



Vorab per E-Mail: ingelore.peppmeier@stadt-kamen.de,
matthias.breuer@stadt-kamen.de

An die
Stadt Kamen – Fachbereich Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung
Frau Ingelore Peppmeier
Rathausplatz 1
59174 Kamen

Aufstellung eines Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kamen

hier: Stellungnahme der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Bönen

Sehr geehrter Frau Peppmeier, sehr geehrter Herr Breuer,

wir, die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Weetfelder Str. 38, 59199 Bönen, sind Betreiberin der beiden Lidl-Filialen in Kamen. Grundstückseigentümer sind in beiden Fällen Drittunternehmen, von denen wir die Filial-Grundstücke samt Marktgebäude anmieten. Mit Blick auf die laufende Aufstellung eines Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kamen möchten wir mit dieser Stellungnahme gern frühzeitig unsere Einschätzung zur Einzelhandelsentwicklung in Kamen übermitteln.

In der Pressemitteilung zur Vorbereitung des neuen Einzelhandelskonzepts bringen Sie den Wunsch zum Ausdruck, die Stadt Kamen im Wettbewerb sieben mittelständischer Handelszentren im Kreis Unna attraktiv zu halten und zu gestalten. Sie wollen Handlungsfähigkeit und eine fundierte Grundlage für die Einzelhandelssteuerung schaffen. Zu einem attraktiven Handelszentrum, das gleichzeitig eine lebenswerte Heimat für die Kamener Bürgerinnen und Bürger darstellt, gehört auch eine starke und attraktive Nahversorgung.

Es entspricht unserem Selbstverständnis und unserer Stellung als bedeutender Nahversorger der Stadt Kamen, die Nahversorgung weiterhin zu sichern und zu verbessern. Aus diesem Grunde möchten wir die Gelegenheit ergreifen und uns an der künftigen Gestaltung beteiligen.



Unserer diesbezüglichen Stellungnahme möchten wir nachfolgend eine kurze Erläuterung unserer allgemeinen Entwicklungsziele voranstellen, bevor wir auf die derzeitige Planungssituation und unsere Vorschläge, insbesondere hinsichtlich der Ausweisung der Zentralen Versorgungsbereiche, eingehen.

A.

Ziele der Firma Lidl in Kamen

1. Die Firma Lidl beabsichtigt, die bestehenden Filialstandorte den aktuellen und einheitlich geltenden Filialstandards anzupassen und zu modernisieren. Durch die Modernisierung sollen insbesondere die Voraussetzungen geschaffen werden für
 - eine verbesserte und angenehme(re) Kundenführung,
 - eine großzügigere und attraktive(re) Warenpräsentation ohne Sortimentserweiterung,
 - generationenfreundlicheres Einkaufen durch verbreiterte Gänge und die Senkung der Regalhöhen,
 - die Optimierung der internen Logistikabläufe,
 - eine weiter verbesserte Arbeitsplatzgestaltung für unsere Mitarbeiter (z. B. durch erweiterte Aufenthaltsräume) sowie
 - eine verbesserte Energieeffizienz (z. B. durch den Austausch älterer Technik, den Einsatz von energiesparender LED-Leuchttechnik sowie moderner Kühlmöbel mit Wärmerückgewinnung zur Gebäudebeheizung).

Die Modernisierungsmaßnahmen gewährleisten, dass unser Filialbestand auch in Zukunft attraktiv bleibt, an zeitgemäße Baustandards angepasst ist und zu einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung beitragen kann.

Die Schaffung verbreiteter Gänge dient nicht nur der großzügigen Warenpräsentation, sondern ist vor allem den aktuellen Flächenanforderungen an barrierefreies Bauen geschuldet. Alleine die Verbreiterung der Gangbreiten von 2,20 m auf 3 m, wie es dem heutigen Standard entspricht, hat für sich genommen einen Zuwachs von 250 m² Verkaufsfläche zur Folge. Dass mehr Raum geschaffen wird, ohne zugleich die Flächen, auf denen Waren angeboten werden, zu vergrößern, können wir aufgrund beispielhafter Untersuchungen belegen: So werden etwa bei einer Verkaufsflächenerweiterung um 600 m² (von 800 m² auf 1.400 m²) gerade einmal auf 70 m² (!) neue Regale aufgestellt. Die übrigen Flächen gehen vornehmlich

zugunsten der Verkehrswege. Diese Umbaumaßnahmen sind im Besonderen erforderlich, um auch mobilitätseingeschränkten Personen eine barrierefreie Nahversorgung zu gewährleisten.

Gleichzeitig führt die zusätzliche Verkaufsfläche nicht zu einem deutlich höheren Umsatz der jeweiligen Filiale, was auf den folgenden Umständen beruht:

- Die Lidl-Filialen sind an ihren gegenwärtigen Standorten ganz überwiegend etabliert. Gleiches gilt für die Angebotsstrukturen im Standortumfeld der Filialen. Es ist folglich davon auszugehen, dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Kundinnen und Kunden bereits im Wesentlichen herausgebildet haben und nicht wesentlich verändern werden.
- Die modernisierungsbedingte Verkaufsflächenerweiterung bewirkt – absatzwirtschaftlich betrachtet – einen Rückgang der so genannten Flächenproduktivität.

