

Gemeinsame Sitzung des Wirtschaftsausschusses und des Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss

| 29. Juni 2021



Tagesordnungspunkte

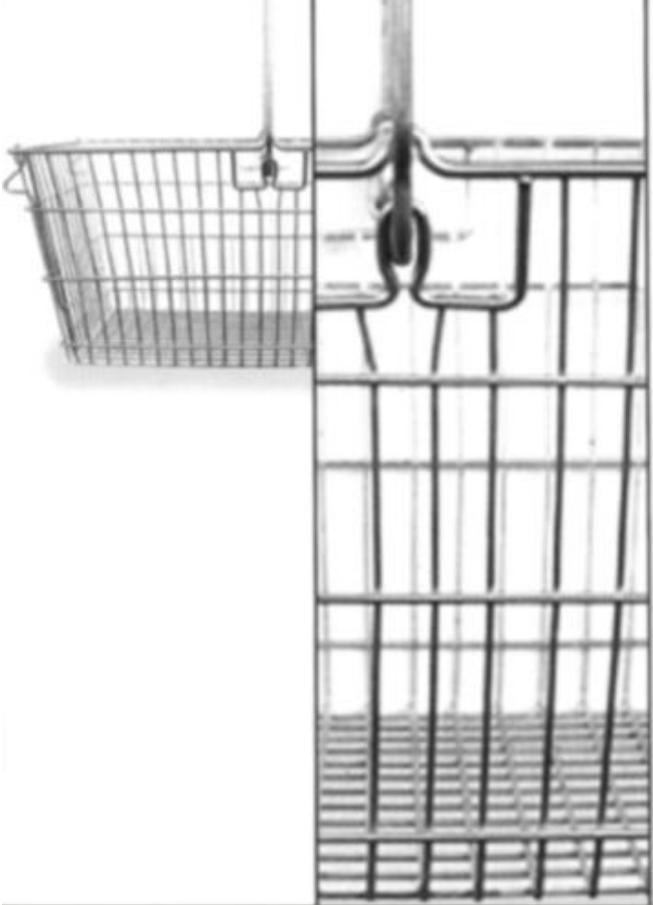
A. Öffentlicher Teil

- TOP 1 Einwohnerfragestunde
- TOP 2 Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen
hier: Einbringung des Entwurfs sowie Vorstellung der
wesentlichen Inhalte durch das beauftragte Büro Junker und
Kruse, Dortmund
- TOP 3 Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

A. Öffentlicher Teil

TOP 1: Einwohnerfragestunde

TOP 2: Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen
hier: Einbringung des Entwurfs sowie
Vorstellung der wesentlichen Inhalte
durch das beauftragte Büro Junker u.
Kruse, Dortmund



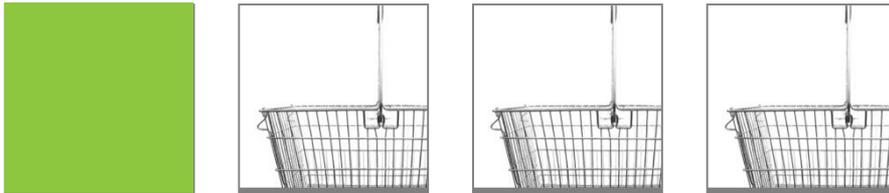
Stadt Kamen

Einzelhandelskonzept 2021

Vorstellung des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes im gemeinsamen
Wirtschaftsausschuss, Planungs- und Straßenverkehrsausschuss
Kamen, den 29.06.2021

Untersuchungsaufbau





1. Kenndaten der Analyse

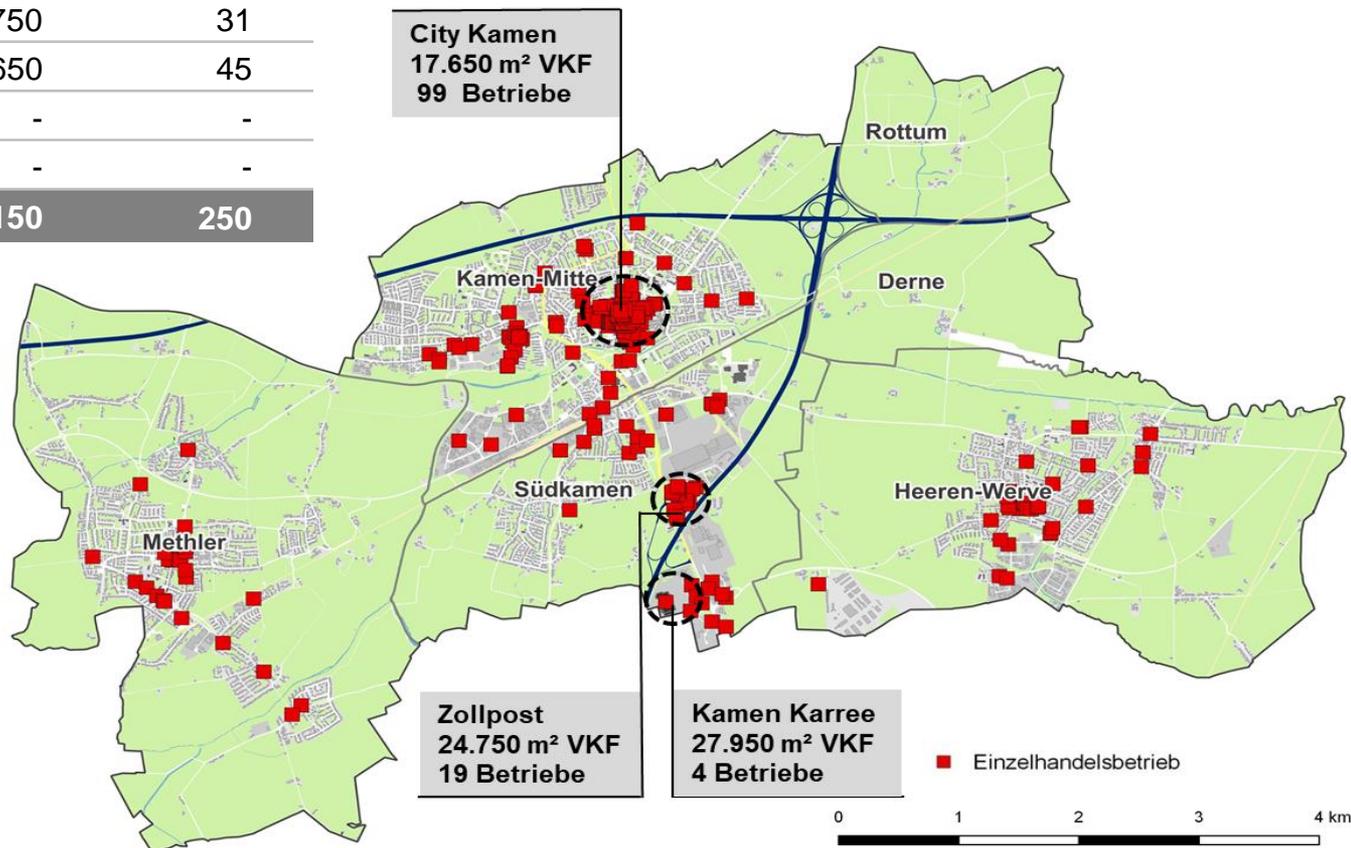
Eckdaten der Analyse

Anzahl der Betriebe	250
Verkaufsfläche	110.150 m ²
Verkaufsflächenausstattung.....	2,4 m ² /EW
Verkaufsfläche pro Betrieb	440 m ²
Großflächiger Einzelhandel	26 Betriebe 77.100 m ² VKF (70 %)
Verkaufsfläche (NuG) (m ²)	22.050 m ² (20 %)
Verkaufsflächenausstattung (NuG)	0,49 m ² /VKF NuG pro EW
Zentralität (NuG)	0,90
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau	97,86
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	283,6 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	341,8 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	1,21

Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlagen: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 12/2018; IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019

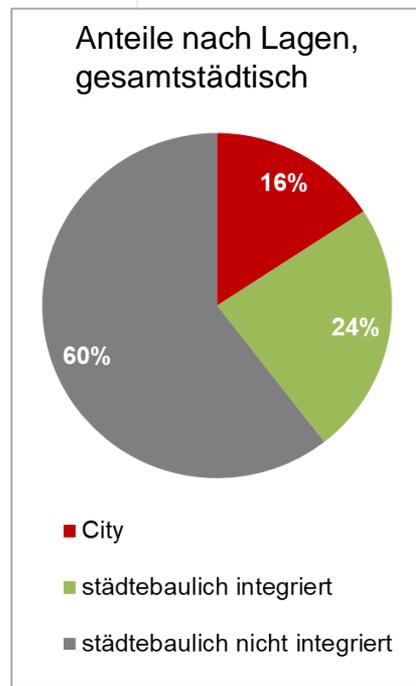
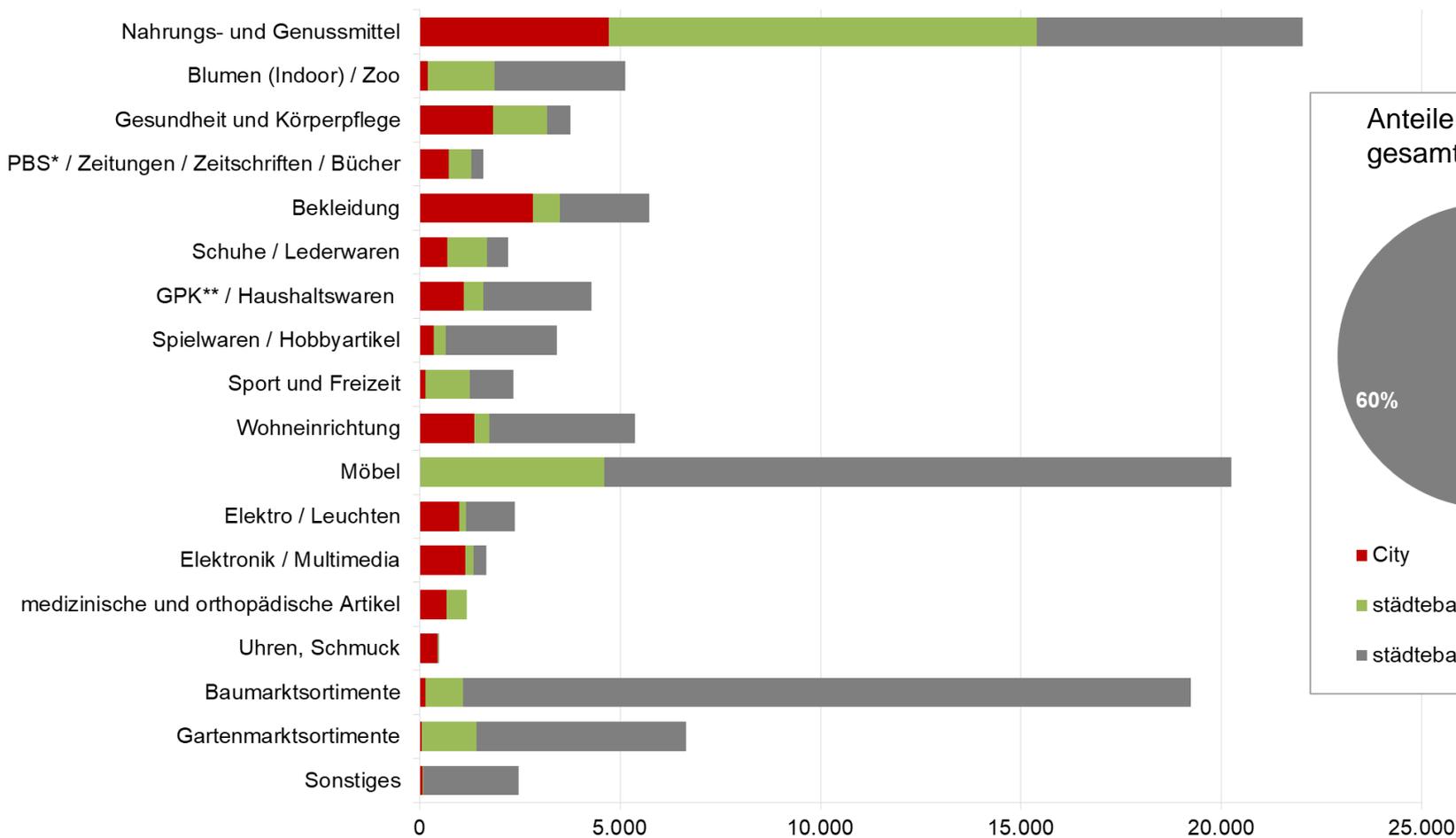
Verkaufsfläche und Anzahl Betriebe nach Stadtteilen

Statistischer Bezirk	Verkaufsfläche (in m ²)	Anzahl Betriebe
Kamen-Mitte	36.900	149
Kamen-Methler	4.850	25
Kamen-Heeren-Werve	7.750	31
Kamen-Südkamen	60.650	45
Kamen-Rottum	-	-
Kamen-Derne	-	-
gesamt	110.150	250



Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 12/2018; gerundete Werte; Kartengrundlage: Stadt Kamen 2018 & ALKIS NBA Kreis Unna 2018

Verkaufsflächen nach Warengruppen und Lagen (in m²)

