



Stadt Kamen

Einzelhandelskonzept 2022

Stadt Kamen

Einzelhandelskonzept 2022

im Auftrag der Stadt Kamen

Bearbeitung und Konzeption

Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 0231 - 557858-0
Fax 0231 - 557858-50
E-Mail: info@junker-kruse.de
www.junker-kruse.de

Projektbetreuung / Ansprechpartner

Matthias Breuer, Tel. 02307 - 148-2630



Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt
Rathausplatz 1
59174 Kamen
www.stadt-kamen.de

Fassung: Februar 2022

Foto Deckblatt: Hans Blossy, Hamm

Corona-Pandemie

Seit März 2020 hat die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen in aufeinanderfolgenden Verordnungen zum dauerhaften Schutz gegen das neuartige Coronavirus in Nordrhein-Westfalen eine Reihe von Maßnahmen zur Bewältigung der Corona-Pandemie ergriffen. Das Kontaktverbot und die Schließung von Kindertageseinrichtungen, Schulen, Verkaufsstellen, der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes stellen einen deutlichen Einschnitt in das tägliche Leben und vor allem auch in der lokalen Wirtschaft dar. Durch Schließungen besonders betroffen war dabei der Einzelhandel mit nur wenigen Ausnahmen (z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Drogeriemärkte, Tierfuttermärkte und Blumengeschäfte). Zum einen konnte der Onlinehandel von der Situation profitieren. Zum anderen wurde jedoch bewusster eingekauft, wobei die Bedeutung des stationären Einzelhandels als Kommunikationspunkt mit Servicequalität und vor allem auch Standorte mit Nahversorgungsfunktion besonders wertgeschätzt wurden, während Innenstädte ohne oder mit deutlich eingeschränkter Nahversorgungsfunktion sehr deutliche Frequenz- und damit verbunden auch Umsatzrückgänge zu verzeichnen hatten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Zielrichtung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes mit einem Fokus auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen sowie vor allem auch auf eine wohnungsnahe Versorgung voraussichtlich nach Abschluss der Maßnahmen nicht verändern wird. Dabei behält die Steuerungs- und Lenkungsfunktion des Einzelhandelskonzeptes und auch eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums im Rahmen der Einzelhandelssteuerung – zur Vermeidung von langfristig nicht korrigierbaren Fehlentwicklungen – weiterhin eine hervorzuhebende Bedeutung.

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 (2) sowie § 31 (2) des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Absatz 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de*

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen	9
2	Übergeordnete Zielaussagen	11
2.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	14
2.3	Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche	15
2.4	Einzelhandelserlass NRW 2021	16
2.5	Flächennutzungsplan	17
2.6	Stadtteilentwicklungskonzept Heeren-Werve	17
3	Methodische Vorgehensweise	18
3.1	Angebotsanalyse	19
3.2	Nachfrageanalyse	24
3.3	Städtebauliche Analyse	25
3.4	Prozessbegleitung	26
3.5	Untersuchungsaufbau	27
4	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung	29
5	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen	38
5.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung	38
5.2	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung	39
5.3	Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung	40
5.4	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	42
5.5	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Kamen	43
6	Einzelhandelsangebot in Kamen	45
6.1	Einzelhandelsrelevante Kennziffern	45
6.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandels	50
6.3	Großflächiger Einzelhandel	55
6.4	Leerstände	57
6.5	Angebotsstandorte des Einzelhandels	59
6.5.1	Zentraler Versorgungsbereich City Kamen	59
6.5.2	Zentraler Versorgungsbereich Lünener Straße	64
6.5.3	Sonderstandort Kamen Karree	67

6.5.4	Sonderstandort Zollpost	71
6.6	Wohnungsnahe Grundversorgung in Kamen	74
6.6.1	Grundversorgungssituation im Stadtteil Kamen-Mitte	81
6.6.2	Grundversorgungssituation im Stadtteil Methler.....	83
6.6.3	Grundversorgungssituation im Stadtteil Heeren-Werve	86
6.6.4	Grundversorgungssituation im Stadtteil Südkamen.....	88
6.6.5	Grundversorgungssituation im Stadtteil Rottum	91
6.6.6	Grundversorgungssituation im Stadtteil Derne	91
6.7	Exkurs: Befragung der Einzelhändler zum Onlinehandel.....	92
6.8	Fazit zur Angebots- und Nachfrageanalyse	94
7	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Kamen	97
8	Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	104
8.1	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild	105
8.2	Ziele zur Einzelhandelsentwicklung	106
8.3	Standortstruktur.....	112
8.3.1	Zentrale Versorgungsbereiche	114
8.3.2	Nahversorgungsstandorte und sonstige Grundversorgungsstandorte	120
8.3.3	Fachmarktstandorte	122
9	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Kamen	123
9.1	Zentrale Versorgungsbereiche	123
9.1.1	City Kamen.....	123
9.1.2	Lünener Straße (Nahversorgungszentrum)	130
9.2	Nahversorgungsstandorte	131
9.2.1	Empfehlungen zur Sicherung und Entwicklung von Nahversorgungsstandorten	132
9.2.2	Sonstige Empfehlungen zur Qualifizierung von Nahversorgungsstandorten	137
9.3	Fachmarktagglomerationen (Sonderstandorte).....	138
9.3.1	Kamen Karree.....	138
9.3.2	Zollpost	139
10	Kamener Sortimentsliste.....	141
11	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung.....	152
11.1	Herleitung einer „Bagatellgrenze“	152

11.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	153
11.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	160
11.4	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	162
11.5	Sonstige Steuerungsregeln	166
11.6	Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben	170
11.7	Einordnung von Vorhaben	172
11.7.1	Nahversorgungsstandort: Lünener Straße, Kamen-Mitte (derzeit Lidl)	173
11.7.2	Nahversorgungszentrum: Lünener Straße, Kamen-Mitte (derzeit Rewe, Aldi Nord)	175
11.7.3	Nahversorgungsstandort: Dortmunder Allee, Südkamen (derzeit Lidl)	177
11.7.4	Nahversorgungsstandort: Bertolt-Brecht-Straße, Heeren-Werve (derzeit Netto Marken-Discount)	179
12	Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	181
12.1	Anwendung des § 1 Absatz 5 bis 10 BauNVO	181
12.2	Anwendung des § 11 Absatz 3 BauNVO	182
12.3	Anwendung des § 15 BauNVO	182
12.4	Anwendung des § 34 Absatz 3 BauGB	182
12.5	Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB	183
12.5.1	Definition des „zentralen Versorgungsbereiches“	184
12.5.2	Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels	184
12.5.3	Festsetzungsinhalte	185
12.5.4	Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung	186
12.6	Analyse aktueller bauplanungsrechtlicher Grundlagen in Kamen	186
13	Aktualisierung und Fortschreibung	197
14	Verzeichnisse	199
A1	Abkürzungen	202
A2	Legende	203
A3	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe	204

1 Anlass und Zielsetzung der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel und der damit eingetretenen bzw. sich abzeichnenden oder ggf. auch aktuell in der Diskussion befindlichen Veränderungen in der Kamener Einzelhandelslandschaft einerseits sowie der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen hat die Stadt Kamen beschlossen, ein kommunales Einzelhandelskonzept aufzustellen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen soll als fundierte Bewertungsgrundlage für die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben dienen und so Stadtverwaltung und Politik die Möglichkeit bieten, frühzeitig potenzielle Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einzuschätzen. Es bildet somit eine Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelspezifischen Fragestellungen der Stadtentwicklung und trägt zu einer Planungs- und Investitionssicherheit bei.

Eine rechtliche Bindungswirkung entwickelt sich durch die Umsetzung des Konzeptes in der Bauleitplanung. Dabei bieten die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung zur Einzelhandelssteuerung. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 BauGB stellt das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das **in sich methodisch fehlerfrei und widerspruchsfrei** sein muss, dabei einen **Abwägungsbe-lang** dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Konzeptes, etwa durch **Abweichen bei Einzelvorhaben nach Belieben**, dessen **Tauglichkeit** (in Zukunft) in Frage stellen kann. Dabei mag eine einmalige, städtebaulich begründete und dem Rat der Stadt **bewusste Abweichung** noch nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit eines Einzelhandelskonzeptes führen. Allerdings ist herauszustellen, dass ein Einzelhandelskonzept seine Steuerungswirkung jedenfalls dann verliert, wenn dieses durch „Teilplanungen und –genehmigungen derartig durchlöchert ist, dass von einem noch immer verfolgten Konzept ernstlich nicht mehr die Rede sein kann“¹.

Eine wesentliche Grundlage des Einzelhandelskonzeptes – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen – ist das empirische Grundgerüst des Konzeptes. Seit einer im Jahre 2005 erarbeiteten Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelssituation in Kamen² haben zahlreiche kleinere, aber auch nicht unerhebliche größere Veränderungen in der Kamener Einzelhandelslandschaft stattgefunden. Dabei unterliegen nicht nur die Situation vor Ort, sondern auch die übergeordneten Rahmenbedingungen einem fortschreitenden Wandel. Dazu zählen der allgemeine Strukturwandel im Handel (u. a. gesättigte Verkaufsflächenentwicklung, Onlinehandel, Globalisierung) sowie Veränderungen rechtlicher Rahmenbedingungen auf Bundes-

¹ Vgl. Nds OVG, Beschluss vom 18.11.2013 – AZ 1 LA 43/13, juris Rdnr. 15

² Dr. Hesse & Partner GmbH: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen - Unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung, Dortmund 2005
Dieser Untersuchung liegt eine Vollerhebung der Einzelhandelsbetriebe durch die Stadt Kamen (Fachbereich Planung, Bauen und Umwelt) Anfang 2004 zugrunde.

(BauGB-Novellen) wie auf Landes- oder Regionalebene (LEP NRW, Regionalplan). Hier ist insbesondere der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in seiner aktuellen Fassung vom 06.08.2019 mit seinen einschlägigen Zielen und Grundsätzen (Kapitel 6.5 Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nicht zuletzt ist es darüber hinaus unabdingbar, auch die einschlägige Rechtsprechung u. a. zu Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche oder zur Einzelhandelssteuerung ebenso zu berücksichtigen³ wie auch den zum 31. Dezember 2021 durch den Landtag NRW in Kraft gesetzte neue Einzelhandelserlass des Landes NRW⁴.

Auf Basis einer dezidierten Einzelhandelsanalyse soll die Untersuchung Strategien zur Einzelhandelsentwicklung bzw. letztlich auch zur Stadtentwicklung in Kamen unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sind die übergeordneten, städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Kamen wichtige Bestandteile einer gemeinschaftlich getragenen, nachhaltigen Einzelhandelspolitik. Dazu gehören

- die Sicherung und Stärkung einer attraktiven Innenstadt mit ihrem Hauptgeschäftszentrum,
- die Sicherung und Weiterentwicklung einer weitgehend flächendeckenden und ausreichenden Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie auch
- die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die im Sinne einer Arbeitsteilung die zentrenrelevanten Funktionen ergänzen (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Nahversorgung).

Vor allem ermöglicht die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kamen weiterhin, mit einem möglichst hohen Grad an Planungs- und Rechtssicherheit z. B. Bebauungspläne zu ändern oder auch neu aufzustellen, sofern der Einzelhandel in diesem Zusammenhang eine Bedeutung hat. Auf Basis eines vom Rat der Stadt – als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, ist die Stadt Kamen in der Lage, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen, Entscheidungen zu Fragestellungen der Einzelhandelssteuerung herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben⁵. Dies „entlastet“ die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als die Zielsetzungen, die das Einzelhandelskonzept unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Situation für den betrachteten Standort vorgibt.

³ Zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

⁴ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021).

⁵ Urteil des BVerwG vom 26.03.2009 – AZ 4 C 2.07

Das vorliegende Einzelhandelskonzept umfasst zunächst eine Analyse des einzelhandelsrelevanten Angebotes sowie der nachfrageseitigen Daten. Auf dieser Basis findet eine Bewertung von Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Kamen statt. Darauf aufbauend werden die konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes (Ziele, Standortmodell, Definition der zentralen Versorgungsbereiche und sonstiger Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) definiert.

2 Übergeordnete Zielaussagen

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen einer Gemeinde – insbesondere auch zur Einzelhandelssteuerung – in einem Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der - in seiner aktuellen Fassung am 06.08.2019 in Kraft getretene - LEP NRW das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP NRW beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, für die Wirtschaft, für Großvorhaben, für Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie eines entsprechenden Wohnungsangebotes im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Die Stadt Kamen wird als Mittelzentrum eingestuft (LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und welche die Innenstadt prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsgebieten

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomeration

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten

haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1 (Leitsortimente)

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Der Regionalplan Ruhr weist als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Plan die fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen unter Aufzeigung der Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Metropole Ruhr auf, zu der auch die Stadt Kamen gehört.

Seit dem 21.10.2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) für die Regionalplanung verantwortlich. Die Verbandsversammlung ist regionaler Planungsträger und die Geschäftsführerin / der Geschäftsführer des RVR ist die zuständige Regionalplanungsbehörde. Mit der Aufstellung des Regionalplans Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr werden die für das Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städtegemeinschaft Ruhr abgelöst. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr (RVR) hatte am 06.07.2018 beschlossen, den Regionalplan Ruhr zu erarbeiten und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 04 / 2018) befand sich bis zum 29.02.2020 in einem formellen Beteiligungsverfahren.⁶ Die eingegangenen Stellungnahmen werden erfasst, inhaltlich ausgewertet und einer Abwägung unterzogen, die öffentlich bekannt gemacht wird (Ein entsprechender Termin ist zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes nicht bekannt). In die Erarbeitung des Regionalplanes eingeflossen sind die im Rahmen des Regionalen Diskurses formulierten „Perspektiven zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr“. Danach wird für die Einzelhandelsentwicklung in der Region folgendes Leitbild gezeichnet:

⁶ Siehe dazu: <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/plan-entwurf/>

„Die Innenstädte, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sollen aufgrund ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und als zentrale Identifikationsräume erhalten und geschützt werden. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in nicht integrierten Lagen soll vermieden werden. Hierzu enthalten die Perspektiven u. a. folgende, für die Regionalplanung relevante Zielvorstellungen:

Wir wollen...

- eine Einzelhandelsstruktur sichern und ermöglichen, die lokal und regional abgestimmt, der Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftentwicklung angemessen und an die vorhandene Siedlungsstruktur angepasst ist.
- die Innenstädte, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren als Grundgerüst einer leistungsfähigen, gestuften Versorgungsinfrastruktur und als zentrale Identifikationsräume der Bevölkerung schützen, stärken und weiterentwickeln.
- eine fußläufig und barrierefrei erreichbare Nahversorgung sichern und fördern.
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen bündeln bzw. konzentrieren.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an möglichst integrierten und mit dem ÖPNV gut erreichbaren Standorten zusammenführen.
- gewerbliche und industrielle Siedlungsbereiche (GIB) vor der Inanspruchnahme durch den Einzelhandel schützen.
- die Einrichtung und die Organisation regionaler Einzelhandelskonzepte aktiv unterstützen und die überregionale, regionale und teilregionale Abstimmung fördern.
- Von besonderer Bedeutung für das Ermöglichen von Chancengleichheit sowie der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollten die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahen Versorgung und eine Flächenpolitik sein, die sich dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ verpflichtet.“⁷

Der Regionalplan Ruhr greift die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung in Nordrhein-Westfalen aus dem LEP NRW auf und sieht u. a. vor, regionale Einzelhandelskonzepte in deren Einrichtung und Organisation aktiv zu unterstützen sowie die Abstimmung in den überregionalen, regionalen und teilregionalen Bereichen zu fördern⁸.

2.3 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) stellt mit seiner zweiten Fortschreibung aus dem Jahre 2013 eine gemeinsam getragene Entscheidungsgrundlage zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung in den Mitgliedskommunen dar.

Das wesentliche Organ des REHK ist der begleitende **Arbeitskreis (Plenum)**, dem 24 Kommunen, fünf Industrie- und Handelskammern, drei Kreise, zwei Bezirksregierungen sowie die Einzelhandelsverbände Westfalen-Münsterland, Westfalen-West und Ruhr-Lippe sowie der Regionalverband Ruhr (RVR) angehören. Er dient als wichtige

⁷ Siehe dazu Regionalplan Ruhr Stand 04 / 2018, Kapitel III. Regionaler Diskurs, S. 14 ff

⁸ zum Entwurf und Verfahren des Regionalplans Ruhr siehe: <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/>

Informationsplattform für regional- und stadtentwicklungsplanerische Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einzelhandelssteuerung im Allgemeinen sowie im Kooperationsraum im Speziellen. Ziel der Kooperation ist eine abgestimmte Ansiedlungsplanung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Region. Dabei geht es nicht darum, den Wettbewerb zu verhindern. Vielmehr soll er einvernehmlich an Standorte gelenkt werden, die aus Sicht der Stadtentwicklung zu befürworten sind. Die beteiligten Kommunen haben dazu am 29.06.2001 eine entsprechende **Interkommunale Vereinbarung** getroffen, die Grundlage des gemeinsamen Handelns ist. Sie umfasst folgende übergeordnete Zielsetzungen

- die Stärkung der innerstädtischen Zentren,
- die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,
- die Anerkennung eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren und
- eine aktive Flächenpolitik zur Lenkung der Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte.

Der **Regionale Konsens** bezieht sich bei der Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben auf diese gemeinsamen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung und auf die Bewertung regional bedeutsamer Vorhaben. Diese sollen nach vereinbarten Prüfkriterien beurteilt werden.

Vor diesem Hintergrund sind auch bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen die Ziele, Grundsätze und Prüfkriterien des REHK zu berücksichtigen.

2.4 Einzelhandelserlass NRW 2021

Mit seinen Hinweisen und Empfehlungen sowie den Definitions- und Interpretationshilfen einerseits, aber auch mit den zahlreichen Verweisen zu aktuellen obergerichtlichen und höchstrichterlichen Entscheidungen ist der am 31. Dezember 2021 in Kraft gesetzte neue Einzelhandelserlass des Landes NRW⁹ ein wichtiges Instrument für die Kommunen im Land. Denn ihnen kommt primär die Aufgabe zu, die Einzelhandelsentwicklung so zu steuern, dass ihre Zentrenstruktur und Nahversorgungssituationen nicht nur nicht geschwächt, sondern idealerweise gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Aber auch Betreiber und Grundstückseigentümer, Investoren und Projektentwickler können von dem neuen Einzelhandelserlass profitieren, bietet er mit seinem umfassenden Ansatz einen höchst möglichen Grad an Planungs- und Investitionssicherheit. Nicht zuletzt soll der Einzelhandelserlass für die in diesem Zusammenhang tätigen Behörden, Verbände und Institutionen eine aktuelle und sachgerechte Beurteilungsgrundlage für die Vielzahl der möglichen Fragestellungen dienen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept beachtet die relevanten Hinweise und Empfehlungen des neuen Einzelhandelserlasses NRW.

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021).

2.5 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamen** stellt für das Kamener Stadtgebiet die verschiedenen Bauflächen nach Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO dar, dazu gehören:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen

Die Entwickelbarkeit von Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe beruht auf den Festsetzungen zu den Baugebieten (§§ 2-11 BauNVO). Besondere Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung im FNP stellen die Sondergebiete mit spezifischen Zweckbestimmungen dar (z. B. Möbel oder Bau- und Gartenmarkt).

Die Ausweisung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist im Rahmen der Fortschreibung im FNP zu überprüfen.

2.6 Stadtteilentwicklungskonzept Heeren-Werve

Der Kamener Stadtteil Heeren-Werve ist seit dem Jahr 2016 Teil des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Damit verbunden sind Visionen und Projekte zur Zukunftsfähigkeit des Kamener Stadtteils. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms helfen die Fördermittel der Stadt, den Stadtteil Heeren-Werve zu stärken und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Mit dem integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzept „Integriertes Handlungskonzept Heeren-Werve“ hat die Stadt eine Grundlage für eine Anpassung der sozialen, baulichen und strukturellen Situation an heutige und zukünftig abschätzbare Anforderungen geschaffen. Alle für das Quartier relevanten Themenfelder werden dabei berücksichtigt: Wohnen, Einzelhandel und Nahversorgung, Bildung und Qualifizierung, Grün- und Freiraum, Klimaschutz, öffentlicher Raum, Stadtgestalt und Baustruktur sowie Identität und Image.¹⁰

Zusammenfassend beinhaltet das Konzept zur Stadtteilentwicklung folgende fünf Zielbereiche, wobei auch der Einzelhandel – als wichtige Nutzung im Stadtteil – aufgeführt wird:

- Aufwertung des Stadtteils als Wohnstandort
- Stärkung des Stadtteils als Standort für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Erhalt und Ausbau der Nutzungsvielfalt und Multifunktionalität, insbesondere in Bezug auf Kultur- und Freizeiteinrichtungen, soziale Einrichtungen und touristische Angebote
- Qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums unter Berücksichtigung geänderter Nutzerbedürfnisse (u. a. Barrierefreiheit)

¹⁰ Siehe dazu: plan lokal im Auftrag der Stadt Kamen: Integriertes Handlungskonzept Heeren-Werve, 2015

- Ausbau und Optimierung der Kommunikations- und Netzwerkstrukturen¹¹

Die Stadtteilentwicklung in Heeren-Werve ist gekennzeichnet durch einen breit angelegten Beteiligungsprozess.¹²

3 Methodische Vorgehensweise

Für die Stadt Kamen wurde erstmals im Jahr 2005 vom Büro Dr. Hesse & Partner GmbH ein Einzelhandelskonzept¹³ erstellt. Die Einzelhandelserhebung zu dem Konzept fand im Jahr 2004 statt. Das Einzelhandelskonzept wurde nicht als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt beschlossen. Daher stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept keine Fortschreibung, sondern eine Neuaufstellung dar. Eine detaillierte Auseinandersetzung zu Veränderungen gegenüber dem Konzept aus 2005 findet daher nicht statt.

Die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Kamener Stadtgebiet sowie die Erhebung ergänzender Nutzungen (insbesondere Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie) im zentralen Bereich.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Kamen gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete **Erarbeitung und Beurteilung städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Kamen ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

¹¹ Siehe dazu: https://www.o-sp.de/kamen/pdf/bericht_150907_ihk_khw.pdf

¹² Siehe dazu: <https://stadtteilprojekt-heeren-serve.de/>

¹³ Dr. Hesse & Partner GmbH: Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen - Unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung, Dortmund 2005

3.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Dezember 2018 eine flächendeckende **Vollerhebung des Kamener Einzelhandelsbestandes** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung / Befahrung des gesamten Stadtgebietes bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung des Einzelhandels i.e.S.¹⁴ (inkl. Lebensmittelhandwerk). Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Darüber hinaus wurden im Zuge der Kartierung eine räumliche Verortung und eine Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimente und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich.

- Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.
- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraumes (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06.02.2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr

¹⁴ Einzelhandel i. e. S. = Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtig Apothekenwaren.

dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen vor allem auch relevante Randsortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Sortimente den in der folgenden Tabelle dargestellten 19 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

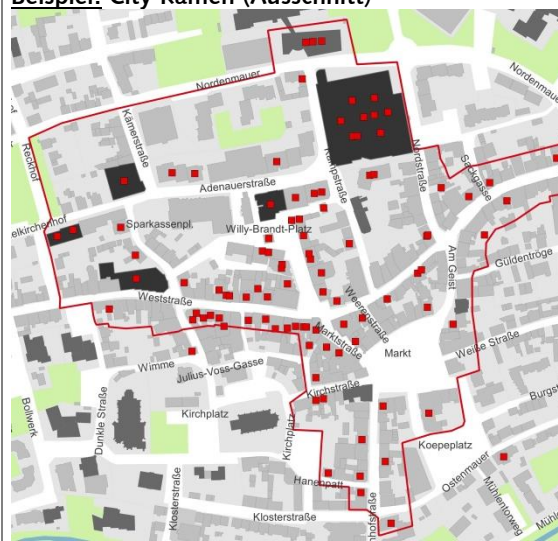
Warengruppe	Sortimente
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel
	Heim- und Kleintierfutter
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Artikel
	Drogeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
	Zeitungen / Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung	Bekleidung
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren
	Hobbyartikel
Spielwaren / Hobbyartikel	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Reitsportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Sportgroßgeräte
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren
	Matratzen
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
	Teppiche (Einzelware)
	Wohndekorationsartikel
Möbel	Möbel
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen und städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Zentraler Versorgungsbereich

Beispiel: City Kamen (Ausschnitt)



Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Kamener Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Kamen städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als zentralen Versorgungsbe- reich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindes- tens zwei Seiten an zusammenhängenden Wohnsied- lungen angrenzt, ohne dass städtebauliche Barrieren wie beispielsweise Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Beispiel: Kaiserau**Städtebaulich nicht integrierte Lage**

Die städtebaulich nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfall- straßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorien- tierte Standorte (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: Hemsack, derzeit Aldi Nord,

Quelle: Zusammenstellung Junker+Kruse; Kartengrundlage: Stadt Kamen 2018 & ALKIS NBA Kreis Unna 2018

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Kamener Stadtteile vorgenommen. Entsprechend wurden folgende Erhebungseinheiten berücksichtigt:

- Derne
- Heeren-Werve
- Kamen-Mitte
- Methler
- Rottum
- Südkamen

Auf Basis der sortimentspezifischen Verkaufsflächen sowie der im Rahmen der städtebau- lichen Analyse durchgeführten räumlichen Lagezuordnung der Betriebe können die ab- satzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Hand- lungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese de- taillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 10).

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Kamener Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr auch die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt. Dazu zählen vor allem die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Kamen. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition des Begriffs Nahversorgung

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt vor dem Hintergrund der Darstellung und Bewertung einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter Nahversorgung wird hier die Versorgung der Bewohner mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis – und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept – wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Die Analyse der Nahversorgungssituation geschieht unter Berücksichtigung quantitativer, räumlicher und qualitativer Aspekte. Aus quantitativer Sicht geht es vor allem um die Ausstattung an Betrieben und entsprechenden Verkaufsflächen, während bei der qualitativen Betrachtung das betriebstypische Angebot bzw. dessen Vielfalt in den Fokus rückt. Unter räumlichen Aspekten wird als Bewertungsmaßstab vorrangig die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden solitäre Verkaufseinrichtungen in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Kamen wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert und den Analysen zugrunde gelegt.

Von Einzelstandorten zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, die eine über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können (beispielhaft) als relevant für die wohnungsnahen Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch)

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: Zusammenstellung Junker+Kruse

3.2 Nachfrageanalyse

Die Nachfrageanalyse liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Kamener Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zugrunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem Prozentsatz entsprechendes, niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Bei der Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes werden aktuelle Einwohnerdaten eingestellt sowie hinsichtlich der Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln Bereinigungen (z. B. bezüglich rezeptpflichtiger Waren) und Anpassungen der Sortimentszuordnungen bzw. Erhebungssystematik (gemäß des Sortimentsschlüssel, Tabelle 1) vorgenommen.

Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Zentralität

Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt stellt ein Kriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Kommune. Die gesamtstädtische Zentralität sagt dabei jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Kommune zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu sind weitergehende Analysen erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung wird die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer auf Basis der errechneten Einzelhandelsumsätze, deren Grundlage u. a. die empirisch ermittelten Verkaufsflächen darstellen sowie dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen (in Anlehnung an IFH Retail Consultants GmbH, Köln) berechnet. Somit hat diese Berechnungsmethode einen eindeutigen lokalen Bezug zur aktuellen Situation in der Stadt Kamen und bildet die Situation realitätsnah ab. Ein Wert von 100 würde bedeuten, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Kamen. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin. Eine Abweichung unterhalb des Basiswertes dagegen zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

3.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Kamen im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen sowie die Standort- und Zentrenstruktur zu definieren. Ein Schwerpunkt der Betrachtungen liegt auf der Innenstadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich City Kamen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Begriff Innenstadt nicht gleichbedeutend mit dem zentralen Versorgungsbereich City Kamen verwendet wird. Der zentrale Versorgungsbereich City Kamen stellt einen Teilbereich der Innenstadt dar (siehe dazu auch Kapitel 9.1). Die Kamener Innenstadt wird im Westen durch die Koppelstraße und im weiteren Verlauf durch die Westenmauer, im Norden durch die Nordenmauer, im Osten durch die Ostenmauer und im Süden durch den Verlauf der Seseke begrenzt.

In der Einzelhandelsuntersuchung von 2005 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche (Haupt-, Stadtteil- und Quartiersversorgungszentren) vorgenommen worden. Vorbehaltlich künftiger Modifizierungen stellten diese zunächst einen Ausgangspunkt für die Analyse dar. Insgesamt wurden diese zentralen Versorgungsbereiche (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische zentrale Versorgungsbereiche) anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und räumlich abgegrenzt; dies geschah auch mit Blick auf die Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex.

Durch die Lage im Stadtkern einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur

dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Folgende Kriterien werden in der städtebaulichen Analyse berücksichtigt:

- Einzelhandelsdichte¹⁵
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2005 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung¹⁶ keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

3.4 Prozessbegleitung

Wie die Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung eines Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Dies wird jedoch in der Regel nicht nur durch eine entsprechende Streuung des Konzeptes erzielt, sondern vielmehr durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen. Aus diesem Grund wird sowohl von Seiten

¹⁵ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

¹⁶ vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

der Stadt Kamen als auch des Gutachters nach wie vor ein besonderer Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt.

Die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen wurde daher durch zahlreiche Abstimmungsgespräche zum Gesamtkonzept und zu Einzelfragestellungen sowie eine projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. Diese kam zu einem Workshop am 13.11.2019 zusammen und war mit Vertretern folgender Institutionen besetzt:

- Bürgermeisterin der Stadt Kamen
- Technische Beigeordnete der Dezernate IV (Planung, Bauen und Umwelt, Servicebetriebe, Stadtentwässerung Kamen) und II (Stadtmarketing, Wirtschaftsförderung, Kultur) der Stadt Kamen
- Stadtverwaltung der Stadt Kamen, Fachbereich 60 Planung, Bauen, Umwelt und Fachbereich 23 Stadtmarketing, Wirtschaftsförderung
- Regionalverband Ruhr (RVR)
- IHK zu Dortmund
- Handelsverband NRW Westfalen Münsterland
- Politik
- Werbegemeinschaften

Eine erneute Beteiligung der Akteure fand zum Prozessabschluss vor der politischen Beratung statt. Den Teilnehmern sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktiven Beiträge an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

3.5 Untersuchungsaufbau

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 1):

- Die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in der Stadt Kamen zum Status quo,
- die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie
- das Einzelhandelskonzept mit seinen konzeptionellen Bausteinen (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung).

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Am Ende des Erarbeitungsprozesses soll eine Beschlussfassung im Rat der Stadt stehen. Dadurch erhält das Einzelhandelskonzept, welches ein städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Es stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert das Einzelhandelskonzept Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

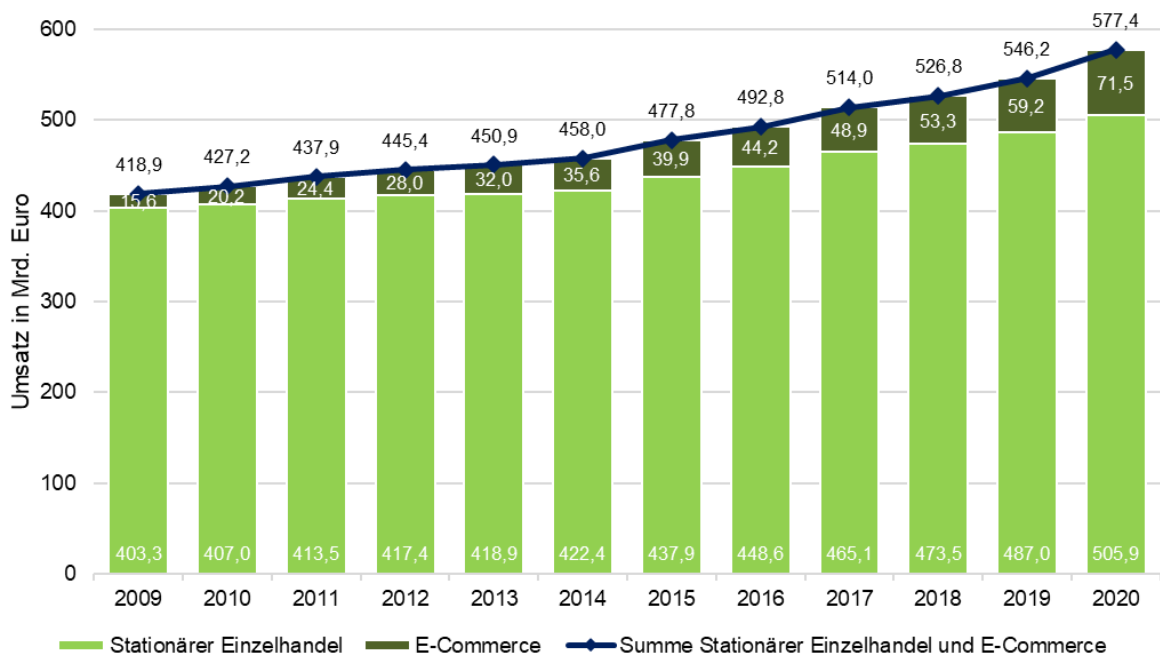
4 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund eines Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird. Die **Corona-Pandemie** und deren Auswirkungen trifft den stationären Einzelhandel enorm und stellt ihn vor neue Herausforderungen. Nachfolgend werden wesentliche **Entwicklungen** und **Trends**, welche zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur haben, skizziert.

Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

- Zwischen den Jahren 2010 und 2018 stieg die Gesamtzahl der **Verkaufsfläche** in Deutschland von rund 122 Mio. um ca. 3 % auf rund 125 Mio. m² an¹⁷. Die jährlichen Zuwachsraten sind in den letzten Jahren jedoch gesunken und von 2018 auf 2019 stagniert.

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2020)



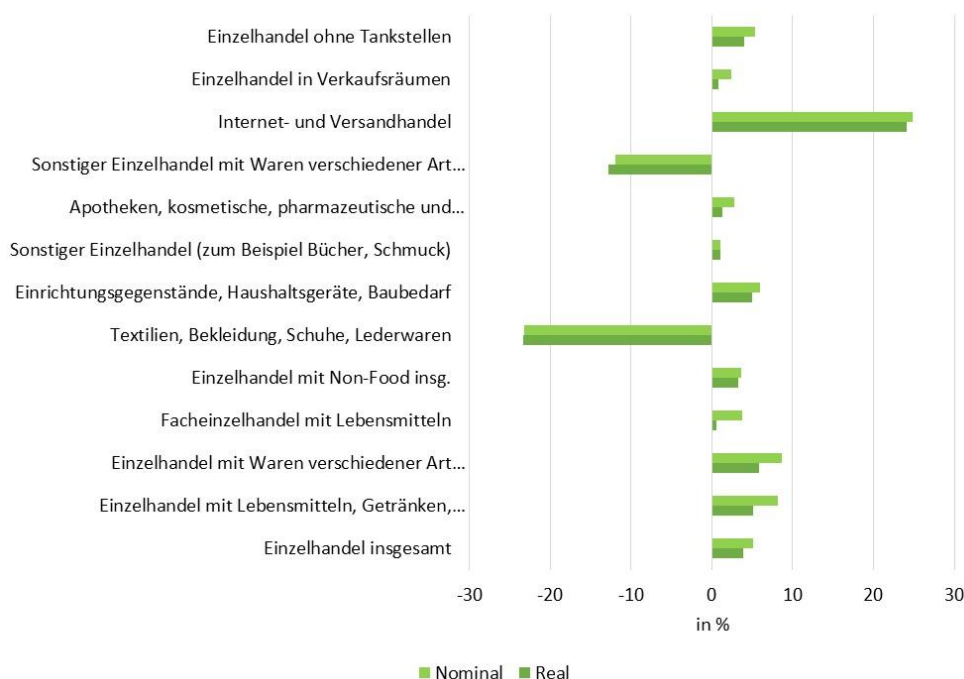
Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2020 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

- Der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2019 ein Gesamtumsatz von rund 546 Mrd. Euro erreicht.

¹⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2019 (in Millionen m²), Abruf unter www.statista.de, (Zugriff: 11/2021)

Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 30 % entspricht. Infolge der Corona-Pandemie kam es insgesamt zu massiven Umsatzrückgängen im stationären Einzelhandel, wodurch verschiedene Prognosen davon ausgegangen waren, dass die Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel insgesamt im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr stagniert bzw. leicht unter dem Vorjahresniveau liegen wird.¹⁸ Dabei kam es 2020 trotz der Lockdowns im stationären Einzelhandel im Vergleich zum Vorjahr zu einem **Umsatzzuwachs** von 487 auf rund 506 Mrd. Euro, was einer Steigerung von rund +4 % entspricht. Im gesamten Einzelhandel konnte für das Jahr 2020 ein weiterer Umsatzzuwachs um rund 6 % auf rund 577 Mrd. Euro generiert werden.¹⁹

Abbildung 3: Umsatzentwicklung im Einzelhandel nach Branchen 2020 gegenüber dem Vorjahr

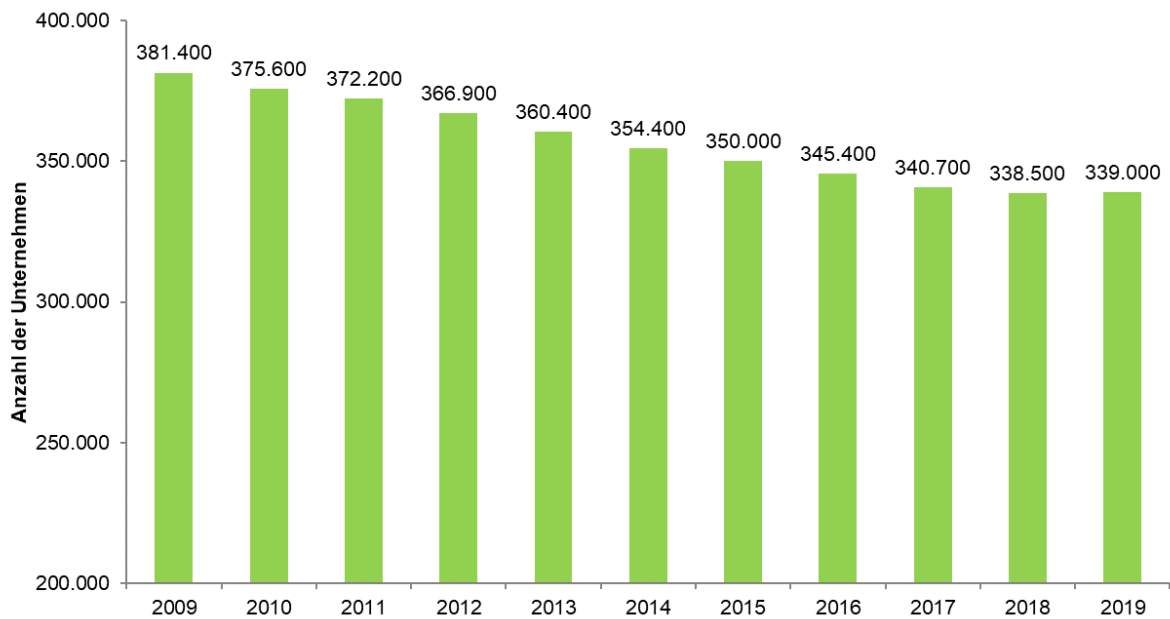


Quelle: Darstellung Junker+Krise, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Deutschland nach Branchen im Jahr 2020 (gegenüber dem Vorjahr); Abruf unter <https://de.statista.com> (Zugriff: 04/2021)

- Dabei gibt es allerdings große Unterschiede in den einzelnen **Warengruppen**. Während in 2020 in den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren aber auch Uhren / Schmuck enorme Umsatzeinbußen von bis zu -20 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden, erzielen u. a. der Lebensmitteleinzelhandel und der Bau- und Gartenbedarf Umsatzzuwächse. Größter Gewinner der Krise ist gleichwohl der Internet- und Versandhandel.

¹⁸ Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE); Herbstpressekonferenz 22. September 2020; Abruf unter <https://einzelhandel.de/presse/pressekonferenzen/12921-hde-herbstpk-2020> (Zugriff: 09/2020); Hahn Gruppe; 15. Retail Real Estate Report Germany 2020/2021; Bergisch-Gladbach

¹⁹ Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020 (in Milliarden Euro); Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

Abbildung 4: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2019

Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2019; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

- Gleichzeitig ist die **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** jedoch weiter rückläufig. Zwischen 2010 und 2019 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 375.600 um etwa 10 % auf rund 339.000²⁰. Die IFH Köln GmbH prognostiziert bis 2023 rund 80.000 Schließungen im stationären Einzelhandel infolge der Corona-Pandemie²¹. Erste Unternehmen haben bereits Insolvenzverfahren eingeleitet, darunter die Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof sowie bekannte Bekleidungsfilialisten wie Bonita, Esprit, Gina Tricot, Hallhuber und Promod.
- Diese gegenläufigen Entwicklungen (von Umsatz und Anzahl der Betriebe) sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2010 noch einen Marktanteil von 21,6 % einnahm, lag dieser 2019 nur noch bei 15,5 %²². Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten.

Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies vor

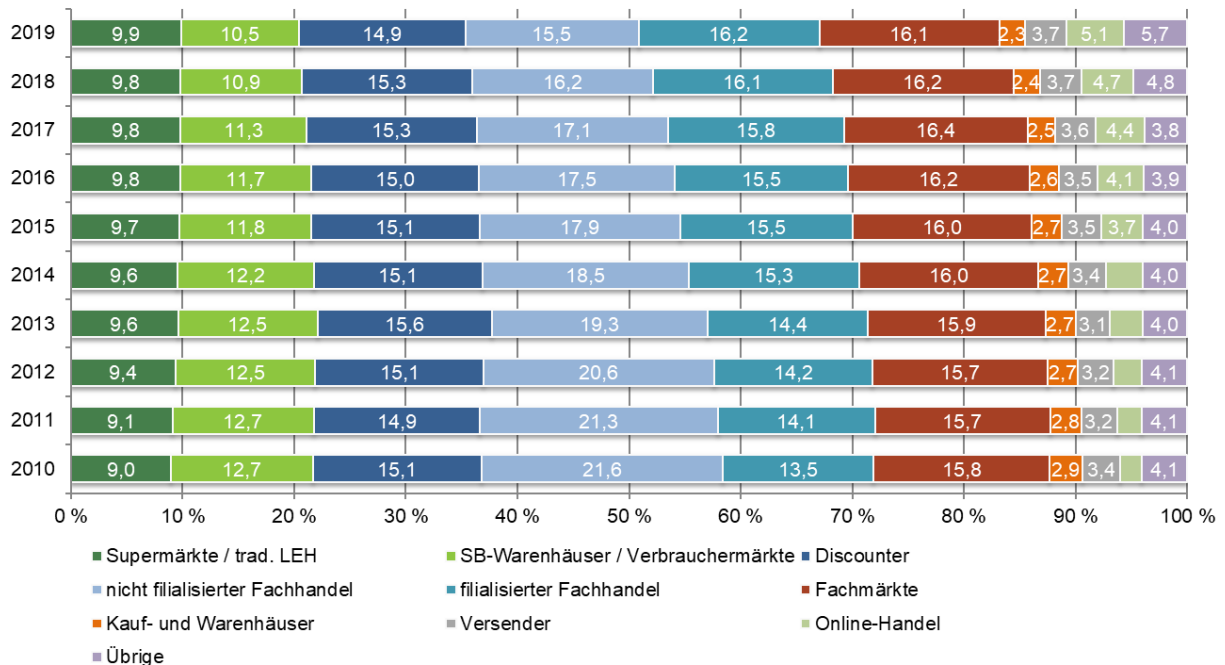
²⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt; Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2019; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

²¹ Quelle: IFH Köln GmbH, Der Coronaturbo: Geschäftsaufgaben und Onlinewachstum im Zeitraffer. Abruf unter <https://www.ifhkoeln.de/der-coronaturbo-geschaeftsaufgaben-und-onlinewachstum-im-zeitraffer/> (Zugriff: 11/2021)

²² Quelle: IFH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2019; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Woolworth, Wehmeyer, Schlecker) ablesbar.

Abbildung 5: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2019



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2019; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

- Die Zahl der **Einkaufszentren** ist hingegen weiter – wenn auch langsamer – gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. m², existierten im Jahr 2021 schon 493 mit einer Gesamtfläche von 15,9 Mio. m².²³ Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.
- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an Pkw-kundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäre Standortnetz) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte)

²³ Quelle: EHI Retail Institute e. V., EHI Shopping-Center Report 2021, S. 28, Köln

umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen.

Auch für **Factory Outlet Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige Anbieter – auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „**neue**“ **Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

Steigender Wettbewerbsdruck durch E-Commerce²⁴/ Onlinehandel

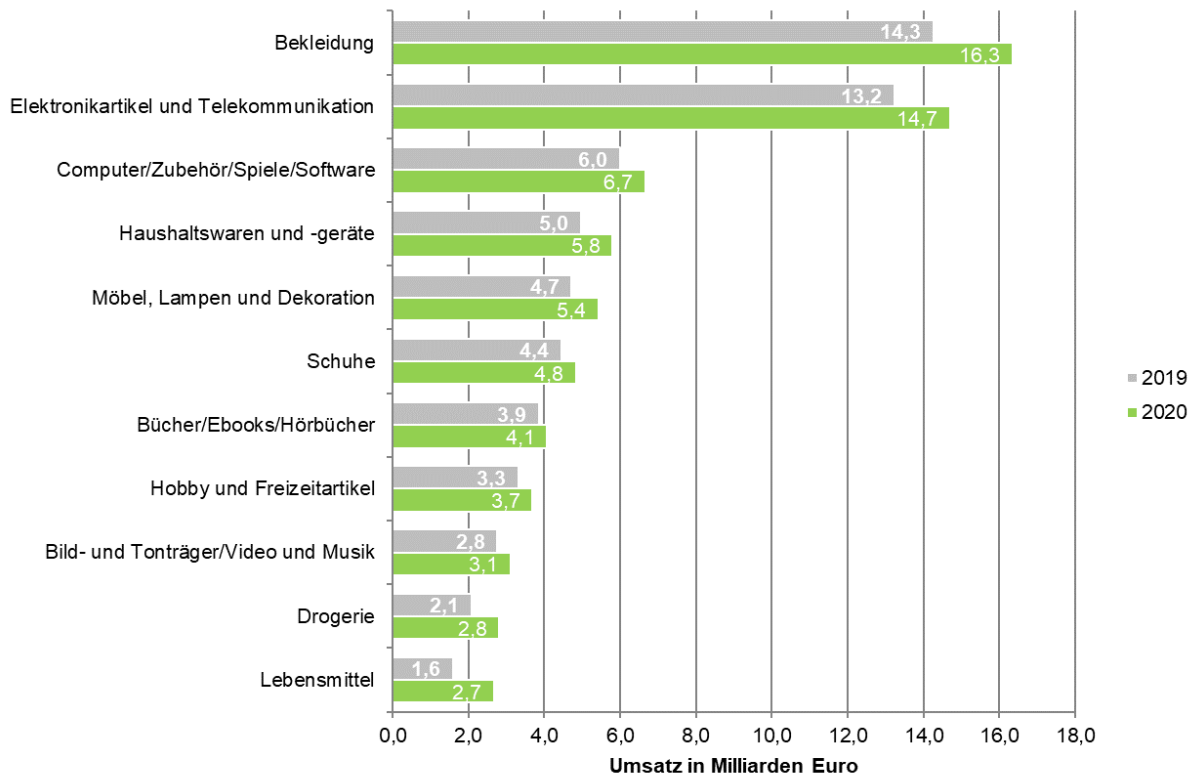
- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen „neue“ Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Dazu gehört vor allem der **Onlinehandel**, der durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, besonders hervortritt. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig zunehmende Marktanteile auf, die durch die Corona-Pandemie noch einmal deutlich gewachsen sind: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rund 59 Mrd. Euro im Jahr 2019 an. Bedingt durch die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einschränkungen des stationären Einzelhandels (=Lockdown) konnte der Einzelhandelsumsatz im Onlinehandel im Jahr 2020 sogar auf über 71 Mrd. Euro ansteigen.²⁵ Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel

²⁴ „Ein Unternehmen betreibt E-Commerce, wenn es rechtsverbindliche Ein- oder Verkäufe über Websites oder automatisierten Datenaustausch (EDI) tätigt. Bezahlung und Auslieferung der Bestellungen müssen bei E-Commerce nicht im Bestellvorgang integriert sein.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; Abruf unter www.destatis.de (Zugriff: 03/2020)

²⁵ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert 2020 einem relativen Umsatzanteil von über 12 %.

Abbildung 6: Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 und 2020



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Warengruppen im Online-Handel nach dem Umsatz in Deutschland in den Jahren 2018 bis 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

Wesentlichen Anteil an der Umsatzentwicklung haben die üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft Sortimente aus dem Bereich Bekleidung mit 16 Mrd. Euro im Jahr 2020, gefolgt von Sortimenten aus dem Elektronikbereich mit 14,7 Mrd. Euro (vgl. Abbildung 6). Es zeigt sich aber, dass während der Corona-Pandemie in all diesen Warengruppen Umsatzzuwächse im Onlinehandel generiert wurden.

Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online oder ein bisher nur online agierender Händler geht ins stationäre Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Der Kunde hat bei diesem Konzept beispielsweise die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Online-Shop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben.

