Stadt Kamen
Einzelhandelskonzept 2022

Vorstellung des Einzelhandelskonzeptes in der gemeinsamen Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses und des Wirtschaftsausschusses 24. März 2022

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

Untersuchungsaufbau

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

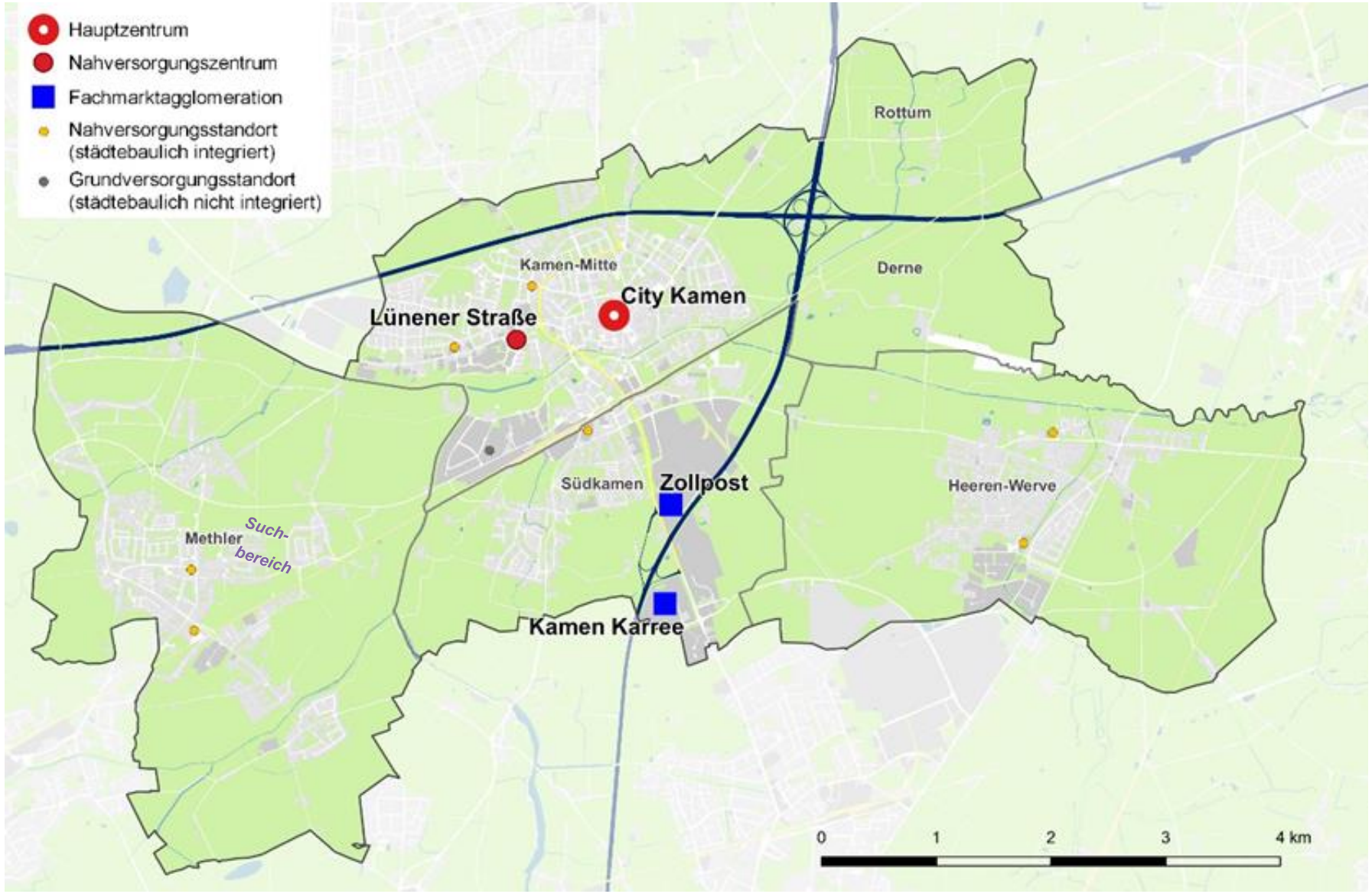
Übergeordnete Ziele

- 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

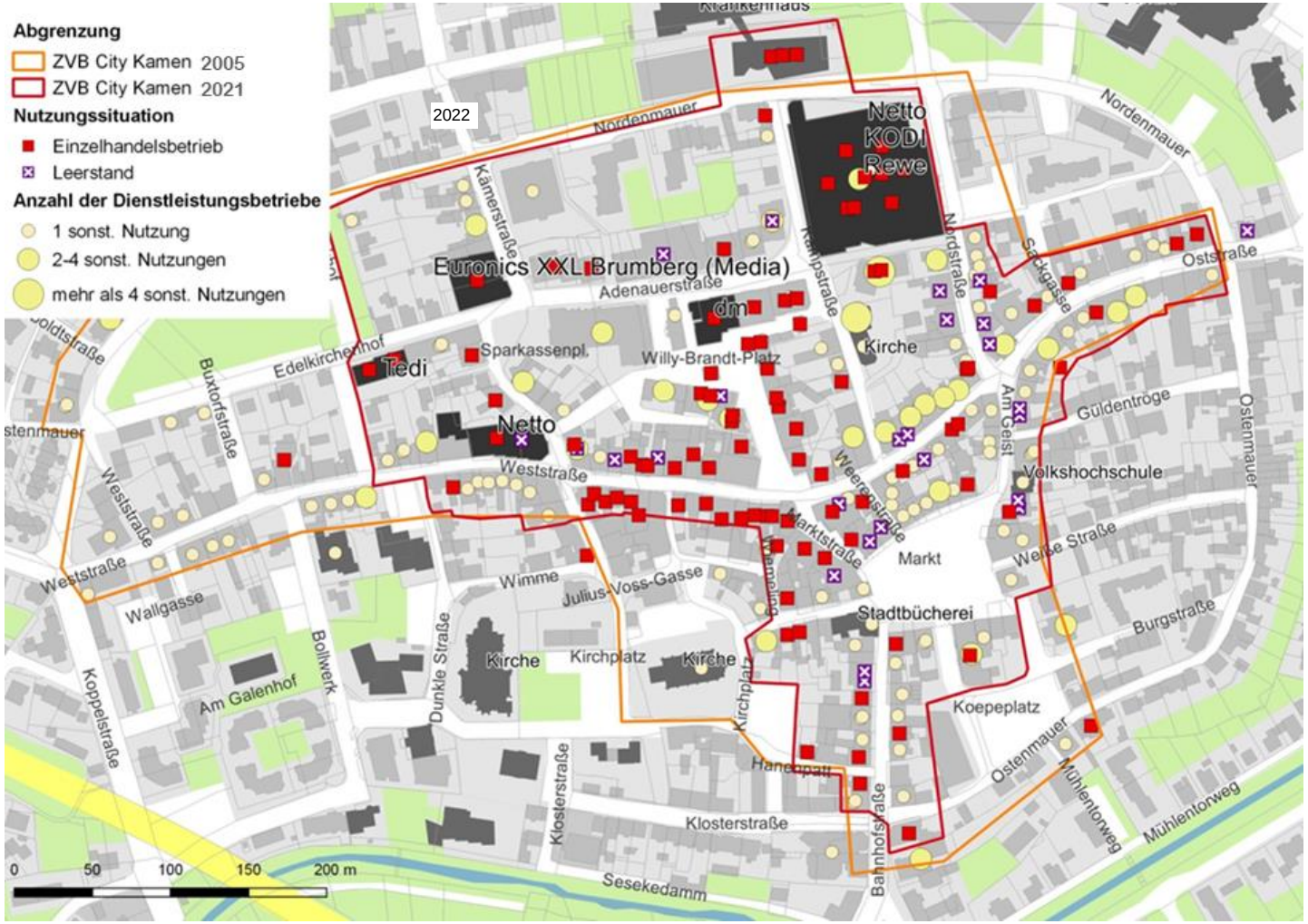
Funktionale Kriterien

