empfohlen. Im GEKK 2010 wurden die Standorte CITTI und Plaza als Sonderstandorte eingestuft, sodass diesen konzeptionell die Weiterentwicklung mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ermöglicht wurde. Die Ergänzungsstandorte CITTI und Winterbeker Weg unterscheiden sich allerdings aufgrund ihrer starken Fokussierung auf zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente deutlich von den im Rahmen dieses Konzeptes empfohlenen Fachmarktstandorten. Weiterhin ist eine Entwicklung dieser Standortbereiche hin zu einem „klassischen“ Sonderstandort aufgrund ihrer Einzelhandelsstruktur (u. a. Zielgruppenfokus, Betriebstypologie, innere Organisation) nicht realistisch und auch nicht Zielstellung dieses Konzeptes.

Im Ergebnis wird den Standortbereichen im Rahmen der Konzeptfortschreibung eine eigene Sonderstandortkategorie als Ergänzungsstandort zugewiesen. Die Ausweisung einer separaten Standortkategorie ermöglicht es, für diese Standortbereiche individuelle Zielstellungen zur Weiterentwicklung zu empfehlen. Das übergeordnete Ziel dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche – soll durch die Entwicklung des Ergänzungsstandorts nicht konterkariert werden. Gleichzeitig ist es Zielstellung die Ergänzungsstandorte zu sichern und einen wirtschaftlichen Fortbestand zu gewähren. Diese Zielstellung begründet sich aus dem z. T. jahrzehntelangen Bestehen des Einzelhandelsstandortes, der regionalen Bedeutsamkeit sowie der Versorgungsfunktion. Darüber hinaus empfiehlt das Gutachten eine flexible Ausnutzung der **genehmigten** Verkaufsflächen, wobei die genehmigte Gesamtverkaufsfläche sowie die genehmigte, sortimentsbezogene Verkaufsfläche nicht überschritten werden sollen.

Nachfolgend werden die empfohlenen Fachmarkt- und Ergänzungsstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt. Zusammenfassend werden in Kiel folgende Fachmarkt- und Ergänzungsstandorte ausgewiesen.

Versorgungsbereich

Gesamtstadt und Umland

Funktion

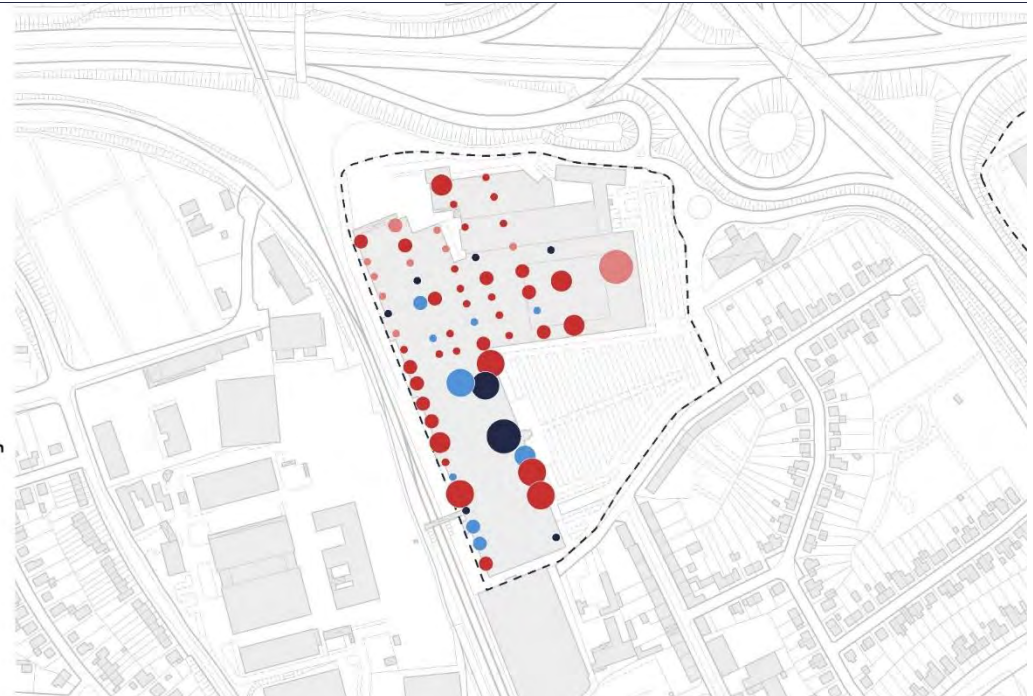
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

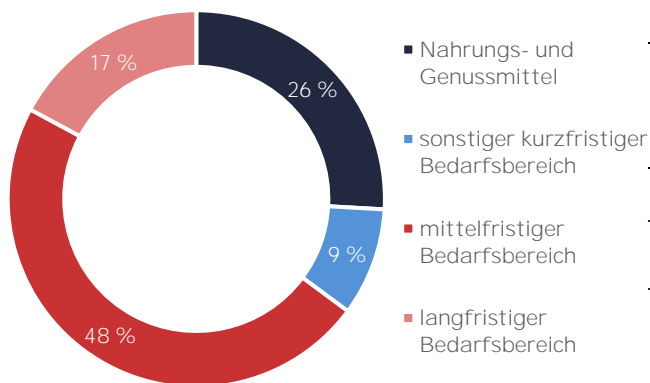
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ⌈ ⌋ Sonderstandort



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	64	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	34.100	8 %
Zentrenrelevanz		
zentrenrelevante VKF in m²	23.000	68 %
nahversorgungsrelevante VKF in m²	10.300	30 %
nicht zentrenrelevante VKF in m²	800	2 %

Magnetbetriebe

Citti Markt, Aldi Nord, CB Moden, H&M, MediaMarkt, Smyths Toys Superstores, Hugendubel, Intersport

Standortmerkmale

- Shopping-Center mit diversem Besatz an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Starker Konkurrenzstandort für die zentralen Versorgungsbereiche (insb. Innenstadt)
- Citti Markt mit Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel als großflächiger Magnetbetrieb
- Angebotsergänzung durch diverse klein- und großflächige Betriebe aus allen Bedarfsstufen mit vorrangig zentrenrelevantem Sortiment
- Insbesondere Anbieter im mittelfristigen Bedarfsbereich (Fokus: Bekleidung)

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Ergänzungsstandort
- Keine planungsrechtliche Ausweitung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 956 zum Erhalt der internen Entwicklungsspielräume unter Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

ERGÄNZUNGSSTANDORT WINTERBEKER WEG

Versorgungsbereich

Gesamtstadt und Umland

Funktion

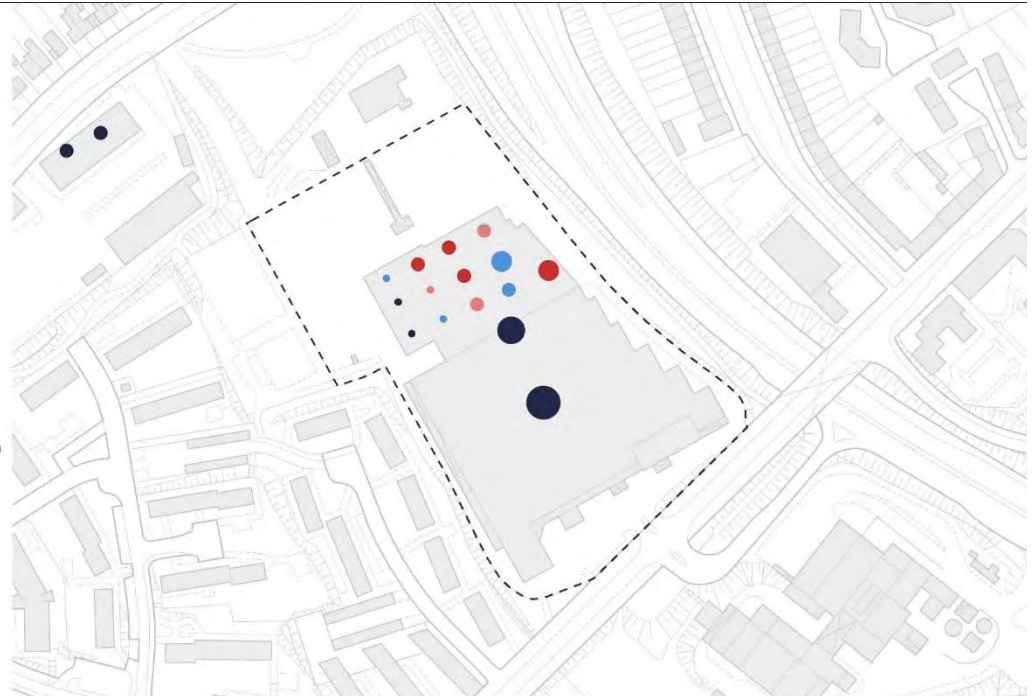
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

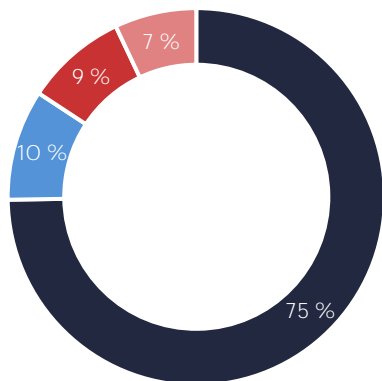
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ⌞ ⌞ Sonderstandort



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

absolut anteilig

Anzahl der Betriebe*

15 1 %

Gesamtverkaufsfläche in m²*

14.000 3 %

Zentrenrelevanz

absolut anteilig

zentrenrelevante VKF in m²

3.900 28 %

nahversorgungsrelevante VKF in m²

9.300 66 %

nicht zentrenrelevante VKF in m²

800 6 %

Magnetbetriebe

Decathlon, Rewe, Rossmann

Standortmerkmale

- Verbrauchermarkt mit Konzessionären sowie Ansiedlung des Sportmarktes Decathlon
- Rewe Center als Magnetbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Angebotsergänzung durch diverse Modegeschäfte sowie Bäcker
- ¼ der Gesamtverkaufsfläche durch Waren aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich geprägt
- weitere nicht kleinflächige Betriebe runden das Angebot ab

Entwicklungsempfehlungen

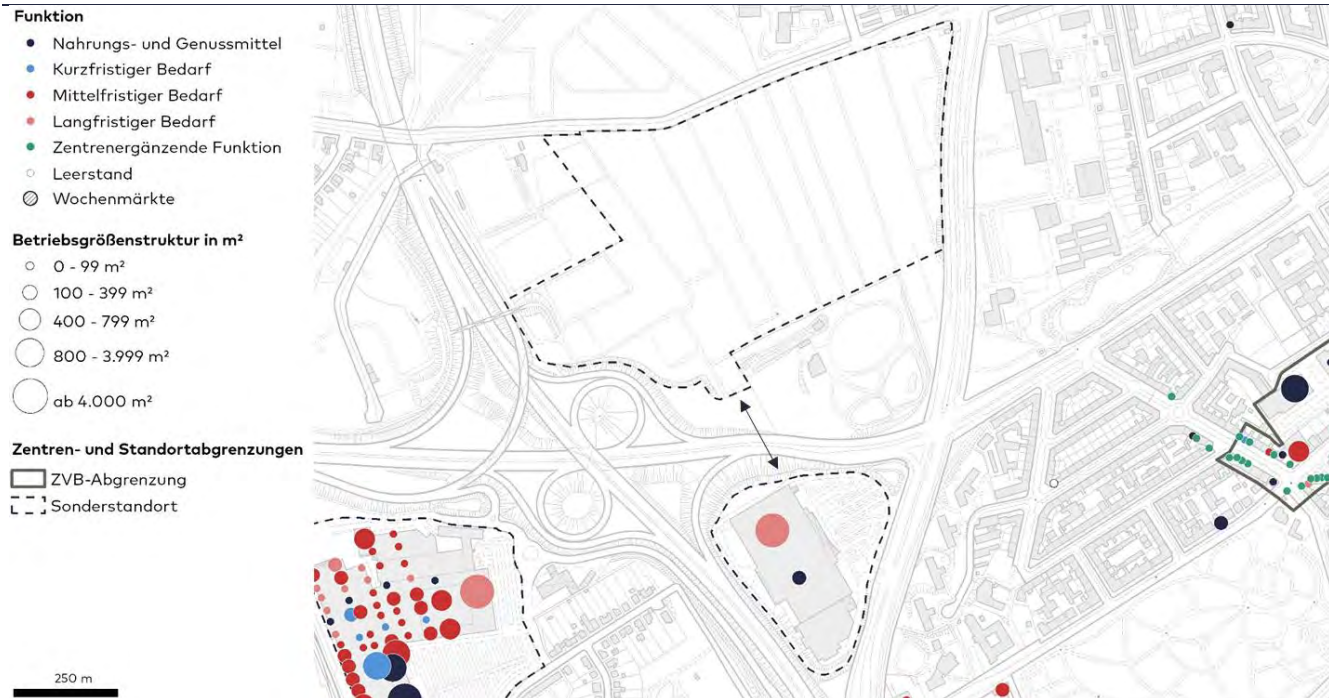
- Ausweisung als Ergänzungsstandort
- Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1032: Beschränkung insb. der nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf genehmigten und ausgeübten Bestand zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens und max. 5%ige Erweiterung im Rahmen des betrieblichen Bestandsschutzes

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

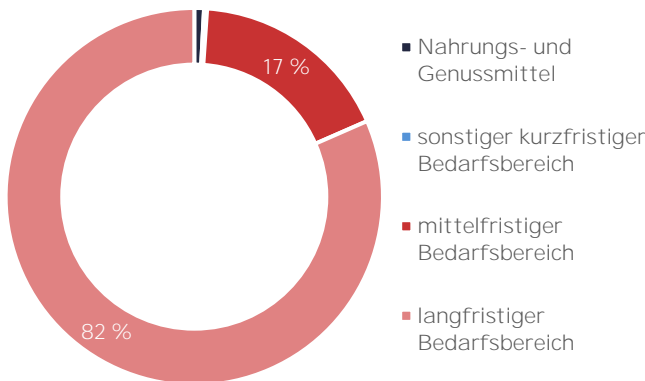
FACHMARKTSTANDORT WESTRING

Versorgungsbereich

Gesamtstadt und Umland



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	2	<1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	15.300	4 %
Zentrenrelevanz	absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	4.000	16 %
nahversorgungsrelevante VKF in m²	200	9 %
nicht zentrenrelevante VKF in m²	11.200	75 %

Magnetbetriebe

Ikea

Standortmerkmale

- Ikea als einziger großflächiger Betrieb mit dem Hauptsortiment Möbel, jedoch ergänzt um sehr hohen Anteil der Verkaufsfläche in den Randsortimenten
- Hoher Verkaufsflächenanteil insb. im zentrenrelevanten Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
- Perspektivisch im Norden Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Fachmarktstandort und Erweiterung um nördlich gelegene Entwicklungsfläche
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment mit dem Fokus auf die Warengruppe Möbel unter Berücksichtigung der bereits bauleitplanerisch gesicherten Entwicklungsspielräume – insb. im zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

FACHMARKTSTANDORT SCHILKSEE/REDDERKOPPEL

Versorgungsbereich

Kiel Nord

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

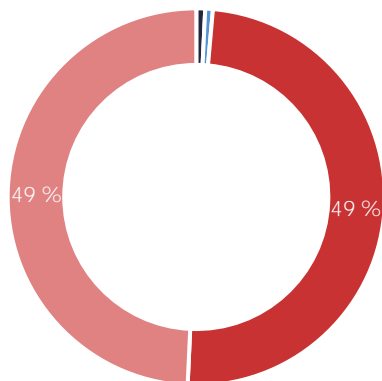
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ⌚ Sonderstandort



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 4 0 %

Gesamtverkaufsfläche in m²* 10.600 2 %

Zentrenrelevanz absolut anteilig

zentrenrelevante VKF in m² 700 7

nahversorgungsrelevante VKF in m² 100 1

nicht zentrenrelevante VKF in m² 9.800 93

Magnetbetriebe

Möbel Rixen, Förde Baumarkt

Standortmerkmale

- Vornehmlich Angebote im langfristigen Bedarfsbereich (Möbel/Baumarktsortiment i. e. S.)
- Sehr geringer Anteil zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Fachmarktstandort
- Ausschluss von zentrenrelevantem sowie nahversorgungsrelevantem Einzelhandel
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Zentrenrelevanz nach Sortimentsliste GEKK 2010 berechnet. *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

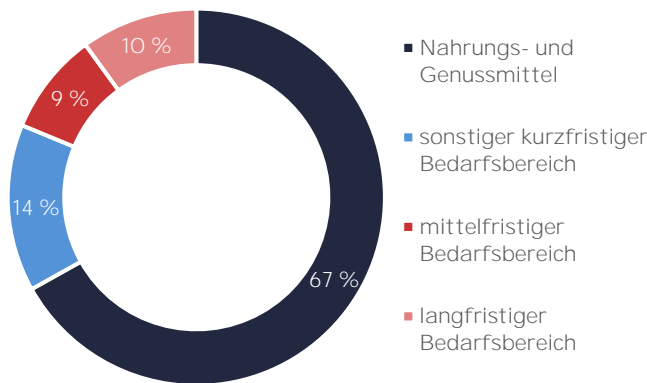
FACHMARKTSTANDORT THEODOR-HEUSS-RING

Versorgungsbereich

Gesamtstadt und Umland



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	35	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	51.200	12 %
Zentrenrelevanz	absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	8.600	17 %
nahversorgungsrelevante VKF in m²	5.700	11 %
nicht zentrenrelevante VKF in m²	36.900	72 %

Magnetbetriebe

Aldi Nord, Bauhaus, Dänisches Bettenlager, Dehner, Harrys Fliesenmarkt, Hornbach, Louis, Lidl, Rewe

Standortmerkmale

- Sehr hohe Anzahl an Betrieben innerhalb des weitläufigen Standortbereiches
- Magnetbetriebe aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Fokus auf nicht zentrenrelevante Sortimente, aber nicht unerhebliche Ergänzung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Fachmarktstandort (Umbenennung von Konrad-Adenauer-Damm in Theodor-Heuss-Ring)
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

FACHMARKTSTANDORT RUSSEE/HASSEE

Versorgungsbereich

Kiel Süd

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

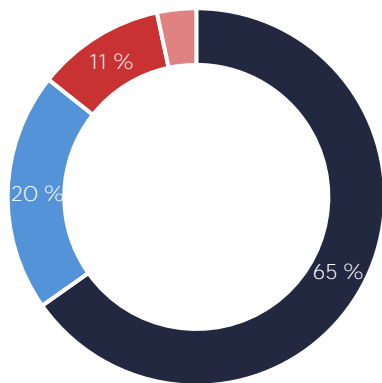
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ⌈ ⌋ Sonderstandort



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

absolut anteilig

Anzahl der Betriebe*	6	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	5.700	1 %
Zentrenrelevanz	absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	700	12 %
nahversorgungsrelevante VKF in m²	4.600	81 %
nicht zentrenrelevante VKF in m²	400	7 %

Magnetbetriebe

toom Baumarkt, Famila, Aldi Nord, Penny

Standortmerkmale

- Famila mit nahversorgungsrelevanter Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel als großflächiger Magnetbetrieb am Fachmarktstandort verortet
- Angebotsergänzung durch Penny und Aldi Nord
- toom Baumarkt als Magnetbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Fachmarktstandort
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

FACHMARKTSTANDORT SCHREVENTEICH/ECKERNFÖRDER STRAÙE

Versorgungsbereich

Kiel Mitte/West

Funktion

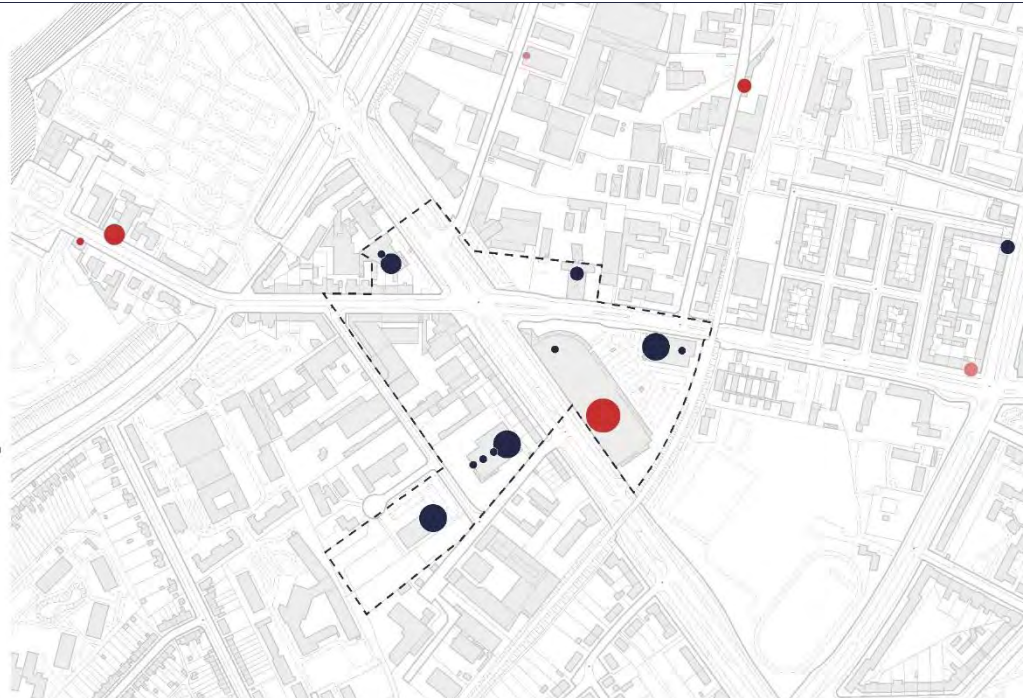
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

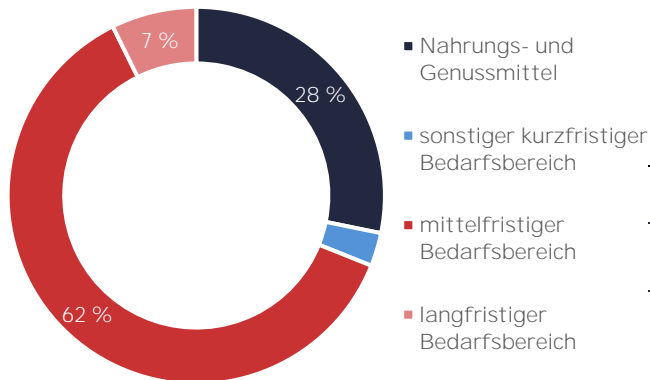
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ⌈ ⌋ Sonderstandort



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	12	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	15.300	4 %

Zentrenrelevanz	absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	700	5 %
nahversorgungsrelevante VKF in m²	4.600	30 %
nicht zentrenrelevante VKF in m²	10.000	65 %

Magnetbetriebe

Rewe, Bauhaus

Standortmerkmale

- Angebot aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich wird abgerundet von Waren aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Gastronomiebetriebe und Konzessionäre ergänzen das Angebot

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Fachmarktstandort
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Zentrenrelevanz nach Sortimentsliste GEKK 2010 berechnet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

FACHMARKTSTANDORT SUCHSDORF/ECKERNFÖRDER STRAÙE

Versorgungsbereich

Kiel Mitte/West

Funktion

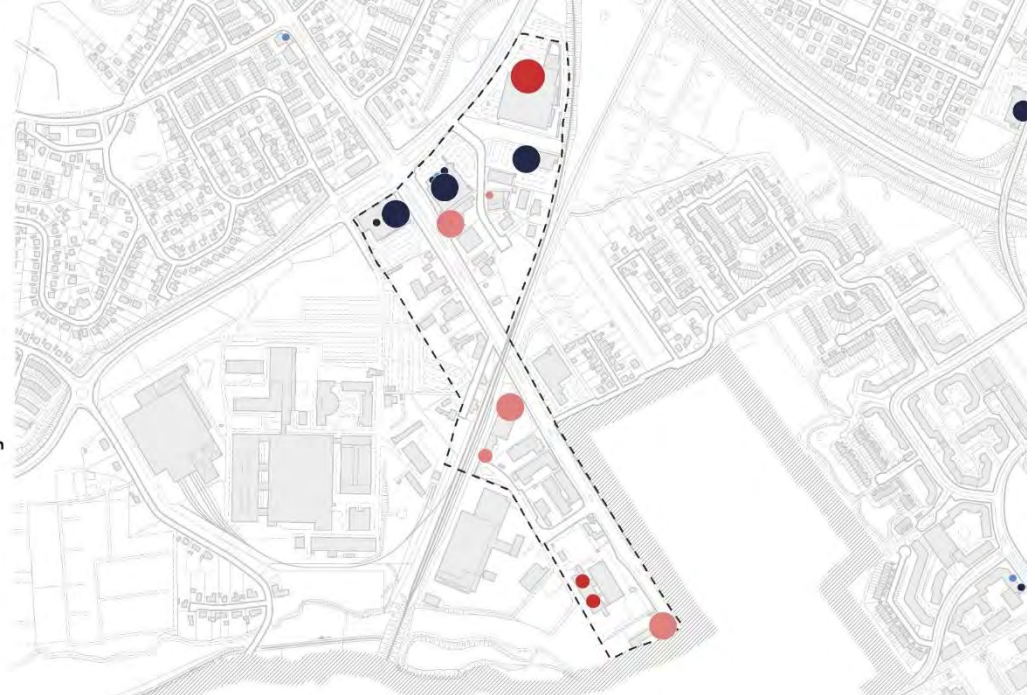
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

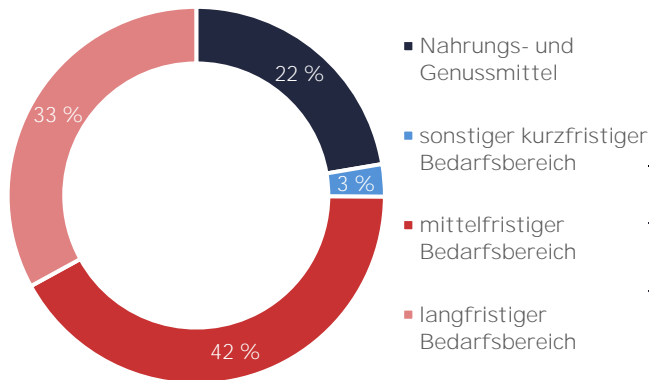
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ┌ ┐ Sonderstandort



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur

absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 15 1 %

Gesamtverkaufsfläche in m²* 19.100 4 %

Zentrenrelevanz absolut anteilig

zentrenrelevante VKF in m² 1.500 8 %

nahversorgungsrelevante VKF in m² 4.600 24 %

nicht zentrenrelevante VKF in m² 13.000 68 %

Magnetbetriebe

Edeka Center, Dänisches Bettenlager, Rewe, Aldi Nord, Bauhaus

Standortmerkmale

- Fokus auf mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Jedoch Ergänzung durch Lebensmittelanbieter im Norden des Sonderstandortes
- kleinflächige Angebotsergänzungen durch Konzessionäre (Bäcker, Apotheke und Kiosk)

Entwicklungsempfehlungen

- Ausweisung als Fachmarktstandort
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

STANDORTBEREICH ELMSCHENHAGEN

Versorgungsbereich

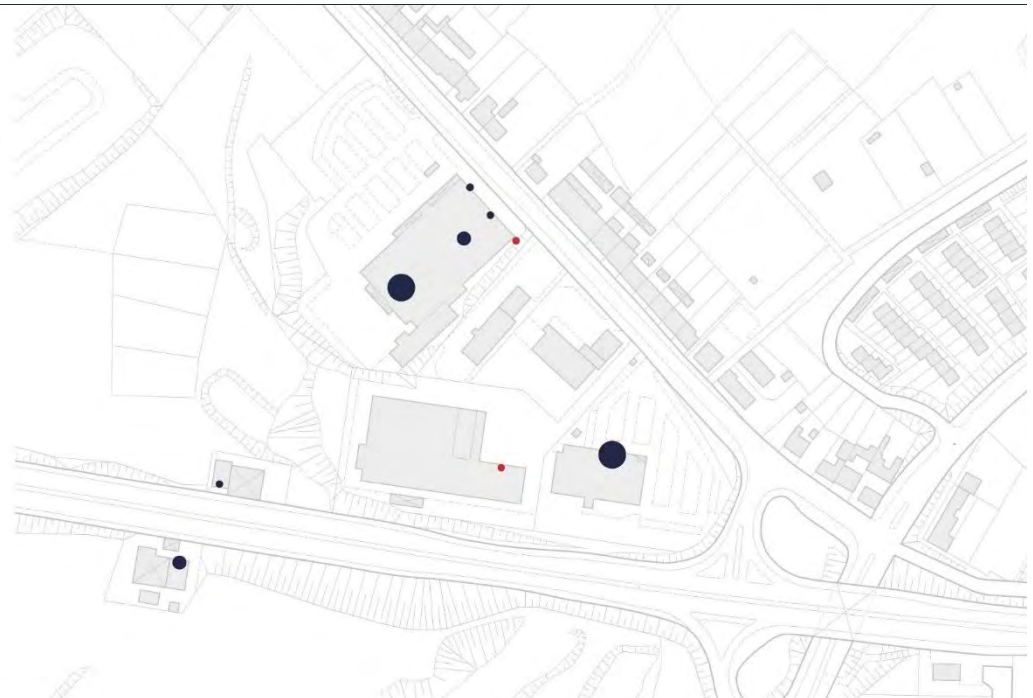
Kiel Süd

Funktion

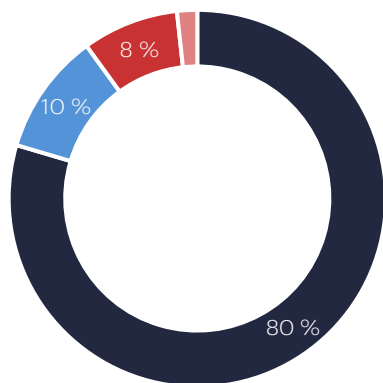
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 7 1 %

Gesamtverkaufsfläche in m²* 4.700 1 %

Zentrenrelevanz

absolut anteilig

zentrenrelevante VKF in m² 400 9 %

nahversorgungsrelevante VKF in m² 4.100 87 %

nicht zentrenrelevante VKF in m² 200 4 %

Magnetbetriebe

Famila, Lidl

Standortmerkmale

- Famila und Lidl mit nahversorgungsrelevantem Angebot
- Angebotsergänzung durch einen Bäcker und einen Kiosk im Vorkassenbereich
- 4/5 der Gesamtverkaufsfläche geprägt durch die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel
- Keine strukturprägenden Anbieter (> 200 m²) mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Entwicklungsempfehlungen

- Keine Fortschreibung als Fachmarkt- oder Ergänzungsstandort
- Betrachtung als nicht integrierte Solitärage
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GVKF

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

Versorgungsbereich

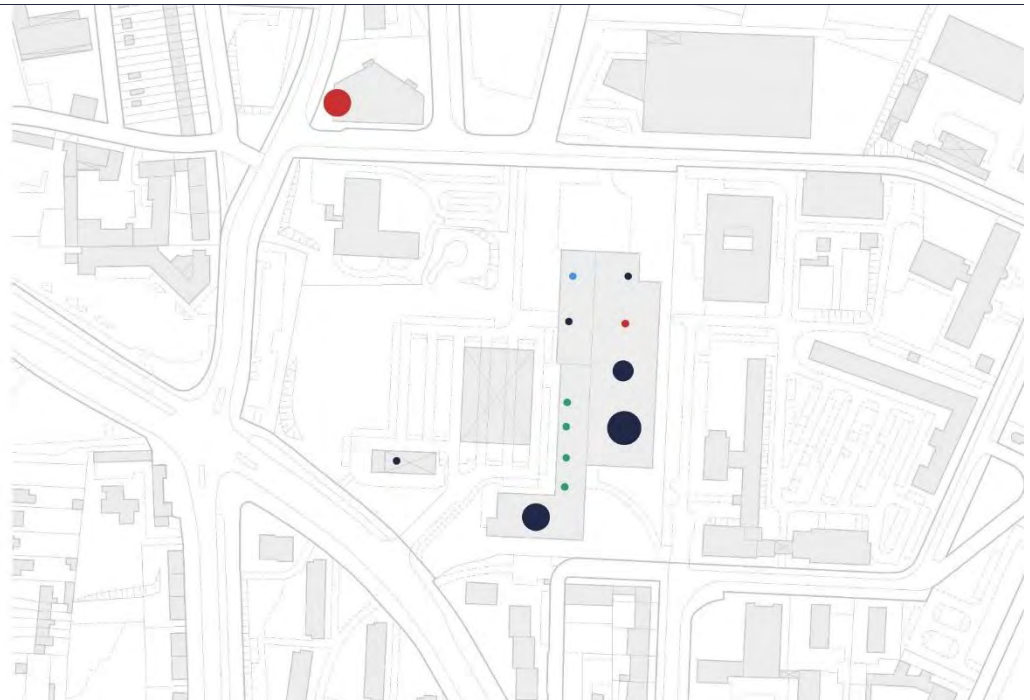
Kiel Nord, Mitte/West

Funktion

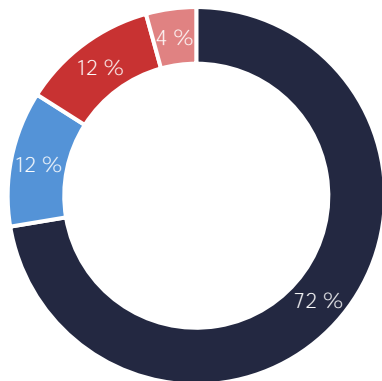
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	8	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	5.900	1 %
Zentrenrelevanz	absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	900	16 %
nahversorgungsrelevante VKF in m²	4700	80 %
nicht zentrenrelevante VKF in m²	300	4 %

Magnetbetriebe

Famila, Aldi Nord

Standortmerkmale

- Famila und Aldi Nord mit nahversorgungsrelevanter Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel als großflächige Magnetbetriebe am Standortbereich verortet
- Angebotsergänzung durch einen Bäcker, eine Apotheke und ein Blumengeschäft im Vorkassenbereich des Famila-Marktes
- ¾ der Gesamtverkaufsfläche in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Entwicklungsempfehlungen

- Keine Fortschreibung als Fachmarkt- oder Ergänzungsstandort
- Betrachtung als integrierte Solitärlage
- Keine Ausweitung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche
- Sicherung des nahversorgungsrelevanten Angebotes (vgl. Kapitel 9.5)
- (flexible Ausnutzung der VKF-Spielräume möglich)
- Flexible Bestandssicherung der nahversorgungsrelevanten* Sortimente

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt;