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben **neue Handelsformate** den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste - gekoppelt mit dem Onlinehandel.
- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die **Marktzutrittsgrößen** bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrechterhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- Onlinehandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

Folgende, durch die Corona-Pandemie ausgelöste oder verstärkte Trends im Einzelhandel lassen sich bereits beobachten:

- Es gibt zunehmend Online-Plattformen auf **lokaler / regionaler Ebene**. Diese aufgebauten lokalen / regionalen Online-Plattformen werden diesen Absatzweg dem inhabergeführten Einzelhandel „näherbringen“.
- Insgesamt wird die **Verknüpfung** von stationärem Einzelhandel und Onlinehandel zunehmen. Dadurch werden Multi-Channel-Konzepte für den stationären Einzelhandel wichtiger denn je.
- Die **Bedeutung und Wertschätzung** sowohl des stationären Einzelhandels – über die einfache Versorgung mit Gütern hinaus – als auch der Innenstädte bzw. Zentren als Treff- / Einkaufs- / Lebensmittelpunkte wird zunehmen. Das bestätigt eine Umfrage des Unternehmens Bonial zum Einfluss von Corona auf das Kaufverhalten und die Entwicklung des innerstädtischen Handels. Demnach kaufen mehr als 40 % der Befragten nun häufiger im lokalen Einzelhandel als vor der Corona-Pandemie und knapp 90 % der Befragten ist eine lebendige Innenstadt wichtig.²⁶

²⁶ Quelle: Bonial International GmbH; Exklusive Umfrage: 90 Prozent der Deutschen ist eine lebendige Innenstadt wichtig; Abruf unter <https://www.bonial.com/de/pressemitteilungen/exklusive-umfrage/> (Zugriff: 09/2020)

Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen in Verbindung mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie stellen die räumliche Planung im Allgemeinen sowie in der Stadt Kamen im Besonderen weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. In Kamen zeigt es sich u. a. durch Ansiedlungsanfragen zentrenrelevanten Einzelhandels für den Sonderstandort Zollpost. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.
- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb und vor allem auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Dieser Trend lässt sich im Kamener Stadtgebiet insbesondere in der City Kamen oder dem ehemaligen Stadtteilzentrum in Methler²⁷ erkennen. Das kann sich durch uniforme und zumeist kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Das kann sich durch uniforme und zumeist kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-) Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Wachsende Betriebsgrößen, Konzentrationstendenzen und in Teilen auch eine zunehmende Bedeutung des Onlinehandels auf der einen Seite sowie Angebotsverschiebungen an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite bewirken vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadt- und Ortsteile in größeren Städten.
- Ein **kommunales Einzelhandelskonzept** ist ein langfristig angelegtes Steuerungsinstrument für die Einzelhandels- und Stadtentwicklung, welches in regelmäßigen

²⁷ Zur Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept 2022 siehe Kapitel 8.3.1

Abständen überprüft und aktualisiert wird (etwa alle fünf Jahre). Auf Grundlage einer Status-Quo-Analyse der Angebots- und Nachfrageseite werden mittelfristige Entwicklungsprognosen getroffen und übergeordnete Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert. Ein andauerndes Ende aller Maßnahmen (u. a. Maskenpflicht) scheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Anfang 2022) nicht seriös prognostizierbar zu sein. Mittelfristige Prognosen sind aufgrund der ungewissen Dauer der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie und deren wirtschaftlichen Auswirkungen derzeit nicht zuverlässig möglich. Das gilt sowohl für die Angebots- als auch für die Nachfrageseite. Gleichwohl ist der Einzelhandel in erheblichem Ausmaß betroffen.

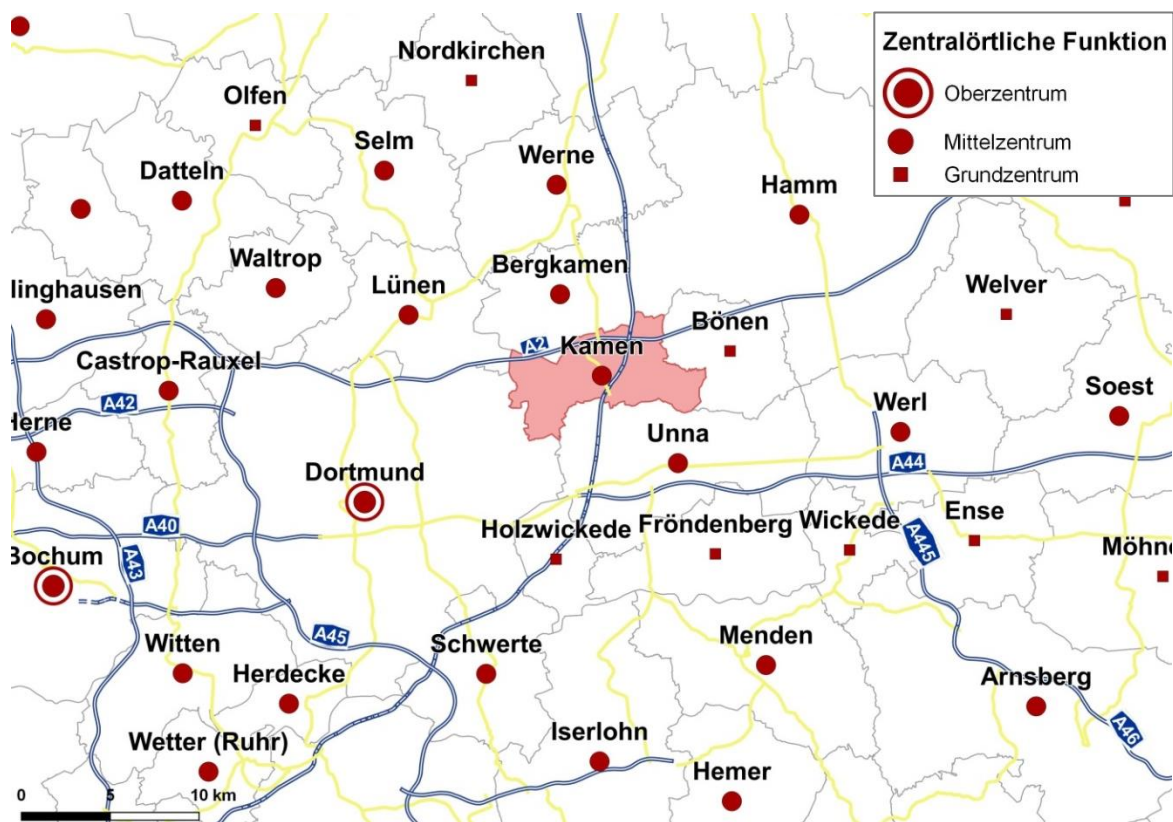
5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelsituation in der Stadt Kamen eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Kamen auswirken können.

5.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 45.200 Einwohner²⁸ zählende Stadt Kamen liegt zentral in Nordrhein-Westfalen, im Osten des überwiegend städtisch geprägten Ruhrgebiets, im Kreis Unna. Landesplanerisch ist der Stadt Kamen die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Karte 1: Lage der Stadt Kamen in der Region



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Bis auf das Grundzentrum Bönen ist Kamen ausschließlich von größeren Mittelzentren, wie Hamm und Unna sowie dem Oberzentrum Dortmund umgeben.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen der Stadt Kamen werden – regional wie auch überregional – durch die verkehrliche Anbindung begünstigt. Mit dem Kamener Kreuz befindet sich ein sehr stark befahrener Verkehrsknotenpunkt im Stadtgebiet. Es verbindet die Bundesautobahn A 1 (Heiligenhafen–Köln–Saarbrücken; Nord-Süd-Richtung) und die Bundesautobahn A 2 (Oberhausen–Hannover–Berlin; West-Ost-Richtung) miteinander. Darüber hinaus verlaufen verschiedene Bundes- und Landesstraßen durch das Stadtgebiet.

²⁸ Quelle: Stadt Kamen, Stand 31.12.2018

Dazu gehören die B 61 (Lünen–Bergkamen–Kamen–Hamm–Bassum), die B 233 (Werne–Bergkamen–Kamen–Iserlohn), die L 663 (Dortmund–Kamen–Bönen–Hamm), die L 665 (Hamm–Bönen–Unna) sowie die L 821 (Bergkamen–Kamen–Unna–Holzwickede–Dortmund).

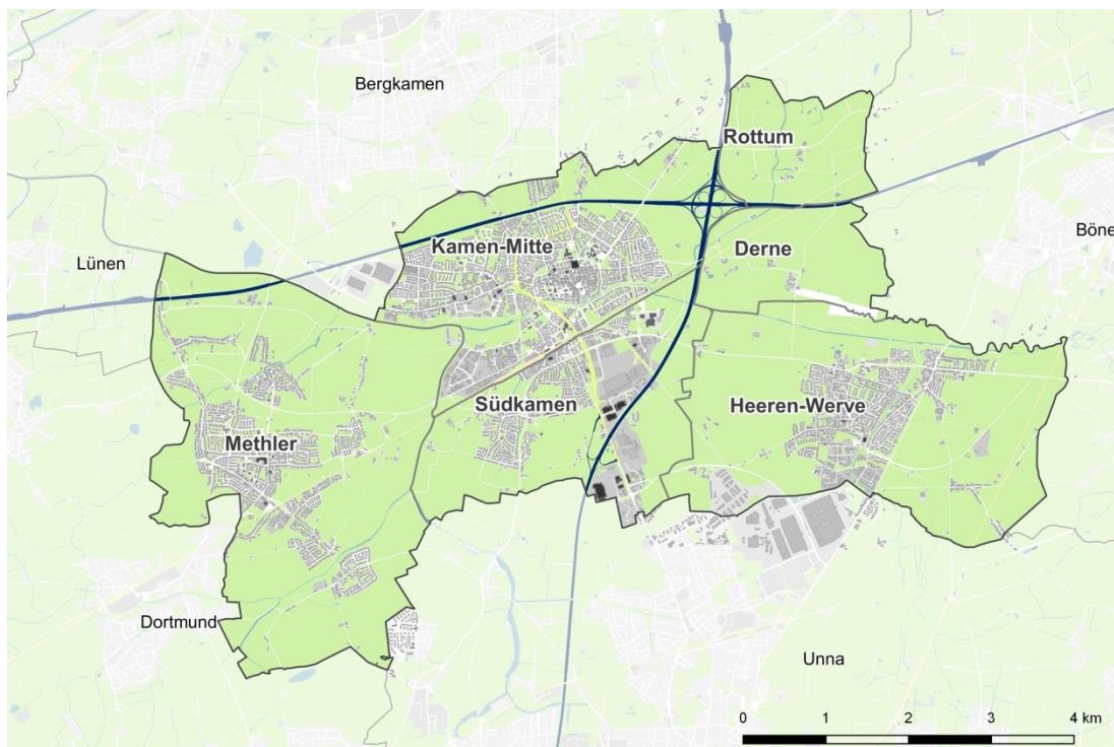
Die Stadt Kamen ist an das Regionalverkehrsnetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Die Linien RE1, RE3, RE6 und RE11 verbinden die Stadt mit ihrem Umland. Neben dem Bahnhof Kamen besteht ein Haltepunkt in Methler (Linien RE1, RE3 und RE11). Ein Anschluss an das Fernverkehrsnetz ist in Kamen nicht gegeben, allerdings befinden sich die nächsten ICE-Bahnhöfe mit Dortmund und Hamm in unmittelbarer Nähe.

Neben dem Bahnverkehr dient vor allem der Busverkehr der innerörtlichen Erschließung der Stadt Kamen. So verkehren eine Schnellbuslinie sowie Regiobus- und Stadtbuslinien im Taktverkehr im Kamener Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus.

5.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die 45.200 Einwohner der Stadt Kamen verteilen sich auf die sechs Stadtteile Kamen-Mitte, Heeren-Werve, Methler, Südkamen, Rottum und Derne, die seit der kommunalen Neuordnung 1968 zur Stadt Kamen zusammengeschlossen sind.

Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur von Kamen



Quelle: Darstellung Junker+Kruse; Kartengrundlage: Stadt Kamen 2018 & ALKIS NBA Kreis Unna 2018

Das Stadtgebiet umfasst rund 40,93 km², womit die Bevölkerungsdichte 1.100 Personen je km² beträgt²⁹.

²⁹ Quelle: Stadt Kamen; <http://www.kamen.de/unsere-stadt/daten-fakten>; Abruf 07 / 2019

Tabelle 4: Kamener Stadtteile mit Einwohnerzahlen (gerundete Werte)

Stadtteil	Einwohner
Kamen-Mitte	20.900
Methler	11.400
Heeren-Werve	8.100
Südkamen	4.600
Rottum	80
Derne	70
gesamt	45.200

Quelle: Angaben der Stadt Kamen, Stand: 31.12.2018

Den Siedlungsschwerpunkt bildet der Stadtteil Kamen-Mitte. Hier leben mit 20.900 Einwohnern knapp 46 % der Einwohner Kamens. In den übrigen fünf Stadtteilen ist die Einwohnerverteilung sehr unterschiedlich. Während in Derne und Rottum jeweils lediglich weniger als 100 Personen leben, sind es in den übrigen drei Stadtteilen zwischen 4.600 und 11.400 Personen (vgl. Tabelle 4). Die kompakten Siedlungskörper der einzelnen Stadtteile werden in den Randbereichen von teilweise dispersen Strukturen mit einem hohen Anteil landwirtschaftlicher Nutzungen ergänzt.

Die Stadtteile Methler und Heeren-Werve weisen im Vergleich zum Stadtteil Kamen-Mitte (mit der City Kamen) Nahversorgungsstrukturen auf, die aufgrund ihrer fehlenden Dichte und Kompaktheit nicht als Zentren bezeichnet werden können. Einzig der Siedlungsschwerpunkt Kamen weist mit der Innenstadt eine räumliche Konzentration mit Einzelhandel auf, die der Definition eines Zentrums entspricht (vgl. dazu auch Kapitel 8.3).

5.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern lässt sich ein Vergleich des Kamener Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Karte 3 zeigt, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Kamen im regionalen Vergleich im mittleren Bereich zu den Nachbarkommunen bewegt. Höhere Kaufkraftkennziffern sind in den Mittelzentren Selm, Unna, Werne, Waltrop und in den Grundzentren Fröndenberg und Holzwickede zu verzeichnen, während das Kaufkraftniveau in Bönen, Bergkamen, Dortmund, Hamm, Lünen und Werl auf einem niedrigeren Niveau als in Kamen liegt.

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in Kamen wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der aktuellen Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln. Die entsprechenden Kennwerte sind der nachfolgenden Tabelle 5 zu entnehmen.

Im Vergleich zum Jahr 2009 (99,6) ist das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Kamen leicht gesunken, wobei das reale einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial seit 2009 von 252,4 Mio. Euro auf 283,6 Mio. gestiegen ist. Ähnliche Entwicklungen zeigen sich bei einer leicht negativen Bevölkerungsentwicklung ebenfalls in den Nachbarkommunen. So ist in den Städten Lünen, Dortmund, Hamm und der Gemeinde Bönen ein sinkendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau zu verzeichnen. In Unna und Bergkamen ist ein minimaler Anstieg des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus festzustellen.

5.4 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants, Köln (2019) zurückgegriffen. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen abbilden.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Kamen nach Warengruppen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil
Nahrungs- und Genussmittel	2.417	109,2	38,5 %
Blumen (Indoor) / Zoo	113	5,1	1,8 %
Gesundheit und Körperpflege	403	18,2	6,4 %
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	165	7,5	2,6 %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.098	140,0	49,4 %
Bekleidung / Textilien	514	23,2	8,4 %
Schuhe / Lederwaren	149	6,7	2,4 %
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	66	3,0	1,1 %
Spielwaren / Hobbyartikel	136	6,1	2,2 %
Sport und Freizeit	149	6,8	2,4 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.014	45,8	16,1 %
Wohneinrichtung	124	5,6	2,0 %
Möbel	339	15,3	5,4 %
Elektro / Leuchten	176	7,9	2,8 %
Elektronik / Multimedia	401	18,1	6,4 %
medizinische und orthopädische Artikel	83	3,7	1,3 %
Uhren / Schmuck	69	3,1	1,1 %
Baumarktsortimente	497	22,5	7,9 %
Gartenmarktsortimente	107	4,8	1,7 %
überwiegend langfristiger Bedarf	1.794	81,1	28,6 %
Sonstiges	372	16,8	5,9 %
gesamt	6.277	283,6	100 %

Quelle: Berechnung Junker+Krise, Grundlage: IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Stadt Kamen rund 283,6 Mio. Euro (2019)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt mit rund 109,2 Mio. Euro bzw. rund 38,5 % der höchste Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Bekleidung (rund 23,2 Mio. Euro bzw. 8,2 %), Baumarktsortimente (rund 22,5 Mio. Euro bzw. 7,9 %) und Elektronik / Multimedia (rund 18,1 Mio. Euro bzw. 6,4 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Möbel.

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Kamen zugrunde. Die sogenannte Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Kamen vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Kamen** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 97,86**, d. h. dass die Kamener Bevölkerung über ein rund 2,14 % unter dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.³⁰

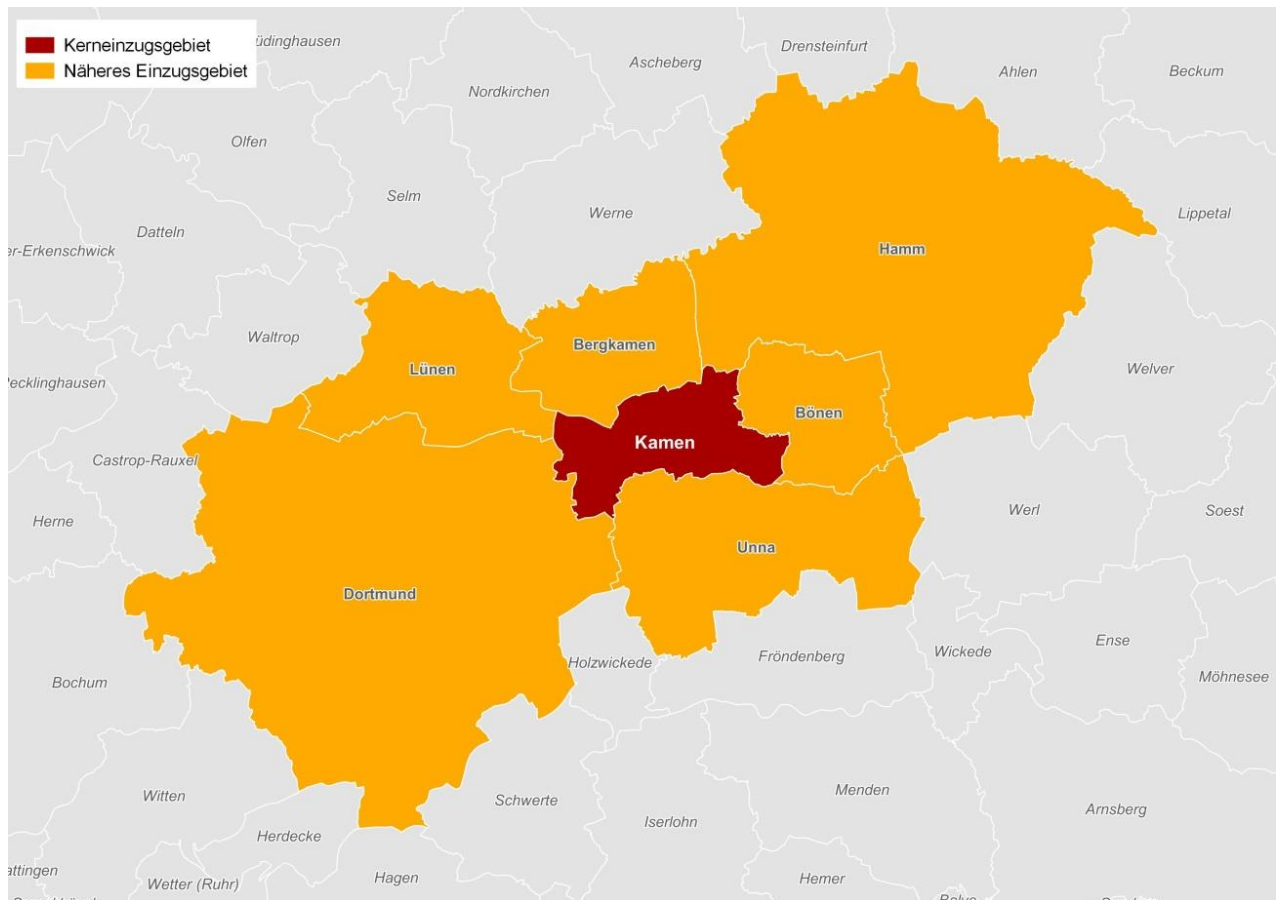
5.5 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Kamen

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität insbesondere im Rahmen der Versorgung mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeiten, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben kann das kollektive Einzugsgebiet von Einzelhandelsagglomerationen, das i. d. R. über das jeweilige Einzugsgebiet einzelner Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Steigerung der Ausstrahlungskraft einer Kommune als Einzelhandelsstandort beitragen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass mit Zunahme der Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte aufgrund geringerer Raum-Zeit-Distanzen schneller erreichbar sind. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Kamen, zum anderen als Grundlage für die Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Es ist festzuhalten, dass sich im unmittelbaren Umfeld Kamens neben dem Oberzentrum Dortmund und dem Grundzentrum Bönen nahezu ausschließlich Mittelzentren befinden, die mit ihrem Einzelhandelsangebot die Wettbewerbssituation prägen.

³⁰ Quelle: Berechnung Junker+Krusse auf Grundlage von IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019.

Karte 4: Einzugsgebiet des Kamener Einzelhandels



Quelle: Darstellung Junker+Krise nach © OpenStreetMap-Mitwirkende CC-BY-SA

Das Stadtgebiet Kamens mit einem Kundenpotenzial von rund 45.200 Einwohnern stellt das **Kerneinzugsgebiet** dar. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Kunden des Kamener Einzelhandels auch in Kamen wohnt. Das Kundenpotenzial entspricht hier voraussichtlich einem Anteil von etwa 75 - 80 % des gesamten Einzugsgebietes.

Dem **näheren Einzugsgebiet** sind die Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zu Kamen liegen. Dazu zählen Teilbereiche des benachbarten Oberzentrums Dortmund sowie die Mittelzentren Bergkamen, Hamm, Lünen und Unna sowie das Grundzentrum Bönen. Das Kundenpotenzial entspricht hier voraussichtlich einem Anteil von etwa 10 - 15 % des gesamten Einzugsgebietes.

Weiteres Einzugsgebiet / Streueinzugsgebiet

Das weitere und Streueinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Kommunen zugeordnet werden können und die den Einkaufsstandort Kamen nicht regelmäßig aufsuchen (Zufallsbesuche). Sie stellen einen vergleichsweise geringen und sich daher nur marginal auswirkenden Anteil am Kundenpotenzial (bis zu 10 %) dar.

Insgesamt ergibt sich somit für den Kamener Einzelhandel ein **Kundenpotenzial von rund 85.000 Einwohnern**, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch den Kamener Einzelhandel abgeschöpft wer-

den, mit zunehmender Entfernung von Kamen und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z. T. deutlich verringern. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das über das Kamener Stadtgebiet hinausreichende Einzugsgebiet vor allem auf die Ausstrahlungskraft des großflächigen Einzelhandels an den Sonderstandorten im Kamener Süden (Zollpost, Kamen Karree) zurückzuführen ist.

6 Einzelhandelsangebot in Kamen

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen in Kamen unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

6.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der Daten aus der sortimentsspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Kamen können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Kamen getroffen werden. Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation zum Erhebungszeitpunkt stellt sich wie folgt dar:

- Es bestehen 250 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne³¹ mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 110.150 m².
Im Vergleich zum Jahr 2004 handelt es sich um einen Verkaufsflächenzuwachs von rund 59.200 m² (+116 %) sowie eine Abnahme der Betriebe um 34 (-12 %). Der Verkaufsflächenzuwachs ist vor allem auf die Entwicklung des Sonderstandortes Kamen Karree sowie einzelne Veränderungen im Bestand (z. B. Erweiterung von Lebensmittelmärkten) zurückzuführen.
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt rund 441 m². Sie ist im Vergleich zu 2004 um rund 180 m² gestiegen. Dies ist vor dem Hintergrund der deutlichen Verkaufsflächenentwicklung, die einem Rückgang der Anzahl der Betriebe gegenübersteht, grundsätzlich zu erwarten.
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 2,4 m² pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,5 m² pro Einwohner, was insbesondere auf einen prägenden Anteil großflächiger Anbieter im Stadtgebiet zurückzuführen ist.
An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Darstellung der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung eine erste gesamtstädtische, quantitative Einordnung darstellt. Eine überdurchschnittlich einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung kann nicht allein als Indiz dafür herangezogen werden, dass ggf. kein Handlungserfordernis zu einzelhandelsrelevanten Entwicklungen besteht. Hier sind

³¹ Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare, Einzelhandelseinrichtungen gezählt.

differenzierte räumliche und strukturelle Analysen, unter besonderer Berücksichtigung der Zentren- und Standortstruktur sowie Wettbewerbssituation, zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelsangebot nach Warengruppen stellt sich in der Stadt Kamen wie in Tabelle 7 und Abbildung 7 aufgeführt dar:

Tabelle 7: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in der Stadt Kamen nach Warengruppen

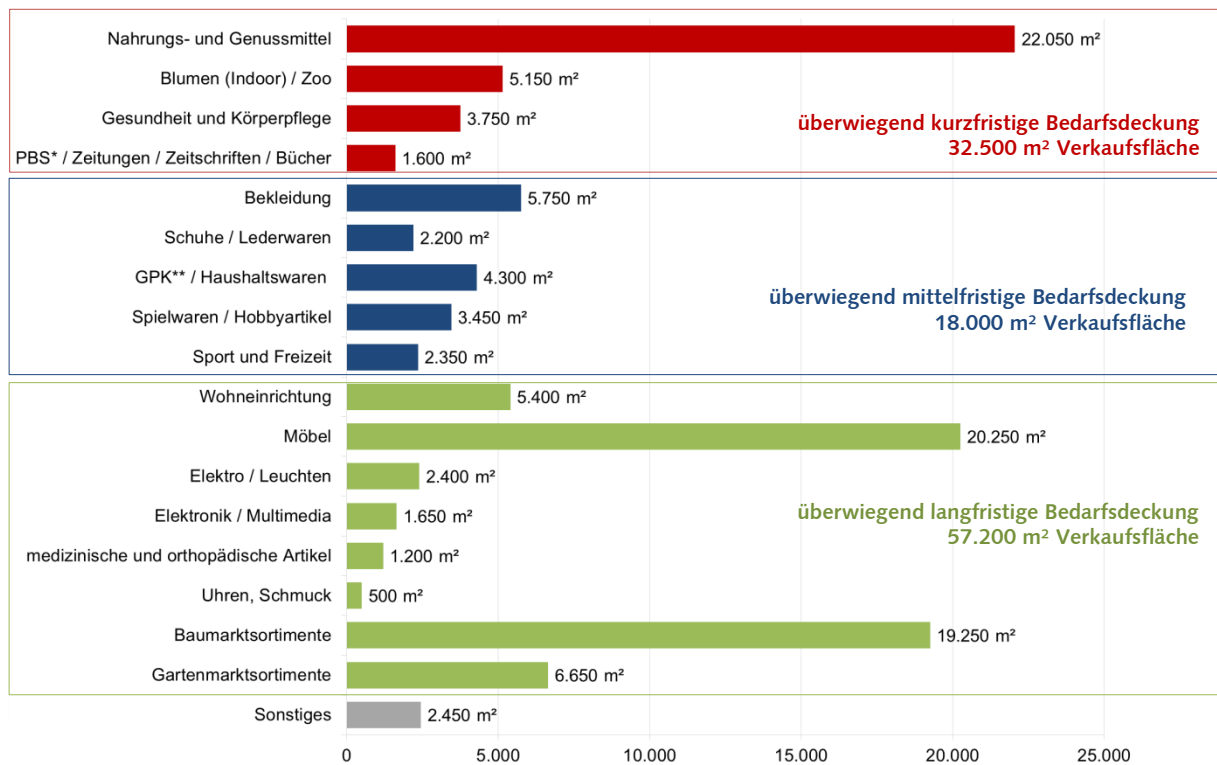
Warengruppe	Verkaufsflächen (gerundet) in m ²	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe***
Nahrungs- und Genussmittel	22.050	20,0	83
Blumen (Indoor) / Zoo	5.150	4,7	7
Gesundheit und Körperpflege	3.750	3,4	17
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.600	1,5	11
überwiegend kurzfristiger Bedarf	32.500	29,5	118
Bekleidung	5.750	5,2	26
Schuhe / Lederwaren	2.200	2,0	6
GPK** / Haushaltswaren	4.300	3,9	7
Spielwaren / Hobbyartikel	3.450	3,1	5
Sport und Freizeit	2.350	2,1	4
überwiegend mittelfristiger Bedarf	18.000	16,3	48
Wohneinrichtung	5.400	4,9	16
Möbel	20.250	18,4	9
Elektro / Leuchten	2.400	2,2	3
Elektronik / Multimedia	1.650	1,5	13
medizinische und orthopädische Artikel	1.200	1,1	12
Uhren, Schmuck	500	0,5	4
Baumarktsortimente	19.250	17,5	22
Gartenmarktsortimente	6.650	6,0	5
überwiegend langfristiger Bedarf	57.200	51,9	84
Sonstiges	2.450	2,2	-
gesamt	110.150	100,0	250

Quelle: Berechnung Junker+Krise, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Krise in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

Abbildung 7: Verkaufsflächen in der Stadt Kamen nach Warengruppen (in m²)

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte

Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Fast ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche bzw. rund **32.500 m² entfällt** auf die Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Der größte Anteil wird dabei von der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** eingenommen (22.050 m² Verkaufsfläche). Auch einer der größten Anteile der Betriebe (83 Betriebe, rund 20 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei dabei insbesondere auch kleine Anbieter wie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) berücksichtigt werden. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von **0,49 m²/ Einwohner** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist auf eine im Bundesvergleich überdurchschnittliche Ausstattung hin. Der Wert unterstreicht zum einen die gute quantitative **Angebotsausstattung** in dieser Warengruppe und verdeutlicht zum anderen die große Bedeutung dieser Warengruppe innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben bzw. hinsichtlich der Versorgungsfunktion von Kamen als Mittelzentrum.
- Auch die Angebotsausstattungen in den **übrigen Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung** sind als gut einzustufen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Angeboten von Drogeriewaren und Körperpflegeartikeln mit einer warengruppenspezifischen Verkaufsfläche von 3.750 m² zum einen um Anbieter mit entsprechendem Kernsortiment (Drogeriemärkte und Parfümerie in der Innenstadt) handelt und daneben dieses Sortiment regelmäßig als Randsortiment in Lebensmittelmärkten vertreten ist.

Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- In den Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfs konzentriert sich ein Verkaufsflächenangebot von rund **18.000 m²**, was einem Anteil von rund **16,3 %** an der **Gesamtverkaufsfläche** entspricht. Ein quantitativer Angebotsschwerpunkt liegt dabei in der **innerstädtischen Leitbranche Bekleidung**, die mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **5.750 m²** über rund **5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** verfügt. Dabei verteilt sich die Verkaufsfläche auf 26 Betriebe, die dieser Warengruppe zuzuordnen sind.
- In den ebenfalls zentrenprägenden Leitbranchen **Schuhe / Lederwaren; Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** sowie **Sport und Freizeit** bewegen sich die Gesamtverkaufsflächen zwischen **2.200 m²** und **4.300 m²**, was Anteilen zwischen **2** und **4 %** am gesamten Verkaufsflächenangebot der Stadt Kamen entspricht. Auf die Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel entfällt ein Anteil von rund 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche; dabei liegt der quantitative Schwerpunkt mit einem entsprechenden Fachmarkt am Sonderstandort Zollpost in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Angebotssituation des überwiegend langfristigen Bedarfs

- Mit insgesamt rund **57.200 m² Verkaufsfläche** nehmen die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe einen Anteil von rund **51,9 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot** ein. Die absolut größten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile entfallen dabei auf Warengruppen, die regelmäßig durch großflächige Anbieter geprägt sind. Dabei handelt es sich um die Warengruppen **Möbel / Wohneinrichtung** (zusammen rund 25.650 m²) sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente** (zusammen rund 25.900 m²). Das Verkaufsflächenangebot verteilt sich dabei auf insgesamt 52 Betriebe, wobei der Schwerpunkt des Angebotes an den Sonderstandorten Zollpost und Kamen Karree im Kamener Süden liegt.

Stellt man das warengruppenspezifisch differenzierte Verkaufsflächenangebot sowie die rechnerisch ermittelten warengruppenspezifischen Umsätze des Kamener Einzelhandels der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, so ergibt sich sowohl die gesamtstädtische als auch die nach Warengruppen differenzierte einzelhandelsrelevante Zentralität. Hierbei handelt es sich um eine Maßzahl, die den Kaufkraftzu- beziehungsweise -abfluss im Saldo darstellt und Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes zulässt.

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in der Stadt Kamen nach Warengruppen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante/r			
	Verkaufsfläche (gerundet)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	22.050	97,9	109,2	0,90
Blumen (Indoor) / Zoo	5.150	12,7	5,1	2,48
Gesundheit und Körperpflege	3.750	24,6	18,2	1,35
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	1.600	6,9	7,5	0,93
überwiegend kurzfristiger Bedarf	32.500	142,2	140,0	1,02
Bekleidung	5.750	14,3	23,2	0,62
Schuhe / Lederwaren	2.200	7,5	6,7	1,12
GPK* / Haushaltswaren	4.300	18,0	3,0	6,00
Spielwaren / Hobbyartikel	3.450	10,5	6,1	1,72
Sport und Freizeit	2.350	6,4	6,8	0,95
überwiegend mittelfristiger Bedarf	18.000	56,9	45,8	1,24
Wohneinrichtung	5.400	17,3	5,6	3,10
Möbel	20.250	46,5	15,3	3,04
Elektro / Leuchten	2.400	13,8	7,9	1,74
Elektronik / Multimedia	1.650	10,0	18,1	0,55
medizinische und orthopädische Artikel	1.200	8,5	3,7	2,29
Uhren / Schmuck	500	4,0	3,1	1,27
Baummarktsortimente	19.250	26,5	22,5	1,18
Gartenmarktsortimente	6.650	5,7	4,8	1,19
überwiegend langfristiger Bedarf	57.200	132,3	81,1	1,63
Sonstiges	2.450	10,5	16,8	0,62
gesamt	110.150	341,8	283,6	1,21

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018, IFK Retail Consultants Köln, 2019; gerundete Werte, Abweichungen in den Summen oder zu anderen Tabellen rundungsbedingt

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

- Dem Kaufkraftpotenzial der **Stadt Kamen** von rund **283,6 Mio. Euro** für das Jahr 2019 steht ein **geschätztes Jahresumsatzvolumen** von rund **341,8 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von **1,21** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt leicht über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Per Saldo fließen dem Kamener Einzelhandel 21 % der Kamener einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von außerhalb des Stadtgebietes zu. Für ein Mittelzentrum ist das ein angemessener Wert.
- In den einzelnen Warengruppen ergeben sich sehr unterschiedliche Zentralitätswerte. In den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie

Gesundheit und Körperpflege liegen die Werte bei 0,90 bzw. 1,35, was auf eine weitgehend gute, quantitative Versorgungssituation hinweist, die unter räumlichen und strukturellen Aspekten näher zu betrachten ist (vgl. dazu Kapitel 6.5).

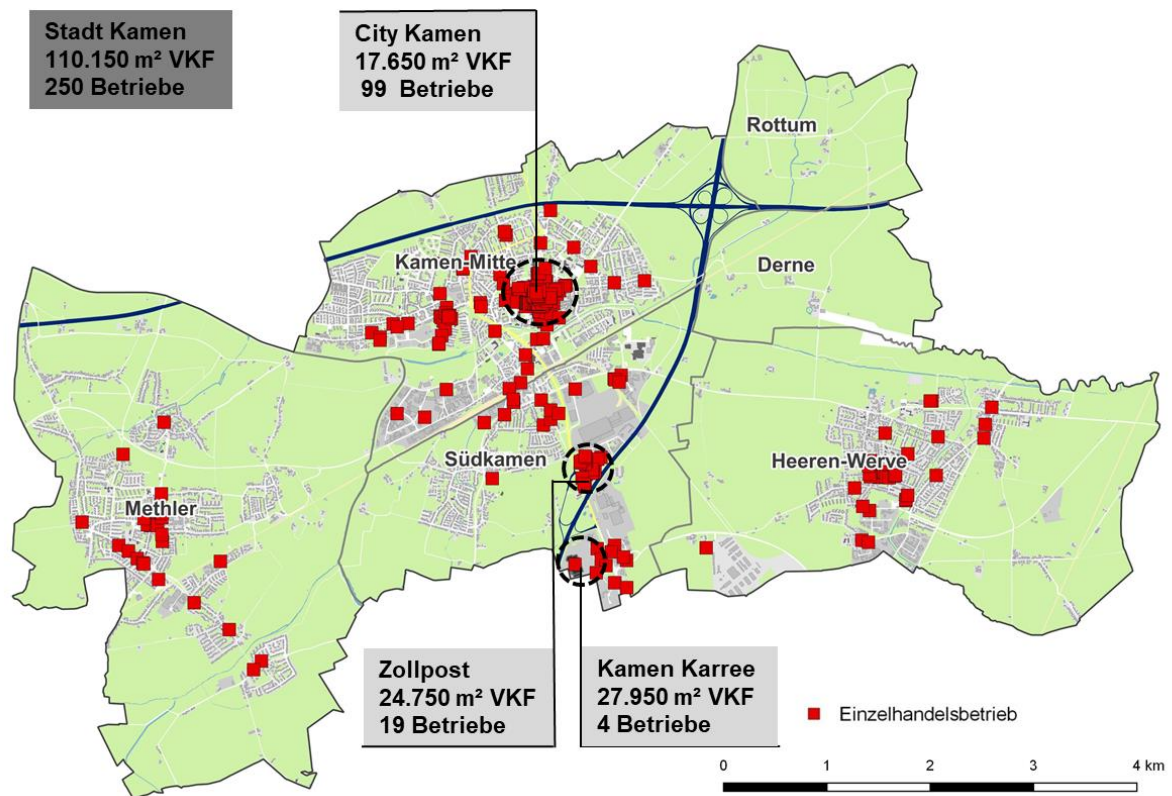
In den typischen zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung sowie Elektronik / Multimedia dagegen liegen die Zentralitätswerte bei 0,62 bzw. 0,55. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Warengruppen einem besonderen Wettbewerbsdruck ausgesetzt sind, der insbesondere auf den Einfluss des Onlinehandels und die Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in übergeordneten Oberzentren zurückzuführen ist.

In den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten weisen die teilweise weit über einem Wert von 1 liegenden Zentralitätskennziffern darauf hin, dass per Saldo die lokale sortimentspezifische Kaufkraft gebunden werden kann (Schuhe / Lederwaren, Sport und Freizeit) bzw. Kaufkraftzuflüsse von außen zu verzeichnen sind (Spielwaren / Hobbyartikel, Wohneinrichtung, GPK / Haushaltswaren). Dabei sind diese teilweise deutlich überdurchschnittlichen Werte vor allem auf Angebote an dezentralen Standorten (Sonderstandorte Kamen Karree und Zollpost) zurückzuführen. Sie signalisieren eine Schieflage des Angebotes zu Lasten der Innenstadt.

- Die typischerweise nicht zentrenrelevanten Warengruppen **Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente** weisen Zentralitätswerte zwischen 1,18 und 3,04 auf. Insbesondere im Möbelsektor liegt eine weit über das Stadtgebiet hinausreichende Ausstrahlungskraft vor, die vor allem auf das seit mehr als 40 Jahren am Standort Kamen ansässige IKEA Einrichtungshaus (Sonderstandort Kamen Karree) zurückzuführen ist.

6.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels

Die kleinräumige Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die **strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung** von grundlegender Bedeutung. Die nachfolgenden Analyseschritte geben daher einen dezidierten Überblick über die räumliche Verteilung des aktuellen Einzelhandelsangebotes im Stadtgebiet.

Karte 5: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Kamen

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

Differenziert nach den sechs Stadtteilen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot wie folgt dar:

Tabelle 9: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Kamen

Stadtteile	Einwohner (Stand: 31.12.2018)*	Anzahl Einzelhandels- betriebe	Verkaufsfläche in m²*	Verkaufsfläche in m² je Einwohner
Kamen-Mitte	20.900	149	36.900	1,77
Methler	11.400	25	4.850	0,42
Heeren-Werve	8.100	31	7.750	0,96
Südkamen	4.600	45	60.650	13,20
Rottum	80	-	-	-
Derne	70	-	-	-
gesamt	45.200	250	110.150	2,44

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 2018; *ge-rundete Werte

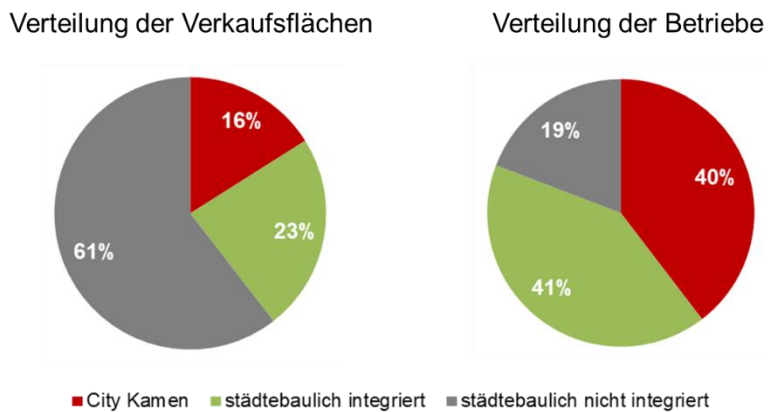
- Der quantitative Schwerpunkt des Verkaufsflächenangebotes liegt in der Stadt Kamen im Stadtteil **Südkamen**. Mit rund **60.650 m² Verkaufsfläche** befinden sich 55 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes beziehungsweise **45 Betriebe** (das entspricht einem Anteil von fast 20 % aller Anbieter im Stadtgebiet) innerhalb dieses

Stadtteils. Die Verkaufsflächenausstattung ist dabei mit einem Wert von 13,2 m² / Einwohner sowohl im Hinblick auf den gesamtstädtischen Wert (2,44 m² / Einwohner) und den bundesdurchschnittlichen Wert (1,5 m² / Einwohner) deutlich überdurchschnittlich einzustufen. Die prägenden Angebotsstandorte sind hier die Sonderstandorte Kamen Karree und Zollpost, wo vor allem großflächige Anbieter wie der Verbrauchermarkt Kaufland, der Spielwaren-Fachmarkt Smyths Toys Superstores, Anbieter aus dem Garten- und Baumarktbereich wie Hornbach und Gartencenter Dehner sowie aus dem Möbel- und Wohneinrichtungssektor wie IKEA, Mäx, MEDA-Küchen oder Swiss Sense Boxspringbetten lokalisiert sind.

- Der Stadtteil **Kamen-Mitte** weist eine Verkaufsflächenausstattung von 1,77 m² / Einwohner auf. Hier sind mit **149 Betrieben** mehr als die Hälfte aller Betriebe angesiedelt. Diese umfassen mit **36.900 m²** etwa ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Der hohe Anteil an Betrieben ist vor allem auf bestehende kleinteilige Strukturen im Stadtteil Kamen-Mitte sowie die Angebote in der hier befindlichen Kamener Innenstadt zurückzuführen. Während rund 100 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 17.400 m² auf die Innenstadt entfallen, dient das übrige Angebot in vornehmlich städtebaulich integrierter Lage vor allem der Nahversorgung (z. B. Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi Nord im Nahversorgungszentrum Lünener Höhe oder Lebensmitteldiscounter Lidl und Norma an den Standorten Lünener Straße oder Lessingstraße).
- Im Stadtteil **Methler** sind in **25 Einzelhandelsbetrieben** rund **4.850 m² Verkaufsfläche** und in **Heeren-Werve** in **31 Betrieben** rund **7.750 m² Verkaufsfläche** angesiedelt. Die Angebote dienen hier vor allem der Nahversorgung und werden durch Lebensmittelanbieter geprägt. Dabei handelt es sich in Methler um den Lebensmittelsupermarkt Rewe in der Einsteinstraße sowie den Lebensmitteldiscounter Norma an der Robert-Koch-Straße. In Heeren-Werve sind zum einen ein Lebensmittelsupermarkt Edeka an der Westfälischen Straße und der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount an der Bertolt-Brecht-Straße angesiedelt. Eine Verkaufsflächenausstattung von 0,42 m² / Einwohner in Methler und 0,96 m² / Einwohner in Heeren-Werve unterstreicht die vor allem auf die Grundversorgung ausgerichtete Versorgungsfunktion des Einzelhandels in den Stadtteilen.
- In den dünn besiedelten bzw. durch Streusiedlungen und einen hohen Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägten Stadtteilen **Rottum** und **Derne** sind **keine Betriebe** vorhanden.

Angebotssituation nach Lagekategorien

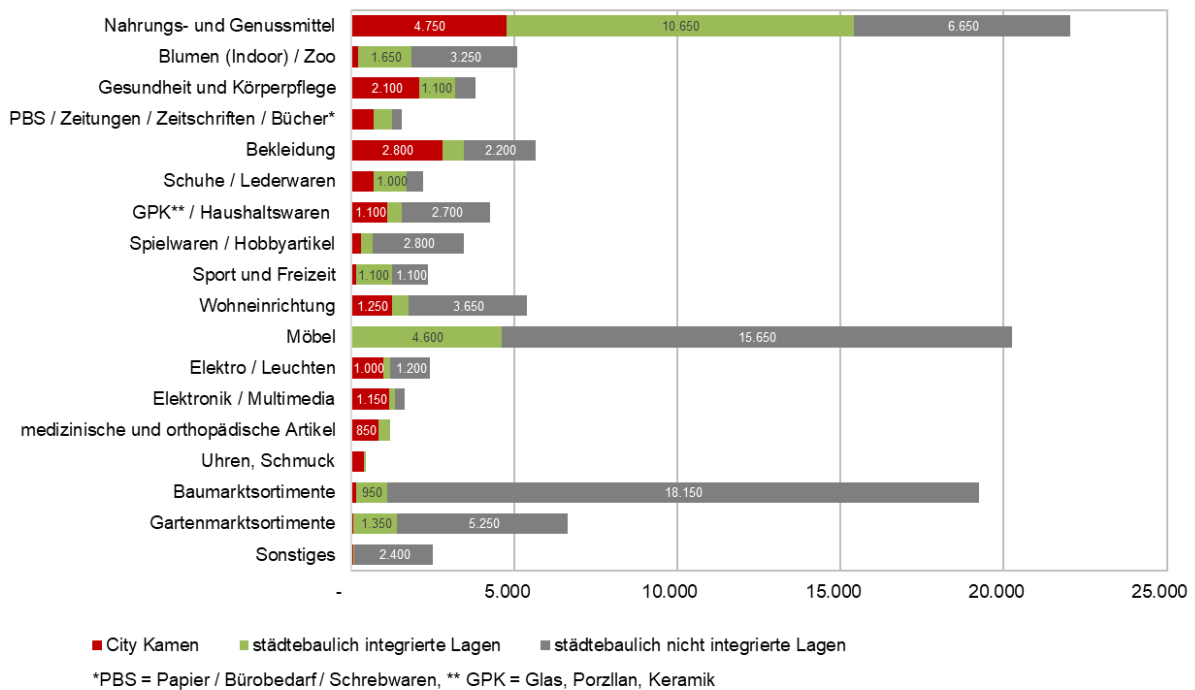
Im Rahmen der Erhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu drei städtebaulichen Lagekategorien vorgenommen (vgl. Kapitel 3.1). Eine differenzierte räumliche Auswertung des einzelhandelsrelevanten Angebotes hinsichtlich dieser städtebaulichen Lagekategorien ergibt für den derzeitigen Einzelhandelsbestand in der Stadt Kamen das nachfolgend skizzierte Bild.

Abbildung 8: Verteilung des Einzelhandels nach Lagen

Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte

- Über alle Angebotsstandorte im Kamener Stadtgebiet zeigt sich, dass sich zwar der Großteil der Betriebe (rund 81 % beziehungsweise 202 Betriebe) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen (siehe dazu Kapitel 6.5.1) bzw. in städtebaulich integrierten Lagen befindet, bezogen auf die Verkaufsfläche jedoch nur rund 40 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. rund 43.500 m² Verkaufsfläche in diesen Lagen lokalisiert sind. Auf die Innenstadt entfallen Anteile von 40 % an der Summe der Betriebe in Kamen und lediglich 16 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Demgegenüber nehmen knapp ein Fünftel der Betriebe in Kamen nahezu zwei Drittel der Verkaufsfläche im Stadtgebiet ein. Verantwortlich dafür zeichnen sich die großflächigen Angebote an den Sonderstandorten Zollpost und Kamen Karree, die teilweise eine regionale Ausstrahlungskraft entwickeln.

Eine nach Warengruppen differenzierte Darstellung zur Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen geben Abbildung 9 bzw. Tabelle 10:

Abbildung 9: Verteilung der Verkaufsflächen (in m²) nach Lagen und Warengruppen

Hinweis: Städtebaulich integrierte Lage inkl. Stadtteilzentren Heeren-Werve und Methler sowie Quartiersversorgungszentren Kaiserau und Lünen Höhe gemäß Einzelhandelskonzept Kamen 2005, Dr. Hesse & Partner GmbH

Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte

Tabelle 10: Verteilung der Verkaufsflächen (in m²) nach Lagen und Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m²			
	City Kamen	städtebaulich integriert**	städtebaulich nicht integriert	gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	4.750	10.650	6.650	22.050
Blumen (Indoor) / Zoo	200	1.650	3.250	5.150
Gesundheit und Körperpflege	2.100	1.100	600	3.750
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	700	550	300	1.600
überwiegend kurzfristiger Bedarf	7.750	13.950	10.800	32.500
Bekleidung	2.800	700	2.250	5.750
Schuhe / Lederwaren	700	1.000	500	2.200
GPK* / Haushaltswaren	1.100	450	2.700	4.300
Spielwaren / Hobbyartikel	300	350	2.800	3.450
Sport und Freizeit	150	1.100	1.100	2.350
überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.050	3.600	9.300	18.000
Wohneinrichtung	1.250	500	3.650	5.400
Möbel	-	4.600	15.650	20.250
Elektro / Leuchten	1.000	200	1.200	2.400

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²			
	City Kamen	städtebaulich integriert**	städtebaulich nicht integriert	gesamt
Elektronik / Multimedia	1.150	200	300	1.650
medizinische und orthopädische Artikel	850	3500	-	1.200
Uhren / Schmuck	400	50	-	500
Baumarktsortimente	150	950	18.150	19.250
Gartenmarktsortimente	50	1.350	5.250	6.650
überwiegend langfristiger Bedarf	4.800	8.250	44.200	57.200
Sonstiges	50	50	2.400	2.450
gesamt	17.650	25.850	66.650	110.150

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte

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

** inkl. Stadtteilzentren Heeren-Werve und Methler sowie Quartiersversorgungszentren Kaiserau und Lünen Höhe gemäß Einzelhandelskonzept Kamen 2005, Dr. Hesse & Partner GmbH

6.3 Großflächiger Einzelhandel

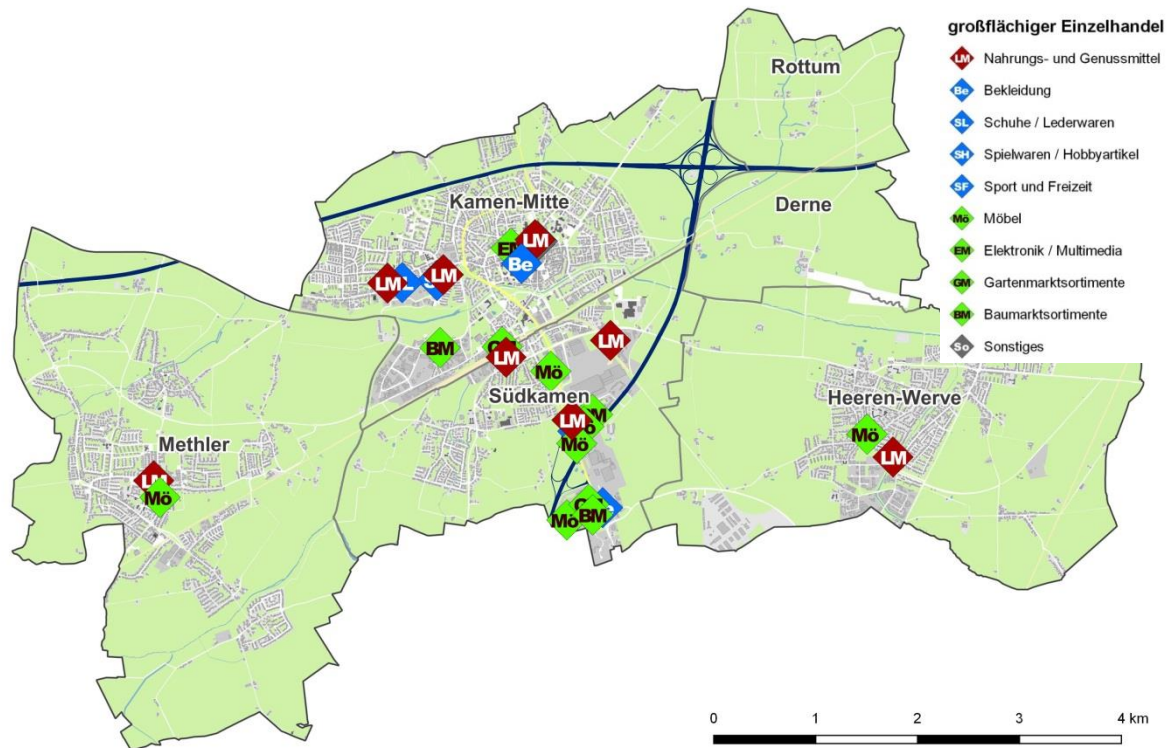
Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m².³²

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, wird auch in Kamen die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Im Allgemeinen treten einzelne Warengruppen, wie die Bereiche Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen, wie Bekleidung und Elektronik / Multimedia, dabei besonders hervor. So sind großflächige Anbieter in Kamen ebenfalls mit unterschiedlichen Kernsortimenten anzutreffen, dazu gehören zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung, Elektronik / Multimedia, Schuhe / Lederwaren, Sport und Freizeit und Spielwaren / Hobbyartikel sowie nicht zentrenrelevante Angebote wie Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren. Dementsprechend sind insbesondere großflächige Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auch in Kamen (z. B. im Bereich des Sonderstandortes Zollpost – Kaufland oder Smyths Toys Superstores – oder in Streulagen – Siemes Schuh-

³² Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

center oder Mode Kress) vor dem Hintergrund einer Sicherung und Stärkung der Innenstadt bzw. der wohnungsnahen Grundversorgung kritisch zu sehen.