- 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

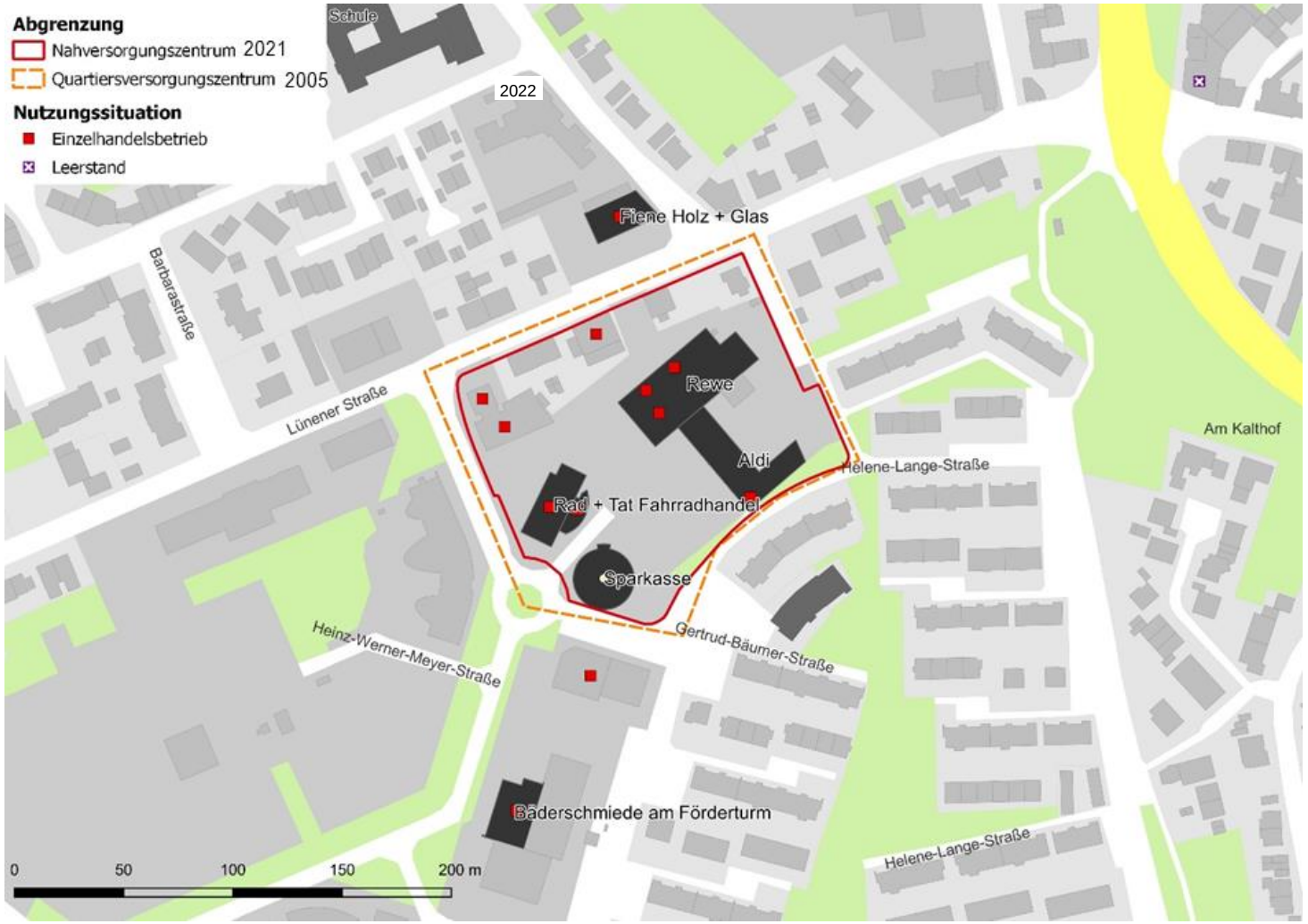
City Kamen – Einzelhandel und Dienstleistungen



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

- 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)