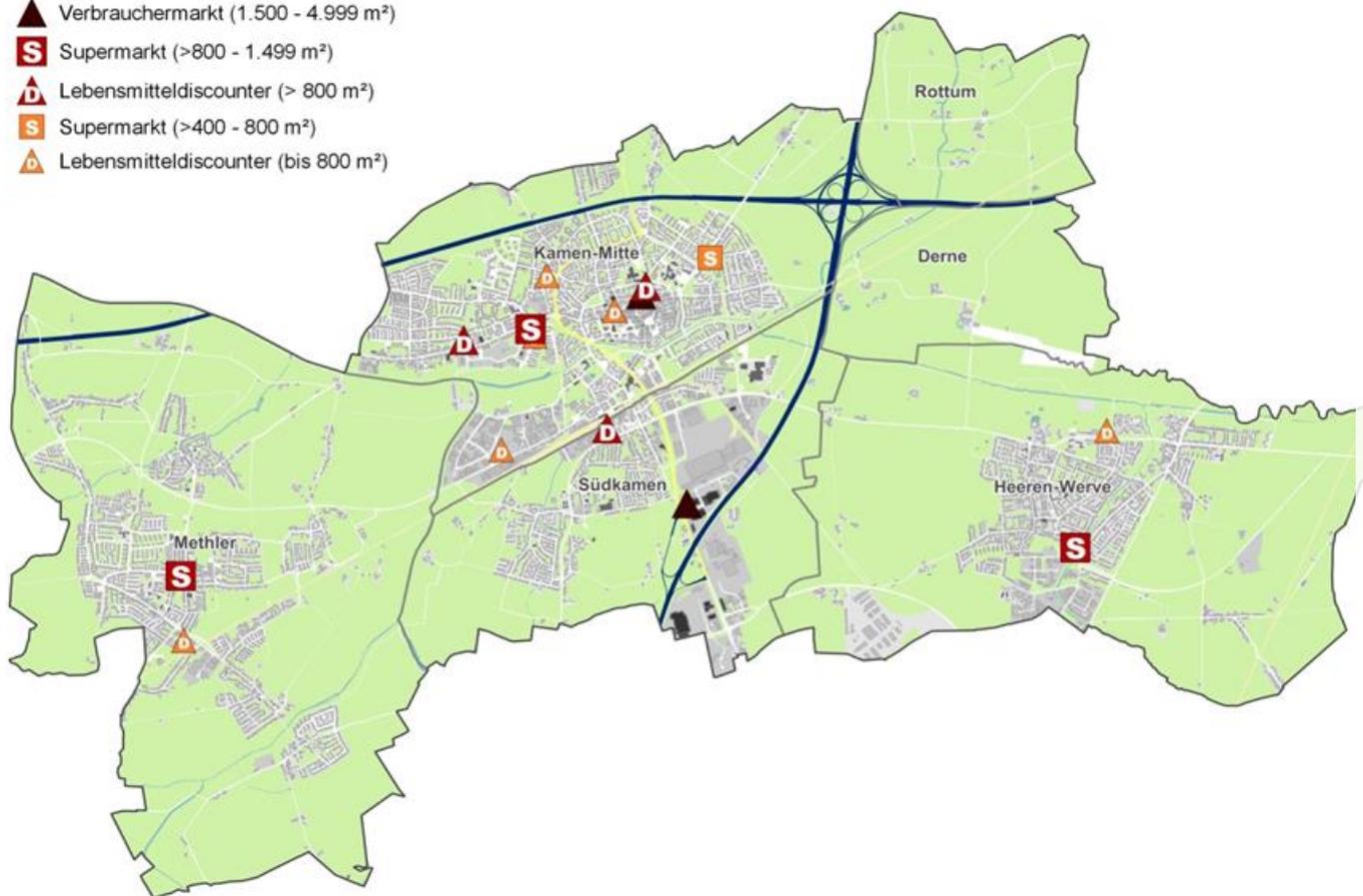


*PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren
 **GPK = Glas / Porzellan / Keramik

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 12/2018; eigene Berechnungen, gerundete Werte

Nahversorgungssituation – strukturell

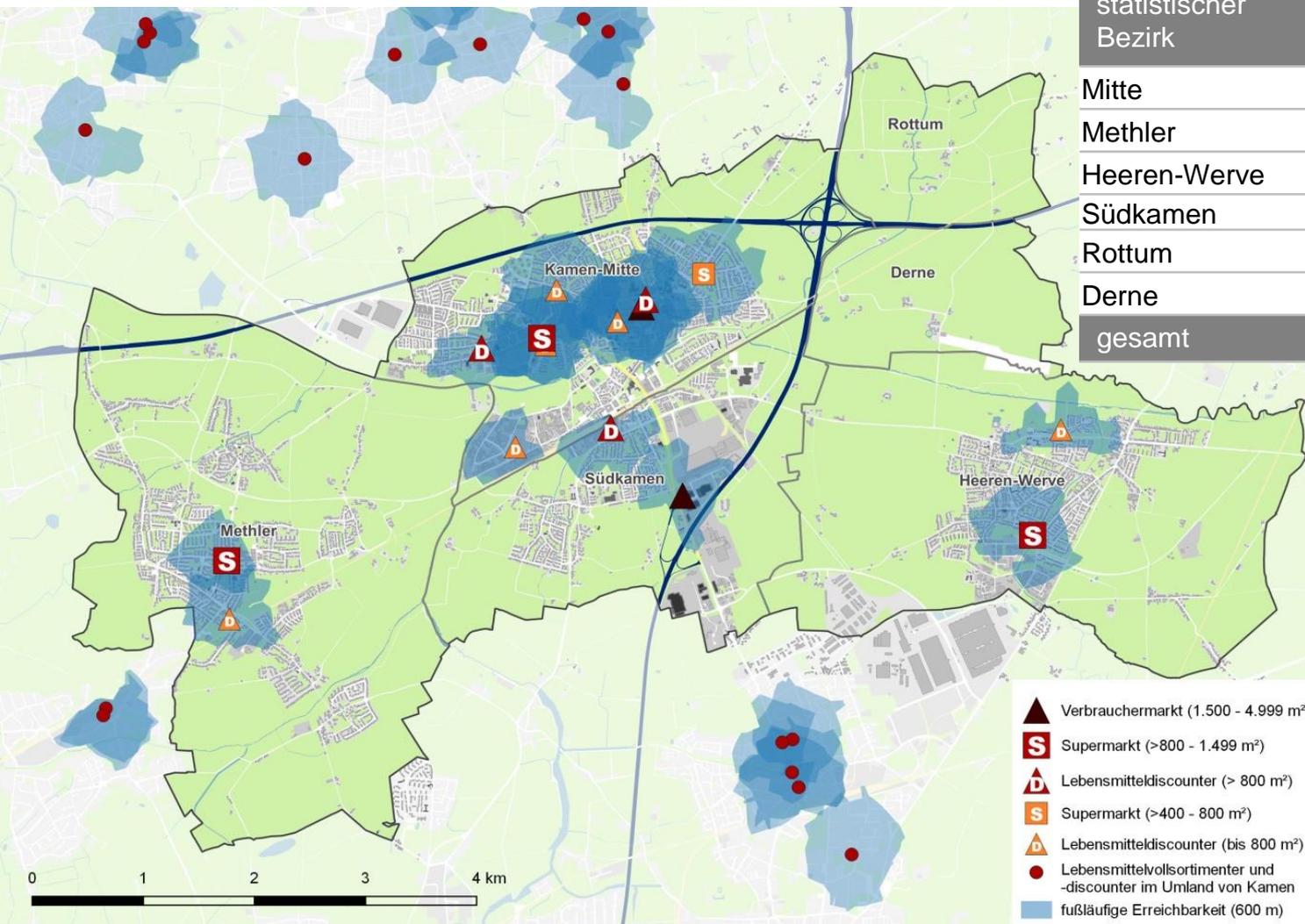
-  Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 m²)
-  Supermarkt (>800 - 1.499 m²)
-  Lebensmitteldiscounter (> 800 m²)
-  Supermarkt (>400 - 800 m²)
-  Lebensmitteldiscounter (bis 800 m²)