Karte 6: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Kamen



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

- Aktuell existieren in der Stadt Kamen **26 großflächige Anbieter**³³ mit einer **Verkaufsfläche** von rund **77.100 m²**. Obwohl diese Betriebe nur rund 10 % aller Betriebe darstellen, entfällt auf sie rund 70 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots.
- Mit neun Betrieben entfällt die Mehrzahl der großflächigen Betriebe auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit einer Verkaufsfläche von rund 14.900 m². Dazu zählen vor allem die strukturprägenden Lebensmittelanbieter: Verbrauchermarkt Kaufland, Lebensmittelsupermärkte Edeka (1) und Rewe (3), Lebensmitteldiscounter Lidl (2) und Netto Marken-Discount (1).
- Die Mehrzahl der großflächigen Betriebe weist Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente als Kernsortimente auf. Dabei handelt es sich um üblicherweise - und so auch in Kamen - großformatige flächenintensive Angebotsformen, die vor allem an städtebaulich nicht integrierten, autokundenorientierten Standorten angesiedelt sind.

³³ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

- Insgesamt ist festzuhalten, dass lediglich 7 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels im vornehmlich kleinteilig strukturierten zentralen Versorgungsbereich City Kamen, 18 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen und rund 74 % der entsprechenden Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierter Lage anzutreffen sind.

6.4 Leerstände

Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im gesamten Stadtgebiet 43 Leerstände von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche³⁴ von insgesamt rund 14.650 m². Dies entspricht einer **Leerstandsquote** von fast 15 % der Ladenlokale und rund 12 % der Verkaufsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einzelhandelsstruktur immer einer gewissen Fluktuation und Veränderungen unterliegt. Zur Ableitung von Handlungsstrategien ist daher generell eine vertiefende Analyse der Leerstände³⁵ insbesondere im Hinblick auf ihre Lage, Größe, Dauer und potenzielle Folgenutzung (für Einzelhandel oder andere Nutzungen) notwendig. Aus diesem Grund sind die Werte zu den Leerstandsquoten beispielsweise auch dahingehend zu relativieren, dass der größte zum Zeitpunkt der Erhebung erfasste Leerstand in der Stadt Kamen an der Henry-Everling-Straße (ehemaliger Baumarkt, rund 5.500 m²) künftig nicht mehr für eine Einzelhandelsnutzung zu Verfügung stehen wird, da diese bauplanungsrechtlich ausgeschlossen wurde.

Ein Hauptaugenmerk ist besonders auf leerstehende Ladenlokale im zentralen Versorgungsbereich City Kamen zu legen. Dauerhafte Leerstände können, je nach Ausmaß hier zum Funktions- bzw. Attraktivitätsverlust einzelner Lagen oder gar des gesamten Zentrums beitragen. Im zentralen Versorgungsbereich City Kamen standen zum Zeitpunkt der Erhebung (12/2018) insgesamt 25 Ladenlokale und damit rund 20 % der Betriebe leer. Dabei handelt es beispielsweise um den ehemaligen Lebensmittelsupermarkt Edeka an der Adenauerstraße sowie vornehmlich kleinere Leerstände mit z. T. sehr deutlich weniger als 200 m² Verkaufsfläche in Randlagen, die dort jedoch teilweise in gehäufte Form und über eine längere Dauer auftreten (Bereich östliche Weststraße, Nordstraße, Am Geist).

Positiv zu werten ist, dass die Stadt Kamen den Leerständen aktiv mit Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung begegnet. Vor dem Hintergrund eingeschränkter absatzwirtschaftlich tragfähiger Potenziale können dabei auch Veränderungen im Bestand zur Stärkung und Entwicklung kompakter Handelslagen beitragen. Diesbezüglich ist zum einen auf die Neuansiedlung des Tedi-Marktes in der Adenauerstraße im Dezember 2020 hinzuweisen. Zum anderen wurde in der Nordstraße im April 2019 mit dem Abriss des ehemaligen Möbelhauses Möcking begonnen. An der Stelle wurde ein Neubau realisiert, der 19 Eigentumswohnungen sowie zwei neue Gewerbeeinheiten umfasst. Die Bauarbeiten wurden Anfang 2022 fertiggestellt.

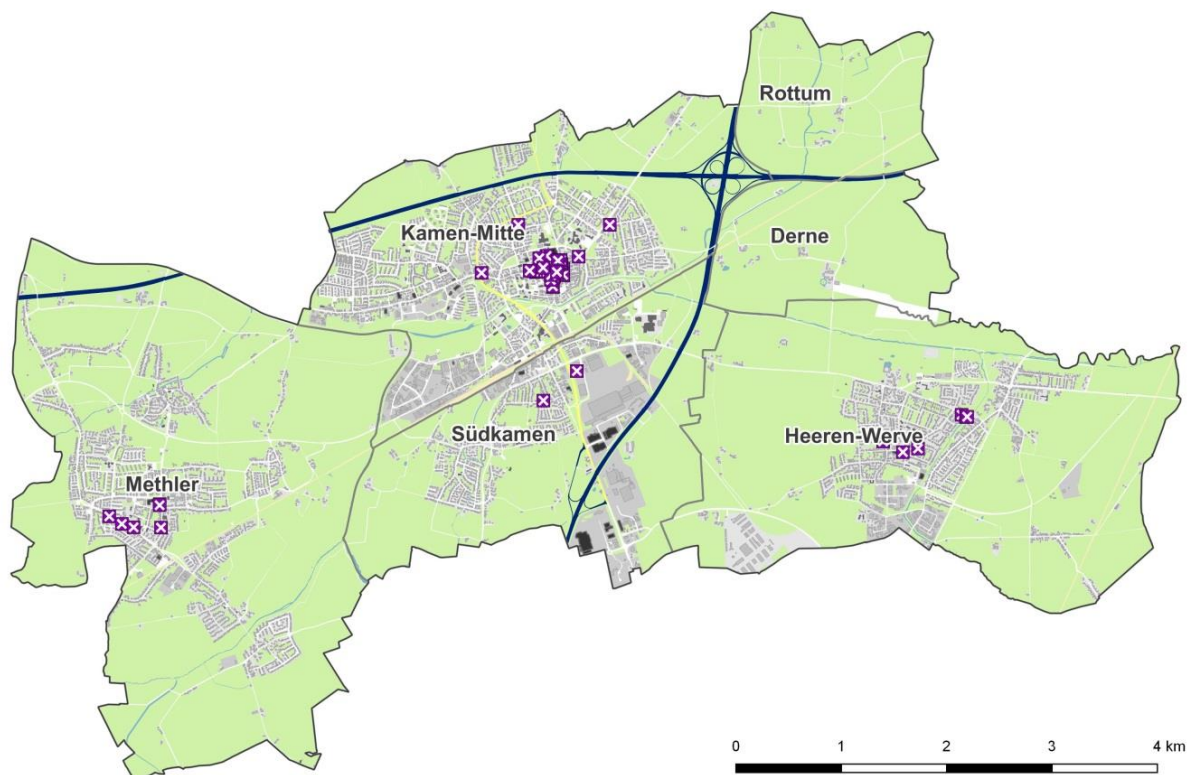
Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen wurde per Verordnung zum Schutz vor Neuinfizierungen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 (CoronaSchVO) vom 22.03.2020 bis zum 20.04. 2020 ein Kontaktverbot

³⁴ Flächenwert der Leerstände ist geschätzt, da die Ladenlokale teilweise nur bedingt einsehbar bzw. messbar waren.

³⁵ Eine differenzierte Analyse der Leerstände ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

in Kraft gesetzt, in dessen Zuge eine Vielzahl von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben geschlossen bleiben musste. Nach einer Lockerung der Maßnahmen im Sommer 2020 musste im Zuge einer zweiten und anschließenden dritten Welle ab November / Dezember 2020 wiederum der überwiegende Teil Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben geschlossen bleiben. Vor diesem Hintergrund wird eine Verschärfung der Leerstandssituation erwartet. Da die Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie noch andauern (Stand: Februar 2022), sind die tatsächlichen Auswirkungen noch nicht absehbar. Eine Beobachtung der Leerstandssituation sowie Aktualisierung der Daten wird im Zuge des Leerstandsmanagements durch die Stadt Kamen vorgenommen.

Karte 7: Leerstände in der Stadt Kamen



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

6.5 Angebotsstandorte des Einzelhandels

Zu den prägenden Angebotsschwerpunkten im Kamener Stadtgebiet gehören die Kamener Innenstadt sowie Sonderstandorte im Kamener Süden. Diese werden nachfolgend unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten beschrieben und bewertet. Einen wichtigen Bestandteil der Versorgungsstruktur im Stadtgebiet stellt darüber hinaus die Grundversorgungssituation in den Stadtteilen dar, welche anschließend in Kapitel 6.5 analysiert wird.

6.5.1 Zentraler Versorgungsbereich City Kamen

Der zentrale Versorgungsbereich City Kamen ist Teil der Kamener Innenstadt (siehe dazu auch Kapitel 3.3). Er stellt das Hauptzentrum (zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Kamen (siehe dazu auch 8.3.1). Eingebettet in die überwiegend kleinteiligen Siedlungsstrukturen und Gebäudekubaturen befindet er sich in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Kamen-Mitte. Der zentrale Versorgungsbereich bildet einen wichtigen siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen, kulturellen sowie auch sozialen Mittelpunkt. Er ist vor allem geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen. Die bauliche Substanz ist in weiten Teilen in einem guten Erhaltungszustand, wobei Mängel vor allem in Nebenlagen, wie beispielsweise in der Oststraße anzutreffen sind.

Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen

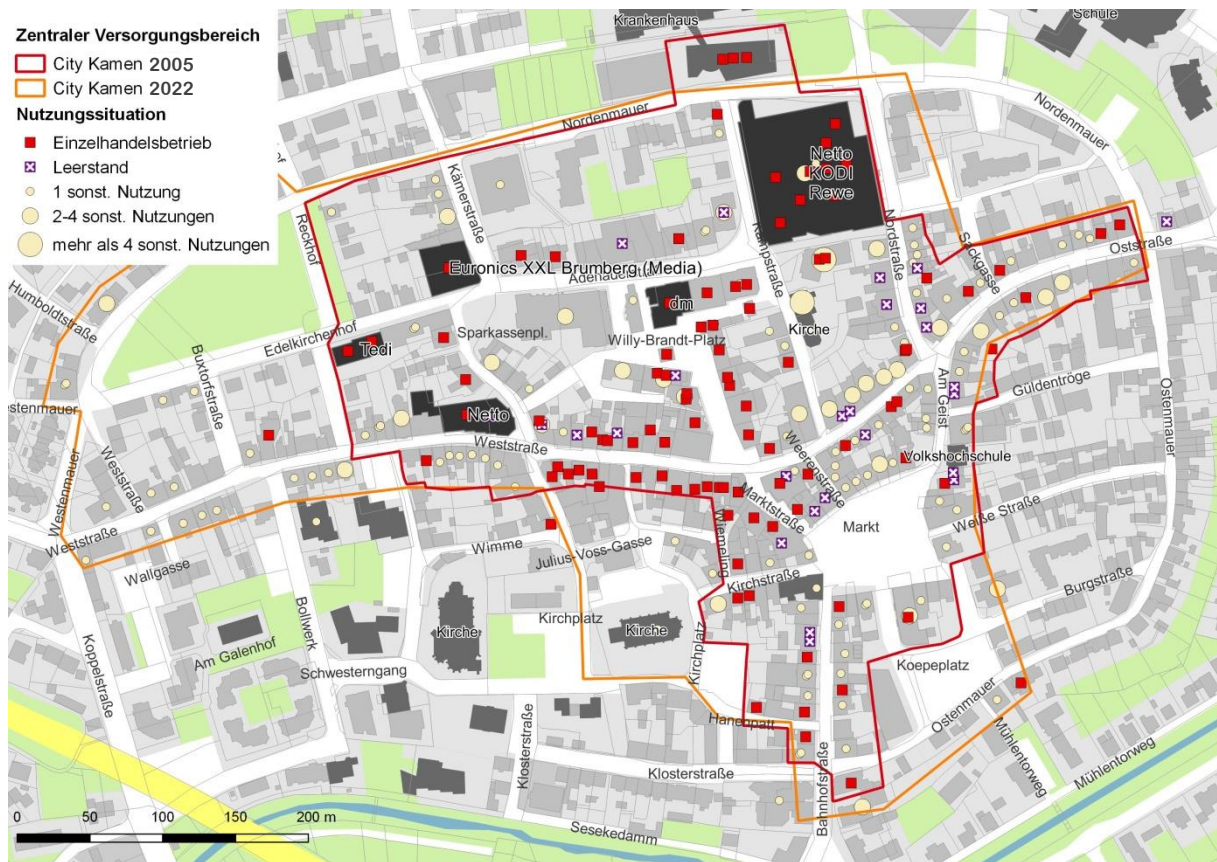
Der zentrale Versorgungsbereich City Kamen ist sowohl mit dem Pkw (über die B 233, die Hammer-, Derner, Lünener, Westicker oder Stormstraße) und mit dem öffentlichen Nahverkehr (Buslinien, Hauptbahnhof in fußläufiger Nähe) als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar. Stellplatzangebote für Fahrräder bieten ein Radparkhaus sowie Fahrradabstellanlagen, für den motorisierten Individualverkehr befinden sich insbesondere in den Parkhäusern Bahnhof und Nordenmauer, in der Tiefgarage Willy-Brandt-Platz, auf den Parkplätzen am Koepeplatz und im Hanenpatt sowie straßenbegleitend beispielsweise in der Straße Edelkirchenhof.

Es ist zu betonen, dass die Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt und somit auch des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen im Rahmen der Stadtentwicklung in Kamen einen sehr hohen Stellenwert besitzt, wobei in den letzten Jahren vor allem zahlreiche Maßnahmen zur fußläufigen Erreichbarkeit und Erreichbarkeit mit dem Fahrrad umgesetzt worden sind, u. a. Einrichtung Fahrradstraße, Installation zahlreicher Fahrradabstellmöglichkeiten).

Einzelhandelssituation

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wird in Karte 8 dargestellt.

Karte 8: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich City Kamen



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

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (12 / 2018, Teilaktualisierung 2020) befinden sich insgesamt 99 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 17.650 m² in diesem zentralen Bereich (Abgrenzung 2022). Zusätzlich stehen 25 Betriebe mit einer Fläche von rund 5.250 m² leer. Dabei schlagen insbesondere der Leerstand in der Adenauerstraße (ehemaliger Lebensmittelmarkt) und die Leerstände in der Nordstraße zu Buche. Hinsichtlich des Leerstandes in der Adenauerstraße fand im Dezember 2020 eine Ansiedlung eines Tedi-Marktes statt.

Die nachstehende Tabelle 11 zeigt die Angebotsverteilung im zentralen Versorgungsbereich City Kamen nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamtstädtischen Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen.

Tabelle 11: Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich City Kamen nach Warengruppen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe***	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	20	4.750	21,5 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1	200	4,1 %
Gesundheit und Körperpflege	11	2.100	55,5%

Warengruppe	Anzahl der Betriebe***	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	4	700	45,1 %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	36	7.750	23,9 %
Bekleidung	20	2.800	49,1 %
Schuhe / Lederwaren	3	700	30,9 %
GPK** / Haushaltswaren	5	1.100	25,9 %
Spielwaren / Hobbyartikel	1	300	9,2 %
Sport und Freizeit	1	150	6,0 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	30	5.050	28,1%
Wohneinrichtung	9	1.250	22,9 %
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	2	1.000	41,6 %
Elektronik / Multimedia	9	1.150	68,1 %
medizinische, orthopädische Artikel	9	850	72,0 %
Uhren / Schmuck	3	400	81,1 %
Baummarktsortimente	1	150	< 1%
Gartenmarktsortimente	-	< 100	< 1%
überwiegend langfristiger Bedarf	33	4.800	8,4 %
Sonstiges	-	< 100	2,6 %
gesamt	99	17.650	16,0 %

Quelle: Berechnung Junker+Krise, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

In der quantitativen Betrachtung des Warenangebotes lässt sich Folgendes feststellen:

- Mit rund 17.650 m² Verkaufsfläche und 99 Betrieben nimmt der zentrale Versorgungsbereich City Kamen bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Kamen lediglich einen Anteil von 16,0 % ein.
- Zu den großflächigen Anbietern (> 800 m² Verkaufsfläche) und somit wichtigen Frequenzerzeugern im zentralen Versorgungsbereich City Kamen gehören der Lebensmittelvollsortimenter Rewe, der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount sowie der Elektronikfachmarkt Euronics XXL Brumberg und das Warenhaus Woolworth. Weitere größere Anbieter mit Betriebsgrößen zwischen 350 und 800 m² Verkaufsfläche sind ein weiterer Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, die Non-Food-Discounter Tedi und KODI, das Bekleidungsgeschäft KiK, das Schuhgeschäft Deichmann, das Wohneinrichtungsgeschäft Depot sowie nicht zuletzt die Drogeriemärkte Rossmann und dm. Alle übrigen Betriebe weisen Verkaufsflächen von teilweise

deutlich weniger als 350 m² Verkaufsfläche und eine durchschnittliche Betriebsgröße von rund 80 m² Verkaufsfläche auf.

- Quantitative Schwerpunkte des Verkaufsflächenangebotes liegen in den Warengruppen der überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung. Mit rund 7.750 m² Verkaufsfläche entfällt nahezu die Hälfte der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich City Kamen auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Das Gros des Angebotes umfasst dabei Nahrungs- und Genussmittel (rund 4.750 m² Verkaufsfläche) sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (rund 2.100 m² Verkaufsfläche) und stellt sich als funktionstragend für den zentralen Versorgungsbereich City Kamen dar. Auf die Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe entfallen rund 28,1 % der innerstädtischen Verkaufsfläche bzw. rund 5.050 m² Verkaufsfläche. Prägend ist hier erwartungsgemäß die innerstädtische Leitbranche Bekleidung. Dabei handelt es sich um 20 Anbieter (Filialisten und inhabergeführte Betriebe), welche, mit Ausnahme von Woolworth und KiK, Verkaufsflächen von – z. T. deutlich – unter 400 m² aufweisen.
- Grundsätzlich sind Angebote über fast alle Warengruppen vorhanden. Lediglich die Warengruppe Möbel wird in der Kamener City nicht bedient. Daneben weisen einzelne Warengruppen nur eine geringe Breite und Tiefe auf, was darauf zurückzuführen ist, dass diese nur als Rand- oder Nebensortiment angeboten werden. Hierzu gehören beispielsweise Spielwaren, zoologische Artikel oder Leuchten.
- Der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich City Kamen setzt rund 71,9 Mio. Euro um. Das entspricht fast einem Drittel am Gesamtumsatz in der Stadt Kamen. Korrespondierend mit der Verkaufsflächenausstattung liegen Schwerpunkte dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 20,4 Mio. Euro sowie rund 13,5 Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege und darüber hinaus in den Warengruppen Bekleidung sowie Elektronik und Multimedia.

Städtebauliche Struktur und Organisation

Der zentrale Versorgungsbereich City Kamen weist sowohl in Nord-Süd- wie auch West-Ost-Richtung eine Ausdehnung von rund 500 m auf. Er zeichnet sich durch sein Einzelhandelsangebot, Passantenfrequenzen, einen zentrenrelevanten Branchenmix sowie eine innenstadttypische Anbieterstruktur aus. Der Einzelhandel erstreckt sich schwerpunktmäßig in der nördlichen Kampstraße, der Adenauerstraße, im Bereich des Willy-Brandt-Platzes sowie in der Markt- und Weststraße. Während die nördliche Kampstraße mit dem Einkaufszentrum Kamen Quadrat und die Adenauerstraße teilweise durch größere Baukörper geprägt sind, überwiegt in der übrigen Handelslage eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur. Das Einkaufszentrum Kamen Quadrat ist eine gelungene Reaktivierung eines ehemaligen Hertie-Standortes. Mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe, dem Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, dem Drogeriemarkt Rossmann sowie weiteren Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (Deichmann, Kik, Kodi) und kleineren Fachgeschäften stellt es, mit einem eigenen Parkdeck vor allem auch im Zusammenhang mit dem im Jahre 2011 fertig gestellte Severinshaus, einem medizinisches Zentrum an der Nordenmauer, einen wichtigen Frequenzerzeuger und Magnetbetrieb im zentralen Versorgungsbereich City Kamen dar. Ergänzt wird das Angebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie weitere kleinflächige Anbieter.

Nach Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Umgestaltung der Innenstadt im Jahre 2003 wurde die gesamte Fußgängerzone mit einigen Nebenstraßen umgebaut. Dabei konnte in vielen Bereichen im öffentlichen Raum eine Barrierefreiheit hergestellt werden. Die Fertigstellung des vierten und letzten Bauabschnitts erfolgte im Jahr 2008. Die somit modern gestaltete Adenauerstraße stellt im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches eine west-östlich verlaufende Verbindung vom Einkaufszentrum zum Willy-Brandt-Platz bzw. zum Sparkassenplatz und dem Edelkirchenhof dar, wo mit einem Elektronikfachmarkt (Euronics XXL Brumberg) ein weiterer Frequenzerzeuger in der Innenstadt besteht. Zum Erhebungszeitpunkt weist die Adenauerstraße noch einen größeren Leerstand (ehemaliger Lebensmittelmarkt) in exponierter Lage auf. Dieser wurde im Frühjahr 2020 durch eine Filiale des Discount-Fachmarkt Tedi folgegenutzt. Diese Maßnahme trägt dazu bei, die Handelsstruktur in der Hauptlage zu sichern und zu stärken. Von den ebenfalls zum Zeitpunkt der Erhebung (teilweise) leerstehenden Pavillons am Willy-Brandt-Platz wurde einer zurückgebaut. Der verbleibende Pavillion wird durch ein Radparkhaus genutzt, welches in innerstädtischer, zentraler Lage eine sichere und qualitativ hochwertige Abstellmöglichkeit für Fahrräder bietet. Das Einzelhandelsangebot am Willy-Brandt-Platz ist zum Teil durch inhabergeführte Fachgeschäfte (Elektronik / Multimedia – Bisdorf, Bekleidung – Sara Mode), aber vor allem durch filialisierte Betriebe (Fachmärkte) mit Angeboten aus den Bereichen Drogeriewaren (dm), Bekleidung (Takko, Ernsting's family, HIS, Bonita) oder Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren (Euroshop) geprägt.

Die Weststraße durchzieht den zentralen Versorgungsbereich City Kamen in west-östlicher Richtung. Der Abschnitt östlich der Straße Reckhof bis zur Kampfstraße weist ausgehend vom Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount einen weitgehend zusammenhängenden, beidseitigen Einzelhandelsbesatz auf, welcher durch Filialisten und inhabergeführte Fachgeschäfte mit verschiedenen zentrenrelevanten Kernsortimenten geprägt ist (z. B. Bekleidung - Woolworth, Ernstings family; Wohneinrichtung - Depot, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher - Mayersche, Mc Paper; medizinische und orthopädische Artikel – Apollo, Fielmann). Das Einzelhandelsangebot wird durch ergänzende Angebote aus den Bereichen Dienstleistungen / Handwerk (z. B. Friseur, Kosmetikstudio, Paketshop) sowie gastronomische Einrichtungen (u. a. Eisdiele, Bäckerei / Café, Imbiss) ergänzt. Die Randbereiche der Weststraße, insbesondere auch der östlich der Kampfstraße gelegene Abschnitt, der weiter in die Oststraße (bis zur Nordenmauer / Ostenmauer) übergeht, zeichnen sich durch eine deutlich abnehmende Einzelhandelsdichte aus. Neben wenigen kleinen Fachgeschäften überwiegen hier Dienstleistungs- und auch Wohnnutzungen.

Die Marktstraße verbindet auf nur rund 70 m die Einzelhandelslagen am Willy-Brandt-Platz und der Weststraße mit dem Markt. Sie weist ein zentrenrelevantes Einzelhandelsangebot mit einem Schwerpunkt in der Warengruppe Bekleidung auf. Darüber hinaus findet zweimal wöchentlich (dienstags und freitags vormittags) der Kamener Wochenmarkt im Bereich der Fußgängerzone in der Marktstraße bis zum Willy-Brandt-Platz statt.

Der südlich der Marktstraße gelegene Markt stellt einen städtebaulichen Mittelpunkt im zentralen Versorgungsbereich City Kamen dar. Dabei zeichnet er sich weniger durch einzelhandelsrelevante Nutzungen als vielmehr durch ergänzende Dienstleistungen (u. a. Stadtbücherei) und gastronomische Angebote aus. Er dient mit dem neuzeitlichen Brunnen

Die Quelle in seinem Zentrum als Treffpunkt und Veranstaltungsort. Umgeben ist der Marktplatz von zahlreichen historischen, ansprechend sanierten Gebäuden (teilweise Fachwerk); dazu gehört u. a. auch die historische Rathausapotheke im südlichen Bereich.

Auch die vom Markt abzweigenden Straßen, wie der östliche Abschnitt der Kirchstraße oder die Bahnhofstraße (bis zur Ostenmauer), weisen geringe Einzelhandelsdichten sowie einzelhandelsaffine Dienstleistungen auf. Der am östlichen Ende des Marktes Richtung Norden verlaufende Straßenzug Am Geist / Nordstraße weist aufgrund einer Vielzahl an kleinen Leerständen und Mindernutzungen deutliche funktionale Schwächen auf.

Insgesamt zeichnet sich der zentrale Versorgungsbereich City Kamen durch eine weitgehend kompakte Handelslage im Bereich Adenauerstraße, Willy-Brandt-Platz, West- und Marktstraße aus. Dabei nimmt die Einzelhandelsdichte in den Randbereichen deutlich ab, so dass hier, abgesehen vom Marktplatz, keine attraktiven, vernetzten Lauflagen erkennbar sind.

Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen

Der zentrale Versorgungsbereich City Kamen stellt den prägenden Einkaufsstandort in Kamen dar. Er ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht der wichtigste Einzelhandels- und Angebotsstandort für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel. In diesem Sinne übernimmt er eine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt.

6.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Lünener Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Lünener Straße befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Kamen-Mitte, südlich der Lünener Straße zwischen Herbert-Wehner-Straße im Westen, Gertrud-Bäumer-Straße im Osten und Süden. Die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich City Kamen beträgt rund 700 m.

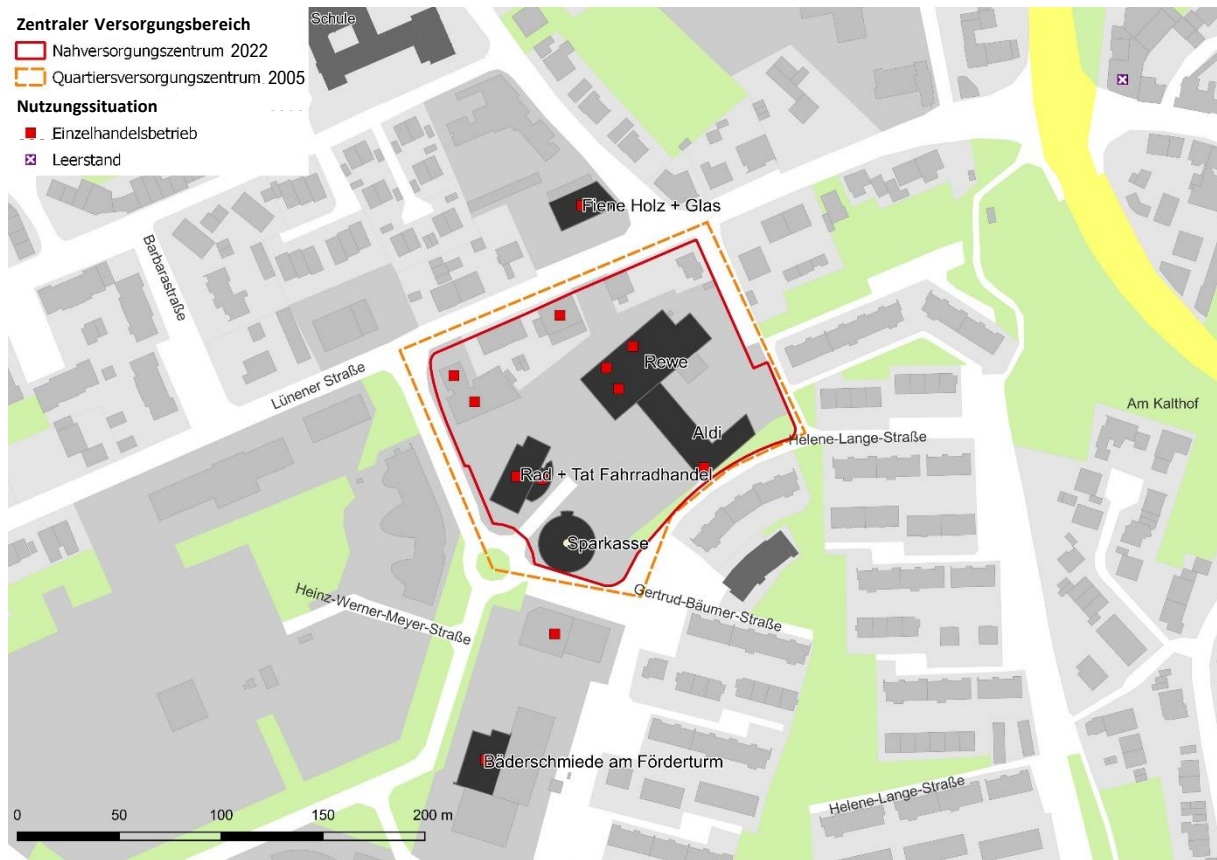
Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen

Der zentrale Versorgungsbereich Lünener Straße ist mit dem Pkw (über die Lünener Straße und Herbert-Wehner-Straße) und mit dem öffentlichen Nahverkehr (Buslinie C21 Haltestelle Schlängelstraße in ca. 400 m Entfernung) als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar.

Einzelhandelssituation

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes wird in Karte 9 dargestellt.

Karte 9: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße



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

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (12 / 2018) befinden sich insgesamt 9 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 3.600 m² in diesem zentralen Bereich (Abgrenzung 2022). Es gibt keine Leerstände.

Die nachstehende Tabelle 12 zeigt die Angebotsverteilung im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamtstädtischen Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen.

Tabelle 12: Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße nach Warengruppen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe***	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	4	1.900	8,4 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	< 100	< 1 %
Gesundheit und Körperpflege	1	200	5,1 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	< 100	3,8 %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	6	2.150	6,6 %
Bekleidung	-	< 100	< 1 %

Warengruppe	Anzahl der Betriebe***	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an gesamtstädtischer Verkaufsfläche
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK** / Haushaltswaren	-	< 100	< 1 %
Spielwaren / Hobbyartikel	1	300	7,4 %
Sport und Freizeit	1	1.000	42,9 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	1.300	7,3 %
Wohneinrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	< 100	< 1 %
Elektronik / Multimedia	-	< 100	5,4 %
medizinische, orthopädische Artikel	1	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	< 100	< 1 %
Gartenmarktsortimente	-	< 100	< 1 %
überwiegend langfristiger Bedarf	1	< 100	< 1 %
Sonstiges	-	-	-
gesamt	9	3.600	3,2 %

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

In der quantitativen Betrachtung des Warenangebotes lässt sich Folgendes feststellen:

- Mit rund 3.600 m² Verkaufsfläche und 9 Betrieben nimmt der zentrale Versorgungsbereich Lünener Straße bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Stadt Kamen lediglich einen Anteil von 3,2 % ein.
- Zu den funktionstragenden Anbietern und somit wichtigen Frequenzerzeugern im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße gehören der Lebensmittelvollsortimenter Rewe und der Lebensmitteldiscounter Aldi Nord. Darüber hinaus bildet der Fahrradfachmarkt Rad + Tat einen prägenden Einzelhandelsbaustein. Einzelne Fachgeschäfte ergänzen das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Quantitative Schwerpunkte des Verkaufsflächenangebotes liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rund 1.900 m² Verkaufsfläche) sowie Sport und Freizeit (hier: Fahrräder und Zubehör, rund 1.000 m² Verkaufsfläche). Mit Blick auf das Spektrum der Warengruppen ist das Angebot lückenhaft und weist eine Ausrichtung auf den Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie und Körperpflege) auf.
- Der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße setzt rund 14,1 Mio. Euro um. Das entspricht rund 4 % am Gesamtumsatz in der Stadt Kamen.

Korrespondierend mit der Verkaufsflächenausstattung liegt der Schwerpunkt dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 8,3 Mio. Euro.

Städtebauliche Struktur und Organisation

Der zentrale Versorgungsbereich Lünener Straße weist eine kompakte, funktional ausgerichtete Struktur auf. Die Kombination von Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmittel-discounter bildet einen stabilen, auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsbau-stein, der in vergleichbarer Form außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kamen nicht anzutreffen ist. Die Gebäude sind vornehmlich eingeschossig. Ergänzende Nutzungen sind in geringer Ausprägung vorhanden (Sparkasse, Post). Stellplätze für Kfz sind den Einzelhandelsbetrieben, insbesondere den Lebensmittelmärkten, zugeordnet.

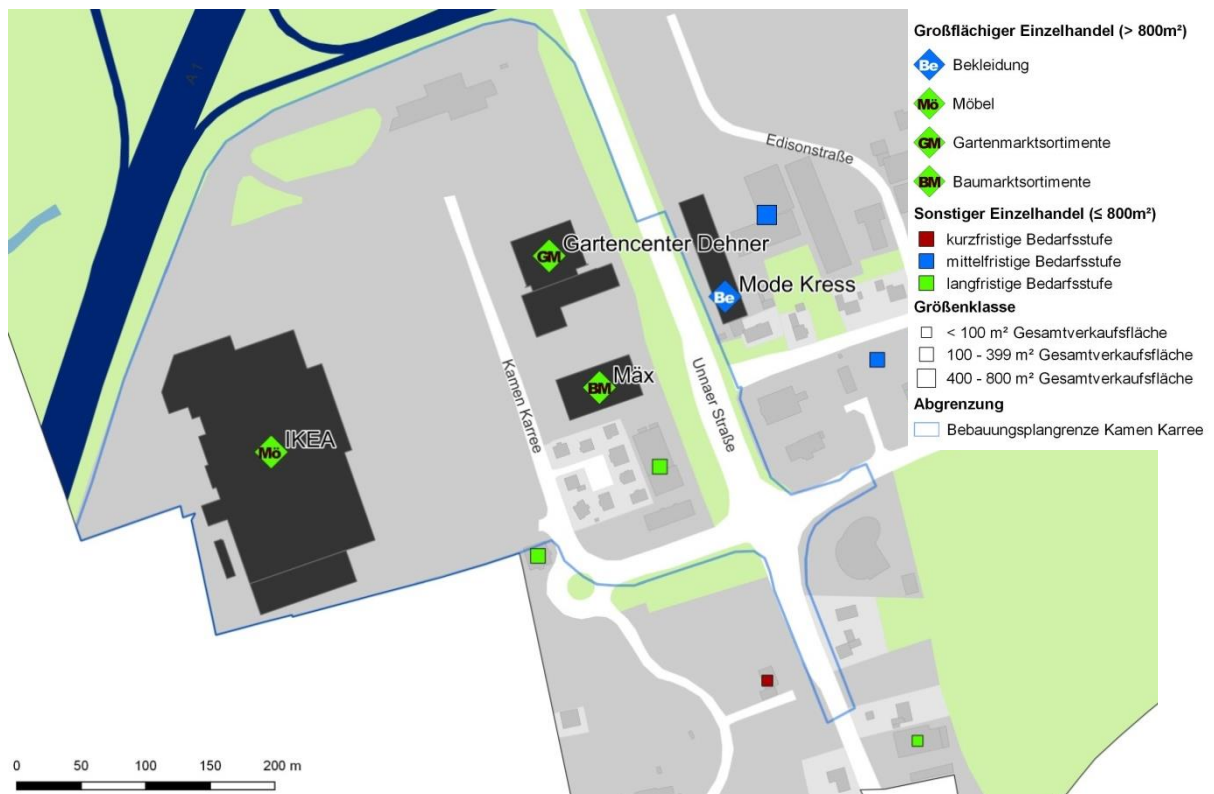
Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Lünener Straße

Der zentrale Versorgungsbereich Lünener Straße stellt einen prägenden Einkaufsstandort westlich des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen dar. Ihm kommt mit seinen vornehmlich nahversorgungsrelevanten sowie ergänzenden Angeboten eine Versorgungsbe-deutung über den Nahbereich hinaus bzw. für den westlichen Siedlungsbereich des Stadt-teils Kamen-Mitte zu.

6.5.3 Sonderstandort Kamen Karree

Der Sonderstandort Kamen Karree befindet sich im Stadtteil Südkamen in städtebaulich nicht integrierter Lage. Westlich des Standortes verläuft die Bundesautobahn A 1, östlich die B 233 (Unnaer Straße). Die unmittelbar nördlich gelegene Anschlussstelle Kamen-Zentrum der A1 (Köln - Bremen) gewährleistet eine gute überregionale Anbindung des Standortes. Während in rund 2,6 km (Luftlinie) die City Kamen erreicht wird, schließt sich das Unnaer Stadtgebiet mit dem Stadtteil Königborn (und dem Nebenzentrum Königsborn in rund 1,5 km Entfernung) südlich an das Kamen Karree an. Der nächstgelegene Sonder-standort ist der Sonderstandort Zollpost, unmittelbar nördlich der Anschlussstelle Kamen-Zentrum. Der Sonderstandort wird durch drei großflächige Anbieter geprägt: dem Bau-markt Mäx, dem Einrichtungshaus IKEA und dem Gartencenter Dehner. Darüber hinaus gibt es einen kleinflächigen Fachmarkt für Kfz-Zubehör. Aufgrund seiner Lage ist der Standort als ein typischer autokundenorientierter Fachmarkstandort für Einzelhandelsbe-triebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten einzustufen, der sich vor allem auch durch direkt zugeordnete, großzügige Stellplatzanlagen auszeichnet.

Karte 10: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Sonderstandort Kamen Karree



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

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 70 Ka - Kamen Karree befinden sich südlich vereinzelt kleine Anbieter (Tankstelle, Kaminstudio) sowie im Gewerbegebiet östlich der Unnaer Straße Fachmärkte mit teilweise zentrenrelevanten Kernsortimenten wie ein Bekleidungsfachmarkt (Mode Kress) oder ein Fachmarkt für Reitsport (Equiva). Diese profitieren u. a. von Synergieeffekten mit dem Angebot am Sonderstandort Kamen Karree und stehen in einem Wettbewerb mit dem innerstädtischen Angebot. Darüber hinaus tragen vor allem ein Hotel, diverse autokundenorientierte, gastronomische Angebote (Systemgastronomie) und Dienstleitungen (u. a. Tesla-Ladestation) zur Attraktivität des Standortes bei.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (12 / 2018) umfasst das Sondergebiet Kamen Karree eine **Verkaufsfläche von rund 27.950 m²**. Die nachstehende

Tabelle 13 zeigt die Angebotsverteilung nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen.

Tabelle 13: Angebotssituation am Sonderstandort Kamen Karree nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anzahl der Betriebe***	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	550	-	2,4 %
Blumen (Indoor) / Zoo	2.350	-	45,8 %
Gesundheit und Körperpflege	-	-	-
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	< 100	-	3,8 %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.950	-	9,1 %
Bekleidung	-	-	0,3 %
Schuhe / Lederwaren	< 100	-	3,0 %
GPK** / Haushaltswaren	2.300	-	52,9 %
Spielwaren / Hobbyartikel	150	-	3,8 %
Sport und Freizeit	-	-	0,6 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.500	-	13,9 %
Wohneinrichtung	2.800	-	52,2 %
Möbel	12.500	1	61,8 %
Elektro / Leuchten	750	-	30,6 %
Elektronik / Multimedia	-	-	-
medizinische, orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	1.600	2	8,4 %
Gartenmarktsortimente	3.000	1	45,0%
überwiegend langfristiger Bedarf	20.650	4	36,1 %
Sonstiges	1.850	-	74,9%
gesamt	27.950	4	25,4 %

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018;
gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

In der quantitativen Betrachtung des Warenangebotes lässt sich Folgendes feststellen:

- Mit rund 27.950 m² Verkaufsfläche nimmt der Sonderstandort Kamen Karree einen Anteil von rund einem Viertel der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Kamen ein.
- Die Kernsortimente der Anbieter (Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente) sind ausschließlich der langfristigen Bedarfsstufe zuzuordnen. Dennoch ist festzustellen, dass einzelne Randsortimente, wie GPK / Haushaltswaren, Elektro / Leuchten und Wohneinrichtungsartikel erhebliche Anteile an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnehmen.
- Der Einzelhandel am Sonderstandort setzt rund 99,1 Mio. Euro um. Das entspricht einem Anteil von rund 29 % am Gesamtumsatz in Kamen.

Versorgungsfunktion des Sonderstandortes

Der Sonderstandort Kamen Karree ist funktional ausgerichtet. Aufgrund der Dimensionierung der Einzelhandelseinrichtungen, ihrer vornehmlichen Ausrichtung auf Kunden, die mit dem Kfz zum Einkauf kommen sowie aufgrund der Angebotsschwerpunkte weist der Standort ein gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet auf. Mit seinem hohen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente insbesondere im Einrichtungshaus tritt der Standort in einen Wettbewerb mit Angeboten in zentralen Versorgungsbereichen (in Kamen und darüber hinaus), dabei ist der zentrale Versorgungsbereich City Kamen besonders hervorzuheben.

6.5.4 Sonderstandort Zollpost

Der Sonderstandort Zollpost befindet sich im Stadtteil Südkamen in nicht integrierter Lage östlich der B 233 (Unnaer Straße). Unmittelbar südlich des Standortes verläuft die Bundesautobahn A 1 mit der Anschlussstelle Kamen-Zentrum. Südlich der Anschlussstelle befindet sich der Sonderstandort Kamen Karree, der an das Unnaer Stadtgebiet (Stadtteil Königsborn) mit dem rund zwei Kilometer entfernt gelegenen Nebenzentrum Königsborn angrenzt. Die City Kamen befindet sich rund 1,3 km (Luftlinie) nördlich des Standortes Zollpost.

Karte 11: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Sonderstandort Zollpost



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

Nach der Verlagerung des IKEA Einrichtungshauses ist hier neben dem Verbrauchermarkt Kaufland und dem Bau- und Gartenmarkt Hornbach ein Fachmarktstandort mit unterschiedlichen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Angeboten entstanden (u. a. der Spielwaren-Fachmarkt Smyths Toys Superstores, Möbelgeschäfte MEDA-Küchen und Swiss Sense Boxspringbetten). Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an kleinflächigen Betrieben. Dabei handelt es sich teilweise um Konzessionäre innerhalb der großflächigen Betriebe (Kaufland, Hornbach) sowie kleinere Fachmärkte und Fachgeschäfte (u. a. Kik, Ernsting's family). Aufgrund seiner Lage ist der Standort als ein typischer autokundenorientierter Fachmarktstandort einzustufen, der sich nicht zuletzt auch durch direkt zugeordnete, großzügige Stellplatzanlagen auszeichnet. Dabei ist festzuhalten, dass die Märkte im südlichen Bereich des Standortes in jüngster Zeit eine Modernisierung erfahren haben und sich zeitgemäß darstellen. Der Bereich des Standortes Kaufland weist dagegen erheblichen Revitalisierungsbedarf auf.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (12 / 2018) befanden sich insgesamt 19 Betriebe mit einer **Verkaufsfläche von rund 24.750 m²** an diesem Standort. Die nachstehende Tabelle zeigt die Angebotsverteilung nach Verkaufsflächen, Anzahl der Betriebe und dem Anteil an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche nach Warengruppen.

Tabelle 14: Angebotssituation am Sonderstandort Zollpost nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anzahl der Betriebe***	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	4.050	6	18,3%
Blumen (Indoor) / Zoo	550	-	10,9%
Gesundheit und Körperpflege	500	-	13,4%
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	200	1	12,9%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	5.300	7	16,3%
Bekleidung	600	2	10,4%
Schuhe / Lederwaren	400	1	18,0%
GPK** / Haushaltswaren	400	-	9,2%
Spielwaren / Hobbyartikel	2.500	1	72,7%
Sport und Freizeit	450	-	19,4%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	4.350	4	24,1%
Wohneinrichtung	800	1	14,4%
Möbel	3.000	3	14,8%
Elektro / Leuchten	500	-	20,0%
Elektronik / Multimedia	200	1	10,2%
medizinische, orthopädische Artikel	-	-	
Uhren / Schmuck	< 50	-	4,2%
Baumarktsortimente	8.300	3	43,2%
Gartenmarktsortimente	1.800	-	27,3%
überwiegend langfristiger Bedarf	14.550	8	25,5%
Sonstiges	550	-	21,9%
gesamt	24.750	19	22,5%

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren; ** Glas, Porzellan, Keramik; *** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

In der quantitativen Betrachtung des Warenangebotes lässt sich Folgendes feststellen:

- Mit rund 24.750 m² Verkaufsfläche nimmt der Sonderstandort Zollpost mehr als ein Fünftel der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Kamen ein.
- Der Standort ist funktional ausgerichtet und wird geprägt durch fünf großflächige Einzelhandelsbetriebe. Dabei handelt es sich um einen Verbrauchermarkt, Möbelfachmärkte, einen Spielwaren-Fachmarkt und einen Bau- und Gartenmarkt. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Fachmärkte. Aufgrund des erheblichen Anteils an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten tritt der Standort insbesondere in eine Wettbewerbssituation mit innerstädtischen Angeboten.

- Der Einzelhandel am Sonderstandort setzt rund 63,4 Mio. Euro um. Das entspricht nahezu einem Fünftel (18,6 %) des Gesamtumsatzes in Kamen.

Versorgungsfunktion des Sonderstandortes

Der Sonderstandort Zollpost ist ein autokundenorientierter Standort, mit einem Einzugsgebiet, welches gesamtstädtisch und teilweise auch darüber hinaus (z. B. Unna-Königsborn) ausgerichtet ist. Während das Angebot der nicht zentrenrelevanten Warengruppen (Bau- und Gartenmarktsortimente) eine funktionale Ergänzung des überwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich City Kamen darstellt, entsteht durch Angebotsüberschneidungen von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Wettbewerbssituation mit den innerstädtischen Angeboten. Im Stadtteil Südkamen leistet das Angebot am Standort Zollpost zudem einen wesentlichen Beitrag zur Grundversorgung, die jedoch nicht wohnungsnah und damit vor allem auch nicht fußläufig erreichbar angeboten wird.

6.6 Wohnungsnahe Grundversorgung in Kamen

Einen besonderen Stellenwert innerhalb der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung, beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung, wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden³⁶.

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der strukturellen bzw. qualitativen (Betriebsformenmix) sowie räumlichen (Erreichbarkeit) Aspekte unerlässlich.

Quantitative Angebotsausstattung

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. dazu Tabelle 15).

Das einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Kamen beläuft sich insgesamt auf rund 22.050 m², was einem Anteil von rund 20 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Dabei verteilt sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche auf insgesamt 83 Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment über ein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügen.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einwohnerzahl (45.200 Einwohner, Stand 31.12.2018) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von **0,49 m²/ Einwohner**, die sich im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt (rund 0,40 m² - 0,45 m² / Einwohner) leicht überdurchschnittlich darstellt.

³⁶ vgl. hierzu Definition der Nahversorgung in Kapitel 3.1

Tabelle 15: Wohnungsnahe Grundversorgung in den Stadtteilen

Stadtteile	Anzahl der Lebensmittelbetriebe (absolut)	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	Einwohner* (31.12.2018)	Verkaufsfläche pro Einwohner (in m ²)
Kamen-Mitte	44	10.100	20.850	0,48
Methler	12	2.900	11.450	0,25
Heeren-Werve	12	2.350	8.150	0,29
Südkamen	15	6.700	4.600	1,46
Rottum	-	-	< 100	-
Derne	-	-	< 100	-
gesamt	83	22.050	45.200	0,49

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

* Stadt Kamen, Stand: 31.12.2018, gerundete Werte

Bei einer Betrachtung der Kennzahlen der einzelnen Stadtteile wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutliche Unterschiede gibt. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 1,46 m² / Einwohner (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) tritt der Stadtteil Südkamen besonders hervor, während Rottum und Derne keine entsprechenden Angebote aufweisen.