Lünener Straße – Einzelhandel und Dienstleistungen



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

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

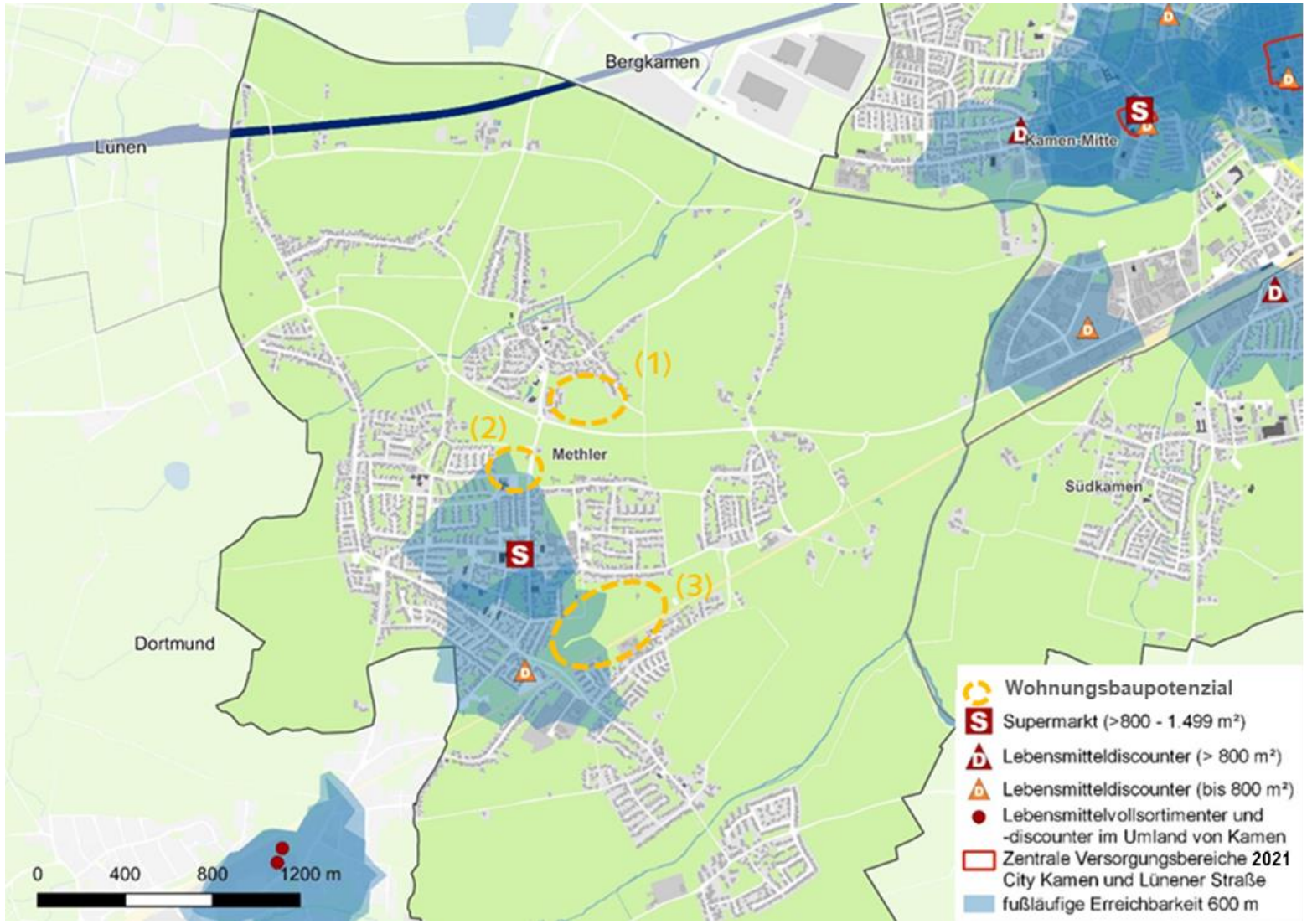