- 83 Betriebe mit Kernsortiment NuG (33 % aller Betriebe in Kamen)
- mit rd. 22.050 m² Gesamtverkaufsfläche (20 % der Gesamtverkaufsfläche in Kamen)
- vielfältiger Betriebs-typenmix, hoher Anteil an Lebensmitteldiscountern
- 0,49 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner

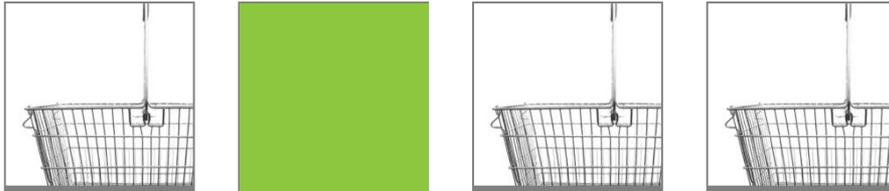
Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018, (Teilaktualisierung 04 / 2020); gerundete Werte; Kartengrundlage: Stadt Kamen 2018 & ALKIS NBA Kreis Unna 2018

Nahversorgungssituation – räumlich



statistischer Bezirk	Einwohner	NuG pro Kopf
Mitte	20.850	0,48
Methler	11.450	0,25
Heeren-Werve	8.150	0,29
Südkamen	4.600	1,46
Rottum	< 100	-
Derne	< 100	-
gesamt	45.200	0,49

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 12/2018; Kartengrundlage: Stadt Kamen 2018 & ALKIS NBA Kreis Unna 2018; eigene Darstellung



2. Konzeptionelle Bausteine

Einzelhandelskonzept Kamen

**Übergeordnete
Entwicklungsziele**

Standortstruktur
(Zentrale
Versorgungsbereiche,
sonstige Standorte)

**Kamener
Sortimentsliste**

**Umsetzungs-
empfehlungen**
(Ansiedlungs-
regeln)

Fundierte Grundlage für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen sowie zur Einzelhandelssteuerung in Kamen

Übergeordnete Ziele

- Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Mittelzentrum)
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes
- Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild
- Erhalt und Stärkung eines attraktiven zentralen Versorgungsbereiches City Kamen

Übergeordnete Ziele

- Sicherung und Stärkung eines möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet
- Einzelhandel durch Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie stärken
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit gesamtstädtischer und tlw. regionaler Ausstrahlungskraft
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Vermeidung konterkarierender Planungen

