

Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept

für die Landeshauptstadt Kiel

- Information der Kieler Kaufmannschaft -

Landeshauptstadt Kiel

17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Kiel

2

Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

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

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

Bausteine der Untersuchung

- I Analyse der untersuchungsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation in Kiel (und der Region)**
 - > Bestandserhebung der CIMA
 - > städtebauliche Analyse der Nebenzentren und Sonderstandorte
 - > Bewertung der wohnortnahen Versorgungssituation
 - > Haushalts- und Passantenbefragungen

- II Zieldiskussion zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel**
 - > Aufzeigen von Entwicklungsspielräumen und -optionen
 - > Diskussion grundsätzlicher Steuerungsmodelle und deren Folgewirkungen
 - > Ableitung grundlegender Ziele und Handlungserfordernisse

- III Konzeptentwicklung**
 - > Räumlich-funktionales Standortmodell
 - > Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
 - > Standortspezifische Empfehlungen
 - > Kieler Sortimentsliste und Vorschlag für „Ansiedlungsregeln“



Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Angebotssituation – gesamtstädtische Betrachtung

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

Quellen:

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

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

Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Angebotsituation – gesamtstädtische Betrachtung

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

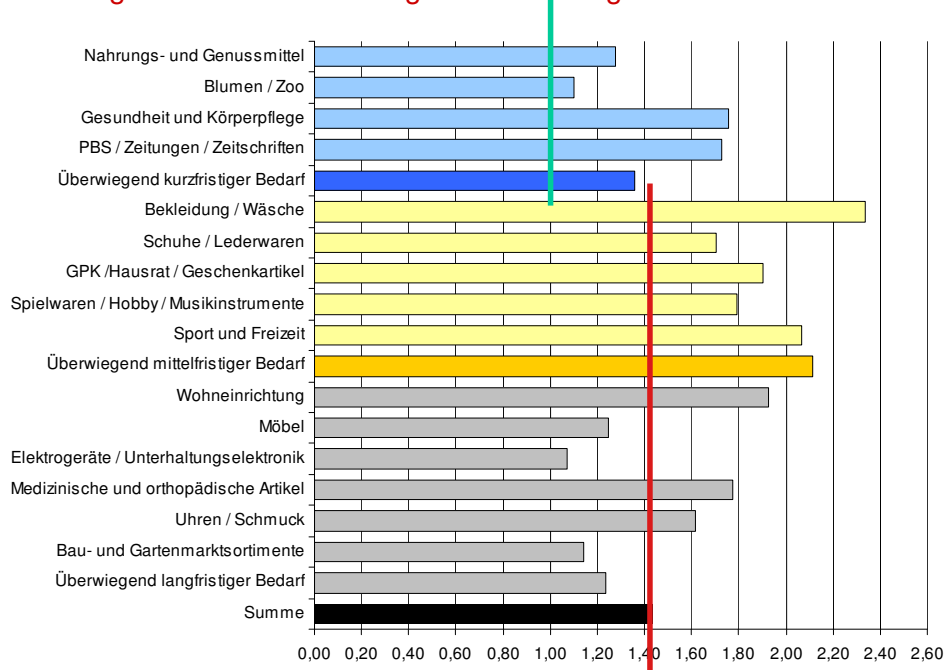
Seite ist Bestandteil einer Folienspräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Zentralitätskennziffern

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Lagen



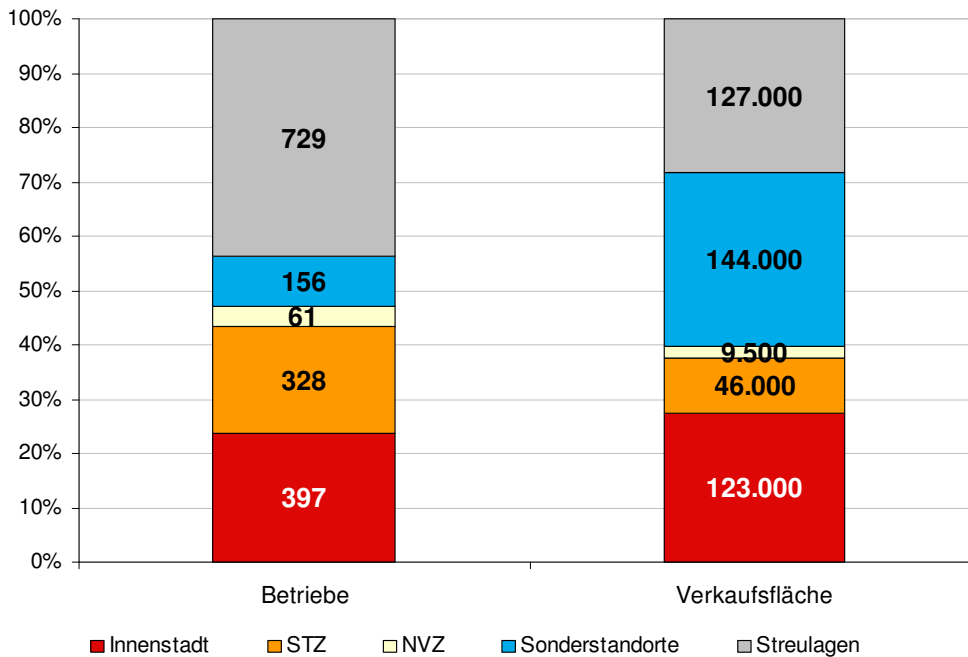
Seite ist Bestandteil einer Folienspräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Angebotsituation – gesamtstädtische Betrachtung