Diese Maßnahmen stellen keine Besonderheiten der Firma Lidl dar. Vielmehr ist die Entwicklung hin zu größeren Verkaufsflächen und moderneren Märkten eine generelle Tendenz im Lebensmitteleinzelhandel, um der veränderten Nachfragesituation der Kunden zu entsprechen.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen ist als nachvollziehbare Entwicklung grundsätzlich anerkannt. In diesem Sinne hat etwa auch das Bundesverwaltungsgericht schon vor fünfzehn Jahren¹ unter Bezugnahme auf den Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ ausgeführt, dass seit 1987 die Ansprüche und Erwartungen der Käufer an Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die der wohnungsnahen Versorgung dienen, gestiegen sind. Der unumkehrbare Trend zu Selbstbedienungsläden mit einem immer breiteren Warenangebot habe zu einem entsprechenden Bedarf an Flächen für das Befahren mit Einkaufswagen sowie für eine attraktivere Präsentation der Waren geführt. Die Arbeitsgruppe habe unter Berücksichtigung von umfangreichem Tatsachenmaterial und der Einschätzungen der Spitzenverbände des Einzelhandels festgestellt, dass Märkte mit einer Verkaufsfläche von rund 900 m² zwar noch wirtschaftlich betrieben werden können. Um allerdings auf

¹ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 –, juris unter Bezugnahme auf: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 13.07.2004 – 5 S 1205/03 –, juris sowie: Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, 2002.

Dauer die Märkte weiterhin wirtschaftlich betreiben zu können, sei eine Verkaufsfläche von rund 1.500 m² erforderlich.

2. Auch in Kamen möchten wir den insoweit nachvollziehbaren Erwartungen unserer Kunden gerecht werden und unsere Märkte an die aktuellen Marktgegebenheiten anpassen. Diese Ziele können allerdings nur erreicht werden, wenn mit der Modernisierung der Lidl-Filialen eine Verkaufsflächenerweiterung einhergeht.

Hinsichtlich unserer **beiden bestehenden Filialen** in Kamen beabsichtigen wir, die Standorte wie folgt zu modernisieren:

- **Lünener Straße 59**

Die Verkaufsfläche des bestehenden Lidl-Markts beträgt derzeit weniger als 800 m². Um einen modernen Lebensmitteleinzelhandel am Standort Lünener Straße realisieren zu können, würden wir die Verkaufsfläche in Zukunft gern hin zur Großflächigkeit erweitern.

- **Dortmunder Allee 14**

Die Filiale an der Dortmunder Allee verfügt zwar bereits über eine Verkaufsfläche von über 800 m², ist also großflächig im baurechtlichen Sinne. Auch hier besteht jedoch Erweiterungsbedarf, um den zuvor genannten Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt gerecht werden zu können. Diesen würden wir in Zukunft gern umsetzen.

Um für die beabsichtigten Modernisierungen eine entsprechende planerische Grundlage zu schaffen, würden wir es nachdrücklich begrüßen, wenn unsere nachfolgenden allgemeinen und konkret standortbezogenen Anmerkungen im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kamen berücksichtigt würden.

B.

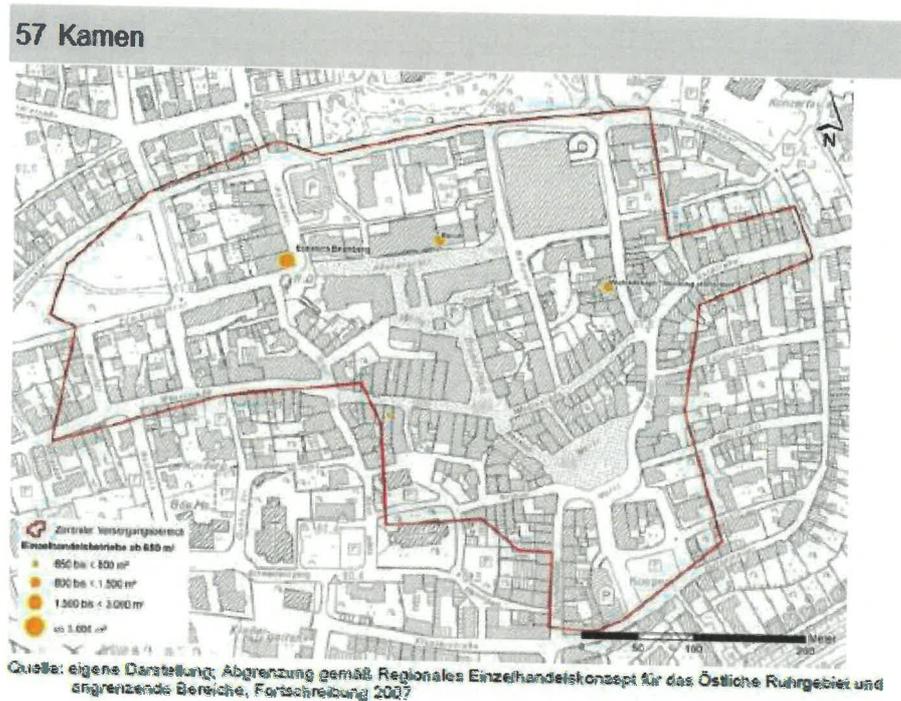
Erfassung der Zentralen Versorgungsbereiche

I. Bestehende Planungssituation und allgemeine Ausweisung von Zentralen Versorgungsbereichen bei einer Neuaufstellung

1. Für die Stadt Kamen liegt derzeit noch kein eigenständiges Einzelhandelskonzept vor. Maßgebliche Planungsgrundlage für die Einzelhandelssteuerung ist daher das „Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (im Folgenden **„Regionales Einzelhandelskonzept“**), zuletzt fortgeschrieben im Jahr 2013.