Qualitative Angebotsausstattung

Im Hinblick auf die Bewertung qualitativer Aspekte der Grundversorgung werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel unterschieden, die – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund einer entsprechenden Tragfähigkeit – nicht alle in Kamen vertreten sind:

Tabelle 16: Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel

Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto Marken-Discount. Heutige Marktzutrittsgröße in der Regel 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.
(Lebensmittel-) Supermarkt	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, i. d. R. Bedienungstheken, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Derzeit übliche Größenordnung: 1.200 - 1.500 m ² Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m ² , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, Non-Food-Anteil bis zu 40 % der Verkaufsfläche, Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real).

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

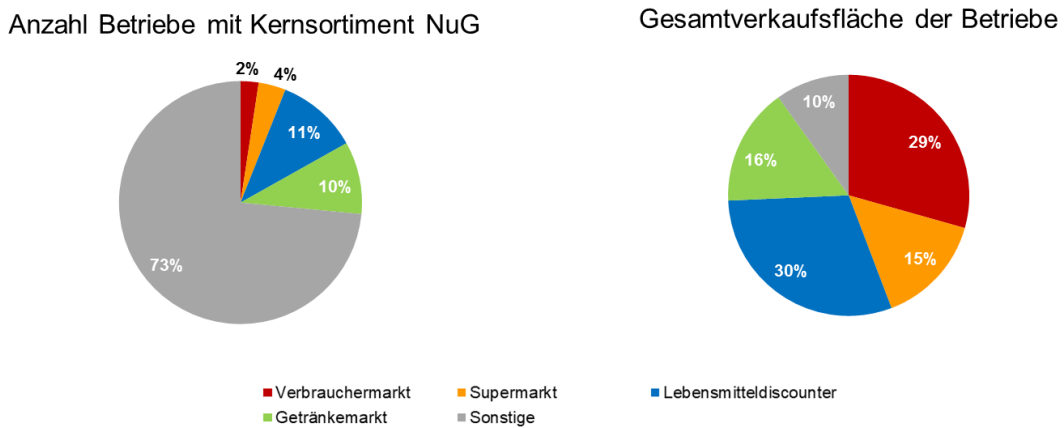
Darüber hinaus ergänzen üblicherweise Lebensmittel-SB-Läden / -märkte (kleine Selbstbedienungs-Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot einer Stadt. Besonders in Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung³⁷ können diese kleinflächigen Angebotsbausteine einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten.

Der **aktuelle Betriebsformenmix** der Stadt Kamen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich wie folgt dar:

- zwei Verbrauchermärkte (Rewe, Kampstraße / Kamen Quadrat; Kaufland, Zollpost)
- drei Lebensmittelsupermärkte (Rewe, Einsteinstraße; Rewe, Lünener Straße; Edeka, Westfälische Straße) sowie
- acht Lebensmitteldiscounter (Lidl, Dortmunder Allee; Netto Marken-Discount, Kampstraße / Kamen Quadrat; Lidl, Lünener Straße; Netto Marken-Discount, Bertolt-Brecht-Straße; Aldi Nord, Hemsack; Norma, Lessingstraße; Aldi Nord, Lünener Straße; Norma, Robert-Koch-Straße).

³⁷ Unter Mantelbevölkerung versteht man die Bevölkerung im Nahbereich eines Einzelhandelsbetriebes, hier: eines Lebensmittelmarktes.

Abbildung 10: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (NuG) nach Betriebstypen

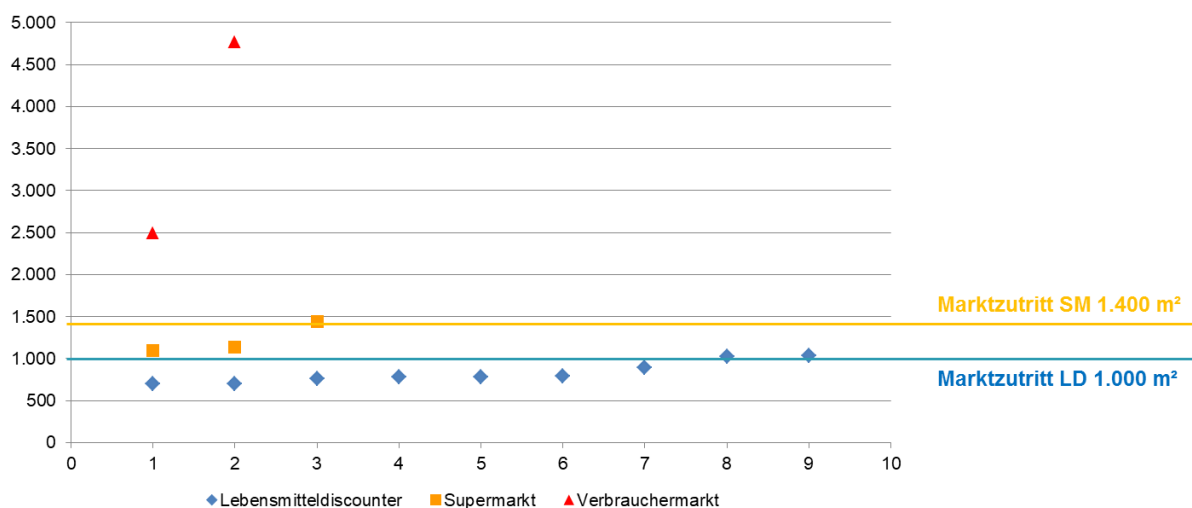


Quelle: Darstellung Junker+Kruse auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse, 12 / 2018

Der gesamtstädtische Betriebstypenmix der Betriebe mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist in Abbildung 10 unter Berücksichtigung der Kriterien Anzahl der Betriebe sowie Gesamtverkaufsflächen der Betriebe dargestellt. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 30 % und die Verbrauchermärkte mit 29 % hervor. Demgegenüber nimmt der Betriebstyp Supermarkt einen Anteil von 15 % ein. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte nehmen damit gemeinsam mit rund drei Vierteln das Gros der Gesamtverkaufsfläche der Betriebe ein. Bei der Anzahl der Betriebe entfällt auf die Lebensmitteldiscounter ein Anteil von 11 %, auf Verbrauchermärkte ein Anteil von 2 % und auf Supermärkte ein Anteil von 4 %. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das discountorientierte Angebote (Lebensmitteldiscounter und discountorientierter Verbrauchermarkt) die Grundversorgungssituation in Kamen besonders bestimmt. Daneben entfallen 10 % der Betriebe auf Getränkemarkte, die eine Verkaufsfläche von rund 16 % der Gesamtverkaufsfläche der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einnehmen. Hinsichtlich der kleinflächigen Betriebe, dazu zählen u. a. auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, zeigt sich ein bundesweit typisches Bild mit einem hohen Anteil an der Anzahl der Betriebe (73 %) sowie einem vergleichsweise geringen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (10 %).

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Betriebsgrößen strukturprägender Lebensmittelmärkte in Kamen im Vergleich zu heute üblichen Marktzutrittsgrößen entsprechender Betriebe. Die bestehenden Märkte liegen dabei überwiegend unterhalb der Schwellenwerte der Marktzutrittsgrößen. Dies gibt einen Hinweis auf ein potenzielles Veränderungsinteresse der Betreiber, welches sich auch in der Stadt Kamen in vorliegenden Anfragen widerspiegelt.

Abbildung 11: Betriebsgrößen strukturprägender Lebensmittelmärkte in Kamen

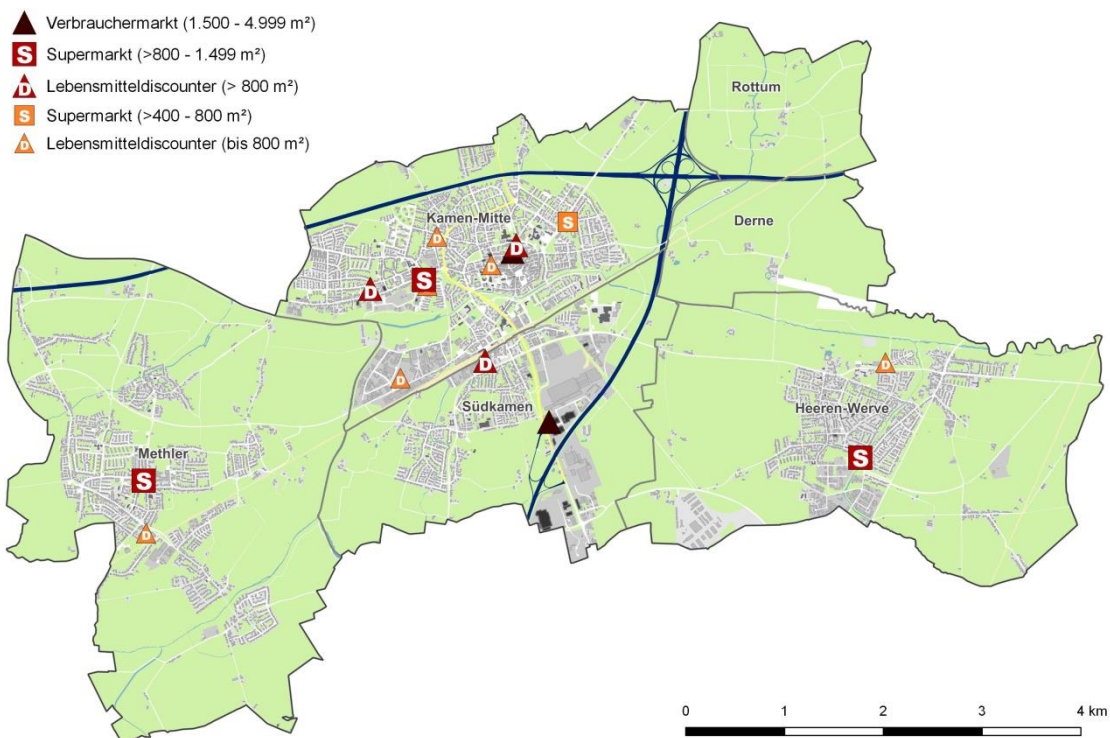


Lebensmitteldiscounter	VKF 700-1.050 m²	Mittelwert: 850 m² VKF
Supermärkte	VKF 1.100-1.450 m²	Mittelwert: 1.250 m² VKF
Verbrauchermärkte	VKF 2.500-4.800 m²	Mittelwert: 3.650 m² VKF

Quelle: Darstellung Junker+Kruse auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse, 12 / 2018, Supermärkte ohne Getränkemärkte

Räumliche Angebotsausstattung

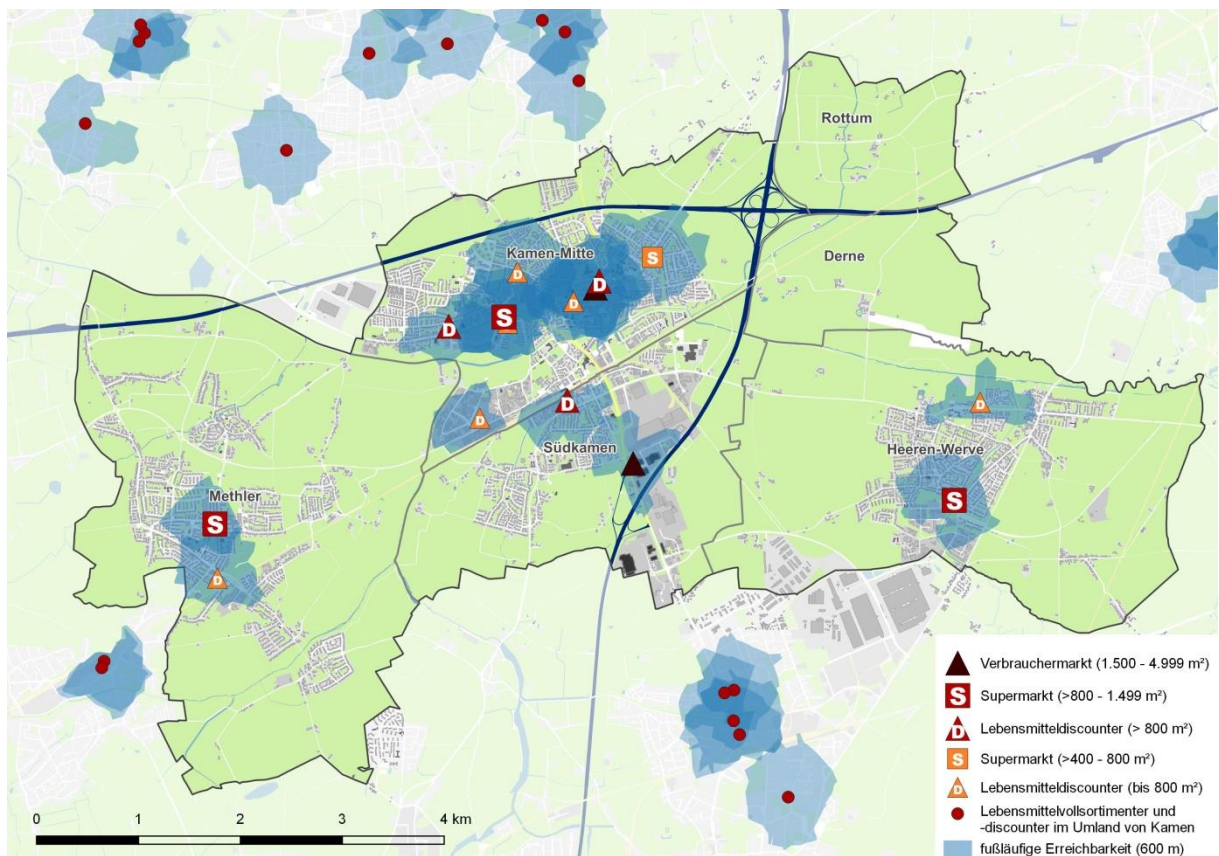
Karte 12: Einzelhandelsbetriebe (> 400 m² Verkaufsfläche) mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Kamen



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

Die Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsfläche von 400 m² in Kamen ist in Karte 12 dargestellt. Im Stadtteil Kamen-Mitte bestehen acht strukturprägende Märkte, drei davon im zentralen Versorgungsbereich City Kamen (2x Netto Marken-Discount, Rewe), vier in städtebaulich integrierter Lage (am Standort Lünér Höhe - Aldi Nord, Rewe sowie Lidl, Lünener Straße und Norma, Lessingstraße) sowie einer in städtebaulich nicht integrierter Lage (Aldi Nord, Hemsack). Darüber hinaus befinden sich in den Stadtteilen Methler (Rewe, Norma), Südkamen (Lidl, Kaufland) und Heeren-Werve (Netto Marken-Discount, Edeka) sechs weitere strukturprägende Anbieter.

Karte 13: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Kamen mit 600 m-Isodistanzen³⁸



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

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung muss neben der quantitativen Ausstattung in den Stadtteilen vor allem die **siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter als Bewertungsmaßstab** herangezogen werden. Einen Überblick über die räumliche Versorgungssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gibt Karte 13, die alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter³⁹** und deren fußläufiges Einzugsgebiet darstellt. Aufgrund der verkehrlichen, topographischen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten in Kamen wurde

³⁸ Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) sowie kleinteilige Angebote mit einer Verkaufsfläche von unter 400 m² werden in diesem Zusammenhang nicht dargestellt.

³⁹ Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

dazu eine maximale **fußläufig Entfernung** zwischen Wohn- und Angebotsstandort von **600 m** zugrunde gelegt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer und somit einer kritischen Zeit-Distanz-Schwelle entspricht.⁴⁰

Dabei ist – aus heutiger Sicht – die Anwendung von Einzugsradien tendenziell ungenau, da tatsächliche Wegelängen unberücksichtigt bleiben und somit das fußläufige Einzugsgebiet der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe regelmäßig überschätzt wird. Aus diesem Grund werden sogenannte Isodistanzen zur Bewertung der fußläufigen wohnungsnahen Grundversorgung herangezogen, denen tatsächliche Wegstrecken zugrunde liegen.

- Insgesamt ist in den Stadtteilen Kamen-Mitte sowie Methler und Heeren-Werve eine weitreichende Abdeckung der Siedlungsbereiche zu verzeichnen. Im Stadtteil Kamen-Mitte überlappen sich die Isodistanzen der strukturprägenden Lebensmittelmärkte teilweise, was nicht zuletzt auf ihre zentrale Lage zurückzuführen ist. Räumliche Defizite zeigen sich dabei insbesondere an den Siedlungsrändern sowie in dünn besiedelten Bereichen.
- Auffällig ist, dass im Stadtteil Südkamen das umfangreiche Grundversorgungsangebot in städtebaulich nicht integrierter Lage keinen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung bietet, sondern vor allem auf Kunden ausgerichtet ist, die mit dem Auto oder ggf. mit dem Fahrrad zum Einkaufen fahren.
- In den Stadtteilen Rottum und Derne sind keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter verortet.

Fazit

Insgesamt ist im Kamener Stadtgebiet, im Hinblick auf die Stadtgröße, ein umfangreicher Betriebstypenmix verfügbar, welcher unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenausstattung die Bedürfnisse der Kamener Bevölkerung decken kann.

Bei der Bewertung der räumlichen und qualitativen Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Kamen sind, insbesondere vor dem Hintergrund **einer überdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung**, auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellung zu berücksichtigen.

In diesem Sinne sind Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen im Hinblick auf die Schaffung eines **engmaschigen, flächendeckenden** sowie **qualitativ hochwertigen Nahversorgungsnetzes** nur dann zusätzlich notwendig und sinnvoll, wenn sie

- zur **Schließung von Versorgungslücken** beitragen und /oder
- das **bestehende Angebot qualitativ aufwerten**.

Diesbezüglich ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass sich – mit Blick auf heutige Marktzutrittsgrößen – großflächige Lebensmittelbetriebe ausschließlich an Standorten ansiedeln, die über eine Mantelbevölkerung im Einzugsgebiet von rund 5.000 Einwohnern

⁴⁰ Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als von den Kunden maximal akzeptierte fußläufige Distanz ermittelt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wege-Schwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

verfügen. Diese Schwelle wird in Kamen nur mit der Einwohnerzahl in Kamen-Mitte sowie in Methler und Heeren-Werve erreicht.

6.6.1 Grundversorgungssituation im Stadtteil Kamen-Mitte

Der Stadtteil Kamen-Mitte zählt rund 20.850 Einwohner und stellt den zentral in Kamen gelegenen Siedlungsbereich dar. Siedlungsräumlich geht er im Westen in den Stadtteil Methler, im Osten in die Stadtteile Rottum und Derne und im Süden in den Stadtteil Südkamen über. Im Norden grenzt der Stadtteil Kamen-Mitte an die Nachbarstadt Bergkamen. Die von Westen nach Osten durch Kamen verlaufenden Bahngleise bilden eine Raumkante und die Grenze zwischen den Stadtteilen Kamen-Mitte und Südkamen. Der zentrale Versorgungsbereich City Kamen liegt zentral im Stadtteil Kamen-Mitte. Westlich davon befindet sich das Nahversorgungszentrum Lünener Straße.

Tabelle 17: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Kamen-Mitte

Einwohner	20.850
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	130,9 Mio. Euro
davon Nahrungs- und Genussmittel	50,4 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	8,4 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	149
davon Nahrungs- und Genussmittel	44
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	12
Gesamtverkaufsfläche	36.900 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	10.100 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.500 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,77 m²
in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,48 m ²
in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege	0,12 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	119,3 Mio. Euro
davon Nahrungs- und Genussmittel	44,4 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	16,6 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,91
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,88
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,97

Quelle: Berechnung Junker+Krusse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

* Stadt Kamen, Stand: 31.12.2018, gerundete Werte

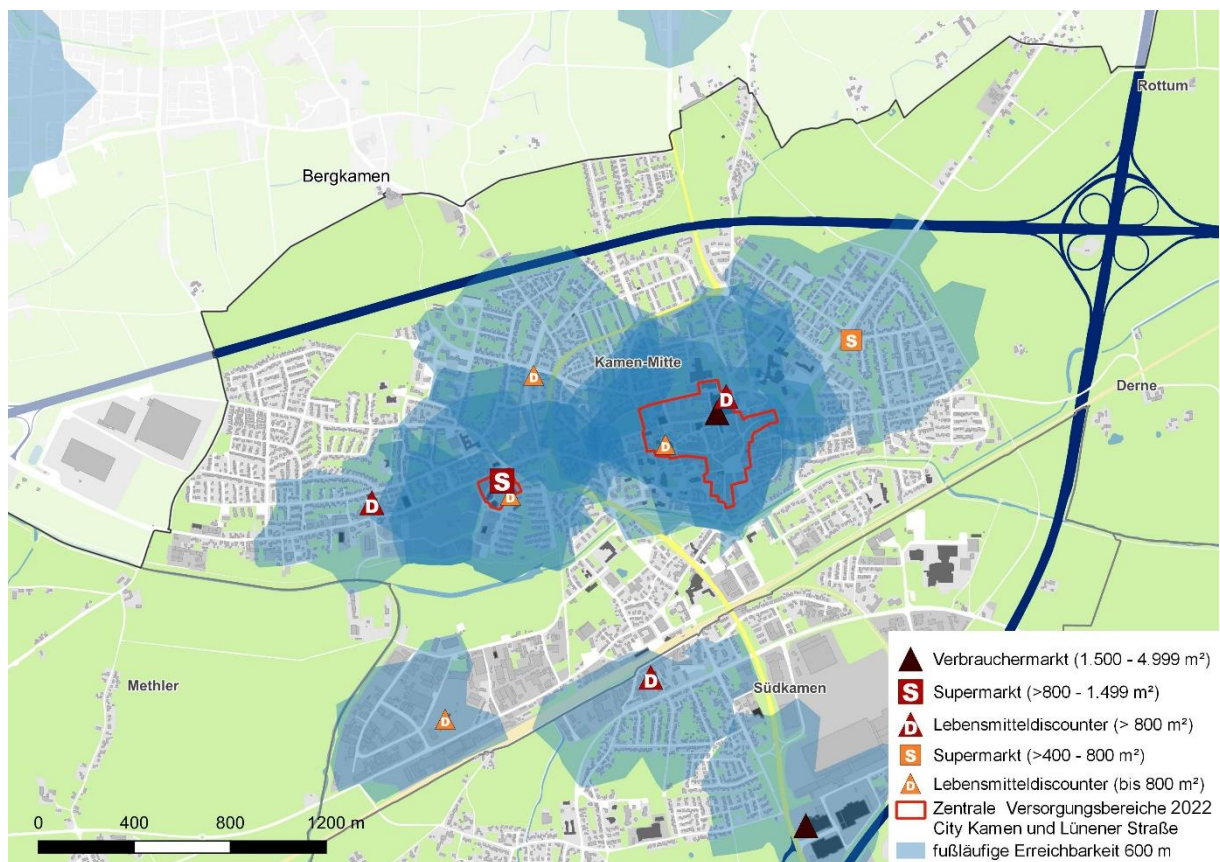
Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (44 Kernsortimentsanbieter) umfasst rund 10.100 m² Verkaufsfläche und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (12 Kernsortimentsanbieter) rund 2.500 m². Hierdurch ergibt sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsflächenausstattung von 0,48 m² je Einwohner. Die einzelhandelsrelevante Zentralität beläuft sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf 0,88 und in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege auf 1,97. Diese Werte weisen im Bereich der Grundversorgung auf eine gute

teilweise gar überdurchschnittliche quantitative Ausstattung des Stadtteils hin. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die Angebote im zentralen Versorgungsbereich City Kamen auch eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung übernehmen.

Die Versorgungsstruktur im Stadtteil Kamen-Mitte ist durch den zentralen Versorgungsbereich City Kamen geprägt. Hier befinden sich im Einkaufszentrum Kamen Quadrat ein Verbrauchermarkt (Rewe) sowie ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount). Ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) ist an der Weststraße lokalisiert. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot in der City Kamen durch zwei Drogeriemärkte (dm Drogeriemarkt und Rossmann) und eine Parfümerie (Stadtparfümerie Pieper). Darüber hinaus bildet das Nahversorgungszentrum Lünener Straße einen prägenden Angebotsbaustein im Stadtteil Kamen-Mitte. Ein Lebensmittelsupermarkt (Rewe) und ein Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord) stellen die funktionstragenden Betriebe dar. Sie sind im Verbund angesiedelt.

Neben den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen dienen Anbieter in städtebaulich integrierten Streulagen einer weitgehend flächendeckenden Versorgung im Stadtteil Kamen-Mitte. Dabei handelt es sich zum einen um einen Lebensmitteldiscounter (Lidl), der in rund 600 m westlich des Nahversorgungszentrums Lünener Höhe angesiedelt ist. Nördlich im Stadtteil befindet sich darüber hinaus der Lebensmitteldiscounter Norma. Östlich des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen rundet der im April 2020 eröffnete Lebensmitteldiscounter Mix Markt die wohnungsnahe Versorgung ab.

Karte 14: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Kamen-Mitte



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

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Kamen-Mitte mit einem Wert von 0,48 m² / Einwohner, bezogen auf den bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40 - 0,45 m² / Einwohner) leicht überdurchschnittlich. Darüber hinaus bestehen keine nennenswerten räumlichen Versorgungslücken im Stadtteil.
- Teilweise zeichnen sich die Lebensmittelmärkte hinsichtlich heutiger Marktzutrittsgrößen durch unterdurchschnittliche Betriebsgröße aus. Dies trifft z. B. auf den Lebensmitteldiscounter an der Lessingstraße oder die Anbieter im Bereich Lüner Höhe zu. Für den Verbundstandort (Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter) an der Lüne-ner Straße sind seitens der Betreiber Umstrukturierungen geplant, die vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgaben sowie der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen sind (siehe dazu Kapitel 11.7.2).
- Aus versorgungsstruktureller Sicht und vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen besteht kein akuter Handlungsbedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte von Lebensmittelmärkten in Kamen-Mitte.

6.6.2 Grundversorgungssituation im Stadtteil Methler

Der Stadtteil Methler liegt im Westen des Stadtgebiets, an der Grenze zu Bergkamen, Lünen, Dortmund und Unna. Er zählt rund 11.450 Einwohner. Im westlichen Bereich des Stadtteils befinden sich Wohnsiedlungen, die in Teilbereiche gliedern (Kaiserau, Methler, Wasserkurl, Westick) und somit insgesamt keinen kompakten Siedlungskörper bilden. Westlich grenzt der Stadtteil Methler an den Dortmunder Stadtteil Kurl-Husen an. Nördlich schließen sich die Nachbarkommunen Lünen und Bergkamen an und östlich, die Stadtteile Kamen-Mitte und Südkamen sowie die Stadt Unna.

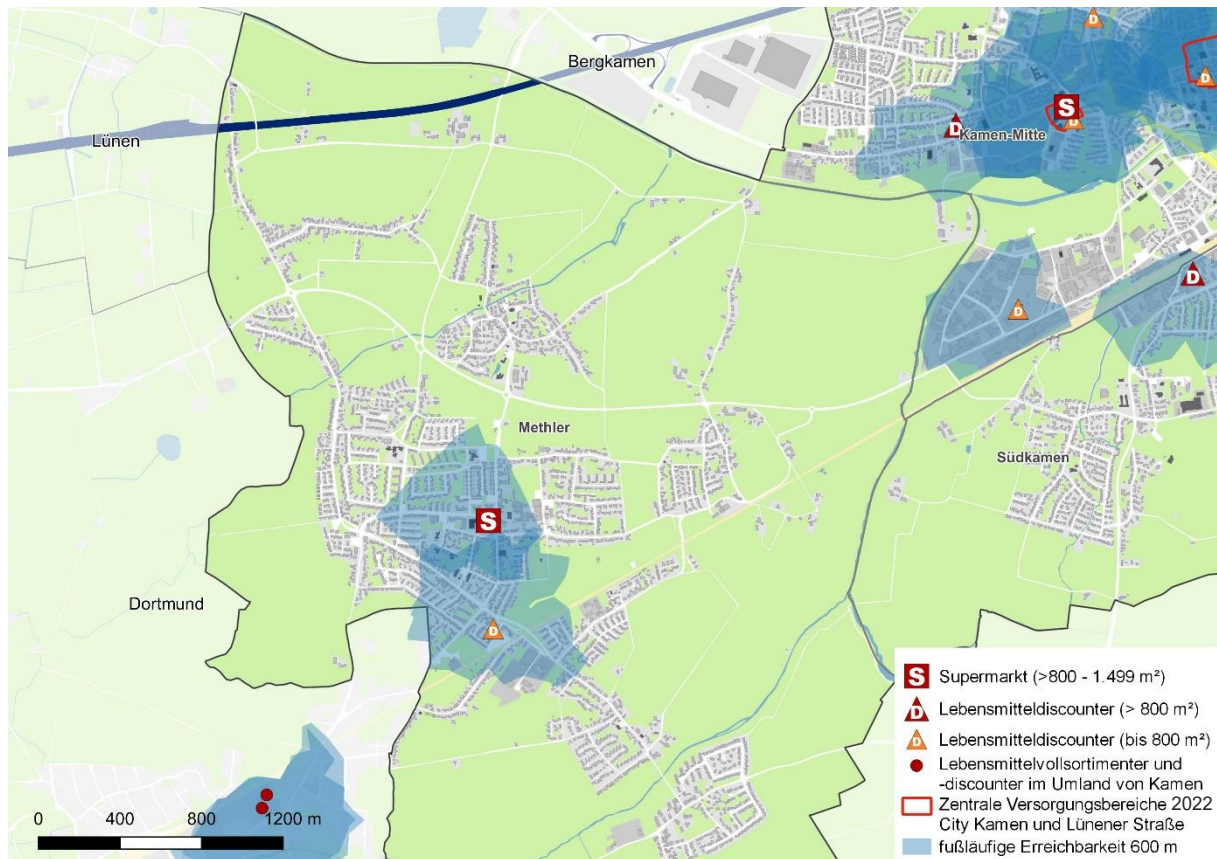
Tabelle 18: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Methler

Einwohner	11.427
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	71,7 Mio. Euro
davon Nahrungs- und Genussmittel	27,6 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4,6 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	25
davon Nahrungs- und Genussmittel	12
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2
Gesamtverkaufsfläche	4.800 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.900 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	300 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,42 m²
in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,25 m ²
in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege	0,03 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	15,5 Mio. Euro
davon Nahrungs- und Genussmittel	10,2 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,0 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,22
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,37
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,43

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018;
gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

* Stadt Kamen, Stand: 31.12.2018, gerundete Werte

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst rund 2.900 m² und 300 m² in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,25 m² je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die sortimentsspezifische Zentralität von 0,37 weisen auf eine unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung mit grundversorgungsrelevanten Angeboten im Stadtteil hin. Auch das Angebot in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel ist mit 0,03 m² Verkaufsfläche je Einwohner und einer einzelhandelsrelevanten Zentralität von 0,43 unterdurchschnittlich einzustufen.

Karte 15: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Methler

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

Die Versorgungsstruktur im Stadtteil Methler ist durch zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte in integrierter Lage geprägt. Dabei handelt es sich zum einen um den Lebensmittelsupermarkt (Rewe) an einem jüngst revitalisierten Nahversorgungsstandort in Kaiserau (Einsteinstraße) sowie den Lebensmitteldiscounter (Norma) am Bahnhof Methler. Ergänzt wird das grundversorgungsrelevante Angebot in Methler durch kleinere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einem Getränkemarkt sowie Hofläden, die Waren aus eigener Produktion vermarkten. Der Lebensmitteldiscounter weist als kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb eine im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen tendenziell unterdurchschnittliche Betriebsgröße auf.

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Methler mit einem Wert von 0,25 m² / Einwohner, bezogen auf den entsprechenden gesamtstädtischen (0,44 m² / Einwohner) und bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40 - 0,45 m² / Einwohner), unterdurchschnittlich. Eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte ist für viele Bereiche, der in weiten Teilen kleinteilig strukturierten, dispersen Siedlungsgebiete im Norden, Osten sowie Süden des Stadtteils nicht gegeben.

- Während sich das Angebot an der Einsteinstraße in Kaiserau zeitgemäß darstellt, zeigt sich für den Lebensmitteldiscounter an der Robert-Koch-Straße Handlungsbedarf zur quantitativen und qualitativen Aufwertung.
- Grundsätzlich besteht vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen, einer unterdurchschnittlichen quantitativen Ausstattung sowie struktureller Schwächen Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung in Methler. Diesbezüglich ist die Qualifizierung insbesondere der Standorte an der Robert-Koch-Straße und / die Eröffnung eines zusätzlichen Standortes zu prüfen (siehe dazu auch Kapitel 9.2.1, Suchbereich Methler)

6.6.3 Grundversorgungssituation im Stadtteil Heeren-Werve

Der rund 8.140 Einwohner zählende Stadtteil Heeren-Werve liegt im Südosten des Stadtgebiets. Östlich bzw. südlich grenzen die Gemeinde Bönen bzw. die Stadt Unna an. Zudem schließen sich westlich der Stadtteil Südkamen und nördlich der Stadtteil Derne an Heeren-Werve an. Die Siedlungsbereiche innerhalb des Stadtteils konzentrieren sich vor allem auf einen zentralen, weitgehend kompakten Siedlungsbereich.

Tabelle 19: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Heeren-Werve

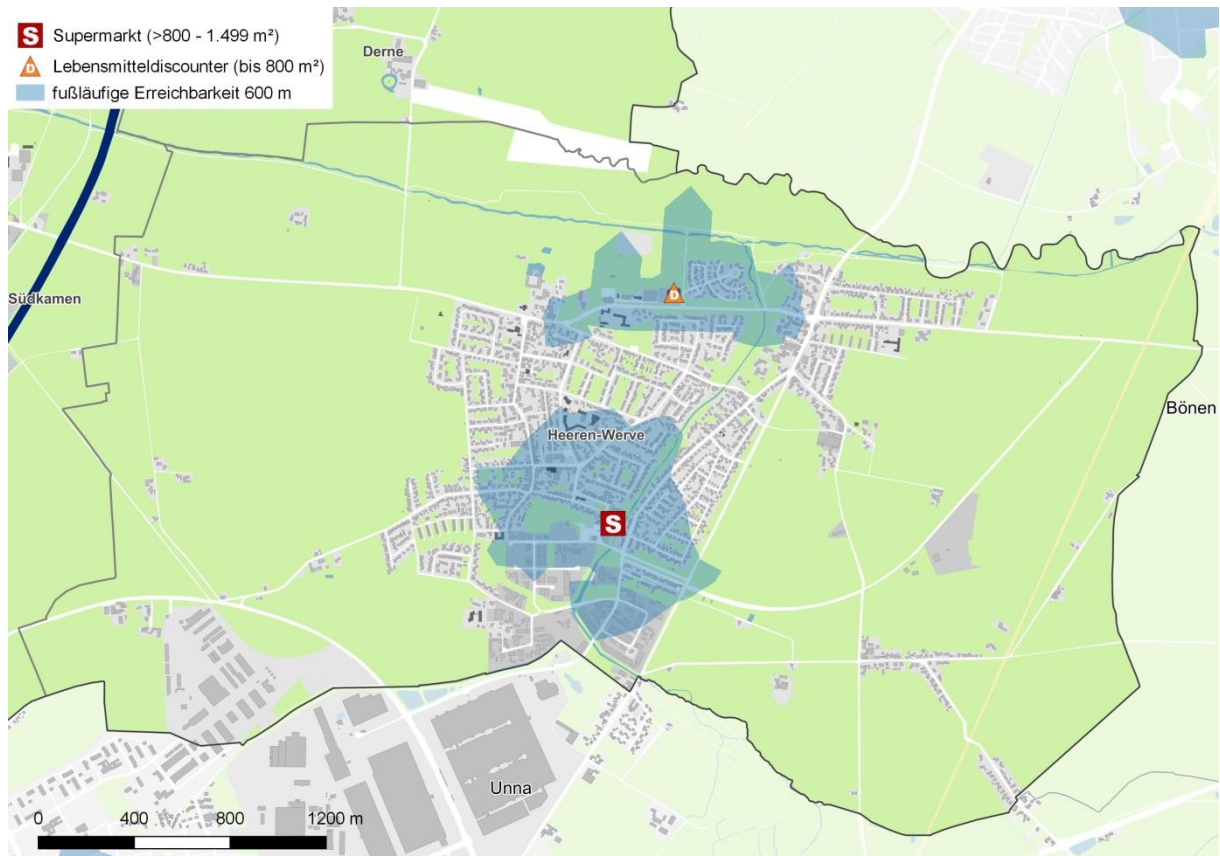
Einwohner	8.136
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	51,1 Mio. Euro
davon Nahrungs- und Genussmittel	19,7 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,3 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	31
davon Nahrungs- und Genussmittel	12
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2
Gesamtverkaufsfläche	7.800 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.400 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	300 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,95 m²
in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,29 m ²
in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege	0,03 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	21,8 Mio. Euro
davon Nahrungs- und Genussmittel	10,5 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,7 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,43
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,54
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,51

Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

* Stadt Kamen, Stand: 31.12.2018, gerundete Werte

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (12 Kernsortimentsanbieter sowie Randsortimentsangebote) umfasst rund 2.400 m² Verkaufsfläche und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (zwei Kernsortimentsanbieter = Apotheken sowie Randsortimentsangebote u. a. in den Lebensmittelmärkten) rund 300 m². Insbesondere die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,29 m² je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die sortimentspezifische Zentralität von 0,54 weisen auf eine unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung mit grundversorgungsrelevanten Angeboten im Stadtteil hin.

Karte 16: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Heeren-Werve



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

Die Versorgungsstruktur im Stadtteil Heeren-Werve ist durch zwei Einzelstandorte in städtebaulich integrierter Lage geprägt. Dabei handelt es sich zum einen um einen großflächigen Lebensmittelsupermarkt (Edeka, Westfälische Straße) am östlichen Rande des Ortskerns und zum anderen um einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount, Bertolt-Brecht-Straße) am nördlichen Siedlungsrand. Darüber hinaus besteht an der Mittelstraße seit Beginn 2017 ein Leerstand eines ehemaligen Lebensmittelsupermarktes, der inzwischen einen städtebaulichen Missstand im Ortskern darstellt. Ein weiterer größerer Leerstand befindet sich außerdem an der Märkischen Straße Ecke Ostfeld.

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von 0,29 m² / Einwohner, bezogen auf den gesamtstädtischen (0,44 m² / Einwohner) und bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40 - 0,45 m² / Einwohner), leicht unterdurchschnittlich.
- Grundsätzlich stellt sich das Angebot in Heeren-Werve weitgehend zeitgemäß dar, wobei sich der Lebensmittelsupermarkt und der Lebensmitteldiscounter funktional ergänzen. Dabei ist allerdings festzuhalten, dass es sich bei dem Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount um einen kleinflächigen Betrieb handelt.
- Die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Heeren-Werve erfüllen nicht die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Ausweisung / Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches. Im Hinblick auf bestehende Zielvorstellungen zur Stärkung des Ortskerns als städtebaulichen Mittelpunkt des Stadtteils Heeren-Werve sowie zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Stadtteil sind Reaktivierungen der Leerstände im Ortskern und / oder Entwicklungen im Bestand zu forcieren. Im Umkehrschluss sind Entwicklungen außerhalb des Ortskerns restriktiv zu behandeln.
- In Heeren-Werve besteht seit Jahren mit dem Heimat- und Gewerbeverein „Wir in Heeren-Werve“ e. V. ein bürgerschaftliches Engagement, welches es auch künftig zu fördern und zu stärken gilt. Der Verein zählt im Jahr 2020 rund 30 Mitglieder. 2018 hat sich der Verein ganz neu aufgestellt. Hinsichtlich Veranstaltungsformaten und gemeinsamen Aktivitäten befindet sich der Verein noch in einer Findungsphase.

6.6.4 Grundversorgungssituation im Stadtteil Südkamen

Der Stadtteil Südkamen liegt im Süden des Stadtgebiets, an der Grenze zu Unna (Stadtteil Königsborn). Er zählt rund 4.610 Einwohner. Während sich westlich der B 233 eine Wohnsiedlungsnutzung befindet, die sich in zwei Teile gliedert, schließen sich östlich der B 233 und südlich der Autobahntrasse der A 1 gewerbliche Nutzungen an. Hier sind auch die beiden Sonderstandorte Kamen Karree und Zollpost lokalisiert. Im Norden grenzt der Stadtteil Kamen-Mitte an den Stadtteil Südkamen an, östlich befinden sich die Stadtteile Derne und Heeren-Werve, wobei die Grenze zu Derne, als städtebauliche Zäsur, die Autobahn A 1 darstellt. Im Westen schließt sich der Stadtteil Methler an.

Tabelle 20: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Südkamen

Einwohner	4.613
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	29,0 Mio. Euro
davon Nahrungs- und Genussmittel	11,1 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,9 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	45
davon Nahrungs- und Genussmittel	15
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	60.700 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	6.700 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	650 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	13,15 m²
in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	1,46 m ²
in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege	0,14 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	185,1 Mio. Euro
davon Nahrungs- und Genussmittel	32,7 Mio. Euro
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4,4 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	6,39
davon Nahrungs- und Genussmittel	2,93
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,37

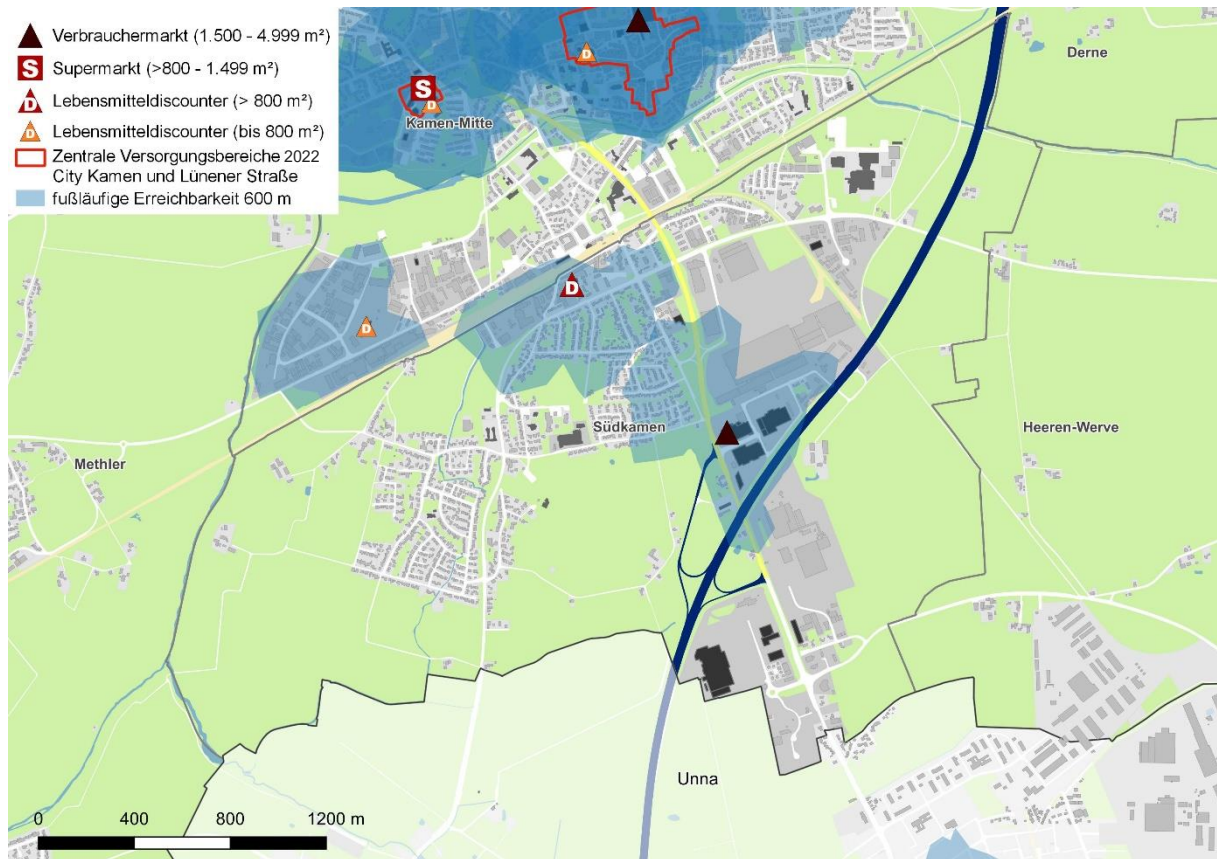
Quelle: Berechnung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte, Abweichung in den Summen rundungsbedingt

* Stadt Kamen, Stand: 31.12.2018, gerundete Werte

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (15 Kernsortimentsanbieter sowie Randsortimentsangebote) umfasst rund 6.700 m² Verkaufsfläche und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (ein Kernsortimentsanbieter = Apotheke sowie Randsortimentsangebote u. a. in Lebensmittelmärkte) rund 650 m². Insbesondere die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 1,46 m² je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die sortimentsspezifische Zentralität von 2,93 weisen auf eine überdurchschnittliche quantitative Ausstattung mit grundversorgungsrelevanten Angeboten im Stadtteil hin. Die Versorgungsbedeutung des hier lokalisierten Einzelhandels geht dabei deutlich über die Nahversorgung im Stadtteil hinaus.

Dabei ist die Versorgungsstruktur im Stadtteil Südkamen zum einen durch einen großflächigen Lebensmitteldiscounter (Lidl, Dortmunder Allee) sowie zum anderen durch den städtebaulich nicht integrierten, dezentralen Standort eines Verbrauchermarktes (Kaufland, Sonderstandort Zollpost) geprägt. Letzterer weist aufgrund seiner Dimensionierung und Orientierung auf Kunden, die mit dem Auto zum Einkaufen fahren, eine Ausstrahlungskraft weit über den Stadtteil Südkamen hinaus, auf.

Karte 17: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Südkamen



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

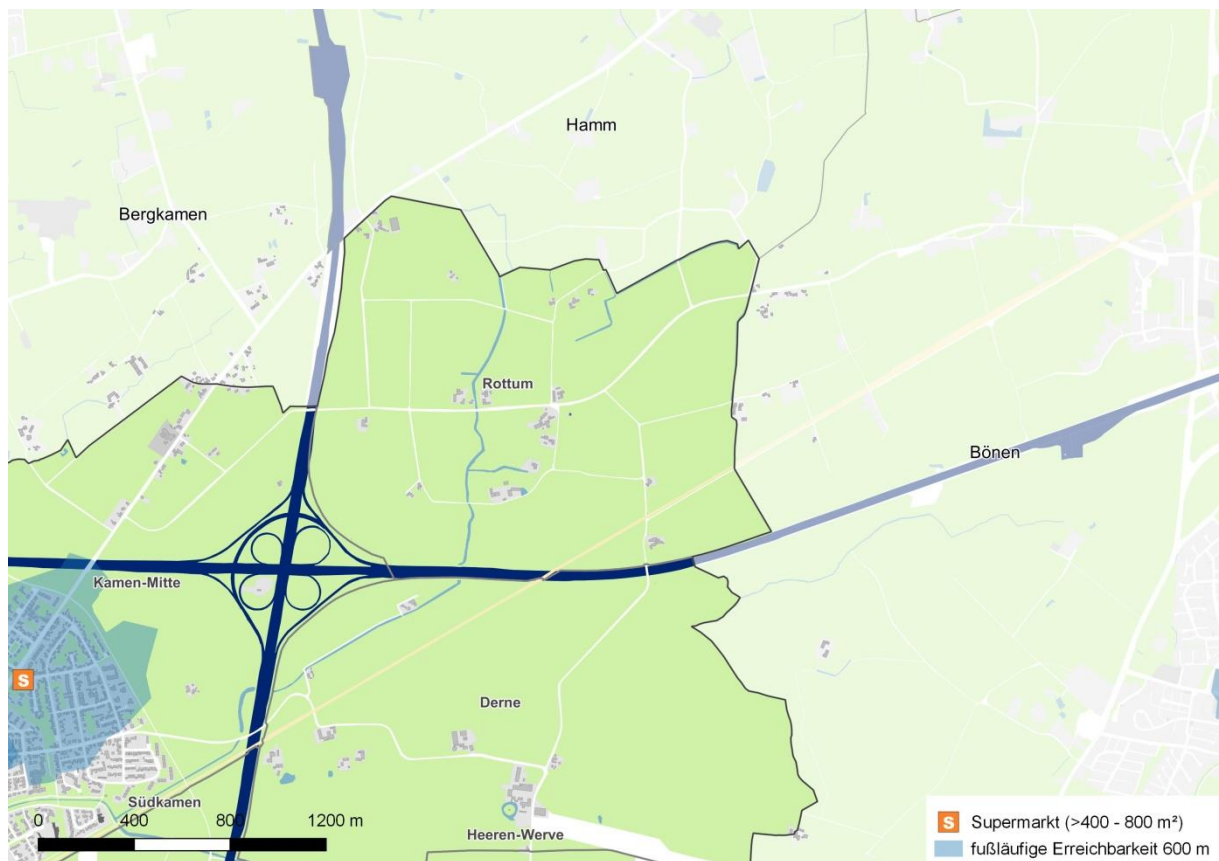
Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Südkamen mit einem Wert von 1,46 m² / Einwohner, bezogen auf den entsprechenden gesamtstädtischen (0,44 m² / Einwohner) und bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40 - 0,45 m² / Einwohner), deutlich überdurchschnittlich. Dabei ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen nur sehr eingeschränkt gegeben.
- Die Versorgungsbedeutung des Standortes Zollpost reicht aufgrund seiner Dimensionierung und Lage an einer Hauptverkehrsachse (B 233) in einem überwiegend gewerblich geprägten Bereich über eine Nahversorgungsfunktion und auch über den Stadtteil Südkamen hinaus, was zu einer räumlichen Schieflage zu Lasten städtebaulich integrierter, wohnungsnaher Versorgungseinrichtungen führt.
- Vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen besteht kein Handlungsbedarf zur quantitativen Entwicklung in Südkamen; insbesondere eine Verkaufsflächenausweitung in städtebaulich nicht integrierter Lage ist unter Berücksichtigung des Zentrumschutzes nicht zu empfehlen.

6.6.5 Grundversorgungssituation im Stadtteil Rottum

Der Stadtteil Rottum befindet sich im östlichen Stadtgebiet an der Grenze zu Bergkamen, Hamm und Bönen. Die südliche und die westliche Grenze verlaufen entlang der Autobahnen A 1 und A 2. Weitläufige Areale sind landschaftlich geprägt. Die Siedlungsstruktur ist dispers. Insgesamt wohnen rund 80 Einwohner in Rottum. Im Stadtteil gibt es keinen Einzelhandel und somit auch keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt.

Karte 18: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Rottum



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

Bewertung

- Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung in Rottum besteht keine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung. Vor diesem Hintergrund sind die Bewohner des Stadtteils für Einkäufe in benachbarten Stadtteilen bzw. im zentralen Versorgungsbereich City Kamen vor allem auf das Auto angewiesen.