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Lagen



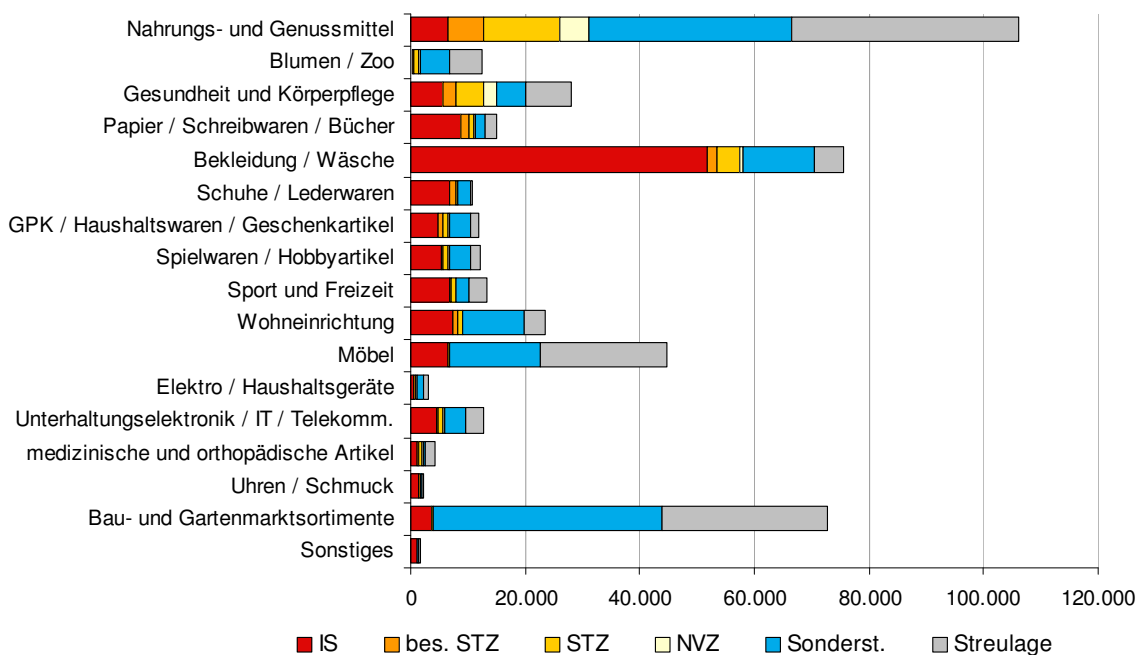
Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Angebotsituation – gesamtstädtische Betrachtung

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots nach Lagen



Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

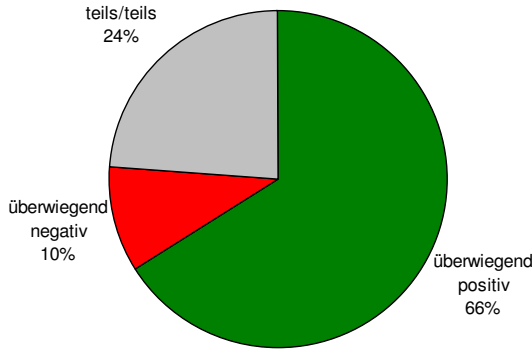
Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Haushaltsbefragungen

Wie beurteilen Sie das Einkaufsangebot in Ihrem Stadtteil?

gesamtstädtisches Ergebnis:



Gründe für Positivnennungen (Anteil an der Gesamtzahl der Positivnennungen)

Auswahl (38 %)
Erreichbarkeit (33 %)
Preisniveau (6 %)
Einkaufsatmosphäre (5 %)
Qualität des Angebots (4 %)