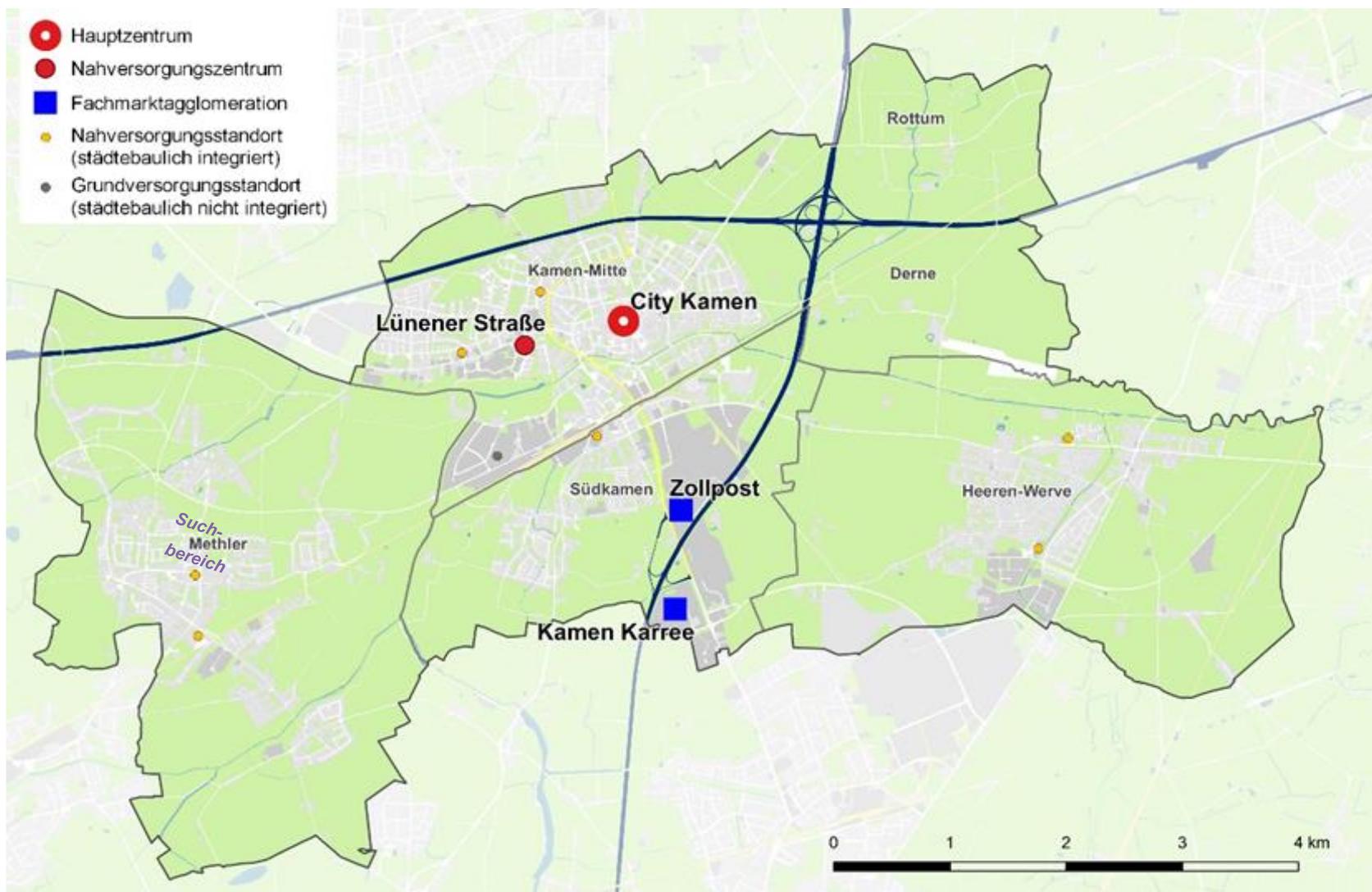
Standortstrukturmodell



Schützenswerte **zentrale Versorgungsbereiche**

i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO

Standortstruktur



Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereiches

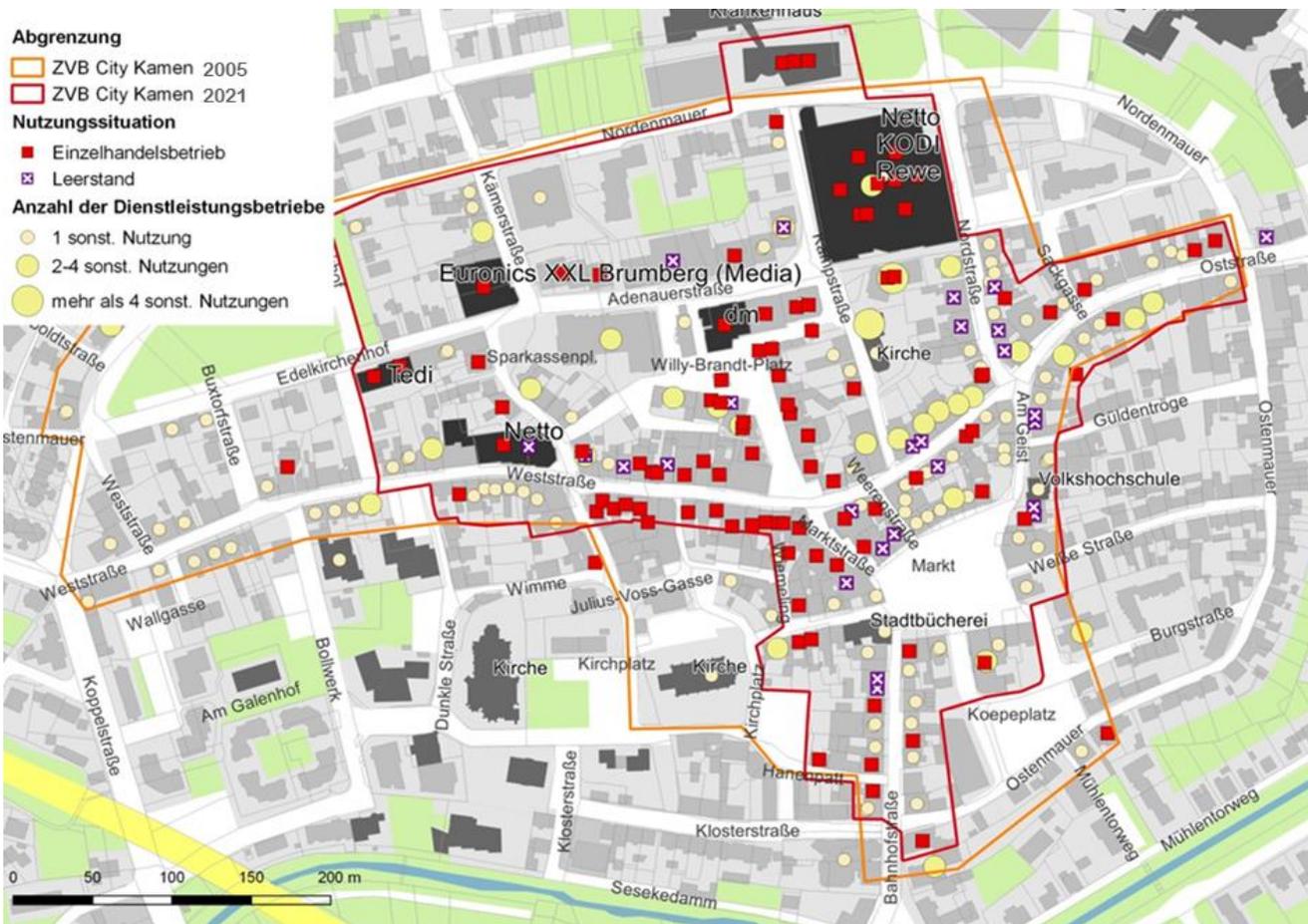
Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsbesatz und -dichte
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

Städtebauliche Kriterien

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

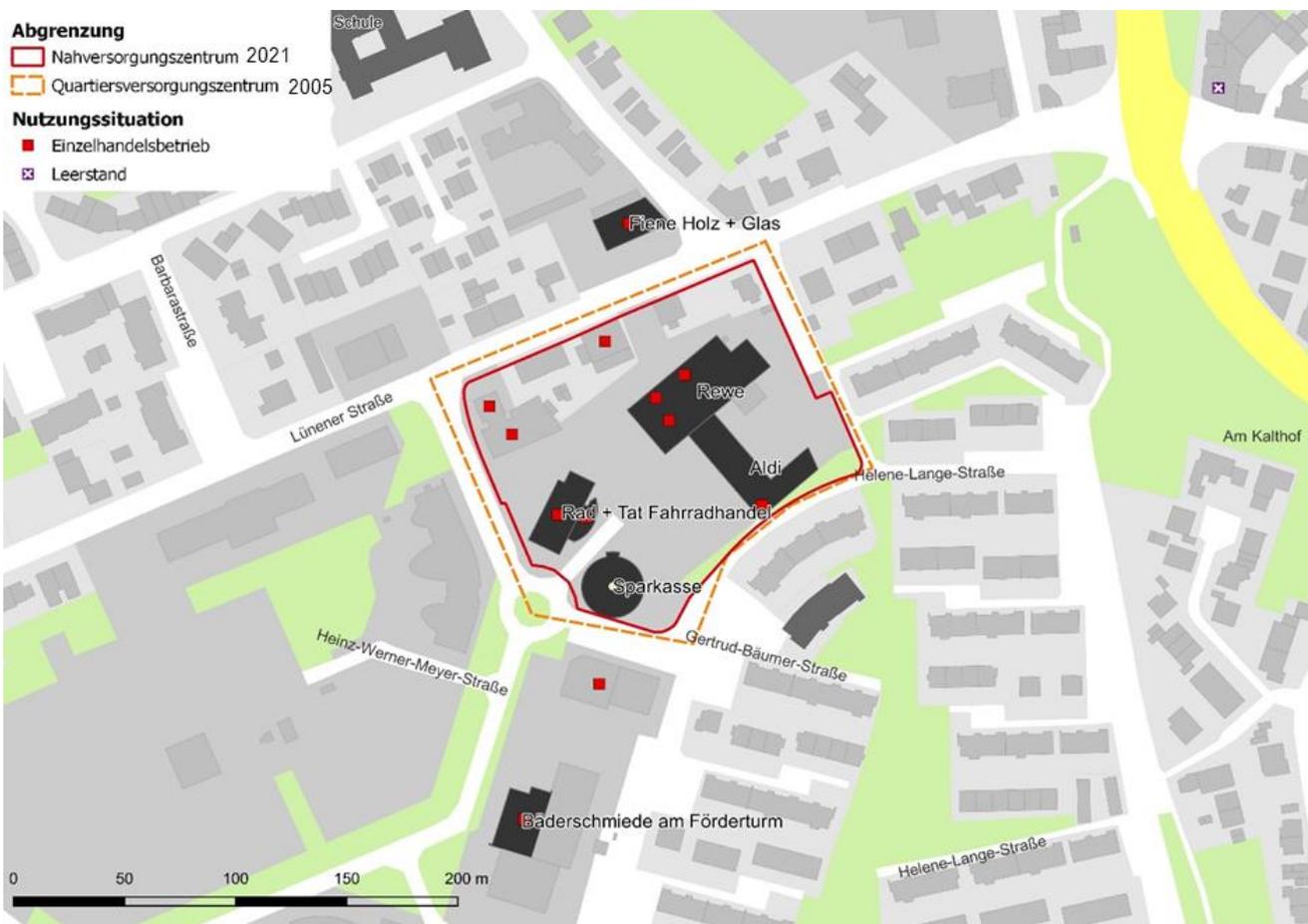
City Kamen – Einzelhandel und Dienstleistungen