Entsprechend der Großflächigkeit der Planung – sie reicht von Gelsenkirchen im Westen bis Werl im Osten – weist das Regionale Einzelhandelskonzept lediglich Kamen insgesamt als Hauptzentrum des Einzelhandels aus und identifiziert zwei Einzelhandels-Agglomerationen mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 5.000 m², nimmt aber innerhalb des Kamener Stadtgebiets keine weiteren Differenzierungen vor.

So wird pauschal der gesamte Innenstadtbereich Kamens als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Einzelhandelsstandorte außerhalb der Innenstadt finden keinerlei Berücksichtigung.



Datenband zum Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet, S. 79

Schon die Tatsache, dass von dieser Einordnung lediglich ein größerer Lebensmitteleinzelhändler, nämlich der Rewe-Markt an der Kampstraße 8 mit einer Verkaufsfläche von 1.025 m², berücksichtigt wird, zeigt, dass die gegenwärtige Planungssituation auf nur regionaler Ebene die relevanten Einzelhandelsstandorte in Kamen nicht hinreichend erfasst.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir ausdrücklich die Bestrebungen der Stadt Kamen, ein eigenes, modernes Einzelhandelskonzept aufzustellen. Nur so kann das Einzelhandelsangebot der Stadt differenziert erfasst und eine moderne Planungsgrundlage für die Einzelhandelssteuerung der kommenden Jahre geschaffen werden.

2. Moderne Einzelhandelskonzepte setzen heutzutage auf ein Strukturmodell, das die Standorte der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in

- zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren),
- siedlungsräumlich integrierte Ergänzungsstandorte (Nahversorgungsstandorte) *und*
- siedlungsräumliche nicht integrierte Ergänzungsstandorte (Sonderstandorte)

einordnet. So sieht es grundsätzlich auch das Regionale Einzelhandelskonzept vor (S. 40), ohne diese Differenzierung aber selbst vollumfänglich vorzunehmen. Hier ist es also an den Städten, die regionalen Vorgaben in eigenen Einzelhandelskonzepten zu konkretisieren. Nur so wird eine sachgerechte und angemessene Funktions- und Entwicklungsbeschreibung des jeweils betrachteten Bereichs bzw. des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs ermöglicht und der Lebensmitteleinzelhandel in die Lage versetzt, den im Laufe der Zeit immer weiter gestiegenen (und künftig weiter wachsenden) Anforderungen gerecht zu werden, die die Kundinnen und Kunden an Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe stellen – nicht nur zu Deckung ihres persönlichen Bedarfs, sondern auch, um die notwendige Einkaufszeit, die immer öfter auf dem Weg von der Arbeitsstätte in die „eigenen vier Wände“ stattfindet, möglichst angenehm verbringen zu können.

Unter den Nachbargemeinden im Kreis Unna, gegenüber denen sich die Stadt Kamen als Handelsstandort behaupten will, hat beispielsweise die Kreisstadt Unna 2018 ihr Einzelhandelskonzept fortgeschrieben und gegenüber den im Regionalen Einzelhandelskonzept vorgesehenen Bereichen „Innenstadt“, „Königsborn“ und „Massen“ noch die Nahversorgungszentren „Kastanienhof“ und „Berliner Allee“ als Zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Bereits 2014 hatte die Stadt Schwerte, für die das Regionale Einzelhandelskonzept wie für Kamen nur die Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich ausweist, ebenfalls in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Junker + Kruse ein eigenes Einzelhandelskonzept aufgestellt und drei weitere Bereiche als Zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Auch die Stadt Lünen hat kürzlich ihren „Masterplan Einzelhandel“ fortgeschrieben und in gegenüber

dem Regionalen Einzelhandelskonzept differenzierterer Art und Weise auch Nahversorgungszentren und Einzelstandorte (vorrangig des Lebensmitteleinzelhandels) ausgewiesen. Gleiches gilt für die Städte Fröndenberg (2009) und Selm (2005). An dieser Ausgestaltung sollte sich auch die Stadt Kamen bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts orientieren.

- 2.1 Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt oder Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07 –, juris).

Eine weitergehende Definition hat das BVerwG in der genannten Entscheidung nicht vorgenommen. Auch das Regionale Einzelhandelskonzept verzichtet auf eine solche. Im Laufe der Zeit haben sich in der Rechtsprechung jedoch Kriterien herausgebildet, nach denen die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche sinnvoll erfolgen kann.