Gründe für Negativnennungen (Anteil an Gesamtzahl der Negativnennungen)

Woanders mehr Auswahl (41 %)
Woanders mehr Einkaufsatmosphäre (12 %)
Woanders attraktivere Gestaltung (10 %)
Woanders bessere Angebotsqualität (7 %)
Anderswo billiger (7 %)

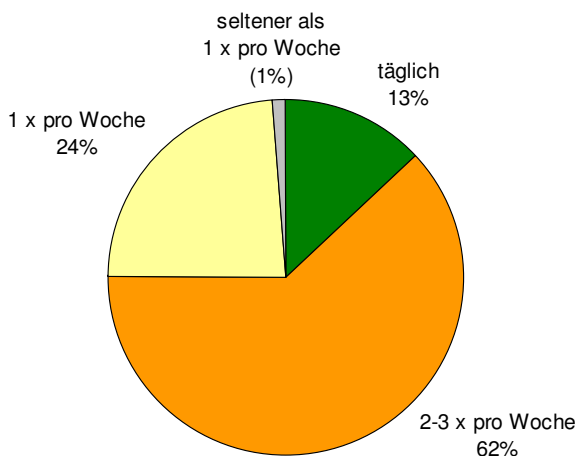
Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Haushaltsbefragungen

Wie häufig kaufen Sie Lebensmittel ein?



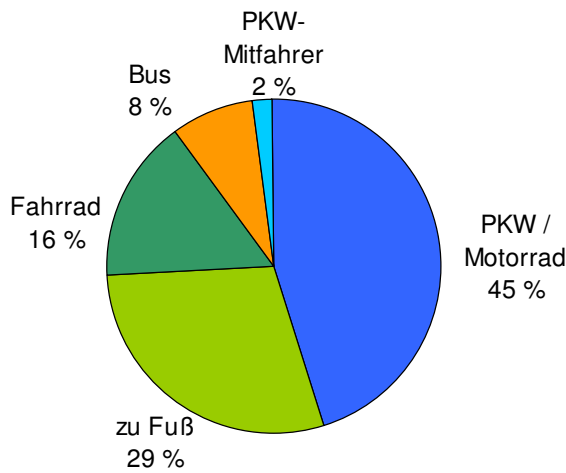
Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

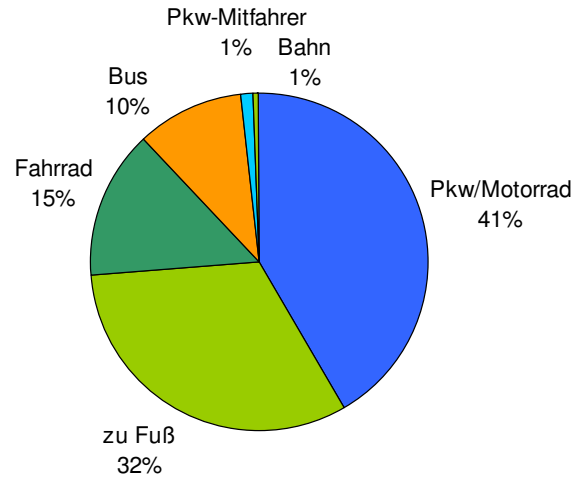
Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Haushaltsbefragungen

Welches Verkehrsmittel nutzen Sie überwiegend zum Lebensmitteleinkauf?



Passantenbefragung:
Verkehrsmittelwahl bei der Anreise



Seite ist Bestandteil einer Folienspräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

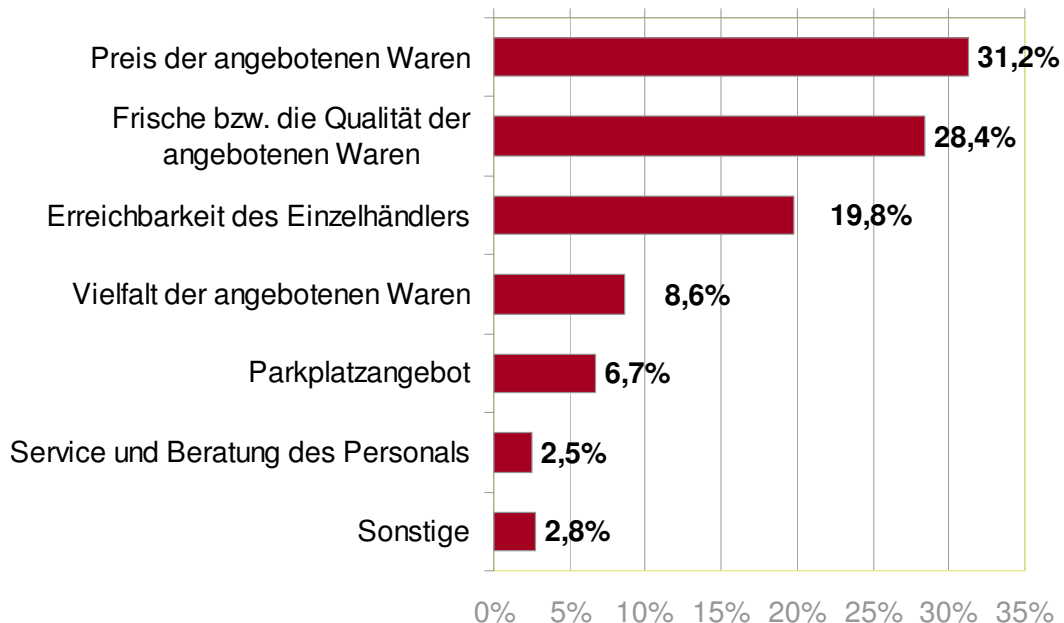
Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Passantenbefragungen