Nahversorgungsstandorte

- 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

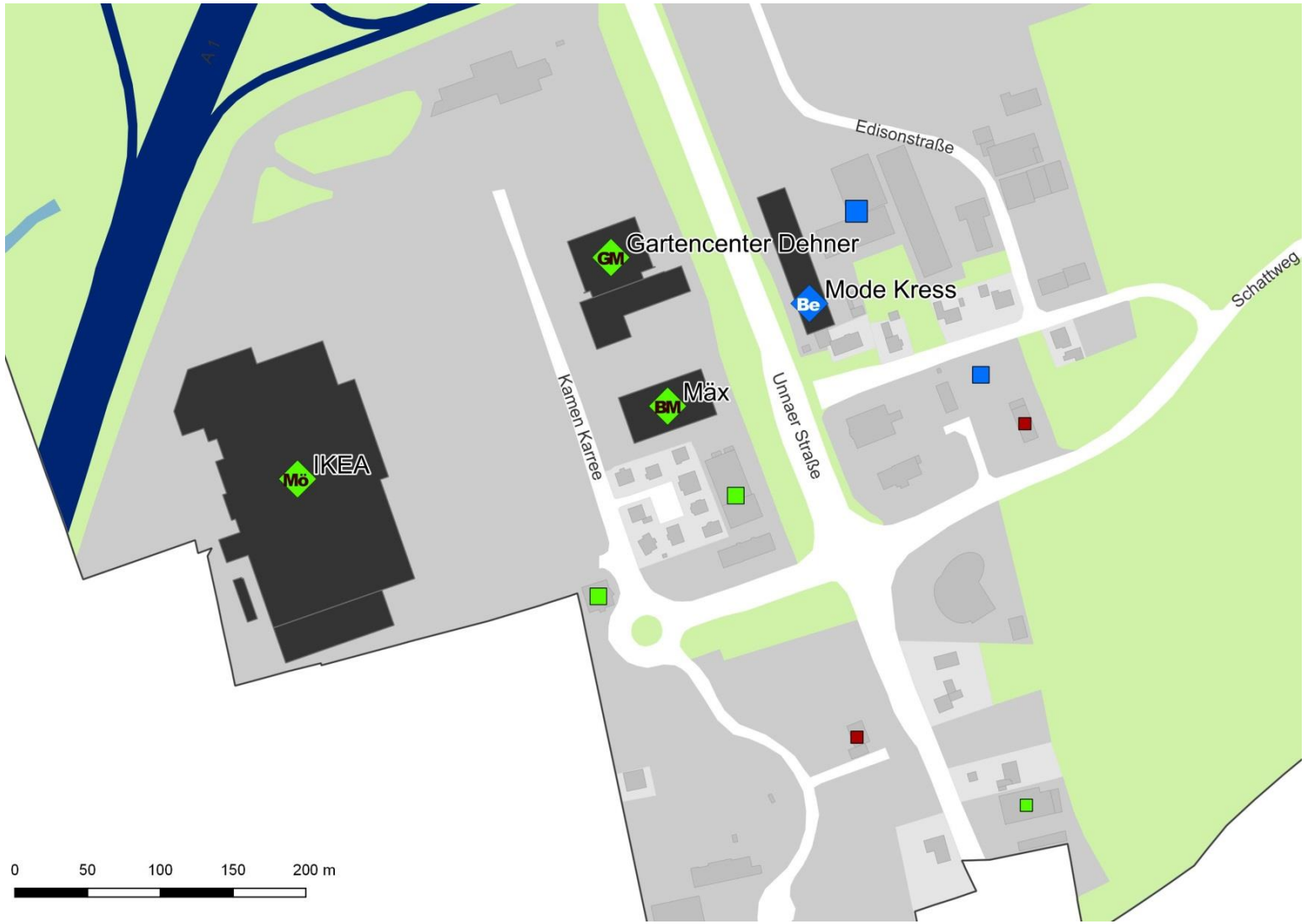
- Hemsack, Kamen-Mitte (derzeit Aldi Nord)