6.6.6 Grundversorgungssituation im Stadtteil Derne

Der Stadtteil Derne befindet sich im östlichen Stadtgebiet an der Grenze zu Bönen. Im Norden bildet die Autobahn A 2 eine städtebauliche Zäsur und die Grenze zum Stadtteil Rottum. Im Westen markiert die Trasse der Autobahn A 1 die Grenze zum Stadtteil

Kamen-Mitte ab. Derne ist, wie der Stadtteil Rottum, überwiegend ländlich geprägt. Insgesamt wohnen rund 70 Einwohner im Stadtteil. Einzelhandel und somit auch strukturprägender Lebensmitteleinzelhandel ist nicht vorhanden.

Karte 19: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Derne



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

- Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung in Derne besteht keine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung. Vor diesem Hintergrund sind die Bewohner des Stadtteils für Einkäufe in benachbarten Stadtteilen bzw. im zentralen Versorgungsbereich City Kamen vor allem auf das Auto angewiesen.

6.7 Exkurs: Befragung der Einzelhändler zum Onlinehandel

Die Situation des stationären Einzelhandels steht im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel und der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels unter Druck. Entwicklungsperspektiven des stationären Einzelhandels hängen dabei in besonderem Maße auch davon ab, inwieweit die Möglichkeiten der Digitalisierung bei der Vermarktung der Produkte genutzt werden. Diese Thematik ist sehr vielschichtig und könnte daher zahlreiche Aspekte, wie u. a. die Auffindbarkeit im Netz, das Marketing, die Verwaltung, ein Warenwirtschaftssystem und die Kommunikation behandeln. Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich allerdings auf eine erste Einordnung des Status quo des jeweiligen Online-

Auftritts der stationären Händler. Dabei wurde auf Grundlage von Internetrecherchen sowie einer Befragung im Rahmen der Erfassung der Einzelhandelsbetriebe eruiert, ob die Betreiber eine eigene Internetseite besitzen, einen eigenen Online-Shop betreiben oder auf andere Plattformen (z. B. Amazon oder eBay) bei der Vermarktung ihrer Waren zurückgreifen.

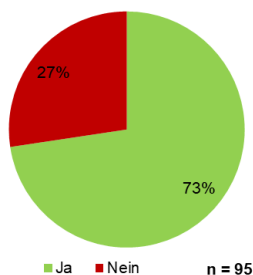
Von den insgesamt 250 Einzelhandelsbetrieben in Kamen verfügen mit 189 bzw. rund 76 % mehr als drei Viertel der Händler über eine eigene Internetseite. Von allen befragten Betrieben verkaufen 83 bzw. rund 33 % ihre Waren zusätzlich über einen eigenen Online-Shop. Lediglich zwei Einzelhändler gaben an, ihre Waren über eine andere Plattform anzubieten. Insgesamt stellen diese mit einem Anteil von weniger als einem Prozent eine deutliche Minderheit dar. 61 bzw. rund 24 % aller Einzelhandelsbetriebe können keine Internetseite bzw. einen eigenen Online-Shop vorweisen. Ein Großteil dieser Betriebe setzt sich aus kleinflächigen Betrieben wie Kiosken zusammen, die eine Gesamtverkaufsfläche von unter 100 m² besitzen.

Zum Vergleich: Nach einer Studie von Locafox⁴¹ zur Online-Präsenz von Deutschlands TOP-100-Einzelhändlern führen im Jahre 2016 73 % der Einzelhändler einen Online-Shop. Im Jahre 2015 waren es noch 60 %, was einem Wachstum von 22 % entspricht. Für den kleinteiligen, innerstädtischen Einzelhandel bedeutet das: „Kleine und mittelgroße Unternehmen sollten von den großen Playern im Einzelhandel lernen und nicht den Anschluss verlieren, denn immer mehr Konsumenten informieren sich vor dem Kauf eines Produktes im Internet, bevor sie das Geschäft aufsuchen. Händler sollten ihr Sortiment also zumindest im Internet sichtbar machen. Dies muss nicht im eigenen Online-Shop erfolgen, das Auspielen der Produkte auf reichweitenstarken Plattformen ist wesentlich effizienter und kostet weniger Zeit und Ressourcen. Dort können Produkte mit Hilfe eines digitalen Warenwirtschaftssystems ohne großen Aufwand angeboten werden. [...] Die Auffindbarkeit im Netz ist aber überlebenswichtig, um für Stamm- und Neukunden sichtbar zu sein.“⁴²

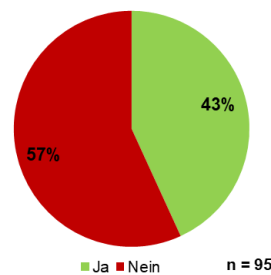
Ein Fokus der Betrachtung wurde auf die City Kamen gelegt. Die Ergebnisse der Befragungen sind in der nachfolgenden Abbildung 12 dargestellt.

Abbildung 12: Befragung der innerstädtischen Einzelhändler zum Onlinehandel

Eigene Internetseite?



Eigener Online-Shop?



Quelle: Befragung der innerstädtischen Einzelhändler in der Stadt Kamen, Junker+Kruse, 12 / 2018

⁴¹ Locafox-Studie: Der Einzelhandel rüstet online weiter auf, 2016 (<https://www.locafox.de/pos/magazin/studie-einzelhandel-ruestet-online-weiter-auf/>; Zugriff: 01 / 2018)

⁴² Locafox (2016), a. a. O.

69 der 95 erfassten innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe gaben an, eine eigene Internetseite zu besitzen. Das entspricht rund drei Viertel (bzw. 73 %) der Betreiber. Rund ein Viertel der Betreiber hat keine Internetseite. Lediglich 43 % bzw. 41 Einzelhändler führen einen eigenen Online-Shop, wobei jedoch kein Händler im zentralen Versorgungsbereich City Kamen online über verschiedene Plattformen (z. B. eBay) verkauft. Letzteres begründet sich vor allem darin, dass die Einzelhändler im zentralen Versorgungsbereich City Kamen mit einem eigenen Online-Shop hauptsächlich Filialisten sind, die ihre Waren über ihre eigenen Plattformen anbieten und verkaufen.

Sie verfügen über die dafür notwendigen Ressourcen, um sich im Wettbewerb zu behaupten und sich dem Konsumverhalten der Kunden anzupassen. Kleine und mittelgroße bzw. inhabergeführte Betriebe sind im direkten Vergleich häufig schlechter aufgestellt und verfügen, wenn überhaupt, meist nur über eine reine Online-Präsenz und drohen so den Anschluss zu verlieren. Hier zeigt sich Handlungsbedarf hinsichtlich der Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung zur Sicherung und Stärkung des Einzelhandels im Zentrum.

6.8 Fazit zur Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **250 Betrieben** des Einzelhandels im engeren Sinne⁴³ und einer **Gesamtverkaufsfläche von 110.150 m²** präsentiert sich die Stadt Kamen als quantitativ gut aufgestellter Angebotsstandort mit einer Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rund 45.200 Einwohner in Kamen ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 2,4 m² je Einwohner**.
- Es sind Angebote aus allen Warengruppen zu finden, insgesamt zeigen sich aus quantitativer Sicht **keine signifikanten Angebotslücken**. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel sowie Bau- und Gartensortimente. Diese sind regelmäßig durch großflächige Anbieter gekennzeichnet.
- Bei einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 283,6 Mio. Euro** weist Kamen ein im bundesweiten Vergleich **leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 97,86) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von ca. 341,8 Mio. Euro**, so dass sich im Verhältnis eine **einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,21** ergibt. Hieraus lässt sich – per Saldo – auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland schließen. Diese zeigen sich in besonderem Maße in den Warengruppen Möbel, Wohneinrichtungen sowie GPK / Haushaltswaren und weisen auf die hohe Ausstrahlungskraft des IKEA-Einrichtungshauses im Kamen Karree hin.
- Das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandorts Kamen ist - mit Ausnahme des Möbelsektors - vor allem auf das eigene Stadtgebiet bezogen. Eine regionale Ausstrahlungskraft kann sich insbesondere in zentrenrelevanten Sortimenten aufgrund der Konkurrenzsituation zu den Zentren im Ruhrgebiet (insbesondere Dortmund und Hamm) nur in einem geringen Ausmaß entfalten.

⁴³ Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kioske und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt.

- Im Stadtgebiet befinden sich an den Sonderstandorten Kamen Karree und Zollpost größere Fachmarktagglomerationen. Insgesamt ist hier mit einem Verkaufsflächenangebot von rund 52.800 m² nahezu die Hälfte (rund 48 %) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche angesiedelt, auf der mit rund 16,3 Mio. Euro ebenfalls nahezu die Hälfte des (rund 48 %) gesamtstädtischen Umsatzes getätigt wird. Während der Standort Kamen Karree durch Fachmärkte und großflächige Einzelhandelsbetriebe des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels geprägt ist, sind am Standort Zollpost auch nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Angebote in Form eines Verbrauchermarktes sowie von kleineren, teilweise auch großflächigen Fachmärkten (u. a. Spielwaren, Bekleidung, Schuhe) anzutreffen. Diese treten in einen Wettbewerb mit den Angeboten im zentralen Versorgungsbereich City Kamen sowie zur wohnungsnahen Grundversorgung.
- In der Stadt Kamen werden zwei zentrale Versorgungsbereiche identifiziert und abgegrenzt, das Hauptzentrum City Kamen und das Nahversorgungszentrum Lünener Straße.

Im zentralen Versorgungsbereich City Kamen existieren 99 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 17.650 m². Somit sind rund 16 % der Gesamtverkaufsfläche sowie rund 39 % aller Betriebe der Stadt Kamen im zentralen Versorgungsbereich City Kamen vorzufinden. Der größte Angebotsschwerpunkt liegt mit rund 4.700 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt stehen in der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe 7.600 m² zur Verfügung. Davon entfallen außerdem rund 2.000 m² auf die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege. Andere Angebotsschwerpunkte liegen in den Bereichen Bekleidung (rund 2.800 m²), Elektronik / Multimedia (rund 1.150 m²), GPK / Haushaltswaren (rund 1.100 m²), Wohneinrichtung (rund 1.250 m²) sowie Elektro / Leuchten (rund 1.000 m²). Die Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel, Sport und Freizeit sowie Schuhe / Lederwaren tragen regelmäßig zur Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereiches bzw. einer Innenstadt bei; sie sind in der Kamener City mäßig ausgestattet, was insbesondere auf entsprechende Angebote an dezentralen Standorten (u. a. Sonderstandort Zollpost, Schuhfachmarkt Lünener Straße, Bekleidungsfachmarkt Edisonstraße) zurückzuführen ist. Insgesamt nimmt der zentrale Versorgungsbereich City Kamen eine elementare Versorgungsaufgabe für die gesamte Stadt Kamen ein, die sie in einzelnen Sortimenten jedoch eher schwach wahrnimmt.

Im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße bestehen 9 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.600 m² (3,2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Mit seinem Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel übernimmt der zentrale Versorgungsbereich eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche westlich der City Kamen und teilweise darüber hinaus.

- Die Nahversorgung (mit den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit und Körperpflege) wird zum einen durch entsprechende Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen City Kamen sowie Lünener Straße und zum anderen durch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen Kamen-Mitte, Heeren-Werve, Methler und Südkamen gewährleistet. Die mit Blick auf den Bundesdurchschnitt leicht überdurchschnittliche gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung (0,49 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) ist vor allem auf die ausgesprochen hohe Ausstattung im Stadtteil

Südkamen zurückzuführen. Während der Stadtteil Kamen-Mitte hier nahezu durchschnittlich aufgestellt ist, zeigen sich für die Stadtteile Heeren-Werve und Methler deutlich unterdurchschnittliche Werte. Dabei ist festzustellen, dass die Versorgungsstruktur einzelne strukturelle wie auch räumliche Schwächen aufweist. Einzelne Anbieter sind nicht zeitgemäß aufgestellt, was sich z. B. darin zeigt, dass die Betriebsgrößen unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegen oder die Gestaltung der Märkte unter städtebaulichen (z. B. Außengestaltung) und auch betrieblichen Gesichtspunkten (z. B. Stellplätze, Innengestaltung) Schwächen aufweist. Zudem zeigen sich Defizite in der wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung insbesondere in den Stadtteilen Methler und Südkamen.

Insgesamt besteht in Kamen eine gute und teilweise überdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung. Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur nach qualitativen und vor allem räumlichen Aspekten zeigt Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Ausstattung insbesondere des zentralen Versorgungsbereich City Kamen sowie auch zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung.

Schlussfolgerungen

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Entwicklungsimpulse sowohl im zentralen Versorgungsbereich City Kamen bzw. in der Innenstadt als auch an Nahversorgungsstandorten gesetzt. Dabei war es nicht zuletzt auch ein vorrangiges Ziel, einer Entstehung und Verfestigung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Angebote - soweit es bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Vorgaben zuließen - entgegen zu wirken. Entsprechende Aktivitäten gilt es weiter zu führen, um die Versorgung der Kamener Bevölkerung zu sichern und zu stärken und sich wettbewerbsfähig aufzustellen. Denn nicht zuletzt erhöhen auch Entwicklungen im Umland (u. a. Umstrukturierungen im Industriepark und in der Thiergalerie in Dortmund) den Wettbewerbsdruck auf den zentralen Versorgungsbereich City Kamen. Die Attraktivität des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich City Kamen ist, neben der Multifunktionalität, ein besonders wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Kamen. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich City Kamen als bedeutender Versorgungsstandort im Stadtgebiet (weiterhin) in besonderem Maße zu sichern und zu stärken sowie konterkarierende Planungen auszuschließen.

Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist vor allem die Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche (zentrale Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße - Nahversorgungsstandorte - Sonderstandorte) weiter herauszuarbeiten und insbesondere eine qualitative und weitere räumliche Optimierung der Angebotsstruktur anzustreben.

Innerhalb der vergangenen Jahre wurde in Kamen eine, an diesen städtebaulichen Zielsetzungen orientierte, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung angestrebt, die sich an zahlreichen Standorten in entsprechenden bauleitplanerischen Maßnahmen widerspiegelt. Eine Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte in Richtung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebotssegmente sollte künftig weitgehend verhindert werden.

7 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Kamen

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2030) des Einzelhandels in Kamen erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als **Orientierungsrahmen** zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Kamen fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 5 und Kapitel 6). Dabei fließen der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die einzelhandelsrelevanten Zentralitäten in die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Folgende Entwicklungen sind besonders zu berücksichtigen:

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität⁴⁴ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Kamen von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in Kamen bis 2030

Gemäß amtlicher Statistik ist die Bevölkerung in der Stadt Kamen im Zeitraum 2011 - 2018 um rund 2 % gesunken. IT.NRW⁴⁵ sowie auch die Bertelsmann Stiftung⁴⁶ gehen bis zum Prognosehorizont 2030 von einem weiteren Bevölkerungsrückgang aus. IT.NRW weist diesbezüglich für den Zeitraum 2018 - 2030 einen Rückgang um rund 5,6 % aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei landesweit und so auch in Kamen durch eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt.

⁴⁴ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

⁴⁵ Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Geschäftsbereich Statistik (2019): Kommunalprofil Kamen; <https://www.landesdatenbank.nrw.de/link/tabelleAufbau/12422-9k09> - Zugriff 04 / 2020

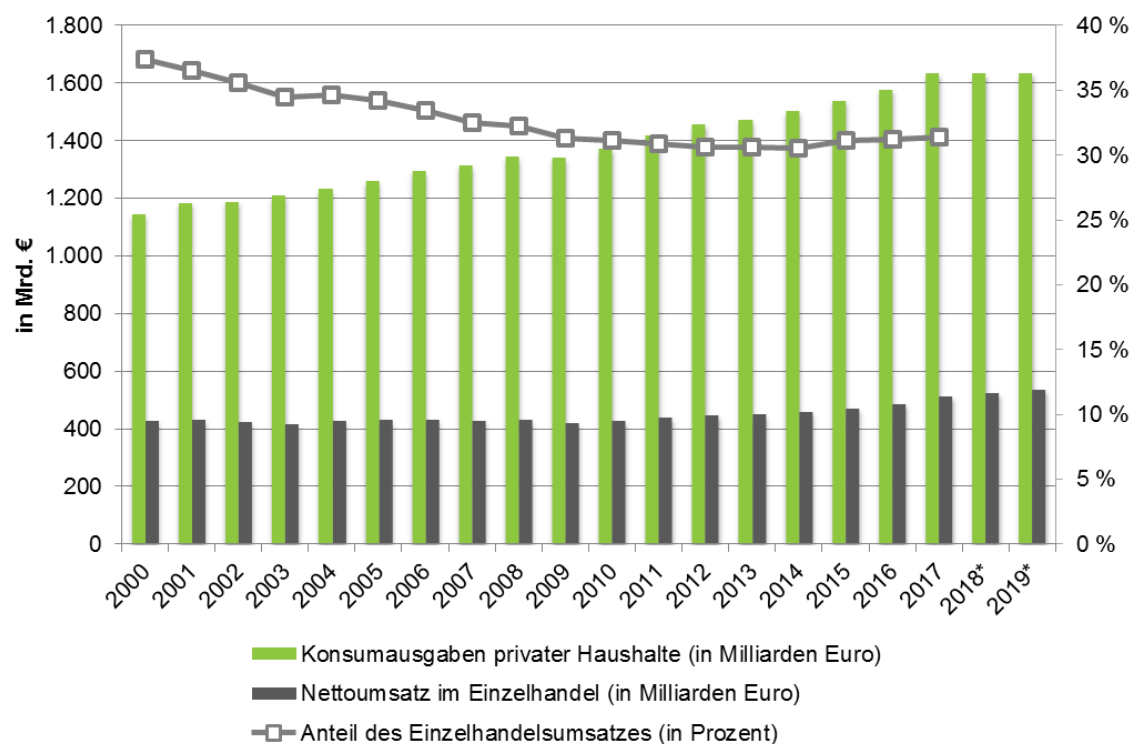
⁴⁶ Bertelsmann Stiftung (o. J.): Wegweiser Kommune, Bevölkerungsvorausberechnung, online abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/Kamen>

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- Zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Abbildung 13: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: Darstellung Junker+Kruse nach EHI Retail Institute 2019 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2019 (www.destatis.de); * Prognose

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Seit 2017 stagnieren sie bei etwa 1.630 Mrd. Euro im Jahr. Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als vier Prozentpunkte auf einen Anteil von rund 30 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend.⁴⁷
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der

⁴⁷ EHI Retail Institute 2018 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2017 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2000 bis 2017 (in %)

seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 und +2 % tendenziell nur sehr leicht ansteigt (2018: rund 523 Mrd. Euro).⁴⁸

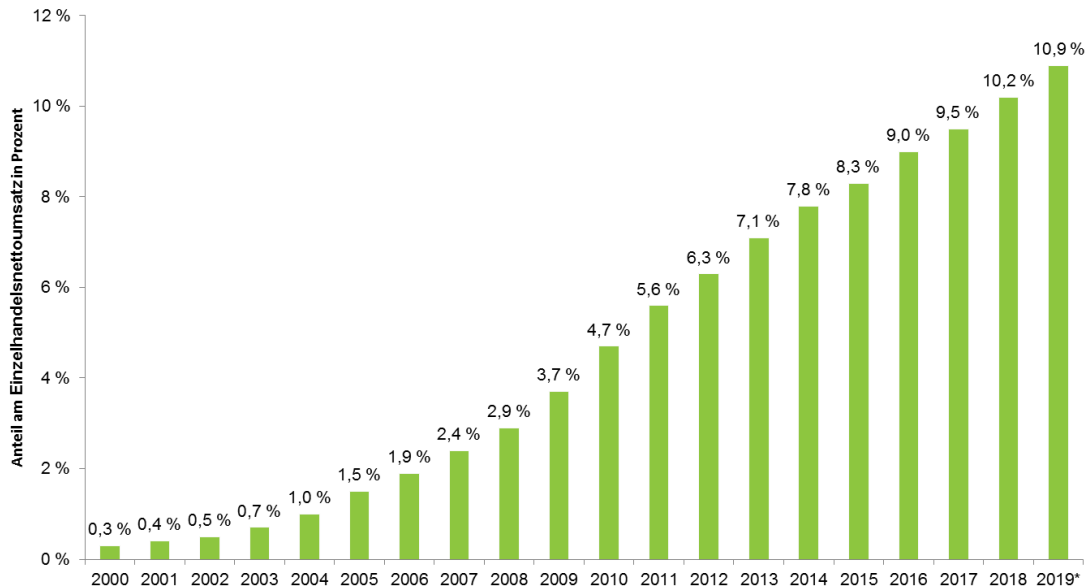
Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen⁴⁹ Kaufkraft zu rechnen ist und bezüglich des Umsatzes nur geringe Zunahmen anzunehmen sind.

Entwicklung des E-Commerce

Außerdem müssen auch **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** – wie dem Onlinehandel – berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die die sich verändernden Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 10,9 % am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (Prognose 2019). Dabei bewegt sich der Anteil des Onlinehandels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bislang unter 1 %, in typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden allerdings Anteile von z. T. sehr deutlich mehr als 10 % Anteil am Gesamtumsatz des Einzelhandels generiert.

Abbildung 14: Anteil des B2C-E-Commerce⁵⁰ am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019)



Quelle: Darstellung Junker+Krise Grundlage: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de

⁴⁸ EHI Retail Institute 2017 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2017 (www.destatis.de): Bruttoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2016 mit Prognose für 2017 (in Milliarden Euro)

⁴⁹ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

⁵⁰ B2C = Business to Consumer

Es ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Während gemäß Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland bereits im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel⁵¹ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet wurden (absolut rund 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)⁵², gehören diese Sortimentsgruppen auch weiterhin zu den häufig im Internet bestellten Waren, wobei daneben Sortimentsgruppen wie Haushaltswaren und -geräte oder Möbel, Lampen und Dekoration zusätzlich an Bedeutung gewonnen haben⁵³. Alle übrigen Sortimentsgruppen⁵⁴ leisteten einen geringeren Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Die seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig⁵⁵ die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen.

Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden, sondern dass diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen, denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Onlinehandel zu, welcher jedoch nicht allein aus „pure-players“ besteht, sondern vor allem auch Multichannel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebschienen.

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2018 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **48,5 %** auf Online-Marktplätzen generierter Umsatz, **15,5 %** rein online erzielte Umsätze und **36,0 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept⁵⁶.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und

⁵¹ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

⁵² Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org (Zugriff 03 / 2014)

⁵³ Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: Interaktiver Handel in Deutschland, Ergebnisse 2018, Warenvolumina 2018: Bekleidung 12,7 Mio. Euro, Elektronikartikel + Telekommunikation 11,8 Mio. Euro, Computer / Zubehör / Spiele / Software 5,3 Mio. Euro, Haushaltswaren + Geräte 4,3 Mio. Euro, Möbel, Lampen + Dekoration 4,2 Mio. Euro, Schuhe 4,1 Mio. Euro, Bücher, E-Books / Hörbücher 3,6 Mio. Euro, Bild- + Tonträger / Video- + Musik 2,5 Mio. Euro.

⁵⁴ Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogeartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

⁵⁵ Vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

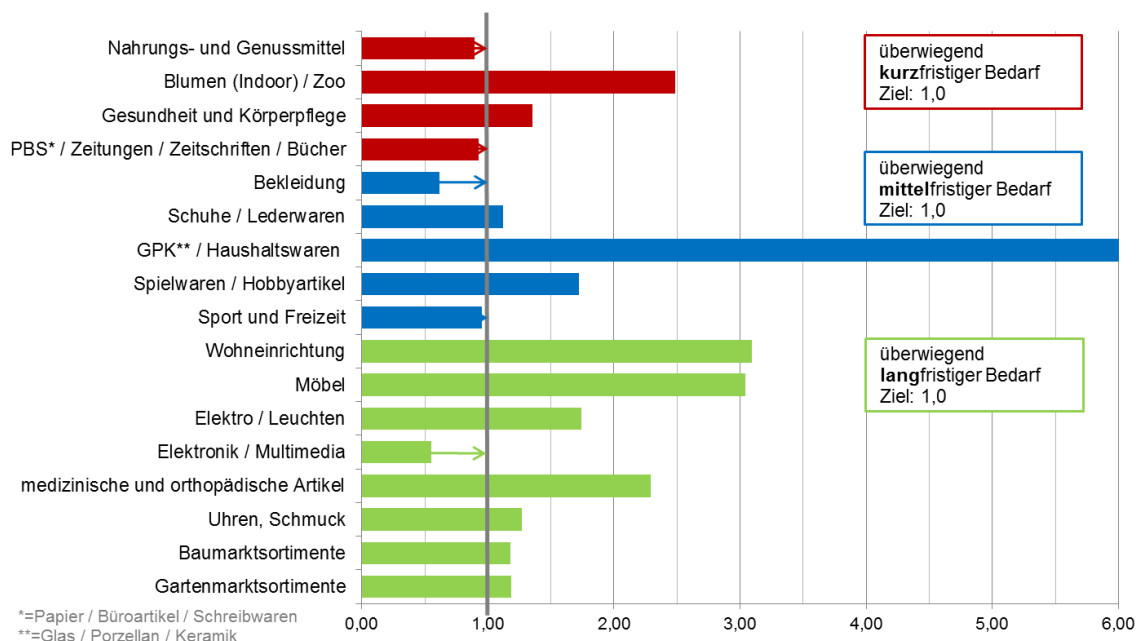
⁵⁶ Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), 2019

inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2030

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion der Stadt Kamen als Mittelzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation entwickelungshemmender Faktoren, wie dem Onlinehandel.

Abbildung 15: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Kamen (quantitativer Orientierungsrahmen)



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Kamen

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsdeckung** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute in den Warengruppen Blumen (Indoor) / Zoo sowie Gesundheit und Körperpflege bereits erreicht bzw. sogar überschritten. Die übrigen Warengruppen dieser Bedarfsstufe unterschreiten die Zielzentralität bislang knapp, so dass sich aus quantitativer Sicht leichte Arrondierungsspielräume erkennen lassen. In allen Warengruppen bestehen teilweise strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Kamen in der Region widerspiegelt. Der angesetzte Wert wird bisher den Warengruppen Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren, Spielwaren / Hobbyartikel und annähernd in der Warengruppe Sport

und Freizeit erreicht. Ein Entwicklungsspielraum ergibt sich damit grundsätzlich nur in der Warengruppe Bekleidung.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird über alle Warengruppen ebenfalls eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Aktuell überschreiten die Zentralitäten der Warengruppen Wohneinrichtung, Möbel, Elektro / Leuchten, medizinische und orthopädische Artikel, Uhren und Schmuck sowie Bau- und Gartenmarktsortimente diesen Wert (deutlich). Lediglich die Warengruppe Elektronik / Multimedia erreicht mit einer Zentralität von 0,55 die Zielzentralität von 1,0 nicht.

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Kamen auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende, rechnerische Entwicklungsspielräume in einzelnen Warengruppen:

- Einzelne Warengruppen wie **Bekleidung, Elektronik / Multimedia** und im Weiteren **Nahrungs- und Genussmittel, PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher und Sport und Freizeit** weisen rechnerische Entwicklungspotenziale auf; diese sind verhältnismäßig gering und daher eher als Arrondierungspotenziale einzustufen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass vor allem auch in diesen Warengruppen eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Onlinehandel besteht. Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuan siedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren, unterliegt dabei einem hohen betrieblichen Risiko. Gleichwohl sind diese Branchen nicht zuletzt auch von hoher Bedeutung für einen attraktiven Branchenmix, so dass ein Rückgewinn von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhaber geführte Geschäfte oder auch Filialisten) im zentralen Versorgungsbereich City Kamen ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausgeprägten Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen an geeigneten Standorten bietet.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Kamen aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung **eindeutiger räumlicher Vorgaben** und eines **nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes** kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt vor allem dann, wenn diese Entwicklung der **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugedachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft besonders auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Kamen vor allem auch in zentrentypischen Sortimenten (u. a. Bekleidung), in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes geht es vor allem um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. Entsprechend sind **zentrenrelevante Warengruppen** gemäß Kamener Sortimentsliste **innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen zu konzentrieren**. Während Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet sind, grundsätzlich kritisch zu beurteilen sind. Denn Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots insgesamt**, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich City Kamen, beitragen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer eindeutigen arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Kamen und stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen sowie eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ... sie die zentralörtliche Funktion Kamens und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,
- ... sie den zentralen Versorgungsbereich City Kamen und die Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ... sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ... die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ... neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

8 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 5 und 6) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 7) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Grundsätzlich sind auch im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorten, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, **kritisch zu bewerten**.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie funktionale Ergänzungsstandorte zu definieren. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 8.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8.2)

- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 8.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße (vgl. Kapitel 9.1)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 9.2)
- Identifikation und Definition von Sonderstandorten für insbesondere großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (vgl. Kapitel 9.3)
- Kamener Sortimentsliste (vgl. Kapitel 10)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 11) sowie Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung (vgl. Kapitel 12)

8.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Kamen soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und zu profilieren. Ein besonderer Entwicklungsfokus sollte daher weiterhin auf dem zentralen Versorgungsbereich City Kamen sowie einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung durch Bereitstellung entsprechender Angebote an ergänzenden, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten liegen.

Diese Strategie entspricht dem **Leitbild einer „gesamstädtischen, räumlich-funktionalen Gliederung“**. Damit wird, der bisherigen Steuerungspraxis folgend, ein klarer räumlicher wie funktionaler Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung gesetzt, wonach der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Stadtgebiet Kamens konzentriert wird. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Kamen innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Folgende Aspekte stützen das Leitbild:

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Kamen (vgl. Kapitel 8.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich City Kamen, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Kamen können – durch das Zusammenwirken von gesamstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Kamener Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel der Sicherung und Stärkung einer attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Innenstadt bzw. einem zentralen Versorgungsbereich City Kamen unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Kamen ist in sich konsequent und kompatibel mit den übergeordneten Rahmenbedingungen, die vor allem durch den LEP NRW, das REHK Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche sowie den neuen Einzelhandelserlass NRW gesetzt sind. Durch eine Einzelhandelssteuerung und Stadtentwicklung gemäß diesem Leitbild erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt.

8.2 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Basierend auf der einzelhandelsspezifischen Situation in Kamen werden, unter Berücksichtigung allgemeiner Entwicklungstrends, übergeordnete Ziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung formuliert. Es muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele sowie auch der Maßnahmen, die diese Ziele konkretisieren, nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen im Sinne der Stadtentwicklung auf positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion

Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Kamen eine Versorgungsfunktion zum einen für die eigene Bevölkerung, zum anderen aber auch darüber hinaus zu. Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen Kontext – die Sicherung der landesplanerischen Funktion Kamen berücksichtigen, um auch künftig die Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die mittelzentrale Versorgungsfunktion wird derzeit, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,21). Ansiedlungs- und Veränderungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse am Standort Kamen. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte würde eine Verstärkung der Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Kamen ist es daher, einer Verfestigung der räumlichen „Schieflage“ und einer daraus resultierenden ausgeprägten Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf dem zentralen Versorgungsbereich City Kamen als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Entwicklung der Sonderstandorte Kamen Karree und Zollpost, welche als Ergänzungsstandorte zum zentralen Versorgungsbereich aufzufassen sind. Dabei ist auch weiterhin ein dichter attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix im zentralen Versorgungsbereich City Kamen, ergänzt durch weitere zentrenaffine Nutzungen wie Dienstleistungen, soziale und kulturelle Einrichtungen und Gastronomie, von hoher Bedeutung für die lokale und überörtliche Attraktivität des Einkaufsstandorts City Kamen und die Kundenbindung insbesondere der zentrenrelevanten Sortimente.

Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in m² Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Kamen auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Kamen gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Dabei sind der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße entsprechend ihrer jeweiligen Versorgungsaufgabe unter Berücksichtigung einer angemessenen Multifunktionalität aus zentrenrelevanten Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, etc.) zu gewährleisten. Flankierende Maßnahmen (wie z. B. verkaufsoffene Sonntage) können im zentralen Versorgungsbereich City Kamen zu einer Attraktivitätssteigerung beitragen bzw. Trading-Down-Effekten entgegenwirken.

Die Sonderstandorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels sowie Nahversorgungsstandorte ergänzen städtebaulich verträglich und funktional die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen City Kamen und Lünener Straße.

Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandels-situation der Stadt Kamen ist eine ausgewogene, räumlich und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in der City Kamen sowie von grundversorgungsrelevanten Sortimenten im Nahversorgungszentrum Lünener Straße sowie an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (z. B. an solitären städtebaulich nicht integrierten Standorten oder an bestehenden Sonderstandorten) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb, welcher seinerseits langfristige negative städtebauliche Folgen – insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich City Kamen – nach sich ziehen könnte, schüren.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind daher klare räumlich-funktionale Zuordnungen im Sinne des übergeordneten Entwicklungsleitbildes und vor dem Hintergrund der demografischen wie auch allgemein strukturellen Entwicklung (Abnahme der Bevölkerung, Strukturwandel im Einzelhandel, Bedeutungsgewinn des Onlinehandels) unerlässlich. Dafür ist eine Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche unabdingbar, die eine Ergänzung der Angebote anstrebt.

Erhalt und Stärkung eines attraktiven zentralen Versorgungsbereiches City Kamen

Die Tradition der europäischen Stadt weist besonders den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der zentrale Versorgungsbereich City Kamen stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Kamen dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen und soll erhalten werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf den zentralen Versorgungsbereich City Kamen zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung dieses Geschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch künftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (vor allem auch der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den zentralen Versorgungsbereich City Kamen gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Kamen, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den zentralen Versorgungsbereich City Kamen ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Ansiedlung moderner Filialisten und Magnetbetriebe sowie weiterer Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten

Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und Filialisten und somit zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs City Kamen sowie des Einzelhandelsstandortes Kamen allgemein beitragen.

Die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen wird aber nicht nur durch den Einzelhandel bestimmt, sondern auch durch ergänzende Nutzungen und damit verbundene Veranstaltungen. Nicht zuletzt auch in Verbindung mit einer begleitenden Öffnung der Ladenlokale (Sonntagsöffnung) tragen diese mit entsprechenden Passantenfrequenzen zu einer Belebung des zentralen Versorgungsbereiches bei. Beispielhaft zu nennen sind an dieser Stelle die jährlich stattfindenden Veranstaltungen Hansemarkt, Kamener Winterwelt und Summerlive sowie die kreisweite Großveranstaltung Radkult(o)ur alle zwei Jahre.

Ein Zusammenwirken der relevanten Akteure ist ein wesentlicher Faktor im Rahmen der Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches. Dies sollte weiterhin gefördert werden. Hervorzuheben ist die aus dem 1913 gegründeten Heimat- und Verkehrsverein 1977 hervorgegangene Kamener Interessengemeinschaft der Gewerbetreibenden e. V. (KIG e. V.). Der Verein setzt sich unter dem Label „Kamener Originale“ für eine Belebung des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen sowie darüber hinaus der Kamener Innenstadt ein. Die derzeit wichtigste Veranstaltung der KIG e. V. im Jahresverlauf ist der Frühlingsmarkt. Daneben besitzt der „Kamen Gutschein“ zusammen mit einem gemeinsamen Standortmarketing einen hohen Stellenwert.

Sicherung und Stärkung eines möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet

Auch künftig soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufig erreichbare) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsfähigen Einzelhandelsstruktur. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Häufig stehen den planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten⁵⁷ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen bzw. Siedlungsdichten, wie etwa in den Stadtteilen Rottum und Derne, zu. Bis dato ist es der Stadt Kamen gelungen, Versorgungseinrichtungen sowohl im Stadtkern (Kamen-Mitte) als auch in den Stadtteilen Methler, Südkamen und Heeren-Werve zu ermöglichen. Auch künftig muss unbedingt darauf geachtet werden, dass eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Kamener Stadtgebiet gesichert und gestärkt wird. Dabei sollte es ein primäres Ziel sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte (in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohngebieten) und das Nahversorgungszentrum Lünener Straße zu erhalten und (soweit möglich)

⁵⁷ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

zu qualifizieren und dezentrale Standorte stadtverträglich zu gestalten oder nach Möglichkeit zurückzufahren.

Eine hohe Zentralität in einzelnen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Einzelhandel durch Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie stärken

Die weiter zunehmende Bedeutung des Onlinehandels stellt für den stationären Einzelhandel in Kamen wie auch in anderen Städten eine besondere Herausforderung dar. Dabei ist insbesondere für den inhabergeführten, kleinteiligen Einzelhandel festzustellen, dass digitale Veränderungen und innovative Geschäftsmodelle - nicht zuletzt aufgrund zeitlicher, personeller oder finanzieller Prämissen - nur zögernd, durch einige wenige Händler umgesetzt werden (können). Der stationäre Einzelhandel, vor allem auch im zentralen Versorgungsbereich City Kamen, ist vor diesem Hintergrund dazu aufgerufen, die Digitalisierung zur Positionierung im Wettbewerb mit dem Onlinehandel zu nutzen. Kunden möchten sich heute zunehmend vor dem Kauf (online oder stationär) im Netz über Standorte, Anbieter sowie auch über verfügbare Sortimente oder Warenverfügbarkeit informieren. Dies geschieht vor allem auch über mobile Geräte (Smartphones, Tablets). Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass ein Geschäft im Netz auffindbar ist, über eine eigene Webseite, die Präsenz in sozialen Netzwerken (z. B. Instagram oder Facebook), elektronische Verzeichnisse (z. B. Telefonbuch), Plattformen (z. B. Mein Prospekt oder KaufDA) oder Dienste wie Google My Business, wo neben der Auffindbarkeit in Google Maps auch spezifische Firmendaten (z. B. Webseite, Öffnungszeiten, Kontaktdaten) hinterlegt werden können. Gestützt durch die Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung können einzelne Händler ihre Kundenbindung, Kundenbetreuung und Serviceleistungen weiterentwickeln. Gemeinsame Aktionen (z. B. Bonusprogramme, freies WLAN⁵⁸, Veranstaltungen) einzelner Akteure (u. a. Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Kulturschaffende), insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich City Kamen, sollen dazu beitragen, diese im Sinne einer digitalen Einkaufsstadt weiterhin attraktiv und zukunftsfähig zu entwickeln.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit gesamtstädtischer und tlw. regionaler Ausstrahlungskraft

Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. –standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte zu sichern und soweit erforderlich weiterzuentwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss.

Vor diesem Hintergrund stellen die Sonderstandorte Kamen Karree und Zollpost, ebenso wie die Einzelstandorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten

⁵⁸ Hinweis: In Kamen wurde im Frühjahr 2021 ein City WLAN aktiviert.

Kernsortimenten (z. B. Baustoffmarkt, Wilhelm-Bläser-Straße) eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich City Kamen dar.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen ist jeweils die städtebauliche Verträglichkeit bzw. Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten, städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich. Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht integrierten Standorten jedoch konsequent auszuschließen.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist in den Gewerbe- und Industriegebieten in denen sich derzeit (noch) keine Einzelhandelsbetriebe befinden, der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs und eines Gebietsversorgers) eine zielführende Entwicklungsoption.

Vermeidung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch unerwünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Kamen besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten (Agglomerationen) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße sowie der bestehenden Sonderstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche (vgl. Kapitel 9) bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und hat ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbranche enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Kamen entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieser vor „ruinösem Wettbewerb“ (mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen) geschützt werden soll. Grundsätzlich muss das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral sein.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z. B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

8.3 Standortstruktur

Die Einzelhandelsstandorte in Kamen wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität) sowie auf künftige Entwicklungsmöglichkeiten. Zu den zu berücksichtigenden städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen zählen vor allem die Stärkung und der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen und die Stärkung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Kamener Standortstrukturmodell. Zwei Kategorien stellen dabei die wesentlichen Bestandteile der Kamener Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche City Kamen sowie Lünener Straße und die Ergänzungsstandorte. Bei den Ergänzungsstandorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden. Dezentrale Standorte, die diesen Standortkategorien nicht entsprechen, wie etwa die Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten in städtebaulich nicht integrierten Lagen, beispielsweise an der Edisonstraße oder am Sonderstandort Zollpost, stellen in diesem Zusammenhang Bestandsstandorte (ohne Entwicklungsperspektive) dar.

Aktuell sind folgende Standortkategorien im Stadtgebiet vorzufinden:

Abbildung 16: Standortstrukturmodell für die Stadt Kamen

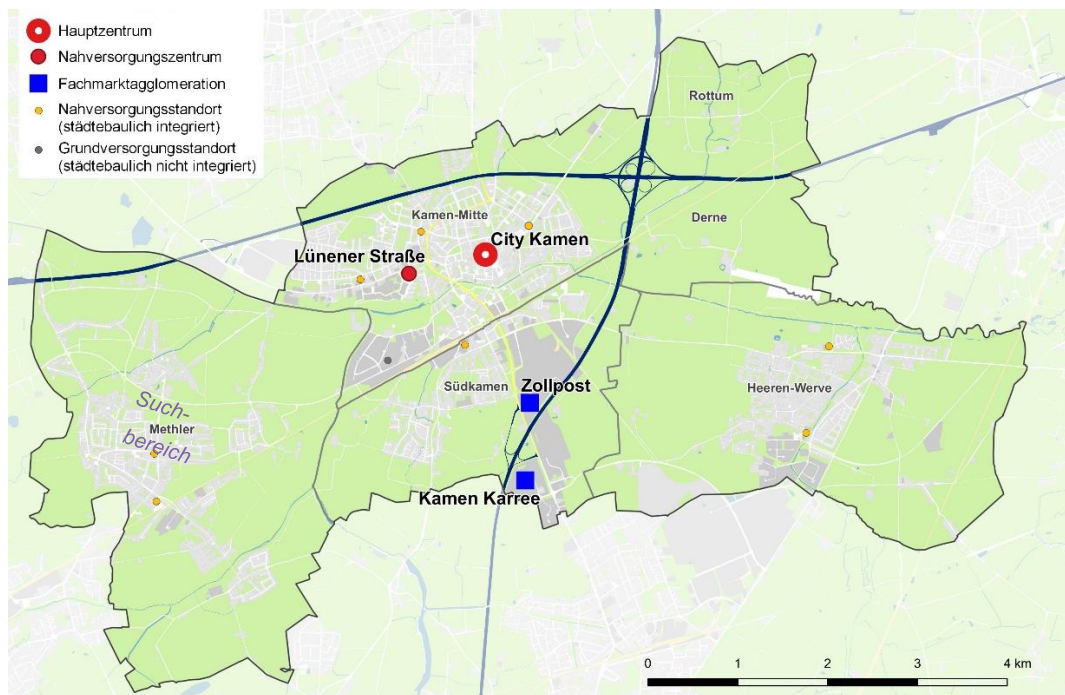


Schützenswerte **zentrale Versorgungsbereiche**
i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Die räumliche Verteilung der prägenden Standorte in Kamen wird in der folgenden Karte 20 abgebildet. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

Karte 20: Standortstruktur



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Suchbereich: siehe dazu Kapitel 9.2.1

Tabelle 21: Strukturprägende Standorte in der Stadt Kamen

Standorttyp	Name (Stadtteil, wenn abweichend von Name)
Hauptzentrum	City Kamen
Nahversorgungszentrum	Lünener Straße
Fachmarktagglomerationen	Kamen Karree Zollpost
Nahversorgungsstandorte (städtebaulich integriert)	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 Getränke- markt) 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 (städtebaulich nicht integriert)	Hemsack, Kamen-Mitte (derzeit Aldi Nord)

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

8.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Kamen folgt definierten Kriterien, welche zunächst erläutert werden. Dabei wird auch untersucht, inwieweit die im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahre 2005 als zentrale Versorgungsbereiche eingeordneten Bereiche derzeit den höchststrichterlich bestätigten Einordnungs- und Abgrenzungskriterien entsprechenden.

Die zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße werden mit ihrer räumlichen Abgrenzung, wesentlichen Merkmalen sowie künftigen Entwicklungsempfehlungen in Kapitel 9.1 dargestellt.

Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen dar. Dem zentralen Versorgungsbereich kommt auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Er nimmt durch die Novellierungen des

Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Im Allgemeinen sind unter zentralen Versorgungsbereichen räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben, die vor allem in Anhängigkeit von ihrer Ausstattung und Versorgungsaufgabe unterschiedlichen Zentrentypen zu geordnet werden, z. B. Hauptzentrum und Nebenzentren. Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen. Diese Voraussetzungen werden auf Grundlage der bestehenden Situation und im Hinblick auf perspektivische Überlegungen in der Stadt Kamen vom Hauptzentrum City Kamen und dem Nahversorgungszentrum Lünener Straße erfüllt, welche als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden.

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des

Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Kamener Innenstadt bzw. des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen sollen zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet jenen Bereich darstellen, der eine funktionale Einheit mit einem (der Versorgungsbedeutung entsprechenden) breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung zentraler Versorgungsbereiche ist schließlich ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fahrradfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und –präsentation

Bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen im jeweiligen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. eine bestehende Nutzung auf diesen Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, als auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und

Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu einer anderen Abgrenzung in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Kamener Sortimentsliste; siehe Kapitel 10) unabdingbar.

Einordnungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Die Einordnung eines **Zentrentyps** geschieht unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes sowie der Versorgungsaufgabe. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in die Beurteilung ein.

Hauptzentrum – Es besitzt in Abgrenzung zu Stadtteil- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot ist in der Regel umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Hauptzentrum können grundsätzlich alle groß- und kleinflächigen Vertriebsformen des Einzelhandels vertreten sein. Dazu gehören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie filialbetrieben). Das Angebotsniveau ist differenziert und auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus), kulturelle Angebote (u. a. Museum, Theater, Bibliothek) sowie ein differenziertes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen, der den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich der Stadt Kamen darstellt, nimmt einen prägenden Stellenwert in der Stadt Kamen ein. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen umfasst sämtliche zentrenrelevanten Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur oder Bildung (z. B. Stadtbücherei) im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Standortbereichen prägend, so dass der zentrale Versorgungsbereich City Kamen dem Zentrentyp Hauptzentrum zugeordnet werden kann.

Die Überprüfung der **Einordnung von Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren** stand im besonderen Untersuchungsinteresse. Nachfolgend werden zunächst die allgemeinen Merkmale von Stadtteil- und Nahversorgungszentren aufgeführt:

Stadtteilzentren – Die Versorgungsfunktion bezieht sich auf Stadtteile und teilweise auch darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei ein umfassender, zentrenrelevanter Branchenmix sowie ein differenziertes Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebsformen vorhanden sein sollten. Zur Ausstattung eines Stadtteilzentrums gehören unterschiedliche großflächige wie kleinflächige Vertriebsformen, dazu gehören großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie filialbetrieben). Das Angebot bewegt sich dabei auf einem niedrigen bis mittleren Niveau. Ergänzt wird das einzelhandelsrelevante Angebot durch diverse Dienstleistungsangebote (u. a. Finanzdienstleister, Gesundheitsdienstleister), kulturelle Einrichtungen sowie Gastronomie (u. a. Cafés, Bistros).

Nahversorgungszentren – Diese zentralen Versorgungsbereiche haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Stadtteile sowie deren Teilbereiche. Es überwiegt das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot. Der Betriebstypenmix ist eingeschränkt, zum typischen Besatz gehören Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk. Dienstleistungsbetriebe (i. d. R. Minimalausstattung Finanz- und Gesundheitsdienstleister, einzelhandelsnahe Dienstleister, z. B. Reisebüro) und ein einfaches Gastronomieangebot (Cafés oder Imbisse) ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Aufgrund der geringen einzelhandelsrelevanten Ausstattung der im Konzept 2005 ausgewiesenen Stadtteilzentren sowie des vorhandenen Einwohnerpotenzials in den Stadtteilen ist davon auszugehen, dass diese Bereiche künftig nicht als Stadtteilzentren fungieren können. Daher wurden auch diese unter Anwendung der Kriterien für Nahversorgungszentren geprüft. Es werden nachfolgend die Kriterien zur Einstufung von Standorten mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) dargelegt und die Festlegungen für das Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen unter besonderer Berücksichtigung der Veränderungen zum Einzelhandelskonzept 2005 aufgezeigt.

Exkurs Kriterien für die Einstufung von Nahversorgungszentren

Bei der Einordnung der Nahversorgungszentren ist vor allem die einschlägige Rechtsprechung zu berücksichtigen. Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u. ä.

Dabei stellt sich die Frage, welche Kriterien ein Nahversorgungszentrum erfüllen muss, um als schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereich u. a. i. S. v. §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO zu gelten.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Kuschnerus zeigte dabei auf, dass sich Nahversorgungszentren durch folgende Merkmale auszeichnen:

- „das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,
- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.“ ...

- ... „Besonderer Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischer-weise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt.“⁵⁹

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition der Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

- Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen): Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes, sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z. B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen) zu untersuchen.
- Einzugsgebiet: Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereichs. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines größeren Lebensmittelmärktes notwendig. Im Hinblick auf eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung sind im Einzelfall Betrachtungen in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte vorzunehmen.
- Ausstrahlung (Zentralität): Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums wird durch das Verhältnis des getätigten Umsatzes und der lokalen Kaufkraft (im Einzugsgebiet) in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgebildet. Ein zentraler Versorgungsbereich sollte möglichst einen über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreichende Zentralität entwickeln.
- räumliche / städtebauliche Abgrenzung: Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und städtebaulichen Gestaltung als „städtebauliche Einheit“ ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

Im Einzelhandelskonzept wird – ausgehend von der Bestandsaufnahme der vorhandenen Zentrenausstattungen – ein Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich definiert, wenn er folgende Kriterien erfüllt:

- mindestens zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte,
- ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie),
- keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (600 m-Radius) mit denen höherrangiger Zentren
- Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Planungsraum $> 0,5$ (Orientierungswert)
- ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u. a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität).

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien wird darüber hinaus keine Mindestgröße (Verkaufsfläche) für ein Nahversorgungszentrum definiert.

Festlegungen im Einzelhandelskonzept 2022

Auf Grundlage der Einstufungskriterien ergibt sich eine Reduzierung der Anzahl der bisher als Nahversorgungszentren definierten Standorte wie folgt. Lediglich für den Standortbereich Lünener Straße (bisher Quartiersversorgungszentrum Lünener Höhe) sind die Kriterien erfüllt, so dass eine Einordnung als Nahversorgungszentrum vorgenommen wird. Für die übrigen Standorte ergibt sich in Abhängigkeit von der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Einstufung bzw. Lage im Siedlungsgefüge i. d. R. jeweils eine Einstufung als Nahversorgungsstandort.