STANDORTBEREICH MOORSEE/MEIMERSDORF

Versorgungsbereich

Kiel Süd

Funktion

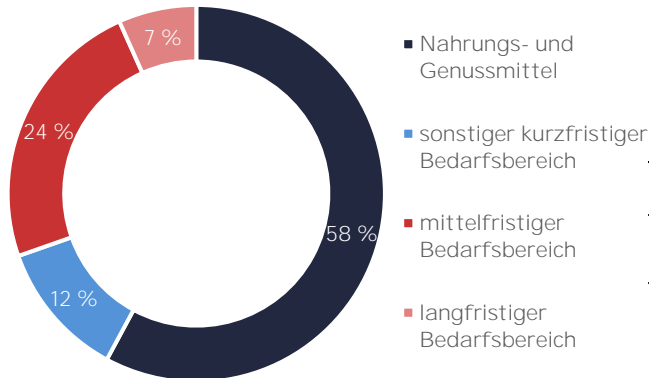
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	8	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	5.200	1 %

	absolut	anteilig
Zentrenrelevanz	absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	1.000	20 %
nahversorgungsrelevante VKF in m²	4.000	78 %
nicht zentrenrelevante VKF in m²	100	3 %

	absolut	anteilig
Zentrenrelevanz	absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	1.000	20 %
nahversorgungsrelevante VKF in m²	4.000	78 %
nicht zentrenrelevante VKF in m²	100	3 %

	absolut	anteilig
zentrenrelevante VKF in m²	1.000	20 %
nahversorgungsrelevante VKF in m²	4.000	78 %
nicht zentrenrelevante VKF in m²	100	3 %

	absolut	anteilig
nahversorgungsrelevante VKF in m²	4.000	78 %
nicht zentrenrelevante VKF in m²	100	3 %

	absolut	anteilig
nicht zentrenrelevante VKF in m²	100	3 %

Magnetbetriebe

Famila, Aldi Nord

Standortmerkmale

- Famila und Aldi Nord mit nahversorgungsrelevanter Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Magnetbetriebe am Standort angesiedelt
- Angebotsergänzung Bäcker, Optiker und Apotheke
- 1/5 der Gesamtverkaufsfläche aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

Entwicklungsempfehlungen

- Keine Fortschreibung als Fachmarkt- oder Ergänzungsstandort
- Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage aufgrund der Abwendung von der Wohnbebauung
- Bei Umstrukturierung des Standortes und Öffnung gegenüber der Wohnbebauung (Verlagerung der Eingänge) Betrachtung als städtebaulich integrierte Lage möglich
- Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestandes, darüber hinaus keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (Ausnahme: geringfügige Verkaufsflächenerweiterung im Sinne des Steuerungsleitsatzes IV)
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

Versorgungsbereich

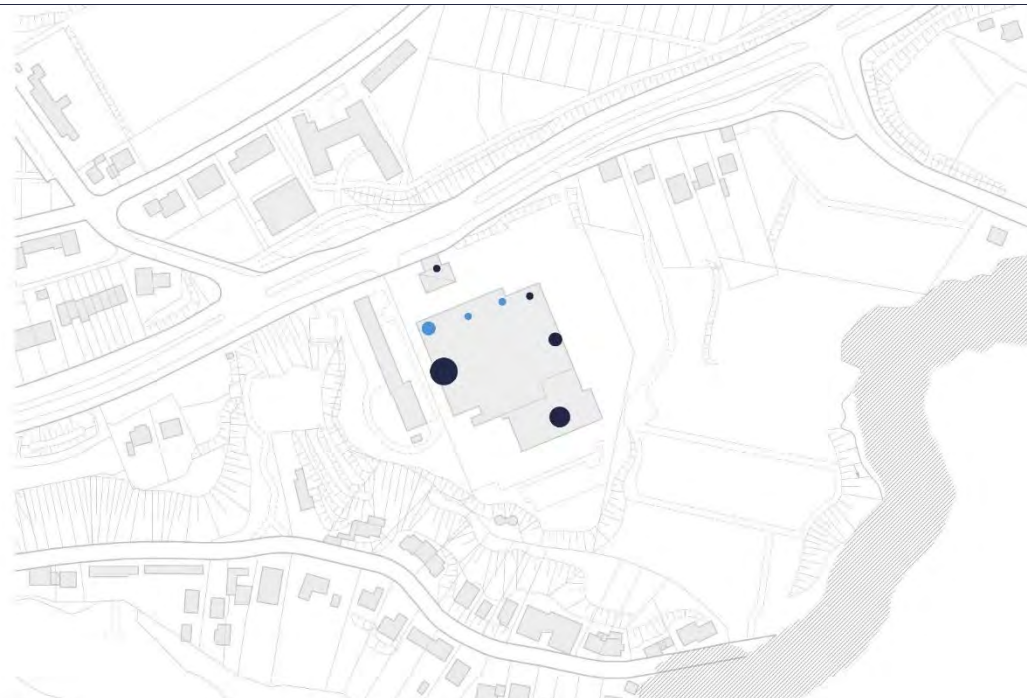
Kiel Ost

Funktion

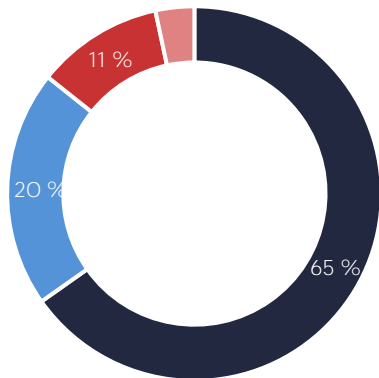
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mit telfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 8 1 %

Gesamtverkaufsfläche in m²* 4.300 1 %

Zentrenrelevanz absolut anteilig

zentrenrelevante VKF in m² 900 21 %

nahversorgungsrelevante VKF in m² 3.300 76 %

nicht zentrenrelevante VKF in m² 100 2 %

Magnetbetriebe

Famila, Aldi Nord

Standortmerkmale

- Famila als großflächiger Magnetbetrieb und Aldi Nord decken den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich
- Ergänzung durch Bäcker, Apotheke, ein Geschäft für zoologischen Bedarf und ein Blumengeschäft
- Keine strukturprägenden Anbieter (> 200 m²) mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

Entwicklungsempfehlungen

- Keine Fortschreibung als Fachmarkt- oder Ergänzungsstandort
- Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage
- Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestandes, darüber hinaus keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (Ausnahme: geringfügige Verkaufsflächenerweiterung im Sinne des Steuerungsleitsatzes IV)
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

STANDORTBEREICH WELLINGDORF - PHILIPP-REIS-WEG

Versorgungsbereich

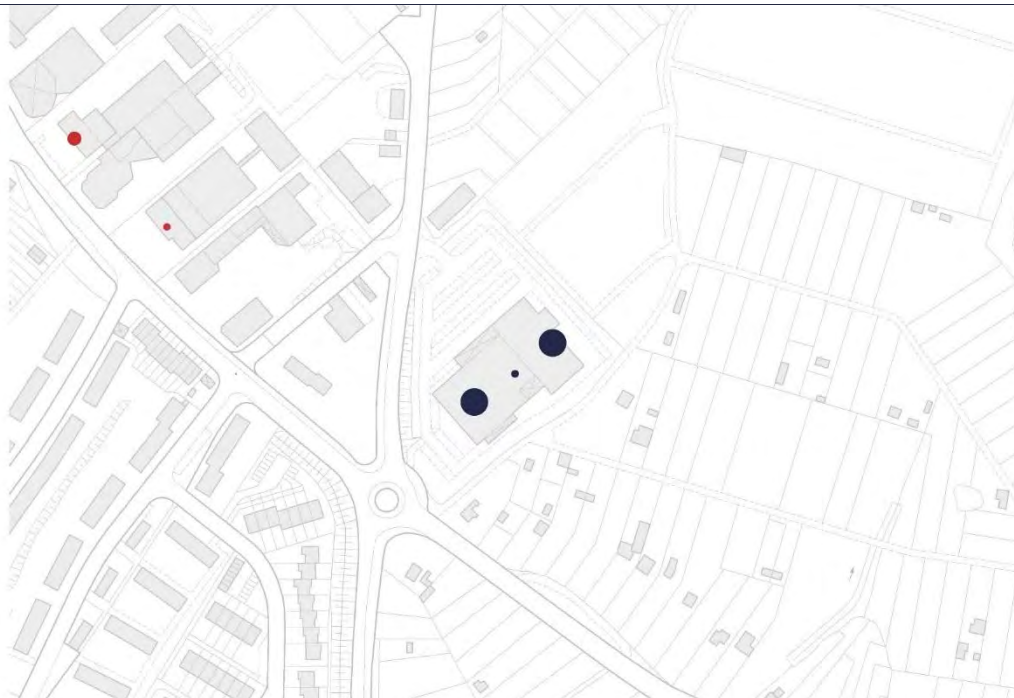
Kiel Ost

Funktion

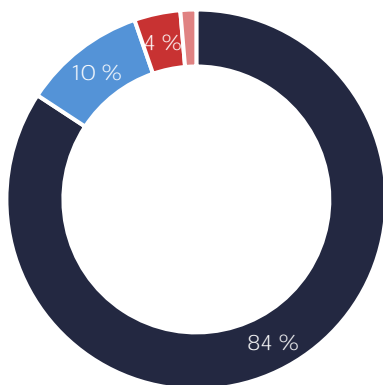
- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Wochenmärkte

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Einzelhandelsstruktur

absolut anteilig

Anzahl der Betriebe* 3 1 %

Gesamtverkaufsfläche in m²* 2.400 1 %

Zentrenrelevanz absolut anteilig

zentrenrelevante VKF in m² 100 6 %

nahversorgungsrelevante VKF in m² 2.200 92 %

nicht zentrenrelevante VKF in m² 100 2 %

Magnetbetriebe

Aldi Nord, Markant

Standortmerkmale

- Aldi Nord und Markant als großflächige Magnetbetriebe am Standortbereich verortet
- Angebotsergänzung durch einen Bäcker
- Keine strukturprägenden Anbieter (> 200 m²) mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

Entwicklungsempfehlungen

- Keine Fortschreibung als Sonderstandort, sondern Betrachtung als nicht integrierte Solitärlage
- Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestandes, darüber hinaus keine Ausweitung der zentrenrelevanten sowie der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (Ausnahme: geringfügige Verkaufsflächenerweiterung im Sinne des Steuerungsleitsatzes IV)
- Beschränkung nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der GFVK)
- ggf. Verlagerung der beiden Lebensmittelmärkte oder Neuansiedlung an konzeptionell wünschenswerte Standorte aufgrund fehlender fußläufiger Nahversorgung in westlich anschließender Siedlungslage



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

8.4 Neues Sonderstandortmodell

Zusammenfassend werden in Kiel folgende 8 Sonderstandorte ausgewiesen (siehe Abbildung 52):

- Ergänzungsstandort CITTI
- Ergänzungsstandort Winterbeker Weg
- Fachmarktstandort Westring
- Fachmarktstandort Schilksee/Redderkoppel
- Fachmarktstandort Russee/Hassee
- Fachmarktstandort Schreventeich/Eckernförder Straße
- Fachmarktstandort Suchsdorf/Eckernförder Straße
- Fachmarktstandort Theodor-Heuss-Ring

Zentren- und Standortabgrenzungen

-  Fachmarktstandort
-  Ergänzungsstandort

Administrative Grenzen

-  Stadtteil
-  Stadtbezirk
-  Kommune

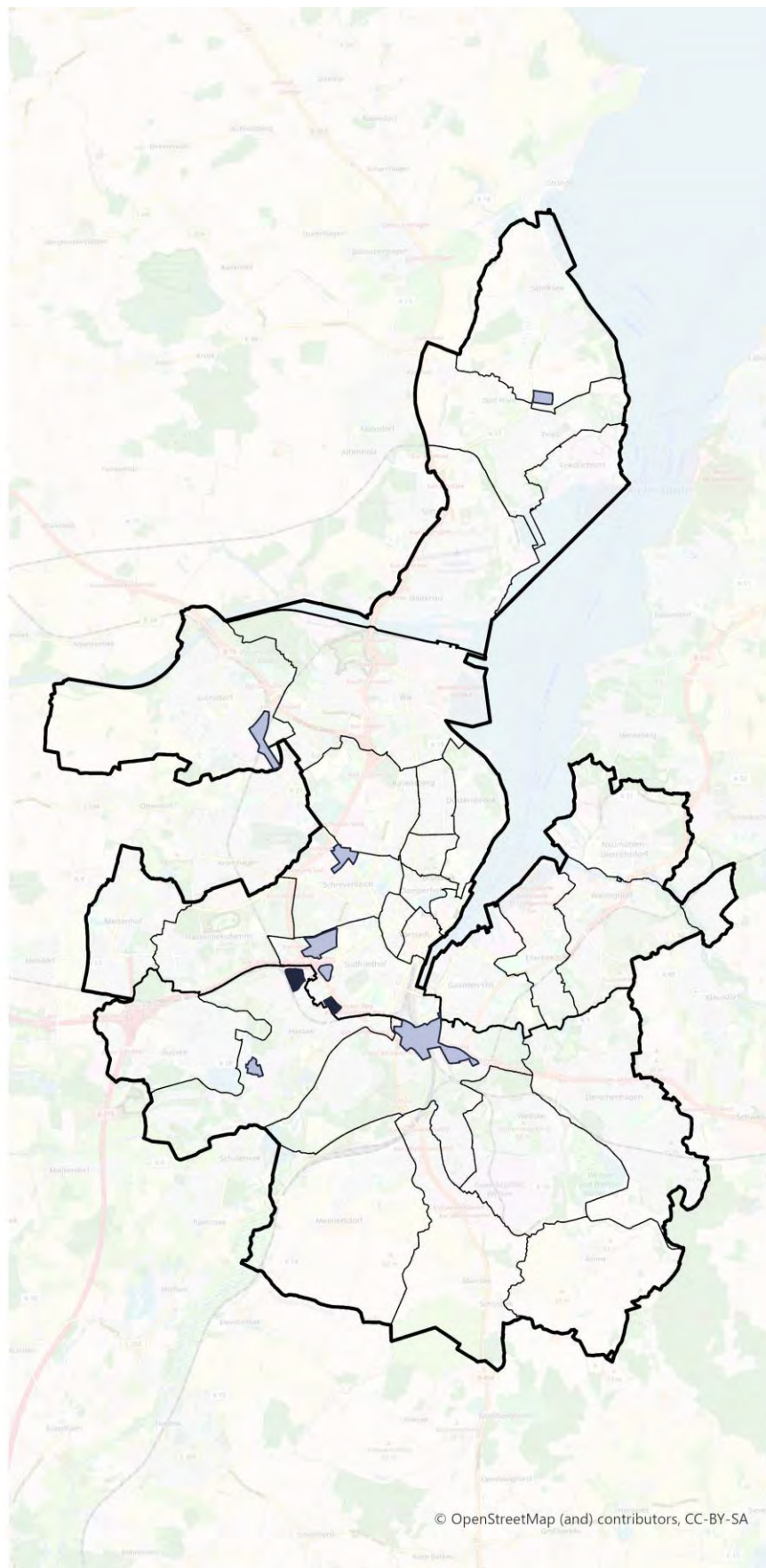


Abbildung 52: Neues Sonderstandortmodell

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

Insgesamt gelten **Sonderstandorte** als Positivräume für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und in Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiter zu entwickeln. Weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente im Sinne des Steuerungsleitsatzes 3 (vgl. Kapitel 12.2) stattfindet.

An **Fachmarktstandorten** soll darüber hinaus eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgrund der bestehenden und mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen zu den zentralen Versorgungsbereichen nicht vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass zukünftige Erweiterungen von Betrieben v. a. im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente stattfinden sollen. Neuansiedlungen sind lediglich für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment unter Berücksichtigung von Steuerungsleitsatz 3 (vgl. Kapitel 12.2) möglich.

An **Ergänzungsstandorten** soll eine weitere Ansiedlung oder mehr als unerhebliche Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgrund der bestehenden und mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen zu den zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls nicht vorgenommen werden. Mit Verkaufsflächenänderungen im zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich soll zukünftig im Sinne eines **dynamischen Bestandsschutzes** ein wirtschaftlicher Fortbestand bei gleichzeitiger Verminderung der Konkurrenzbeziehung zu zentralen Versorgungsbereichen ermöglicht werden. So soll es möglich sein, dass bestehende Betriebe ihr Flächenprogramm im Bereich der zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Rahmen der genehmigten Verkaufsflächenspannweiten in einem vorgegebenen Rahmen ändern können. Darüber hinaus können ausnahmsweise interne Entwicklungsspielräume bei den Einzelsortimenten ermöglicht werden, sofern nachweislich dadurch nicht mehr als unerhebliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen.

Eine vorhabenspezifische Einzelfallprüfung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit ist allerdings in jedem Fall erforderlich.

Im Folgenden sind die Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Sonderstandorte tabellarisch aufgelistet (siehe Tabelle 33). Dabei wird zwischen dem Umgang mit Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment unterschieden.

Tabelle 33: Handlungsmatrix für Sonderstandorte

Standort	nahversorgungs-		nicht zentren- relevant	Entwicklungsempfehlung
	zentrenrelevant*	relevant**		
CITTI	○	○	✓	dynamischer Bestandsschutz bestehender Betriebe; flexible Ausnutzung bereits genehmigter VKF
Winterbeker Weg	○	○	✓	dynamischer Bestandsschutz bestehender Betriebe; flexible Ausnutzung bereits genehmigter VKF
Westring	x	x	✓ (Möbel)	Positivstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente (Fokus Möbel); restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Schilksee/ Redderkoppel	x	x	✓	Positivstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente; restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Russee/Hassee	x	x	✓	Positivstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente; restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Schreventeich /Eckernförder Straße	x	x	✓	Positivstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente; restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Suchsdorf/ Eckernförder Straße	x	x	✓	Positivstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente; restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Theodor-Heuss- Ring	x	x	✓	Positivstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente; restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Elmschenhagen	x	x	✓	keine Fortschreibung als Sonderstandort; Betrachtung als nicht integrierte Solitär-lage
Moorsee/ Meimersdorf	x	x	✓	keine Fortschreibung als Sonderstandort; Betrachtung als nicht integrierte Solitär-lage
Schönkirchener Straße	x	x	✓	keine Fortschreibung als Sonderstandort; Betrachtung als nicht integrierte Solitär-lage
Wellingdorf – Philipp-Reis- Weg	x	x	✓	keine Fortschreibung als Sonderstandort; Betrachtung als nicht integrierte Solitär-lage
Wik	x	○	✓	keine Fortschreibung als Sonderstandort; Betrachtung als integrierte Solitär-lage

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = Weiterentwicklung; ○ = dynamischer Bestandsschutz; x = restriktiver Umgang * Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment; ** Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment; *** Betriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

9 Nahversorgungskonzept

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen in Kiel analysiert und darauf aufbauend konzeptionelle Empfehlungen in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten (Kategorisierung von Nahversorgungsstandorten, Qualifizierung unterversorgter Siedlungslagen) sowie allgemeinen und stadtteilspezifischen Entwicklungszielen erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet und die Nahversorgung in Siedlungslagen gestärkt werden kann. In diesem Kontext findet auch ein Abgleich der geplanten Wohnsiedlungsflächenentwicklung und der prognostizierten Einwohner*innenentwicklung mit dem Netz der Nahversorgungsstandorte statt.

Die Analyse und Bewertung sowie die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative, qualitative und absatzwirtschaftliche Aspekte. Eine Differenzierung erfolgt nach den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken. Das Nahversorgungskonzept beinhaltet darüber hinaus ein Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (insb. Lebensmittelmärkte).

9.1 Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur

Kiel weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 117.500 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 23.800 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken⁴⁸ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,47 m² je Einwohner*in (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,10 m² je Einwohner*in (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m² je Einwohner*in⁴⁹ und im Bereich der Drogeriewaren etwas über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner*in⁵⁰.

Die Zentralität von rd. 1,16 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,57 im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten in großen Teilen im Gebiet der Stadt gebunden werden kann und darüber hinaus Kaufkraft aus dem Umland – insbesondere im Bereich Drogeriewaren – zufließt. Tabelle 34 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

⁴⁸ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

⁴⁹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

⁵⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 34: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kiel

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl (inkl. Entwicklung bis 2024)	248.792 (+2,3 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	117.500			23.800		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in	0,47			0,10		
Sortimentsspezifische Zentralität	1,16			1,57		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	37 % ZVB	15 % siL	48 % niL	59 % ZVB	12 % siL	29 % niL
Betriebstypenmix	8x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 31x Lebensmittelsupermarkt 39x Lebensmitteldiscounter 11x sonstige Lebensmittelmärkte*			23x Drogeriefachmarkt 91x sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp***	72 % Lebensmittelvollsortimenter 28 % Lebensmitteldiscounter			71 % Drogeriefachmärkte 29 % sonstige Einzelhandelsbetriebe**		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner*in nach Betriebstyp***	0,34 m ² Lebensmittelvollsortimenter 0,13 m ² Lebensmitteldiscounter			0,05 m ² Drogeriefachmärkte 0,02 m ² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * >200 m² Verkaufsfläche und mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; ** mit Hauptsortiment Drogeriewaren; *** Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Insgesamt sind im Kieler Stadtgebiet 89 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 200 m²) vorhanden. 39 der Betriebe in Kiel sind Lebensmitteldiscounter, bei weiteren 31 Betrieben handelt es sich um Lebensmittelsupermärkte, bei 8 um Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser. 11 sonstige Lebensmittelmärkte ergänzen das Angebot (z. B. Biosupermärkte, ethnische Supermärkte).

Der Betriebstypenmix ist bezogen auf die Gesamtzahl an Betrieben im vollsortimentierten Bereich gegenüber Lebensmitteldiscountern in qualitativer Hinsicht als ausgeglichen zu bezeichnen. Mit rd. 0,34 m² je Einwohner*in für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 0,13 m² je Einwohner*in für Lebensmitteldiscounter liegt Kiel ebenfalls deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 0,13 m² je Einwohner*in; Lebensmitteldiscounter: rd. 0,15 m² je Einwohner*in), wobei die Ausstattung der Discounter leicht unter dem deutschen Durchschnitt liegt (Abbildung 53).

Der Einzelhandelsbestand der Warengruppe befindet sich zu großen Teilen in nicht integrierten Lagen sowie an Sonderstandorten und ist somit für eine fußläufige Nahversorgung eher kritisch zu bewerten. Etwa die Hälfte der Verkaufsflächen findet sich in integrierten Lagen und in zentralen Versorgungsbereichen.

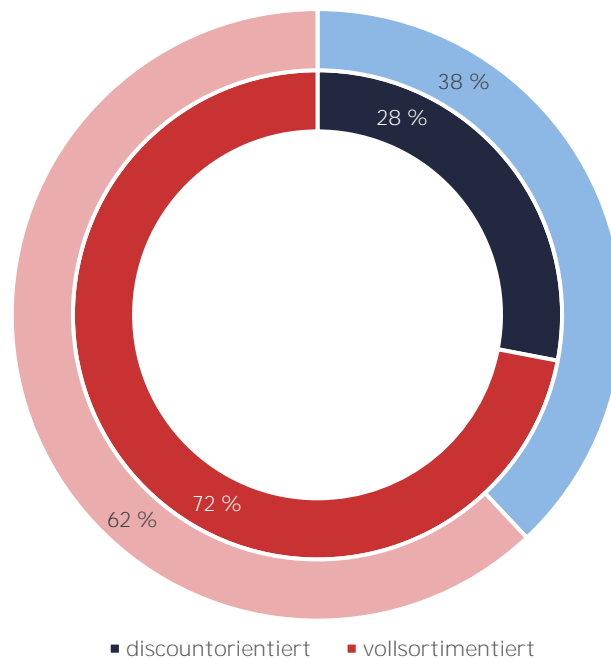


Abbildung 53: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

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

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) sowie Parfümerien und Apotheken hauptsächlich durch 23 Drogeriefachmärkte sichergestellt. Diese bilden rd. 71 % der Verkaufsfläche der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken. Die Zentralität von 1,57 deutet auf hohe Kaufkraftzuflüsse aus dem Kieler Umland hin und unterstreicht die sehr gute Ausstattung. Das Angebot in dieser Warengruppe ist zu einem großen Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden, weist jedoch auch einen nicht unerheblichen Verkaufsflächenanteil an nicht integrierten Standorten auf.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Kiel ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **überdurchschnittlich gut** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen **Optimierungspotenzial** insbesondere hinsichtlich des hohen Anteils an Nahversorgern **an nicht integrierten Standorten**.

Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Stadt Kiel mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 35). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Bevölkerungszahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

Tabelle 35: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Kiel	Lübeck	Rostock	Braunschweig	Aachen
Veröffentlichungsjahr	2018*	2018	2007	2018	2015
Einwohner*innen	248.792	220.629	199.868	248.676	236.420
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel	117.500	115.300	68.730***	107.300	78.200
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m²	23.800	20.600	-	20.300	15.300
Verkaufsflächenausstattung NuG in m² je EW	0,47	0,52**	0,34***	0,43	0,33**
Verkaufsflächenausstattung Drog in m² je Einwohner*in	0,10	0,09**	-	0,08	0,06**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *Angaben ohne Leerstände oder Neuansiedlungen nach Erhebungsdatum, ** Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen; *** umfasst lediglich Betriebe ab 500 m² VKF, EW = Einwohner*in.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als überdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Insbesondere im Verhältnis zu Aachen und Rostock verfügt Kiel über mehr Verkaufsfläche je Einwohner*in. Lediglich Lübeck weist eine geringfügig höhere Verkaufsflächenausstattung auf. Die Warengruppe Drogeriewaren hingegen ist in Kiel auch im Städtevergleich als überdurchschnittlich gut zu bewerten.

9.2 Entwicklung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen von Kiel

Die Umsatzentwicklung, die derzeitige Zentralität sowie die Einwohner*innenentwicklung und zukünftig bedeutsame Wohnbauprojekte in Kiel bedingen die Angebots- und Nachfragesituation und somit auch die Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Anhand der Daten, welche die Bestandssituation und zukünftige Entwicklungen miteinbeziehen, lässt sich näherungsweise ein überschlägiger Handlungsbedarf in den einzelnen Stadtteilen darstellen. Die rechnerisch ermittelten Handlungsbedarfe sollen jedoch nicht zur quantitativen Entwicklung der Verkaufsfläche genutzt werden, sondern explizit das Ziel einer Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgung verfolgen.

Insgesamt wird für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bis 2024 aufgrund der in Kapitel 4.1 dargestellten Rahmenbedingungen ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel (und damit ein gewisses absatzwirtschaftliches Potenzial) prognostiziert. Durch die stark divergierenden Zentralitäten der Stadtteile ergeben sich allerdings unterschiedliche Handlungsbedarfe.

Die Stadtteile Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof, Friedrichsort und Hassee sind stark überdurchschnittlich ausgestattet. Die Stadtteile Ellerbek und Pries weisen hingegen stark unterdurchschnittliche Zentralitäten auf und haben einen erhöhten Handlungsbedarf. Insbesondere diese Werte zeigen jedoch die eingeschränkte Funktion der Stadtteilebene für die Nahversorgung deutlich auf. Durch die räumliche Nähe und die städtebaulichen Zusammenhänge zwischen Friedrichsort und Pries ist bei der gemeinsamen Betrachtung eine angemessene Ausstattung in den Stadtteilen zu erkennen. Diese kann durch die Verwendung der Stadtteilebene nicht hinreichend betrachtet werden, sodass die tatsächlichen Empfehlungen für die Handlungsbedarfe zum Teil von den rechnerischen Potenzialen abweichen. Auch in Ellerbek wird bei Betrachtung der räumlichen Nahversorgungssituation ersichtlich, dass de facto eine Versorgung über Anbieter in Gaarden-Ost und Wellingdorf für Ellerbek besteht.

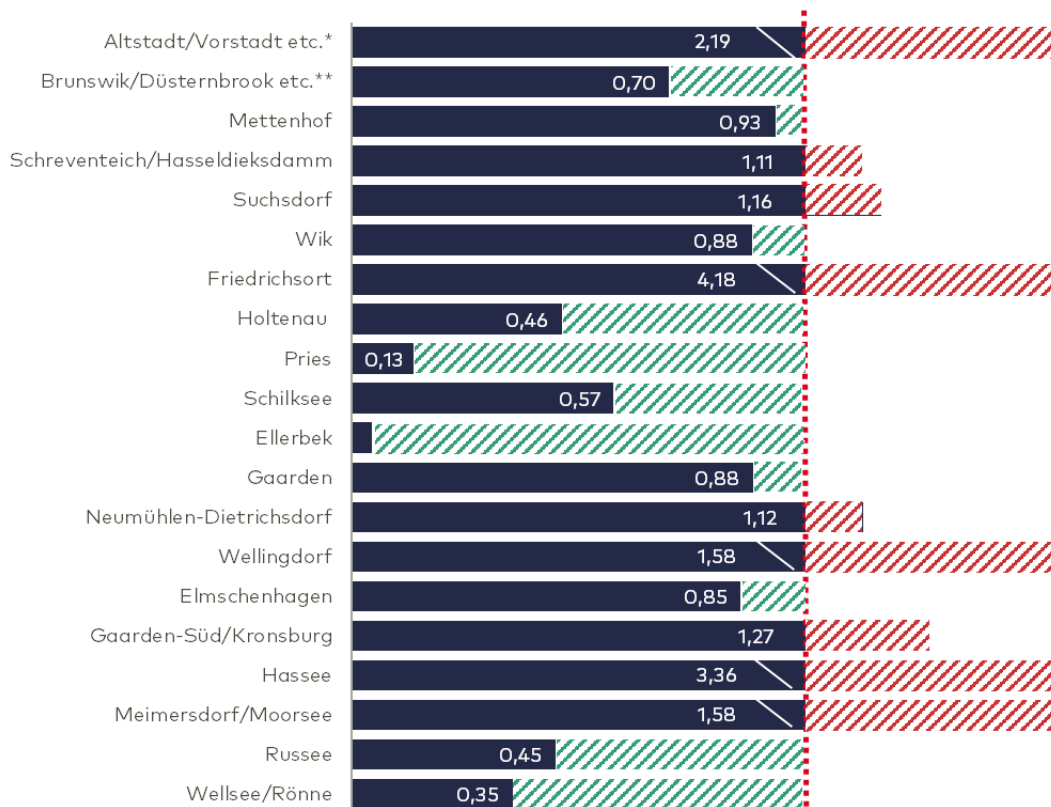


Abbildung 54: Zentralitäten der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand 31.12.2018); / = überdurchschnittliche Zentralität, // = unterdurchschnittliche Zentralität; * Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof; ** Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg.

Für die Berechnung fließen weitere (positive wie negative) Impulse von der stadtteilspezifischen Bevölkerungsentwicklung bis 2024 (z. B. deutlich positive Bevölkerungsentwicklung u. a. in den Stadtteilen Wik, Neumühlen-Dietrichsdorf und Meimersdorf/Moorsee, leicht negative Bevölkerungsentwicklung u. a. in den Stadtteilen Russee und Friedrichsort) sowie von größeren im Bau oder in der Planung befindlichen Stadtquartieren aus (siehe Tabelle 36). Die hier berücksichtigten Wohnbauentwicklungen sind die Entwicklungen der Hörnbebauung und dem Post-Areal, das MFG5-Gelände in Holtenuau, die Entwicklung an der Werftbahnstraße in Gaarden, „StadtDorf Kieler Süden“ in Meimersdorf, die Errichtung von Wohnungen durch die GEWOBA an der Hopfenstraße in Mitte und das Wohnquartier Torfmoorkamp.

Insgesamt lassen sich auf quantitativer Ebene sehr hohe Handlungsbedarfe in den Stadtteilen Holtenuau, Ellerbek, Russee und Wellsee/Rönne sowie hohe Handlungsbedarfe in Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg, in der Wik und in Gaarden-Ost erkennen. Geringere Handlungsbedarfe bestehen in Mettenhof, Pries, Schilksee, Neumühlen-Dietrichsdorf, Elmschenhagen und Meimersdorf/Moorsee. Zukünftige Entwicklungen sollten hier daher v. a. auf die zentralen Versorgungsbereiche und die (besonderen) Nahversorgungsstandorte konzentriert werden.

Tabelle 36: Absatzwirtschaftliche Entwicklungserfordernisse der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

	Umsatzentwicklung NuG	Zentralität NuG	Bevölkerungsprognose bis 2024	Quartiersentwicklung	Handlungsbedarf
Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof	⬆️	2,19	+1,9 %	⬆️	□□□
Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg	⬆️	0,70	+4,1 %		■██□
Mettenhof	⬆️	0,93	+1,6 %		■□□
Schreventeich/Hasseldiekdamm	⬆️	1,11	+1,8 %		□□□
Suchsdorf	⬆️	1,16	+0,6 %		□□□
Wik	⬆️	0,88	+4,6 %	⬆️	■██□
Friedrichsort	⬆️	4,18	-2,4 %		□□□
Holtenau	⬆️	0,46	-1,0 %	⬆️	■■■■
Pries	⬆️	0,13	-1,6 %		■□□
Schilksee	⬆️	0,57	+0,9 %		■□□
Ellerbek	⬆️	0,04	+0,1 %		■■■■
Gaarden	⬆️	0,88	+4,1 %	⬆️	■██□
Neumühlen-Dietrichsdorf	⬆️	1,12	+4,5 %		■□□
Wellingdorf	⬆️	1,58	+2,2 %		□□□
Elmschenhagen	⬆️	0,85	-0,9 %		■□□
Gaarden-Süd/Kronsburg	⬆️	1,27	-0,9 %		□□□
Hassee	⬆️	3,36	+3,0 %		□□□
Meimersdorf/Moorsee	⬆️	1,58	+18,8 %	⬆️	■□□
Russee	⬆️	0,45	-3,0 %		■■■■
Wellsee/Rönne	⬆️	0,35	-0,1 %		■■■■

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018).

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsimpulse auf Stadtteilebene sind ebenfalls für die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ermittelt worden. Für diese wird bis 2024 ebenfalls ein positives Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel erwartet.

Durch die sehr differenzierten Zentralitäten der Stadtteile ergibt sich Handlungsbedarf auf kleinräumiger Ebene, welcher zu einer qualitativen und räumlichen Verbesserung der Versorgungsfunktion genutzt werden sollte. Die Stadtteile Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof, Friedrichsort, Hassee und Wellingdorf sind stark überdurchschnittlich ausgestattet, wohingegen die Stadtteile Holtenau, Schilksee und Ellerbek hingegen eine stark unterdurchschnittliche Zentralität aufweisen.

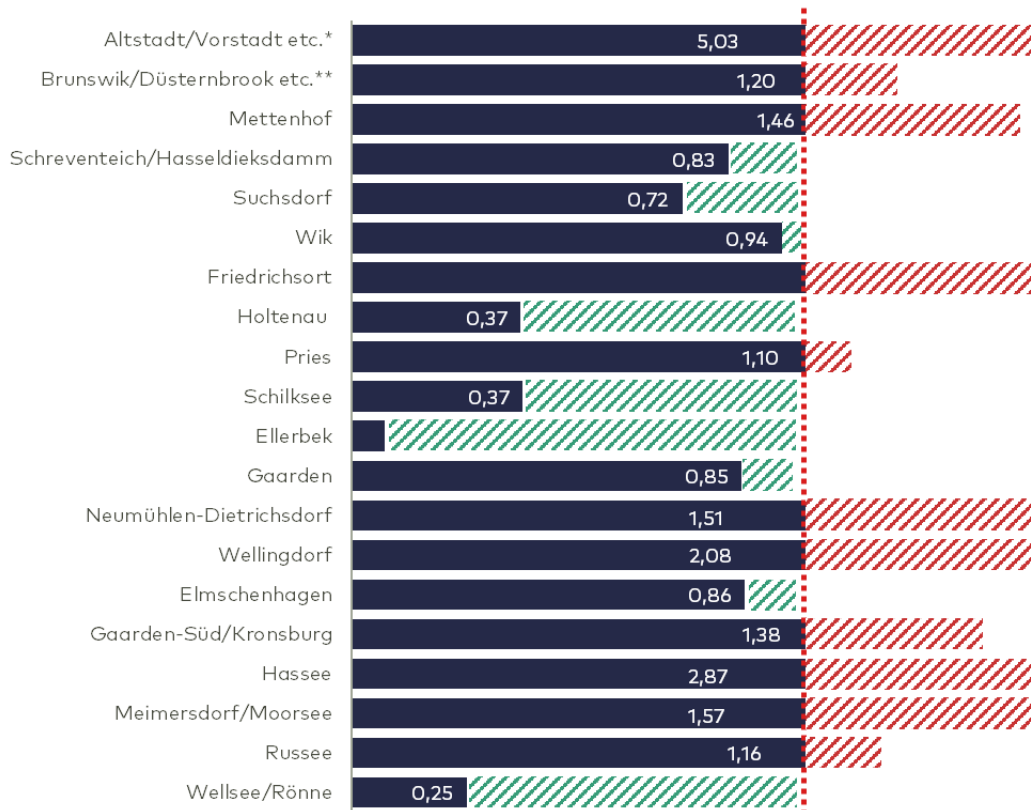


Abbildung 55: Zentralitäten der Stadtteile der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand 31.12.2018); = überdurchschnittliche Zentralität, = unterdurchschnittliche Zentralität; * Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof; ** Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg

Weitere (positive wie negative) Impulse gehen auch hier von der stadtteilspezifischen Bevölkerungsentwicklung bis 2024 (s. o.) sowie von größeren im Bau oder in der Planung befindlichen Stadtquartieren aus.

