



über die 5. Sitzung
des **Planungs- und Umweltausschusses,**
gemeinsam mit dem Wirtschaftsausschuss,
am Donnerstag, dem 16. Juni 2005
im Multifunktionsbereich der Kamener Stadthalle

Beginn: 15:00 Uhr
Ende: 17:05 Uhr

Anwesend

Ratsmitglieder SPD

Herr Biedermann
Herr Drescher
Herr Eckardt
Herr Krause
Herr Lipinski
Herr Madeja
Herr Müller

Ratsmitglieder CDU

Herr Ebbinghaus
Herr Kemna
Herr Kissing

Ratsmitglieder Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Herr Kaminski

Ratsmitglieder BG

Herr Kloß

Sachkundige Bürger/Bürgerinnen SPD

Herr Flörke
Herr Kasperidus
Herr Pincus
Herr Slomiany
Herr Theimann

Sachkundige Bürger/Bürgerinnen CDU

Herr Nathmann

Sachkundige Bürger/Bürgerinnen FDP

Herr Nieme

Sachverständige

Herr Hellekemper

Verwaltung

Herr Baudrexl
Herr Breuer
Frau Holtmann
Herr Hupe
Herr Liedtke
Herr Reich
Herr Sostmann
Herr Watolla

Gäste

Frau Dr. Hesse, Wirtschaftsberatung, Dortmund
Frau Vorwerk, Wirtschaftsberatung, Dortmund

entschuldigt fehlten

Frau Borowiak
Herr Diederichs-Späh
Frau Gerdes
Herr Kaczmarek
Herr Kühnapfel
Herr Rabeneck
Frau Schneider
Herr Schneider
Herr Sekunde
Herr Stoltefuß
Herr Wiese

Herr **Lipinski** eröffnete die form- und fristgerecht einberufene Sitzung, begrüßte die Anwesenden sowie die Vertreter der Presse und insbesondere Frau Dr. Hesse und Frau Vorwerk vom Büro Dr. Hesse u. Partner GmbH, Dortmund.

Er erklärte, dass nach Absprache mit dem Vorsitzenden des Wirtschaftsausschusses vereinbart wurde, dass er die Sitzungsleitung bei dieser gemeinsamen Sitzung übernehmen werde.

Änderungen zur Tagesordnung ergaben sich nicht.

A. Öffentlicher Teil

TOP	Bezeichnung des Tagesordnungspunktes	Vorlage
1.	Einbringung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen	

A.

Öffentlicher Teil

Zu TOP 1.

Einbringung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen

Frau **Dr. Hesse** erläuterte im Eingang zu ihrem ausführlichen Vortrag die Aufgabenstellung. Zunächst war eine Kompletterfassung des Einzelhandelsbestandes erforderlich. Es wurden Zentrumsbereiche gebildet und Defizitpotenziale herausgearbeitet. Der Auftrag umfasste eine umfangreiche Analyse des Kamener Einzelhandels, ferner war ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept zu erstellen. Damit sollte ein Bewertungsraster für die Entscheidungsgremien bereitgestellt werden mit dem Ziel, die Zentrumsstruktur zu stärken und zu optimieren. Sie erläuterte die verschiedenen Entwicklungstendenzen auf der Einzelhandelsseite (Anstieg der Filialisierung und der Massendistribution, Zunahme der Konzentrationsprozesse), der Nachfrageseite (Veränderungen bei Arbeitszeiten, gestiegenes Freizeitverhalten, Erlebnisgesellschaft, gesteigerte Mobilität, Polarisierung der Konsummuster zu Lasten des Versorgungskonsums, Entwicklung der Bevölkerungszahlen und -struktur), Standortanforderungen der Lebensmittelanbieter (zentrale Lage, gute Erreichbarkeit, großes Parkplatzangebot, Kombination Vollsortimenter mit Discounter) und die Auswirkungen dieser Entwicklungstrends auf die kommunale Zentrenstruktur, die damit den Grundsatz der „relativen Gleichversorgung“ gefährden. Folgen sind Versorgungsdefizite in den Zentrenbereichen. Nach Vorstellung der Kamener Bevölkerungsentwicklung wurden ausführlich die Einzelhandelsstrukturen im Kamener Stadtgebiet anhand von Karten und Tabellen zu den verschiedenen Zentrenbereichen (Kamen-Mitte, Methler, Südkamen, Heeren-Werve) und Sondergebieten (Zollpost, Kamen Karree) dargestellt und bewertet. Nach ausführlicher Information über die Defizitpotenzialanalyse und Aufzeigung von Empfehlungen zur weiteren Zentrenentwicklung lassen sich die Ergebnisse der Einzelhandelsanalyse wie folgt zusammenfassen:

- Südkamen

gute Versorgungsstruktur, derzeit kein Handlungsbedarf

- Kamen-Mitte

- Zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung in der Kamener City empfiehlt das Gutachten eine Erweiterung des Angebotspotenzials im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um ca. 1.900 m² Verkaufsfläche. Auf eine Neuansiedlung außerhalb der definierten Zentrenbereiche sollte verzichtet werden. Rewe und Plus wünschen sich dem heutigen Standard angepasste Standorte, die den Anforderungskriterien entsprechen. Daher wird eine Verlagerung bzw. Erweiterung der in der Weststraße ansässigen Anbieter Rewe und Plus empfohlen. Damit würde ein attraktives Sortimentsangebot als Kombination aus Vollsortimenter und Discounter auf insgesamt ca. 2.800 m² bis 3.200 m² Verkaufsfläche geschaffen.
- In der Kamener City wurde ein Ansiedlungsbedarf in der Sortimentsgruppe Sportartikel mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² ermittelt. Ein großflächiger Anbieter könnte diese Angebotslücke schließen und darüber hinaus für die City eine weitere Magnetfunktion übernehmen.

- Stadtteilzentrum Methler

- Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht ein Defizit von ca. 1.600 m² Verkaufsfläche. Eine Stärkung des Stadtteilzentrums wird empfohlen. Wünschenswert wäre eine Nachnutzung des alten Edeka-Standortes am Bahnhof Methler. Aufgrund der räumlichen Anforderungen (Fläche, Parkplatzangebot) ist es jedoch fraglich, ob eine Nachfolgenutzer aus den Reihen der bekannten Anbieter gefunden werden kann. Vorrangiges Ziel sollte die Schaffung von Potenzialflächen für ein Lebensmittelangebot bestehend aus Discounter und Vollsortimenter im Stadtteilzentrum Methler sein.
- Aus der Sortimentsgruppe Gesundheits- und Körperpflege ergibt sich für das Stadtteilzentrum Methler ein Ansiedlungsbedarf von ca. 100 m² bis 250 m².
- Zur sukzessiven Entwicklung des Stadtteilzentrum ist es erforderlich, die im Grunde in allen Sortimentsbereichen des aperiodischen Bedarfs vorhandenen kleineren Ansiedlungspotenziale auszunutzen. Die im Gutachten genannten Verkaufsflächengrößen zeigen die Ansiedlungsspielräume.

- Stadtteilzentrum Heeren-Werve

- Die derzeitige Ausstattung deckt den Bedarf in vielen Bereichen nicht ab. Es ergeben sich Ansiedlungspotenziale in den meisten Sortimentsgruppen.
- Das Gutachten empfiehlt zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung, den Altstandort Edeka in der Mittelstraße als Vollsortiment zu sichern. Dies entspräche dem Bedarf von ca. 780 m² und würde eine wichtige Magnetfunktion für das Zentrum und die dort ansässigen Geschäfte bedeuten. Entsprechende Verhandlungen mit Rewe sind auf den Weg gebracht worden.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist der Plus in der Märkischen Straße von einer Schließung bedroht. Potenzialflächen, die die heutigen Anforderungen an einen modernen Markt erfüllen, sind im Zentrum nicht verfügbar. Deshalb und zur Sicherung einer ausreichenden Versorgung des Stadtteils befürworten die Gutachter eine Verlagerung des Plus-Standortes an die Heerener Straße, wenn eine Nachnutzung des Altstandortes als gescheitert anzusehen sei.