- 99 Betriebe
(39 % aller Betriebe)
- 17.650 m² Verkaufsfläche
(16 % der Gesamtverkaufsfläche)
- durchschnittlich Betriebsgröße: 180 m²
- größte Betriebe: Rewe, Euronics XXL Brumberg, Netto, Woolworth
- Mix aus inhabergeführtem Einzelhandel und Filialisten, ergänzende Dienstleistungsbetriebe
- 25 Leerstände (20 % der Ladenlokale in der Innenstadt)

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 12/2018; Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept Kamen 2005, Dr. Hesse & Partner GmbH; Kartengrundlage: Stadt Kamen 2018 & ALKIS NBA Kreis Unna 2018

Lünener Straße – Einzelhandel und Dienstleistungen



- 9 Betriebe
- 3.600 m² Verkaufsfläche (3 % der Gesamtverkaufsfläche)
- größte Betriebe: Rewe, Aldi, Rad + Tat
- Verbundstandort von Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmittel-discounter

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 12/2018; Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept Kamen 2005, Dr. Hesse & Partner GmbH; Kartengrundlage: Stadt Kamen 2018 & ALKIS NBA Kreis Unna 2018

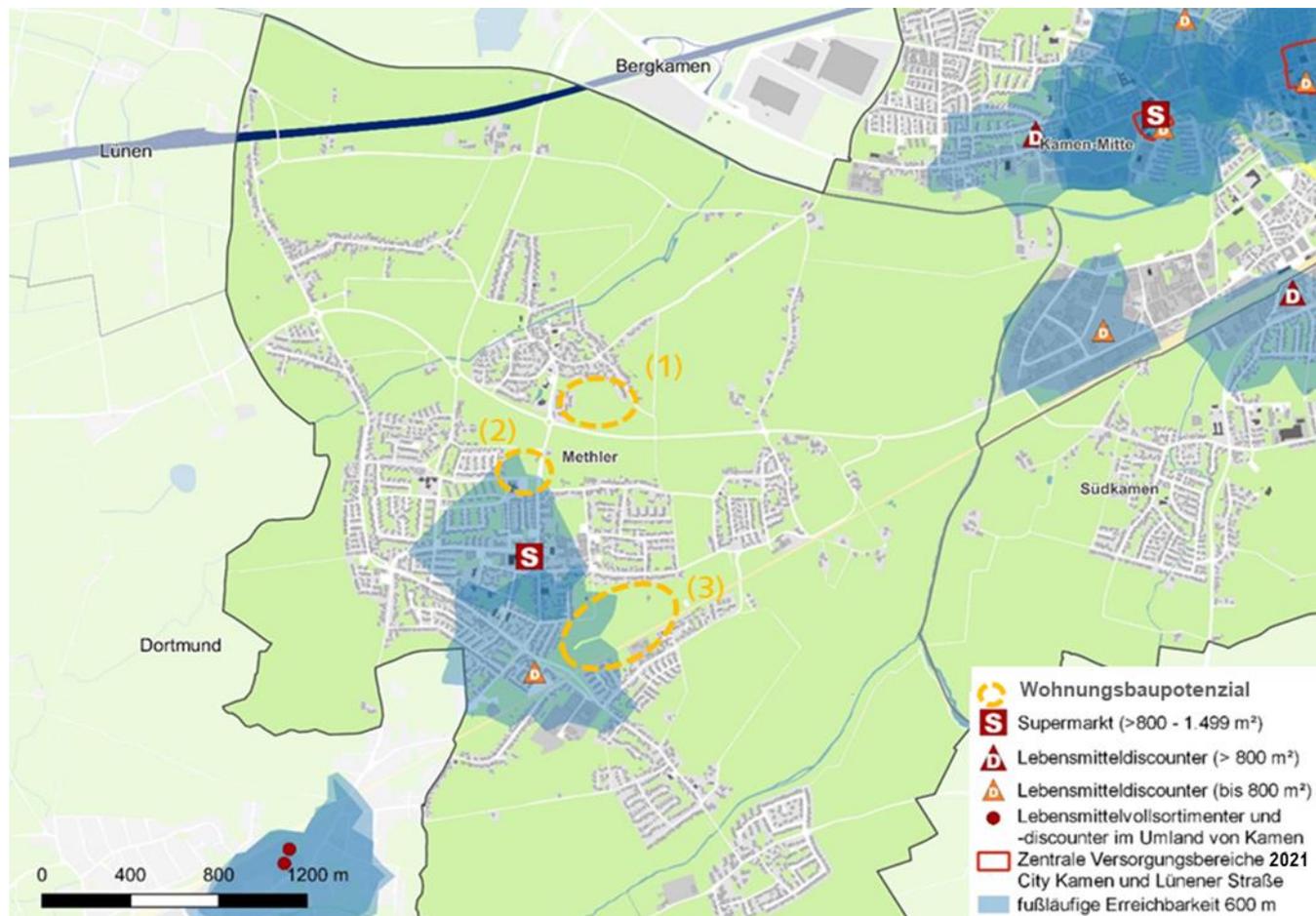
Nahversorgungsstandorte

- Königsberger Straße, Kamen-Mitte (derzeit Mix-Markt)
- Lessingstraße, Kamen-Mitte (derzeit Norma)
- Lünener Straße, Kamen-Mitte (derzeit Lidl)
- Dortmunder Allee, Südkamen (derzeit Lidl)
- Einsteinstraße, Methler (derzeit Rewe, Rewe Getränkemarkt)
- Robert-Koch-Straße, Methler (derzeit Norma)
- Bertolt-Brecht-Straße, Heeren-Werve (derzeit Netto Marken-Discount)
- Westfälische Straße, Heeren-Werve (derzeit Edeka und Getränke Paradies Gefromm)