Insgesamt lassen sich auf quantitativer Ebene sehr hohe Handlungsbedarfe in den Stadtteilen Holtenau, Ellerbek und Wellsee/Rönne sowie hohe Handlungsbedarfe in Schilksee und Gaarden erkennen. Geringe Handlungsbedarfe lassen sich zudem in Schreventeich/Hasseldieksdamm, Suchsdorf, in der Wik und in Elmschenhagen identifizieren (siehe Tabelle 37).

Tabelle 37: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsimpulse der Stadtteile in der Warengruppe Drogeriewaren

	Umsatzentwicklung Drog	Zentralität Drog	Bevölkerungsprognose bis 2024	Quartiersentwicklung	Handlungsbedarf
Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof	⬆️	5,03	+1,9 %	⬆️	□□□
Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/Ravensberg	⬆️	1,20	+4,1 %		□□□
Mettenhof	⬆️	1,46	+1,6 %		□□□
Schreventeich/Hasseldiekdamm	⬆️	0,83	+1,8 %		■□□
Suchsdorf	⬆️	0,72	+0,6 %		■□□
Wik	⬆️	0,94	+4,6 %	⬆️	■□□
Friedrichsort	⬆️	2,65	-2,4 %		□□□
Holtenau	⬆️	0,37	-1,0 %	⬆️	■ ■ ■
Pries	⬆️	1,10	-1,6 %		□□□
Schilksee	⬆️	0,37	+0,9 %		■ ■ □
Ellerbek	⬆️	0,07	+0,1 %		■ ■ ■
Gaarden	⬆️	0,85	+4,1 %	⬆️	■ ■ □
Neumühlen-Dietrichsdorf	⬆️	1,51	+4,5 %		□□□
Wellingdorf	⬆️	2,08	+2,2 %		□□□
Elmschenhagen	⬆️	0,86	-0,9 %		■□□
Gaarden-Süd/Kronsburg	⬆️	1,38	-0,9 %		□□□
Hassee	⬆️	2,87	+3,0 %		□□□
Meimersdorf/Moorsee	⬆️	1,57	+18,8 %	⬆️	□□□
Russee	⬆️	1,16	-3,0 %		□□□
Wellsee/Rönne	⬆️	0,25	-0,1 %		■ ■ ■

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mögliche quantitative Entwicklungsimpulse im nahversorgungsrelevanten Bereich nicht im „Gießkannenprinzip“ gleichverteilt in Kiel umgesetzt werden sollten. Stattdessen empfiehlt sich ein anhand der Ausstattungskennziffern und der zukünftigen Entwicklungen (sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite) abgeleitete Priorisierung in Form des oben dargestellten Handlungsbedarfes.

Nicht berücksichtigt werden in dieser (vereinfachten) Aussage allerdings die (z. T. umfangreichen) Randsortimentsanteile bei Lebensmittelmärkten (s. o.) sowie die aus der versorgungsstrukturellen Situation

(räumlich, quantitativ, qualitativ) abzuleitende Bottom-up-Betrachtung der Verkaufsflächenpotenziale. Aufgrund der fehlenden Betrachtung der versorgungsstrukturellen Situation (räumlich, quantitativ, qualitativ) erfolgt eine Konkretisierung der stadtteilspezifischen Entwicklungsziele in Kapitel 9.4.

Insgesamt ergibt sich aus der Nahversorgungsanalyse ein erhöhter Handlungsbedarf. Dieser ergibt sich unter anderem aufgrund des hohen Anteils an Nahversorgern an nicht integrierten Standorten und der Vielzahl an Siedlungsbereichen ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung. Das Nahversorgungskonzept verfolgt daher für die Stadt Kiel das Ziel städtebaulich zielführende Standorte zu fördern, die in räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen. Um diese Ziele zu erreichen, soll die Kieler Nahversorgungsstruktur durch die gezielte Förderung von Nahversorgungsstandorten langfristig verbessert werden (siehe Kapitel 9.3.2). Auf der anderen Seite werden Betriebe an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten auf den Bestand beschränkt, bei Erweiterungswünschen der Betriebe werden, wenn möglich, alternative Entwicklungsoptionen aufgezeigt, die zu einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in Kiel dienen.

9.3 Methodik des Nahversorgungskonzeptes

Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

9.3.1 Versorgungskriterien der Nahversorgungsanalyse

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. In der nachfolgenden Analyse der Nahversorgungsstruktur sind die Nahbereiche der filialisierten Lebensmittelmärkte durch Gehzeitisochronen um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb der abgebildeten Isochronen liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Diese Gehzeit-Isochronen entsprechen einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren und dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert. Für Kiel ist die Darstellung der Nahversorgungsisochronen als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle filialisierten Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mehr als 200 m² Verkaufsfläche eingestellt. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter unterschieden. Weiterhin werden sonstige Lebensmittelmärkte (Erläuterung vgl. Kapitel 9.1) auf den Karten als solche gekennzeichnet. Aufgrund ihrer eingeschränkten Versorgungsfunktion bzw. z. T. spezialisierten Sortiments wird allerdings auf die Darstellung einer Gehzeitisochrone verzichtet.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner*in)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB⁵¹, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner*in) nach Betriebstyp

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.⁵²

9.3.2 Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Kiel Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Kiel dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Kiel. Dabei ist grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (d. h. Nahversorgungsstandorte mit besonderer bzw. herausgehobener Nahversorgungsfunktion) zu unterscheiden. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Kriterien für (besondere) Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

⁵¹ nach Abgrenzung GEKK 2010

⁵² Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **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 gesicherte 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. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.
- **Der Zugang zu den nahversorgungsrelevanten Betrieben soll barrierefrei möglich sein.**

Betriebe an einem Nahversorgungsstandort dürfen dabei die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigen und/oder die Nahversorgungsstrukturen schädigen: Auch bei Erfüllen der o. g. Kriterien muss die Dimensionierung von Betrieben standortgerecht erfolgen. Maßgebend dafür sind die Kriterien zur standortgerechten Dimensionierung (siehe Seite 264). Dafür ist i. d. R. eine dezidierte Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Dabei sind insb. auch Vorschädigungen, Entwicklungszielstellungen und städtebauliche Besonderheiten des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches zu beachten. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist unbedingt ein realitätsnaher Worst Case zu betrachten. Auch eine prognostische Aussage zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit ist vorzunehmen. Es ist zu beachten, dass je nach Ausgangslage auch Umsatzumverteilungen von weniger als 10 % möglicherweise negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können.

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien** mindestens ein weiteres Merkmal auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist.

ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Standorte mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen (größerer Nahbereich). Solche **wohnrtnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Entsprechende Siedlungslagen werden im stadtteilspezifischen Nahversorgungskonzept kenntlich gemacht. Zukünftigen besonderen Nahversorgungsstandorten mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten ist ein begründeter wohnstandortnaher Bereich zuzuweisen.
- **Standorte mit besonderer Bedeutung für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen und verfügt als einziger Standort mit einem strukturprägenden, nahversorgungsrelevanten Betrieb im abgesetzten Ortsteil über eine herausgehobene Versorgungsfunktion für den **wohnungsnahen Bereich („höhere Abschöpfungsquote“)**. Zukünftige besondere Nahversorgungsstandorte sind in Siedlungsbereichen zu verorten, die siedlungsräumlich deutlich abgesetzt sind (z. B. von Freiflächen umgeben, unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche) und deren situativen Nahbereiche sich eindeutig nicht mit den situativen Nahbereichen anderer strukturprägender, nahversorgungsrelevanter Betriebe überschneiden.
- **Standorte mit hohem Bevölkerungspotenzial im Nahbereich:** Der Standort verfügt über ein **hohes Kaufkraftpotenzial** im Nahbereich. Der Standorttyp ist geprägt durch entweder ein hohes Kaufkraftpotenzial oder eine stark verdichtete Siedlungslage, wodurch eine überdurchschnittlich hohe Mantelbevölkerung erreicht wird. An diesen Standorten kann zur Verbesserung der quantitativen und/oder qualitativen Nahversorgung ausnahmsweise und nur zur Versorgung des Gebietes ein Kopplungsstandort mit bspw. Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelsupermarkt und Drogeriefachmarkt entstehen („mehr als nur ein Solitärstandort“).

Eine Ausweisung der oben beschriebenen Standorttypen erfolgt in den in Kapitel 9.4 dargestellten Karten und Entwicklungsempfehlungen. Standorte, die keinem der oben beschriebenen Kriterien entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist) werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

9.3.3 Siedlungsbereiche ohne wohnungsnaher Versorgungsstrukturen

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnaher Versorgungsstrukturen (d. h. außerhalb der Nahversorgungsisochronen der Lebensmittelmärkte (s. o.) werden im nachfolgenden Nahversorgungskonzept qualifiziert dargestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen

- unterversorgten Siedlungsbereichen mit mikroräumlich genügend Nachfragepotenzial für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes⁵³,
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die im wohnrtnahen Bereich eines besonderen Nahversorgungsstandortes liegen und deren Kaufkraftpotenzial daher z. T. dem Betrieb an diesem Standort zugesprochen werden kann und

⁵³ Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m² bzw. 1.200 m² GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.000 bis 5.000 Einwohnern im Einzugsbereich benötigt.

- unterversorgten Siedlungsbereichen, die aufgrund des mikroräumlich nicht ausreichenden Nachfragepotenzials sowie fehlender geeigneter Versorgungsstrukturen im wohnortnahen Bereich u. a. durch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche versorgt werden.

9.4 Kleinräumige Nahversorgungsanalyse

Die kleinräumige Nahversorgungsanalyse stellt die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht übersichtlich dar und leitet daraus sowohl die Standorttypen als auch die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung ab.

9.4.1 Mitte/West

Der Untersuchungsraum Mitte/West umfasst die Stadtteile Altstadt/Vorstadt/ Exerzierplatz/ Damperhof/Südfriedhof, Brunswik/Düsternbrook/Blücherplatz/ Ravensberg, Mettenhof, Schreventeich/Hasseldieksdamm, Suchsdorf und Wik. Wie bereits in Kapitel 4.6.1 beschrieben, handelt es sich um den bevölkerungsreichsten Untersuchungsraum mit der höchsten Anzahl an Einzelhandelsbetrieben.

Der Untersuchungsraum verfügt in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren über hohe Verkaufsflächen und überdurchschnittliche Zentralitäten von 1,17 (Nahrungs- und Genussmittel) und 1,92 (Drogeriewaren). Das ausgeprägte Angebot an Verbrauchermärkten, SB-Warenhäusern und Supermärkten überwiegt gegenüber den discountorientierten Lebensmittelanbietern.

Neben dem Innenstadtzentrum kommt auch dem besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße und dem Stadtteilzentrum Mettenhof eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Nichtsdestotrotz verfügen die Betriebe im Untersuchungsraum über hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Standorten, wobei insb. die Sonderstandorte in Suchsdorf und in Schreventeich sowie der Winterbeker Weg zu nennen sind. Die qualitative Nahversorgungsfunktion ist aus diesem Grund insgesamt nur als durchschnittlich zu bewerten.

Das Sortiment Drogeriewaren wird in einer Vielzahl von Drogeriefachmärkten angeboten und ist überwiegend in zentralen Versorgungsbereichen verortet, sodass in dieser Warengruppe die qualitative bzw. räumliche Nahversorgungssituation als sehr gut bewertet wird.

Tabelle 38: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Mitte/West

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner*innen	124.312 (+2,8 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	59.400			14.100		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,48			0,11		
Sortimentspezifische Zentralität	1,17			1,92		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	46 % ZVB	18 % siL	36 % niL	75 % ZVB	9 % siL	16 % niL
Betriebstypenmix	4x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 19x Lebensmittelsupermarkt 13x Lebensmitteldiscounter 8x sonstige Lebensmittelmärkte*			15x Drogeriefachmarkt 58x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	80 % Lebensmittelvollsortimenter 20 % Lebensmitteldiscounter			80 % Drogeriefachmarkt 20 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,36 m ² Lebensmittelvollsortimenter 0,09 m ² Lebensmitteldiscounter			0,07 m ² Drogeriefachmarkt 0,02 m ² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m, EW = Einwohner*in.

Die Ergebnisse der Onlinebefragung zeigen den unterschiedlich hohen Stellenwert der verschiedenen Einkaufsorte für die Bewohner*innen im Untersuchungsraum. Auf die Frage, wo die Befragten Nahrungs- und Genussmittel einkaufen, antworteten 27 % der Befragten mit dem besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße. Damit sticht dieser Einkaufsort im Untersuchungsraum deutlich hervor (siehe Abbildung 56). Den Sonderstandorten kommt bei den Ergebnissen der Befragung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Mitte/West eine vergleichsweise hohe Bedeutung zu, was sich mit deren räumlicher Ansiedlung und dem Fehlen alternativ zentral gelegener Standorte in manchen Stadtteilen erklären lässt. Die Sonderstandorte sind vornehmlich autokundenorientiert und dienen weniger der fußläufigen Nahversorgung (siehe Abbildung 56).

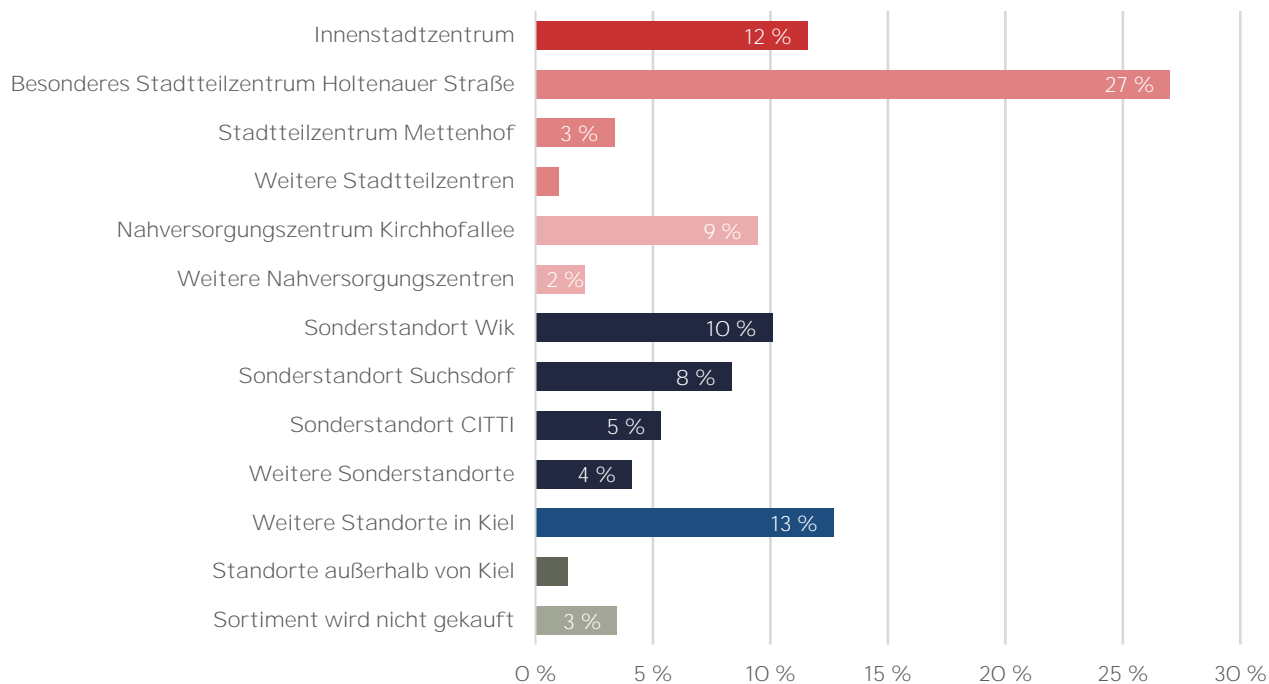


Abbildung 56: Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Nahrungs- und Genussmitteln

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Onlinebefragung: Stadt + Handel 03/2019, n = 803.

In der Warengruppe Drogeriewaren besteht ebenfalls ein Bedeutungsüberhang des besonderen Stadtteilzentrums Holtenauer Straße. Die Bedeutung des Innenstadtzentrums steigt jedoch im Verhältnis stark an. Zudem ist das hohe Verhältnis der Sonderstandorte für die Warengruppe Drogeriewaren im Gegensatz zu den Nahrungs- und Genussmitteln abgemildert (siehe Abbildung 57).

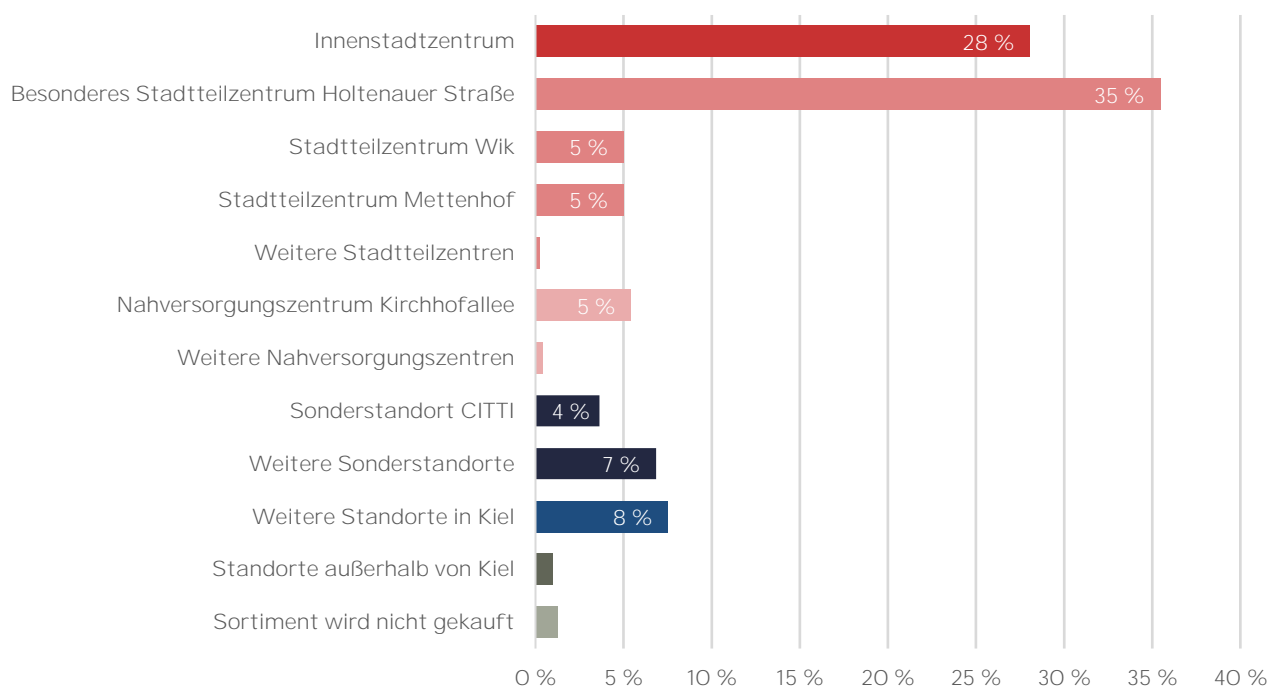


Abbildung 57: Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Onlinebefragung: Stadt + Handel 03/2019, n = 716.

Prägend für den Untersuchungsraum Mitte/West sind hinsichtlich seiner räumlichen Nahversorgungssituation die stark verdichteten Lagen, die sich vom Innenstadtzentrum Richtung Norden und Westen ziehen. Durch die Überlagerung der Nahbereiche der verschiedenen Standorte bietet sich ein dichtes Nahversor-

gungsnetz. Im Gegensatz zu wenigen Lagen im Norden, in welchen teilweise Bereiche ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung zu erkennen sind, gewährleisten das Innenstadtzentrum von Kiel, das Nahversorgungszentrum Kirchhofallee und z. T. das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße eine sehr gute fußläufig erreichbare Nahversorgung durch eine Vielzahl von Lebensmittelbetrieben. Mehr als die Hälfte aller Betriebe in Mitte/West liegen in den Stadtteilen Altstadt/Vorstadt/Exerzierplatz/Damperhof/Südfriedhof. In diesem Bereich wurde zudem aufgrund der hohen Versorgungsfunktion für die hoch verdichteten Lagen westlich der Innenstadt der besondere Nahversorgungsstandort Knoop Weg ausgewiesen.

Die Stadtteile Brunswik/Blücherplatz/Ravensberg eint das besondere Stadtteilzentrum Holtenauer Straße, welches für die drei Stadtteile sowie darüber hinaus für die Gesamtstadt eine Versorgungsfunktion aufweist. Dieses bietet durch verschiedene Lebensmittelsupermärkte und -discounter sowie Biosupermärkte ein qualitativ hochwertiges Angebot. Nordöstlich des besonderen Stadtteilzentrums im östlich gelegenen Stadtteil Brunswik befindet sich eine große Siedlungslage, in der keine optimal fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers gegeben ist. Aufgrund der dichten Siedlungsstruktur und der geringen Verkaufsflächenausstattung in den Stadtteilen besteht in dieser Lage ggf. Potenzial zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird in den Stadtteilen der besondere Nahversorgungsstandort Holtenauer Straße 234 (Penny Belvedere) ausgewiesen, da dieser Standort eine hohe Versorgungsfunktion für die stark verdichtete Siedlungslage nördlich des besonderen Stadtteilzentrums Holtenauer Straße inne hat. Darüber hinaus wird der Lebensmittelmarkt am Blücherplatz (Edeka) aufgrund seiner wichtigen Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche als Nahversorgungsstandort bewertet.

Die Großwohnsiedlung in Mettenhof liegt am westlichen Rand Kiels. Der Stadtteil weist ebenfalls eine gute Nahversorgungssituation auf. Im Stadtteilzentrum Mettenhof befinden sich unter anderem zwei Verbrauchermärkte, zwei Lebensmitteldiscounter und zwei Drogeriefachmärkte, welche sowohl die quantitative, als auch die räumliche Nahversorgung in Mettenhof sichern. Lediglich in den nördlichen und südlichen Randbereichen des Stadtteils ist keine optimale fußläufige Nahversorgung gewährleistet.

Die Randbereiche Hasseldieksdamms verfügen ebenfalls über keine optimale fußläufige Nahversorgung insb. im östlichen Verlauf der Hofholzallee. Deshalb wird der besondere Nahversorgungsstandort Göteborgring im Westen Hasseldieksdamm ausgewiesen, welcher die östlich gelegenen Siedlungslagen in Hasseldieksdamm mitversorgt, welche sich in einer Radfahrdistanz von etwa 2 km befinden. In Schreventeich wurde das Nahversorgungszentrum Weißenburgstraße im Rahmen des Konzeptes (neu) ausgewiesen, welches einen Vollsortimenter und einen Drogeriefachmarkt aufweist. Das Fachmarktzentrum liegt nördlich des Nahversorgungszentrums im Gewerbegebiet und hat dementsprechend keine ausgeprägte Funktion für die fußläufige Nahversorgungssituation. Insofern wird Schreventeich hauptsächlich über den Lebensmittelvollsortimenter im Nahversorgungszentrum sowie über die umliegenden Nahversorger in den angrenzenden Stadtteilen versorgt.

In Suchsdorf im Nordwesten des Untersuchungsraums Mitte/West finden sich große Siedlungslagen, in denen keine fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers gegeben ist, aufgrund des Wegbrechens des Nahversorgers im Nahversorgungszentrum Rungholtplatz. Die geplante Neuansiedlung eines neuen Lebensmittelanbieters im Nahversorgungszentrum Rungholtplatz würde dort für eine quantitative sowie eine räumliche Verbesserung der Nahversorgung außerhalb des Sonderstandortes sorgen und zudem das Nahversorgungszentrum sichern⁵⁴. Die am Sonderstandort Suchsdorf/Eckernförder Straße verorteten Lebensmittelbetriebe verfügen aufgrund des stark befahrenen Steenbeker Wegs nur über eine geringe Funktion für die räumliche Nahversorgung und werden als nicht integrierte Lagen eingeordnet.

⁵⁴ In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass mittlerweile die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Rungholtplatz (Nah & Frisch-Markt) erfolgt ist.

Östlich von Suchsdorf im Stadtteil Wik wird eine fußläufige Nahversorgung in allen Siedlungsbereichen ermöglicht. Innerhalb des Stadtteils kommt es jedoch zu einer erheblichen Konkurrenzsituation zwischen den Nahversorgern in den zentralen Versorgungsbereichen und den nahe gelegenen Lebensmittelbetrieben in teilintegrierten Lagen. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation wird westlich des Nahversorgungszentrums Gurlittplatz der Aldi als Nahversorgungsstandort Torfmoorkamp ausgewiesen (siehe Abbildung 58). Die Bedeutung für die Nahversorgung dieses Standortes und des Nahversorgungszentrums Gurlittplatz wird zukünftig durch die Entstehung von rd. 800 Wohneinheiten in Projensdorf weiter unterstützt.

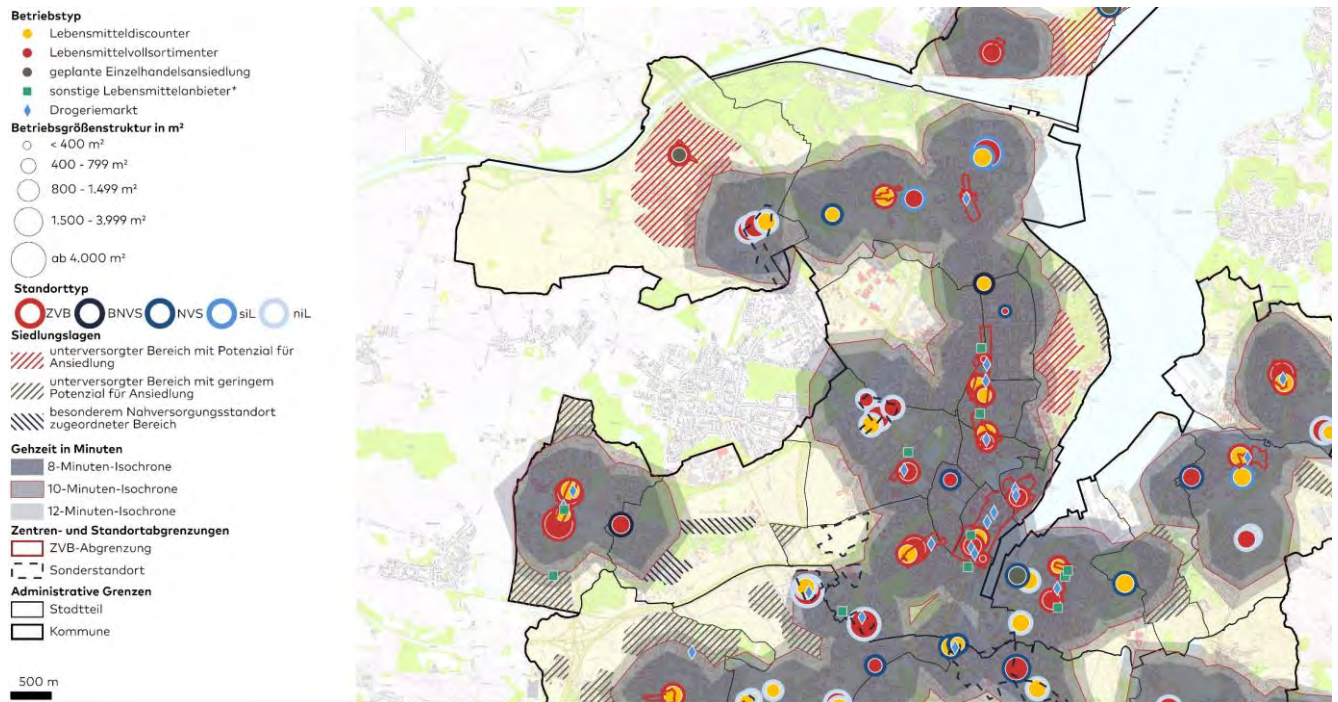


Abbildung 58: Räumliche Nahversorgungssituation Mitte/West

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

Im Folgenden werden die einzelnen Stadtteile des Untersuchungsraums hinsichtlich der kleinräumigen Nahversorgungssituation steckbriefartig dargestellt.

ALTSTADT/VORSTADT/EXERZIERPLATZ/DAMPERHOF/SÜDFRIEDHOF



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	□□□			□□□		
Bevölkerungszahl	27.590 (+1,9%)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	22.900			7.600		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,83			0,28		
Sortimentsspezifische Zentralität	2,19			5,03		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	52 % ZVB	12 % siL	36 % niL	82 % ZVB	2 % siL	16 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 6x Lebensmittelvollsortimenter 2x Lebensmitteldiscounter 3x sonstige Lebensmittelmärkte			9x Drogeriefachmarkt 29x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	88 % Lebensmittelvollsortimenter 12 % Lebensmitteldiscounter			69 % Drogeriefachmarkt 31 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,61 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,09 m² Lebensmitteldiscounter			0,17 m² Drogeriefachmarkt 0,08 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ●		

Entwicklungsempfehlungen

- Keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot in den weiteren Stadtteilen zu schützen
- Sicherung des Bestandes und damit gegebenenfalls verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung
- Dynamischer Bestandsschutz für Ergänzungsstandort Citti, durch Beibehaltung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 956
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Besonderer Nahversorgungsstandort Knooper Weg aufgrund der hohen Versorgungsfunktion für hoch verdichtete Siedlungslage

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

BRUNSWIK/DÜSTERNBROOK/BLÜCHERPLATZ/RAVENSBERG



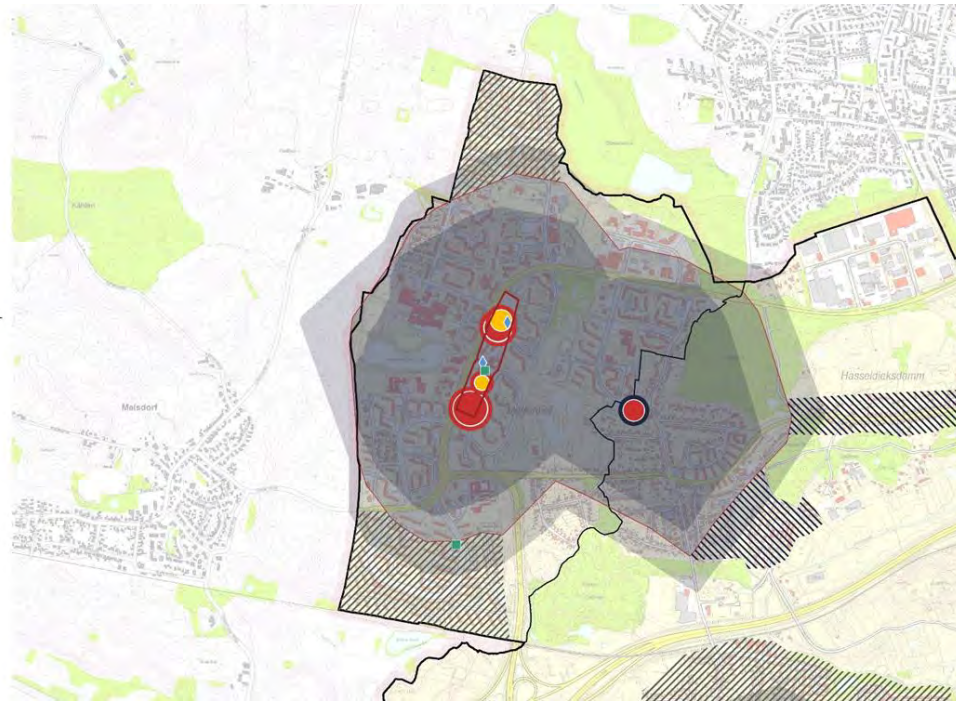
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	■ ■ □	□ □ □
Bevölkerungszahl	32.875 (+4,1 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	7.800	2.100
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,24	0,06
Sortimentsspezifische Zentralität	0,70	1,20
Verkaufsfläche nach Lagebereich	78 % ZVB 20 % siL 2 % niL	87 % ZVB 13 % siL 0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 4x Lebensmittelsupermarkt 4x Lebensmitteldiscounter 2x sonstige Lebensmittelmärkte	2x Drogeriefachmarkt 15x sonstige Drogeriewarengeschäfte
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	56 % Lebensmittelvollsortimenter 44 % Lebensmitteldiscounter	61 % Drogeriefachmarkt 39 % sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,11 m ² Lebensmittelvollsortimenter 0,08 m ² Lebensmitteldiscounter	0,04 m ² Drogeriefachmarkt 0,03 m ² sonstige Einzelhandelsbetriebe
Quantitative Nahversorgungssituation	● ○ ○	○ ● ○
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ●	○ ○ ●

Entwicklungsempfehlungen

- Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters im zentralen Versorgungsbereich Holtenauer Straße oder zur Versorgung des derzeit nicht über eine fußläufige Nahversorgung verfügenden Siedlungsbereiches im Osten der Stadtteile
- Verbesserung der quantitativen Nahversorgungsfunktion durch Erweiterung von Lebensmittelanbietern
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Nahversorgungsstandort Blücherplatz
 - Besonderer Nahversorgungsstandort Holtenauer Straße/Belvedere aufgrund der hohen Versorgungsfunktion für hoch verdichtete Siedlungslage

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

METTENHOF



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■□□			□□□		
Bevölkerungszahl	20.008 (+1,6%)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	8.800			2.000		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,44			0,10		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,93			1,46		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	92 % ZVB	7 % siL	1 % niL	99 % ZVB	1 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Lebensmittel-supermarkt 2x Lebensmittel-discounter 2x sonstige Lebensmittel-märkte			2x Drogeriefachmarkt 3x sonstige Drogeriewaren-geschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	81 % Lebensmittel-vollsortimenter 19 % Lebensmittel-discounter			91 % Drogeriefachmarkt 9 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,39 m² Lebensmittel-vollsortimenter 0,09 m² Lebensmittel-discounter			0,06 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ●			○ ○ ●		