- Quartiersversorgungszentren Kaiserau und Lünser Höhe

- Die Deckung der Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegemittel in den umliegenden Wohnquartieren ist im ausreichenden Maße vorhanden.
- Vorrangiges Ziel ist hier die Bestandssicherung.

- Flächendeckende Versorgung in den Wohngebieten
 - Hier besteht die Möglichkeit der Entwicklung von Kleinflächenkonzepten (z. B. IK-Konzept, „Um's Eck“-Konzept, miniMarkt, ShopTreffs, MarktTreffs), die entsprechend dem Wohngebiet dimensioniert sein müssen, damit keine schädlichen Kaufkraftabflüsse aus den nächstgelegenen Zentren eintreten.

Alle Einzelheiten dazu sind dem Einzelhandelsgutachten zu entnehmen, welches den Fraktionen in Kürze zugehen wird.

Herr **Lipinski** bedankte sich bei Frau Dr. Hesse für den ausführlichen und informativen Vortrag.

Nunmehr beantwortete Frau Dr. Hesse die verschiedenen Anfragen der anwesenden Ausschussmitglieder zum vorgestellten Einzelhandelskonzept.

Herr **Kloß** erkundigte sich nach der Situation im Ortsteil „Methler Dorf“.

Frau **Dr. Hesse** verdeutlichte, dass hierbei keine tieferen Differenzierungen der einzelnen Ortsbestandteile untersucht wurden. Sinn und Zweck des Gutachtens sei die Konzentration des Angebotes und damit die Sicherung der Zentren. Für Methler sei das Potential in dem von Herrn Kloß angesprochenen Bereich erschöpft. Sie gab zu bedenken, dass Kleinflächenkonzepte unter Umständen die Quoten für die Zentrenbereiche nach unten bringen und damit die flächendeckende Versorgung langfristig gefährden können. Des Weiteren führte sie an, dass es schwierig sein könnte, entsprechende Interessenten zu finden.

Frau **Scharrenbach** bezweifelte die Verfügbarkeit von Flächen in der Kamener City für die Schaffung des vorgestellten Kombinationsangebotes Vollsortimenter / Discounter. Des Weiteren brachte Frau Scharrenbach ihre Verwunderung darüber zum Ausdruck, dass die Fa. Plus ggf. beabsichtige, die Solitärstandorte zu schließen, obwohl bei der zu erwartenden Alterung der Bevölkerung eine Abnahme der Mobilität abzusehen sei und damit ein Anspruch auf Erreichung der Einzelhandelsbetriebe in Wohnungsnähe erforderlich würde.

Frau **Dr. Hesse** erläuterte, dass die mögliche Schließung verschiedener Standorte von den Versorgern selbst aus wirtschaftlichen und den bereits genannten mangelnden lagebezogenen Anforderungen (zu wenig Parkplätze, Erreichbarkeit) in Erwägung gezogen wurde.

Frau **Dyduch** merkte an, dass die wirtschaftspolitische Entwicklung auf kommunaler Ebene nur bedingt beeinflussbar sei. Hinsichtlich des Vortrags erkundigte sie sich, wie es zu dem ermittelten Defizitpotential im Bereich Sportartikel in der Kamener City gekommen sei.

Das Defizitpotential im Bereich Sportartikel, so erklärte Frau **Dr. Hesse**, wurde aufgrund von Erfahrungswerten aus und Anforderungen an Mittelzentren ermittelt. Kamen sei als Mittelzentrum zu bewerten.

Herr **Kaminski** bewertete das vorgestellte Konzept grundsätzlich positiv. Er kritisierte die ggf. beabsichtigte Schließung der Solitärstandorte in Kamen-Mitte im Hinblick auf die Entwicklung der Alterspyramide.

Er merkte des Weiteren an, dass aus dem Bereich Methler ein starker Kaufkraftabfluss Richtung Husen erfolge.