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

Mehrfachnennungen möglich (n = 2.013 Antworten)



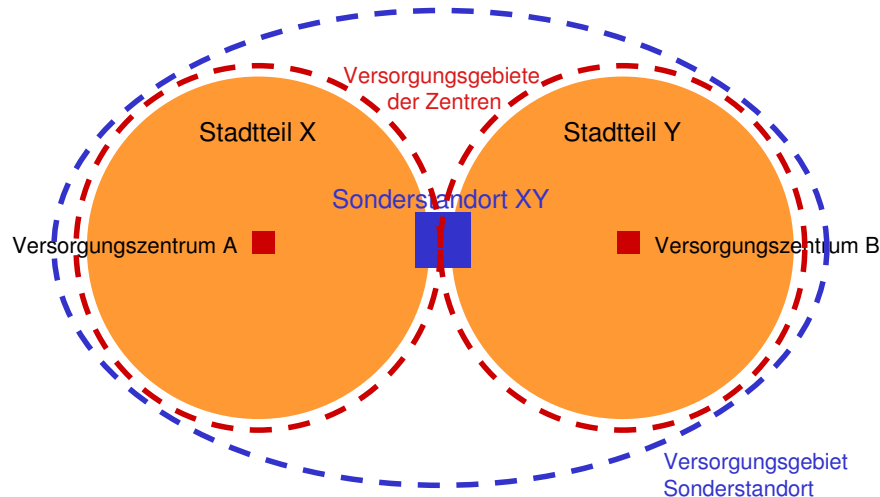
Seite ist Bestandteil einer Folienspräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung Planung Dortmund

Zukunftsfähige Nahversorgung mit dem „Kieler Modell“?

Grundprinzip: integrierte Versorgungszentren neben peripher gelegenen Ergänzungsstandorten

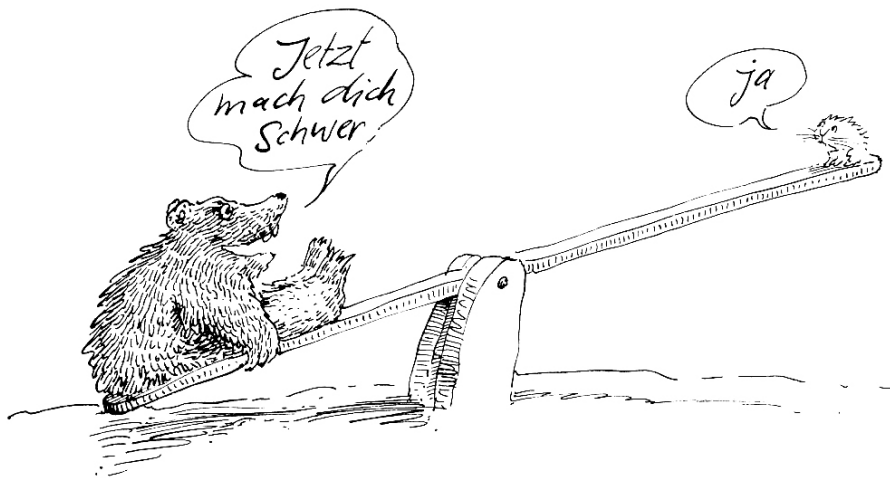


Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Zukunftsfähige Nahversorgung mit dem „Kieler Modell“?