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in dem zentralen Versorgungsbereich
- Erhalt der guten Nahversorgungsfunktion im Stadtteil
- Sicherung des sonstigen Lebensmittelanbieters im südlichen Bereich des Stadtteils aufgrund der nicht optimalen fußläufigen Erreichbarkeit der Nahversorger im Stadtteilzentrum; Qualifizierung des Standortes als perspektivischen Nahversorgungsstandort (insb. Verbesserung der quantitativen und qualitativen Angebotsfunktion)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

SCHREVENTEICH/HASSELLDIEKSDAMM



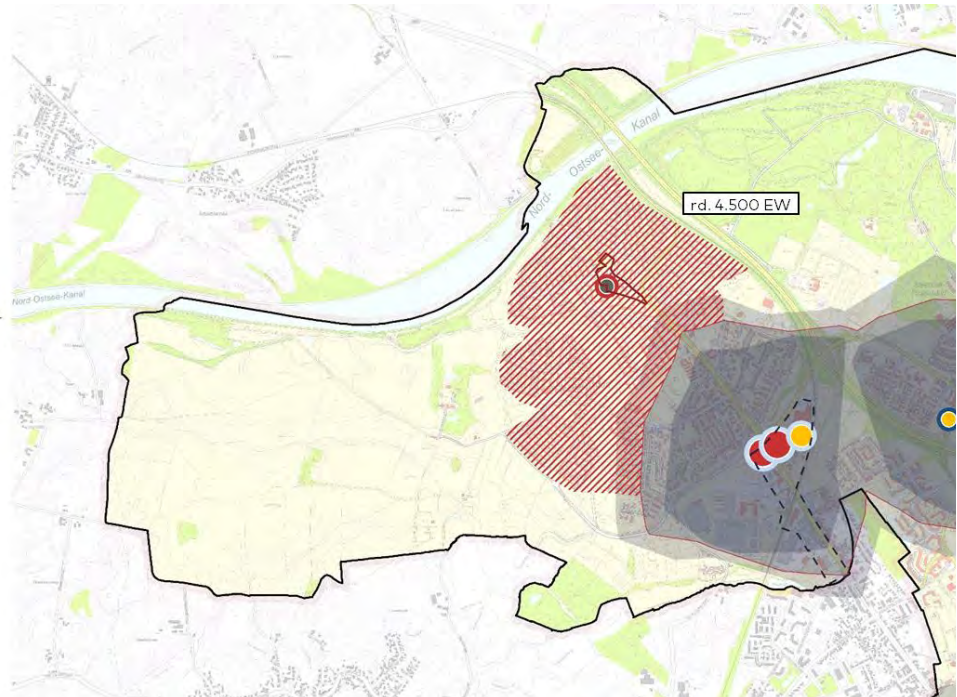
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	□□□	■□□
Bevölkerungszahl	14.805 (+1,8 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	7.600	800
Verkaufsfläche je Einwohner*in	1,11	0,10
Sortimentspezifische Zentralität	0,93	0,83
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB 45 % siL 55 % niL	0 % ZVB 65 % siL 35 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermärkte/SB-Warenhaus 5x Lebensmittelvollsortimenter 1x Lebensmitteldiscounter 1x sonstige Lebensmittelmärkte	1x Drogeriefachmarkt 3x sonstige Drogeriewarengeschäfte
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	88 % Lebensmittelvollsortimenter 12 % Lebensmitteldiscounter	91 % Drogeriefachmarkt 9 % sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,43 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,06 m² Lebensmitteldiscounter	0,04 m² Drogeriefachmarkt 0,00 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●	○ ● ○
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○	○ ● ○

Entwicklungsempfehlungen

- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelanbietern im zentralen Versorgungsbereich und an Nahversorgungsstandorten
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird der besondere Nahversorgungsstandort Göteborgring ausgewiesen, der weitere Siedlungslagen in Hasseldieksdamm mitversorgt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

SUCHSDORF

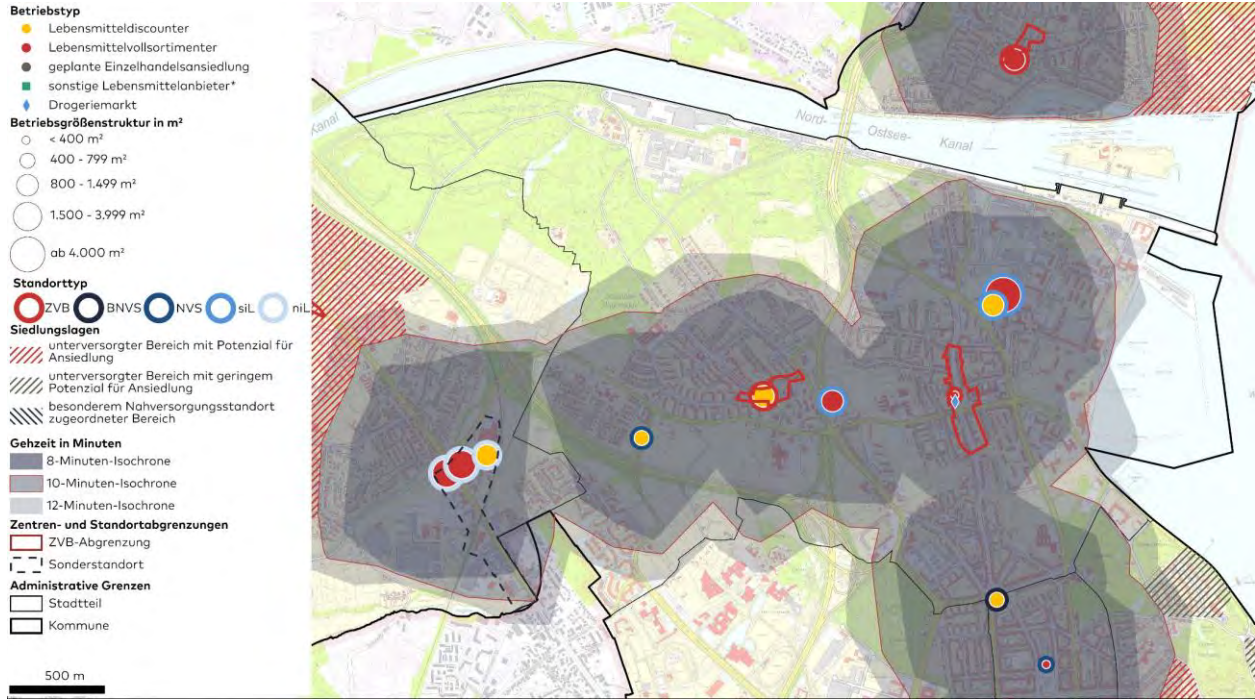


Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	□□□			■□□		
Bevölkerungszahl	9.339 (+0,6 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	4.300			400		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,46			0,04		
Sortimentsspezifische Zentralität	1,16			0,72		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	1 % ZVB	0 % siL	99 % niL	0 % ZVB	7 % siL	93 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			0x Drogeriefachmarkt 2x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	84 % Lebensmittelvollsortimenter 16 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,45 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,09 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ● ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	● ○ ○			● ○ ○		

Entwicklungsempfehlungen

- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelanbietern im zentralen Versorgungsbereich
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Bei darüber hinaus gehenden Erweiterungsvorhaben auf (kleinräumige) Verlagerung innerhalb des Stadtteils hinwirken (wünschenswert NVZ Rungholtplatz**)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m², **in diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass mittlerweile die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Rungholtplatz (Nah & Frisch-Markt) erfolgt ist.



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■ ■ □			■ □ □		
Bevölkerungszahl	19.695 (+4,6 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	8.000			1.200		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,40			0,06		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,88			0,94		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	17 % ZVB	29 % siL	54 % niL	43 % ZVB	21 % siL	37 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 6x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	72 % Lebensmittelvollsortimenter 28 % Lebensmitteldiscounter			73 % Drogeriefachmarkt 27 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,31 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,12 m² Lebensmitteldiscounter			0,03 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

Entwicklungsempfehlungen

- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelanbietern mit hoher Priorität in den zentralen Versorgungsbereichen oder nachgelagert an Nahversorgungsstandorten
- Dynamische Bestandssicherung an städtebaulich integrierten Standorten
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird der Nahversorgungsstandort Torfmoorkamp ausgewiesen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

9.4.2 Nord

Der Untersuchungsraum Nord umfasst die Stadtteile Friedrichsort, Holtenau, Pries und Schilksee. Insgesamt verfügt der Untersuchungsraum über eine eher geringe quantitative Nahversorgungsausstattung sowohl im Vergleich zu den restlichen Untersuchungsräumen Kiels, aber auch im Vergleich zu den bundesdeutschen Werten. Es ergeben sich Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,33 m² je EW (Nahrungs- und Genussmittel) und rd. 0,06 m² je EW (Drogeriewaren). Insgesamt ist in beiden Warengruppen ein Kaufkraftabfluss zu konstatieren, wobei im Lebensmittelsegment eine Zentralität von rd. 0,75 und bei den Drogeriewaren eine Zentralität von rd. 0,87 erreicht wird (siehe Tabelle 39).

Das Verhältnis von Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern im Kieler Norden ist relativ ausgeglichen. Sehr positiv zu bewerten, ist zudem die hohe Konzentration des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen gegenüber den sonstigen Lagen. Hier liegt das Hauptgewicht auf dem Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries, welches wesentlich zur Versorgung des Kieler Nordens im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beiträgt. Dieses liegt auf der Grenze der beiden namensgebenden Stadtteile. Die Nahversorgungszentren Schilksee und Holtenau sind hinsichtlich der quantitativen Ausstattung eher als nicht optimal einzustufen, ermöglichen jedoch in beiden Stadtteilen eine fußläufige Nahversorgung.

Tabelle 39: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Nord

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl	20.241 (-0,9 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	6.600			1.200		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,33			0,06		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,75			0,87		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	94 % ZVB	4 % siL	1 % niL	93 % ZVB	7 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 3x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte*			2x Drogeriefachmarkt** 7x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	63 % Lebensmittelvollsortimenter 37 % Lebensmitteldiscounter			76 % Drogeriefachmarkt 24 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,21 m ² Lebensmittelvollsortimenter 0,12 m ² Lebensmitteldiscounter			0,03 m ² Drogeriefachmarkt 0,01 m ² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m; ein Drogeriefachmarkt nach Erhebung eröffnet.

Die Befragungsergebnisse zeigen für den Kieler Norden eine hohe Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Friedrichsort/Pries auf. Rund die Hälfte der Bewohner*innen des Kieler Nordens beantworteten die Frage, welchen Einkaufsort sie für Nahrungs- und Genussmittel wählen, mit dem Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries. Die Bedeutung der Sonderstandorte ist im Kieler Norden aufgrund fehlender Anbieter eher gering und somit positiv zu bewerten. Lediglich der Standortbereich in der Wik (ehemals Sonderstandort Wik) bietet durch seine Lage ein attraktives Angebot für Kund*innen aus dem Kieler Norden. Zudem kauft knapp ein Zehntel der Kund*innen aus dem Kieler Norden Nahrungs- und Genussmittel außerhalb Kiels (siehe Abbildung 59).

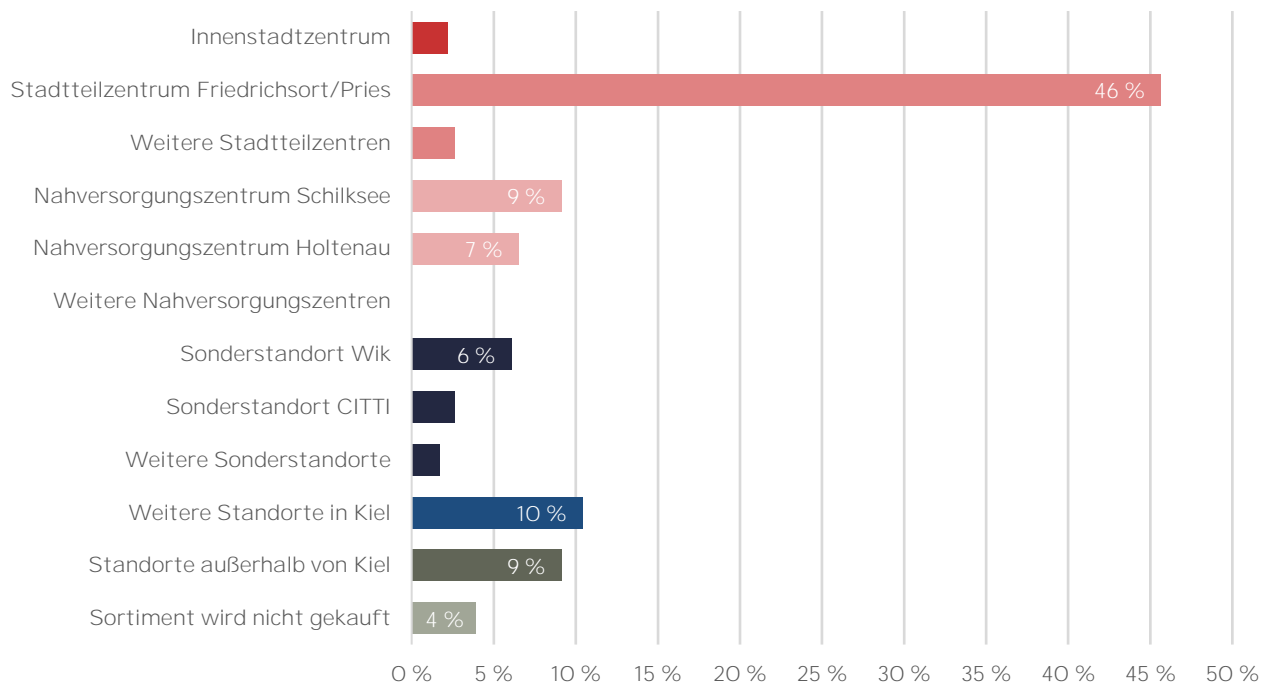


Abbildung 59: Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Nahrungs- und Genussmitteln

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Onlinebefragung: Stadt + Handel 03/2019, n = 230.

Aufgrund des vielseitigen Drogeriewarenangebotes im Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries, welches durch zwei Drogeriemärkte bereitgestellt wird, kommt dem Zentrum auch bei dieser Warengruppe eine sehr hohe Bedeutung als Einkaufsort bei den Ergebnissen der Onlinebefragung zu (siehe Abbildung 60). Die Bedeutung des besonderen Stadtteilzentrums Holtenauer Straße und der Innenstadt südlich des Untersuchungsraumes steigen im Verhältnis jedoch stark an. Die Sonderstandorte nehmen für die Versorgung mit Drogeriewaren im Kieler Norden keine wichtige Rolle ein.

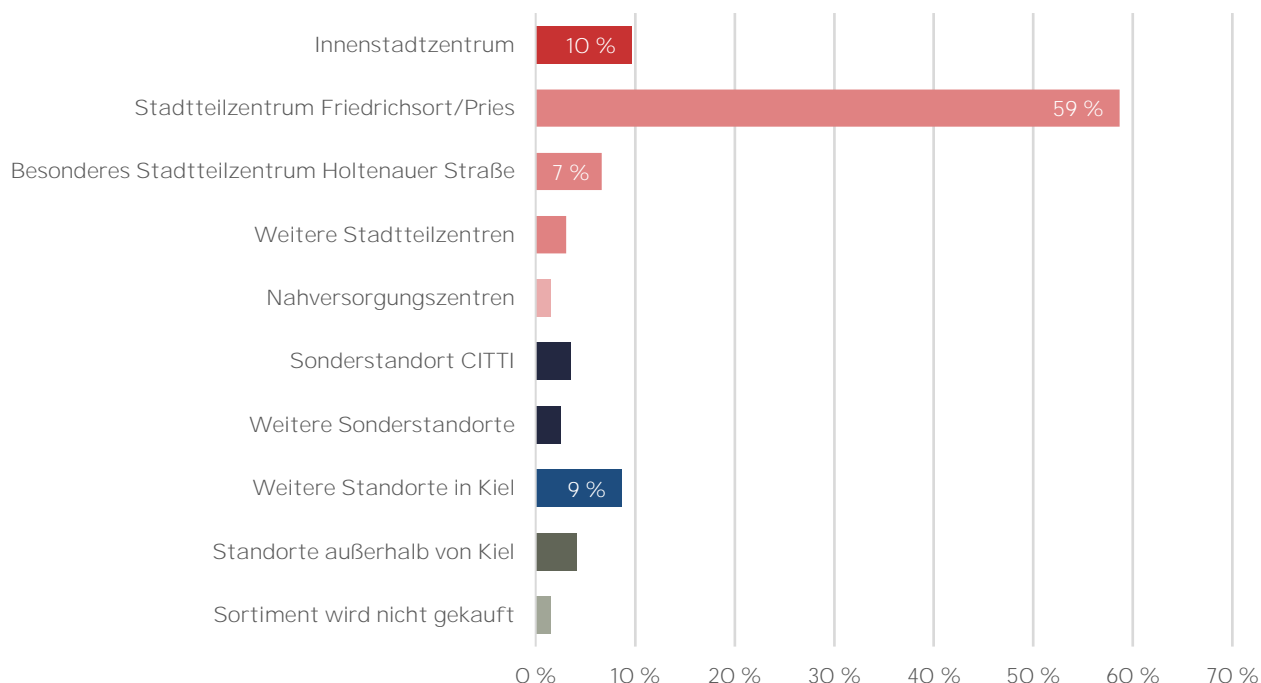


Abbildung 60: Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorte von Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Onlinebefragung: Stadt + Handel 03/2019, n = 196.

Das Angebot im Kieler Norden wird maßgeblich durch die Lebensmittelbetriebe und Drogeriefachmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen gebildet. Insbesondere das Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries verfügt wie bereits herausgestellt über ein diversifiziertes Angebot und deckt die fußläufig erreichbare Nahversorgung in Friedrichsort und im östlichen Bereich Pries. Hier befinden sich ein Lebensmittelvollsortimenter, zwei Lebensmitteldiscounter sowie zwei Drogeriefachmärkte. Lediglich in den Randlagen von Pries gibt es Siedlungsbereiche von denen aus ein Nahversorger nicht in optimal fußläufiger Entfernung liegt.

Prägend für die Nahversorgungszentren in Holtenau und Schilksee ist jeweils der Lebensmittelvollsortimenter, welche als jeweils einzige Lebensmittelanbieter im Stadtteil fungieren und die räumliche Nahversorgung sichern. In beiden Zentren lässt sich zudem eine Angebotslücke im Warensortiment Drogeriewaren feststellen.

Insgesamt ist erkennbar, dass Siedlungslagen ohne optimale fußläufige Nahversorgung sich überwiegend in den Randlagen der Siedlungsbereiche befinden. Trotzdem kann (u. a. durch die Realisierung von Wohnbebauung auf dem MFG 5 Gelände) sowohl in Pries, als auch in Holtenau eine hinreichende Mantelbevölkerung mit Potenzial für die Ansiedlung weiterer Angebotsstrukturen ermittelt werden, welche zu einer Schließung des zurzeit lückenhaften Nahversorgungsnetzes beitragen würde (siehe Abbildung 61).

Der Untersuchungsraum ist somit insgesamt im Vergleich zu den anderen Bereichen in Kiel hinsichtlich seiner Nahversorgungssituation quantitativ nicht optimal ausgestattet. Das räumliche Nahversorgungsnetz kann durch die Ansiedlung weiterer Angebotsstrukturen z. B. in den neu entstehenden Siedlungslagen Holtenaus verbessert werden. Die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes in den zentralen Versorgungsbereichen sollte für den Kieler Norden geprüft werden (insb. Nahversorgungszentren).

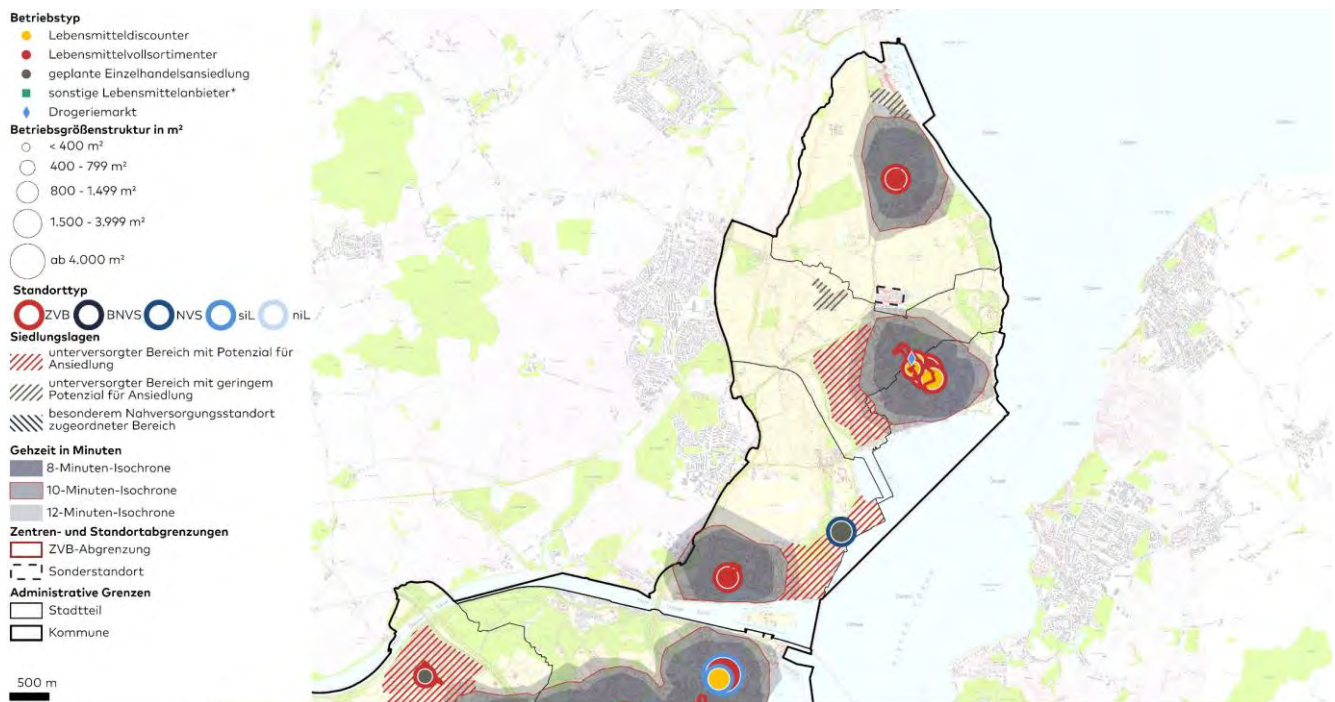
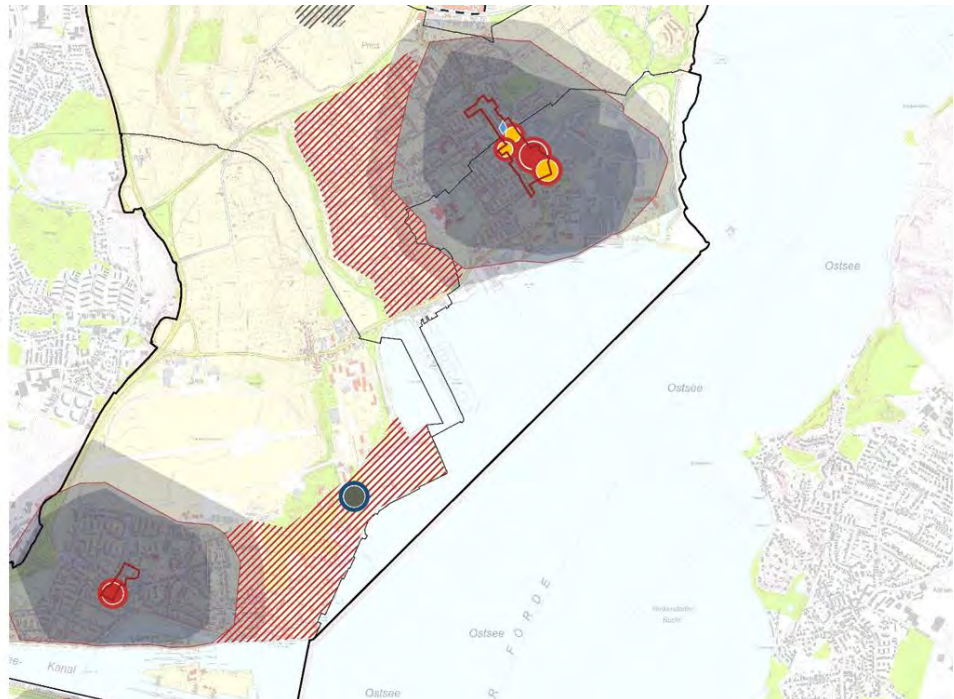


Abbildung 61: Räumliche Nahversorgungssituation Nord

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

Im Folgenden werden die einzelnen Stadtteile des Untersuchungsraums hinsichtlich ihrer kleinräumigen Nahversorgungssituation steckbriefartig dargestellt.

FRIEDRICHSORT



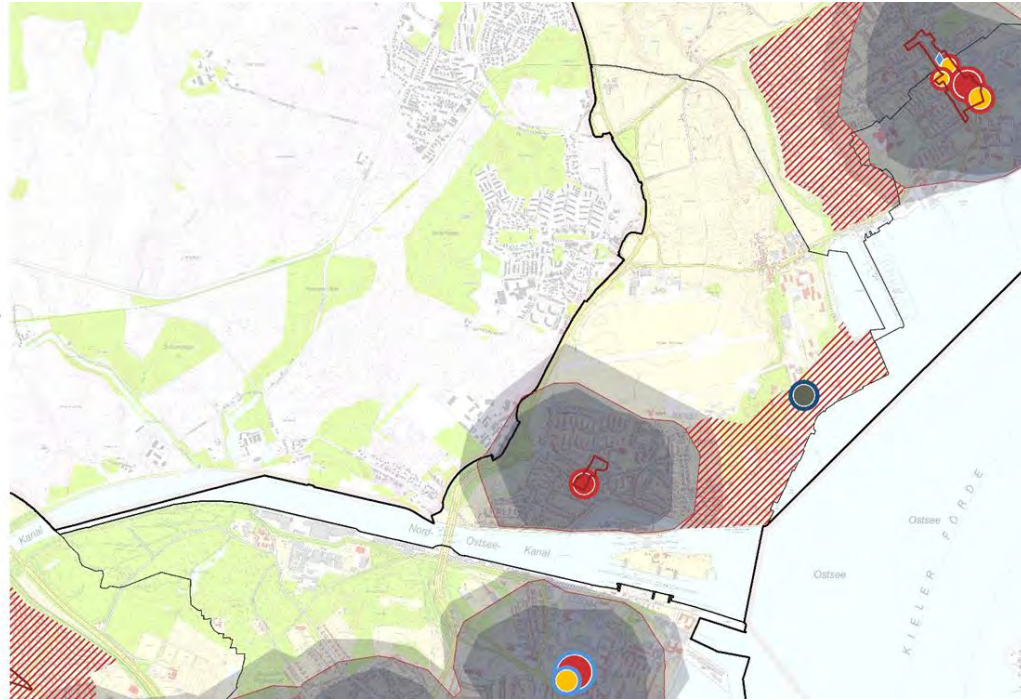
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	□□□			□□□**		
Bevölkerungszahl	2.083 (-2,4 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	3.600			300		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,49			0,16		
Sortimentsspezifische Zentralität	4,18			2,65		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	100 % ZVB	0 % siL	0 % niL	100 % ZVB	0 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			0x Drogeriefachmarkt** 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	39 % Lebensmittellvollsortimenter 61 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,77 m² Lebensmittellvollsortimenter 1,20 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,02 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●**		
Qualitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●**		

Entwicklungsempfehlungen

- Keine umfassende Ausweitung der Verkaufsflächen, um ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsangebot in den weiteren Stadtteilen zu schützen
- Sicherung des Bestandes und damit gegebenenfalls verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m²; ** unter Hinzunahme des Drogeriefachmarktes in Pries im STZ Friedrichsort/Pries.

HOLTENAU



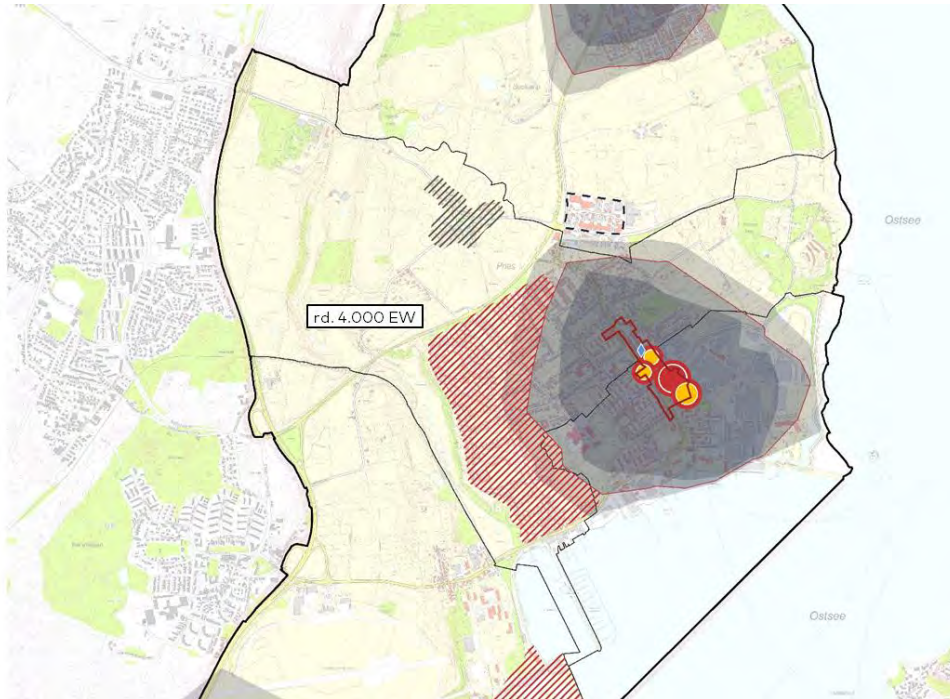
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■■■■			■■■■		
Bevölkerungszahl	5.763 (-1,0 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	1.200			200		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,22			0,03		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,46			0,37		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	94 % ZVB	6 % siL	0 % niL	91 % ZVB	9 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 0x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			0x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkausflächenrelation nach Betriebstyp	100 % Lebensmittelvollsortimenter 0 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,24 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,00 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	● ○ ○			● ○ ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

Entwicklungsempfehlungen

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich durch Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sofern sich Flächenpotenziale ergeben, ansonsten Ansiedlung an Nahversorgungsstandorten zur Verbesserung der quantitativen und räumlichen Nahversorgungsfunktion insb. im Hinblick auf die Quartiersentwicklung im Holtenauer Osten
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorzugsweise im zentralen Versorgungsbereich

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

PRIES



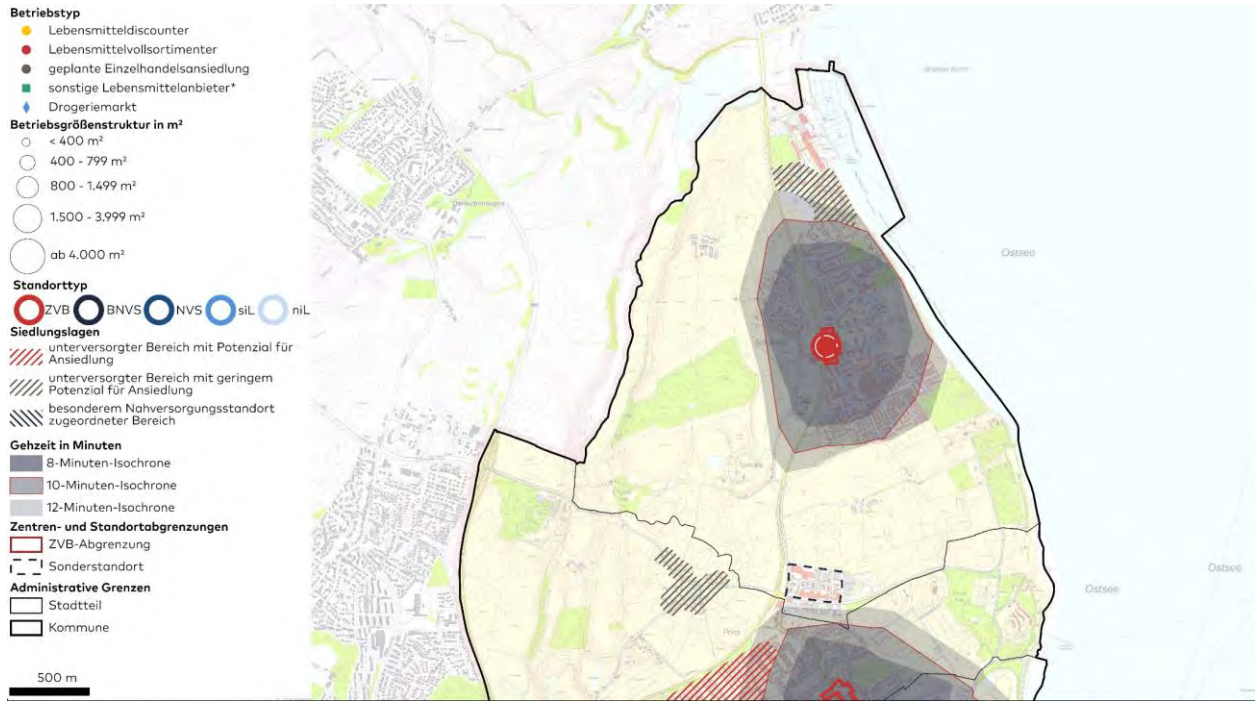
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■ □ □			□ □ □		
Bevölkerungszahl	7.422 (-1,6 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	400			600		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,17			0,08		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,13			1,10		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	74 % ZVB	26 % siL	0 % niL	95 % ZVB	5 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Lebensmittelvollsortimenter 0x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 2x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	0 % Lebensmittelvollsortimenter 0 % Lebensmitteldiscounter			90 % Drogeriefachmarkt 10 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,00 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,00 m² Lebensmitteldiscounter			0,09 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ● **			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ○ ● **			○ ○ ●		

Entwicklungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen
- Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters zur Versorgung des derzeit nicht über fußläufige verfügbaren Siedlungsbereiches im Westen des Stadtteils oder im nördlichen Bereich des Nahversorgung Stadtteilzentrums Friedrichsort/Pries
- Sicherung der Drogeriefachmärkte im Stadtteilzentrum

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m²; ** unter Hinzunahme der in räumlicher Nähe befindlichen Betriebe im STZ Friedrichsort/Pries.

SCHILKSEE



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■ ■ □			■ ■ □		
Bevölkerungszahl	4.973 (+0,9 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	1.400			100		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,28			0,03		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,57			0,37		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	85 % ZVB	9 % siL	6 % niL	70 % ZVB	30 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 0x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			0x Drogeriefachmarkt 2x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	100 % Lebensmittelvollsortimenter 0 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,26 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,00 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			● ○ ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

Entwicklungsempfehlungen

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich durch Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sofern sich Flächenpotenziale ergeben
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

9.4.3 Ost

Der Untersuchungsraum Ost umfasst die Stadtteile Ellerbek, Gaarden-Ost, Neumühlen-Dietrichsdorf und Wellingdorf. Hinsichtlich seiner quantitativen Nahversorgungssituation verfügt der Raum über eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der nahversorgungsrelevanten Warengruppen. Die Zentralitäten in den beiden relevanten Warengruppen von rd. 0,95 (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. 1,16 (Drogeriewaren) deuten im Lebensmittelsegment auf einen leichten Kaufkraftabfluss und bei Drogeriewaren auf einen Kaufkraftzufluss hin. Qualitativ weist der Kieler Osten einen Überhang an discountorientiertem Angebot auf. Dies trifft insbesondere auf den Stadtteil Gaarden-Ost zu. Mit 37 % bei Nahrungs- und Genussmitteln und 26 % bei Drogeriewaren fallen relativ hohe Verkaufsflächenanteile der Betriebe auf nicht integrierte Lagen. Neben dem discountorientierten Angebot ist die qualitative Nahversorgungsfunktion aus diesem Grund insgesamt eher kritisch zu bewerten (siehe Tabelle 40).