Frau **Dr. Hesse** verdeutlichte nochmals die Ziele des Einzelhandelsgutachtens, nämlich die Kaufkraft vor Ort zu binden, zu halten und die flächendeckende Versorgung zu sichern.

Auf Anfrage von Herrn **Kissing**, inwieweit z. B. die Einzelhandelsverkaufsflächen im angrenzenden Bergkamener Mischgebiet in die Betrachtungen einbezogen wurden, erklärte Frau **Dr. Hesse**, dass bei den Untersuchungen jede Stadt für sich hinsichtlich der Nahversorgung ausgewertet wurde und dies nicht eingeflossen sei. Das beziehe sich ebenfalls auf Sonderstandorte in Kamen (z. B. Kaufland - 30 % der Kaufkraft von außen).

Des Weiteren erkundigte sich Herr **Kissing**, ob der Trend im Lebensmittelhandel dahin gehe, die Verkaufsfläche zu erweitern (ca. 1.000 m²) und den Parkplatzbedarf erheblich (ca. 3.000 m²) auszubauen.

Frau **Dr. Hesse** konnte diesen Ausführungen zustimmen, wonach die Verkaufsfläche, standortabhängig vom Einzugsgebiet, eine Fläche von 800 bis 1.300 m² umfasse.

Herr **Bremmer** bemerkte, dass in dem Gutachten erhebliche Defizitpotentiale aufgezeigt wurden. Er erkundigte sich in diesem Zusammenhang nach den Chancen für die Umsetzung, insbesondere in der Innenstadt, und fragte nach der Gefährdung der 3 Plus-Standorte.

Frau **Dr. Hesse** erläuterte, dass durch Nutzung vorhandener Kapazitäten (z.B. in Heeren-Werve, Standort Mittelstraße) die aufgezeigten Defizitpotentiale relativiert würden. Zur Schließung der Solitärstandorte von Plus gab Frau Dr. Hesse an, dass ihr hinsichtlich der Zeitachse keine Informationen vorlägen, das der Betreiber - wenn überhaupt - aus wirtschaftlichen Gründen eine Schließung beabsichtige und eine Neuplatzierung in der Innenstadt einhergehe mit der Schließung zumindest eines Solitärstandortes. Insgesamt sind die Vollsortimenter nicht glücklich mit den derzeitigen Standorten in der Innenstadt. Hier sei es die Aufgabe, einen großflächigen Standort mit den entsprechenden Anforderungen zu suchen. Perspektivisch müsse die Entwicklung dahin gehen, dass die Zentrenansiedlung gefördert und die Sondergebietsansiedlung zurückgefahren würde.

Frau **Scharrenbach** stellte fest, dass die geplante Wohnumfeldverbesserung in der Innenstadt die Ansiedlung attraktiviert, dies jedoch noch keine Kaufkraftbindung nach sich ziehen müsse. Hierzu seien weitere Begleitmaßnahmen und eine weitere Bearbeitung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

Zur Abwicklung erläuterte Herr **Baudrexl**, dass mit der heutigen Sitzung das Einzelhandelsgutachten eingebracht wurde. Das Gutachten gehe in den nächsten Tagen den Fraktionen zur weiteren Beratung und Diskussion zu. Anschließend erfolge die weitere Diskussion und Auseinandersetzung mit der Thematik in den Fachausschüssen mit dem Ziel, geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

Herr **Stahlhut** merkte an, dass er das Gutachten mit Interesse und einiger Sorge zur Kenntnis genommen habe. Er wies darauf hin, dass er sich z. B. für den Textilbereich ein hochwertigeres Angebot in Kamen wünsche und so gäbe es sicherlich in vielen Bereichen die unterschiedlichsten Ansiedlungswünsche.

Frau **Dr. Hesse** verdeutlichte, dass für ein besseres Qualitätsniveau z. B. die Ansiedlung eines großflächigen Anbieters in Betracht käme. Hierfür müssten jedoch geeignete Standorte gezielt für die Potenzialflächen gezielt ausgewiesen werden. Gelingen könnte dies vielleicht in enger Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern.