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

Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Bisherige Zwischenergebnisse

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

Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

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

Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Übergeordnetes Leitbild der Einzelhandelsentwicklung

Vorbemerkung


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

Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung in Kiel

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

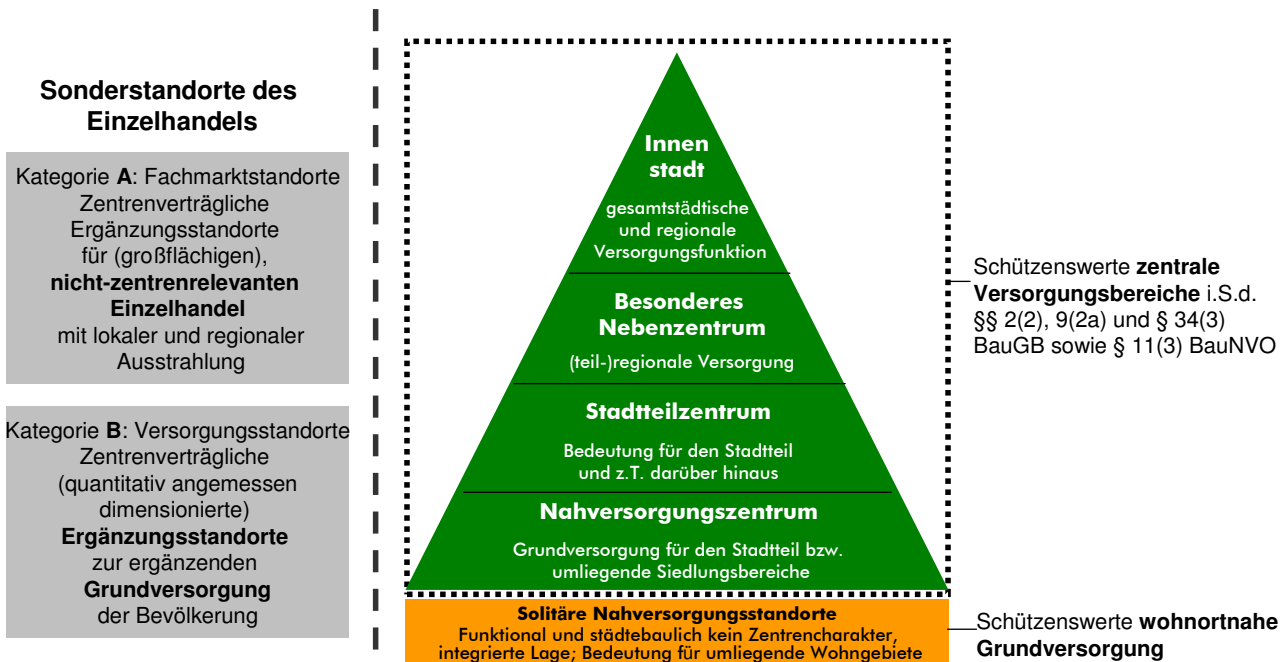
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Kieler **Innenstadt** als Hauptgeschäftsbereichs der Stadt sowie attraktiver **Nebenzentren** in den Kieler Stadtteilen
- Sicherung und Ausbau einer möglichst flächendeckenden **wohnnahen Grundversorgung** im Stadtgebiet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

Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Räumlich-funktionales Standortmodell (Zielvorstellung)



Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Räumlich-funktionales Standortmodell (Zielkonzeption)

- Entwicklungsschwerpunkt für **zentrenrelevanten** Einzelhandel:
 - Innenstadt,
 - Zentrum Holtenauer Straße
 - Stadtteilzentren
- Entwicklungsschwerpunkt für **nahversorgungsrelevanten** Einzelhandel:
 - Innenstadt
 - Zentrum Holtenauer Straße
 - Stadtteilzentren
 - Nahversorgungszentren
- Entwicklungsschwerpunkt für (großfl.) **nicht-zentrenrelevanten** Einzelhandel: ausgewählte Sonderstandorte (ggf. auch weitere perspektivische Sonderstandorte zu definieren)
- Restriktive Behandlung von Sonderstandorten hinsichtlich nahversorgungs- und zentrenrelevanten Entwicklungen



Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

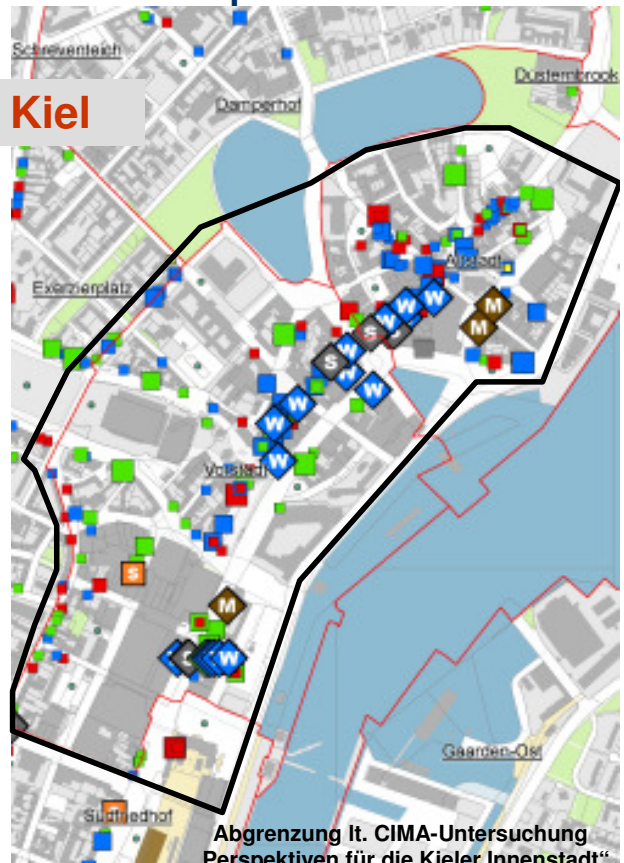
Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Beispiel: Kieler Innenstadt

Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Kiel und die Umlandregion

Entwicklungsempfehlung:

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



Abgrenzung lt. CIMA-Untersuchung „Perspektiven für die Kieler Innenstadt“

Seite ist Bestandteil einer Folienspräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

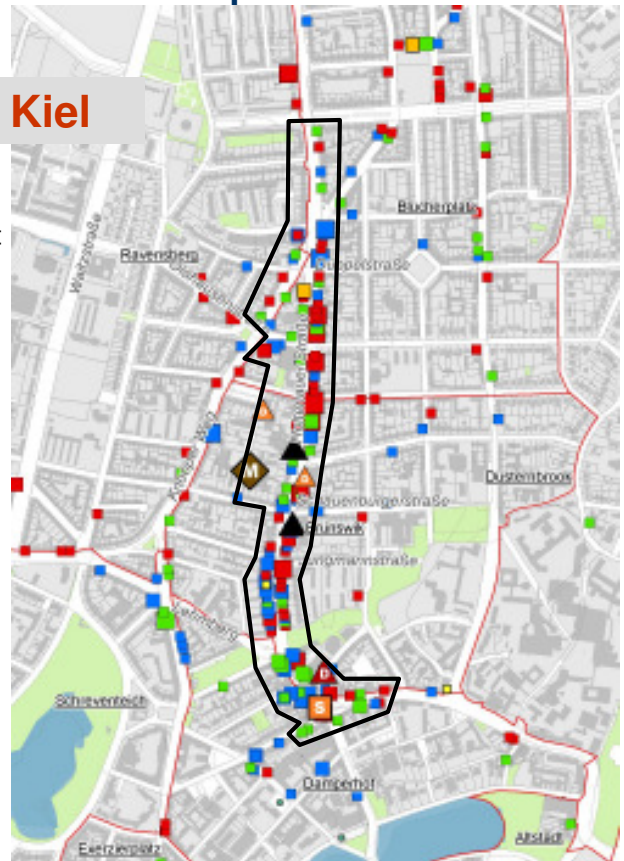
Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Beispiel: Zentrum Holtenauer Straße

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

Entwicklungsempfehlung:

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



Seite ist Bestandteil einer Folienspräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

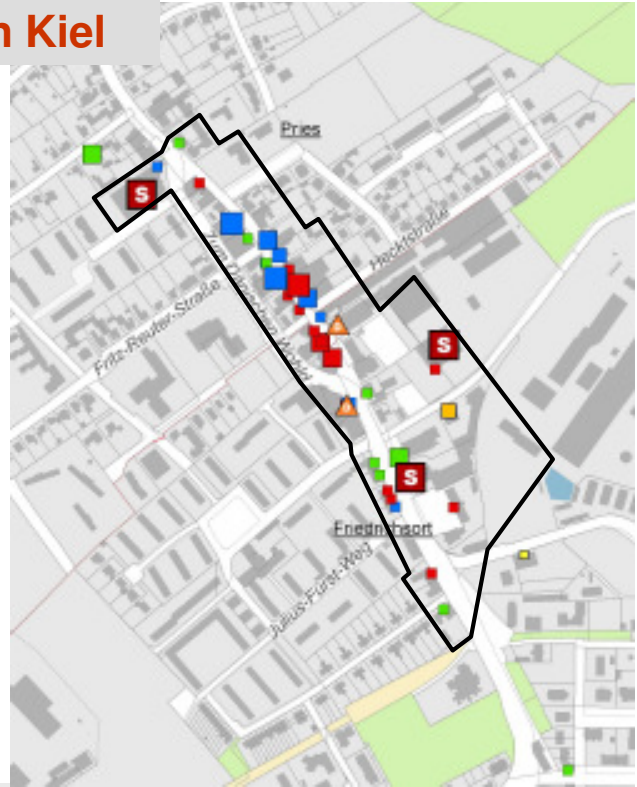
Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Beispiel: Stadtteilzentrum Friedrichsort / Pries