Tabelle 40: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Ost

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl	45.699 (+3,3 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	17.100			3.000		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,37			0,07		
Sortimentspezifische Zentralität	0,95			1,16		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	42 % ZVB	21 % siL	37 % niL	59 % ZVB	15 % siL	26 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 5x Lebensmittelsupermarkt 9x Lebensmitteldiscounter 3x sonstige Lebensmittelmärkte*			3x Drogeriefachmarkt 12x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	53 % Lebensmittelvollsortimenter 47 % Lebensmitteldiscounter			77 % Drogeriefachmarkt 23 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,18 m ² Lebensmittelvollsortimenter 0,16 m ² Lebensmitteldiscounter			0,04 m ² Drogeriefachmarkt 0,01 m ² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m.

Mit Blick auf die Ergebnisse der Onlinebefragung zeigt sich im Kieler Osten ein differenziertes Bild. Im Untersuchungsraum Ost werden am häufigsten das Stadtteilzentrum Gaarden-Ost, das Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf und der Standortbereich in Wellingdorf (ehemaliger Sonderstandort Wellingdorf) von den befragten Personen aus dem Untersuchungsraum für den Kauf von Nahrungs- und Genussmitteln aufgesucht. Insgesamt werden die nicht integrierten Standorte häufig für den Versorgungseinkauf genannt und konterkarieren somit das Ziel einer integrierten und fußläufig erreichbaren Nahversorgung. Auch im Kieler Osten fließt zudem ein gewisser Kaufkraftanteil in umliegende Kommunen ab (siehe Abbildung 62).

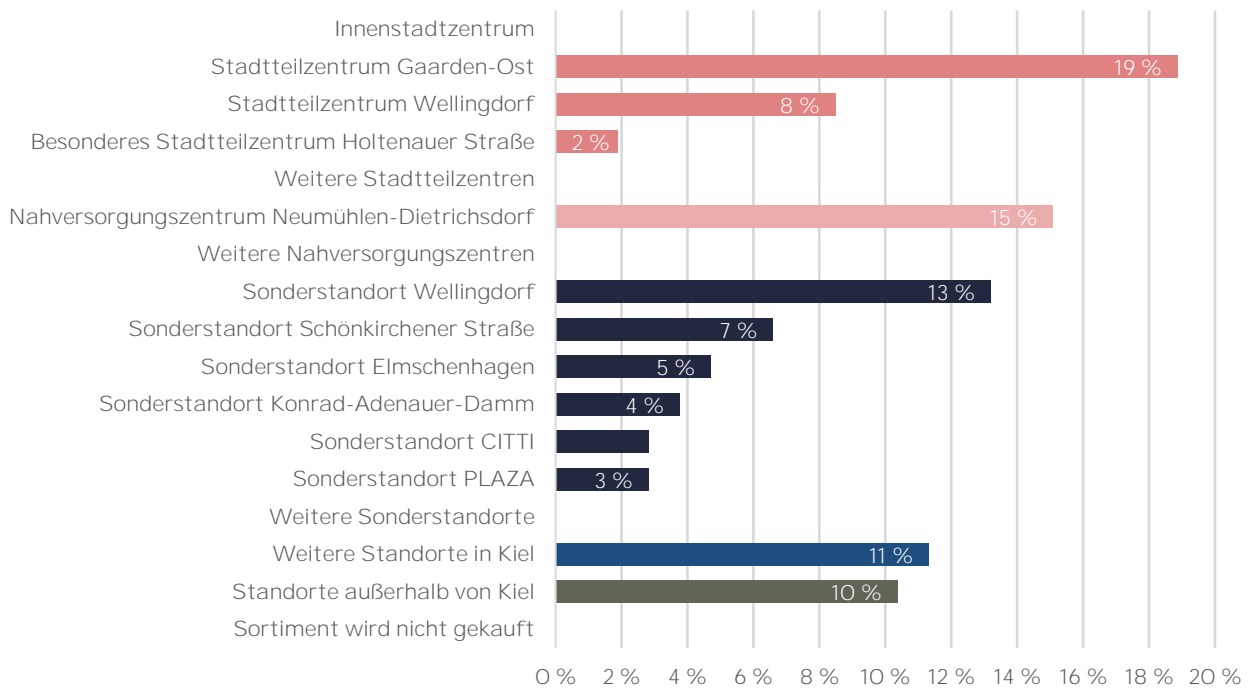


Abbildung 62: Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Nahrungs- und Genussmitteln

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Onlinebefragung: Stadt + Handel 03/2019, n = 106.

Hinsichtlich des Einkaufs von Drogeriewaren fällt auf, dass das Innenstadtzentrum als Einkaufsort mit fast einem Drittel der Nennungen heraussticht, insb. im Vergleich zu den Ergebnissen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (siehe Abbildung 63). Die Stadtteilzentren Gaarden-Ost, Wellingdorf und das Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf werden zweitrangig aber dennoch mehrfach genannt. Die Sonderstandorte spielen im Vergleich zu den oben genannten Ergebnissen eine geringere Rolle.

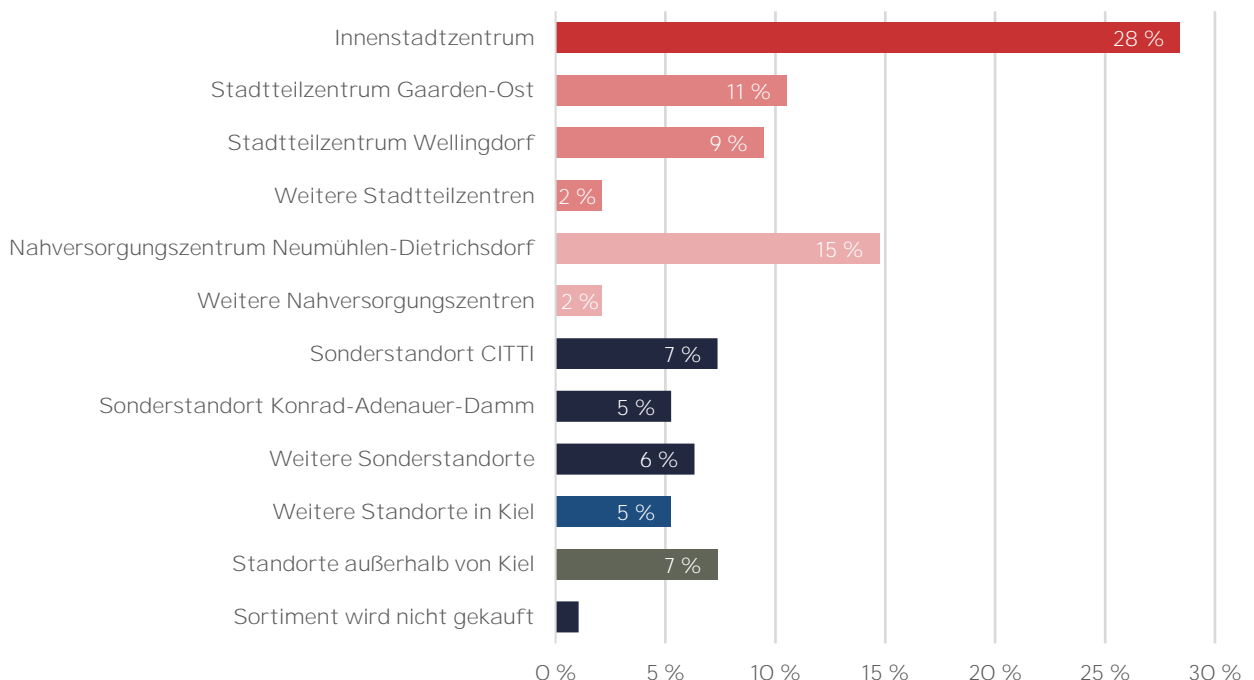


Abbildung 63: Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Onlinebefragung: Stadt + Handel 03/2019, n = 95.

In Hinblick auf die räumliche Nahversorgungssituation ist für den Untersuchungsraum Ost auffällig, dass neben den Anbietern in den zentralen Versorgungsbereichen ein hoher Anteil an Anbietern sich in isolierten, nicht integrierten Lagen befindet.

In Gaarden Ost kommt dem Stadtteilzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion zu, welches Angebote im discountorientierten und vollsortimentierten Bereich aufweist. Der Lebensmitteldiscounter im Stadtteilzentrum verfügt jedoch nur über eine sehr geringe Verkaufsfläche, welche nach Möglichkeit erweitert werden sollte. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird der Lebensmitteldiscounter am Ost-ring als Nahversorgungsstandort ausgewiesen, welcher u. a. den Süden Ellerbeks versorgt (s. u.).

Die beiden Lebensmitteldiscounter an der Werftstraße weisen derzeit keine städtebaulich integrierte Lage auf. Aufgrund von erheblichen Wohnbauentwicklungen im direkten Umfeld des nördlich gelegenen Discounters (Lidl) und einer damit verbundenen Standortumstrukturierung könnte dieser allerdings zukünftig als städtebaulich integriert bewertet werden. Im makroräumlichen Umfeld des südlich gelegenen Discounters (Penny) entsteht ebenfalls weitere Wohnbebauung. Trotzdem könnte zusätzlich auf eine Verbesserung der mikroräumlichen Integration hingewirkt werden bspw. durch entsprechende Wohnbebauung an der Preetzer Straße sowie der Werftstraße. Beide Bestandsstandorte erfüllen die weiteren Kriterien für Nahversorgungsstandorte jedoch nur bedingt (insb. große Nähe zu Bestandsbetrieben im ZVB Gaarden-Ost). Darüber hinaus wird ein weiterer Standort im neu zu entwickelnden Hörn-Gelände nordwestlich der Werftstraße diskutiert, der vor allem das vollsortimentierte Nahversorgungsangebot in Gaarden Ost verbessern soll. Aufgrund dieser Planungen sollen zukünftige Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsbestrebungen von Lebensmittelmärkten in Gaarden Ost in folgender Priorisierung erfolgen:

1. Entwicklung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes auf dem Hörn-Gelände
2. Perspektivische Entwicklung des Standortes Preetzer Straße (derzeit Penny), sofern Kriterium der städtebaulichen Integration zukünftig erfüllt wird
3. Perspektivische Entwicklung des Standortes Werftstraße (derzeit Lidl), sofern Kriterium der städtebaulichen Integration zukünftig erfüllt wird

In Wellingdorf liegt das Stadtteilzentrum an der Schönberger Straße im Norden des Stadtteils. Dieser zentrale Versorgungsbereich erfüllt unter anderem aufgrund des Fehlens eines Vollsortimenters seine Versorgungsfunktion nicht optimal. Der Lebensmitteldiscounter innerhalb des Stadtteilzentrums sichert jedoch eine räumliche Nahversorgung. Zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung im Osten Wellingdorfs wird der Rewe an der Schönberger Straße als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Dieser übernimmt weiterhin die fußläufige Nahversorgung für den Norden Ellerbeks (s. u.). Des Weiteren befindet sich ein Lebensmitteldiscounter südlich des Stadtteilzentrums in städtebaulich integrierter Lage. Aufgrund fehlender städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge zu diesem wird dieser nicht dem Stadtteilzentrum zugeführt. Zudem ist von hohen Konkurrenzbeziehungen zwischen den beiden Lebensmitteldiscountern auszugehen, sodass der Standort lediglich als sonstige städtebaulich integrierte Lage betrachtet wird, da die Kriterien eines Nahversorgungsstandortes nicht vollumfänglich erfüllt werden. Die Versorgungsfunktion des Bestandsmarktes zielt konzeptionell somit vornehmlich auf die Versorgung des „engeren Gebietes“ ab. Mögliche Erweiterungsbestrebungen an diesem Standort sind daher unter diesem Aspekt und den weiteren konzeptionellen Zielstellungen für nahversorgungsrelevante Betriebe an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zu bewerten.

Nördlich von Wellingdorf in Neumühlen-Dietrichsdorf ist das gleichnamige Nahversorgungszentrum verortet, welches wesentlich zur Versorgung im Stadtteil beiträgt und dementsprechend gesichert und gestärkt werden sollte. Der ehemalige Sonderstandort Schönkirchener Straße mit den Magnetbetrieben Aldi Nord und Famila im Süden des Stadtteils wird nicht fortgeschrieben, sondern als nicht integrierte Solitärlage betrachtet. Östlich von Neumühlen-Dietrichsdorf liegt der Siedlungsbereich Oppendorf, welcher über keine fußläufig erreichbare Nahversorgung verfügt.

Zudem befindet sich im Stadtteil Ellerbek kein eigener Nahversorgungsbetrieb. Durch die Nähe zu Nahversorgungsbetrieben nahe der Grenze des Stadtteils wird dennoch eine annehmbare fußläufig erreichbare Nahversorgung gewährleistet. Dennoch sollte regelmäßig die Möglichkeit der Herstellung eines eigenen Nahversorgungsstandortes in Ellerbek überprüft werden.

Insgesamt lässt sich ein Nahversorgungsnetz mit mehreren Nahversorgern in nicht integrierten Lagen und mit kleineren fußläufig nicht optimal versorgten Lagen erkennen, wobei insbesondere Oppendorf besonders hervorzuheben ist (siehe Abbildung 64).

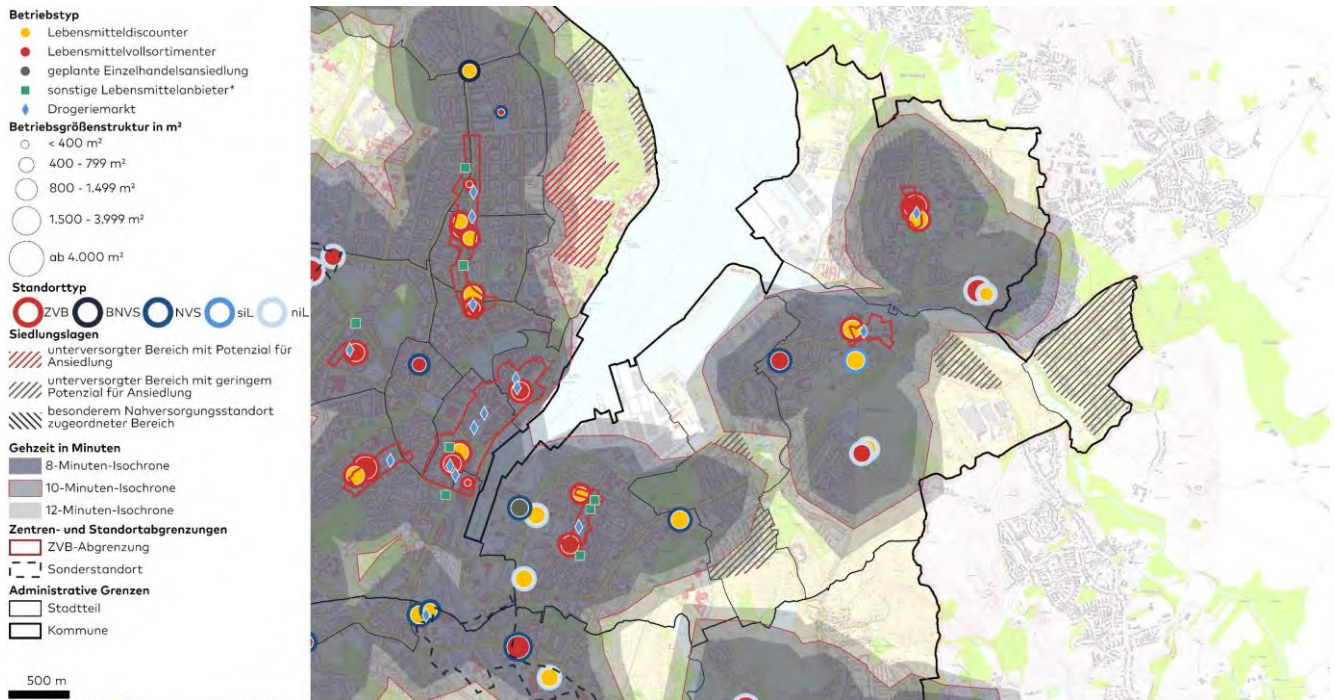
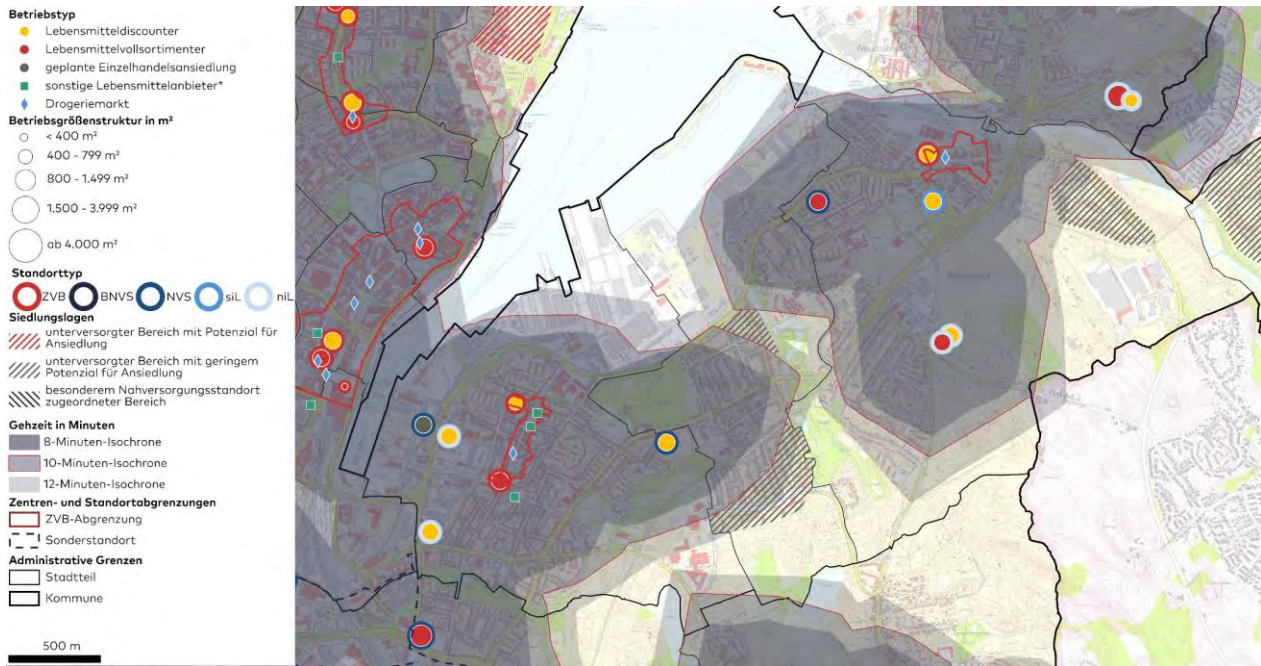


Abbildung 64: Räumliche Nahversorgungssituation Ost

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

Im Folgenden werden die einzelnen Stadtteile des Untersuchungsraums hinsichtlich ihrer kleinräumigen Nahversorgungssituation steckbriefartig dargestellt.

ELLERBEK



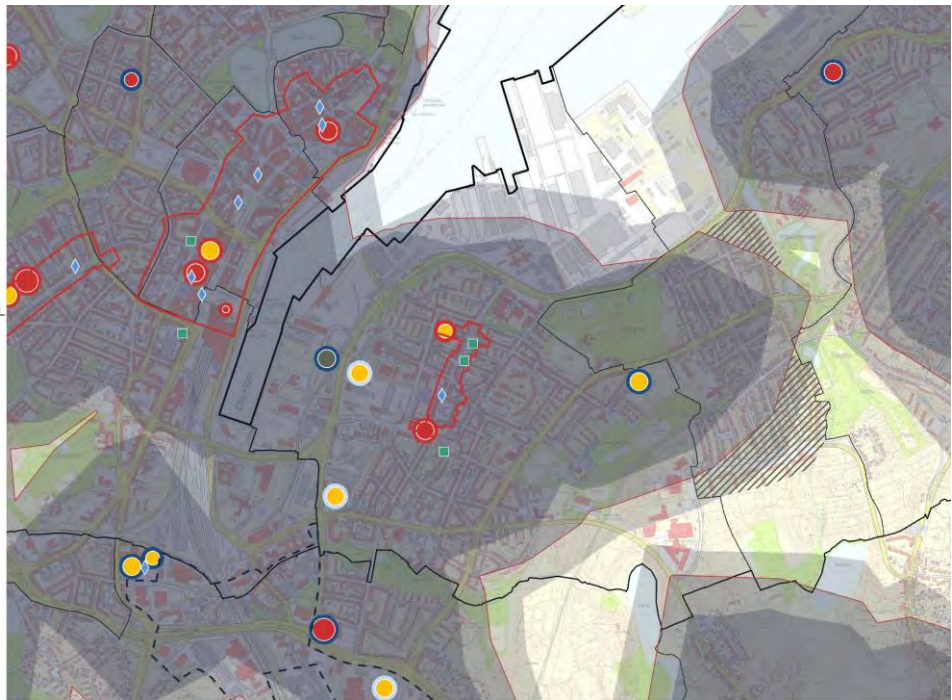
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■■■■			■■■■		
Bevölkerungszahl	6.363 (+0,1 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	100			< 50		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,02			0,00		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,04			0,07		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	100 % siL	0 % niL	0 % ZVB	100 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Lebensmittelsupermarkt 0x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			0x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	0 % Lebensmittelvollsortimenter 0 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,00 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,00 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,00 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	● ○ ○			● ○ ○		
Qualitative Nahversorgungssituation	● ○ ○			● ○ ○		

Entwicklungsempfehlungen

- Derzeit keine eigene Nahversorgung in Ellerbek, sondern Versorgung über Nahversorgungsstandorte in Wellingdorf und Gaarden
- Möglichkeit der Wiederherstellung einer eigenen Nahversorgung in Ellerbek prüfen, falls dies nicht möglich ist: Ausbau und Sicherung der beiden Betriebe an den Nahversorgungsstandorten in den angrenzenden Stadtteilen (Ostring, Schönberger Straße), welche die fußläufige Nahversorgung in Ellerbek sichern
- Stärkung der Fußwegeverbindung zu den bestehenden Nahversorgungsangeboten

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

GAARDEN



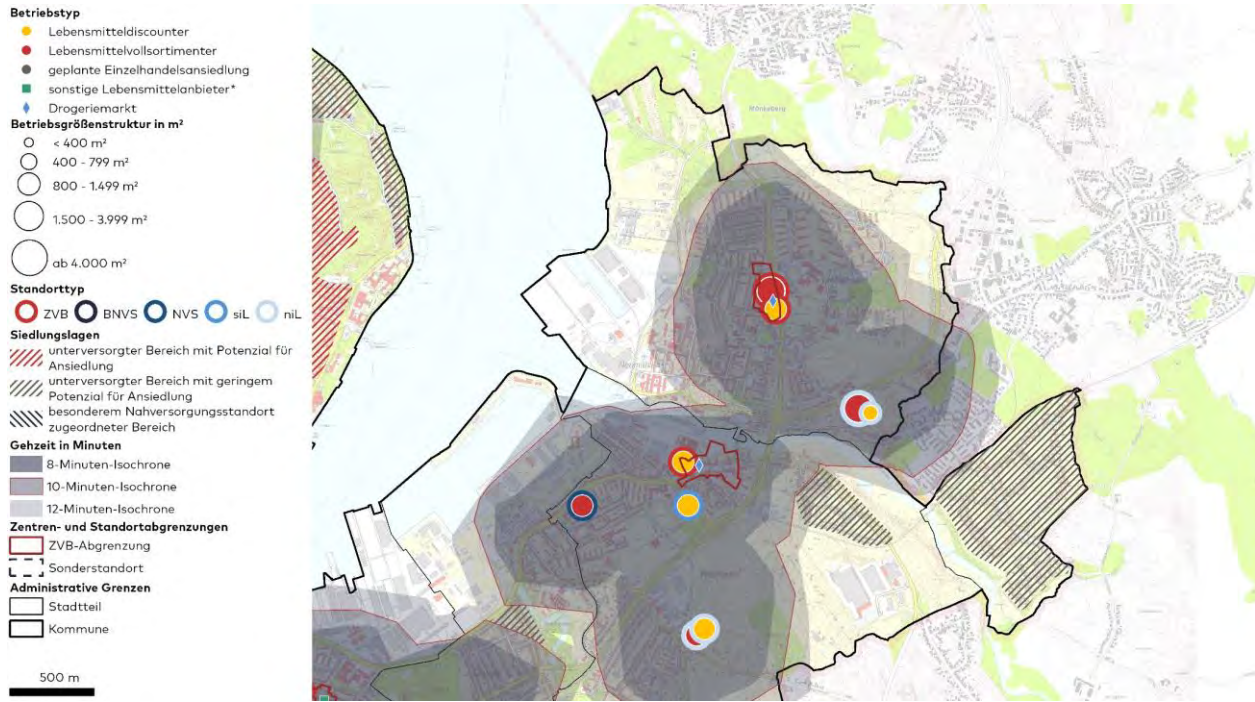
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■■■□			■■■□		
Bevölkerungszahl	18.633 (+4,1 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	6.200			900		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,33			0,05		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,88			0,85		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	55 % ZVB	22 % siL	23 % niL	76 % ZVB	9 % siL	15 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 4x Lebensmitteldiscounter 3x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 4x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	26 % Lebensmittelvollsortimenter 74 % Lebensmitteldiscounter			81 % Drogeriefachmarkt 19 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,06 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,16 m² Lebensmitteldiscounter			0,03 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○●○			○●○		
Qualitative Nahversorgungssituation	○●○			○●●		

Entwicklungsempfehlungen

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich durch Erweiterung und Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sofern sich Flächenpotenziale ergeben, ansonsten Ansiedlung an einem perspektivischen Nahversorgungsstandort auf dem zu entwickelnden Hörn-Gelände (perspektivisch)
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird ein Nahversorgungsstandort am Ostring mit dem Ziel zur weiteren Stärkung der fußläufigen Anbindung an die Siedlungsbereiche und kleinräumige Wohnbauentwicklung im Umfeld des Lebensmitteldiscounters ausgewiesen
- Aufgrund der hohen Handlungsbedarfe im Stadtteil ist – bei Entwicklung von Wohnbebauung im direkten Umfeld der Betriebe an der Wertstraße – die bestandssichernde Entwicklung der Lebensmittelmärkte an der Wertstraße gemäß der im Nahversorgungskonzepten aufgezeigten Handlungspriorität zu prüfen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

NEUMÜHLEN-DIETRICHSDORF



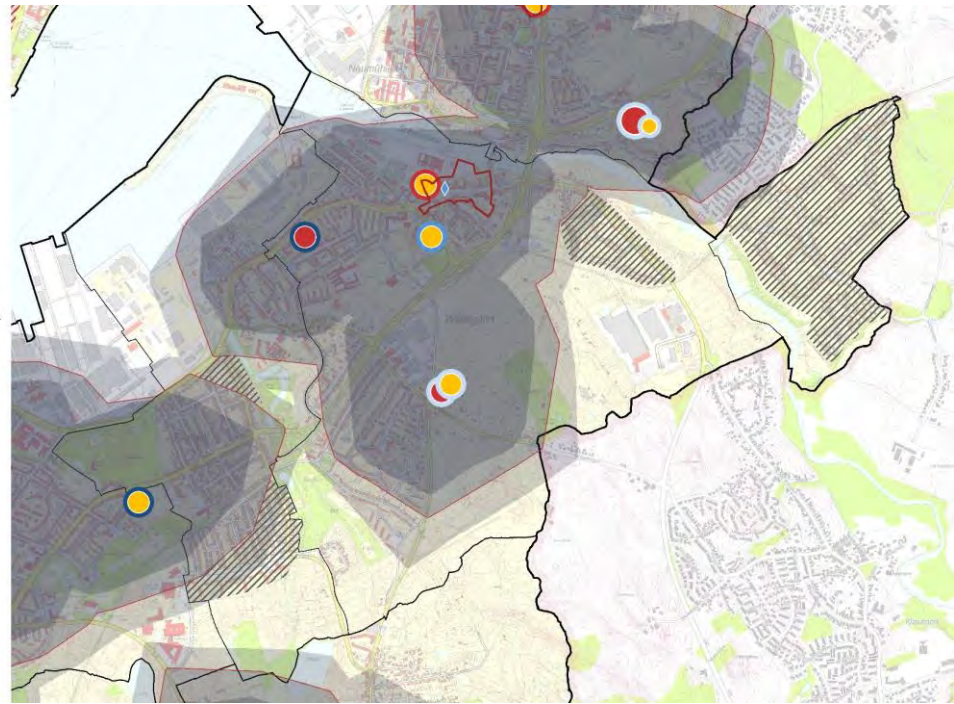
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■□□			□□□		
Bevölkerungszahl	12.677 (+4,5 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	5.600			1.100		
Verkaufsfläche je EW	0,44			0,09		
Sortimentsspezifische Zentralität	1,12			1,51		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	48 % ZVB	2 % siL	50 % niL	50 % ZVB	6 % siL	44 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2x Lebensmittelsupermarkt 2x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 4x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	73 % Lebensmittelvollsortimenter 27 % Lebensmitteldiscounter			68 % Drogeriefachmarkt 32 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,37 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,13 m² Lebensmitteldiscounter			0,04 m² Drogeriefachmarkt 0,02 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

Entwicklungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in dem zentralen Versorgungsbereich
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Aufgrund der mangelnden fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgern in Oppendorf sind alternative Nahversorgungsmodelle zur Versorgung der Bevölkerung zu prüfen (z. B. mobile Nahversorgungsangebote, Bring- und Abholservices, Quartiersläden)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

WELLINGDORF



Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	□□□			□□□		
Bevölkerungszahl	8.026 (+2,2 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	5.200			1.100		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,65			0,13		
Sortimentsspezifische Zentralität	1,58			2,08		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	20 % ZVB	39 % siL	41 % niL	57 % ZVB	26 % siL	17 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 3x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	50 % Lebensmittelvollsortimenter 50 % Lebensmitteldiscounter			84 % Drogeriefachmarkt 16 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,34 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,35 m² Lebensmitteldiscounter			0,09 m² Drogeriefachmarkt 0,02 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

Entwicklungsempfehlungen

- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen im zentralen Versorgungsbereich und an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen; bei Erweiterungsbestreben ist auf eine (kleinräumige) Verlagerung in die westlich gelegene Siedlungslage hinzuwirken
- Erweiterte Bestandssicherung an städtebaulich integrierten Standorten; bei darüber hinaus gehenden Erweiterungsbestreben ist auf eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich hinzuwirken
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird ein Nahversorgungsstandort Schönberger Straße ausgewiesen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

9.4.4 Süd

Der Untersuchungsraum Süd umfasst die Stadtteile Elmschenhagen, Gaarden Süd/Kronsburg, Hassee, Meimersdorf/Moorsee, Russee und Wellsee/Rönne und ist nach dem Untersuchungsraum Mitte/West der bevölkerungsreichste Untersuchungsraum. Die Verkaufsflächenausstattung der Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren liegt mit 0,59 m² bzw. 0,09 m² Verkaufsfläche je Einwohner*in über dem Bundesdurchschnitt. Zudem kommt es zu Kaufkraftzuflüssen in den beiden Warengruppen (sortimentspezifische Zentralität von jeweils 1,43). Dennoch ist zu berücksichtigen, dass die Versorgung im Lebensmittelsegment hauptsächlich durch Sonderstandorte in nicht integrierten Lagen gewährleistet wird. Der Untersuchungsraum Süd weist neben den Sonderstandorten lediglich drei zentrale Versorgungsbereiche in Form von Nahversorgungszentren auf. Dieses räumliche Ungleichgewicht ist prägend für den südlichen Raum Kiels und kritisch zu bewerten. Zusätzlich handelt es sich bei 14 der 20 ansässigen filialisierten Lebensmittelanbieter um Lebensmitteldiscounter. In Hinblick auf die Verkaufsflächenrelation ist der discountorientierte Überhang jedoch abgeschwächt. Demnach fällt nur ein Drittel der Flächen auf die Lebensmitteldiscounter.

In Hinblick auf die Nahversorgungssituation für Drogeriewaren weist der Untersuchungsraum Süd eine durchschnittliche Ausstattung auf. Hier ist ebenfalls zu konstatieren, dass sich 71 % der Verkaufsfläche im Bereich Drogeriewaren in nicht integrierten Lagen befinden. Dieser Schwerpunkt auf nicht integrierte Lagen, lässt sich ebenfalls mit dem hohen Anteil an Sonderstandorten und nicht integrierten Solitärlagen im Untersuchungsraum Süd erklären. Zentrale Versorgungsbereiche und städtebauliche integrierte Lagen nehmen in beiden Sortimenten einen vergleichsweise geringen Anteil ein, weshalb die Nahversorgungssituation insgesamt als nicht ausgewogen zu bewerten ist (siehe Tabelle 41).

Tabelle 41: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Süd

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bevölkerungszahl	58.540 (+1,6 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	34.400			5.500		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,59			0,09		
Sortimentspezifische Zentralität	1,43			1,43		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	6 % ZVB	10 % siL	84 % niL	11 % ZVB	18 % siL	71 % niL
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 4x Lebensmittelsupermarkt 14x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte*			4x Drogeriefachmarkt 14x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	69 % Lebensmittelvollsortimenter 31 % Lebensmitteldiscounter			81 % Drogeriefachmarkt 19 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,47 m ² Lebensmittelvollsortimenter 0,21 m ² Lebensmitteldiscounter			0,04 m ² Drogeriefachmarkt 0,01 m ² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○●○			○●○		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m

Die Auswertung der Onlinebefragung zeigt die prägenden Einkaufsstandorte für den Untersuchungsraum Süd. Die Bewohner*innen des Raumes geben bei der Frage nach ihrem Einkaufsort für Nahrungs- und

Genussmittel hauptsächlich Sonderstandorte als Einkaufsort an. Neben diesen können jeweils die Nahversorgungszentren Russee und Elmschenhagen gewisse Anteile auf sich vereinen. Nicht zu unterschätzen ist auch der Kaufkraftanteil, welcher in umgebende Kommunen abfließt (siehe Abbildung 65).