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

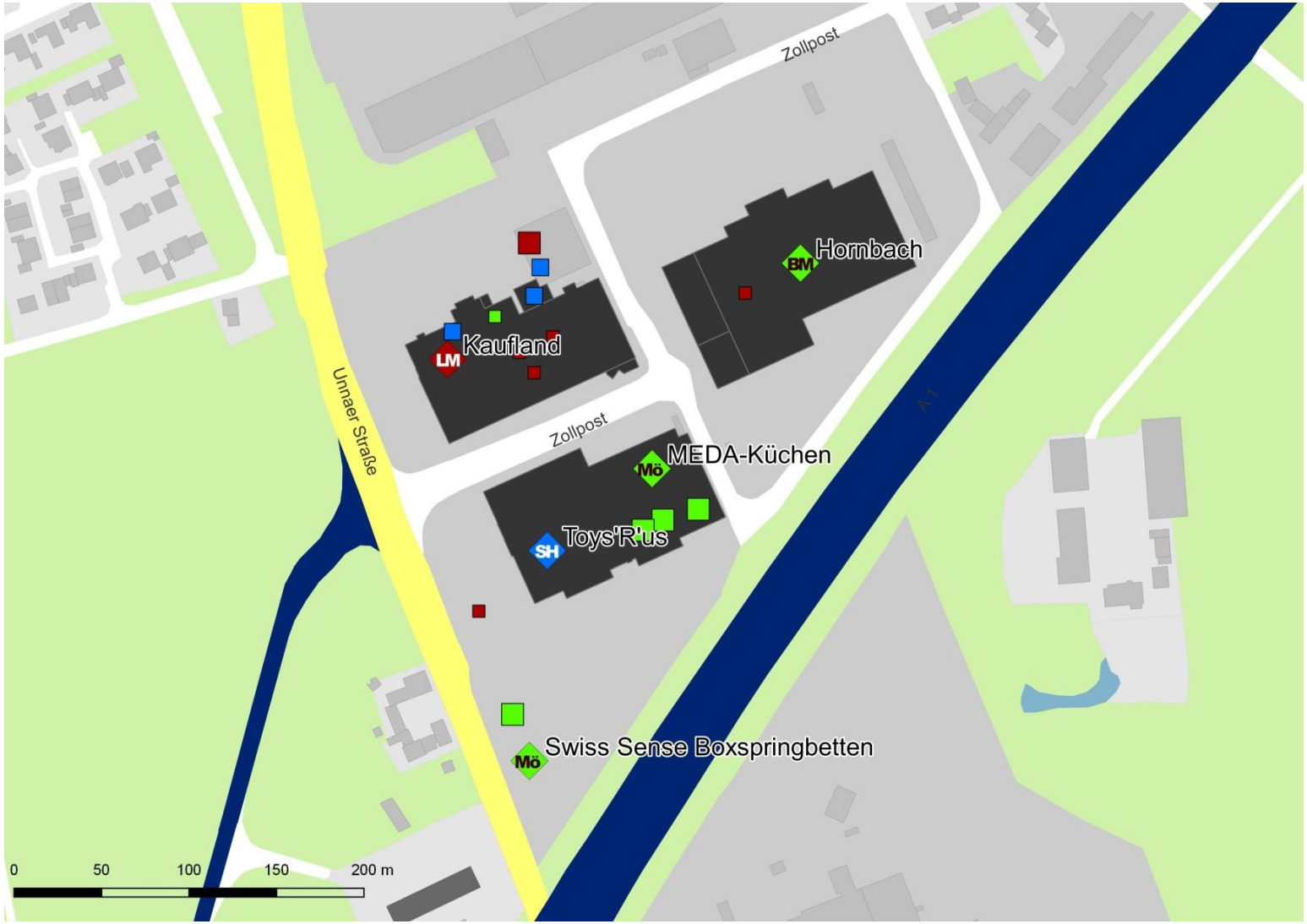
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m²)
- Bekleidung
- Möbel
- Gartenmarktsortimente
- Baumarktsortimente

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

Sonderstandort Zollpost – Einzelhandelsbesatz mit Bedarfsstufen



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

Großflächiger Einzelhandel

- LM Nahrungs- und Genussmittel
- SH Spielwaren / Hobbyartikel
- Mö Möbel
- BM Baumarktsortimente