Grundversorgungsstandort

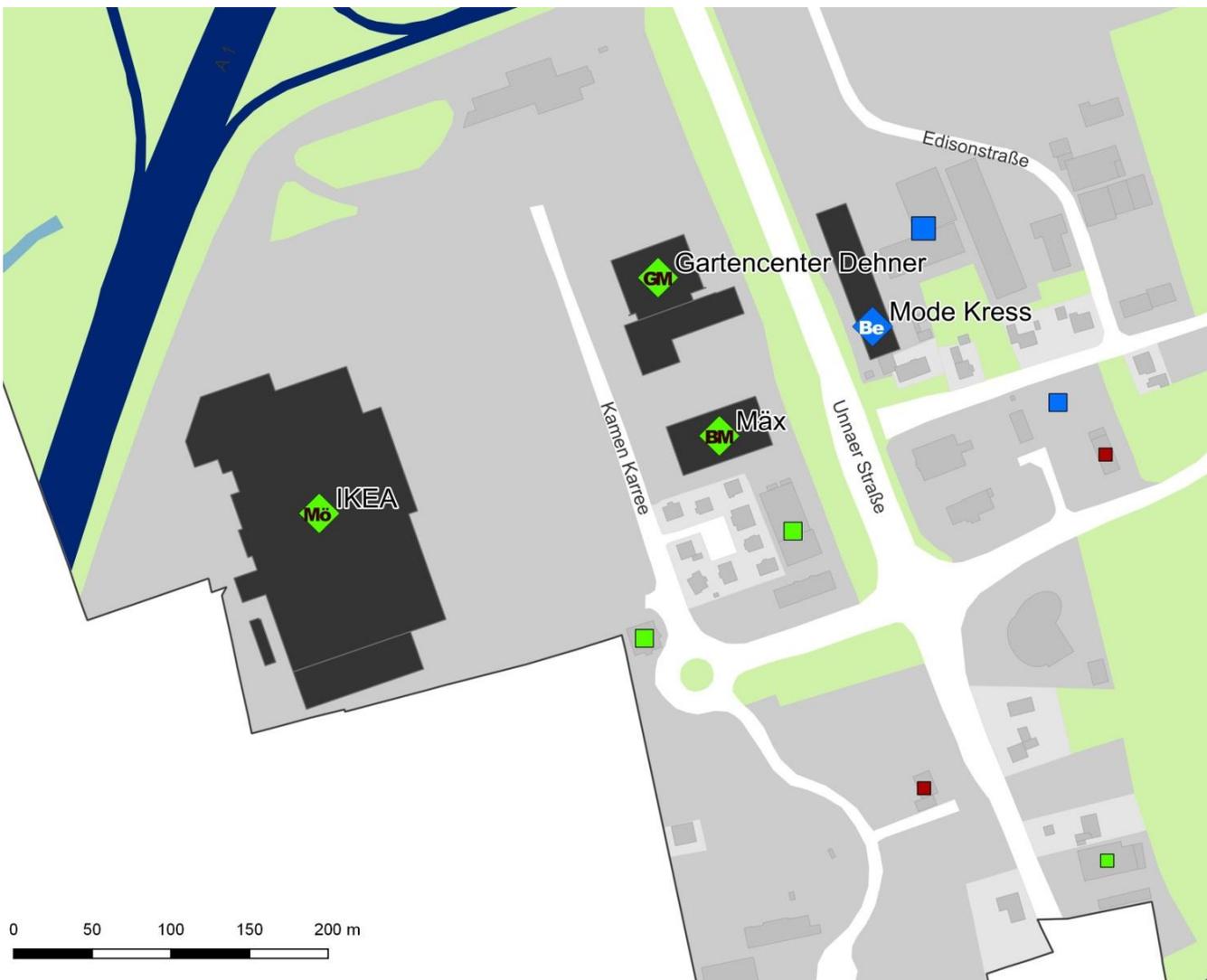
- Hemsack, Kamen-Mitte (derzeit Aldi Nord)

Suchbereich Methler



- Methler: 11.400 Einwohner
- VKF NuG / EW 0,25 m²
- Wohnungsbauentwicklung geplant
- absatzwirtschaftlich tragfähige Potenziale zur Entwicklung / Qualifizierung der Nahversorgung
- Suchbereich für neuen Standort eines Lebensmittelmarktes

Sonderstandort Kamen Karree – Einzelhandelsbesatz mit Bedarfsstufen



- Anzahl Betriebe 11 Betriebe
- 30.950 m² Verkaufsfläche (28 % der Gesamtverkaufsfläche)
- Magnetbetriebe: IKEA, Dehner Garten-Center

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m²)

- ◆ Be Bekleidung
- ◆ Mö Möbel
- ◆ GM Gartenmarktsortimente
- ◆ BM Baummarktsortimente

Sonstiger Einzelhandel (≤ 800 m²)

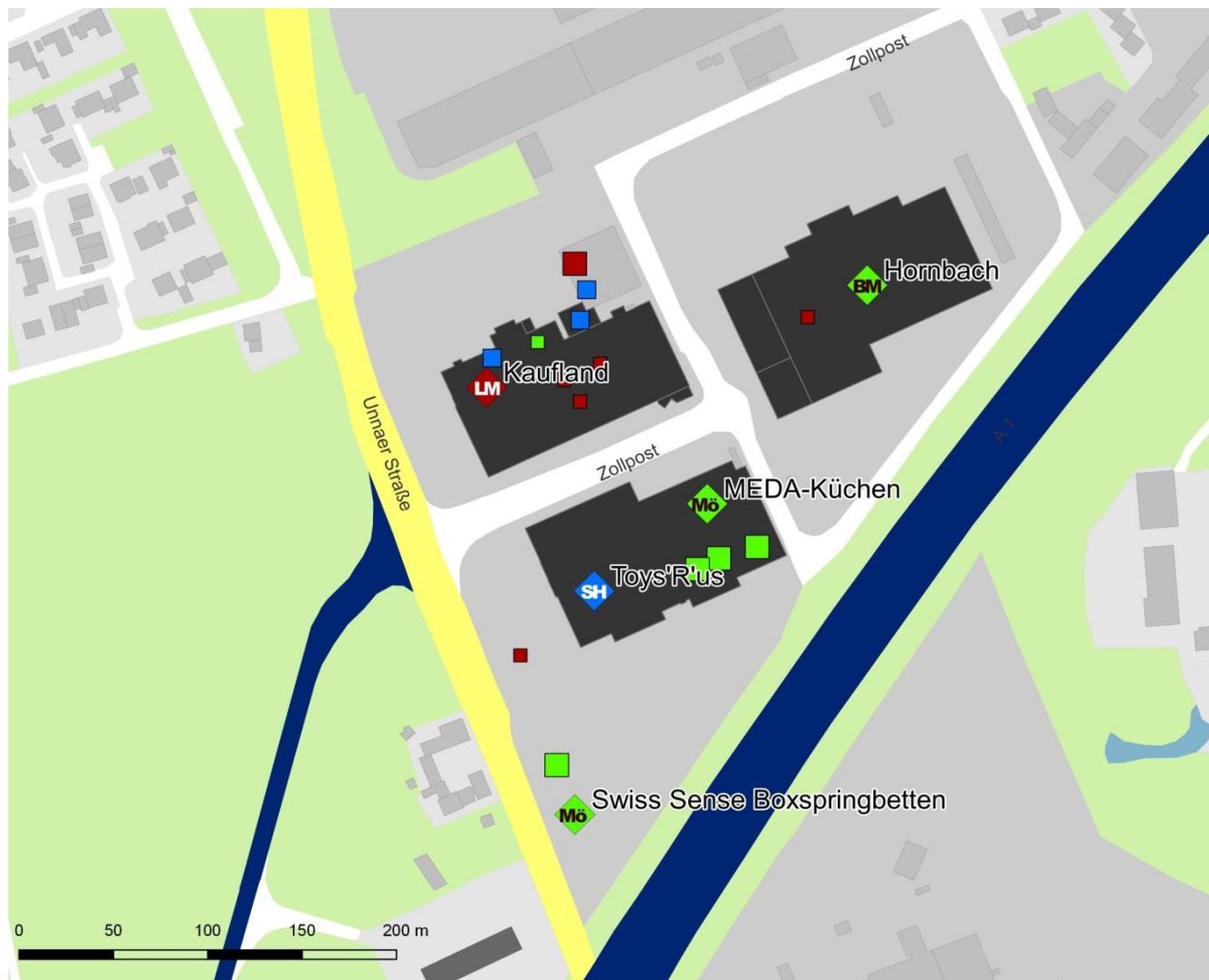
- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