- Entscheidend ist zunächst eine **städtebaulich integrierte Lage**.² Für eine solche sind mehrere Faktoren entscheidend. Es muss zum einen ein **räumlicher Zusammenhang** zu den weiteren Nutzungen im Zentralen Versorgungsbereich wie auch zur vorhandenen Wohnbebauung bestehen. Zum anderen muss die zentrale Lage eine gute Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung allgemein, insbesondere aber auch für die nicht motorisierte Bevölkerung, mit sich bringen. Insofern sind die jeweiligen räumlichen Abstände³ ebenso in den Blick zu nehmen wie städtebauliche Zäsuren⁴ oder auch Verbindungen. Das auszuweisende Gebiet muss eine **zusammenhängende Versorgungslage** darstellen. Gerade die Lage an einer gemeinsamen Erschließungsstraße kann im Einzelfall eine städtebauliche Verbindung begründen – insbesondere, wenn sie die fußläufige Erreichbarkeit⁵ zwischen den Nutzungen verbessert. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte, die unter den Gemeinden des Kreises Unna der Stadt Kamen mit Blick auf Einwohnerzahl und Größe am ehesten vergleichbar ist, zieht hier ebenfalls die Bebauungsstruktur, Gestaltung und

² Zu diesem Merkmal BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08 –, juris; VGH München, Urteil vom 13.12.2011 – 2 B 07.377 –, juris; OVG Münster, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 32/11 NE –, juris; VG Leipzig, Urteil vom 26.11.2014 – 4 K 981/12 –, juris; OVG Münster, Urteil vom 05.06.2018 – 2 A 2529/16 –, juris.

³ Hierzu VG Karlsruhe, Urteil vom 12.09.2012 – 7 K 1780/10 –, juris; OVG Münster, Urteil vom 05.06.2018 – 2 A 2529/16 –, juris.

⁴ Der VGH Baden-Württemberg (Urteil vom 20.11.2011 – 8 S 1438/09 –, juris) spricht insoweit von „infrastrukturellen und funktionalen Zäsuren“. Hierzu auch OVG Lüneburg, Beschluss vom 10.01.2014 – 1 ME 158/13 –, juris.

⁵ Hierzu VG Karlsruhe, Urteil vom 12.09.2012 – 7 K 1780/10 –, juris; OVG Lüneburg, Urteil vom 06.06.2016 – 1 KN 83/14 –, juris; OVG Münster, Urteil vom 15.11.2017 – 7 A 2048/15 –, juris; OVG Münster, Beschluss vom 25.05.2018 – 4 B 707/18 –, juris; OVG Münster, Urteil vom 25.06.2019 – 10 D 88/16.NE –, juris.

Dimensionierung der Verkehrsstruktur sowie das Vorhandensein von Barrieren (Straßen, Bahnlinien etc.) als maßgebliche Kriterien heran.⁶

- Weiter liegt dem Begriff des „Zentralen“ Versorgungsbereichs das Verständnis zugrunde, dass die für die Nahversorgung erforderlichen Dienstleistungen in dem Zentrum „konzentriert“ angeboten werden.⁷ Eine Multifunktionalität aus Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie wird beispielsweise auch in Schwerte als maßgeblich angesehen.⁸ Zu dieser Konzentration bzw. Zentrenbildung tragen die jeweilige Nutzungen mit unterschiedlichem Gewicht bei.⁹ Fungiert ein größerer Betrieb als Magnetbetrieb und Frequenzbringer für das gesamte Areal, ist er zwangsläufig eher dem Zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen als kleinere, untergeordnete Nutzungen.
- Schließlich sind auch bereits vorhandene **planerische Ausweisungen**¹⁰ mit Bezug zur Einzelhandelssteuerung bei der Ausweisung zu berücksichtigen.

2.2 Neben dem Zentralen Versorgungsbereich können weitere Einzelhandelsstandorte als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen werden. Sie übernehmen die wohnungsnahe Grundversorgung, die die Zentren allein nicht leisten können. Voraussetzung ist, dass die Standortbereiche Wohnsiedlungsgebieten unmittelbar zugeordnet sind und so (unter anderem) die Nahversorgungsfunktion für ihr fußläufig erreichbares Umfeld übernehmen.¹¹ Sie werden zwar nicht wie Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt, aber als schützens- und erhaltenswerte Versorgungsstandorte in der Planung – auch im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO – positiv berücksichtigt.¹²

II. Einordnung der Lidl-Filialstandorte in die Versorgungslagen in Kamen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Kriterien möchten wir nachfolgend zur Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kamen wie folgt Stellung nehmen:

⁶ Einzelhandelskonzept Schwerte, S. 157.

⁷ Vgl. zu diesem Merkmal OVG NRW, Urteil vom 01.07.2009 – 10 A 2350/07 –, juris; VGH München, Urteil vom 13.12.2011 – 2 B 07.377 –, juris; OVG Münster, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 32/11 NE –, juris; OVG Schleswig, Urteil vom 29.06.2016 – 1 LB 7/14 –, juris; OVG Münster, Urteil vom 15.11.2017 – 7 A 2048/15 –, juris.