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

Entwicklungsempfehlung:

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



Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Beispiel: Nahversorgungszentrum Holtenau

Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Holtenau

Entwicklungsempfehlung:

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



Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

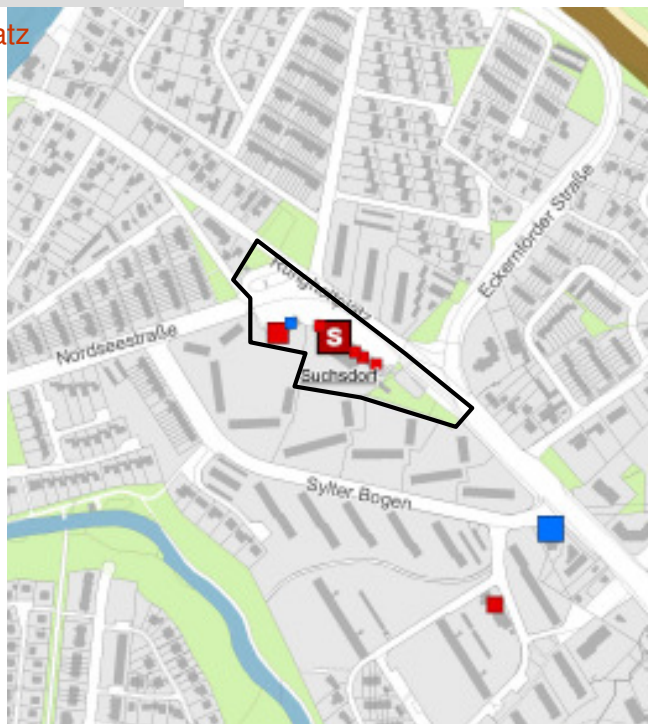
Zentrale Versorgungsbereiche in Kiel

Beispiel: Nahversorgungszentrum Rungholtplatz

Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Suchsdorf mit zentraler Lage im Stadtteil

Entwicklungsempfehlung:

- Sicherung des Grundversorgungsangebots und v.a. des frequenzerzeugenden Magnetbetriebs zur Positionierung des Zentrums
- Schwerpunkt: kurzfristiger Bedarf
- Bauliche Umstrukturierung bzw. Erweiterung zu prüfen



Seite ist Bestandteil einer Folienspräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

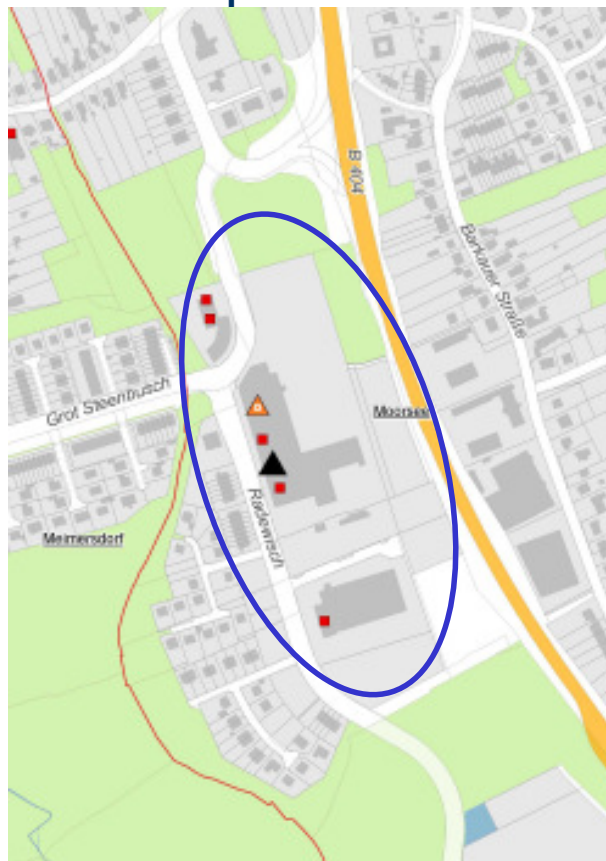
Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Sonderstandorte in Kiel