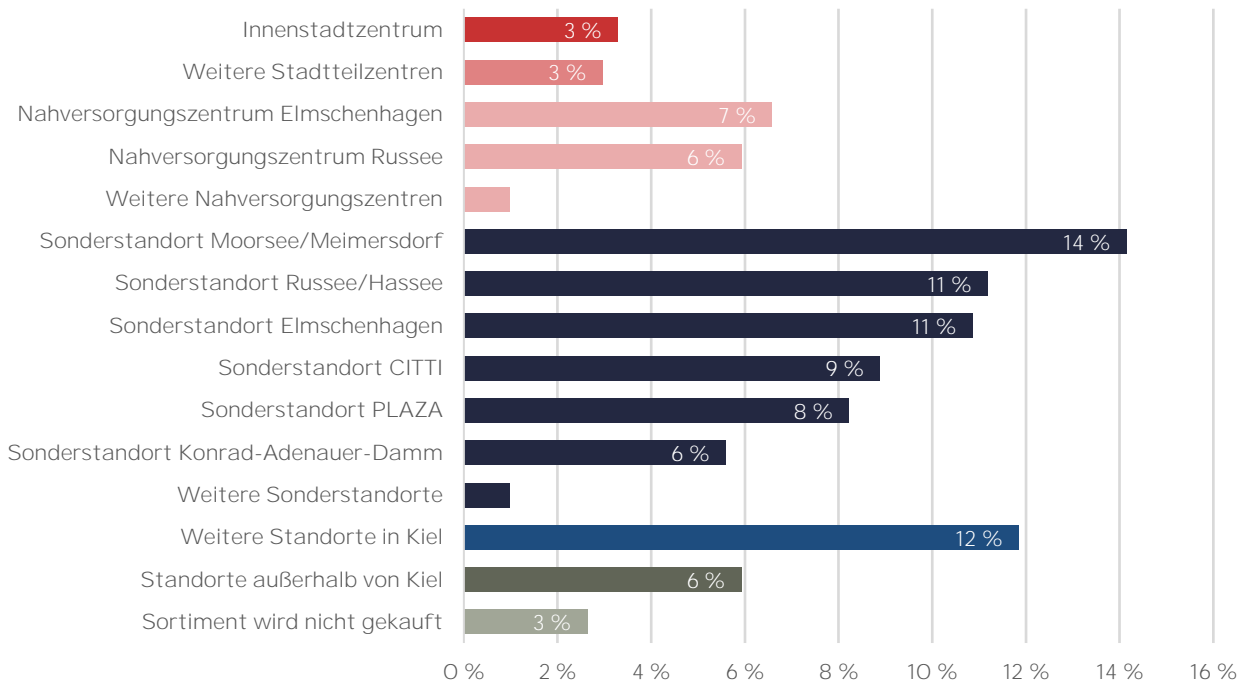


Abbildung 65: Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Nahrungs- und Genussmitteln

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Onlinebefragung: Stadt + Handel 03/2019, n = 304.

In der Warengruppe Drogeriewaren besteht ebenfalls ein Bedeutungsüberhang der Sonderstandorte. Auf der anderen Seite steigt jedoch auch die Bedeutung der Innenstadt im Verhältnis zu den Ergebnissen bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stark an. Zudem ist das hohe Verhältnis der Sonderstandorte für die Warengruppe Drogeriewaren im Gegensatz zum Lebensmittelsegment abgemildert, was sich vor allem damit begründen lässt, dass sich in den nicht integrierten Lagen nur wenige Drogeriemärkte befinden (siehe Abbildung 66).

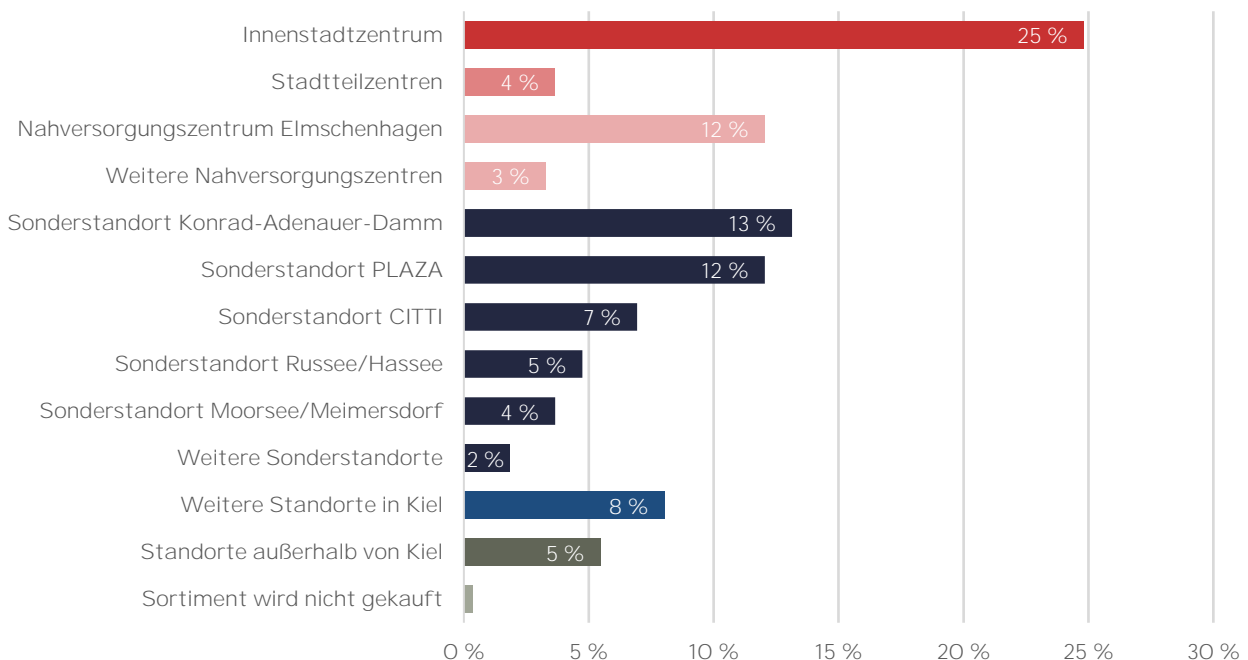


Abbildung 66: Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Onlinebefragung: Stadt + Handel 03/2019, n = 274.

Durch die schwache quantitative Ausstattung sind auch auf räumlicher Ebene Defizite in der Nahversorgung zu erkennen, welche sich in mehreren unterversorgten Siedlungsbereichen widerspiegeln. Während im Norden des Untersuchungsraums die bandartige, dichte Struktur des Untersuchungsraums Mitte/West fortgesetzt wird, dünnt das Netz in den Randbereichen aus.

Der Stadtteil Russee wird durch die Betriebe (insb. durch den Lebensmitteldiscounter) im gleichnamigen Nahversorgungszentrum versorgt. Das Nahversorgungszentrum weist jedoch Defizite auf und kann keine vollumfängliche Versorgung für den Stadtteil bieten. Im Norden und Westen des Stadtteils ist zudem keine optimale fußläufige Anbindung an Nahversorger gegeben. Die Ansiedlungsmöglichkeiten für weitere Lebensmittelanbieter sind begrenzt, da der Fachmarktstandort Russee/Hassee weiter östlich einen starken Konkurrenzstandort mit zwei Lebensmitteldiscountern und einem Verbrauchermarkt darstellt.

In Hassee befindet sich neben dem Fachmarktstandort Russee/Hassee mit dem Ergänzungsstandort Citti und dem solitären Standort in der Hamburger Chaussee weitere Standorte in nicht integrierten Lagen, die zwar zu einer überdurchschnittlichen quantitativen Ausstattung führen, jedoch nur eine geringe Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben. Lediglich der kleinflächige Lebensmittelvollsortimenter nahkauf in der nördlichen Hamburger Chaussee weist eine städtebauliche Integration sowie eine Versorgungsfunktion für die räumliche Nahversorgung auf.

In den Stadtteilen Gaarden-Süd/Kronsburg erstreckt sich entlang der B76 der ebenfalls sehr groß angelegte Fachmarktstandort Theodor-Heuss-Ring. Dieser ist hauptsächlich für den/die autoorientierten Kund*innen ausgelegt. Der nördlich des Fachmarktstandortes liegende Lebensmittelvollsortimenter verfügt jedoch über eine teil-integrierte Lage und weist eine hohe Versorgungsfunktion für die nördlich und östlich liegenden Siedlungslagen auf. Die Einzelhandelsagglomeration aus zwei Lebensmittelmärkten, einem Drogeriefachmarkt und einem Tierfuttermarkt im Kreuzungsbereich Alte Lübecker Chaussee/Stormarnstraße steht sowohl im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den Fachmärkten des vorgenannten Fachmarktstandortes Theodor-Heuss-Ring als auch zu der direkt angrenzenden Wohnbebauung. Aus Ermangelung an sonstigen leistungsfähigen Nahversorgungsstrukturen in städtebaulich integrierter Lage (Ausnahme: nahkauf an der Hamburger Chaussee) kann die Versorgungsfunktion des Standortes für den Stadtteil als durchaus gewichtig eingeschätzt werden. Demnach wird der Standortbereich künftig als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass angesichts der optimierungsbedürftigen städtebaulichen Integration (rückgelagerte Fachmärkte, fehlende Durchstiche für den Fußverkehr, geringe Qualität für Fußgänger und Radfahrer) mit einer möglichen Umstrukturierung/Erweiterung der Märkte entsprechende städtebauliche Verbesserungen als Voraussetzung zur Entwicklung des Nahversorgungsstandortes in das Konzept aufgenommen werden. Darüber hinaus ist bei möglichen Verkaufsflächenerweiterungen zudem besondere Rücksicht auf den Nahversorgungsstandort an der Hamburger Chaussee zu nehmen.

Südlich dieser Strukturen weist das räumliche Nahversorgungsnetz erhebliche Lücken auf. Der größte unterversorgte Siedlungsbereich liegt in Elmschenhagen. Dort leben rd. 3.500 Einwohner*innen in einer Entfernung von mehr als 10 Gehzeitminuten zum nächstgelegenen Nahversorger (siehe Abbildung 67). Dieser Bereich weist aufgrund der vorhandenen Mantelbevölkerung Ansiedlungspotenzial auf, um eine entsprechende Nahversorgung herzustellen. Der nördliche Bereich des Stadtteils wird durch das Nahversorgungszentrum Elmschenhagen am Bebelplatz versorgt. Hier befinden sich ein Lebensmittel- und ein Drogeriefachmarkt, welche für die Nahversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche unerlässlich sind. Der westlich des Nahversorgungszentrums liegende Lebensmitteldiscounter (Villacher Straße) verfügt über eine Versorgungsfunktion und ist städtebaulich integriert. Die weiter westlich anschließende Fachmarktlage wird aufgrund der mangelnden Integration als nicht integrierte Solitärage betrachtet. Das ehemalige Nahversorgungszentrum Elmschenhagen Nord verfügt derzeit lediglich über kleinteilige Nahversorgungsangebote, welche zur Versorgung des engeren Umfeldes dienen. Perspektivisch weist der Standort bei einer erneuten

Ansiedlung eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes erneut Potenzial für die Ausweisung als Nahversorgungsstandort oder Nahversorgungszentrum auf.

Im Stadtteil Wellsee befindet sich der besondere Nahversorgungsstandort Segeberger Landstraße. Dort ist ein Lebensmitteldiscounter verortet. Dieser ist derzeit der einzige Lebensmittelanbieter im Stadtteil und damit für die Nahversorgungssituation von sehr hoher Bedeutung. Im südlichen Teil von Wellsee und in Rönne existieren aufgrund der dünn besiedelten Siedlungslagen, Wohnsiedlungen ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung. Aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte und der niedrigen Mantelbevölkerung besteht in diesen Lagen jedoch kein Potenzial für die Ansiedlung eines marktgängigen Nahversorgers.

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.

Insgesamt lässt sich im Kieler Süden ein Nahversorgungsnetz mit Defiziten erkennen. Der Norden des Untersuchungsraumes weist zwar dichte Angebotsstrukturen auf, hat jedoch einen deutlichen Bedeutungsüberhang an nicht integrierten Standorten. Im südlicheren Bereich ist das Nahversorgungsnetz sehr lückenhaft mit weiteren Angeboten in nicht integrierten Lagen. Eine Herstellung von Nahversorgungsangeboten ist aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur zum Teil jedoch nicht möglich. Die qualitative und räumliche Ausstattung des Untersuchungsraumes Süd ist insgesamt kritisch zu bewerten.

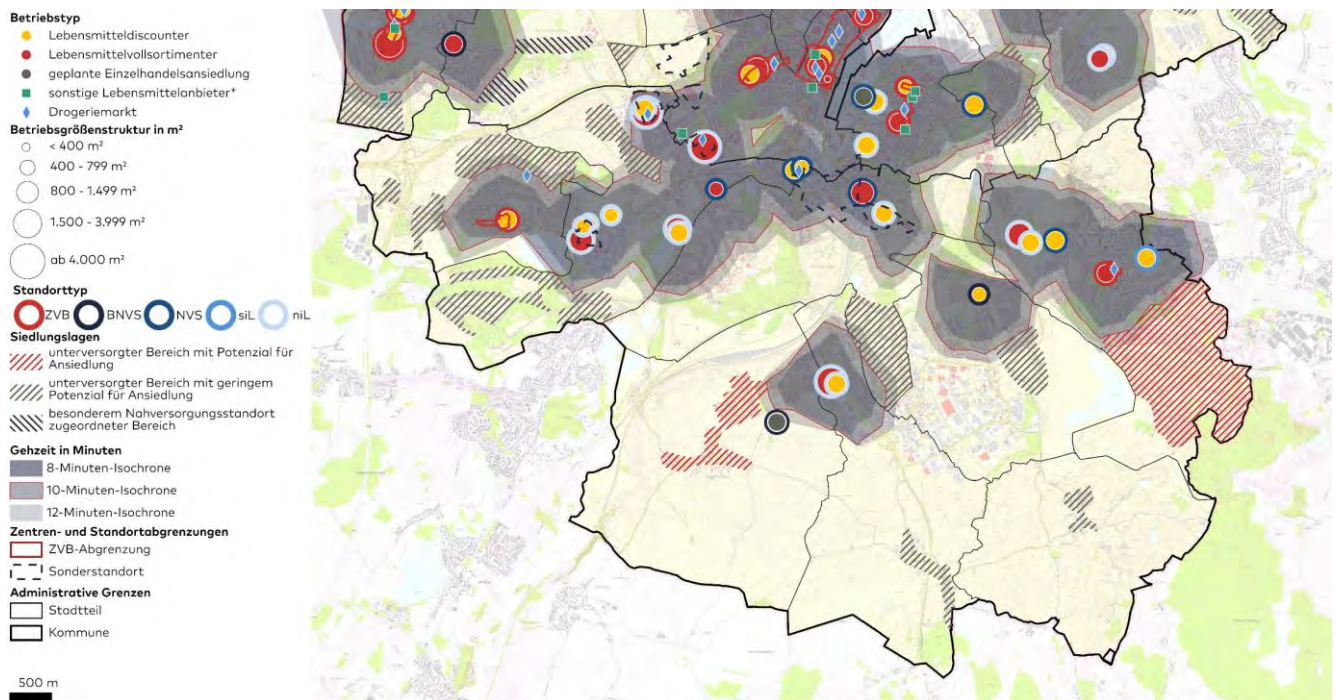
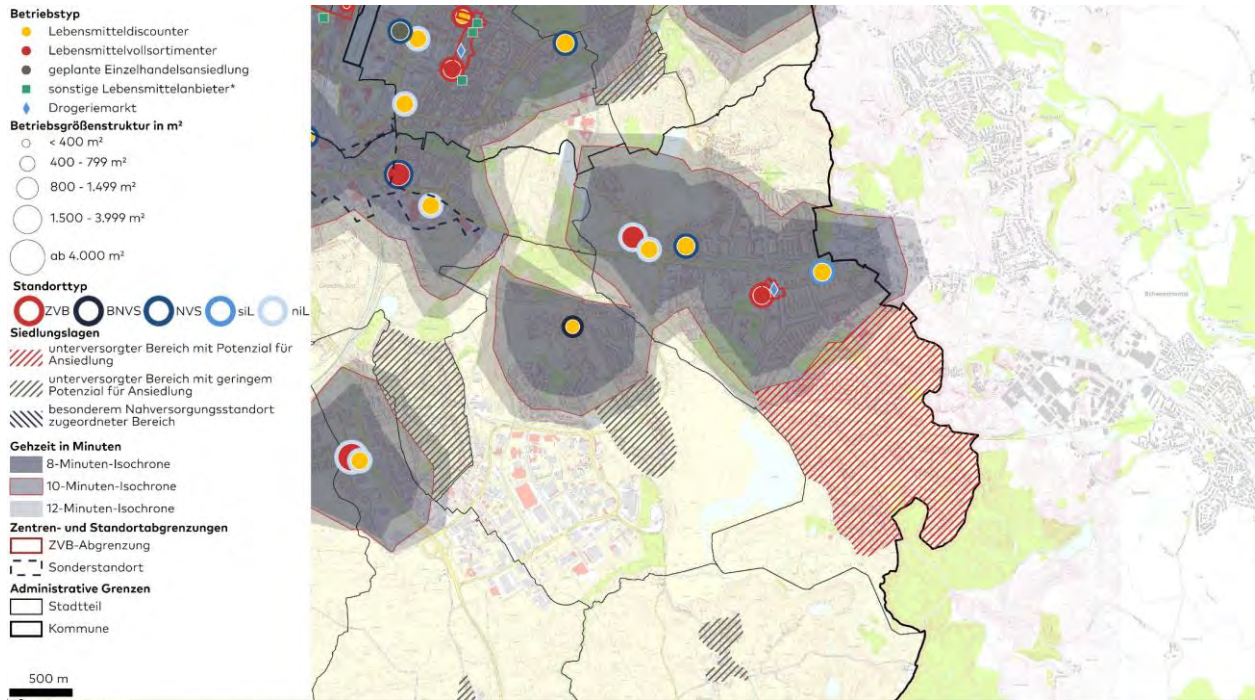


Abbildung 67: Räumliche Nahversorgungssituation Süd

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

Im Folgenden werden die einzelnen Stadtteile des Untersuchungsraums hinsichtlich ihrer kleinräumigen Nahversorgungssituation steckbriefartig dargestellt.

ELMSCHENHAGEN/KROOG



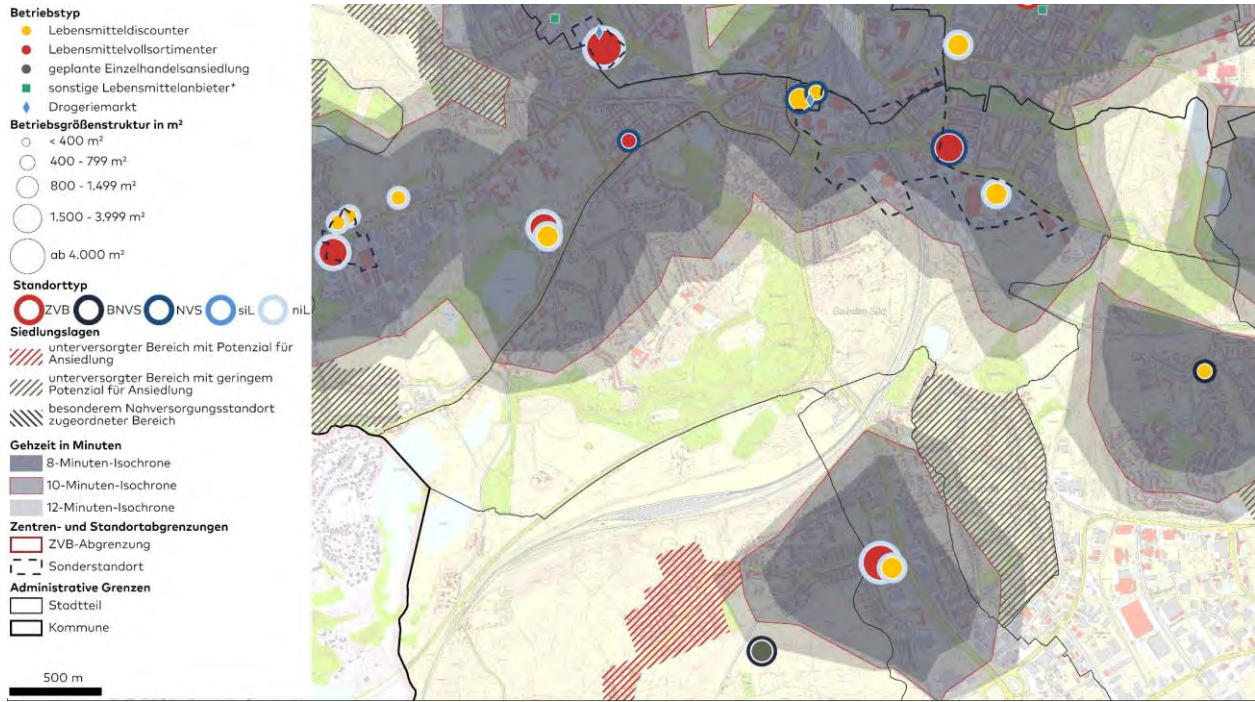
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Bedarfe	■□□	■□□
Bevölkerungszahl	17.284 (-0,9 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche	6.700	1.000
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,38	0,06
Sortimentspezifische Zentralität	0,85	0,86
Verkaufsfläche nach Lagebereich	17 % ZVB 24 % siL 59 % niL	49 % ZVB 17 % siL 33 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte	1x Drogeriefachmarkt 3x sonstige Drogeriewarengeschäfte
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	59 % Lebensmittelvollsortimenter 41 % Lebensmitteldiscounter	81 % Drogeriefachmarkt 19 % sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,23 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,16 m² Lebensmitteldiscounter	0,03 m² Drogeriefachmarkt 0,01 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe
Quantitative Nahversorgungssituation	○●●	○●○
Qualitative Nahversorgungssituation	○●○	○●○

Entwicklungsempfehlungen

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in dem zentralen Versorgungsbereich und an Nahversorgungsstandorten
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Erweiterte Bestandssicherung an städtebaulich integrierten Standorten, bei darüber hinaus gehenden Erweiterungsbestreben ist auf eine Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich oder in die südlich gelegene Siedlungslage ohne fußläufig erreichbare Nahversorgung hinzuwirken
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird der Nahversorgungsstandort Villacher Straße ausgewiesen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

GAARDEN SÜD/KRONSBURG



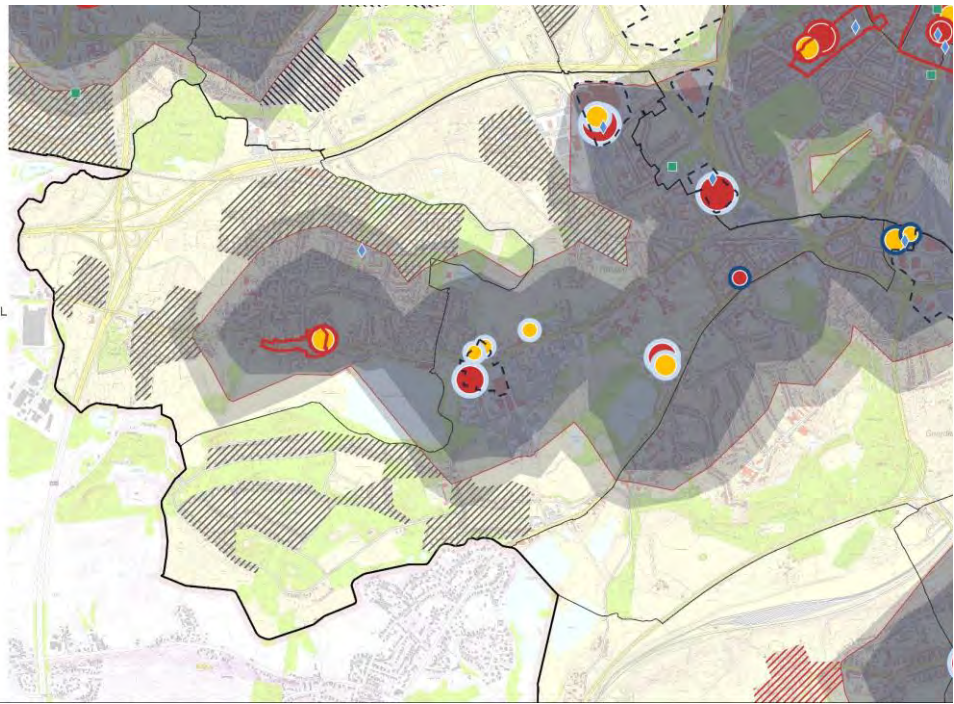
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	□□□			□□□		
Bevölkerungszahl	10.699 (-0,9 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	4.900			700		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,46			0,07		
Sortimentsspezifische Zentralität	1,27			1,38		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	2 % siL	98 % niL	0 % ZVB	0 % siL	100 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			1x Drogeriefachmarkt 0x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	40 % Lebensmittelvollsortimenter 60 % Lebensmitteldiscounter			100 % Drogeriefachmarkt 0 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,15 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,23 m² Lebensmitteldiscounter			0,06 m² Drogeriefachmarkt 0,00 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ● ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

Entwicklungsempfehlungen

- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Bei Erweiterungsbestreben ist auf eine Verlagerung in die westlich und südlich gelegenen Siedlungslagen hinzuwirken
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines bedarfsgerechten Lebensmittelmarktes in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Kronsburg (durch Verlagerung oder Neuansiedlung und bei entsprechender Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit)
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
 - Nahversorgungsstandort Sörensenstraße
 - Perspektivischer Nahversorgungsstandort Stormarnstraße: Aufgrund der optimierungsbedürftigen städtebaulichen Integration werden im Kontext einer möglichen Umstrukturierung/Erweiterung der Märkte entsprechende städtebauliche Verbesserungen empfohlen und als Voraussetzung zur vollständigen Entwicklung als Nahversorgungsstandort gesehen. Bei möglichen Verkaufsflächenerweiterungen ist zudem besondere Rücksicht auf den Nahversorgungsstandort an der Hamburger Chaussee zu nehmen.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

HASSEE



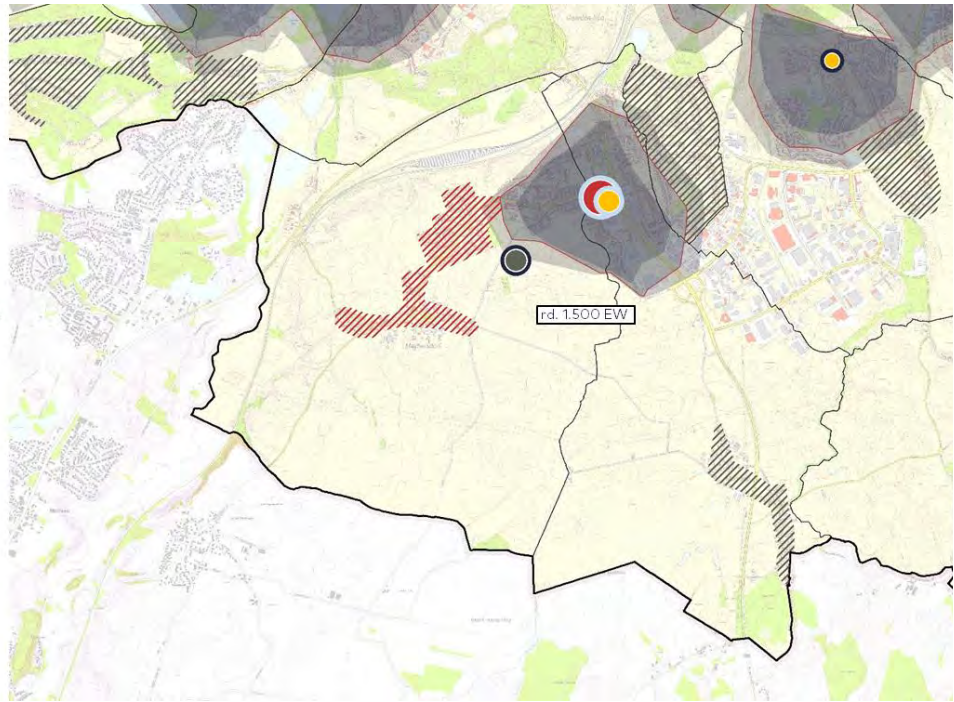
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	□□□			□□□		
Bevölkerungszahl	12.340 (+3,0 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	17.300			2.400		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	1,40			0,20		
Sortimentsspezifische Zentralität	3,36			2,87		
Verkaufsfläche nach Lagebereich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

Entwicklungsempfehlungen

- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Hamburger Chaussee 178 aufgrund der hohen Versorgungsfunktion für die südöstlich gelegene Siedlungslage als perspektivischer Nahversorgungsstandort bei kleinräumiger Verlagerung und stärkerer Öffnung zur Wohnbebauung
- Dynamischer Bestandsschutz für Ergänzungsstandort Winterbeker Weg (siehe Kapitel 8.3)
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird ein Nahversorgungsstandort Hamburger Chaussee 114 ausgewiesen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

MEIMERSDORF/MOORSEE



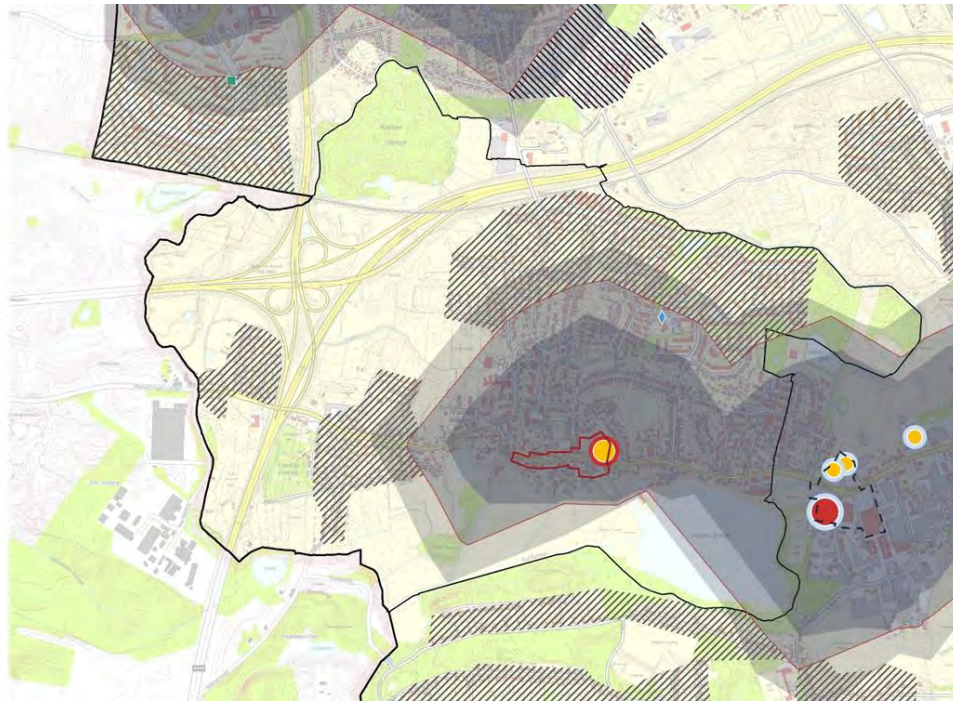
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■□□			□□□		
Bevölkerungszahl	5.424 (+18,8 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	3.500			600		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,65			0,10		
Sortimentsspezifische Zentralität	1,58			1,57		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	0 % ZVB	1 % siL	99 % niL	0 % ZVB	0 % siL	100 % niL
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 0x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte			0x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Drogeriewarengeschäfte		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	83 % Lebensmittelvollsortimenter 17 % Lebensmitteldiscounter			0 % Drogeriefachmarkt 100 % sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp	0,76 m² Lebensmittelvollsortimenter 0,15 m² Lebensmitteldiscounter			0,00 m² Drogeriefachmarkt 0,02 m² sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Quantitative Nahversorgungssituation	○ ○ ●			○ ○ ●		
Qualitative Nahversorgungssituation	○ ● ○			○ ● ○		

Entwicklungsempfehlungen

- Aufgrund des neuentstehenden Stadtquartiers Möglichkeit zur Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs durch Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes und arrondierenden Nutzungen
- In nicht integrierten Lagen und an Sonderstandorten keine Ansiedlungen und keine Erweiterungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen
- Grot Steenbusch jedoch aufgrund der hohen Versorgungsfunktion als perspektivischer Nahversorgungsstandort bei Öffnung des Baukörpers (in erster Linie des Famila) in Richtung Wohnbebauung und Umstrukturierung der Eingangssituation

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

RUSSEE



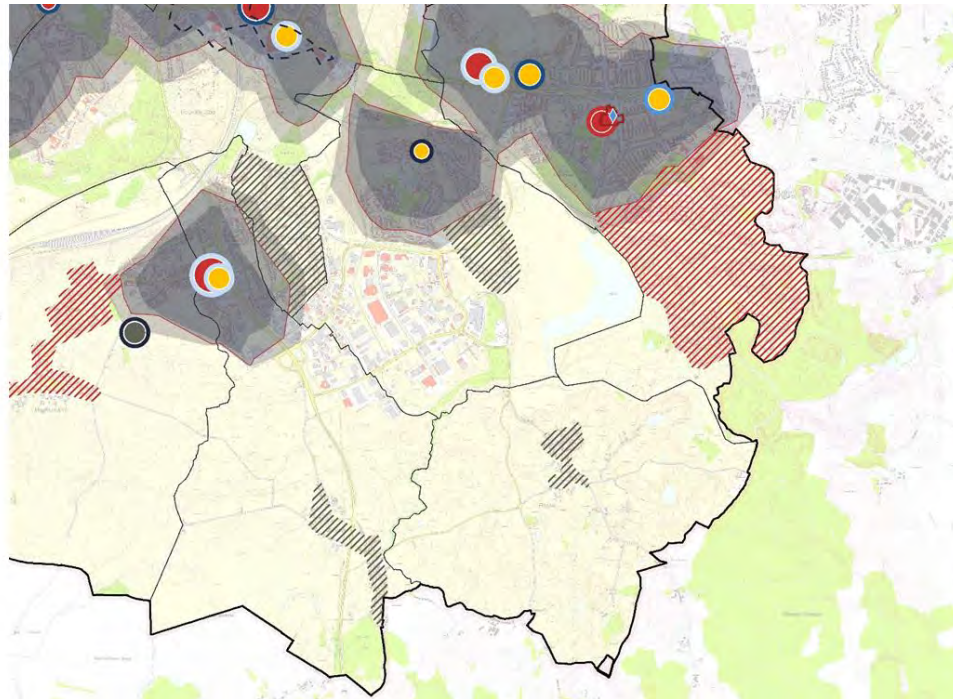
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Bedarfe	■■■			□□□		
Bevölkerungszahl	7.066 (-3,0 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	1.200			600		
Verkaufsfläche je Einwohner*in	0,17			0,09		
Sortimentsspezifische Zentralität	0,45			1,16		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	85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

Entwicklungsempfehlungen

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots im zentralen Versorgungsbereich durch Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes oder anderer Angebote sofern möglich; nachgelagerte Priorität Ansiedlung in den unterversorgten Siedlungslagen
- Jedoch geringe Perspektive zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation aufgrund starker Wettbewerbssituation (insb. SO Russee/Hassee)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

WELLSEE/RÖNNE



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

Entwicklungsempfehlungen

- Ausbau und Erweiterung des Nahversorgungsangebots durch Ansiedlung von Lebensmittelmärkten
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird der besondere Nahversorgungsstandort Segeberger Landstraße ausgewiesen, der weitere Siedlungslagen in Wellsee mitversorgt
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes am besonderen Nahversorgungsstandort

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Einwohner*innen: Stadt Kiel (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Kiel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * Lebensmittelanbieter > 200 m².