⁵⁹ Ulrich Kuschnerus: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, in: ZfBR 1/2009, S. 24-29. Urteil des OVG NRW vom 01.07.2009; AZ 10 A 2350/07

Einzelhandelskonzept 2005	Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept 2022 (kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Stadtteil-/ Nahversorgungszentrum – sprechen)
Stadtteilzentrum Heeren-Werve	größere Leerstände im Ortskern (Mittelstraße, ehemaliger Lebensmittelsupermarkt; außerdem an der Märkischen Straße Ecke Ostfeld), <i>geringe quantitative Ausstattung, kein funktionstragender Einzelhandel (insbesondere kein Lebensmittelmarkt innerhalb des abgegrenzten Bereiches), keine Ausstrahlung über den Nahbereich hinaus, Entwicklungsperspektiven insbesondere für (funktionstragenden) Lebensmitteleinzelhandel mit Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus nicht realistisch gegeben</i> , künftige Stärkung des Ortskerns als städtebauliche Mitte in Heeren-Werve sowie vor allem als sozialer Treffpunkt mit ergänzendem kleinteiligen Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion
Stadtteilzentrum Methler	<i>geringe quantitative Ausstattung (Lebensmitteldiscounter mit geringer Verkaufsfläche, eingeschränkte Entwicklungsperspektiven), städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen gering ausgeprägt, teilweise Überlappung der Nahbereiche mit Quartiersversorgungszentrum Kaiserau, keine Ausstrahlung über den Nahbereich hinaus, keine Entwicklungsflächen für funktionstragenden Einzelhandel</i> , Standort des Lebensmitteldiscounters künftig Einstufung als Nahversorgungsstandort, übriger Einzelhandel besitzt Bestandsschutz
Quartiersversorgungszentrum Kaiserau	in den Wohnsiedlungsbereich städtebaulich gut integrierter Standort, modern aufgestellt, <i>ein funktionstragender Lebensmittelmarkt, ergänzende Nutzungen gering ausgeprägt, teilweise Überlappung des Nahbereiches mit Stadtteilzentrum Methler (dieses wird jedoch seiner Versorgungsaufgabe nicht gerecht, s. o.), keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus</i> , künftig Einstufung als Nahversorgungsstandort
Quartiersversorgungszentrum Lünener Höhe	Verbundstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter sowie ergänzende Einzelhandelsnutzungen, städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen gering ausgeprägt, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus bzw. Zentralität künftig als Nahversorgungszentrum Lünener Straße eingestuft

8.3.2 Nahversorgungsstandorte und sonstige Grundversorgungsstandorte

Als Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohngebieten außerhalb des Nahbereichs eines zentralen Versorgungsbereiches, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Lebensmittelmarkt lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen im Allgemeinen und so auch in Kamen der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße geleistet

werden kann. Grundsätzlich stellen die (solitären) Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Kamen sind derzeit folgende Angebotsstandorte als Nahversorgungsstandorte zu definieren⁶⁰:

- 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)

Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels werden Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen eingeordnet, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen, primär auf Pkw-orientierte Kundschaft ausgerichtet, einer ergänzenden Grundversorgung der Bevölkerung. Da entsprechende Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen vorrangigen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauplanerisches Schutzgut dar.

Im Hinblick auf die **Neuansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben sollte auf solche Standorte weiterhin nicht zurückgegriffen werden. Bestehende Standorte besitzen im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes Bestandsschutz.

In Kamen gibt es lediglich einen Standort, der der Kategorie der Grundversorgungsstandorte zugeordnet werden kann:

- Hemsack, Kamen-Mitte (derzeit Aldi Nord)

Bei einer Aufgabe dieses Standortes sollten Folgenutzungen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes angestrebt werden. Das bedeutet, dass zentrenrelevante Nutzungen ausgeschlossen sind.

⁶⁰ aufgeführt sind die Standorte und die jeweiligen funktionstragenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

8.3.3 Fachmarktstandorte

Standorte für Fachmärkte dienen gemäß der Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional den zentralen Versorgungsbereich City Kamen bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp der Fachmarktstandorte des großflächigen Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- städtebaulich nicht integrierte Lage
- gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e) / Versorgungsbedeutung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot.

Fachmarktstandorte werden im Einzelhandelskonzept ausgewiesen, wenn sie mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche aufweisen. Die großflächigen Angebote sollen eine kommunale und regionale Versorgungsbedeutung entfalten. Idealtypisch ergänzen Fachmarktstandorte die Versorgungsstruktur bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind. Das impliziert, dass bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zum einen Bestandsschutz genießen, zum anderen sollte im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen (insbesondere Zentrenschutz) im Planungsfall eine Umnutzung in Richtung nicht zentrenrelevanter Sortimente gelenkt werden.

Die Kamener Standortstruktur wird durch zwei Fachmarktstandorte, die als Fachmarkttagglomerationen ausgebildet sind, geprägt, dabei handelt es sich um die **Sonderstandorte Kamen Karree und Zollpost**.

Fachmarkttagglomerationen (als Typ der Fachmarktstandorte) sind gesamtstädtisch (und teilweise auch darüber hinaus) bedeutsame Standorte, an denen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten der nicht zentrenrelevanten Warengruppen gruppiert werden sollen. Zum üblichen Besatz gehören insbesondere Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser. Fachmarkttagglomerationen zeichnen sich dadurch aus, dass sie

- als Agglomeration aus Kunden- und Anbietersicht attraktive Angebotskoppelungen bieten (z. B. Möbel- und Baumarktsortimente) bzw. eine charakteristische Gestalt in der Einzelhandelsstruktur darstellen,
- aufgrund der Standortgröße und Lagevorteile erwarten lassen, dass sich solche Angebotskoppelungen grundsätzlich ansiedeln lassen,

- aufgrund der Verkaufsflächenvolumina eine räumlich weitreichende, regelmäßig gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung haben bzw. erwarten lassen,
- einen gewissen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente anbieten und von ihnen daher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst werden können
- und dass sie nicht zuletzt auch relevante Auswirkungen auf den Verkehr und das Stadtbild sowie weitere gesamtstädtische Aspekte nach sich ziehen können.

9 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Kamen

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Kamen ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die Entwicklungsbereiche, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kapitel 8.3) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde (Beispiel: Grundversorgungsstandort in nicht integrierter Lage in der Straße Hemsack).

9.1 Zentrale Versorgungsbereiche

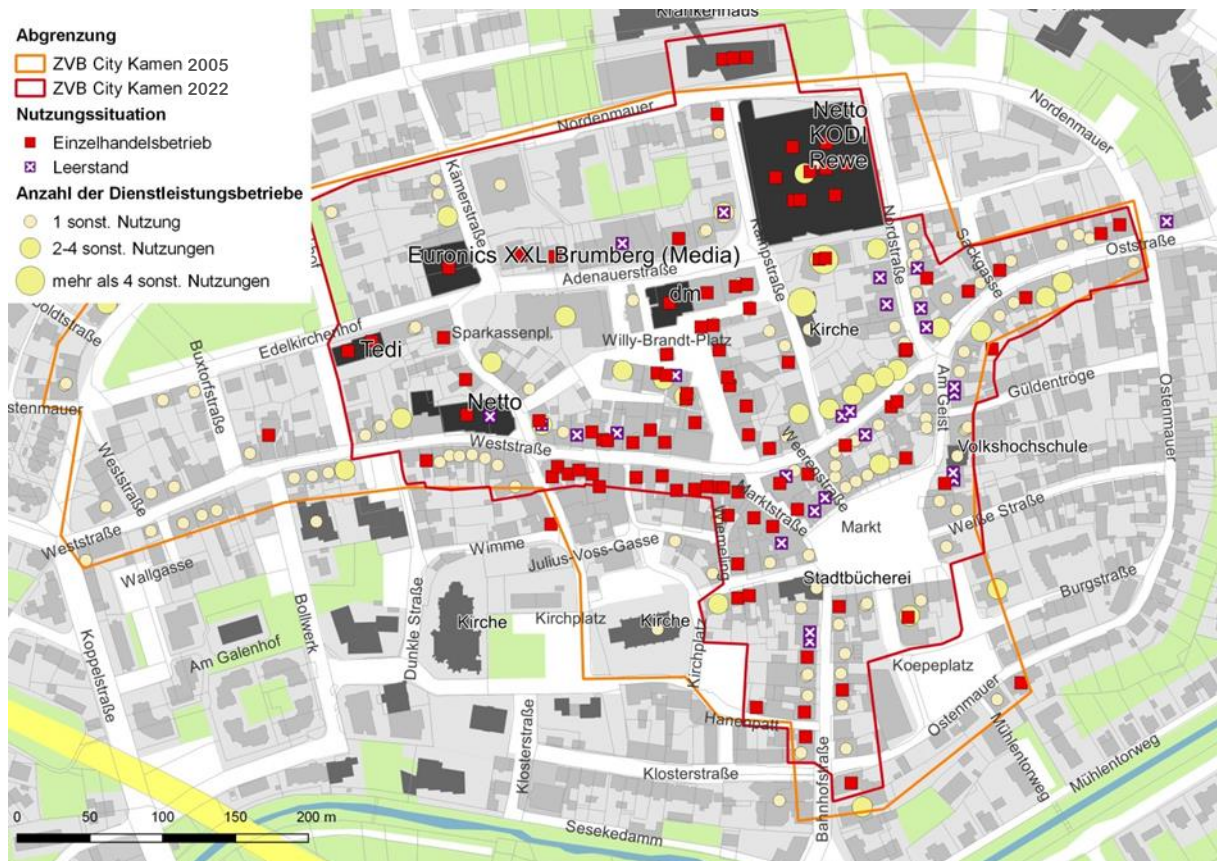
9.1.1 City Kamen

Der zentrale Versorgungsbereich City Kamen ist sowohl unter qualitativen als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Kamen. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Versorgung der Kamener Bevölkerung. Er sorgt mit seinen Nutzungsstrukturen für Frequenz sowie die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Zentrums.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 8.3.1 aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich City Kamen, wie in nachfolgender Karte 21 (durch die rote Linie) dargestellt.

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzender zentrenprägender Einrichtungen (wie Dienstleistung und Gastronomie) bestimmt. Seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2005 haben sich Veränderungen ergeben, welche zu einer kompakten und damit im überwiegenden Teil räumlich enger gefassten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen führen.

Karte 21: Zentraler Versorgungsbereich City Kamen



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

Den Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen bilden die als Fußgängerzone ausgebildeten Handelslagen im Bereich der Adenauerstraße, Weststraße, Marktstraße sowie des Willy-Brandt-Platzes. Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich City Kamen zwischen Kämerstraße und Nordstraße durch die Straße Nordenmauer begrenzt. Die südliche Straßenseite wird dabei dem zentralen Versorgungsbereich gänzlich zugerechnet, während auf der nördlichen Straßenseite das Severinshaus aufgrund der Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss von der Abgrenzung umfasst wird. Das Kamen Quadrat stellt den nord-östlichen Endpunkt des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen dar. Im Bereich Edelkirchenhof / Adenauerstraße sowie West- und Oststraße zwischen Reckhof und Ostenmauer weist der zentrale Versorgungsbereich City Kamen seine stärkste West-Ost-Ausdehnung auf. Im westlichen Bereich berücksichtigt die Abgrenzung vor allem die dort gelegenen größeren Magnetbetriebe (Euronics, Netto Marken-Discount, Tedi), während im östlichen Bereich die Oststraße eine typische Nebenlage mit kleineren Handelsanbietern und Dienstleistungsbetrieben darstellt. Im Süden umfasst der zentrale Versorgungsbereich City Kamen bestandsorientiert die Bahnhofstraße bis zur Kreuzung Klosterstraße / Ostenmauer, den östlichen Teil der Kirchstraße, den städtebaulich attraktiv gestalteten Marktplatz sowie den nördlich des Parkplatzes gelegenen Teil der Straße Koepeplatz.

Eine Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen gegenüber der Konzeption aus dem Jahre 2005 fand im westlichen Bereich statt. Zwischen Westenmauer, Reckhof und Weststraße entwickelt sich kein Zentrencharakter, hier fehlen

zentrentypische Nutzungen, es überwiegen Wohn- bzw. Grünnutzungen. Auch der Bereich um die Pauluskirche wurde aus der Abgrenzung herausgenommen, da auch hier kein Einzelhandelsbesatz vorhanden ist bzw. nur geringe Passantenfrequenzen und keine funktionalen Laufbeziehungen zu den Handelslagen bestehen. Östlich wurde der zentrale Versorgungsbereich City Kamen durch den Wegfall des Bereichs rund um den Koepeplatz minimiert, der als Parkplatz genutzt wird.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität der City ist es auch zukünftig ratsam, den zentralen Versorgungsbereich City Kamen „von innen nach außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Handelslagen zu konzentrieren und dabei einen funktionalen Bezug zwischen Haupt- und Nebenlagen zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und attraktiven Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel ist nach wie vor die Sicherung und nachhaltige Stärkung der Versorgungsfunktion der City. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Der Erhalt, Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der City Kamen ist ein vorrangiges Entwicklungsziel.
- Dazu gehört eine Arrondierung des Angebotsspektrums, besonders durch zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen).
- Eine Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen gegenüber nicht integrierten Standorten ist notwendig und sinnvoll. Weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Grundsätzlich sind im zentralen Versorgungsbereich City Kamen Einzelhandelsnutzungen jeder Art möglich. Im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen sollten künftige Entwicklungen vor allem auf die Handelslagen Adenauerstraße, Willy-Brandt-Platz, Weststraße, Marktstraße und Kampstraße gerichtet werden, die das Grundgerüst des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen darstellen.

Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen ist es darüber hinaus sinnvoll, zentrenrelevante Sortimente außerhalb der räumlichen Abgrenzung auszuschließen. Denn gegen autokundenorientierte Versorgungsstandorte am Siedlungsrand ist der innerstädtische Einzelhandel machtlos und kann mit den dort oftmals vorgehaltenen Flächengrößen nicht konkurrieren. Für ein vitales und attraktives Stadtzentrum (i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches) ist ein florierender Einzelhandel jedoch unerlässlich. Nach wie vor wird er als wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte im Allgemeinen und zentrale Versorgungsbereiche im Besonderen genannt. Von einer Entwicklung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Siedlungsrandlagen ist daher weiterhin

abzusehen und das Augenmerk auf eine aktive Verbesserung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich City Kamen zu lenken.

Neben der Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich City Kamen durch die Etablierung bzw. den Ausbau von Fachgeschäften mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen sind zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen ein wichtiger Aspekt zur Steigerung der Attraktivität der City Kamen und damit des Einzelhandels. Aus gutachterlicher Sicht sind in diesem Zusammenhang folgende Maßnahmen nochmals zu betonen und zur Weiterverfolgung zu empfehlen:

Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen!

Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Kamen sollte es sein, die City in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten, zu stärken und räumlich nicht zu überdehnen. Mögliche Entwicklungspotenziale sollten daher innerhalb der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs City Kamen umgesetzt werden und dabei ggf. vorhandene Flächenpotenziale (etwa in Form bestehender Leerstände) ausgenutzt werden. Ziel muss es daher sein von innen, d. h. vom Kernbereich ausgehend, eine kompakte Struktur zu erhalten und zu stärken, durch die Schaffung bzw. den Ausbau von Einzelhandelsdichte sowie einer Erhaltung und eines Ausbaus eines qualifizierten sowie differenzierten, attraktiven Einzelhandelsangebotes.

Leerstandsmanagement

Zum Erhebungszeitpunkt existierten im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich City Kamen insgesamt 25 Leerstände mit einer Fläche von rund 5.250 m². Die durchschnittliche Betriebsgröße beläuft sich auf 180 m² und unterstreicht die Kleinteiligkeit der Strukturen im zentralen Versorgungsbereich City Kamen. Die Leerstandsquote (sowohl bezogen auf die Verkaufsfläche wie auch auf die Anzahl der Betriebe) liegt über 20 % und weist auf ein über das typische Maß (10 %) einer üblichen Fluktuation und marktseitigen Neuordnung des Einzelhandels hin. Dringender Handlungsbedarf zeichnet sich in der Regel bei einer räumlichen Häufung von Leerständen sowie dauerhaften, insbesondere größeren Leerständen ab. Abgesehen von dem zum Zeitpunkt der Erhebung in der Adenauerstraße bestehenden Leerstand eines Lebensmittelmarktes, der im Dezember 2020 durch einen Non-Food-Discounter folgegenutzt wurde, bestanden im zentralen Versorgungsbereich City Kamen Leerstände überwiegend in Nebenlagen bzw. Randbereichen, insbesondere in der Nordstraße, in der östlichen Weststraße und Am Geist. Sie weisen generell deutlich kleinere Verkaufsflächen auf (< 200 m², Mittelwert rund 95 m²). Als Einzelhandelsflächen sind kleine Ladenlokale in Nebenlagen in der Regel nur eingeschränkt vermarktbare, so dass Folgenutzungen an diesen Standorten sowohl durch Einzelhandel, aber auch durch Dienstleistungen oder Gastronomie denkbar sind, ggf. ist an der ein oder anderen Stelle auch eine Umnutzung in Richtung Wohnen zu prüfen. So finden beispielsweise in der Nordstraße bereits entsprechende Umbauten zu Wohneinheiten statt.

Handlungsbedarf wurde seitens der Stadt Kamen bereits erkannt. In diesem Sinne wurde im Jahr 2015 das Innenstadt- und Leerstandsmanagement methodisch neu aufgestellt. Zu den wesentlichen Bausteinen gehören:

- die regelmäßige Erhebung der Leerstände (ein- bis zweimal im Jahr) und die Pflege einer Leerstandsdatenbank

- eine enge Zusammenarbeit mit Eigentümern und Maklern sowie die Kontaktpflege zu örtlichen Einzelhändlern und potenziellen Filialisten
- die Bereitstellung eines Immobilienportals
- die Bündelung von Beratungsangeboten im Hinblick auf Fördermöglichkeiten, Existenzgründungen und bauordnungsrechtliche Fragestellungen

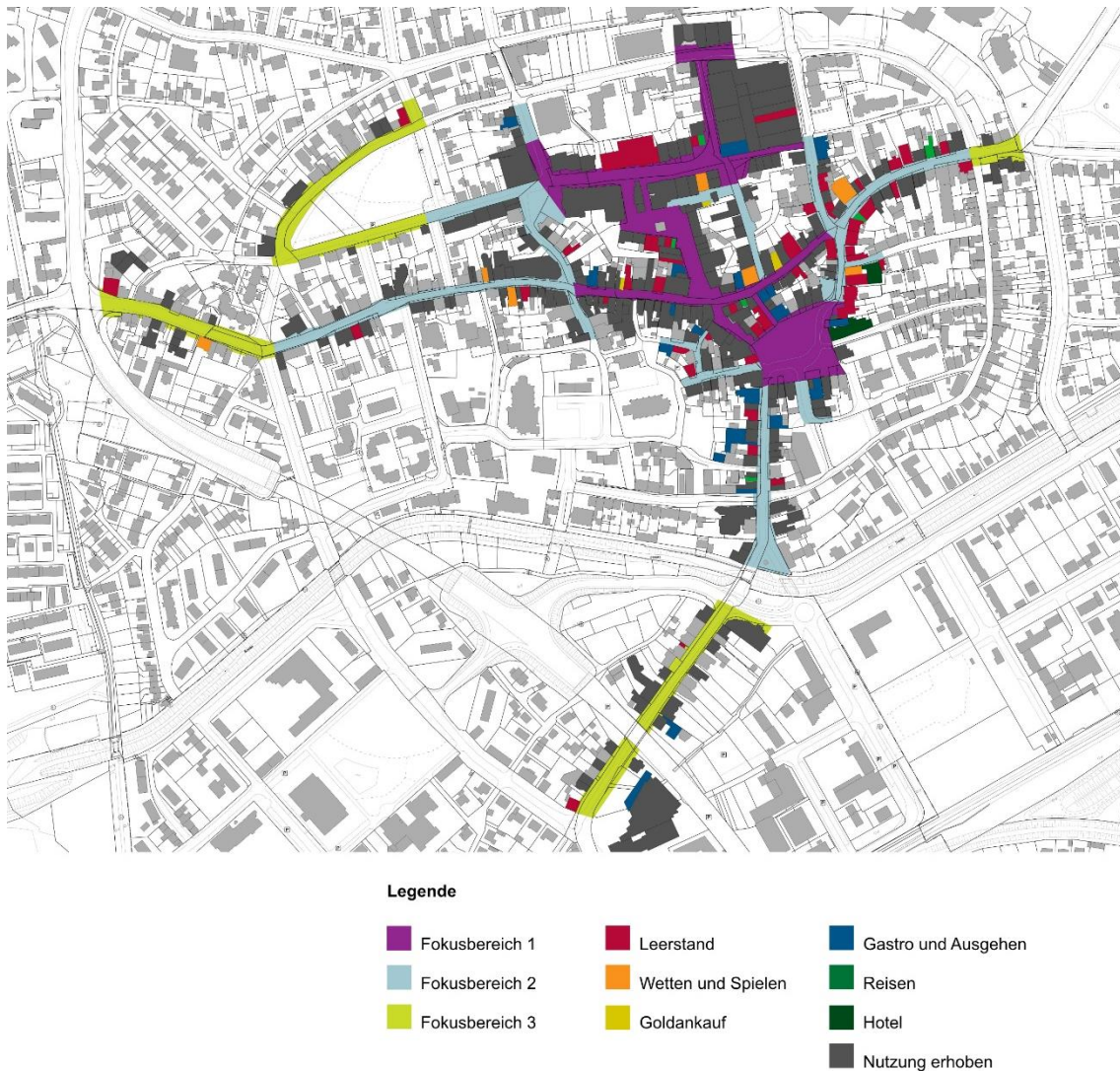
Im Jahr 2020 wurde das kommunale Immobilienportal grundlegend überarbeitet. In dem Zusammenhang sollen zukünftig auch die Kooperationsstrukturen zum Leerstandsmanagement auf neue Beine gestellt werden. Insbesondere mit Blick auf die noch nicht abschätzbaren Auswirkungen durch die Coronakrise besitzt das Thema Leerstandsvermeidung sowie Leerstandsmanagement für das gesamte Stadtgebiet einen sehr hohen Stellenwert. (siehe dazu auch nachfolgende Ausführungen zu „Fördermittel gegen Leerstände“)

Fördermittel gegen Leerstände

Im Juli 2020 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW den Programmaufruf zum „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ veröffentlicht. Ein Fördergegenstand des Förderprogramms ist die Einrichtung eines „Verfügungsfonds Anmietung“ sowie Fördermittel für eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit zur Belebung der Innenstadt⁶¹. Die Stadt Kamen hat zu diesem Verfügungsfonds einen Förderantrag gestellt. Der Programmveröffentlichung Mitte November 2020 war zu entnehmen, dass für die Stadt Kamen eine Förderung aus dem Sofortprogramm in Höhe von 240.309 Euro vorgesehen ist. Der Zuwendungsbescheid lag im Dezember 2020 vor. Seit 2021 tragen die Fördermittel zu einer erheblichen Mietreduzierung für zukünftige Nutzer bei und so zu einer Reduzierung der Leerstände in der Innenstadt.

Arbeitsgrundlage für die Förderantragsstellung bildet das „Positionspapier zum Sofortprogramm NRW“ der Stadt Kamen. Wesentlicher Bestandteil des Dokumentes ist eine Innenstadterhebung aus August 2020, welche alle Nutzungen und Geschäftsflächen (u. a. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie sowie Praxen und Büros) in der Innenstadt erfasst. Insgesamt wurden 329 Nutzungen erhoben, wobei 95 „kritische Posten“ identifiziert wurden (siehe Abbildung 17): Leerstände (52), Wetten und Spielen (7), Goldankauf (3), Hotels (2), Reisebüros (6), Gastronomie und Ausgehen (25). Folgende strategische Vorüberlegungen werden im Positionspapier zum „Verfügungsfonds Vermietung“ formuliert:

⁶¹ Hinweis: Der Begriff Innenstadt ist nicht gleichbedeutend mit dem zentralen Versorgungsbereich City Kamen. Der zentrale Versorgungsbereich City Kamen stellt einen Teilbereich der Innenstadt dar. (siehe dazu Stadt Kamen, Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung: Gemeinsam Stadt gestalten? Machbar, Positionspapier zum Sofortprogramm NRW“ der Stadt Kamen, Oktober 2020, Seite 11)

Abbildung 17: Detailbetrachtung „kritische Posten“

Quelle: Stadt Kamen, Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung: Gemeinsam Stadt gestalten? Machbar, Positionspapier zum Sofortprogramm NRW“ der Stadt Kamen, Oktober 2020, Seite 13

In den Mittelpunkt der Betrachtungen rücken zunächst nur Leerstände aus dem Fokusbereich 1 (siehe Abbildung 17). Perspektivisch geht es um eine Konzentration wichtiger und frequenzbringender Nutzungen in eben diesem Fokusbereich. Demzufolge geht es in Zukunft insbesondere im Fokusbereich 3 in erster Linie um die Umnutzung von Geschäftsflächen zu Wohnnutzungen. Strategisch wichtige bzw. das Stadtbild prägende Leerstände im Fokusbereich 2 sollen ebenfalls im Zusammenhang mit dem Sofortprogramm betrachtet werden. Mit Blick auf eine qualitätvolle Belebung ist ein Ausschluss bestimmter Nutzungen (wie z. B. Spielhallen und Wettbüros sowie „Artverwandtes“) vorgesehen. Darüber hinaus geht es in erster Priorität darum, neue Nutzungen und Angebote in die Innenstadt zu holen. Verlagerungen sind demnach in zweiter Priorität auch möglich. Jedoch sollte in dem Zusammenhang eine Einzelfallprüfung darüber entscheiden, ob die Verlagerung z. B. aus dem Fokusbereich 3 zu einer Verdichtung im Fokusbereich 1 führt. Verlagerungen innerhalb des Fokusbereichs sind demnach eher nicht erwünscht.

Weiterführende Informationen sowie eine detaillierte Betrachtung der Leerstandssituation sind dem Positionspapier zu entnehmen.

Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen!

Der Einzelhandel ist seit jeher durch einen stetigen Wandel gekennzeichnet. Prägend sind derzeit markante Veränderungen aufgrund der deutlichen Zunahme des Onlinehandels. Dabei gerät der stationäre Einzelhandel zunehmend unter Druck. In kleinen und mittleren Städten wird zudem die Versorgungsfunktion des Handels zunehmend in Frage gestellt. Vor diesem Hintergrund ist die digitale Transformation zu forcieren. Sind die technischen Rahmenbedingungen geschaffen, ist die Nutzung von Internetauftritten sowie virtuellen Marktplätzen ein möglicher Ansatz zur Stärkung und Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus ist vor allem auch ein aktives Engagement von Handel, Immobilieneigentümern, übrigen Nutzern in der Innenstadt (Gastronomie, Dienstleistungen, u. a.), Verwaltung und Politik für eine klare strategische Positionierung und ein zielgerichtetes Management pro City Kamen unabdingbar.

Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels!

Die Außendarstellung ist das erste sichtbare Zeichen eines Geschäftes für den potenziellen Kunden. Zumeist treten dabei auskragende Werbeanlagen vorrangig ins Blickfeld, mit sinkender Raumdistanz folgen Sondernutzungen im Straßenraum, Schaufenster und schließlich die Eingangszone des Ladenlokals. Die Qualität der Außendarstellung korreliert beim Käufer dabei mit der Qualität des Warenangebotes und ist wichtiges Entscheidungskriterium für den Besuch eines Geschäftes. Sie hat entscheidenden Einfluss auf die Capture rate und damit auf die Anzahl potenzieller Kundschaft. Nicht zuletzt angesichts des steigenden Freizeit- und Erlebniswertes des Einkaufens ist bei der Außendarstellung besonders auch auf Qualität zu achten.

Wichtige Themenfelder zur Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels sind Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Sondernutzungen im Straßenraum sowie Schaufenstergestaltung. Auf der Suche nach Lösungen bieten sich verschiedene Modelle an. Zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung können beispielsweise Informationsveranstaltungen mit Experten für die Händlerschaft durchgeführt sowie Gestaltungswettbewerbe angeregt werden.

Aufwertungen der Fassaden sind nur in Zusammenarbeit mit den Immobilienbesitzern möglich. Anreizförderungen schaffen hier häufig gute Voraussetzungen für die Eigeninitiative. Insgesamt soll so durch die Stärkung und Aufwertung das Erscheinungsbild verbessert und ein Imagegewinn für den zentralen Versorgungsbereich City Kamen erwirkt werden.

Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche umsetzen!

Qualität in Städtebau und Architektur ist langfristig der einzig erfolgversprechende Weg, eine Innenstadt zu stärken. Voraussetzung hierfür ist eine systematische Entwicklung innerstädtischer Flächen und Immobilien, die mit hohen Qualitätsansprüchen verknüpft sein muss. Auch in Kamen gibt es diesbezüglich positive Beispiele, wie das Kamen Quadrat oder die städtebauliche Gestaltung des Marktplatzes. Mit dem vorliegenden Gutachten sind aus Sicht des Einzelhandels wichtige Grundlagen zur städtebaulichen Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen geschaffen. In Zukunft sollte daher weiterhin und verstärkt auf Qualität gesetzt werden, wenn es darum geht, die gewachsenen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich City Kamen attraktiver zu gestalten.

Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes!

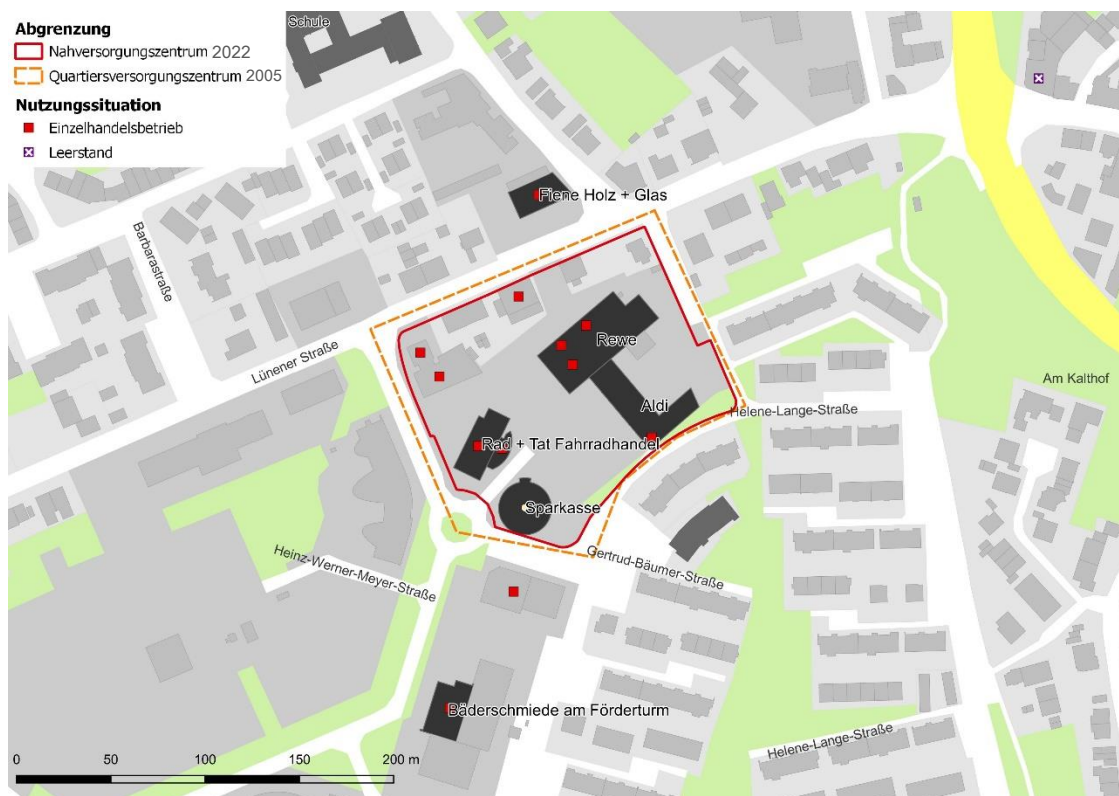
Die Gestaltung des öffentlichen Raumes nimmt eine immer größere Bedeutung im Zusammenhang mit der Attraktivität von Innenstädten ein. Gleichen sich viele Innenstädte häufig auch aufgrund eines hohen Filialisierungsgrades mit einer immer gleichen Abfolge an Geschäften und Werbeanlagen an, so ist der öffentliche Raum und die gewachsene Stadtstruktur häufig einziges Unterscheidungsmerkmal, das innerstädtische Geschäftslagen voneinander abgrenzt und damit im gegenseitigen Städtevergleich zu positionieren hilft. Für jede Stadt ist es in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung, die eigenen Stärken zu erkennen und für Einwohner wie Besucher erleb- und erfahrbar herauszuarbeiten.

9.1.2 Lünener Straße (Nahversorgungszentrum)

Der zentrale Versorgungsbereich Lünener Straße stellt mit seinem Einzelhandelsangebot, welches einen Schwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente aufweist, einen prägenden und kompakten Einzelhandelsbaustein im westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Kamen-Mitte dar. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Nahversorgung der Bevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen und teilweise darüber hinaus. Aufgrund seiner Nutzungsstrukturen und städtebaulichen Gestaltung besitzt er vor allem einen funktionalen Charakter.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 8.3.1 aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Lünener Straße, wie in nachfolgender Karte 22 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 22: Zentraler Versorgungsbereich Lünener Straße



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

Südlich der Lünener Straße erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich östlich der Herbert-Wehner-Straße und westlich der bzw. nördlich der Gertrud-Bäumer-Straße. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lünener Straße orientiert sich an bestehenden nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung). Die sich westlich und südwestlich anschließenden gewerblichen und teilweise einzelhandelsrelevanten Nutzungen (mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten) weisen für das Nahversorgungszentrum keine funktionale Relevanz auf und werden daher bei der Abgrenzung nicht berücksichtigt.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Lünener Straße liegt aus gutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der zugedachten Versorgungsfunktion eine adäquate Dimensionierung für das Nahversorgungszentrum vor.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Ziel ist die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungszentrum. Künftige Entwicklungen sollten mit Blick auf die kompakte Struktur des Zentrums durch Optimierungen im Bestand stattfinden.
- Einzelhandelsentwicklungen im Stadtteil bzw. im Umfeld sind zentrenverträglich zu gestalten. Vor dem Hintergrund der Bestandssituation besteht kein Bedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte.
- Ansiedlungen ergänzender Nutzungen sind zu empfehlen, um die Multifunktionalität des Zentrums zu erhalten und zu stärken.
- Das Nahversorgungszentrum Lünener Straße sollte darüber hinaus durch verkehrliche Maßnahmen eine qualitative Aufwertung erfahren, dazu gehört auch eine gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer, beispielsweise durch eine verbesserte Anbindung an das Nahverkehrsnetz oder die Schaffung von Fahrradstellplätzen.

9.2 Nahversorgungsstandorte

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung in Kamen ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Kamen und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb der Stadt Kamen nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereich City Kamen und Lünener Straße sichergestellt werden kann, decken die **Nahversorgungsstandorte** in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der

ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.

Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen City Kamen und Lünener Straße einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb der Stadt Kamen – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei **immer** auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (**keine wettbewerbliche Schutzfunktion**). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient, wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Aktuell (Anfang 2022) können in Kamen folgende solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- 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, Getränke Paradies Gefromm)

9.2.1 Empfehlungen zur Sicherung und Entwicklung von Nahversorgungsstandorten

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung der

funktionstragenden Lebensmittelmärkte – beispielsweise auch als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).

- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** (Lebensmittelmärkte) ist vor allem dann zu empfehlen, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rund 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen City Kamen und Lünener Straße bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten. (siehe dazu auf den folgenden Seiten: Suchbereich Methler)

Dabei müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO den Vorgaben des Ziels 6.5-2 LEP NRW entsprechen (siehe dazu auch Kapitel 11.2). Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen, Verlagerungen sowie Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet oder auch in Nachbarkommunen ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Flächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche),
- städtebauliche integrierte Lage, d. h.

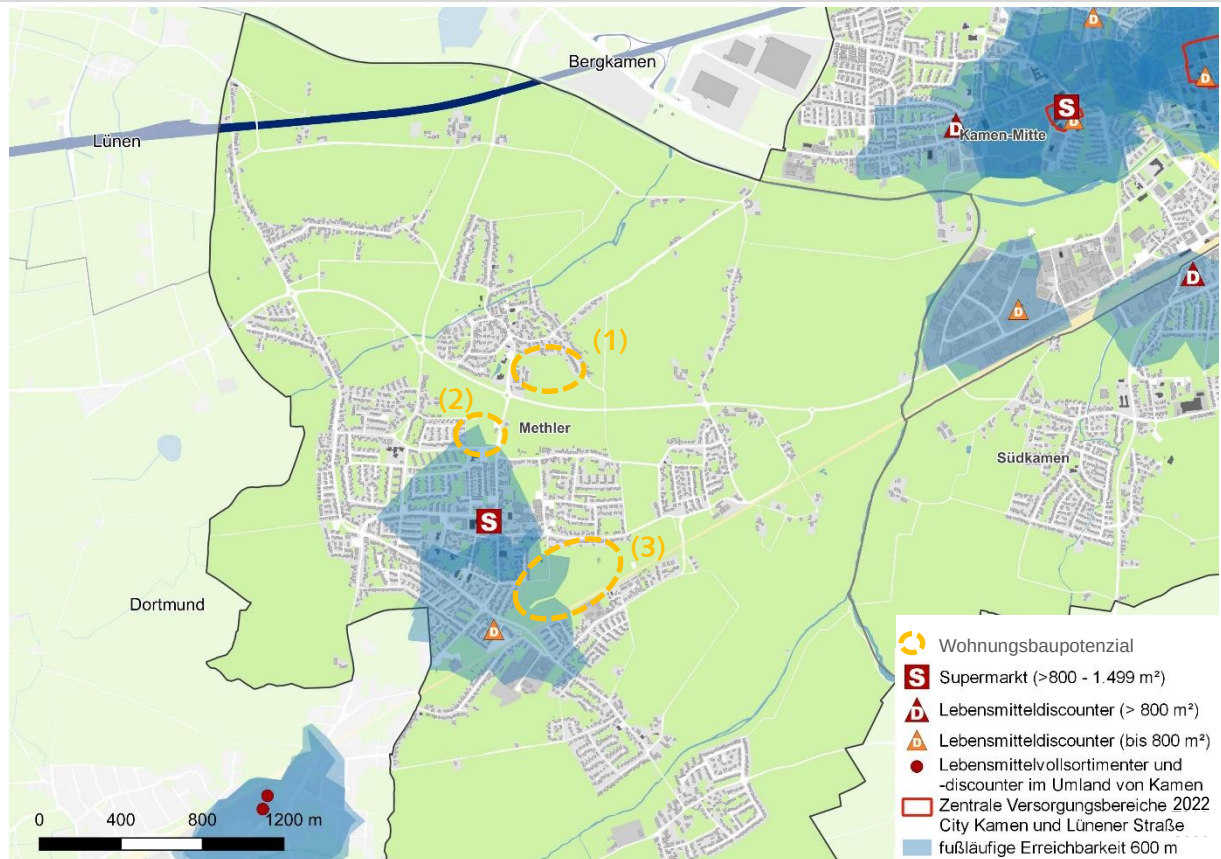
auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz) sowie darüber hinaus hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich,

- keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken),
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, d. h.

eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs bewegt im Rahmen einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 35 % - 50 % (Orientierungswert, Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, siehe dazu auch Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 11.2 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Dabei bieten städtebaulich nicht integrierte Standorte in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

Suchbereich Methler



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

Vorhaben	Lebensmittelmarkt
Lage, Umgebung	Suchbereich, städtebaulich integrierte Lage
Einwohner im Stadtteil	rund 11.400 Einwohner künftige Wohnungsbauentwicklung: - (1) Klimaschutzsiedlung (B-Plan Nr. 36 Ka-Me „Wohnbauung südlich Dorf Methler“) - (2) nördlich Heimstraße / Bürgerzentrum (B-Plan Nr. 39 Ka-Me „Heimstraße / Germaniastraße“, Aufstellungsbeschluss 25.02.2020) - (3) Bereich Bahnhof Methler, „Bauland an der Schiene“, V5 Methler (Ackerfläche)
Standortstruktur im Stadtteil	im Stadtteil Methler besteht kein zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungsstandorte: Lebensmittelsupermarkt (Rewe), Kaiserau (Einsteinstraße) sowie Lebensmitteldiscounter

Suchbereich Methler

	(Norma) am Bahnhof Methler
Nahversorgungssituation im Stadtteil quantitativ	2.900 m² Verkaufsfläche (VKF) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) 0,25 m²VKF NuG / Einwohner einzelhandelsrelevante Zentralität NuG 0,37
strukturell	1 Lebensmittelsupermarkt, großflächig, städtebaulich integriert inmitten des Wohngebiets Kaiserau, in jüngerer Zeit modernisiert und an Marktanforderungen angepasst 1 Lebensmitteldiscounter, kleinflächig, städtebaulich integriert, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Methler, Entwicklungen im Bestand eingeschränkt
räumlich	Unter dem Gesichtspunkt der fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte und einer entsprechenden Wohnungsnähe bestehen für weite Teilbereiche, insbesondere im nördlichen, östlichen und südlichen Stadtteil räumliche Versorgungslücken. Insgesamt leben rund 8.000 Einwohner und damit nahezu drei Viertel der Bewohner in Methler außerhalb des Naheinzugsbereiches (600 m – Isodistanz) eines Lebensmittelmarktes.
Bewertung	Im Stadtteil Kamen-Methler besteht ein quantitatives sowie räumliches Defizit im Bereich der Nahversorgung. Darüber hinaus zeigt sich bezogen auf die Stärkung eines zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandels Handlungsbedarf.
Einordnung	Unter Berücksichtigung des bestehenden Versorgungsdefizits sowie auch mit Blick auf geplante Wohnungsbauentwicklungen im Stadtteil Methler ist das Nahversorgungsangebot (Lebensmitteleinzelhandel) weiter zu entwickeln. Diesbezüglich bestehen absatzwirtschaftlich tragfähige Potenziale zum einen zur Entwicklung / Qualifizierung bestehender Standorte sowie zum anderen für die Errichtung eines zusätzlichen, großflächigen, zeitgemäßen Lebensmittelmarktes. Eine Qualifizierung des Bestandes ist insbesondere für den Markt am Standort Robert-Koch-Straße zu prüfen. Im Rahmen einer ersten Einschätzung sind im Hinblick auf eine Verkaufsflächenerweiterung die räumlichen Potenziale an diesem Standort allerdings eingeschränkt. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Marktes sollte unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes an einem Nahversorgungsstandort im Sinne des Einzelhandelskonzeptes erfolgen. Der „Suchbereich“ für einen Standort bezieht sich daher auf den Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils Methler, vorzugsweise auf den nördlich gelegenen (räumlich unterversorgten) Bereich. Dabei sollten auch künftige Wohnungsbaupotenziale berücksichtigt werden. Folgende Kriterien sind hinsichtlich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu beachten: ■ Er muss ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Flächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche) aufweisen.

Suchbereich Methler

- Der Standort muss sich **in städtebaulich integrierter Lage** befinden. D. h., er muss für einen wesentlichen Teil der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet fußläufig erreichbar sein. Dabei wird das funktionale Versorgungsgebiet aufgrund der teilweise kleinteiligen und dispersen Siedlungsstruktur im Stadtteil Methler auch Wohnstandorte über eine 600 m – Wegedistanz hinaus umfassen.
- Das potenzielle Vorhaben muss **hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich** sein.
- Eine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen ist bei einer potenziellen Ansiedlung im Bereich des Siedlungsschwerpunktes in Methler aufgrund der Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen City Kamen und Lünener Straße (rund 4 km zwischen Siedlungsschwerpunkt Methler und den zentralen Versorgungsbereichen) nicht zu erwarten.
- Die **Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist durch eine angemessene Dimensionierung** des Marktes zu gewährleisten, d. h. die Größenordnung des Marktes orientiert sich am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet (siehe dazu auch Steuerungsgrundsatz 1 in Kapitel 11.2 dieser Untersuchung). Einwohnerpotenziale im funktionalen Versorgungsgebiet von 5.000 bis 7.000 Einwohnern ermöglichen die Realisierung eines zeitgemäßen Lebensmittelsupermarktes oder eines Lebensmitteldiscounters.

9.2.2 Sonstige Empfehlungen zur Qualifizierung von Nahversorgungsstandorten

- Eine besondere Rolle im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung nehmen zudem auch Drogeriemärkte ein. Durch die Insolvenz der Firma Schlecker sind mehrere kleinere Drogeriemarkt-Filialen auch in Kamen geschlossen worden. Eine Nachnutzung der frei gewordenen Ladenlokale durch Angebote der Branche Drogeriewaren hat nicht stattgefunden. Zum einen entsprechen die Flächengrößen dieser Läden (zwischen 100 und 300 m²) nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte und zum anderen deutet die Aufgabe der Filialen ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat diesbezüglich bereits eine Konzentration des branchenspezifischen Angebots in der Kamener City stattgefunden. Mit zwei Drogeriemärkten, einer Parfümerie und ergänzenden Angeboten als Randsortiment größerer Anbieter (wie Lebensmittelmärkten) oder in kleinen Fachgeschäften besteht in Kamen eine gute und moderne Ausstattung. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind dabei auch künftig angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen ausschließlich **im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereiches** City Kamen sinnvoll.
- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur **Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit** gefunden werden.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- Wochenmärkte haben Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v. a. ländliches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz. Insofern ist insbesondere der **Wochenmarkt in der Kamener City** nach Möglichkeit zu **unterstützen**.
- Die **landwirtschaftliche Direktvermarktung**, beispielsweise in Hofläden, durch Abokisten oder Beschickung von Wochen- und Bauernmärkten in ländlich geprägten Bereichen leistet einen Beitrag insbesondere zur qualitativen Abrundung des

gesamstädtischen, grundversorgungrelevanten Angebotes. Daher sollte diese Vermarktungsform von landwirtschaftlichen Produkten direkt durch den Erzeuger positiv begleitet werden.

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich besonders in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche City Kamen sowie Lünener Straße und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich City Kamen, das Nahversorgungszentrum Lünener Straße oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen dient der Umsetzung dieses Ziels.

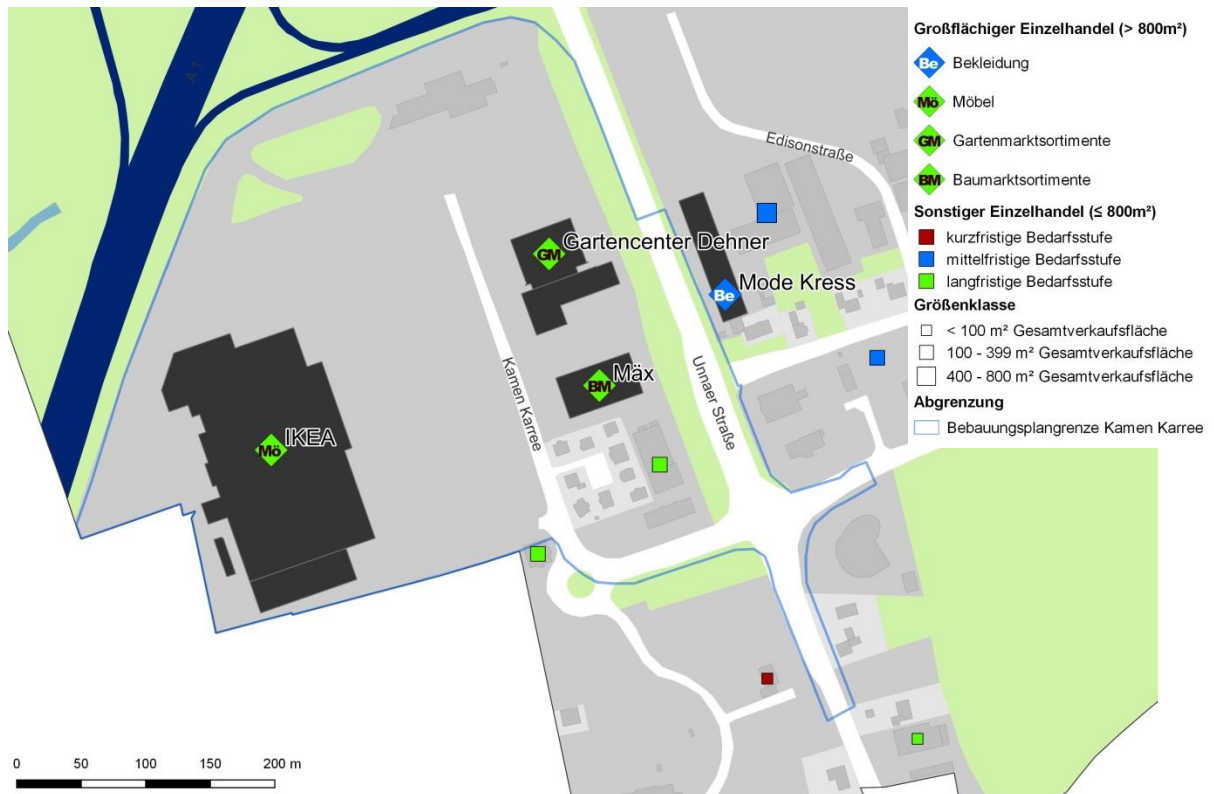
9.3 Fachmarktagglomerationen (Sonderstandorte)

Zu den prägenden Standorten der Kamener Standortstruktur gehören, neben den zentralen Versorgungsbereichen City Kamen und Lünener Straße sowie den Nahversorgungsstandorten, vor allem die Sonderstandorte Kamen Karree und Zollpost, die durch weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe gekennzeichnet sind.

Die Standortbereiche stellen Einzelhandelsagglomerationen dar, die maßgeblich den Vorgaben des Ziels 6.5-8 LEP NRW unterliegen. Demgemäß hat die Stadt Kamen dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) entgegenzuwirken (siehe dazu auch Handlungsempfehlungen in den Kapiteln 9.3.1. und 9.3.2).

9.3.1 Kamen Karree

Der Sonderstandort Kamen Karree befindet sich im Stadtteil Südkamen in städtebaulich nicht integrierter Lage. Westlich des Standortes verläuft die Bundesautobahn A 1, östlich die B 233 (Unnaer Straße). Er ist verkehrlich für den kommunalen und regionalen Kfz-Verkehr über Bundesstraßen und Autobahn sehr gut angebunden (siehe dazu auch Kapitel 6.5.3). Er wird durch drei großflächige Anbieter geprägt: dem Baumarkt Mäx, dem Einrichtungshaus IKEA und dem Gartencenter Dehner. Darüber hinaus gibt es einen kleinflächigen Fachmarkt für Kfz-Zubehör.

Karte 23: Sonderstandort Kamen Karree

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

Handlungsempfehlung

- Im Bebauungsplan 70 Ka - Kamen Karree werden einzelhandelsrelevante Festsetzungen für den Standort westlich der Unnaer Straße getroffen (vgl. dazu auch Kapitel 12.6).
- Vor dem Hintergrund des Zentrumschutzes sowie der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung ist keine Ausweitung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente vorzunehmen.
- Die Entwicklung nicht zentrenrelevanter Sortimente ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes möglich.
- Der Sonderstandort Kamen Karree stellt eine Einzelhandelsagglomeration dar, die sich innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) befindet. Ziel 6.5-8 LEP NRW ist daher maßgeblich zu beachten, dies besagt, dass Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) entgegenzuwirken haben.
- Es besteht Bestandsschutz bezogen auf den genehmigten Bestand.