Beispiel: Sonderstandort Moorsee / Meimersdorf

Ergänzungsstandort zur Grundversorgung der Bevölkerung in den südlichen Kieler Stadtteilen



Seite ist Bestandteil einer Folienspräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

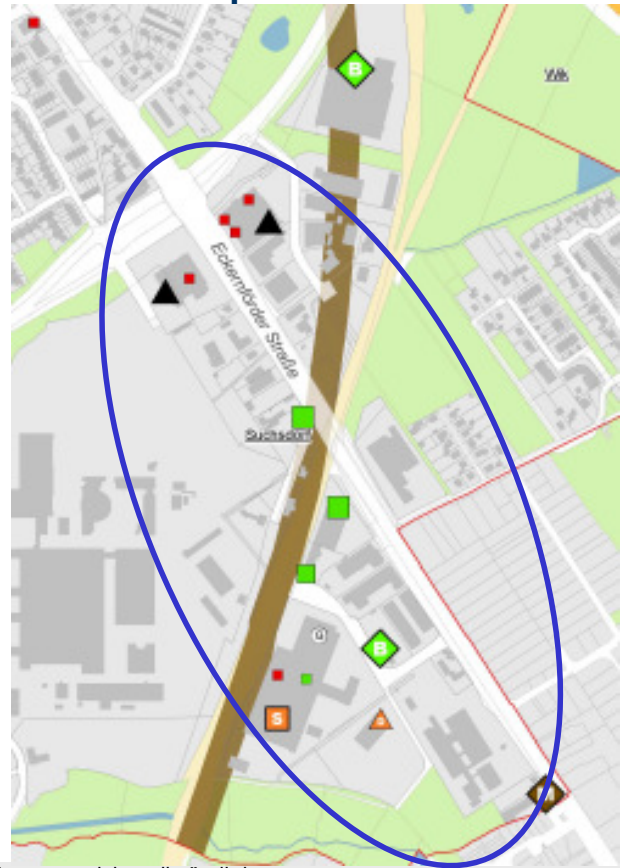
Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Sonderstandorte in Kiel

Beispiel: Sonderstandort Suchsdorf

Ergänzungsstandort zur Grundversorgung der Bevölkerung in Suchsdorf und Projensdorf



Seite ist Bestandteil einer Folienspräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Kieler Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

Quelle: Stadtverwaltung Kiel

Davon nahversorgungsrelevant:

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

Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant):

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Antiquariat, Briefmarken • Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflege und Tiernahrung • Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Handarbeiten, sonst. Textilien • Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme • Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf • Spiel- und Bastelartikel (Spielwaren) • Sport- und Freizeitartikel • Nähmaschinen inkl. Nähzubehör • Beleuchtungskörper • Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik • Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Foto- und Videogeräte | <ul style="list-style-type: none"> • Elektronikwaren/Unterhaltungselektronik (Bild- u. Tonträger, Computer, Telefone) • Elektrowaren wie Küchengeräte etc • Musikalienhandel, Tonträger • Optische und feinmechanische Erzeugnisse • Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Zubehör, Bettwaren • Waffen und Jagdbedarf, Anglerbedarf • Babyartikel, Kinderwagen • Fahrräder, Zubehör • Bilder, Bilderrahmen • Wohneinrichtungsaccessoires, Dekorationsartikel • Hörgeräte • Erotikartikel |
|---|---|

Seite ist Bestandteil einer Folienspräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Kieler Sortimentsliste

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Quelle: Stadtverwaltung Kiel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge,
- Badeeinrichtungen,
- Gitter, Rollos, Markisen
- Teppiche, Bodenbeläge, Matratzen
- Holz, Fenster, Türen
- Heizungen, Kamine und (Kachel-) Öfen

Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

„Ansiedlungsregeln“ zur Einzelhandelsentwicklung

- **Ansiedlungsregel 1:**
 - Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten** Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen angesiedelt
- **Ansiedlungsregel 2:**
 - Einzelhandelsbetriebe /-vorhaben mit **zentrenrelevanten** Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) werden zukünftig nur noch in der Innenstadt, im Zentrum Holtenauer Straße und in den Stadtteilzentren sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Nahversorgungszentren und Siedlungsbereichen angesiedelt
- **Ansiedlungsregel 3:**
 - Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten** Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, im Zentrum Holtenauer Straße und an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt
- **Ausnahme:**
 - Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten** oder **nicht-zentrenrelevanten** Hauptsortimenten können in städtebaulich begründeten Ausnahmefällen erweitern, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind

Seite ist Bestandteil einer Folienpräsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig!

Stand: 17. März 2010

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung Dortmund

Ein (politisch beschlossenes) Einzelhandelskonzept...

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

SONDERN

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