⁸ Einzelhandelskonzept Schwerte, S. 156.

⁹ Vgl. zu diesem Merkmal OVG NRW, Urteil vom 01.07.2009 – 10 A 2350/07 –, juris.

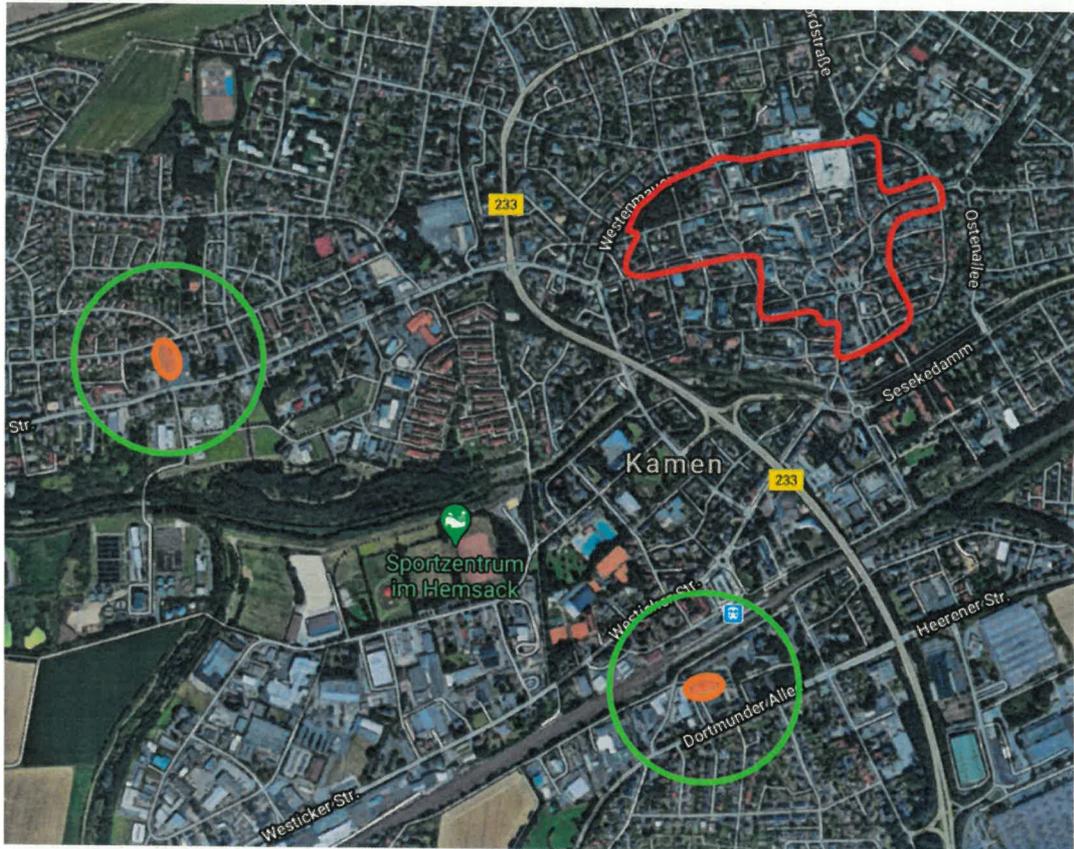
¹⁰ BVerwG, Urteil vom 11.20.2007 – 4 C 7.07 –, juris; OVG NRW, Urteil vom 25.06.2019 – 10 D 88/16.NE –, juris; OVG Lüneburg, Beschluss vom 03.04.2019 – 1 MN 129/18 –, juris.

¹¹ Einzelhandelskonzept Schwerte, S. 101.

¹² Einzelhandelskonzept Schwerte, S. 101 f.

1. Ausweisung entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept

Ausgehend von der derzeitigen Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereichs „Kamen“ im Regionalen Einzelhandelskonzept würden beide unserer Standorte gänzlich unberücksichtigt bleiben.