9.3.2 Zollpost

Der Sonderstandort Zollpost befindet sich im Stadtteil Südkamen in nicht integrierter Lage östlich der B 233 (Unnaer Straße). Unmittelbar südlich des Standortes verläuft die Bundes-

autobahn A 1 mit der Anschlussstelle Kamen-Zentrum. Damit ist eine gute Erreichbarkeit für den Kfz-Verkehr gegeben. Südlich der Anschlussstelle befindet sich der Sonderstandort Kamen Karree, der an das Unnaer Stadtgebiet (Stadtteil Königsborn) mit dem rund zwei Kilometer entfernt gelegenen Nebenzentrum Königsborn angrenzt. Am Standort Zollpost besteht mit dem Verbrauchermarkt Kaufland, dem Bau- und Gartenmarkt Hornbach sowie weiteren Fachmärkten (u. a. der Spielwaren-Fachmarkt Smyths Toys Superstores, Möbelgeschäfte MEDA-Küchen, Swiss Sense Boxspringbetten, Kik, Deichmann) ein differenziertes Angebot mit unterschiedlichen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Angeboten.

Karte 24: Sonderstandort Zollpost



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

Handlungsempfehlung

- Vor dem Hintergrund des Zentrumschutzes sowie der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung soll keine Ausweitung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen werden. Im Planungsfall soll die Möglichkeit des „Zurückfahrens“ zentrenrelevanter Angebote geprüft werden.
- Entwicklung nicht zentrenrelevanter Sortimente unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes möglich.
- Der Sonderstandort Zollpost stellt eine Einzelhandelsagglomeration dar, die sich innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) befindet. Ziel 6.5-8 LEP NRW ist daher maßgeblich zu beachten, dies besagt, dass Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und

Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) entgegenzuwirken haben.

- Es besteht Bestandsschutz bezogen auf den genehmigten Bestand.

10 Kamener Sortimentsliste

Bei Entscheidungen zu Einzelhandelsentwicklungen ebenso wie bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung stellt die Kamener Sortimentsliste eine wichtige, weil unverzichtbare, Ergänzung zu der bereits vorliegenden Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche dar. Eine ortsspezifische Vorgehensweise ist notwendig und zielführend, reicht doch z. B. zum Ausschluss von Warengruppen im Rahmen von Bauleitplanverfahren gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung insbesondere des OVG Münster (Urteile z. B. zu Vorhaben in Rhede und Sundern), die Berufung z. B. auf die Regionale Liste des REHK, die Leitsortimente des LEP NRW oder aber auch den Einzelhandelserlass des Landes NRW nicht aus, ja führt sogar zu einem bedeutenden Abwägungsmangel.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 2 - 9 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge erhalten und – letztendlich entscheidend – entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige (> 800 m² Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Sortimentslisten (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes / Masterplans dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird.

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden sind.

Tabelle 22: Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht zentrenrelevanter Sortimente
städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besuchersfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besuchersfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besuchersfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besuchersfrequenzen und einer großen Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind.

Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Kamen – eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Sie haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Kamen – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sind stets zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine Kommune diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente erweitern.

Zentrenrelevante Leitsortimente (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Leitsortimente

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche

- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

Sortimentslisten im regionalen Kontext

Die Stadt Kamen ist Mitglied der interkommunalen Kooperation, die das regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) in Auftrag gegeben hat. Zudem ist sie Vertragspartner der zum REHK abgeschlossenen interkommunalen Vereinbarung. Das REHK enthält eine Liste zentrenrelevanter Sortimente, die jedoch keine Verbindlichkeit für die Mitgliedskommunen für sich in Anspruch nimmt. Im Rahmen der Erarbeitung lokaler Sortimentslisten kommt es ausschließlich auf die Verhältnisse in der betreffenden Mitgliedskommune an. Zwischen der regionalen Sortimentsliste und der hier vorgeschlagenen lokalen Sortimentsliste besteht weitgehend Übereinstimmung. Soweit Abweichungen festzustellen sind, werden diese nachfolgend aufgezeigt.

Kamener Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus/Bischopink/Wirth⁶² stelle im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

- Die im Rahmen des LEP NRW formulierten zentren- und nahversorgungsrelevanten Leitsortimente sind als wirksame Ziele der Raumordnung zu beachten und daher bindend. Eine ortstypische Sortimentsliste darf hinter diesen landesplanerischen Vorgaben nicht zurückbleiben.
- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen

⁶² Vgl. dazu Kuschnerus, U., Bischopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 521

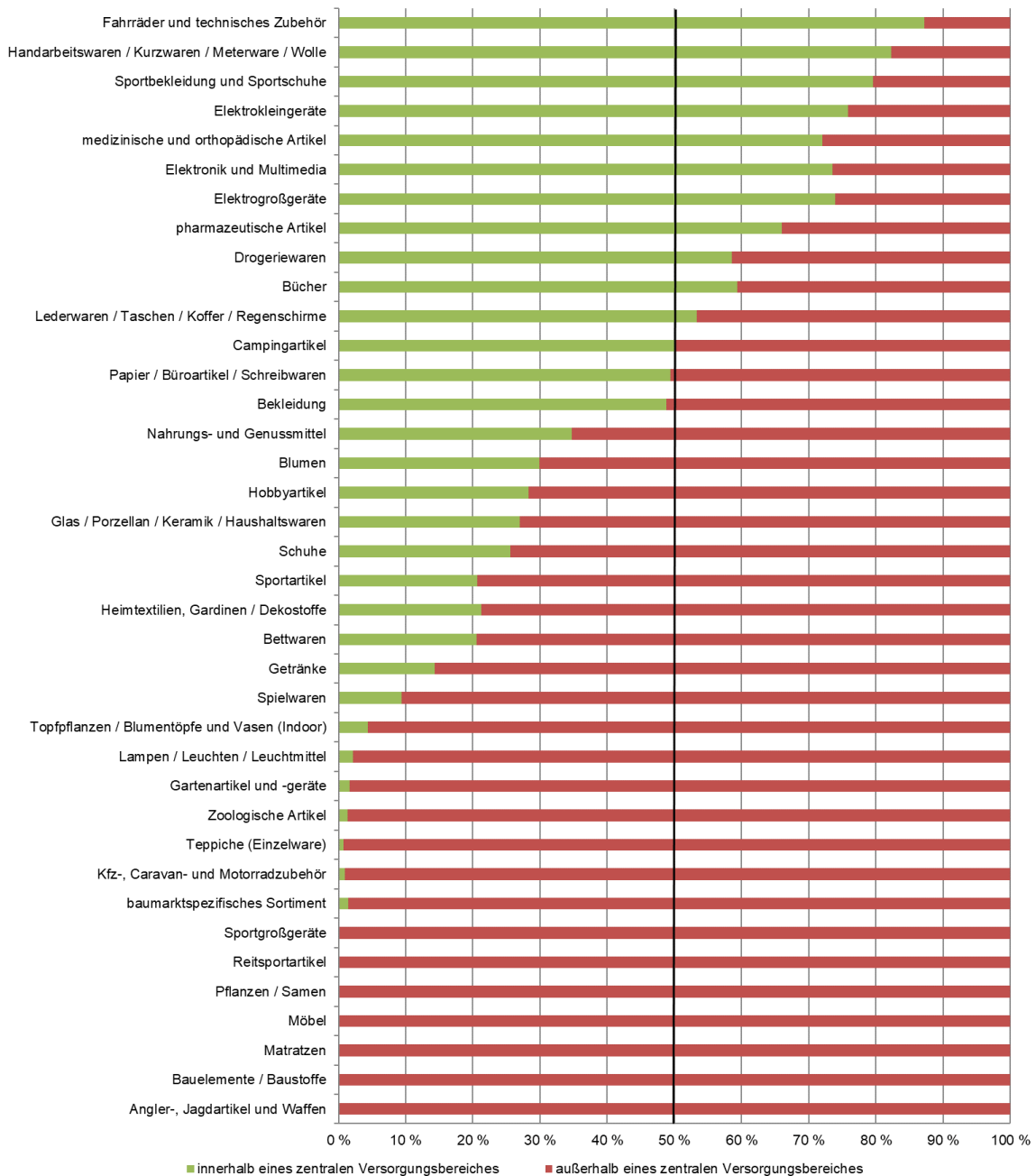
Versorgungsbereich begründen [bzw. im Umkehrschluss darlegen, warum sie außerhalb der Zentren gerade nicht angeboten bzw. entwickelt werden sollen].

- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, dem Zentrum eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen, auszu-schließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Basierend auf einer differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Kamen sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen, erhobenen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche aufgeteilt (vgl. Abbildung 18). Z.T. sind die Sortimente zu Warengruppen aggregiert, wie beispielsweise die Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege, welche Einzelsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Apothekenwaren⁶³ umfasst.

⁶³ Vgl. dazu auch Tabelle 1, S. 11

Abbildung 18: Verkaufsflächen nach (ausgewählten) Sortimenten bzw. Warengruppen im Kamener Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen



Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Tabelle 23: Sortimentsliste für die Stadt Kamen

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren) Drogeriewaren, Körperpflegeartikel Getränke pharmazeutische Artikel ¹ Schnittblumen	
Bekleidung, Wäsche Bücher Campingartikel ¹⁵ Elektrokleingeräte Elektrogroßgeräte Elektronik und Multimedia ³ Glaswaren, Porzellan, Keramik / Haus- haltswaren ⁷ Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe Hobbyartikel ⁸ Kinderwagen	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme medizinische und orthopädische Artikel ⁹ Papier, Büroartikel, Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel ¹⁰ Sportbekleidung und Sportschuhe Uhren / Schmuck Wohndekorationsartikel ¹¹ Zeitungen / Zeitschriften
Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant:	
Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente	
Angler-, Jagdartikel und Waffen ⁴ Bauelemente / Baustoffe ¹² baumarktspezifisches Sortiment ¹³ Bettwaren ¹⁴ Fahrräder und technisches Zubehör ⁵ Gartenartikel und -geräte ¹⁶ Kfz ¹⁸ -, Caravan ¹⁹ - und Motorradzubehör Kfz- und Motorradhandel* Lampen / Leuchten / Leuchtmittel Matratzen ²⁰ Möbel ²¹ Musikinstrumente und Zubehör	Pflanzen / Samen Reitsportartikel ² Sportgroßgeräte ²² Teppiche (Einzelware) Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heim- tierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere)

Erläuterungen

1. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
2. ohne Schuhe und Bekleidung
3. dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. ohne Bekleidung und Schuhe, Waffen = Sportwaffen
5. ohne Schuhe und Bekleidung
6. Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße
7. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
8. Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
9. dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
10. Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte

11. Kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen
 12. inkl. Holz
 13. dazu gehören u. a.: Bodenbeläge (inkl. Teppiche, Rollware), Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
 14. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
 15. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravan-zubehör, Bekleidung und Schuhe)
 16. Gartenartikel und -geräte umfassen: Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
 18. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
 19. zum Caravanzubehör zählen u. a.: Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
 20. Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
 21. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
 22. Sportgroßgeräte umfassen u. a.: Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
- * Kfz- und Motorradhandel gehört nicht zum Einzelhandel i. e. S. **Bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung gilt er als einzelhandelsrelevante Vorprägung** und wird daher in die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen.

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Warensortimenten, wie z. B. **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheits- und Körperpflege**, der überwiegende Teil der Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen. Sie besitzen im zentralen Versorgungsbereich City Kamen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Ebenfalls überwiegend wohnungsnah bzw. auch im zentralen Versorgungsbereich City Kamen und i. d. R. auch im Zusammenhang mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege werden die Sortimente pharmazeutische Artikel, Zeitungen / Zeitschriften sowie Schnittblumen angeboten. Daher sind auch sie als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente sind zum einen als Leitsortimente gemäß LEP NRW als auch als zentrenrelevante Sortimente in der Regionalen Sortimentsliste des REHK eingeordnet. Sie weisen jedoch nur zum Teil einen Angebotsschwerpunkt in der Kamener City auf:

Papier / Bürobedarf / Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck

Aufgrund ihres Anteils in der Kamener City prägen diese Sortimente in besonderem Maße das dortige Einzelhandelsangebot. In Ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Innenstadt. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich City Kamen. Im Sinne des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel, des REHK und auch aufgrund der lokalen Situation bzw. künftiger städtebaulicher Zielvorstellungen in Kamen sind daher diese Sortimente (mit allen ihren Teilsortimenten) als zentrenrelevante Sortimente in die Kamener Sortimentsliste aufzunehmen.

Die Warengruppe Wohneinrichtungsartikel umfasst verschiedene, unterschiedliche Einzelsortimente, dazu gehören vor allem Bettwaren, Matratzen; Haus- und Heimtextilien, Gardinen; Kunstartikel, Bilder, Rahmen; Teppiche (Einzelware). Aufgrund des bestehenden Angebotes an den Sonderstandorten Kamen Karree und Zollpost ist der überwiegende Anteil dieser Sortimente außerhalb der Innenstadt angesiedelt. Während die Sortimente Bettwaren, Matratzen eine geringe zentrentragende Funktion einnehmen und auch aufgrund ihrer Beschaffenheit weniger als typische zentrenrelevante Sortimente einzustufen sind, werden im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zur Stärkung der Innenstadt die Sortimente **Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche** (inkl. Gardinen) und **Wohndekortationsartikel** (Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen) als zentrenrelevant eingestuft, da sie insbesondere auch in Form kleinerer Fachgeschäfte (z. B. Gardinenfachgeschäfte, Raumausstatter) einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes leisten können.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**, die üblicherweise, und so auch in der Stadt Kamen, an dezentralen Standorten bzw. Sonderstandorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

Zum Teil aufgrund der örtlichen Situation sowie der Beschaffenheit einzelner Sortimente aber insbesondere auch vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen ergeben sich besondere Begründungszusammenhänge für die Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment. Diese werden im Folgenden dargelegt:

Anglerartikel werden in Kamen lediglich außerhalb zentraler Lagen angeboten. Aufgrund der starken Spezialisierung und der deutlich untergeordneten funktionalen Bedeutung dieses Sortiments innerhalb der Warengruppe Sportartikel sowie im Rahmen der Einzelhandelsstruktur sind für dieses Sortiment – ebenso wie für das Sortiment **Jagdartikel sowie Waffen** durch eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes auch außerhalb des Zentrums keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Daher wird für diese Sortimente die Einstufung als nicht zentrenrelevantes Sortiment weiterhin beibehalten.

Der Angebotsschwerpunkt des Sortiments **Bettwaren / Matratzen**⁶⁴ liegt vor allem außerhalb zentraler Lagen. Insbesondere handelt es sich dabei um spezielle, kleinflächige Fachmärkte (beispielsweise Matratzen Concord) oder die entsprechende Verkaufsfläche entfällt auf das Randsortiment größerer Anbieter, z. B. Einrichtungshaus IKEA. Aufgrund der örtlichen Verkaufsflächenanteile in bzw. außerhalb zentraler Lagen aber vor allem auch aufgrund der Beschaffenheit des Sortiments Bettwaren / Matratzen (u. a. Raumbedarf, Transportfähigkeit) wird die Einstufung als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** liegt als Randsortiment großflächiger Anbieter an den Sonderstandorten (Hornbach, Zollpost; IKEA, Kamen Karree) deutlich außerhalb zentraler Lagen. Somit spiegelt sich auch in Kamen der Trend wider, dass Lampen und Leuchten in größeren Fachmärkten, wie Möbelhäusern oder Baumärkten (als Randsortiment) angeboten werden. Vor dem Hintergrund der branchenspezifischen Entwicklung sowie dem Angebotsschwerpunkt außerhalb zentraler Lagen wird eine Einstufung von **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

Durch die Ausweisung des Sortiments **Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere** in der Regionalen Sortimentsliste des REHK mit örtlicher Spezifikation ergibt sich ein Prüfbedarf bei der Aktualisierung der Kamener Sortimentsliste. Eine Differenzierung könnte der Tatsache Rechnung tragen, dass speziell Heimtierfutter oder auch Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, häufig v. a. in Form eines Randsortiments in Lebensmittelmärkten angeboten, ein der Nahversorgung dienendes Sortiment darstellt, während dies auf übrige Zooartikel sowie lebende Tiere nicht zutrifft. Da die Teilsortimente Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere zum einen in entsprechenden Fachmärkten im Zusammenhang mit dem übrigen zoologischen Sortiment (Kernsortiment) angeboten werden sowie in Lebensmittelmärkten nur als deutlich untergeordnete Randsortimente vorkommen, und zum anderen im Bestand (nicht zuletzt aufgrund entsprechender Fachmärkte wie Das Futterhaus oder Raiffeisenmarkt) auch der überwiegende Teil der Verkaufsflächen der gesamten Warengruppe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen liegt, wird auch weiterhin eine Einstufung aller Teilsortimente **zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere)** als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

Sportgroßgeräte wie auch **Reitsportartikel** wurden in der Sortimentsliste als Teilsortiment der Sportartikel spezifiziert aufgeführt und aufgrund ihrer besonderen Angebots-

⁶⁴ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Sortiment abzugrenzen ist von der Warengruppe Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, die als zentrenrelevant eingestuft wird.

charakteristika (u. a. Platzbedarf, Transportfähigkeit) bzw. der örtlichen Situation als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Kompatibilität mit der Regionalen Liste des REHK

Die **Kamener Sortimentsliste** ist mit der Sortimentsliste gemäß **Regionalem Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche** kompatibel. Für bestimmte Sortimente sieht das REHK grundsätzlich eine Einstufung als zentrenrelevant jedoch mit räumlicher Differenzierung vor. Dies sind Heimtextilien (Teppicherzeugnisse); zoologische Artikel und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter), Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere; Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör; Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Reitsportartikel und Anglerartikel.

Während für die Sortimente Campingartikel (Zelte und Zubehör), Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe und Kinderwagen die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment in der Kamener Sortimentsliste vorgenommen wurde, wurden die übrigen Sortimente: Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör, zoologische Artikel und lebende Tiere; Heimtextilien (Teppicherzeugnisse) und Reitsportartikel, Anglerartikel, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Sportgroßgeräte als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Eine Differenzierung der Warengruppe zoologische Artikel und lebende Tiere mit dem Teilsortiment Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere wurde nicht aufgenommen.

Betriebstypische Sortimentslisten

Es zeigt sich sowohl in der Ansiedlungspraxis als auch in der Definition örtlicher Sortimentslisten eine Tendenz zur Ausdifferenzierung von Warengruppen und unterschiedlicher Einstufung von Teilsortimenten. Das mag aufgrund der Beschaffenheit der Sortimente in den Warengruppen Sportartikel oder Wohneinrichtungsartikel z. T. nachvollziehbar sein, führt aber letztendlich auch dazu, die Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente zu verkleinern. Dies wiederum ist mit dem Ziel des Zentrumschutzes nicht vereinbar.

Gerade die großflächigen Anbieter an dezentralen Standorten, wie Bau- und Gartenmärkte oder Möbelmärkte, sehen sich vielerorts einem besonderen Wettbewerbsdruck ausgesetzt und streben an, durch ein erweitertes Angebot, welches nicht mehr im sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment steht, Kunden anzulocken. Beispiele dafür sind Angebote wie Fahrräder im Baumarkt oder Unterhaltungselektronik im Möbelhaus.

Daher wurden im Rahmen der 2. Fortschreibung des REHK (2013) für die Betriebstypen Bau-, Garten- und Möbelmärkte i. S. d. REHK zulässige und unzulässige Kern- und Randsortimente definiert, welche bei entsprechenden Vorhaben auch in der Stadt Kamen zu beachten sind. (vgl. dazu Kapitel 6.2.1, REHK 2013 sowie Anhang 2-4, Sortimentsabgrenzungen Baumarkt, Gartenmarkt, Möbelmarkt).

11 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandelsentwicklung

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Kamen präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Kamen. Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze sind voranzustellen:

- Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen / Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.

Differenziert nach Steuerungsregeln für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wurden Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung entwickelt.

11.1 Herleitung einer „Bagatellgrenze“

Mit den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 besteht eine belastbare Definition der Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche und dazu, welche Flächen zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind. In der Praxis ist festzustellen, dass viele Einzelhandelsvorhaben, allen voran die Lebensmittelmärkte, allein aus betrieblichen Gründen diese Hürde überspringen (müssen) und somit unter die Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO fallen.

Die eindeutige Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf der einen Seite im Sinne der täglichen Anwender begrüßenswert, jedoch auf der anderen Seite aufgrund einer – auch in der Vergangenheit praktizierten – einseitigen Anwendung bzw. Interpretation, beklagenswert. Denn diese nunmehr fixe Verkaufsflächengrößenordnung suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bei Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Dabei können auch Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche (außerhalb zentraler Lagen) durchaus schnell sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen erreichen, so dass in so einer Konstellation bereits negative städtebauliche Folgewirkungen eintreten können. **Somit kann für die meisten Gemeinden in Deutschland, so auch für die Stadt Kamen, ein Steuerungserfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist.**

Eine mögliche Konsequenz für die Stadt Kamen wäre ein kompletter Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Anforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete dar. Denn auch Mittelstädte wie Kamen weisen z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in hohem Maße durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt sind. Dies gilt beispielsweise für den Ortskern Heeren-Werve, wo die bestehenden Strukturen nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Diese zu erhalten oder auch weiter zu entwickeln bzw. für sie jedoch zumindest keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist in Kamen wie auch in den meisten Gemeinden – unabhängig von der Größenordnung – breiter politischer Konsens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes wird daher eine Bagatellgrenze (als Orientierungsrahmen für die Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² je Betrieb definiert, für die angenommen werden kann, dass von ihr keine negativen Auswirkungen, weder für die zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünenener Straße noch für die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen, ausgelöst werden. Dies darf auch dann nicht geschehen, wenn sie in gehäufte Form oder als Agglomerationen auftreten. Betriebe, die unter diese Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik des Einzelhandelskonzeptes. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt.

Kleinflächige Vorhaben (auch gehäuft), die den Orientierungswert von 150 m² überschreiten, sollte im Einzelfall dahingehend geprüft werden, ob Auswirkungen auf die Nahversorgungs- bzw. Zentrenstruktur ausgeschlossen werden können.

Bei kleinflächigen Betrieben nehmen außerdem **Tankstellenshops**⁶⁵ eine besondere Rolle ein. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes können sie angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

11.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung eines funktionsfähigen

⁶⁵ Zum Zeitpunkt der Erhebung (2018) gibt es 8 Tankstellenshops in Kamen. Der größte Tankstellenshop umfasst rund 120 m² Verkaufsfläche, der kleinste rund 20 m² Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rund 60 m² Verkaufsfläche. Ein oberer Schwellenwert für Tankstellenshops könnte danach bei rund 120 m² Verkaufsfläche liegen.

Zentrums sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Kamener Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbe-
reiche ausgewiesenen Bereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2
werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO
mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten La-
gen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung
für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder
langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente
(ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit
nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsberei-
che dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder sied-
lungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher
Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht
möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nah-
versorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt wer-
den.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Ge-
sundheits- und Körperpflegeartikel in der o.g. Anlage 1 als zentrenrelevant und gleichzei-
tig nahversorgungsrelevant eingestuft sind. Darüber hinaus kommt besonders dem Le-
bensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der ver-
brauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, wobei Voraussetzung ist, dass eine Lage
in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die Ansiedlung einer wohnortna-
hen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versor-
gungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-2 LEP
NRW).

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe 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.

Erläuterung

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen City Kamen und Lünener Straße liegen.

Um eine Kompatibilität zur „hierarchischen Ordnung“ der Standortstruktur mit den zentralen Versorgungsbereichen City Kamen und Lünener Straße sowie ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und darüber hinaus durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie bzw. dem Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- sowie Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Dabei geht es grundsätzlich nicht darum, den Wettbewerb an einzelnen Standorten (zentrale Versorgungsbereiche sowie auch ergänzende Nahversorgungsstandorte) auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnahe Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

Der zentrale Versorgungsbereich City Kamen hat eine Versorgungsaufgabe für das gesamte Stadtgebiet. Das Nahversorgungszentrum Lünener Straße besitzt eine Versorgungsaufgabe für den westlichen Bereich des Stadtteils Kamen-Mitte. In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung, dass diese der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen, ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ausgehen (siehe dazu auch Kapitel 9.2.1, Suchbereich Methler).

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen **Nahversorgungsstandort** (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, der
- regelmäßig außerhalb des jeweiligen Naheinzugsbereichs eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, d. h., dass keine mehr als unwesentliche ($> 10\%$) Überschneidung der 600 m-Isodistanz mit der 600 m-Isodistanz des zentralen Versorgungsbereiches besteht und
- die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet eine Quote von bis zu $35\% - 50\%$ (Orientierungswert) der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Kamener Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und somit ein Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen besteht, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Bahngleise, Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den ein Vorhaben fußläufig versorgen soll (600 m-Isodistanz). Um die vorstehende Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung ab rd. 1.000 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (bzw. funktionalen Versorgungsgebiet) vorhanden sein⁶⁶. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Kamen ist, abgesehen vom Hauptsiedlungsbereich in Kamen-Mitte, durch Siedlungsschwerpunkte in Methler und Heeren-Werve sowie disperse Siedlungsstrukturen in den übrigen Stadtteilen geprägt. Um auch in Bereichen mit geringer Siedlungsdichte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünecker Straße, die ansonsten lediglich über geringfügige bzw. keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von entsprechenden Vorhaben (Einzelfallprüfung) auf über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Siedlungsbereiche innerhalb der

⁶⁶ Bei einer Flächenproduktivität von rund 5.000 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 % (das impliziert regelmäßig einen Anteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments von rund 90 %).

Stadt Kamen zurückgegriffen werden. Diese sollen eine räumliche und funktionale Beziehung zu einem potenziellen Standort aufweisen (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). In diesen Einzelfällen ist ein funktionales Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zum Zentrum und zu Nahversorgungsstandorten) fallbezogen zu definieren. Dabei ist derzeit im Kamener Stadtgebiet bei einer einzelhandelsrelevanten Zentralität von 0,90 ein rechnerisches, absatzwirtschaftlich tragfähiges Potenzial vorhanden, welches zur Qualifizierung des Angebotes (in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. an Nahversorgungsstandorten) genutzt werden sollte.

Das funktionale Versorgungsgebiet wird in Kamen für entsprechende Standorte anhand der zugewiesenen Versorgungsfunktion wie folgt definiert:

- | | |
|--|--|
| ■ zentraler Versorgungsbereich
City Kamen: | Versorgungsfunktion für die
gesamte Stadt |
| ■ zentraler Versorgungsbereich
Lünener Straße | Versorgungsfunktion für den westlichen
Siedlungsbereich des Stadtteils Kamen-
Mitte |
| ■ Nahversorgungsstandorte: | Versorgungsfunktion für umliegende
Siedlungsgebiete und / oder den jeweili-
gen Ortsteil |

Für bestehende Nahversorgungsstandorte ist entsprechend das - nachfolgend dargestellte - funktionale Versorgungsgebiet zu definieren:

Königsberger Straße, Kamen-Mitte (derzeit Mix-Markt): Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Kamen-Mitte, östlich der City, rd. 4.000 Einwohner

Lessingstraße, Kamen-Mitte (derzeit Norma): Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Kamen-Mitte, nord-westlich der City, rd. 5.000 Einwohner

Lünener Straße, Kamen-Mitte (derzeit Lidl): Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Kamen-Mitte, westlich der City, rd. 4.400 Einwohner

Dortmunder Allee, Südkamen (derzeit Lidl): (erweiterte) Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Südkamen, rd. 3.600 Einwohner (fußläufiger Nahbereich = nördlicher Bereich des Stadtteils Südkamen, rd. 1.100 Einwohner)

Einsteinstraße, Methler (derzeit Rewe, Rewe Getränkemarkt): (erweiterte) Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Methler (Teilbereich Kaiserau), rd. 5.000 Einwohner

Robert-Koch-Straße, Methler (derzeit Norma): (erweiterte) Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche im südlichen Stadtteil Methler (südlicher Teilbereich Kaiserau und Wasserkurl), rd. 5.000 Einwohner (fußläufiger Nahbereich, rd. 2.500 Einwohner)

Bertolt-Brecht-Straße, Heeren-Werve (derzeit Netto Marken-Discount): (erweiterte) Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche im nördlichen Stadtteil Heeren-Werve, rd. 3.750 Einwohner (fußläufiger Nahbereich, rd. 750 Einwohner)

Westfälische Straße, Heeren-Werve (derzeit Edeka und Getränke Paradies Gefromm): (erweiterte) Nahversorgungsfunktion für den südlichen Stadtteil Heeren-Werve, rd. 5.000 Einwohner (fußläufiger Nahbereich, rd. 3.500 Einwohner)

Ein heute marktgängiger **Drogeriemarkt** erfüllt in Kamen für keinen Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen diese Bedingungen. Folglich sind entsprechende Betriebe **immer in den zentralen Versorgungsbereich City Kamen** zu lenken.

Die Ausnahmeregelung zum Grundsatz 1 gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** sind hingegen konsequent auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten. In Gewerbegebieten können z. B. kleinteilige Anbieter (wie sog. Convenience-Stores) und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich sein.⁶⁷

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich. Ggf. ist im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche Auswirkungen (in Kamen und anderen Gemeinden) auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben

Durch die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sowie die Operationalisierung der Nahversorgung setzt sich die Stadt Kamen einen Rahmen zum Umgang mit Vorhaben zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Dabei steht vor allem die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße sowie die Sicherung und Stärkung einer wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund. Sie dienen einer ersten Einordnung eines potenziellen Vorhabens und nicht zuletzt auch mit Blick auf die Entscheidung ggf. ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um es im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglichen oder auch abzuwehren. Schließlich stellt das Einzelhandelskonzept entsprechend der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 BauGB als

⁶⁷ Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m ² Verkaufsfläche
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m ² Verkaufsfläche

städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen Abwägungsbelang dar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan entweder nach den Festsetzungen für die Baugebiete gemäß §§ 2 - 9 BauNVO bzw. nach § 11 (3) BauNVO bei Großflächigkeit sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 (2) BauGB (ggf. i. V. m. § 11 (3) BauNVO) und § 34 (3) BauGB ergibt.

Kleinflächige Lebensmittelmärkte sind demnach regelmäßig in Kerngebieten (MK), Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Gewerbe (GE)- und Industriegebieten (GI) zulässig und zur Gebietsversorgung in Kleinsiedlungsgebieten (WS) bzw. ausnahmsweise zur Gebietsversorgung in reinen Wohngebieten (WR) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Auch kann sich gemäß § 34 BauGB eine Zulässigkeit von kleinflächigen Lebensmittelmärkten ergeben.

Mit Blick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes) ist jedoch hervorzuheben, dass - in Abwägung gesamtstädtischer Interessen - in Gewerbe- und Industriegebieten kein Einzelhandel, insbesondere auch kein Lebensmitteleinzelhandel, angesiedelt werden darf. Darüber hinaus sollen Betriebe (oberhalb der definierten Bagatellgrenze (siehe dazu Kapitel 11.1) die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (s.o.) erfüllen.

Die Ansiedlung **großflächiger Lebensmittelmärkte** sollte, jeweils im Zuge einer Einzelfallbetrachtung, ggf. in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Regionalverband Ruhr (RVR)) durchgeführt werden. Die Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte unterliegt dabei den Vorgaben des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sowie dem § 11 (3) BauNVO. Entsprechend sind zwei Planungswege zu unterscheiden:

1. Vermutungsregel des § 11 (3) S. 3 BauNVO

Standorte für großflächige Lebensmittelmärkte dürfen gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW nur in (bestehenden oder neu zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereichen liegen. Damit verknüpft ist eine Kerngebiets- oder Sondergebietspflicht für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten i. S. v. § 11 (3) BauNVO, zu denen unter Berücksichtigung der zentrenrelevanten Leitsortimente nach Anlage 1 (Kapitel 6.5, LEP NRW) auch großflächige Lebensmittelmärkte gehören.

Im Planungsfall ist bei einem Vorhaben mit einer Geschossfläche größer als 1.200 m² im Rahmen einer typisierenden Betrachtung gemäß § 11 (3) S. 2 BauNVO anzunehmen⁶⁸, dass Auswirkungen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) von einem solchen Vorhaben ausgehen (Regelvermutung). Im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse ist zu untersuchen, ob ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist, welches einer Zulässigkeit des Vorhabens ggf. entgegenstehen würde. Zur Festsetzung eines städtebaulich verträglichen Vorhabens in einem Kerngebiet

⁶⁸ Unterhalb des Wertes der Regelvermutung von 1.200 m² Geschossfläche ist es Aufgabe der Genehmigungsbehörde, im Einzelfall Anhaltspunkte dafür geltend zu machen, dass mit maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

oder einem Sondergebiet ist immer ein entsprechendes **Bauleitplanverfahren** durchzuführen.

2. Ausnahmeregelung: Städtebauliche Atypik Nahversorgung

Im Sinne der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW kann für ein Vorhaben (großflächiger Lebensmittelmarkt) eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden. In diesem Fall ist die **Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich**, wobei das Vorhaben nicht kern- oder sondergebietspflichtig ist. Es unterliegt, wenn die Gemeinde keine entsprechende Festsetzung beabsichtigt, keinem Bauleitplanverfahren, sondern lediglich einer **Baugenehmigung**.

Es ist - ggf. in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) - dazu immer eine **Einzelfallbetrachtung** durchzuführen bzw. der **Nachweis einer städtebaulichen Atypik** zu erbringen. Für Lebensmittelmärkte (mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m²) bestehen Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik (Nahversorgung), wenn

- der Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt,
- der Standort städtebaulich integriert ist,
- das Vorhaben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient und
- hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich eingestuft werden kann.

Dabei ist von einer verbrauchernahen Versorgung auszugehen, wenn die Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Nahbereich nicht mehr als 35 % beträgt. In begründeten Ausnahmefällen kann die Kaufkraft bis maximal 50 % betragen.

Erst wenn eine städtebauliche Atypik nachgewiesen ist, ist eine Bewertung potenzieller Auswirkungen durchzuführen. Dies geschieht i. d. R. in Form eines Verträglichkeitsgutachtens (städttebauliche Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO).

11.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen als bedeutendsten Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbe-
reiche ausgewiesenen Bereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2
werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
ausschließlich zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO
mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten La-
gen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung
für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder
langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente
(ortstypische Sortimentsliste).

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsor- timenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

2.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentren-
relevantem 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 Kernsor-
timent, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Ver-
sorgungsbereichen City Kamen und Lünener Straße liegen.

2.3 Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Indust-
riegebieten angesiedelt werden.

Erläuterung

Insbesondere um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen zu
gewährleisten und so das Zentrenggefüge innerhalb der Stadt Kamen attraktiv und zu-
kunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrele-
vantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren-
relevantem Kernsortiment über 800 m² Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch
im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich City Kamen zulässig sein, um diesen mit
seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen
absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinan-
der zu vermeiden.

Im Nahversorgungszentrum Lünener Straße sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrele-
vanten Kernsortimenten bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig. Sie können hier

unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches zu einer Abrundung der Angebotsvielfalt beitragen.

Eine zunehmend anzutreffende, besondere Handelsform stellen Sozialkaufhäuser dar. Diese weisen betriebliche Besonderheiten auf, die sie von anderen, üblichen einzelhandelsrelevanten Betriebstypen unterscheiden. Dazu gehören vor allem die Beschaffenheit des Sortiments (i. d. R. gebrauchte Waren), der Sortimentsschwerpunkt (kein einheitliches Kernsortiment) und die unterdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten infolge der gemeinnützigen Ausrichtung. Aufgrund der geringen warengruppenspezifischen Umsatzerwartungen sind unabhängig vom Sortimentsschwerpunkt städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die räumliche Versorgungsstruktur häufig nicht zu erwarten. Dennoch tragen Sozialkaufhäuser oder vergleichbare Fachgeschäfte (z. B. Kaufnett Bambini, Edelkirchenhof), mit einem deutlichen Angebotsschwerpunkt im Bereich zentrenrelevanter Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik) zu einer Angebotsvielfalt in zentralen Versorgungsbereichen bei und sollten daher in Abhängigkeit ihrer Verkaufsflächengröße und ihres Sortimentsschwerpunktes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes bewertet und entwickelt werden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (in Kamen und darüber hinaus) zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ($> 800 \text{ m}^2$) agierenden Ladenlokalen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Kamener Sortimentsliste und somit auch für die Leitbranchen von zentralen Versorgungsbereichen, z. B. Bekleidung. Mit Blick insbesondere auf die Betriebsgrößenstruktur im zentralen Versorgungsbereich City Kamen dürften regelmäßig keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn ein Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 150 m^2 nicht überschreitet (Bagatellgrenze, Orientierungswert).

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bilden hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ bzw. der sogenannte „**Fabrikverkauf**“, in Verbindung mit Produktions- bzw. Vertriebsstandorten.

11.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer

zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (Ziel 6.5-1 LEP NRW) und
- der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Kamen in den geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW) und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt (Ziel 6.5-5 LEP NRW) und
- die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 2.500 m² umfasst (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW)

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 Fachmarkttagglomerationen 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.
- 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.

Erläuterung

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Kamen sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein⁶⁹. Eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe entspricht der landesplanerischen Zielsetzung (vgl. dazu Ziel 6.5-6 LEP NRW). Diese wird durch den Grundsatz 6.5-6 LEP NRW durch eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 2.500 m² ergänzt. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Das heißt, dass (im Bebauungsplan) weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Auch für kleinflächige Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gilt, dass ein mögliches **zentrenrelevantes Randsortiment** dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein muss⁷⁰. Eine Anhäufung entsprechender Ansiedlungen des kleinflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels ist auch bei einer generellen Zulässigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten in der Realität nicht zu erwarten. Aufgrund der anteilig wie absolut geringen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente in solchen Betrieben wie auch des typischerweise qualitativ eher niedrigen Niveaus kann für die Stadt Kamen ausgeschlossen werden, dass diese – auch in summarischer Betrachtung –

⁶⁹ Vgl. dazu Erläuterung Ziel 6.5-5 LEP NRW: „Zur Auslegung des Begriffs der "Randsortimente" kann auf die zu dieser Frage ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Danach haben Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein ("keine ins Gewicht fallende Bedeutung"); Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes (vgl. u. a. OVG NRW, Urte. v. 22.06.1998, 7a D 108/96.NE = BauR 1998, 1198; OVG Rheinland-Pfalz, Urte. v. 24.08.2000, 1 C 11457/99 = BauR 2011, 221; Thüringer OVG, Urte. v. 21.08.2001, 1 KO 1240/97 = juris; OVG NRW, Urte. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021). Ist dies nicht der Fall, stellen sie ein wesentliches Standbein des Einzelhandelsbetriebes und damit kein "Rand"sortiment mehr dar (OVG NRW, Urte. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021).

⁷⁰ Hiervon ist in der Regel dann auszugehen, wenn ein Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht wesentlich überschritten wird.

ein erhebliches Gewicht erlangen und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kamen zuwiderlaufen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des REHK ÖR (inkl. betriebstypische Sortimentslisten) zu beachten. Diese sehen folgende **betriebstypenspezifischen Schwellenwerte** vor:

Baumärkte und Gartencenter (bzw. Bau- und Gartenmärkte)

- Die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments darf 800 m² nicht überschreiten.
- Ausnahmsweise möglich ist ein Back-Shop als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

Möbelmärkte und Einrichtungshäuser

- Die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen zentrenrelevanten Randsortiments darf 800 m² nicht überschreiten.
- Ausnahmsweise möglich ist ein Back-Shop als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- Das Kernsortiment ist nicht zentrenrelevant gemäß der kommunalen Sortimentsliste der Ansiedlungskommune (vorausgesetzt es besteht eine Kompatibilität mit der „regionalen“ Sortimentsliste).

- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments darf 800 m² nicht überschreiten.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

11.5 Sonstige Steuerungsregeln

Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

Erläuterung

Für den Begriff Einzelhandelsagglomeration gibt es keine Legaldefinition. Während man in der Praxis häufig davon ausgeht, dass mit der Formulierung „Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, selbständiger Einzelhandelsbetriebe, die in enger Nachbarschaft zueinander liegen“ mehr als zwei Einzelhandelsbetriebe gemeint sind, führt eine Rechtsprechung des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes aus, dass bereits zwei Einzelhandelsbetriebe eine Einzelhandelsagglomeration bilden können (vgl. dazu Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat vom 28.02.2017, AZ 15 N 15.2042). Auch im neuen Einzelhandelserlass NRW wird dargelegt, dass bereits zwei Einzelhandelsbetriebe eine Einzelhandelsagglomeration bilden⁷¹.

Dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen liegt – kompatibel zur Einordnung durch den neuen Einzelhandelserlass NRW - folgende Definition zugrunde:

Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen ab zwei, selbstständigen Einzelhandelsbetrieben⁷² (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), die in enger Nachbarschaft zueinander liegen und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können, aber in ihrer Gesamtheit / räumlichen Konzentration Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die (Nah-) Versorgungsstruktur haben können.

⁷¹ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021), Seite 45

⁷² Die Bezeichnung Einzelhandelsbetrieb bezieht sich hier auf einen Hauptbetrieb.

In eine **Einzelhandelsagglomeration** sind Einzelhandelsbetriebe einzubeziehen, die⁷³

- städtebaulich, funktional bzw. aus Sicht des Kunden aufeinander bezogen gelten, somit in Regel auch „zu Fuß voneinander leicht zu erreichen sind“,
- nicht zwingend, aber auch, eine wechselseitige Ergänzung der Sortimente aufweisen (z.B. Lebensmittelmarkt neben Möbelmarkt) und / oder
- sonstige Synergieeffekte (etwa gemeinsame Nutzung von Werbeanlagen, Zufahrten oder Stellplätzen) erkennen lassen.

Im Einzelfall ist bei der Bewertung eines Vorhabenstandortes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen immer auch das Umfeld in die Betrachtungen mit einzubeziehen und zu prüfen, ob eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt. Dabei ist es irrelevant, ob die einzelnen Einzelhandelseinrichtungen gleichzeitig oder nacheinander entstanden sind (oder entstehen sollen).

Im Umgang mit Einzelhandelsagglomerationen – bestehenden wie auch neuen – ist aus landesplanerischer Sicht das Ziel 6.5-8 mit dem sich hieraus ergebenden Steuerungserfordernis maßgeblich zu beachten. Demgemäß wird ein Bezug zu den Festlegungen des Regionalplans vorgenommen:

- Entsprechend haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) entgegenzuwirken.
- Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.
- Außerdem haben sie sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Prägende Einzelhandelsagglomerationen im Kamener Stadtgebiet stellen die Sonderstandorte Kamen Karree und Zollpost dar. Sie befinden sich beide in regionalplanerisch festgelegten Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB). Bei Veränderungen an diesen Standorten sind vor allem auch die Zielsetzungen des LEP NRW (Ziel 6.5-8) zu beachten.

Grundsatz 5: Annexhandel / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und

⁷³ Vgl. u.a. Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021), Seite 45

- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 400 m² nicht überschreitet.

Bei einem Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten werden in der Praxis häufig Sonderregelungen für den Verkauf von selbst hergestellten und bearbeiteten Waren getroffen. Der sogenannte Annexhandel beschreibt eine Nebeneinrichtung von Gewerbebetrieben, die sich dem Hauptbetrieb deutlich unterordnen muss, so dass ein Missbrauch der Regelung durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen wird.⁷⁴ Im Hinblick auf die Bestandssituation in der Stadt Kamen und die teilweise kleinteiligen Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen wird eine Obergrenze für solche Betriebe von 400 m² empfohlen. Mit der Festsetzung einer absoluten oder relativen Beschränkung der Verkaufsfläche des Annexhandels kann der Gefahr entgegengewirkt werden, dass sich der jeweilige Betrieb zu einem eigenständigen Einzelhandel von besonderem städtebaulichen Gewicht entwickelt und den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zuwiderliefe. Eine entsprechende Sonderregelung muss nicht zuletzt auch die Merkmale der funktionalen und der räumlichen Zuordnung enthalten, d. h. es werden Waren angeboten, die aus eigener Herstellung, Ver- oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen und es ist äußerlich erkennbar, dass die Verkaufsstätte dem Betrieb angegliedert bzw. dessen Bestandteil ist.

Im Außenbereich finden sich Einzelhandelsnutzungen häufig in Form von Hofläden, die einem landwirtschaftlichen Betrieb angegliedert sind. Auch diese können – wie der zuvor beschriebene Annexhandel – einer Sonderregelung nach § 1 (9) BauNVO unterworfen werden und somit etwa in Dorfgebieten zugelassen werden. Die Festsetzungen sollten Hinweise darauf beinhalten, dass der jeweilige Hofladen einem landwirtschaftlichen Betrieb bzw. dessen Wirtschaftsstelle räumlich und funktional zugeordnet ist und überwiegend nur eigenerzeugte Produkte angeboten werden.

Grundsatz 6: Kioske, Backshops

Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. In Gewerbegebieten sind Convenience-Stores und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich.⁷⁵

⁷⁴ vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, AZ 4 C 16/07

⁷⁵ Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m ² VKF
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m ² VKF

Grundsatz 7: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

- 7.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuan siedlungen.
- 7.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

Erläuterung

Die Frage des Bestandsschutzes führt in unterschiedlichen Fallkonstellationen immer wieder zu Diskussionen. In der Bewertung von Vorhaben ergeben sich Konflikte, wenn der baugenehmigte und der ausgeübte Bestand nicht übereinstimmen bzw. das beabsichtigte Vorhaben mit dem baugenehmigten Bestand nicht kompatibel ist. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gilt grundsätzlich:

Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der „**passive**“ **Bestandsschutz**. **Dieser bezieht sich auf den baugenehmigten Bestand und die genehmigte Funktion**⁷⁶. **Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen** und erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung⁷⁷.

Verlagerungen und Veränderung der Nutzung (Vergrößerung oder Verkleinerung der Verkaufsfläche, Veränderung der Sortimentsstruktur) von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben, welche aus Betreibersicht im Allgemeinen im Sinne einer Standortsicherung beantragt werden, sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung)⁷⁸ nach den Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden. Diese sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen zentrenverträglich – auch mit der Option einer nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung – zu überplanen.

Die spezifische und oftmals auch komplizierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sachlage, kann die Anwendung der Prüfkriterien einschränken und macht Entscheidungen und Abwägungen vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes unabdingbar.

⁷⁶ Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um den baugenehmigten Bestand (gemäß Baugenehmigung) und nicht um den bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand (gemäß Bebauungsplan) handelt!

⁷⁷ vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster, Rn. 390.

⁷⁸ Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 - 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss. Somit ist hierbei nicht allein die Erweiterung in eine Wirkungsanalyse einzustellen, sondern auch der Bestand entsprechend zu bewerten bzw. einzubeziehen.

Hinsichtlich der Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel ist besonders auch das Ziel 6.5-7 LEP NRW einschlägig. Vor dem Hintergrund, dass sich bestehende Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Angeboten, außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nachhaltig auf das Zentrengefüge und die Nutzungen (ASB, GIB, Freiraum) auswirken können, wird im Rahmen differenzierter Sondergebietsfestsetzungen ein Festschreiben der Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandschutz genießenden Bestand an Sortimenten ermöglicht, um schließlich einen Zuwachs zentrenrelevanter Sortimente auszuschließen. Nur ausnahmsweise können dabei geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche in Betracht kommen.

11.6 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Das folgende Prüfschema dient zur **ersten Bewertung** neuer Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und dem darin formulierten Entwicklungsleitbild mit seinen Zielen, dem künftigen Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Kamen zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine **erste Einordnung** ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

Erläuterungen zur Tabelle 24:

- + zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen
- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kamen
- * Im Sinne der Grundsätze sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.
- ** Vorrangstandort für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente verträglich gestalten. Zentrenrelevante Randsortimente müssen einen funktionalen Bezug zum Kernsortiment aufweisen.

Tabelle 24: Ansiedlungsempfehlungen¹ für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe gemäß Einzelhandelskonzept (Prüfschema)

Zentrenkategorie	zentrenrelevantes Kernsortiment		nahversorgungsrelevantes Kernsortiment		nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH- (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH (> 800 m² VKF)
City Kamen (Hauptzentrum)	ja	ja	ja		ja	
Lünener Straße (Nahversorgungszentrum)	ja	nein	ja		ja	
außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierte Lage	nein (ausnahmsweise Betriebe bis zur Bagatellgrenze (Orientierungswert), besonderer Prüfbedarf bei Einzelhandelsagglomeration bis 800 m² VKF)	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	gemäß LEP NRW Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO im ASB, Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit (ausnahmsweise Betriebe bis zur Bagatellgrenze (Orientierungswert))		ja	ja, im ASB bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ²
Fachmarkttagglomerationen (Sonderstandorte)	nein gem. LEP NRW nicht zulässig (maßgeblich Ziel 6.4-8 LEP NRW)		nein gem. LEP NRW nicht zulässig (maßgeblich Ziel 6.4-8 LEP NRW)		ja	in GIB gem. LEP NRW Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig, im ASB zulässig bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ²
Sonstige solitäre Standorte WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO, nicht eindeutige Gebietsstruktur § 34 BauGB → Einzelfallprüfung ggf. Planerfordernis!	nein	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	nein	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, ggf. Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ²	in GIB gem. LEP NRW Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig, in ASB grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ²

Quelle: Darstellung Junker+Kruse (Erläuterungen nächste Seite)

Erläuterung zu Tabelle 24

- ¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).
- ² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW sowie des REHK ÖR zu begrenzen (siehe dazu Kapitel 11.4).