9.5 Handlungsprioritäten

Die Ausstattungskennziffern im Bereich der Nahversorgung stellen sich in Kiel je nach Stadtteil als höchst unterschiedlich dar. Um die in diesem Konzept identifizierten stadtteilspezifischen Handlungsbedarfe zu erfüllen und gleichzeitig die fußläufige Nahversorgung sowie die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Kiel aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN KIEL

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

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

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern

- aufgrund der eingeschränkten Funktion für die Grundversorgung erfolgt eine Sicherung der integrierten Nahversorgungsangebote

Ziel 4: Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zu Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung sowie Hofläden zugelassen werden.

Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung) an Standorte, die den Kriterien von Nahversorgungsstandorten entsprechen
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 9.6) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 12), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Die folgende Karte stellt die Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt Kiel zusammenfassend dar.

Betriebstyp

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelvollsortimenter
- geplante Einzelhandelsansiedlung
- sonstige Lebensmittelanbieter*
- ◆ Drogeriemarkt

Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 400 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Standorttyp

- ZVB
- BNVS
- NVS
- siL
- niL

Siedlungslagen

- ▨ unversorgter Bereich mit Potenzial für Ansiedlung
- ▨ unversorgter Bereich mit geringem Potenzial für Ansiedlung
- ▨ besonderem Nahversorgungsstandort zugeordneter Bereich

Gehzeit in Minuten

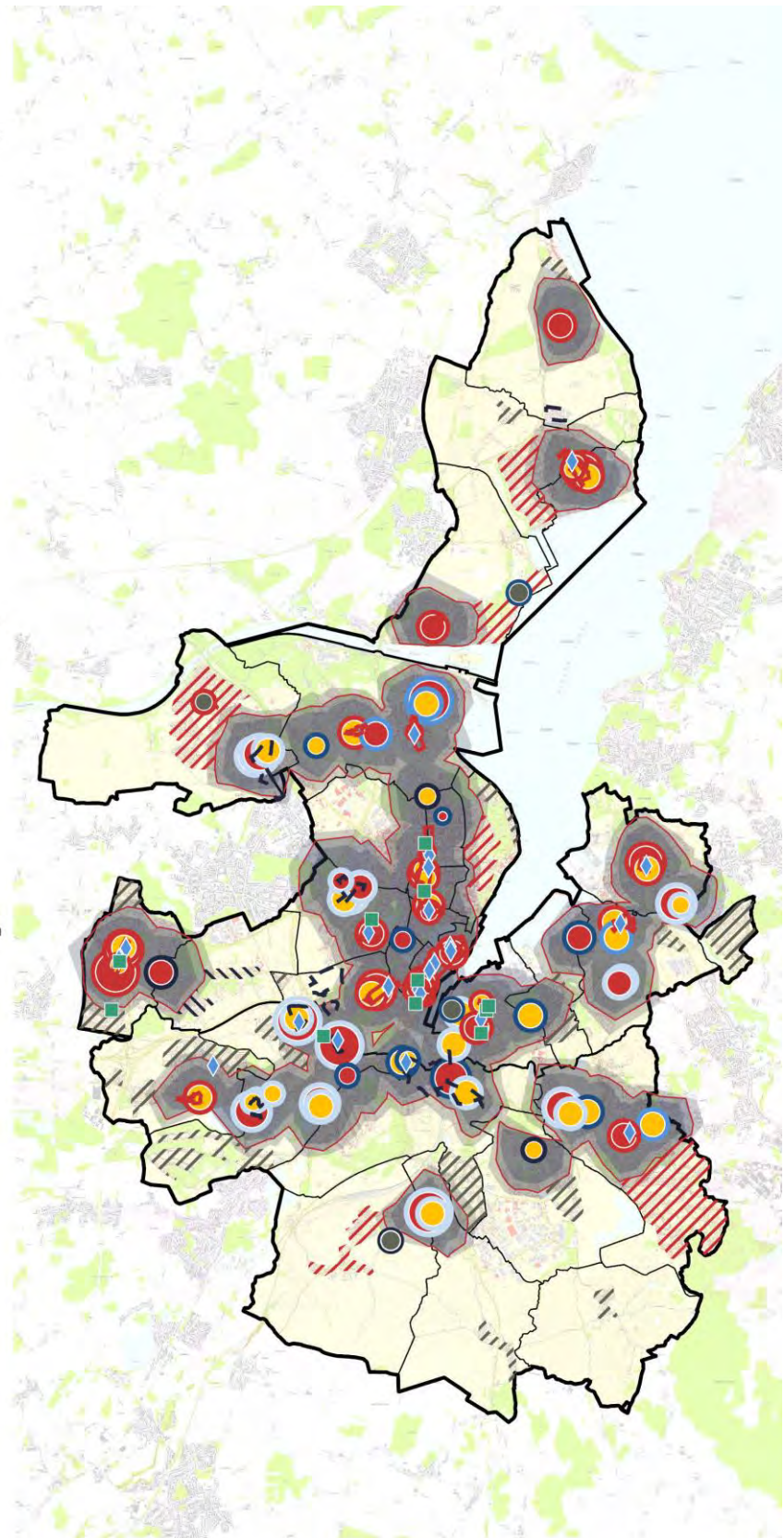
- 8-Minuten-Isochrone
- 10-Minuten-Isochrone
- 12-Minuten-Isochrone

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung
- ▭ Sonderstandort

Administrative Grenzen

- ▭ Stadtteil
- ▭ Kommune



1.000 m

Abbildung 68: Räumliche Nahversorgungssituation Kiel

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

Wie in der vorangegangenen Analyse dargestellt, sind in abgesetzt liegenden Siedlungsbereichen zum Teil keine größeren Versorgungsbetriebe vorhanden. Die Versorgung erfolgt u. a. über die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche und/oder die ausgewiesenen besonderen Nahversorgungsstandorte. Da in den unterversorgten Siedlungsbereichen nicht immer eine ausreichende Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts gegeben ist, sind in diesen Siedlungsbereichen Kleinflächenkonzepte sowie alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote denkbar. Dazu gehören:

- Liefer-/Bestellservice,
- Hofläden,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“),
- Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsflächen ab rd. 1.500 – 2.000 EW Mantelbevölkerung (je nach Wettbewerbsumfeld).

9.6 Standortgerechte Dimensionierung von Nahversorgungsvorhaben

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucher*innenfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (siehe Abbildung 69).

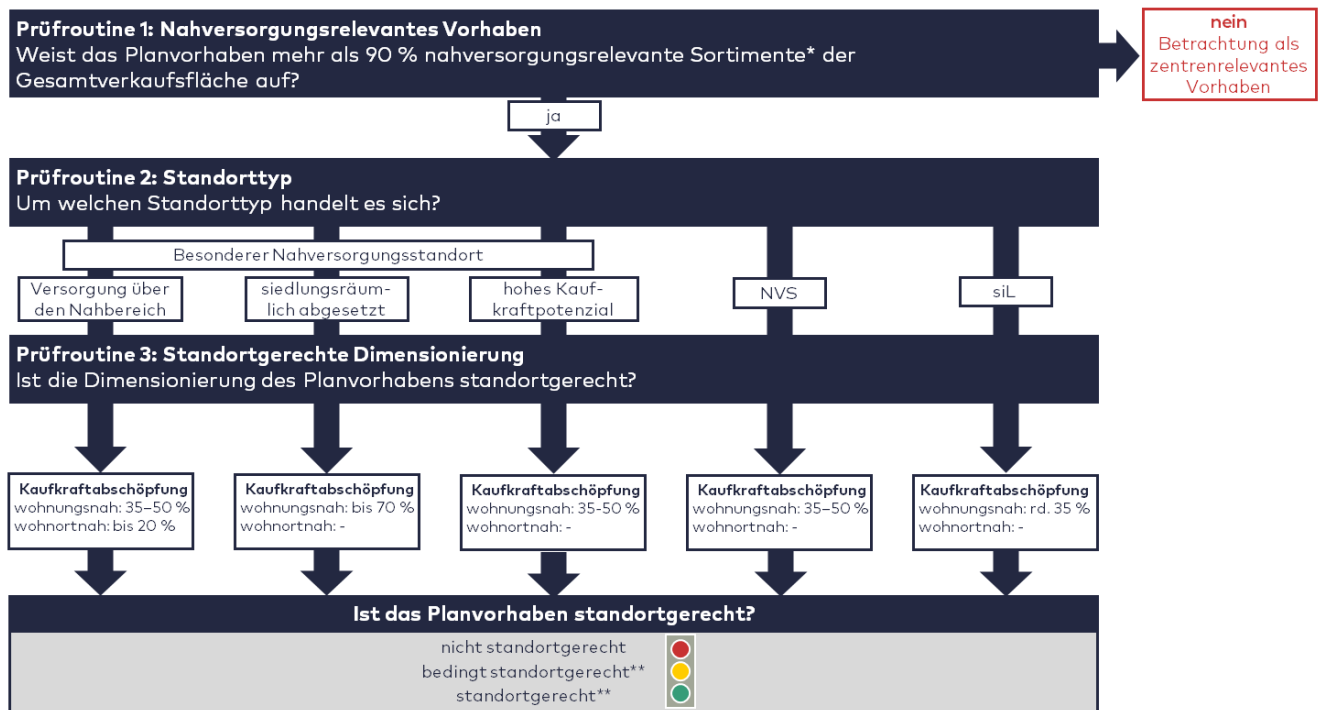


Abbildung 69: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig zentrenrelevant; **eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Kiel dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben und resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert. Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben nicht nahversorgungsrelevant erfolgt eine Prüfung als zentrenrelevantes Vorhaben unter Berücksichtigung der Steuerungsleitsätze (vgl. Kapitel 12.2).

Prüfroutine 2: Standorttyp

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei nach besonderen Nahversorgungsstandorten (BNVS), Nahversorgungsstandorten (NVS) und städtebaulich integrierten Lagen (siL) unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Standorte kann mit der Einstufung nach Kapitel 9.4 fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Betriebes nochmals überprüft werden.

Eine städtebauliche Integration liegt vor, wenn der Vorhabenstandort im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung steht bzw. idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. 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 gesicherte Realisation der städtebaulichen Integration gilt diese Prüfroutine ebenfalls als erfüllt.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

Für die Bewertung als Nahversorgungsstandort muss zusätzlich eine Nahversorgungsfunktion des Standortes für die räumliche, qualitative oder quantitative Nahversorgung vorliegen (Kriterien für die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes siehe Kapitel 9.3.2).

Besondere Nahversorgungsstandorte verfügen darüber hinaus über weitere Nahversorgungsfunktionen, die entweder über den Nahbereich hinausgehen, sich in siedlungsräumlich abgesetzten Lagen befinden oder ein hohes Kaufkraftpotenzial aufweisen (Kriterien von besonderen Nahversorgungsstandorten siehe Kapitel 9.3.2).

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Die Höhe der Kaufkraftabschöpfung ergibt sich aus dem Standorttyp.

- Bei einem städtebaulich integrierten Standort kann in der Regel von einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 35 % im wohnungsnahen Bereich ausgegangen werden.
- Bei einem Nahversorgungsstandort ist dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 bis 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich

nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

- Besondere Nahversorgungsstandorte weisen je nach Funktion z. T. entsprechend höhere Kaufkraftabschöpfungsquoten im wohnungsnahen oder wohnortnahen Bereich auf.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Bei besonderen Nahversorgungsstandorten in siedlungsräumlich abgesetzten Lagen können bis zu 70 % Kaufkraftabschöpfung im wohnungsnahen Bereich angesetzt werden. Diese Standorte weisen ein sehr geringes Wettbewerbsumfeld auf und die umgebenden Siedlungslagen verfügen über keine weiteren fußläufigen Angebote oder Angebote in fahrradfreundlicher Distanz, sodass ein Gros der Kaufkraft an dem besonderen Nahversorgungsstandort gebunden werden kann.

Die Kriterien sind dabei nicht als Kontingentierung von Verkaufsfläche zu verstehen, sondern als Grundlage für weitergehende und sodann städtebaulich begründete Empfehlungen. Insofern ist das Vorgehen kompatibel zu der aktuellen Rechtsprechung des EuGH.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungs-

räumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen (BNVS mit Versorgung über den Nahbereich). Solche **wohntnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Für die wohntnahen Bereiche ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (i. d. R. bis zu 20 %) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche.

Abschließende Gesamtbewertung

Bei einer für den Standorttyp **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandelskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine **geringfügige Überschreitung** um bis zu 5 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse⁵⁵ zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Einzelhandelskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

⁵⁵ Die Vergabe von Verträglichkeits- oder Tragfähigkeitsgutachten erfolgt stets (ausnahmslos) durch die LH Kiel.

10 Neues Standortmodell für Kiel

Zusammenfassend werden in Kiel zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte und Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Folgende Zentren und Standortbereiche finden dabei besondere Berücksichtigung.

Tabelle 42: Zentren- und Standortbereiche für die Stadt Kiel

Innenstadtzentrum	(Besondere) Stadtteil-Nahversorgungszentren	Ergänzungsstandort	Fachmarktstandort
Kiel	Besonderes Stadtteilzentrum Holtenauer Straße	Elmschenhagen Gurlittplatz Holtenau Kirchhofallee	CITTI Winterbeker Weg
	Stadtteilzentren Friedrichsort/Pries Gaarden-Ost Mettenhof Wellingdorf	Neumühlen-Dietrichsdorf Rungholtplatz Russee Schilksee Weißenburgstraße Wik	Schilksee/Redderkoppel Russee/Hassee Schreventeich/Eckernförder Straße Suchsdorf/Eckernförder Straße Theodor-Heuss-Ring Westring

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Ein Gros der Standortbereiche konzentriert sich auf die zentralen Lagen Kiels, u. a. die Innenstadt, das besondere Stadtteilzentrum, verschiedene Nahversorgungszentren und bedeutende Sonderstandorte. In den weiteren Untersuchungsräumen findet sich in großen Teilen eine ortsangemessene Versorgung, jedoch teilweise mit Übergewicht der nicht integrierten Standorte. Im Kieler Süden kann im Rahmen des Konzeptes kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, welcher Versorgungsfunktion für die südlichen Stadtteile übernimmt. Zukünftig sollte daher in diesem Bereich überprüft werden inwiefern bei Realisierung von weiteren Projekten die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches möglich und zielführend ist (siehe Abbildung 70).

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Innenstadtzentrum
- besonderes Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Fachmarktstandort
- Ergänzungsstandort

Administrative Grenzen

- Stadtteil
- Stadtbezirk
- Kommune

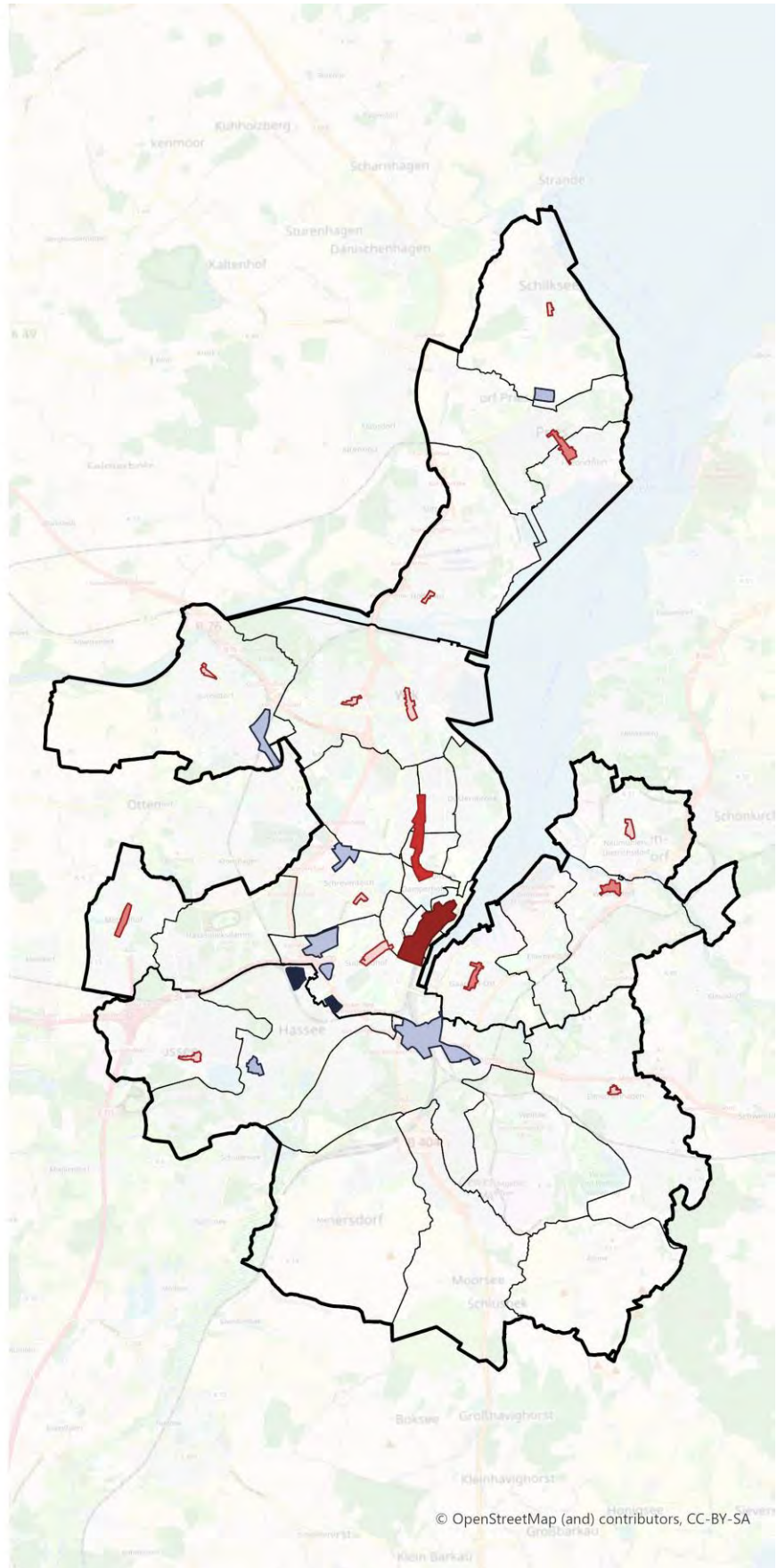


Abbildung 70: Zentren- und Standortmodell

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

Die Festlegung der Zentren- und Standortbereiche ergibt sich aus den Kriterien der Tabelle 43.

Dem Innenstadtzentrum kommt dabei die höchste Bedeutung zu. Es ist die wichtigste gewachsenen Einzelhandelslage und bietet eine vollumfängliche Versorgung aller Warengruppen und Bedarfsbereiche. Wechselwirkungen und Konkurrenzen bestehen i. d. R. nicht. Ausnahmen können aber bspw. Fachmarktstandorte oder Einkaufszentren auf der grünen Wiese darstellen, welche als Konkurrenzstandorte in Erscheinung treten. In Kiel ergibt sich eine solche Konkurrenzbeziehung insbesondere zu den Ergänzungsstandorten Citti und Winterbeker Weg. Der Einzugsbereich umfasst in der Regel das gesamte Stadtgebiet und das weitere Umland.

Das besondere Stadtteilzentrum ist dem Innenstadtzentrum nachgeordnet und weißt ein vielseitiges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich auf. Besondere Stadtteilzentren verfügen häufig über spezialisierte Angebote und Schwerpunkte (u. a. individuelle Fachgeschäfte, gastronomische Angebote, kulturelle Vielfalt). Im Gegensatz zum Stadtteilzentrum reicht der Einzugsbereich über den Stadtteil hinaus und umfasst in der Regel den Stadtteil bis hin zur Gesamtstadt (zielgruppenspezifisch).

Das Stadtteilzentrum verfügt über eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil und bietet eher im kurzfristigen Bedarfsbereich ein Nahversorgungsangebot, welches durch Angebote im mittel- und langfristigen Bereich ergänzt wird. Hierarchisch ist es dem Innenstadtzentrum und dem besonderen Stadtteilzentrum nachgeordnet. Konkurrenzen können zu attraktiven Fachmarktstandorten entstehen.

Das Nahversorgungszentrum ist das Zentrum mit der niedrigsten Versorgungsfunktion, welche sich über den Nahbereich erstreckt. In Nahversorgungszentren liegt der Angebotsfokus auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich, welche um kleinteilige Angebote der mittelfristigen Bedarfsstufe ergänzt werden. Mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb sowie arrondierende Angebote sind am Standort vorhanden. Konkurrenzstandorte können sowohl Fachmarktlagen als auch nicht integrierte Nahversorgungsstandorte sein.

Tabelle 43: Funktionen der Zentren- und Standortbereiche

	IZ	BSTZ	STZ	NVZ	BNVS	NVS	siL	niL	SO-E	SO-F
Kriterien	wichtigste gewachsene Einzelhandelslage mit breitem Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten	Fokus auf vielseitige Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	Fokus auf kurzfristigen Bedarfsbereich mit Ergänzungen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich	Fokus auf kurzfristigen Bedarfsbereich mit mind. einem Nahversorgungsbetrieb	Nahversorgungsbetrieb in räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Wohnbebauung mit besonderer Nahversorgungsfunktion	Nahversorgungsbetrieb in räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Wohnbebauung	räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Wohnbebauung	fehlender räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Wohnbebauung	ergänzendes Angebot zur Innenstadt mit fehlendem räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Wohnbebauung	insb. nicht zentrenrelevante* Sortimente mit fehlendem räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Wohnbebauung
Versorgungsfunktion	großer Einzugsbereich i. d. R. gesamtes Stadtgebiet und weiteres Umland	mittlerer Einzugsbereich i. d. R. Stadtbezirk bis Gesamtstadt	mittlerer Einzugsbereich i. d. R. Stadtteil	kleiner Einzugsbereich i. d. R. auf bestimmte Quartiere beschränkt/über den Nahbereich hinaus	Nahbereich (+ wohnstandortnah)	Nahbereich	Nahbereich	-	-	-
Wechselwirkungen	-	nachgelagert zu IZ	nachgelagert zu BSTZ	nachgelagert zu STZ	nachgelagert zu NVZ	nachgelagert zu BNVS	nachgelagert zu NVS	Konkurrenz zu ZVB	Ergänzung zu IZ	Konkurrenz zu ZVB
Schutz*	hoch nach §34 Abs. 3 BauGB	hoch nach §34 Abs. 3 BauGB	hoch nach §34 Abs. 3 BauGB	hoch nach §34 Abs. 3 BauGB	mittel nach konzeptioneller Zielstellung	mittel nach konzeptioneller Zielstellung	gering	gering	gering	gering

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * Der Schutzgrad der Standorttypen ist aus Sicht der Rechtsprechung (ausschließlich ZVB als Schutzgut) und der Steuerlogik des EZK (ZVB und nachgelagert insb. BNVS und NVS als geeignete Standorte für nahversorgungsrelevante Vorhaben) differenziert zu betrachten. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass im Rahmen von Verträglichkeitsuntersuchungen für nahversorgungsrelevante Vorhaben negative Auswirkungen für die ZVB sowie ergänzend für die integrierte Nahversorgung zu prüfen sind.

11 Sortimentliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Kiel als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimenten in Form einer Sortimentliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen. Dabei wird die Sortimentliste aus dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes Kiel (GEKK) 2010 in modifizierter Form fortgeschrieben.

11.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.⁵⁶ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

⁵⁶ vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kund*innenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die von den Kund*innen überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucher*innenfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf.

Neben den rechtlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept Kiel 2010 (siehe Abbildung 71) ergibt sich die Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Kiel als sog. „Kieler Sortimentsliste“.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Kiel als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend. Im Anhang befindet sich zudem eine Zuordnung der Sortimentsliste nach dem WZ 2008 (vgl. Anhang 1).

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-Zentrenrelevante Sortimente
<p>Davon nahversorgungsrelevant:</p> <p>Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren</p> <p>Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant):</p> <p>Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Antiquariat, Briefmarken</p> <p>Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflege und Tiernahrung</p> <p>Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Handarbeiten, sonst. Textilien</p> <p>Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme</p> <p>Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf</p> <p>Spiel- und Bastelartikel</p> <p>Sport- und Freizeitartikel</p> <p>Nähmaschinen inkl. Nähzubehör</p> <p>Beleuchtungskörper</p> <p>Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik</p> <p>Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren</p> <p>Uhren, Schmuck, Silberwaren</p> <p>Foto- und Videogeräte</p> <p>Elektronikwaren/Unterhaltungselektronik</p> <p>Elektrowaren wie Küchengeräte etc</p> <p>Musikalienhandel</p> <p>Optische und feinmechanische Erzeugnisse</p> <p>Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Zubehör, Bettwaren</p> <p>Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf</p> <p>Babyartikel, Kinderwagen</p> <p>Fahrräder, Zubehör</p> <p>Bilder, Bilderrahmen</p> <p>Wohneinrichtungsaccessoires, Dekorationsartikel</p> <p>Hörgeräte</p> <p>Erotikartikel</p>	<p>Möbel, Küchen, Büromöbel</p> <p>Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen,</p> <p>Gitter, Rollos, Markisen</p> <p>Teppiche, Bodenbeläge, Matratzen</p> <p>Holz, Fenster, Türen</p> <p>Heizungen, Kamine und (Kachel-) Öfen</p> <p>Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturhölzer</p> <p>Campingartikel</p> <p>Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</p> <p>Kfz und Kfz-Zubehör, Motorräder, Caravanzubehör</p> <p>Getränkemärkte</p> <p>Farben, Lacke, Tapeten</p> <p>Sportgroßgeräte, Boote, Zubehör</p> <p>Quelle: Stadtverwaltung Kiel</p>

Abbildung 71: Sortimentsliste Gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2010

Quelle: GEKK 2010

Folgende Ziele werden für die Überprüfung der Sortimentsliste formuliert:

- Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes 2010 mit einem **hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten**
- gegenüber GEKK 2010 **Ausweisung einzelner Sortimente als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant** mit der Zielstellung einer flexiblen und differenzierten Einzelhandelssteuerung an den Sonderstandorten und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
- **Umbenennung** und **Zusammenfassung verschiedener Sortimente** zur Verbesserung der Handhabbarkeit sowie zur Gewährleistung einer hinreichend konkreten Nachvollziehbarkeit für Zwecke der Bauleitplanung
- **gleichzeitig differenzierte Sortimentszuordnung** für eine zukünftig unterschiedliche Steuerung einzelner Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz gemäß den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen.

11.2 Kieler Sortimentsliste

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Kiel (siehe Tabelle 44).

Tabelle 44: Sortimentsliste für die Stadt Kiel (Kurzfassung)

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

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Gegenüber der Sortimentsliste des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes Kiel 2010 ergeben sich somit folgende Änderungen:

- Das Sortiment Antiquariat wird aufgelöst und zukünftig den entsprechenden Sortimenten aufgrund der fehlenden Differenzierbarkeit zugeordnet (z. B. Möbel, Wohneinrichtungsbedarf, Bücher).
- Aufgrund des Angebotes in unterschiedlichen Betriebstypen und der dynamischen Entwicklung digitaler Produkte erfolgt eine Aufteilung der Sortimente Elektronikwaren/Unterhaltungselektronik und Foto- und Videogeräte in die Sortimente **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** (inkl. Foto- und Videogeräte) und **Elektrokleingeräte**.
- Zur Vereinfachung werden die Sortimente Kunstgewerbe, Hohl- und Stahlwaren; Bilder, Bilderrahmen; Wohneinrichtungsaccessoires, Dekorationsartikel unter dem Sortiment **Wohneinrichtungsbedarf** zusammengefasst.
- Aufgrund der fehlenden Möglichkeit der Zuordnung wird der Sortimentsbereichs Geschenkartikel aufgelöst und bei den jeweiligen Sortimenten eingeordnet (z. B. Spiel- und Bastelartikel, Glas, Porzellan, Keramik).
- Um keine Betriebstypen, sondern Sortimente auszuweisen, erfolgt eine Umbenennung des Sortiments Musikalienhandel in **Musikalien**.
- Zur Vereinfachung der Sortimentsbeschreibung wird das Sortiment Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme in **Schuhe, Lederwaren** umbenannt sowie das Sortiment Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Handarbeiten, sonst. Textilien in **Bekleidung**.
- Umbenennung des Sortiments Elektrowaren wie Küchengeräte etc. in **Elektrogroßgeräte** und Einordnung als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment

aufgrund der eindeutigen Bewertung u. a. aufgrund der Zuordnung als Zieleinkauf und der fehlenden Transportfähigkeit des Sortiments.

- Es erfolgt die Auflösung des Sortiments Babyartikel und eine Ausweisung des Sortiments **Kinderwagen** als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment. Das Sortiment Babyartikel ist aus fachgutachterlicher Einschätzung nur bedingt abgrenzbar und wird daher den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Möbel usw. zugeordnet.
- Stärker differenzierte Zuordnung des Sortiments Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflege und Tiernahrung, daher Bewertung von **(Schnitt-)Blumen und Tiernahrung** als zentren- und nahversorgungsrelevant und Einordnung des Sortiments Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere als nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant.
- Zuordnung des Sortiments Getränkefachmarkt zu **Nahrungs- und Genussmittel** und somit Einordnung als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment.
- Zusammenlegung der Sortimente Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Installationsmaterial, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeeinrichtungen und Holz, Fenster, Türen, Beschläge und Farben, Lacke, Tapeten und Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen in das Sortiment **Baumarktsortiment i. e. S.**
- Aus dem Sortiment Teppiche, Bodenbeläge, Matratzen wird **Matratzen** zukünftig als ein gesondertes Sortiment ausgewiesen und als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant bewertet.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

12 Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Kiel und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

12.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Kiel insbesondere zugunsten einer gesamtstädtischen Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

12.2 Steuerungsleitsätze für Kiel

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Kiel empfohlen, wobei eine Bewertung von Planvorhaben auf konzeptioneller Ebene erst ab einer Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche⁵⁷ erfolgt:

⁵⁷ In diesem Zusammenhang ist zwischen den konzeptionellen Zielen des EZK und der Genehmigungspraxis in der Kieler Stadtverwaltung zu unterscheiden. Konzeptionelles Ziel ist u. a. eine Fokussierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf die ZVB und ein sich daraus ergebender restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in sonstigen Lagebereichen (insb. städtebaulich nicht integrierte Lagen). Diese konzeptionellen Zielstellungen (z. B. für die Aufstellung von Bauleitplänen) werden in den Steuerungsleitsätzen konkretisiert. Die Einführung einer so genannten „Bagatellgrenze“ (hier: 200 m² VKF), ab der im Rahmen der Genehmigungspraxis Einzelhandelsvorhaben auf gesamtstädtischer Ebene bewertet werden, soll einer Überlastung der Stadtverwaltung bei entsprechenden Genehmigungsfragestellungen entgegenwirken und entspricht der bereits gelebten Planungspraxis. Weiterhin hat der begleitenden Arbeitskreis Einzelhandel die Einschätzung geteilt, dass diese keine erheblichen Auswirkungen auf die ZVBs haben. Darüber hinaus sich, dass in der Stadt Kiel (zum Zeitpunkt der Erhebung) 1.350 Einzelhandelsbetriebe existieren. 1.053 Betriebe (rd. 78 % der Gesamtbetriebe) verfügen über eine Verkaufsfläche von unter 200 m². 537 Betriebe (rd. 40 % der Gesamtbetriebe) befinden sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und 398 Betriebe (rd. 29 % der Gesamtbetriebe) in städtebaulich integrierten Lagen. Somit wird deutlich, dass die wenigsten dieser Betriebe (rd. 11 %) in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet sind.

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

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung auf den **ZVB Innenstadtzentrum Kiel** fokussiert werden (klein- und großflächig) zur Versorgung der Stadt Kiel und dem Umland (oberzentrale Versorgungsfunktion).
- In den **(besonderen) Stadtteilzentren** begrenzt im Rahmen ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion (besonderes Stadtteilzentrum klein- und großflächig; Stadtteilzentren i. d. R. kleinflächig).
- In den hierarchisch nachgeordneten **Nahversorgungszentren** begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums (deutlich kleinflächig).
- In **sonstigen Lagen** sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadtzentrum Kiel als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und keine negativen Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche in Kiel oder den Nachbarkommunen resultieren.

An den Sonderstandorten und in nicht integrierten Lagen sowie in städtebaulich integrierten Lagen sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen und Erweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben.

An den Sonderstandorten Citti und Winterbeker Weg ist ein dynamischer Bestandsschutz für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der konzeptionellen Entwicklungsziele (vgl. Kapitel 8.3) möglich, um den wirtschaftlichen Fortbestand der dort verorteten Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 45). Dabei erfolgt eine Differenzierung der Konzeptkonformität gemäß des Zentrentyps. Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse, da die Konzeptkonformität nicht gleichzusetzen ist mit einer städtebaulichen Verträglichkeit.

Tabelle 45: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	IZ	BSTZ	STZ	NVZ	siL*	SO	niL
Großes Einkaufszentrum (über 20.000 m ² VKF)	✓	x	x	x	x	x	x
Kleines Einkaufszentrum (i. d. R. 10.000 – 20.000 m ² VKF)	✓	○	x	x	x	x	x
Warenhaus (i. d. R. 3.000 – 20.000 m ² VKF)	✓	○	x	x	x	x	x
Kaufhaus (i. d. R. 1.000 – 3.000 m ² VKF)	✓	✓	○	x	x	x	x
Großer Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 800 – 4.000 m ² VKF)	✓	✓	○	x	x	x	x
Fachmarkt/-discounter (i. d. R. 200 – 800 m ² VKF)	✓	✓	✓	○	○	x	x
Fachgeschäft (i. d. R. 100 bis 200 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	x	x

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = i. d. R. konzeptkonform; ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich; x = i. d. R. nicht konzeptkonform; * inkl. (besondere) Nahversorgungsstandorte.

Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an (besonderen) Nahversorgungsstandorten vorzusehen.

- Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist primär in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen (i. d. R. klein- und großflächig).
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung ist sekundär zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch an (besonderen) Nahversorgungsstandorten zulässig, sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Kiel zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegensteht und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen ist abhängig von den Entwicklungszielen des Nahversorgungsstandortes, wobei das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein soll (siehe Nahversorgungsprüfschema)
- In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sind i. d. R. nur Lebensmittelläden/Convenience-Stores zur direkten Versorgung des Gebietes zulässig.
- In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zu Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung sowie Hofläden zugelassen werden.
- Verkaufsflächengrößen und Verträglichkeit sind im Rahmen von Einzelfallprüfungen herzuleiten

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucher*innenfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten) soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen (i. d. R. klein- und großflächig).

Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung kann auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (oder an Standorten, die den definierten Kriterien genügen), sofern die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Kiel zur Erhaltung und Entwicklung

ihrer zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegensteht und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden, ein Nahversorgungsangebot sekundär empfohlen werden. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten⁵⁸.

Unabhängig davon ist in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität (s. u.) gewahrt wird. Ausnahmsweise und unter Berücksichtigung einer einzelfallbezogenen, städtebaulichen Abwägung, können auch weitere kleinflächige Lebensmittelmärkte (z. B. City-Konzepte, ethnische Supermärkte, Feinkostläden) in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen zulässig sein, sofern die Konzeptkonformität (s. u.) gewahrt wird und sie standortgerecht dimensioniert sind.