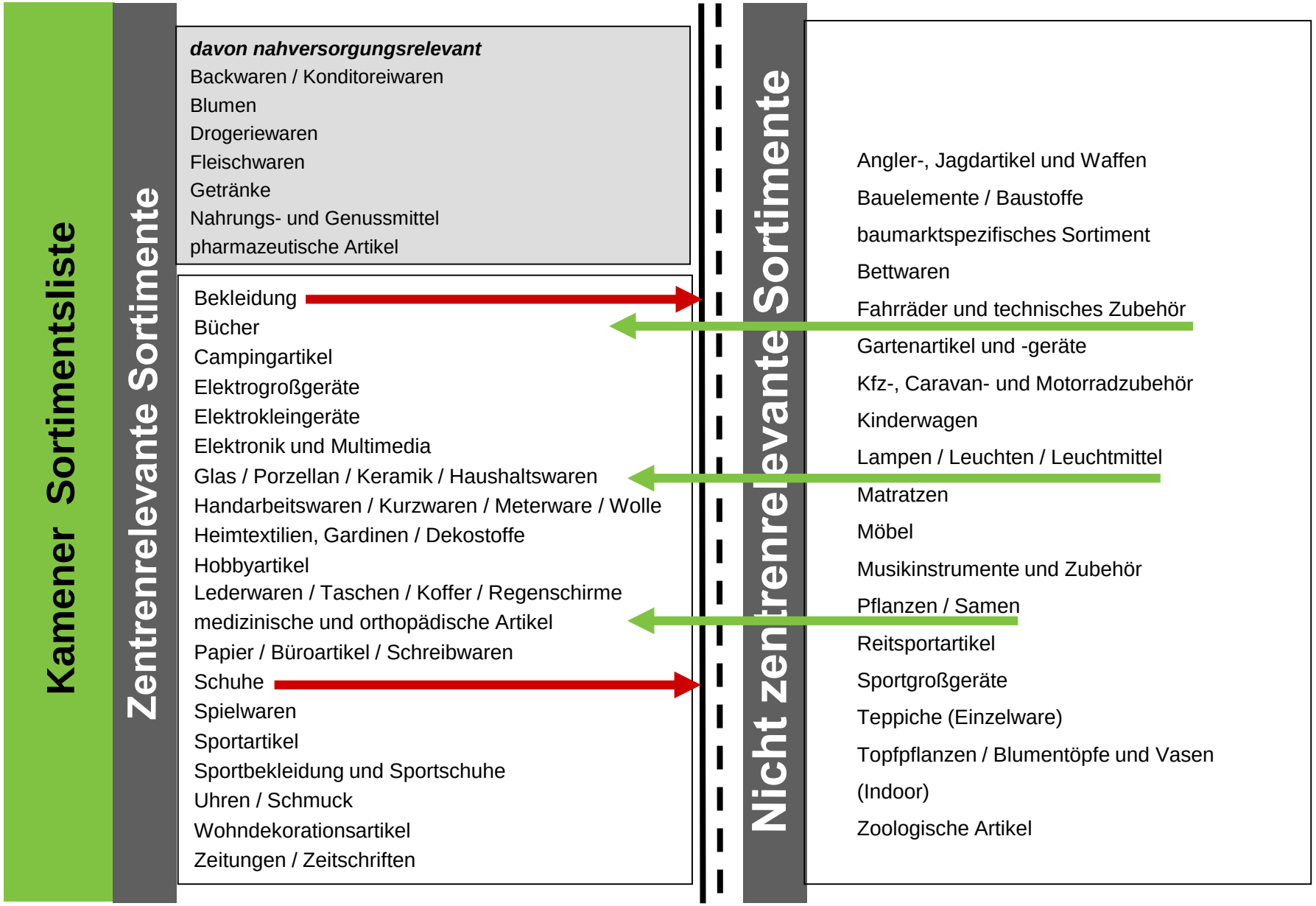
Sonstiger Einzelhandel (< 800 m²)

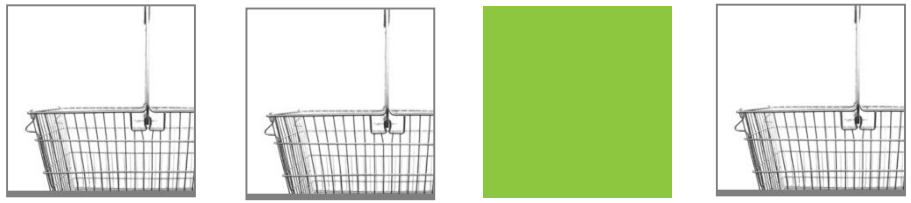
- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

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
Bauelemente / 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 nahversor-gungsrelevantem 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 **Fachmarktagglomerationen 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 Versorgungs-strukturen 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