Derzeitige Ausweisung des ZVB mit Einzeichnung der Lidl-Standorte

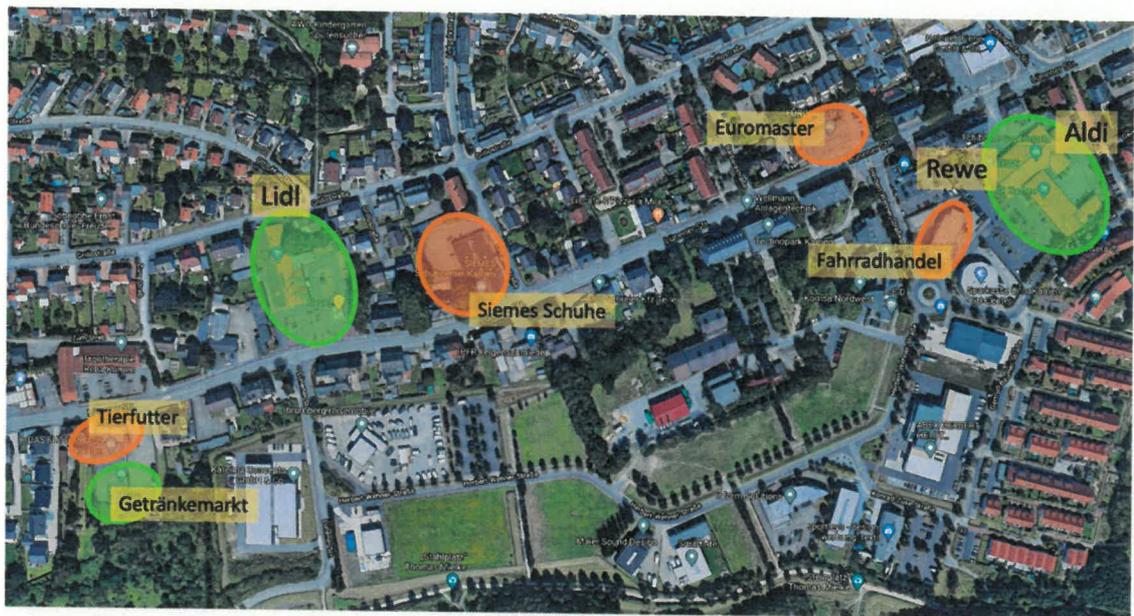
2. Stellungnahme zur zukünftigen Ausweisung

Beide Standorte bzw. deren umliegende Bereiche erfüllen jedoch die zuvor genannten Kriterien für eine Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich in Form eines Nahversorgungszentrums bzw. als Nahversorgungsstandort.

2.1 Lidl-Filiale Lünener Straße 59

Die Lidl-Filiale an der Lünener Straße 59 befindet sich in einer Umgebung, die nach ihrer faktischen Prägung als Nahversorgungszentrum einzuordnen ist.

Die Lidl-Filiale befindet sich in **städtebaulich integrierter Lage**. Die Lünener Straße als gemeinsame Erschließungsstraße verbindet zahlreiche Einzelhandelsbetriebe, darunter vier Lebensmitteleinzelhändler, die in einem dichten räumlichen Zusammenhang zueinander stehen. Der Lidl-Markt einerseits und der Rewe- und Aldi-Markt an der Lünener Straße 225 andererseits liegen nur ca. 550 m voneinander entfernt. Eine solche Strecke kann zu Fuß in ca. 7 Minuten zurückgelegt werden und stellt sich für die umliegende Wohnbevölkerung mit hin als zusammenhängende Versorgungslage dar. Städtebauliche oder topographische Zäsuren oder Barrieren sind nicht vorhanden. Vielmehr befindet sich zwischen und anschließend an den Lidl-Markt und die anderen Einzelhändler entlang der Lünener Straße durchgehende Wohnbebauung, hauptsächlich bestehend aus Mehrfamilienhäusern. Auch ein entsprechender Bebauungszusammenhang ist also gegeben. Ergänzt durch den Getränkehandel an der Lünener Str. 186 versorgen die genannten Märkte die gesamten nördlich, westlich und südöstlich angrenzenden Wohngebiete, die im Übrigen über keine weiteren Lebensmittelangebote verfügen.