Drogeriefachmärkte und Bio-Supermärkte stellen Sonderfälle unter den zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieben dar. Beide Betriebstypen haben eine hohe Bedeutung als Frequenzbringer und ein deutlich über den Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Drogeriefachmärkte weisen darüber hinaus i. d. R. einen nicht unerheblichen zentrenrelevanten Randsortimentsanteil auf. Bio-Supermärkte dienen darüber hinaus aufgrund ihrer Preis- und Zielgruppenstruktur i. d. R. nicht vollumfänglich der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung. Daher sollen beide Betriebstypen i. d. R. auf zentrale Versorgungsbereiche konzentriert werden.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zu Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden. Erweiterungen sollen restriktiv gehandhabt werden. Ausnahmsweise können Erweiterungen nach Steuerungsleitsatz IV zugelassen werden. Lediglich am Sonderstandort Winterbeker Weg ist eine (Re-)Aktivierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche möglich.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität eines Vorhabens ist das Nahversorgungsprüfschema (vgl. Kapitel 9.6) sowie die Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (siehe Tabelle 46). Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

⁵⁸ Die Vergabe von Verträglichkeits- oder Tragfähigkeitsgutachten erfolgt stets (ausnahmslos) durch die LH Kiel.

Tabelle 46: Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Ansiedlungstyp	IZ	BSTZ	STZ	NVZ	BNVS/ NVS*	siL	niL**
SB-Warenhaus (über 5.000 m ² VKF)	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗
Verbrauchermarkt (i. d. R. 3.000 – 5.000 m ² VKF)	✓	✓	○	✗	✗	✗	✗
Großer Supermarkt (i. d. R. 2.000 – 3.000 m ² VKF)	✓	✓	✓	○	✗	✗	✗
Supermarkt (i. d. R. 1.500 – 2.000 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Drogeriefachmarkt, Bio-Supermarkt (i. d. R. bis 1.000 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	○	✗	✗
Lebensmitteldiscounter/Kleiner Supermarkt (i. d. R. 800 – 1.500 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗
kleinflächiger Lebensmittelmarkt (i. d. R. 400 – 800 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	○	✗
Nachbarschaftsladen/Convenience-Store (i. d. R. 100 bis 400 m ² VKF)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = i. d. R. konzeptkonform; ○ = Einzelfallbetrachtung und besonderer Begründungszusammenhang erforderlich; ✗ = i. d. R. nicht konzeptkonform; *Konzeptionell ausgewiesene Nahversorgungsstandorte zzgl. Standorte, die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen; ** inkl. Sonderstandorte; Die Aussagen zur Konzeptkonformität sind um Aussagen zur standortgerechten Dimensionierung zu ergänzen und ersetzen keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär an den Fachmarktstandorten vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafürsprechen.

- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens zu begrenzen – eine ausdifferenzierte Begrenzung der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen getroffen werden.
- Zudem erfolgt eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Fachmarktstandorte sowie die zentralen Versorgungsbereiche ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Grundstücke in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu den Fachmarktstandorten können im Zuge eines Ansiedlungsvorhabens eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten unter Prüfung des Einzelfalls in die Fachmarktstandorte integriert werden.

Um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an Fachmarktstandorten erfolgreich etablieren zu können, ist häufig ein Angebot an zentrenrelevanten und/oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig. Die zentrenrele-

vanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb begrenzt sind. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

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

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/stadtentwicklungspolitische (Ziele/Grundsätze des EZK),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LEP Schleswig-Holstein),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung kann i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 5 % zu verstanden werden (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von fünf bis zehn Jahren). Eine ausdifferenzierte Begrenzung ist im begründeten Einzelfall unter Abwägung stadtentwicklungspolitischer, auswirkungsbezogener, landesplanerischer, rechtlicher und betreiberseitiger Aspekte nach Prüfung möglich. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung sind zu vermeiden. Auslöser einer solchen Entwicklung sollte immer der Bestandsschutz sein.

Leitsatz V: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschreitet.

Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Kiel künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

13 Monitoring

Die im Zuge des Einzelhandelskonzeptes erhobenen Daten und Bewertungen sind als Momentaufnahme der Einzelhandelssituation in der Stadt Kiel zu verstehen und bedürfen dementsprechend aufgrund der Dynamik im Einzelhandel einem Monitoring. Des Weiteren sind eine Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wichtig, um den Erfolg und die Umsetzung des Konzeptes zu überprüfen.

Der Erfolg des Einzelhandelskonzeptes hängt von der konkreten Umsetzung der Steuerungsleitsätze ab. Die für ein Monitoring relevanten Daten sind mit den zugehörigen Attributen, den Datenquellen bzw. Erhebungsmethoden und dem jeweils zuständigen Datenerheber in der nachfolgenden Tabelle 47 dargestellt: Die wichtigsten regelmäßig zu überprüfenden Indikatoren sind neben gesamtstädtischen Indikatoren, Daten zur Nahversorgungssituation, Daten zur Zentrenentwicklung, Daten der Sonderstandorte sowie Daten über die Umsetzung in der Bauleitplanung. Vornehmlich werden die Daten regelmäßig von der Stadt Kiel überprüft, wobei die Möglichkeit zur Zusammenarbeit mit Dritten und externen Büros besteht.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Zudem wird empfohlen einen regelmäßig tagenden Arbeitskreis Einzelhandel zu implementieren, der zu Fragen bezüglich großflächiger Einzelhandelsansiedlungen, -erweiterungen und -änderungen unterstützt.

Ziel	Attribut	Daten/Tool	Wer?	Kosten	Nutzen
Gesamtstädtische Indikatoren					
Regionale Ausstrahlung	Zentralität	Daten von GfK/ifh/MB Research o. ä. oder Vollerhebung	Stadt		
Kaufkraftniveau in Kiel und der Region	Kaufkraftkennziffern	Daten von GfK/ifh/MB Research o.ä.	Stadt oder ggf. IHK		
Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale	Ansiedlungen/Erweiterungen	Einzelhandelsentwicklungen/Planvorhaben	Stadt		
Einzelhandelsentwicklung	Verkaufsfläche/Verkaufsflächenausstattung	Einzelhandelsbestandserhebung/Bevölkerungszahlen	Stadt oder externes Büro		
Einzugsbereich	Kundenherkunft	Kundenherkunftserhebung	Stadt oder externes Büro		

Tourismuszahlen	Übernachtungsgäste, Tagestourist*innen, Anzahl Betten	eigene Daten/eigene Erhebungen	Stadt/Kiel Marketing	
Pendler*innendaten	Ein- und Auspendler*innen	eigene Daten/eigene Erhebungen	Stadt	
Nahversorgung				
Räumliche Nahversorgung	Anteil der fußläufig versorgten Bevölkerung	Regelm. Update strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit Hilfe Geoinformationssystem/Bevölkerungsdaten	Stadt, ggf. im Rahmen von Erhebungen für Verträglichkeitsanalysen (siehe unten)	
Zentrenorientierte Nahversorgung	VKF- oder Betriebszahl-Anteil an Nahversorgungsbetrieben in ZVB	Regelm. Update strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit Hilfe Geoinformationssystem/Bevölkerungsdaten	Stadt, ggf. im Rahmen von Erhebungen für Verträglichkeitsanalysen (siehe unten)	
Reduzierung des Anteils Nahversorgung in Gewerbegebieten/niL	VKF- oder Betriebszahl-Anteil an Nahversorgungsbetrieben in GE/niL	Regelm. Update strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit Hilfe Geoinformationssystem/Bevölkerungsdaten	Stadt, ggf. im Rahmen von Erhebungen für Verträglichkeitsanalysen (siehe unten)	
Quantitativ angemessene Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt/den Stadtteilen	Verkaufsflächenausstattung	Regelm. Update strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit Hilfe Geoinformationssystem/Bevölkerungsdaten	Stadt, ggf. im Rahmen von Erhebungen für Verträglichkeitsanalysen (siehe unten)	
Qualitative angemessene Nahversorgungssituation in der Gesamtstadt/den Stadtteilen	Betriebstypenmix	Regelm. Update strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit Hilfe Geoinformationssystem/Bevölkerungsdaten	Stadt, ggf. im Rahmen von Erhebungen für Verträglichkeitsanalysen (siehe unten)	
Zentrenentwicklung				
Bedeutung und Entwicklung der ZVB im Standortgefüge (individuelle Betrachtung Innenstadt)	VKF- und Betriebszahl-Anteil in ZVB	Regelm. Update VKF/Betriebe in ZVB und sonstigen Lagen	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro	
Quantitative Leerstandsentwicklung in den ZVB	Leerstandsquote	Regelm. Update der Leerstands- und Betriebszahlen	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro	
Qualitative Leerstandsentwicklung in den ZVB	u. a. Bausubstanz, Flächenzuschnitt, Deckenhöhe, Ladenlokalgröße	Regelm. Erhebung und Erfassung in Form von Immobiliensteckbriefen	Stadt bzw. City-/Zentren-/Quartiersmanagement	
Qualitative Entwicklung der Stadtteilzentren	Online-Befragung	Regelm. Update der durchgeführten Online-Befragung	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro	

Ausstattung der Entwicklung der Nahversorgungszentren	Strukturprägende Betriebe und Nahversorger in den NVZ	Regelm. Update strukturprägende Lebensmittelbetriebe mit Hilfe Geoinformationssystem/Bevölkerungsdaten	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro	
Entwicklungsziele	Entwicklungsziele der zentralen Versorgungsbereiche	Regelm. Überprüfung des Zielerreichungsgrad	Stadt	
Entwicklung des Versorgungsgrades der ZVB	Bevölkerungsdaten und Verkaufsflächen-daten	Aktualisierung der Tabelle zum Versorgungsgrad bezogen auf die Einzugsbereiche der ZVB	Stadt	
Quantitative und qualitative Entwicklung der ZEF entsprechend der Versorgungsfunktion des ZVB*	Anzahl, Art und räumliche Verortung der zentrenergänzenden Funktionen	Regelm. Update der Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro	
Entwicklung der Passant*innenfrequenzen	Lagespezifische Höhe der Passant*innenfrequenzen	Regelm. Frequenzmessung	Stadt (Innenstadt); ggf. externes Büro für STZ	
Bedeutung und Entwicklung der Innenstadt	Betriebs- und Verkaufsflächenanteil Innenstadt	Regelm. Update VKF/Betriebe in der Innenstadt	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro	
Lagebezogene strukturprägende Entwicklungen in der Innenstadt	Lagespezifische VKF- und Betriebszahlen im IZ	Regelm. Update VKF/Betriebe im IZ nach Lagen	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro	
Leerstandsentwicklung	Leerstandsquote	Regelm. Update der Leerstands- und Betriebszahlen	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro	
Bedeutung und Entwicklung der zentrenergänzenden Funktionen der Innenstadt	Anzahl, Art und räumliche Verortung der zentrenergänzenden Funktionen im IZ	Regelm. Update der Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro	
Entwicklungsziele	Entwicklungsziele der Innenstadt	Regelm. Überprüfung des Zielerreichungsgrad	Stadt	
Sonderstandorte				
Entwicklung der Sonderstandorte	Quantitative Entwicklung	Regelm. Update Betriebe an den Sonderstandorten	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro	
Bewertung von Neuansiedlungen	Neuansiedlungen nach Lagen	Evaluierung und Bewertung von Neuansiedlungen nach Entwicklungszielen	Stadt	
Reduzierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	Sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile an den Sonderstandorten	Regelm. Update VKF nach Zentrenrelevanz an den Sonderstandorten	Stadt in Zusammenarbeit mit Dritten, ggf. externes Büro	

Umsetzung in der Bauleitplanung				
Aktive Planung gem. EZK	Anzahl an B-Plänen, die gem. EZK angepasst/aufgestellt wurden	Anzahl B-Pläne Übersicht B-Plan	Stadt	
Steuerungswirksamkeit des EZK	Vorhaben die mithilfe des EZK bewertet werden konnten	Bauanträge	Stadt	

Tabelle 47: Monitoring

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * im Innenstadtzentrum und im besonderen Stadtteilzentrum lagebezogen, ZEF = Zentrenergänzende Funktionen.

Nutzung von Datengrundlagen, die für Auswirkungsanalysen erfasst werden

Im Zuge der Erstellung von Auswirkungsanalysen wird von den beauftragten Gutachtern i. d. R. auch eine Bestandserhebung oder -aktualisierung im Einzelhandel durchgeführt. Diese Einzelhandelserfassungen können – sofern die Methodik überwiegend äquivalent zur aktuellen Erhebung gestaltet wird – eine Möglichkeit bieten, den Datensatz der Verkaufsflächen und Betriebe insbesondere im Lebensmittelsegment aktuell zu halten. Möglicherweise kann eine entsprechende Datenübergabe als Standardvorgabe bei künftigen Auswirkungsanalysen in Kiel formuliert werden. Das Einpflegen der Daten aus Auswirkungsanalysen stellt naturgemäß eine zeitlich und räumlich begrenzte Fortschreibung der Daten dar.

Nutzung der Informationen der Industrie- und Handelskammer

Die Industrie- und Handelskammern verfügen über Daten, die für die Fortschreibung der Gesamtdatenbank genutzt werden können. So können die Kammern in einem regelmäßig wiederkehrenden Zeitraum, die Informationen der Gewerbean- und -abmeldungen in die Datenbank einpflegen, sodass hier eine regelmäßige Aktualisierung der Daten stattfindet⁵⁹. Fraglich ist die Verwendbarkeit der Daten; so kann beispielsweise die Angabe der Verkaufsflächengröße von der Definition des Bundesverwaltungsgerichts von 2005 abweichen, sodass keine Kongruenz der einzupflegenden Einzelhandelsdaten mit den Ergebnissen der vorliegenden Einzelhandelserfassung vorherrscht.

Erneute Vor-Ort-Erhebungen

Grundsätzlich ist eine genaue und vollständige Abbildung des tatsächlichen Einzelhandelsbestands nur durch eine Vor-Ort-Erhebung realisierbar. Jedoch ist diese Methode mit vergleichsweise hohen externen Kosten verbunden. Mögliche Abschichtungen nach VKF-Größenklassen, Teilräumen oder Sortimenten wären zu diskutieren.

⁵⁹ Die Anregung spielt nicht auf die Pflege von Daten der Gewerbeämter an, sondern auf Informationen zu den Mitgliedern (An- und Abmeldungen).

14 Schlusswort

Die Stadt Kiel verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Darüber hinaus können die hier erarbeiteten Ziele und Grundsätze (insb. hinsichtlich Anlagentypen und Verkaufsflächen) auch Eingang in das Privatrecht (z. B. Kaufverträge, städtebauliche Verträge) finden. Die Beauftragung von standortbezogenen Gutachten soll stets durch die Landeshauptstadt Kiel oder in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Kiel erfolgen. Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 72).



Abbildung 72: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept

erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. In Anbetracht der bestehenden Strukturen und Handlungserfordernisse ergibt sich zukünftig durch folgende Instrumente – eingeordnet nach Handlungspriorität – die Chance zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Kiel mit besonderem Fokus auf das Innenstadtzentrum und die Stadtteilzentren:

Tabelle 48: Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Kiel

Handlungsmöglichkeiten	Handlungserfordernis
Positionierungsstrategie für die Innenstadt	■ ■ ■
Stärkungskonzepte/Offline-Strategien für Stadtteilzentren	■ ■ ■
Konzept für gastronomische und weitere frequenzerzeugende innerstädtische Funktionen	■ ■ □
Mixed-Use-Potenzialfinder	■ □ ■
Verkehrskonzept	in Erarbeitung
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	in Erarbeitung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Insbesondere für das Innenstadtzentrum Kiels besteht aufgrund der städtebaulichen Struktur und der Ausstattungs- und Leerstandsituation Handlungsbedarf, um die Einzelhandelslagen und den historischen Altstadtkern nachhaltig zu stärken. Parallel zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt die Erarbeitung des integrierten Entwicklungskonzeptes Innenstadt Kiel. Um das Innenstadtzentrum aus Einzelhandelsicht zukunftsfähig aufstellen zu können empfiehlt es sich, aus gutachterlicher Sicht, eine Positionierungsstrategie zu erarbeiten, die lagebezogen, konkrete Handlungsfelder und -empfehlungen für die Themen Branchen-/Nutzungsmix, Funktionsstruktur, Leerstand/Mindernutzungen, Städtebau/Stadtgestaltung und Digitale Sichtbarkeit erarbeiten kann. Zudem können für ausgewählte Stadtteilzentren Stärkungskonzepte zur langfristigen Verbesserung der Angebotsstrukturen beitragen. Zur Optimierung der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie für die Attraktivierung der Parksituation in der Innenstadt kann ein Verkehrskonzept insbesondere für den Innenstadtbereich empfohlen werden⁶⁰. Durch Mixed-Use Konzepte kann an Standorten jenseits der hochverdichteten Lagen die Aufstockung von Handelsimmobilien mit Wohn- und Geschäftseinheiten wirtschaftliche Renditen erhöhen und gleichzeitig dem kommunalen Wohnraumangel begegnet werden. Im Bereich zentrenergänzender Funktionen können insbesondere zur Steuerung von Vergnügungsstätten (Vergnügungsstättenleitlinien liegen vor) sowie zur qualitativen Stärkung der gastronomischen Nutzungen entsprechende Konzepte sowohl das Innenstadterlebnis als auch die Attraktivität der (besonderen) Stadtteilzentren erhöhen.

Weiterhin wird die Erarbeitung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes empfohlen, um die regionale Einzelhandelsentwicklung gemeinsam als Partner*innen in der Region zu steuern.

⁶⁰ In diesem Kontext ist auf den Masterplan Mobilität der KielRegion zu verweisen, in dem u.a. zur Optimierung der innerstädtischen verkehrlichen Erreichbarkeit und Attraktivierung der Parksituation ein Verkehrskonzept, insbesondere für den Innenstadtbereich von Kiel, empfohlen wird.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE)/IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

Junker + Kruse (2010): Gutachten zum Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Kiel. Dortmund.

Kuschnerus, Ulrich/Bischopink, Olaf/Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Neumeier, Stefan (2014): Modellierung der Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern: Untersuchung zum regionalen Versorgungsgrad mit Dienstleistungen der Grundversorgung. In: Thünen Working Paper, No. 16. Johann Heinrich von Thünen-Institut. Braunschweig.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes	11
Abbildung 2:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	15
Abbildung 3:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018	16
Abbildung 4:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	17
Abbildung 5:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen.....	18
Abbildung 6:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	18
Abbildung 7:	Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern (Realentfernung im m) nach Kreistypen	19
Abbildung 8:	Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2016	20
Abbildung 9:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse	22
Abbildung 10:	Wandel des Einkaufsverhaltens	24
Abbildung 11:	Zentralörtliche Funktion Kiels	26
Abbildung 12:	Regionales Wettbewerbsumfeld Kiels	26
Abbildung 13:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Kiel und Umgebung	34
Abbildung 14:	Einzugsgebiet der Stadt Kiel.....	35
Abbildung 15:	Einzelhandelsbestand in Kiel nach Warengruppen und Lagebereichen	38
Abbildung 16:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von Kiel.....	43
Abbildung 17:	Einzelhandelsbestand des Untersuchungsraums Mitte/West nach Größenklassen	49
Abbildung 18:	Einzelhandelsbestand in Kiel Mitte/West nach Warengruppen und Lagebereichen	50
Abbildung 19:	Einzelhandelsbestand des Untersuchungsraums Nord nach Größenklassen	59
Abbildung 20:	Einzelhandelsbestand in Kiel Nord nach Warengruppen und Lagebereichen	60
Abbildung 21:	Einzelhandelsbestand des Untersuchungsraums Ost nach Größenklassen	67
Abbildung 22:	Einzelhandelsbestand in Kiel Ost nach Warengruppen und Lagebereichen	68
Abbildung 23:	Einzelhandelsbestand des Untersuchungsraums Süd nach Größenklassen	75
Abbildung 24:	Einzelhandelsbestand in Kiel Süd nach Warengruppen und Lagebereichen	76
Abbildung 25:	Wohnsitz der Befragten*	84
Abbildung 26:	Kriterien für den Lebensmitteleinkauf*	85
Abbildung 27:	Häufigkeit des Lebensmitteleinkaufs*	85
Abbildung 28:	Verkehrsmittelnutzung der Befragten zum Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren*	86
Abbildung 29:	Einkaufsorte der Befragten	86
Abbildung 30:	Wohnsitz der befragten Passanten	87

Abbildung 31:	Kriterien für den Lebensmitteleinkauf für Passanten.....	88
Abbildung 32:	Verkehrsmittelnutzung der Passant*innen zum Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren	88
Abbildung 33:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarfe	93
Abbildung 34:	Einwohner*innenprognose für Kiel	94
Abbildung 35:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland	95
Abbildung 36:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	96
Abbildung 37:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	96
Abbildung 38:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2025 (Prognose)	97
Abbildung 39:	Sortimentspezifische Entwicklungsimpulse (Zielperspektive)	99
Abbildung 40:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kiel	103
Abbildung 41:	Konkurrenzbeziehungen und Versorgungsfunktionen im Kieler Standortmodell	105
Abbildung 42:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)	108
Abbildung 43:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	110
Abbildung 44:	Lagedifferenzierung zentraler Versorgungsbereiche.....	112
Abbildung 45:	Zentrenstruktur nach GEKK 2010.....	113
Abbildung 46:	Grundsätzliche Veränderungen in der Zentrenstruktur	114
Abbildung 47:	Quantitative Ausstattungsmerkmale der Stadtteilzentren	119
Abbildung 48:	Quantitative Ausstattungsmerkmale der Nahversorgungszentren	139
Abbildung 49:	Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Kiel (Zielperspektive)	170
Abbildung 50:	Neues Zentrenmodell für die Stadt Kiel.....	171
Abbildung 51:	Bewertung der Sonderstandorte nach Zentrenrelevanz der Sortimente	175
Abbildung 52:	Neues Sonderstandortmodell	192
Abbildung 53:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt	197
Abbildung 54:	Zentralitäten der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	199
Abbildung 55:	Zentralitäten der Stadtteile der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.....	201
Abbildung 56:	Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Nahrungs- und Genussmitteln	209
Abbildung 57:	Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/ Apotheken	209
Abbildung 58:	Räumliche Nahversorgungssituation Mitte/West.....	211
Abbildung 59:	Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Nahrungs- und Genussmitteln	225
Abbildung 60:	Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/ Apotheken	225
Abbildung 61:	Räumliche Nahversorgungssituation Nord	226

Abbildung 62:	Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Nahrungs- und Genussmitteln	235
Abbildung 63:	Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/ Apotheken	235
Abbildung 64:	Räumliche Nahversorgungssituation Ost	237
Abbildung 65:	Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorten von Nahrungs- und Genussmitteln	247
Abbildung 66:	Ergebnisse der Onlinebefragung zu den Einkaufsorte von Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/ Apotheken	247
Abbildung 67:	Räumliche Nahversorgungssituation Süd	249
Abbildung 68:	Räumliche Nahversorgungssituation Kiel	263
Abbildung 69:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	264
Abbildung 70:	Zentren- und Standortmodell	269
Abbildung 71:	Sortimentsliste Gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2010	274
Abbildung 72:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	288

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	12
Tabelle 2:	Expansionsanforderungen ausgewählter Lebensmitteldiscounter	21
Tabelle 3:	Expansionsanforderungen ausgewählter Supermärkte	21
Tabelle 4:	Zentralörtliche Funktion und Einzelhandelskennwerte der relevanten Wettbewerber Kiels.....	27
Tabelle 5:	Bevölkerung nach Stadtteilen	29
Tabelle 6:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Kiel	30
Tabelle 7:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landes Schleswig-Holstein.....	30
Tabelle 8:	Tourismuskennzahlen im Vergleich.....	31
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Touristen in Kiel.....	32
Tabelle 10:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen	33
Tabelle 11:	Einzelhandelsbestand in Kiel.....	36
Tabelle 12:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kiel.....	40
Tabelle 13:	Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich	44
Tabelle 14:	Einzelhandelsbestand in Kiel nach Stadtteilen und Untersuchungsräumen	46
Tabelle 15:	Einzelhandelsbestand in Kiel Mitte/West.....	47
Tabelle 16:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kiel Mitte/West.....	51
Tabelle 17:	Einzelhandelsbestand in Kiel Nord	58
Tabelle 18:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kiel Nord	61
Tabelle 19:	Einzelhandelsbestand in Kiel Ost	66
Tabelle 20:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kiel Ost	69
Tabelle 21:	Einzelhandelsbestand in Kiel Süd	74
Tabelle 22:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kiel Süd	77
Tabelle 23:	Relevanten Rahmenbedingungen für zur Ableitung absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarfe für Kiel	99
Tabelle 24:	Warengruppenspezifischen Handlungsbedarfe für die Stadt Kiel bis 2024	100
Tabelle 25:	Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich	118
Tabelle 26:	Quantitative und qualitative Bewertung der Stadtteilzentren.....	120
Tabelle 27:	Quantitative Bewertung der Nahversorgungszentren	140
Tabelle 28:	Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Kiel.....	170
Tabelle 29:	Zielkriterien der Einzelhandelsausstattung für zentrale Versorgungsbereiche	172

Tabelle 30:	Zielkriterien der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen für zentrale Versorgungsbereiche.....	172
Tabelle 31:	Zielkriterien der Erreichbarkeit für zentrale Versorgungsbereiche	173
Tabelle 32:	Zielkriterien für Städtebau und Gestaltung der zentralen Versorgungsbereiche	173
Tabelle 33:	Handlungsmatrix für Sonderstandorte	194
Tabelle 34:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kiel	196
Tabelle 35:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich	198
Tabelle 36:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungserfordernisse der Stadtteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	200
Tabelle 37:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsimpulse der Stadtteile in der Warengruppe Drogeriewaren	202
Tabelle 38:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Mitte/West	208
Tabelle 39:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Nord.....	224
Tabelle 40:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Ost.....	234
Tabelle 41:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Süd	246
Tabelle 42:	Zentren- und Standortbereiche für die Stadt Kiel	268
Tabelle 43:	Funktionen der Zentren- und Standortbereiche.....	271
Tabelle 44:	Sortimentsliste für die Stadt Kiel (Kurzfassung)	275
Tabelle 45:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.....	279
Tabelle 46:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	281
Tabelle 47:	Monitoring	287
Tabelle 48:	Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Kiel ...	289

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	IZ	Innenstadtzentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	MIV	motorisierter Individualverkehr
BGF	Bruttogeschossfläche	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BSTZ	Besonderes Stadtteilzentrum	NVS	Nahversorgungsstandort
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NVZ	Nahversorgungszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Drog	Drogeriewaren	OVG	Oberverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel	RROP	regionales Raumordnungsprogramm
EuGH	Europäischer Gerichtshof	siL	städtebaulich integrierte Lage
EW	Einwohner*innen	STZ	Stadtteilzentrum
GEKK	Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept	VG	Verwaltungsgericht
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	VKF	Verkaufsfläche
		ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Glossar

Andienung	Im Zusammenhang mit Einzelhandel versteht man unter Andienung die Anlieferungsmöglichkeiten, diese kann bspw. über einen Parkplatz oder einen speziell dafür vorgesehenen Bereich geschehen.
Betriebsform (Betriebstyp)	Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebsformen und alte scheiden aus. Der Begriff „Format“ ist deckungsgleich zu verwenden. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.
Bindungsquote	Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).
Dritte Orte/Third Places	Dritte Orte oder auch Third Places genannt, bezeichnen Orte des Alltages, die nicht zum privaten Wohnraum oder zum Arbeitsplatz gezählt werden. Der Begriff geht zurück auf den Soziologen Ray Oldenburg, der Lebensräume in drei Kategorien einteilte: Erste Orte (Zuhause), Zweite Orte (Arbeitsplatz) und Dritte Orte. Beispiele für Dritte Orte können Biergärten, Cafés oder Bibliotheken sein. Charakteristisch für sie sind, dass sie sich auf neutralem Boden befinden (sprich: öffentlich bzw. halböffentliche Orte sind), sie jeder Person offen stehen, Konversation erwünscht ist, sie einfach zu erreichen sind und dort eine angenehme Atmosphäre herrscht. Diese Orte sollen Ausgleich zu Familie und Beruf bieten und als Freizeit-, Erholungs- und Bildungsangebote dienen.
Einzelhandel	Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen. Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsbetriebe im engen Sinne	Betriebe, die Produkte überwiegend an den privaten Endverbraucher verkaufen. Für den/die Kund*innen muss der Betrieb frei zugänglich sein und die Waren müssen erkennbar ausgepreist sein.
Einzelhandelsrelevante Nachfrage	Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.
Fachgeschäft	Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m ² . Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.
Fachmarkt	<p>Betriebstyp der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².</p> <p>Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.</p>
Factory-Outlet-Center (FOC)	Großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische und freizeitorientierte Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe. In jüngerer Zeit fanden jedoch auch Ansiedlungen von Factory-Outlet-Centern in historischen Innenstädten statt (bspw. in Bad Münstereifel).
Fast-Fashion	Unter fast-fashion ist ein Geschäftsmodell im Textileinzelhandel zu verstehen bei der die angebotene Kollektion laufend geändert wird (alle 1 bis 2 Monate). Die Zeit zwischen Design-Erstellung und Verkauf durch den Handel wird somit drastisch reduziert. Durch das ständig sich ändernde Angebot soll der Kunde animiert werden, möglichst häufig eine Filiale aufzusuchen.

Fristigkeitsstufen

Warengruppen lassen sich in 3 Fristigkeitsstufen - oder auch Bedarfsstufen genannt - aufteilen. Der kurzfristige Bedarf beinhaltet z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet. Die mittelfristige Fristigkeitsstufe ist bereits dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen, entsprechende Sortimente werden mindestens über mehrere Wochen oder Monate genutzt. Typische Sortimente dieser Fristigkeitsstufe sind z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel. Die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe werden über einen langen Zeitraum (bspw. mehrere Jahre) hinweg genutzt, entsprechende Sortimente sind bspw. Elektrowaren, Möbel und Uhren und Schmuck.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 – 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Multi- und Cross Channel Vertriebsstrategien

Handelsbetriebe mit Cross-Channel Strategie verfügen ebenfalls über mehrere Vertriebskanäle, diese sind jedoch miteinander verknüpft. Der Kunde kann somit bspw. ein Produkt online vorbestellen und in einer Filiale abholen, oder bspw. in einem Online-Shop die Warenverfügbarkeit vor Ort überprüfen oder aber den Artikel direkt online bestellen.

Multikontextualität

Unter Multikontextualität wird in diesem Konzept die Verknüpfung des Einkaufens mit verschiedenen Anforderungen der Kund*innen verstanden. Diente es früher der reinen Versorgung mit Gütern, so ist Einkaufen heutzutage an verschiedene Erwartungen gebunden. Der Einkauf soll idealerweise zusätzlich Unterhaltung, Entspannung, Kultur und gastronomische Angebote bieten.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten

Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant

Same- Hour- Delivery/ One-Hour - Delivery

Unter One-Hour-Delivery versteht man die Lieferung von Produkten innerhalb einer Stunde nach Bestellvorgang. Der Versandhändler „Amazon Prime“ hat dieses Liefersystem 2015 entwickelt, dieses ist jedoch nur Ballungsräumen für ein ausgewähltes Sortiment verfügbar.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kund*innen einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage /städtebaulich integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ auto-kundenorientierter Standort

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m², das Sortiment umfasst überwiegend Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

Trading down Prozess

„Trading down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufsfläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kund*innen betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberräume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kund*innen nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in

Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Anhang

Anhang 1: Sortimentsliste für die Stadt Kiel (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Bekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Beleuchtungskörper	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Fahrradzubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren	aus 47.51 aus 47.53	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien und Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren, Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	Aus 47.59.2 aus 47.59.9	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Hörgeräte	aus 47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus NUR: Hörgeräte)
Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Foto- und Videogeräte)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Optische und feinmechanische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker
Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus NICHT: Hörgeräte)
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
	Aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	47.79.2	Antiquariate
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spiel- und Bastelartikel	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Freizeitartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren, Schmuck, Silberwaren	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)

Wohneinrichtungsbedarf	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogerieartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren	47.29	Reformwaren
	47.73	Apotheken
	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (daraus NICHT: Reformwaren)
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Tiernahrung)

nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
Brennstoffe und Mineralölzeugnisse	46.71.2. aus 47.78.9	Großhandel mit Mineralölzeugnissen Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrpülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kfz und Kfz-Zubehör, Motorräder, Caravanzubehör	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Krafträderteilen und -zubehör
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel, Küchen, Büromöbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen, Düngemittel, Erde, Gartenartikel, Naturhölzer	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte, Boote, Zubehör	aus 47.64.	Einzelhandel mit Fahrrädern, Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßgeräte, Einzelhandel mit Booten)
Teppiche, Bodenbeläge	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NICHT: Tapeten)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Tiernahrung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kiel als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Anhang 2: Einzelhandelsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen nach neuer Abgrenzung

Einzelhandelsstruktur im Innenstadtzentrum Kiel (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	303
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	22,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	102.200
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	23,4 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	38 (11,1 %)
Zentrenergänzende Funktion	281

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

Einzelhandelsstruktur im besonderen Stadtteilzentrum Holtenauer Straße (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	138
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	10,2 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	17.200
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	3,9 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	6 (4,2 %)
Zentrenergänzende Funktion	128

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

Einzelhandelsstruktur im Stadtteilzentrum Friedrichsort/Pries (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	43
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	3,2 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	8.100
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	1,9 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	5 (10,4 %)
Zentrenergänzende Funktion	40

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

Einzelhandelsstruktur im Stadtteilzentrum Gaarden-Ost (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	50
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	3,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	6.600
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	1,5 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	5 (9,1 %)
Zentrenergänzende Funktion	61

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

Einzelhandelsstruktur im Stadtteilzentrum Mettenhof (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	31
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	2,3 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	14.100
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	3,2 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	1 (3,1 %)
Zentrenergänzende Funktion	24

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

Einzelhandelsstruktur im Stadtteilzentrum Wellingdorf (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	13
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	1,0 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.600
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	0,6 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	-
Zentrenergänzende Funktion	21

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

Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Elmschenhagen (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	7
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	0,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.600
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	0,4 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	2 (22,2 %)
Zentrenergänzende Funktion	7

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

Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Gurlittplatz (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	5
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	0,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	900
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	0,2 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	-
Zentrenergänzende Funktion	5

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

Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Holtenau (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	9
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	0,7 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	2.400
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	0,6 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	-
Zentrenergänzende Funktion	5

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

Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Kirchhofallee (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	20
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	1,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	6.200
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	1,4 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	1 (4,8 %)
Zentrenergänzende Funktion	39

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

Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Neumühlen-Dietrichsdorf (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	12
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	0,9 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	3.800
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	0,9 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	3 (20,0 %)
Zentrenergänzende Funktion	16

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

Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Rungholtplatz (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)*

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	5
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	0,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	200
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	0,0 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	2 (28,6 %)
Zentrenergänzende Funktion	6

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06-07/2018; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * ohne die im Nachgang der Bestandserhebung erfolgte Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Rungholtplatz (Nah & Frisch-Markt).

Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Russee (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	3
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	0,2 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.200
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	0,3 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	-
Zentrenergänzende Funktion	4

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

Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Schilksee (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	5
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	0,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.400
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	0,3 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	-
Zentrenergänzende Funktion	6

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

Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Wik (ZVB-Abgrenzung GEKK 2020)

Einzelhandelsstruktur	Erhebung 2018
Anzahl der Betriebe	18
Anteil der Betriebe (bezogen auf Gesamtstadt)	1,3 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	1.800
Verkaufsflächenanteil (bezogen auf Gesamtstadt)	0,4 %
Anzahl Leerstände (Leerstandsquote)	-
Zentrenergänzende Funktion	33

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

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbB

info@Stadt-handel.de

www.Stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43