Größenklassen

- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 12/2018; Kartengrundlage: Stadt Kamen 2018 & ALKIS NBA Kreis Unna 2018

Sonderstandort Zollpost – Einzelhandelsbesatz mit Bedarfsstufen



- 19 Betriebe
- 24.745 m² Verkaufsfläche (22 % der Gesamtverkaufsfläche)
- Angebotsschwerpunkte Nahrungs- und Genussmittel, Bau- und Gartenmarktsortimente, Spielwaren

Großflächiger Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- Spielwaren / Hobbyartikel
- Möbel
- Baumarktsortimente

Sonstiger Einzelhandel (< 800 m²)

- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

Größenklassen

- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche

Quelle: Einzelhandelserhebung Junker+Kruse, 12/2018; Kartengrundlage: Stadt Kamen 2018 & ALKIS NBA Kreis Unna 2018

Kamener Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

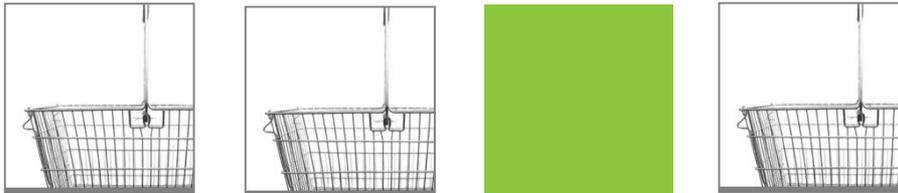
davon nahversorgungsrelevant

Backwaren / Konditoreiwaren
Blumen
Drogeriewaren
Fleischwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
pharmazeutische Artikel

Bekleidung
Bücher
Campingartikel
Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte
Elektronik und Multimedia
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
Hobbyartikel
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
medizinische und orthopädische Artikel
Papier / Büroartikel / Schreibwaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel
Sportbekleidung und Sportschuhe
Uhren / Schmuck
Wohndekorationsartikel
Zeitungen / Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Angler-, Jagdartikel und Waffen
Baulemente / Baustoffe
baumarktspezifisches Sortiment
Bettwaren
Fahrräder und technisches Zubehör
Gartenartikel und -geräte
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Kinderwagen
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Matratzen
Möbel
Musikinstrumente und Zubehör
Pflanzen / Samen
Reitsportartikel
Sportgroßgeräte
Teppiche (Einzelware)
Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen
(Indoor)
Zoologische Artikel



Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

Bagatellgrenze

- Steuerungserfordernis für Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit
- kompletter Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches rechtlich umsetzbar, jedoch politisch schwer zu vermitteln
- traditionell gewachsene Versorgungsstruktur, z.B. zur Nahversorgung
- **Verkaufsflächenobergrenze von 150 m² / Betrieb, städtebaulich integrierte Lage, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen**

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

1.1 Standorte für klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Kamener Sortimentsliste sollen regelmäßig in den **zentralen Versorgungsbereichen City Kamen und Lünener Straße** liegen.

1.2 (Klein- und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können **ausnahmsweise** auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und
- das Vorhaben der Nahversorgung dient.

Diese Ausnahmeregelung gilt **nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.**

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

2.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Kamener Sortimentsliste, sollen **im zentralen Versorgungsbereich City Kamen** liegen.

2.2 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen **in den zentralen Versorgungsbereichen City Kamen und Lünener Straße** liegen.

2.3 Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden.

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht in die gewachsenen Zentren (City Kamen, Lünener Straße) integriert werden. Sie sollen daher an ausgewiesenen Fachmarktstandorten angesiedelt werden. Die **Fachmarkt-agglomerationen Kamen Karree und Zollpost** dienen als Vorrangstandort für die Ansiedlung solcher Betriebe.

3.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Kamener Sortimentsliste können auch auf **Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen** gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

3.3 Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten muss ein **funktionaler Zusammenhang** bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich City Kamen im Einzelfall zu überprüfen.

3.4 Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW bzw. des REHK ÖR zu begrenzen.

Das Einzelhandelskonzept soll

- **nicht** den Wettbewerb verhindern
- **nicht** die Entwicklung und Profilierung Kamens einschränken
- **nicht** bestimmte Betriebstypen oder Betreiber ausschließen

Das Einzelhandelskonzept soll

- den Einzelhandel an städtebaulich sinnvolle Standorte lenken
- zur Sicherung und Stärkung der City Kamen sowie der Versorgungsstrukturen beitragen
- die Kommunikation und die Kooperation der Akteure fördern



Der Beschluss des Einzelhandelskonzeptes setzt ein Signal nach außen und schafft die notwendige Eigenbindung hinsichtlich gemeinsamer Ziele.

**Wenn über das Grundsätzliche
keine Einigkeit besteht, ist es sinnlos,
miteinander Pläne zu machen.**

Konfuzius



TOP 3: Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen

B. Nichtöffentlicher Teil

TOP 1: Mitteilung der Verwaltung und Anfragen

TOP 2: Veröffentlichung von Tagesordnungspunkten der nichtöffentlichen Sitzung

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!