Herr **Hupe** wünschte sich für die weitere Vorgehensweise eine breite öffentliche Diskussion der gesamten Thematik mit eingehender Abwägung hinsichtlich der Standortausweisungen und Reflexion der Folgen, damit schlussendlich eine Linie entwickelt werden kann, die das weitere Vorgehen bestimme.

Herr **Hasler** merkte an, dass einige der vorgestellten Defizitpotentiale von seinem subjektiven Empfinden abwichen. So empfindet er ein Defizit im Bereich Kleidung, der Spielwarenbereich ist nach seiner Meinung abgedeckt und bei den Sportartikeln zeigte es sich skeptisch, da in der Vergangenheit in diesem Bereich Geschäftsaufgaben zu verzeichnen waren.

In Bezug auf das Defizitpotenzial im Sportartikelbereich sei, führte Frau **Dr. Hesse** aus, hinsichtlich eines großflächigen Anbieters der Bedarf festgestellt worden und wies nochmals auf die Magnetfunktion hin. Im Bereich Kleidung sei trotz nicht 100 %iger Kaufkraftdeckung keine Defizit ausgewiesen, da hier die Funktion der Oberzentren in der Nachbarschaft mit berücksichtigt wurden. Insgesamt soll das Gutachten Spielräume und Richtgrößen aufzeigen; die Umsetzung sei schließlich eine Frage der Abwägung und weiteren Diskussion.

Herr **Kaminski** wies auf die vielen Leerstände in der Innenstadt hin.

Auch Herr **Ebbinghaus** bedauerte die vielen Leerstände und verband damit die Frage, ob zu viele Einzelhandelsflächen vorhanden seien.

Frau **Dr. Hesse** verdeutlichte, dass hier ein vernünftiges Leerstandsmanagement erforderlich sei. Vielfach handele es sich um inhaberbezogene Gründe für die Geschäftsaufgaben (z. B. Alter, Krankheit).

Herr **Plümpe** bemerkte, dass Karstadt einen Teil des früheren Sortiment aufgegeben habe.

Frau **Dr. Hesse** wies darauf hin, dass hier eine generelle Entwicklung bei den SB-Warenhäusern zu verzeichnen sei. Es ist absehbar, dass es die klassischen SB-Warenhäuser in dieser Form in Zukunft nicht mehr geben werde. Die rückläufige Entwicklung wird durch Untersuchungen bewiesen. Sie räumte ein, dass auch Karstadt auf diese Entwicklung reagieren müsse und insoweit hier auch die Nutzung offen stehe z. B. für einen großflächigen Sportartikelanbieter.

Herr **Plümpe** merkte an, dass Edeka in der Innenstadt trotz der Nähe zur Tiefgarage das Geschäft aufgegeben habe.

Frau **Dr. Hesse** verdeutlichte, dass dieses Konzept mit der Tiefgarage nicht mehr zeitgemäß sei und in keiner Weise den heutigen Anforderungskriterien entspräche.

Herr **Kissing** wies darauf hin, dass mit dem Einzelhandelsgutachten eine Diskrepanz zwischen Wunsch und Wirklichkeit deutlich werde und es geboten sei, sich auf aufgezeigte Trends und Entwicklungen einzustellen. Er wünschte sich für den weiteren Verlauf einen offenen Diskussionsprozess und bat darum, einen überschaubaren Bearbeitungszeitraum zu vereinbaren.

Herr **Lipinski** fasste zusammen, dass nunmehr die Fraktionen aufgefordert seien, das vorgestellte Einzelhandelsgutachten zu sichten, zu bewerten, zu diskutieren und schließlich in politisches Handeln umzusetzen. In der vorangegangenen Diskussion seien bereits die unterschiedlichsten Auffassungen deutlich geworden.

Herr **Lipinski** schloss die Sitzung um 17.05 Uhr.

gez. Lipinski
Vorsitzender
des Planungs- und Umweltausschusses

gez. Ebbinghaus
Vorsitzender
des Wirtschaftsausschusses

gez. Liedtke
Schriftführer
des Planungs- und Umweltausschusses

gez. Reich
Schriftführer
des Wirtschaftsausschusses