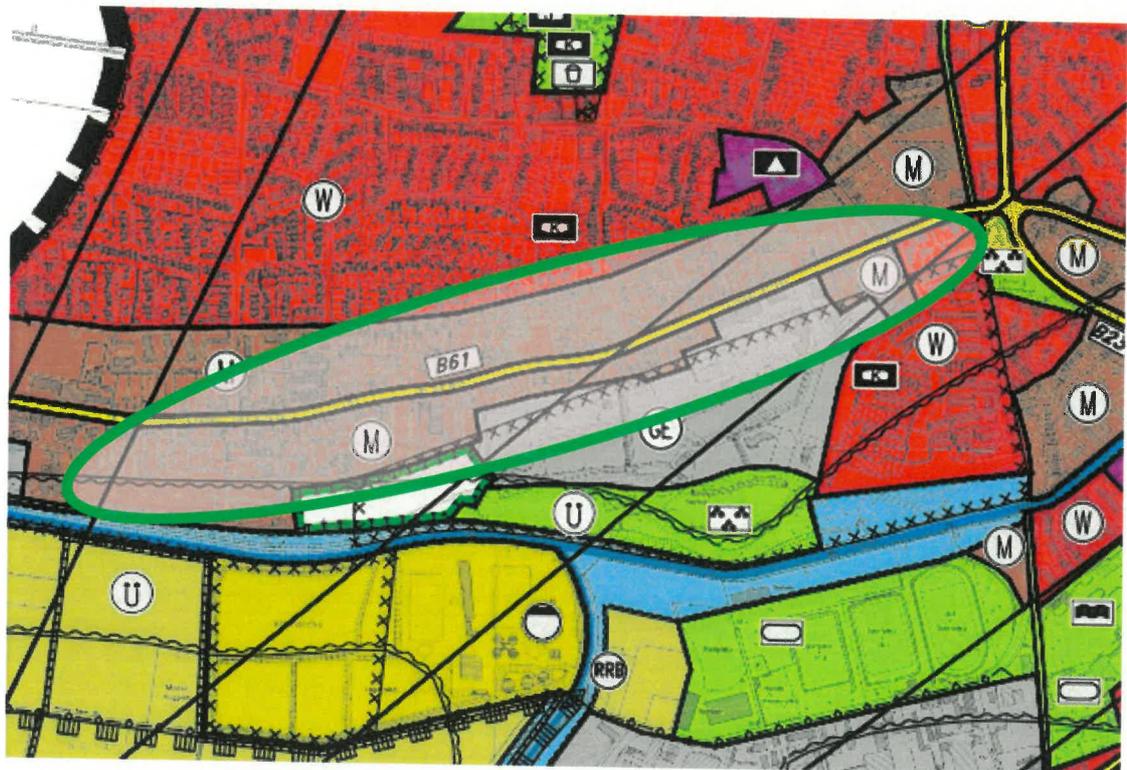


Einzelhandelsangebot entlang der Lünener Straße

Das im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereichs „**konzentrierte**“ (Einzelhandels-)Angebot wird geprägt von der Lidl-Filiale sowie dem Rewe- und Aldi-Markt als Magnetbetriebe und Frequenzbringer. Dass der Lidl-Markt sich nicht unmittelbar zentral im beschriebenen

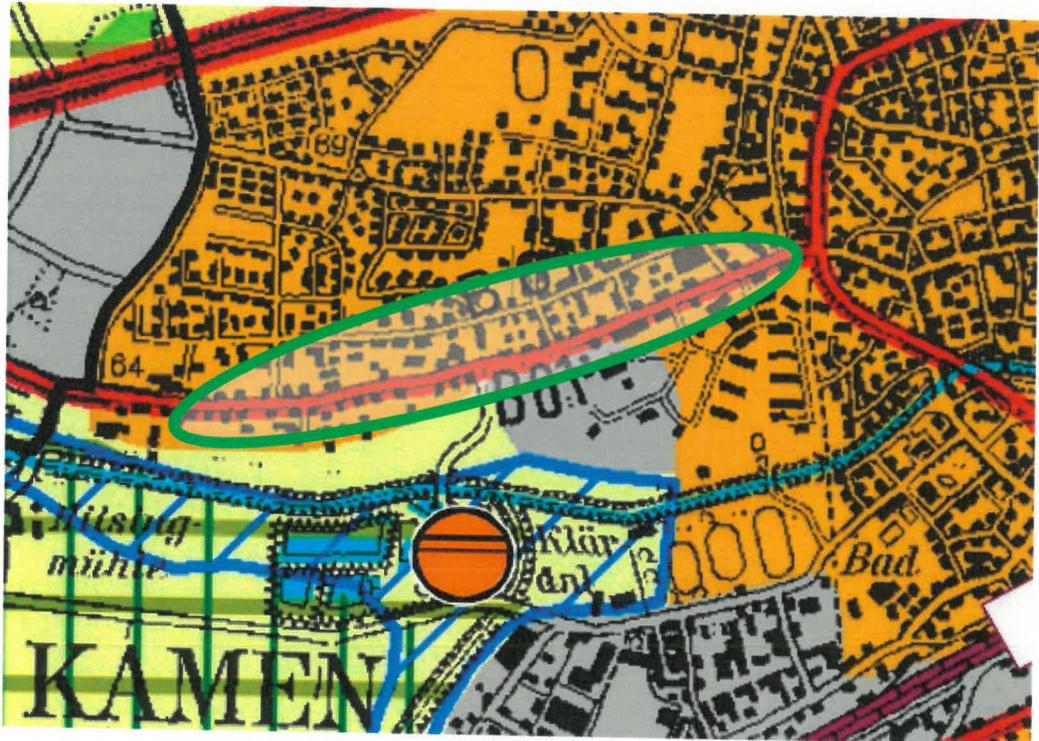
Bereich befindet muss angesichts seiner Gewichtigkeit und Funktion für den Nahversorgungsstandort in der Betrachtung zurücktreten. Die Magnetbetriebe werden nämlich durch die weiteren entlang der Lünener Straße gelegenen Dienstleistungsbetriebe zu einer **zusammenhängenden Versorgungslage** verbunden. So werden die Lebensmittelmärkte von zahlreichen Dienstleistungsbetrieben wie der Ergotherapiepraxis an der Lünener Str. 64 und der Autowerkstatt an der Lünener Str. 204a und 30-32, dem Friseurgeschäft an der Lünener Straße 20 sowie gastronomischem Angebot durch das Eiscafé/Pizzeria Milano an der Lünener Str. 39 ergänzt. Auch weitere Einzelhändler, wie etwa die Bäckerei Heuel, das Schuhcenter Siemes und der Softwarehändler „DISK“ an der Herbert-Whner-Straße 1 ergänzen das Angebot. Hierdurch entsteht eine für ein Nahversorgungszentrum typische Multifunktionalität aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

Auch der **Flächennutzungsplan** versteht das Areal rund um die Lünener Straße als – gegenüber der nördlichen Wohnbebauung abzugrenzendes – zusammenhängendes Gebiet und stellt es ebenso wie die Innenstadt als Gemischte Baufläche (M) dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kamen

Auch der Regionalplan weist den hier relevanten Bereich fast vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich aus, der gem. Ziel 6.5.1 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht.



Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg

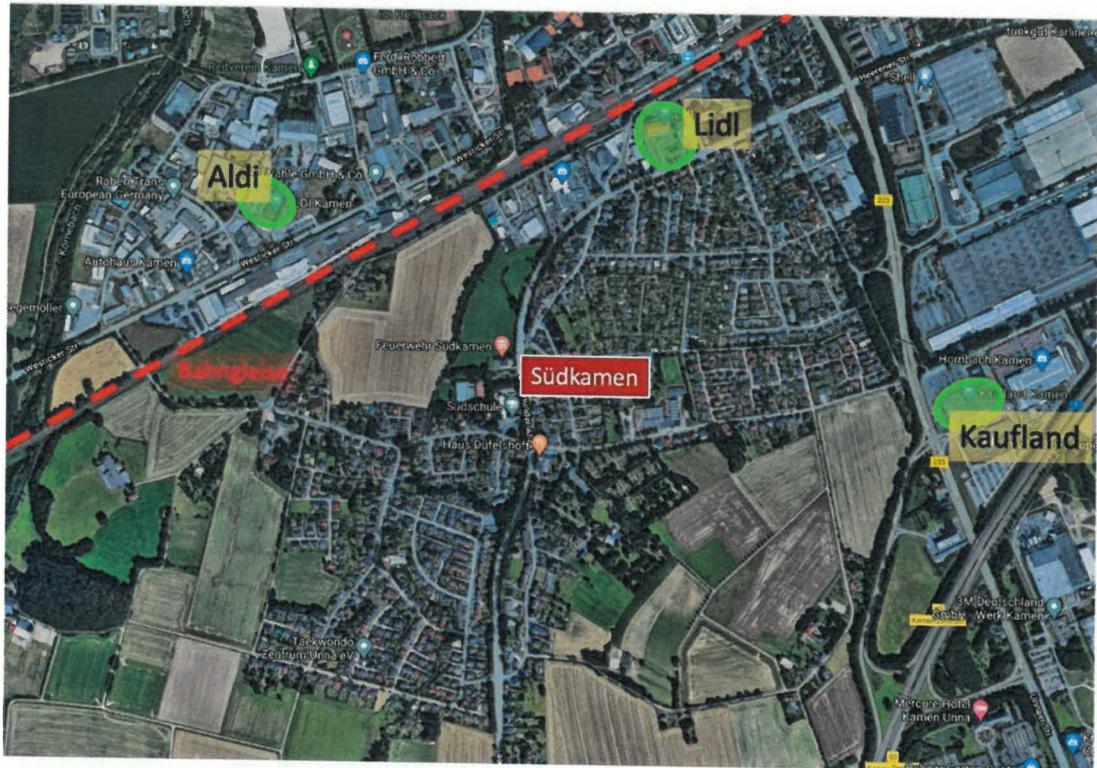
Die bestehende räumliche Situation entlang der Lünener Straße spricht demnach klar dafür, das genannte Areal einschließlich des Lidl-Marktes als Zentralen Versorgungsbereich der Kategorie Nahversorgungszentrum auszuweisen.

2.2 Lidl-Filiale Dortmunder Allee 14

Unsere Filiale an der Dortmunder Allee 14 erfüllt sämtliche Kriterien für eine Klassifizierung als Nahversorgungsstandort.

Für einen großen Teil der Einwohner des Stadtteils Südkamen stellt der Lidl-Markt die einzige Möglichkeit einer **wohnungsnahen Grundversorgung** dar. Zudem liegt er **siedlungs-räumlich integriert**. Das direkte Umfeld des Standorts ist in zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie z.B. Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Im vorliegenden Fall befindet sich die Wohnbebauung des Stadtteils Südkamen in östlicher und südlicher Richtung vom Vorhabengrundstück, wie die nachfolgende Abbildung zeigt:



Städtebauliche Barrieren befinden sich erst nördlich des Lidl-Marktes in Form der Bahntrasse sowie in östlicher Richtung in Form der stark befahrenen B 233, die die westlich davon gelegenen Wohngebiete von den östlich davon gelegenen Gewerbeflächen trennt. Ebendiese städtebaulichen Barrieren trennen Südkamen auch von den einzigen anderen beiden räumlich erreichbaren Lebensmitteleinzelhändlern, dem Aldi-Markt am Hemsack 6 und dem Kaufland-Markt am Sonderstandort Zollpost.

Für die Nahversorgung des Stadtteils ist der Lidl-Markt mithin unverzichtbar und sollte durch eine Ausweisung als Nahversorgungsstandort mit Erweiterungsoptionen im Einzelhandelskonzept entsprechend gesichert und gestärkt werden.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere vorstehenden Anmerkungen im weiteren Verlauf der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kamen berücksichtigen würden. Zugleich möchten wir diese Stellungnahme auch mit dem Angebot verbinden, mit Ihnen und den beteiligten politischen Gremien in einen weiteren Dialog zu treten.

Gern stehen wir Ihnen für Gespräche oder Rückfragen zu unserer Stellungnahme jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Lidl GmbH & Co KG



ppa. Staszak



i.V. Gottschlich