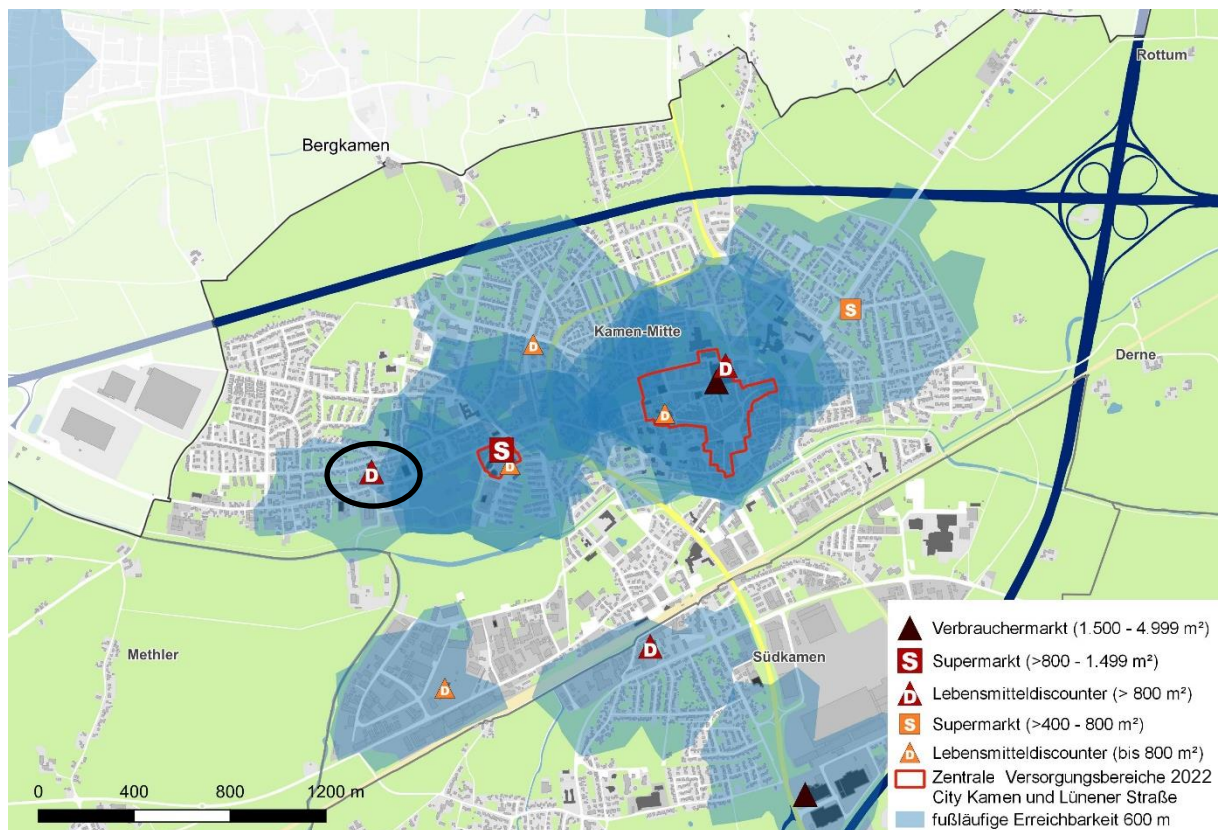
VKF = Verkaufsfläche, EH = Einzelhandelsbetrieb

11.7 Einordnung von Vorhaben

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurden an die Stadt Kamen verschiedene Anfragen mit Ansiedlungs- und Veränderungsabsichten von Lebensmittelmärkten gerichtet. Diese Vorhaben werden nachfolgend vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes kurz analysiert und bewertet. Es handelt sich dabei um folgende Standorte / Vorhaben:

- Nahversorgungsstandort: Lünener Straße, Kamen-Mitte (derzeit Lidl), Erweiterung eines bestehenden Marktes
- Nahversorgungszentrum Lünener Straße, Kamen-Mitte (derzeit Aldi Nord, Rewe), Erweiterung bestehender Märkte
- Nahversorgungsstandort: Dortmunder Allee, Südkamen (derzeit Lidl), Erweiterung eines bestehenden Marktes
- Nahversorgungsstandort: Bertolt-Brecht-Straße, Heeren-Werve (derzeit Netto Marken-Discount), Erweiterung eines bestehenden Marktes

11.7.1 Nahversorgungsstandort: Lünener Straße, Kamen-Mitte (derzeit Lidl)



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

Vorhaben	Lebensmitteldiscounter, Erweiterungsabsicht
Lage, Umgebung	städtebaulich integrierte Lage, Umgebung nördlich überwiegend Wohnnutzung, westlich, östlich und jenseits der Lünener Straße Mischnutzung (Gewerbe / Wohnen)
Einwohner im funktionalen Versorgungsgebiet	rund 2.000 Einwohner innerhalb des Nahbereichs (600 m – Iso-distanz) sowie rund 2.400 im erweiterten Versorgungsgebiet (nordwestlich anschließendes Wohnsiedlungsgebiet) → funktionales Versorgungsgebiet: rund 4.400 Einwohner
Entfernung zu Wohnstandorten	angrenzend
Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 1.200 m östlich zentraler Versorgungsbereich City Kamen, rund 550 m östlich zentraler Versorgungsbereich Lünener Straße
Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	Nahversorgungsstandorte: 600 m bis zum Nahversorgungszentrum Lünener Straße, Lebensmittelsupermarkt (Rewe + Getränkemarkt) und Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord) 850 m bis zum Standort Lessingstraße, Lebensmitteldiscounter (Norma)
Planungsrecht	§ 34 BauGB; Regionalplan ASB

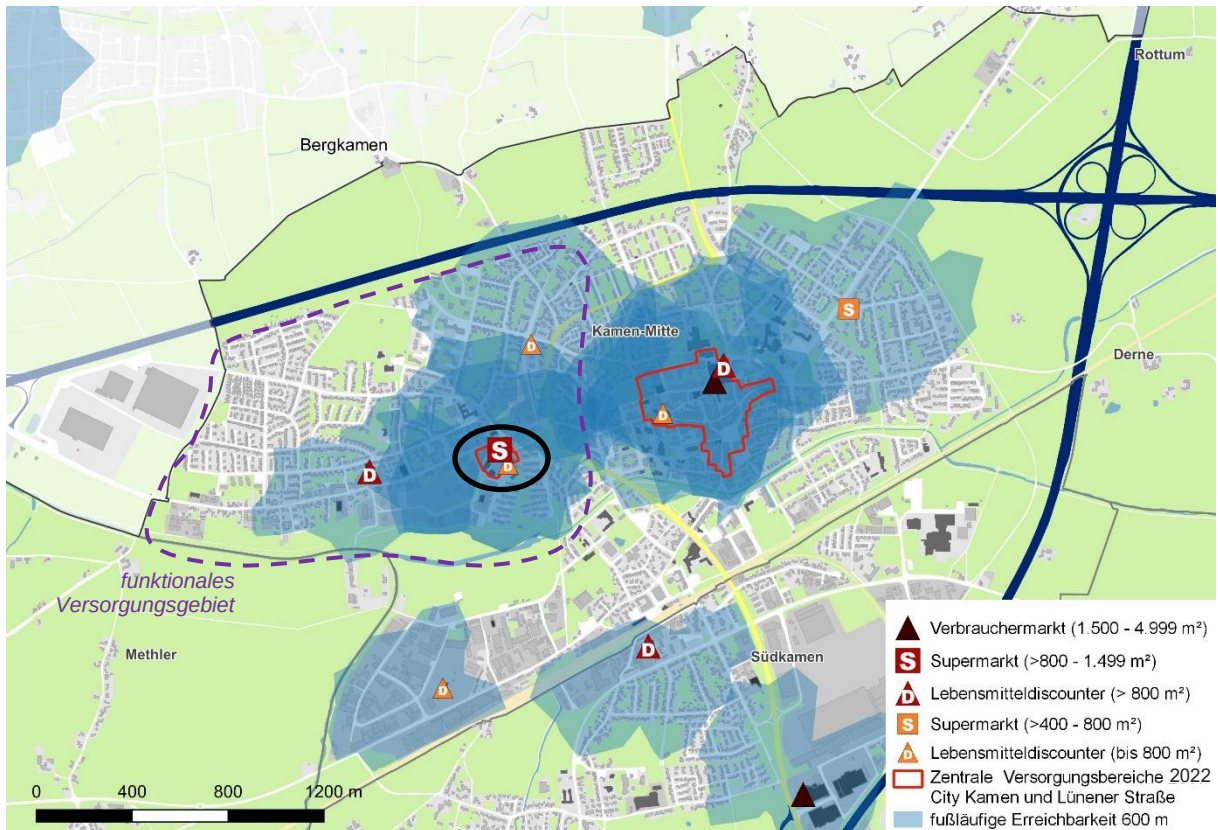
Einordnung

Der Standort ist gemäß Standortstruktur des Einzelhandelskonzeptes als Nahversorgungsstandort eingestuft. Er erfüllt nicht die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (siehe dazu auch Kapitel 8.3.1).

Es handelt sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Einschlägig ist Steuerungsgrundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes (Kapitel 11.2) mit den Prüfkriterien zur Ausnahmeregelung: Städtebauliche Atypik Nahversorgung:

- Mit den Angeboten aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege beläuft sich der Anteil des **nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes** auf rund 90 % (Der Flächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt somit rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche).
- Der Lebensmitteldiscounter befindet sich an der **Lünener Straße in städtebauliche integrierte Lage**. Er ist aus dem Wohnsiedlungsbereich Lünen Höhe für rund 2.000 Einwohner fußläufig erreichbar, d. h. in max. 5 Minuten Fußweg bzw. einer 600 m-Wege­distanz. Außerhalb der 600 m-Isodistanz leben darüber hinaus rund 2.400 Einwohner, die ebenfalls zum funktionalen Versorgungsgebiet des Marktes gezählt werden können.
- Das Vorhaben muss **hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich** sein (hier nicht Prüfgegenstand).
- Es besteht **keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter im zentralen Versorgungsbereich City Kamen, jedoch eine Überschneidung mit dem des Nahversorgungszentrums Lünener Straße**.
- Im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, soll sich die Dimensionierung des Marktes am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientieren. Bezogen auf die quantitative und räumliche Ausstattung im Stadtteil Kamen-Mitte sowie die Versorgungsfunktion des Standortes soll sich der Umsatz des Marktes im Rahmen einer Kaufkraftabschöpfung bis zu 35 % im funktionalen Versorgungsgebiet bewegen.
Unter Berücksichtigung der Ausnahmeregelung: Städtebauliche Atypik Nahversorgung und damit auch der landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP NRW sind für den Standort aktuell keine Erweiterungsoption absehbar.

11.7.2 Nahversorgungszentrum: Lünener Straße, Kamen-Mitte (derzeit Rewe, Aldi Nord)



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

Vorhaben	Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord) und Lebensmittelvollsortimenter (Rewe), Erweiterungsabsicht
Lage, Umgebung	Lage im zentralen Versorgungsbereich, Umgebung nördlich (jenseits der Lünener Straße), östlich und südlich überwiegend Wohnnutzung, westlich Mischnutzung (Gewerbe bzw. Einzelhandel / Wohnen)
Einwohner im funktionalen Versorgungsgebiet	rund 3.000 Einwohner innerhalb des Nahbereichs (600 m – Iso-distanz) sowie (zusätzlich) rund 5.700 Einwohner im erweiterten Versorgungsgebiet (westlich der Innenstadt gelegenes Wohnsiedlungsgebiet) → funktionales Versorgungsgebiet: rund 8.700 Einwohner
Entfernung zu Wohnstandorten	angrenzend
Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	rund 650 m östlich (zentraler Versorgungsbereich City Kamen)
Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	Nahversorgungsstandorte: 550 m bis zum Standort Lünener Straße (West), Lebensmitteldiscounter (Lidl) 500 m bis zum Standort Lessingstraße, Lebensmitteldiscounter (Norma)
Planungsrecht	Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan, ASB

Einordnung

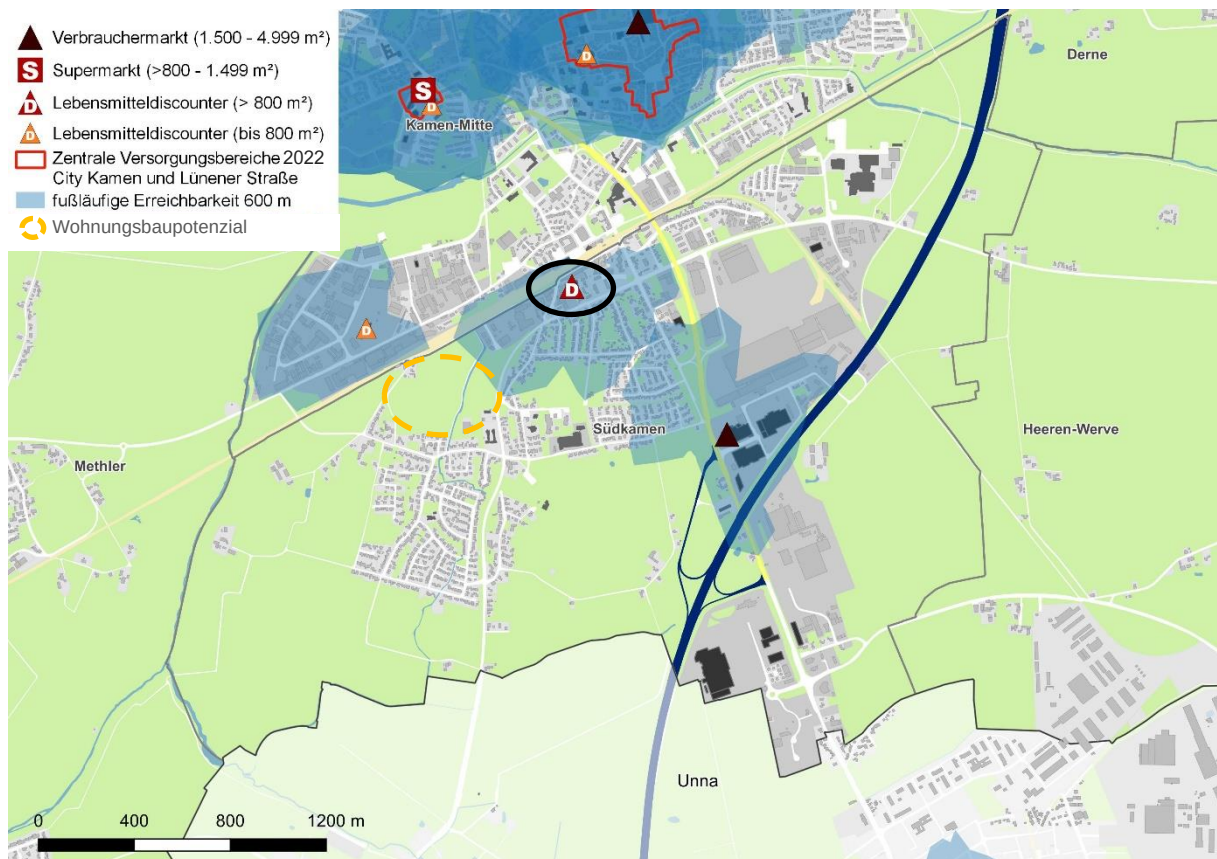
Der Standort befindet sich gemäß Standortstruktur des Einzelhandelskonzeptes innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) eingestuft.

Es handelt sich um einen Verbundstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter, die jeweils nahversorgungsrelevante Kernsortimente aufweisen. Außerdem befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches weitere Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen., Einschlägig ist Steuerungsgrundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes (Kapitel 11.2). Danach gilt:

- 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.

Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sowie der landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP NRW sind für die Märkte Erweiterungsoption absehbar. Im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse im Auftrag der Stadt Kamen sind unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu untersuchen.

11.7.3 Nahversorgungsstandort: Dortmunder Allee, Südkamen (derzeit Lidl)

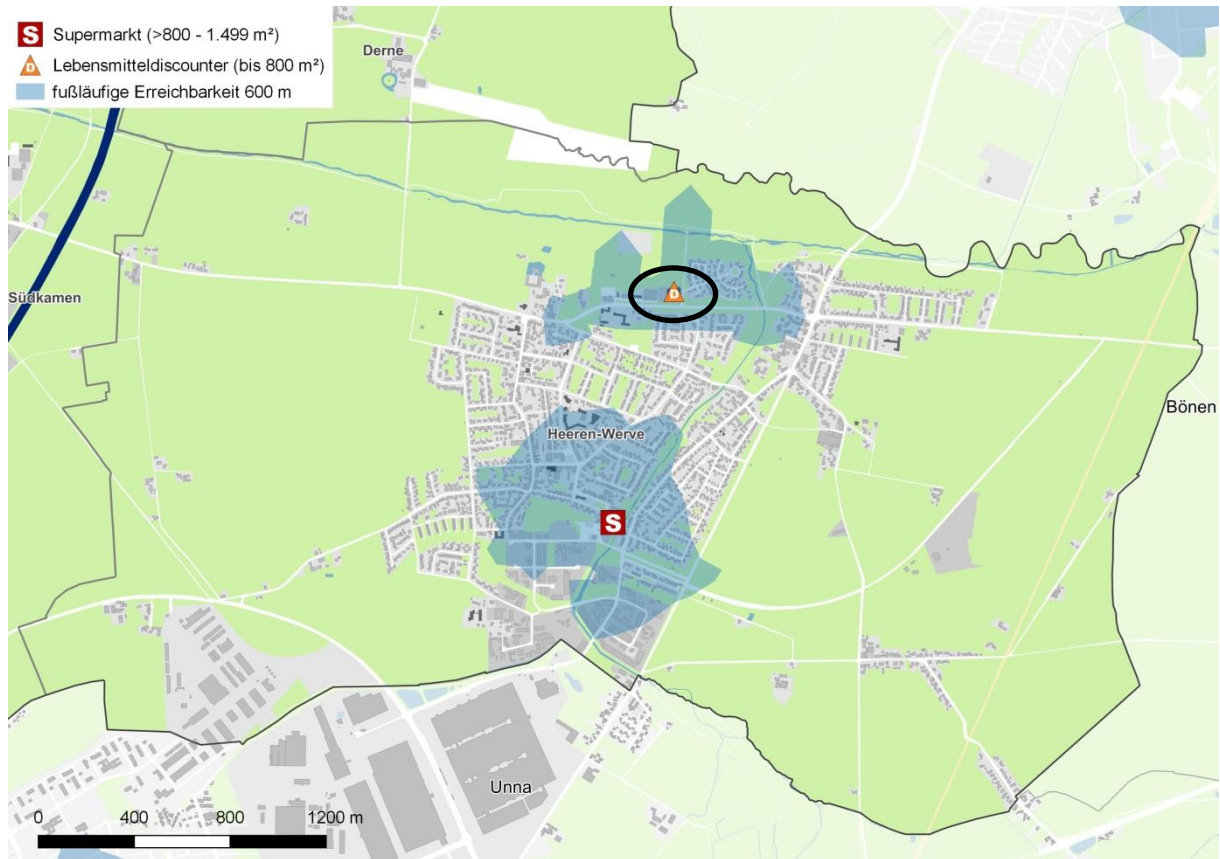


Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Kamen, 12 / 2018; gerundete Werte; Kartengrundlage: Stadt Kamen 2018 & ALKIS NBA Kreis Unna 2018

Vorhaben	Lebensmitteldiscounter, Erweiterungsabsicht
Lage, Umgebung	städtebaulich integrierte Lage, nördliche Randlage im Siedlungsbereich Südkamen, in der näheren Umgebung, westlich gewerbliche Nutzung, östlich und nördlich Wohnnutzung, südlich jenseits der Dortmunder Allee Wohnnutzung (faktisch: Mischnutzung)
Einwohner im funktionalen Versorgungsgebiet	rund 1.100 Einwohner innerhalb des Nahbereichs (600 m – Isodistanz) sowie rund 2.500 im erweiterten Versorgungsgebiet (westlich gelegener Wohnsiedlungsbereich ohne eigene Nahversorgung) → funktionales Versorgungsgebiet: rund 3.600 Einwohner
Entfernung zu Wohnstandorten	tlw. angrenzend
Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	im Stadtteil Südkamen bestehen keine zentralen Versorgungsbereiche, Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich City Kamen und zum zentralen Versorgungszentrum Lünener Straße jeweils rund 1.000 m
Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	Im Stadtteil Südkamen besteht kein Nahversorgungsstandort. Die Wettbewerbssituation wird durch Anbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage (Aldi Nord, Hemsack; Kaufland, Zollpost) geprägt. nächstgelegener Nahversorgungsstandort Lünener Straße (Rewe Aldi Nord) in rund 1.000 m

Planungsrecht	§ 34 BauGB; Regionalplan GIB
Einordnung	Der Standort ist gemäß Standortstruktur des Einzelhandelskonzeptes als Nahversorgungsstandort eingestuft. Er besitzt eine wichtige Versorgungsbedeutung im Stadtteil Südkamen und genießt in diesem Sinne Bestandsschutz. Allerdings befindet er sich in einem als GIB ausgewiesenen Bereich gemäß Regionalplan, was seine Entwicklungsfähigkeit in die Großflächigkeit gemäß LEP NRW ausschließt bzw. woraus sich ein Planerfordernis ergibt. Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes und damit auch der landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP NRW ist für den Standort aktuell keine Erweiterungsoption absehbar. Eine Verlagerung des Marktes nach Westen, im Zuge der Umsetzung des Projekts „Wohnbauland an der Schiene“ kann zu einer Verbesserung der räumlichen Versorgung in Südkamen beitragen. Dabei sollte eine Folgenutzung am entstehenden Altstandort durch Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Da entsprechende gesicherte Planungen derzeit nicht vorliegen, ist die Dimensionierung des Lebensmittelmarktes im Planungsfall unter Berücksichtigung geplanter Wohneinheiten erneut zu bewerten.

11.7.4 Nahversorgungsstandort: Bertolt-Brecht-Straße, Heeren-Werve (derzeit Netto Marken-Discount)



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

Vorhaben	Lebensmitteldiscounter, Erweiterungsabsicht
Lage, Umgebung	städtebaulich integrierte Lage durch den Bezug zu den östlich und südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen nur bedingt gegeben; nördlich des Standortes landwirtschaftliche Nutzung, westlich des Standortes Sporteinrichtungen
Einwohner im funktionalen Versorgungsgebiet	rund 750 Einwohner innerhalb des Nahbereichs (600 m – Isodistanz) sowie rund 3.000 Einwohner im erweiterten Versorgungsgebiet (westlich gelegener Wohnsiedlungsbereich ohne eigene Nahversorgung, südlich gelegener Wohnsiedlungsbereich - teilweise) → funktionales Versorgungsgebiet: rund 3.750 Einwohner
Entfernung zu Wohnstandorten	tlw. angrenzend
Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich (Luftlinie)	im Stadtteil Heeren-Werve bestehen keine zentralen Versorgungsbereiche, Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich City Kamen rund 3,8 km
Entfernung zum nächsten Nahversorgungsstandort (Luftlinie)	Nahversorgungsstandort Westfälische Straße (derzeit Edeka) in rund 1.000 m
Planungsrecht	B-Plan Nr. 17 Ka-HW – Heerener Straße WA gemäß § 4 BauNVO (zulässig sind demnach Läden zur Gebietsversorgung)

Einordnung

Der Standort liegt im Stadtteil Heeren-Werve, der siedlungsräumlich eine kompakte, vom Hauptsiedlungsbereich der Stadt deutlich abgesetzte Struktur aufweist. Er ist gemäß Standortstruktur des Einzelhandelskonzeptes als Nahversorgungsstandort eingestuft. Als einer von zwei Nahversorgungsstandorten im Stadtteil Heeren-Werve, in dem es darüber hinaus keinen zentralen Versorgungsbereich gibt, übernimmt er eine wichtige Versorgungsfunktion. Aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand umfasst sein unmittelbarer Nahbereich nur ein geringes Einwohnerpotenzial.

Der Lebensmitteldiscounter besitzt ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Einschlägig hinsichtlich einer Bewertung der Erweiterungsabsicht ist Steuerungsgrundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes (Kapitel 11.2) mit den Prüfkriterien zur Ausnahmeregelung: Städtebauliche Atypik Nahversorgung:

- Mit den Angeboten aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege beläuft sich der Anteil des **nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes** auf rund 90 % (Der Flächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt somit rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche).
- Der Lebensmitteldiscounter befindet sich an der **Bertolt-Brecht-Straße, am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Heeren-Werve**. Er ist aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen für rund 750 Einwohner fußläufig erreichbar, d. h. in max. 5 Minuten Fußweg bzw. einer 600 m–Wegedistanz. Außerhalb der 600 m–Isodistanz können rund 3.000 Einwohner dem funktionalen Versorgungsgebiet des Marktes zugerechnet werden.
- Das Vorhaben muss hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich sein (hier nicht Prüfgegenstand).
- Es besteht keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen.

Im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, soll sich die Dimensionierung des Marktes am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientieren.

Unter Berücksichtigung der Ausnahmeregelung: Städtebauliche Atypik Nahversorgung und damit auch der landesplanerischen Vorgaben gemäß LEP NRW besteht für den Standort eine Erweiterungsoption in die Großflächigkeit. Aufgrund der Lage in einem WA besteht ein Planerfordernis. Ggf. sollte in diesem Zusammenhang eine städtebauliche Wirkungsanalyse im Auftrag der Stadt Kamen erfolgen, die neben den einschlägigen rechtlichen Rahmenbedingungen (hinsichtlich städtebaulicher Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO) die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt.

12 Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept ist nach Ratsbeschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1(6) Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung "zu berücksichtigen". Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch die Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich. Die Planungspraxis zeigt zwar, dass die Umsetzung von Einzelhandelskonzepten teilweise auf Schwierigkeiten trifft; bei vollständiger und gezielter Anwendung des Rechtsinstrumentariums ist sie jedoch durchaus möglich.

Im Folgenden wird kurz erläutert, in welcher Weise das Einzelhandelskonzept durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden kann. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügeklausel des § 34 (1) BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

- § 1 (5 - 9) BauNVO zur Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten;
- § 11 (3) BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);
- § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
- § 34 (3) BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen – also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden).

Im Anschluss an die allgemeingültigen Ausführungen zur Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums wird in Tabelle 20 ein Überblick über die Entwicklungsziele und die bauplanungsrechtliche Situation der prägenden Einzelhandelsstandorte in der Stadt Kamen (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches City Kamen) gegeben.

12.1 Anwendung des § 1 Absatz 5 bis 10 BauNVO

Nach § 1 (5 - 9) BauNVO können die Standardvorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten der §§ 2 - 9 BauNVO individuellen Bedürfnissen angepasst werden, indem bestimmte Vorhaben ausgeschlossen oder nur für ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Diese Möglichkeit kann auch dafür genutzt werden, in bestimmten Baugebieten den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und nur nahversorgungsrelevante Betriebe ausnahmsweise zulässig zu machen. Über § 1 (10) BauNVO können vorhandenen Betriebe über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden (sogenannte Fremdkörperfestsetzung).

Da großflächiger Einzelhandel in aller Regel ohnehin nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten nach § 11 (3) BauNVO zulässig ist, liegt die Hauptbedeutung der Steuerung über § 1 (5 - 10) BauNVO darin, die Entwicklung des nicht großflächigen Einzelhandels zu steuern – entweder durch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen oder durch die Änderung vorhandener Pläne durch Hinzufügung textlicher Festsetzungen. Auch die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne sollten hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept überprüft werden; ggf. sind deren Festsetzungen anzupassen.

12.2 Anwendung des § 11 Absatz 3 BauNVO

Nach § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich „nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.“ Dabei sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelskonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur rechtssicheren Anwendung dieser Vorschrift, indem es die zu schützenden zentrale Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße definiert und die Datengrundlage zur Klärung der Frage liefert, welche Auswirkungen von der Ansiedlung eines bestimmten Betriebs auf die Versorgung der Bevölkerung in dessen Umfeld zu erwarten wären.

12.3 Anwendung des § 15 BauNVO

Das Einzelhandelskonzept kann im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dazu beitragen, die „Eigenart des Baugebiets“ zu definieren, zu der sich ein beantragtes Vorhaben nach „Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung“ nicht in Widerspruch setzen darf. In erster Linie ist für diese Definition allerdings der betreffende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verantwortlich. Das Einzelhandelskonzept kann hier nur Interpretationshilfe liefern.

12.4 Anwendung des § 34 Absatz 3 BauGB

Für den unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004 (EAG Bau) die Möglichkeiten erweitert, die Entwicklung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu steuern. Bis zum EAG Bau 2004 konnten über die Einfügeklausel des § 34 (1) BauGB nur Auswirkungen des beantragten Vorhabens in seiner „näheren Umgebung“ berücksichtigt werden. Seit 2004 können auch „Fernwirkungen“ zur Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB führen. Vorhaben des Einzelhandels sind gemäß § 34 (3) BauGB unzulässig, wenn von ihnen „schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind“. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen großflächigen Betrieb im Sinne des § 11 (3) BauNVO handelt oder um einen kleineren Betrieb. Die Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit darf nicht als Indiz dafür verwendet werden, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies muss immer im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Einzelhandelskonzept kann durch seine Datengrundlage einen solchen Nachweis erleichtern.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 (3) BauGB sind insbesondere dann zu erwarten, wenn der prognostizierte Kaufkraftabfluss aus zentralen Versorgungsbereichen dort zu Ladenleerständen, zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt oder zur Aufgabe eines für den Fortbestand des Zentrums wichtigen „Frequenzbringers“ führt, so dass mit einem erheblichen Absinken des Versorgungsniveaus zu rechnen ist. § 34 (3) stellt dabei ausschließlich auf in der Realität bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche ab. Eine mögliche Beeinträchtigung von lediglich geplanten Zentren kann einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Ein Einzelhandelskonzept muss also – wie hier geschehen – klare Aussagen dazu treffen, ob definierte zentrale Versorgungsbereiche bereits vorhanden sind oder erst entwickelt werden sollen.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen ist also auch zur Beurteilung von Vorhaben nach § 34 (3) BauGB heranzuziehen. Es benennt die zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße, die vor schädlichen Auswirkungen durch Neuansiedlung von Betrieben außerhalb des Zentrums bewahrt werden sollen und grenzt sie ab. Das Konzept definiert zudem die Bedingungen, bei deren Vorliegen Einzelhändler zur Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

12.5 Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB

Da sich der Nachweis der „Zentrenschädlichkeit“ eines Projektes im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnete die BauGB-Novelle 2007 zusätzlich die Möglichkeit, durch einen einfachen Bebauungsplan bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. § 9 Abs. 2a BauGB lautet:

2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 (1 und 2) zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 (2a) Satz 1 BauGB enthält, kann gemäß § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann u. a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 (2a) BauGB kann aber auch auf ganze Quartiere ausgedehnt werden, die zum Teil bereits mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant sind. Dort ist das identische Regelungsziel der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels durch die Einfügung von Festsetzungen nach § 1 (5, 9) BauNVO 1990 zu erreichen. Für derartige „strategische Bebauungspläne“ muss ein Umweltbericht angefertigt werden, da sie nicht nur Festsetzungen nach § 9 (2a) BauGB, sondern auch solche nach der BauNVO enthalten. Der Umweltbericht ist jedoch einfach herzustellen, da

von einem Plan zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels die „klassischen“ Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft) nicht betroffen sind.

§ 9 (2a) BauGB nimmt ausdrücklich Bezug auf „ein ... städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB..., das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“. Damit wird verdeutlicht und anerkannt, dass die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes in aller Regel Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 (2a) BauGB ist. Die Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels werden direkt aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet. Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept rechtfertigt die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels durch strategische Bauleitplanung. Diese Bauleitplanung kann zweckmäßigerweise auf mehrere Bebauungspläne verteilt werden. Das Einzelhandelskonzept definiert die zentralen Versorgungsbereiche City Kamen sowie Lünener Straße und bietet die Maßstäbe und Argumente dafür, auf welche Weise diese zu schützen sind und wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

12.5.1 Definition des „zentralen Versorgungsbereiches“

Der Gesetzesbegriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ umfasst grundsätzlich alle Stufen von Zentren. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs setzt eine Mehrzahl von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen voraus⁷⁹, das Zentrum muss eine eigene städtebauliche Qualität besitzen. Ein einzelner Betrieb stellt kein Zentrum dar, auch nicht bei Großflächigkeit. Er darf nicht durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn er eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und sein Verbleib für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wünschenswert wäre. Schutz vor Konkurrenz darf kein Ziel der Bauleitplanung sein, daher ist auch eine „Überversorgung“ in der Angebotsstruktur kein städtebaulich verwendbares Argument.

Anders als bei der Anwendung des § 34 (3) BauGB könnten über § 9 (2a) BauGB auch Bereiche geschützt werden, die nach der planerischen Konzeption der Stadt in ihren zentralen Funktionen erst noch entwickelt werden sollen. Ein Nukleus sollte allerdings bereits vorhanden sein. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kamen wurden daher nicht nur bereits vollständig, funktionsfähig, vorhandene Zentren benannt und abgegrenzt. Es wurde auch – allerdings mit einem abschlägigen Ergebnis – geprüft, ob andernorts ggf. weitere Zentren zu entwickeln sind.

12.5.2 Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels

Festsetzungen nach § 9 (2a) BauGB können nur für unbeplante Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB getroffen werden. Wie oben bereits erwähnt wurde, kann der Geltungsbereich von strategischen Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des zentrenrelevanten Einzelhandels aber auch die Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mitumfassen, denen Festsetzungen nach § 1 (5 bis 9) BauNVO hinzugefügt werden sollen. Der jeweilige

⁷⁹ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006 - 7 A 964/05-. juris.

Bebauungsplan ändert dann als Sammelbebauungsplan die einbezogenen, bereits vorhandenen Bebauungspläne. Nur auf diese Weise lässt sich verhindern, dass sich die Geltungsbereiche vorhandener Bebauungspläne ohne gezielte Festsetzungen zur Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels in einem sonst nach § 34 BauGB zu beurteilenden Umfeld wie Schlupflöcher auswirken.

Die vordringlichen Geltungsbereiche zur Abwehr von zentrenunverträglichen Einzelhandelsansiedlungen in besonders gefährdeten Bereichen (z. B. Konversionsflächen, aufgegebene Bahnflächen, Gewerbebrachen, Bauflächen an Ausfallstraßen) lassen sich meist aus der örtlichen Gebietsstruktur ableiten.

Schwieriger ist es, weiträumige Teilbereiche strategisch zu überplanen, um bei den in Kamen gegebenen, potenziellen Ansiedlungsflächen den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in allen Problembereichen abzusichern. Hier empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

- In einem ersten Schritt sollten die Problembereiche eingegrenzt werden, in denen die vorsorgliche Regulierung der Standortwahl des Einzelhandels nach Maßgabe der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes durch verbindliche Bauleitplanung sinnvoll und erforderlich erscheint.
- Die dafür aufzustellenden Bebauungspläne sollten dann sachlich getrennt, verfahrensmäßig jedoch gebündelt durch das Aufstellungsverfahren geführt werden.

Die zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße müssen innerhalb der Pläne jeweils flächenscharf abgegrenzt werden (siehe dazu auch Kapitel 9.1, Karte 20). Dabei gelten die üblichen Anforderungen an solche Abgrenzungen, insbesondere das Bestimmtheitsgebot: es muss ohne Interpretationsspielraum erkennbar sein, für welche Flächen welche Festsetzungen gelten. Im Regelfall sollte die Abgrenzung nach innen den Flurstücksgrenzen folgen. Nach außen können die Grenzen der Stadt und der Stadtteile verwendet werden.

12.5.3 Festsetzungsinhalte

§ 9 (2a) BauGB eröffnet ebenso wie § 1 (5 bis 9) BauNVO die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. Als „Arten von Nutzungen“ kommen sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa Lebensmittelgeschäfte) in Frage. Dabei ist auf in der Realität vorzufindende und im Einzelfall nach objektiven Kriterien eindeutig bestimmbare Typen abzustellen. Die Betriebsform (z. B. Bedienungsladen oder Selbstbedienung, Discounter oder Vollversorger) ist kein zulässiges Kriterium, sondern dem Wettbewerb zu überlassen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Schwelle der „Zentrenschädlichkeit“ für unterschiedliche Sortimente unterschiedlich anzusetzen ist.

Analog zu § 1 (9) BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten städtebaulich begründet sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sein. Allerdings dürfen auch Sortimente ausgeschlossen werden, die in den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen City Kamen und Lünener Straße noch nicht vertreten sind, wenn ihre Ansiedlung zur Entwicklung dieser Zentren nur dort zulässig sein soll.

Die Bauleitplanung zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels kann für Teile des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans jeweils unterschiedliche Festsetzungen treffen, also z. B. für

bereits gut versorgte Bereiche oder nicht integrierte Lagen weiter gehende Nutzungsbeschränkungen vorsehen als für unterversorgte Stadtteile.

12.5.4 Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung

In der Begründung der Bebauungspläne ist darzulegen, in welcher Weise deren Festsetzungen dem Erhalt und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße dienen und im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung liegen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen muss daraufhin geprüft werden, ob er zur Umsetzung dieser Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Dabei kann auf eine schlüssige, städtebaulich begründete Planungskonzeption, insbesondere also auf das Einzelhandelskonzept, zurückgegriffen werden; ein konkreter Gefährdungsnachweis für jede einzelne ausgeschlossene Nutzung ist nicht erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundeigentums in erheblichem Maße einschränken, denn die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes stellt oft die wirtschaftlichste Verwertungsmöglichkeit eines Grundstücks dar, z. B. an stark befahrenen Verkehrsstraßen. Diese privaten Belange sind zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zur frühzeitigen Ermittlung der privaten Belange kann es angeraten sein, auch bei Aufstellung im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Im Rahmen der Planaufstellung ist weiterhin die Frage zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, da das Planungsziel darin besteht, bisher zulässige Grundstücksnutzungen künftig auszuschließen. Allerdings dürfte i. d. R. die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung abgelaufen sein, so dass nach § 42 BauGB allenfalls Eingriffe in ausgeübte Nutzungen zu entschädigen wären.

12.6 Analyse aktueller bauplanungsrechtlicher Grundlagen in Kamen

Für die im Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen definierten Standorte außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche City Kamen und Lünener Straße (Nahversorgungsstandorte, vgl. dazu Kapitel 9.2; Sonderstandorte, vgl. dazu Kapitel 9.3) werden im Regionalplan, im Flächennutzungsplan und in den aufgeführten Bebauungsplänen nachfolgend aufgeführte einzelhandelsrelevante Regelungen getroffen.

Neben den verbindlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben ist für einzelne Bereiche die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen. Explizit handelt es sich hierbei um die Nahversorgungsstandorte Dortmunder Allee (derzeit Lidl), Lünener Straße (derzeit Lidl), Lessingstraße (derzeit Norma), Robert-Koch-Straße (derzeit Norma) und Königsberger Straße (derzeit Mix Markt) sowie die sonstigen Standorte Am Bahnhof (derzeit Raiffeisenmarkt) und Unnaer Straße (derzeit DasDies-Second-Hand-Kaufhaus).

Neben den im Einzelhandelskonzept definierten Entwicklungsbereichen thematisiert die nachfolgende Analyse zudem die bauplanungsrechtlichen Grundlagen des Grundversorgungsstandortes an der Straße Hemsack (derzeit Aldi Nord) sowie sonstiger Standorte (wie beispielsweise am Standort Edisonstraße, derzeit Mode Kress), da an diesen Standorten unter Umständen ein

rechtskräftiges Planungsrecht bestehen kann, das den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kamen entgegensteht.

Die nachfolgenden Tabellen beziehen sich auf die zuvor aufgeführten Standorttypen:

Tabelle	Standorttyp	Seite
Tabelle 25	Nahversorgungsstandorte	188
Tabelle 26	Grundversorgungsstandort	192
Tabelle 27	Sonderstandorte	193
Tabelle 28	sonstige Standorte	195

Tabelle 25: Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für Nahversorgungsstandorte gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
Nahversorgungsstandorte (in städtebaulich integrierter Lage)	Dortmunder Allee (derzeit Lidl)	<u>Regionalplan:</u> GIB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_GE Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> Kein B-Plan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 als Nahversorgungsstandort Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 24 Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen, Kapitel 11.6 derzeit kein Steuerungserfordernis , falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtliche Instrumente, siehe dazu auch Kapitel 11.7.2
	Lünener Straße (derzeit Lidl)	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_M Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> Kein B-Plan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 als Nahversorgungsstandort Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 24 Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen, Kapitel 11.6 derzeit kein Steuerungserfordernis , falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtliche Instrumente, siehe dazu auch Kapitel 11.7.1
	Lessingstraße (derzeit Norma)	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_W Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> Kein B-Plan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 als Nahversorgungsstandort Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 24 Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen, Kapitel 11.6, jedoch besitzt der Standort aufgrund bestehender

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
				räumlicher Verhältnisse derzeit keine nennenswerten Entwicklungsmöglichkeiten derzeit kein Steuerungserfordernis , falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtliche Instrumente
	Robert-Koch-Straße (derzeit Norma)	<u>Regionalplan</u> : ASB <u>Flächennutzungsplan</u> : FNP_W Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan</u> : Kein B-Plan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 als Nahversorgungsstandort Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 24 Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen, Kapitel 11.6, jedoch besitzt der Standort aufgrund bestehender räumlicher Verhältnisse derzeit keine nennenswerten Entwicklungsmöglichkeiten derzeit kein Steuerungserfordernis , falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtliche Instrumente
	Einsteinstraße (derzeit Rewe, Rewe Getränkemarkt)	<u>Regionalplan</u> : ASB <u>Flächennutzungsplan</u> : FNP_W Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan</u> : 13 Ka-Me – Einsteinstraße 1 14.04.1973, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 als Nahversorgungsstandort Steuerungsinstrument B-Plan Nr. 13 Ka-Me – Einsteinstraße 1 WA gemäß § 4 BauNVO (zulässig sind demnach Läden zur Gebietsversorgung) → Sicherung des Bestands → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 24 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kamen unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
	Bertolt-Brecht-Straße (derzeit Netto Marken Discount)	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> Fläche für den Gemeinbedarf Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> 17 Ka-HW – Heerener Straße 31.12.2004, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 als Nahversorgungsstandort Steuerungsinstrument B-Plan Nr. 17 Ka-HW – Heerener Straße WA gemäß § 4 BauNVO (zulässig sind demnach Läden zur Gebietsversorgung) → Sicherung des Bestands, ggf. Entwicklung in die Großflächigkeit → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 24 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kamen unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze Anfrage zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-discounters liegt vor, siehe dazu Kapitel 11.7.4 im Planungsfall besteht ein Steuerungsbedarf, ggf. Änderung Bebauungsplan
	Westfälische Straße (derzeit Edeka)	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_SO Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> 15 Ka-HW – Königsborn 2/5 04.02.2003, Rechtskraft gem. §10 (3) BauGB	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 als Nahversorgungsstandort Steuerungsinstrument B-Plan Nr. 15 Ka-HW – Königsborn 2/5 SO „Einzelhandel für Lebensmittel, mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m², davon 900 m² Lebensmittel und 300 m² Getränke“ → Sicherung des Bestands, moderate Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
				→ darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 24 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kamen unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze im benachbarten MI befindet sich ein Getränkemarkt im Planungsfall kann sich ein Steuerungserfordernis ergeben
	Königsberger Straße (derzeit Mix markt)	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_W Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> Kein B-Plan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 als Nahversorgungsstandort Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 24 Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen, Kapitel 11.6, jedoch besitzt der Standort aufgrund bestehender räumlicher Verhältnisse derzeit keine nennenswerten Entwicklungsmöglichkeiten derzeit kein Steuerungserfordernis, falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtliche Instrumente

Tabelle 26: Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für den Grundversorgungsstandort gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
Grundversorgungsstandort	Hemsack (derzeit Aldi Nord)	<u>Regionalplan:</u> GIB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_GI Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> 51 Ka – Hemsack Aufhebungsbeschluss am 02.07.2019 gefasst	§ 30 BauGB	Bestandsstandort → keine Entwicklung gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes Gemäß Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 51.1 Ka - Gewerbegebiet Hemsack ist eine gewerbliche Baufläche geplant, um das vorhandene räumliche Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen verträglich zu steuern.

Tabelle 27: Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für Sonderstandorte gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
Fachmarktstandorte	Zollpost (derzeit Kaufland, Hornbach Smyth, Meda-Küchen)	<u>Regionalplan:</u> GIB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_SO Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> 06 Ka – Zollpost 16.09.2014 Beschluss zur Neuaufstellung 6.1 Ka - Zollpost	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 → Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Kernsortiment nicht kompatibel mit städtebaulichen Zielvorstellungen, es besteht Steuerungs- und Planerfordernis Steuerungsinstrument B-Plan Nr. 06.1 Ka - Zollpost, Neuaufstellung derzeit in Bearbeitung → Revitalisierung des Kaufland-Standortes Aufgrund der Lage im GIB ist Ziel 6.5-8 LEP NRW maßgeblich zu beachten, dies besagt, dass Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb ASB entgegenzuwirken haben.
	Kamen Karree (derzeit IKEA, Gartencenter Dehner, Mäx)	<u>Regionalplan:</u> GIB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_SO Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> 70 Ka – Kamen Karree 30.03.2004, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 Entwicklung nur im Rahmen des bestehenden Planungsrechts möglich Steuerungsinstrument B-Plan Nr. 70 Ka - Kamen Karree SO Einzelhandel Einrichtungshaus, max. 25.000 m² 18.100 m² Verkaufsfläche Kernsortiment 1 (Möbel), 1.900 m² Verkaufsfläche Kernsortiment 2 (sonstige, nicht zentrenrelevante Sortimente) (gem. Positivliste), 5.000 m²

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
				zentrenrelevante Randsortimente (gem. Positivliste), nahversorgungsrelevante Sortimente (ohne Liste) 180 m² Verkaufsfläche) SO Baumarkt, Baustoffhandel, Gartencenter max. 8.200 m², zentrenrelevante Randsortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche Kernsortiment 1-6 und zentrenrelevante Randsortimente gem. Positivliste im Planungsfall kann sich ein Steuerungserfordernis ergeben, u. a. Anpassung an Kamener Sortimentsliste Aufgrund der Lage im GIB ist Ziel 6.5-8 LEP NRW maßgeblich zu beachten, dies besagt, dass Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb ASB entgegenzuwirken haben.

Tabelle 28: Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für sonstige (großflächige) Standorte gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
sonstige Standorte	Germaniastraße (derzeit Möbel König)	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_W Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> 27 Ka-Me – Römerweg 31.03.1984, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB	§ 30 BauGB	Einzelstandort, Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 Entwicklung nur im Rahmen des bestehenden Planungsrechts möglich Steuerungsinstrument B-Plan Nr. 27 Ka-ME – Römerweg WB gem. § 4a BauNVO: danach sind Einzelhandelsnutzungen, die mit Wohnnutzung vereinbar sind sowie klein- und großflächige Betriebe soweit sie nicht nach § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig sind, zulässig derzeit kein Steuerungserfordernis , falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtliche Instrumente
	Wilhelm-Bläser-Straße (derzeit Robbert Baustoffe)	<u>Regionalplan:</u> GIB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_GI Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> 51 Ka – Hemsack Aufhebungsbeschluss am 02.07.2019 gefasst	§ 30 BauGB	Einzelstandort, Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 Gemäß Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 51.1 Ka - Gewerbegebiet Hemsack ist eine gewerbliche Baufläche geplant, um das vorhandene räumliche Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen verträglich zu steuern.
	Am Bahnhof (derzeit Raiffeisenmarkt)	<u>Regionalplan:</u> ASB/GIB (Flächenunschärfe) <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_M Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> Kein B-Plan	§ 34 BauGB	Einzelstandort, Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 im Planungsfall kann sich ein Steuerungserfordernis ergeben

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
	Unnaer Straße (derzeit DasDies Second-Hand-Kaufhaus)	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_M Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> Kein B-Plan	§ 34 BauGB	Einzelstandort, Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 im Planungsfall kann sich ein Steuerungserfordernis ergeben
	Edisonstraße (derzeit Mode Kress)	<u>Regionalplan:</u> GIB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_GI Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> 10 Ka – Edisonstraße 16.07.1967, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB	§ 30 BauGB	Bestandsstandort → keine Entwicklung im Planungsfall kann sich ein Steuerungserfordernis ergeben Anpassung an neue BauNVO!
	Märkische Straße (derzeit Küchen Specht)	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_W Stand 17.02.2004 <u>Bebauungsplan:</u> 01 Ka-HW – Heeren 17.10.1963, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB	§ 30 BauGB	Einzelstandort, Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen, Kapitel 9.2 Steuerungsinstrument B-Plan Nr. 01 Ka-HW – Heeren: Festsetzung MI, danach sind Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung zulässig, sofern sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind

13 Aktualisierung und Fortschreibung

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel muss auch im Hinblick auf die Datengrundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kamen berücksichtigt werden. Die Kamener Einzelhandelslandschaft ist, wie auch bundesweit zu beobachten, durch permanente Veränderungen wie Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen aber auch Betriebsaufgaben gekennzeichnet. Daraus kann, nicht zuletzt auch im Bereich der Nahversorgung, ein neuer Handlungsbedarf resultieren. Um diesen rechtzeitig erkennen und darauf reagieren zu können, bedarf die Datenbasis bzw. Bestandserhebung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes einer regelmäßigen Aktualisierung. Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann dies zumindest für großflächige Einzelhandelsansiedlungen laufend erfolgen.

Die Daten können kontinuierlich in ein zugehöriges Geoinformationssystem eingepflegt werden. Zum anderen ist eine regelmäßige neue Vollerhebung des Kamener Einzelhandels unumgänglich. Je nach Finanzierbarkeit sollte spätestens alle fünf Jahre eine vollkommene Neuerhebung des Einzelhandelsbestandes vorgenommen werden.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Das grundsätzliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kamen im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf die integrierten Standorte der zentralen Versorgung zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch sind aufgrund der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse – z. B. im Bereich der Nahversorgung – unvorhergesehene Veränderungen und damit ein Bedarf zur Fortschreibung des Konzeptes nicht auszuschließen. Dieser Bedarf sollte erfahrungsgemäß etwa alle 5 Jahre von der Stadt Kamen in Absprache mit den Verfahrensbeteiligten und gegebenenfalls mit anderen relevanten Akteuren bewertet werden. Insbesondere die konkretisierten Maßnahmenvorschläge des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und eventuell einer Fortschreibung. Für das Einzelhandelskonzept kann sich die Notwendigkeit einer Fortschreibung ergeben, wenn sich z. B. Einzelhandelszentralitäten im regionalen und kommunalen Zusammenhang stark verschieben. Erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung stellen ebenfalls eine mögliche Ursache für eine Fortschreibung der Konzepte dar.

Von großer Bedeutung ist angesichts der dynamischen Entwicklung von Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel, dass allen Berechnungen und Bewertungen eine möglichst aktuelle Datenbasis zugrunde gelegt wird. Das gilt in besonderem Maß für

- Einwohnerzahlen für die Stadt Kamen und die umliegenden Städte und Gemeinden,
- sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern (Quelle: u. a. IFH Retail Consultants, Köln),
- Planvorhaben zum großflächigen Einzelhandel mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortiment, Verkaufsfläche, potenziellem Umsatz, Planungsfortschritt und geplantem Eröffnungstermin (Kamen und Region),

-
- bestehende Einzelhandelsbetriebe mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortimenten, Verkaufsfläche, geschätztem Umsatz.

Fortschreibung qualitativer Kriterien

Neben den bereits beschriebenen Daten müssen auch die qualitativen Kriterien in regelmäßigen Zeiträumen (etwa alle 5 Jahre) kritisch überprüft und ggf. an neue Entwicklungen angepasst werden. Dazu zählen insbesondere die

- Anforderungen an Standorte für bestimmte Betriebsformen des großflächigen Einzelhandels (z. B. SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte, Bau- / Gartencenter, Möbel- / Einrichtungshäuser),
- als zentrenrelevant betrachteten Sortimente,
- Festlegungen zur Standortstruktur und zum zentralen Versorgungsbereich City Kamen.

14 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	28
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2020)	29
Abbildung 3:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel nach Branchen 2020 gegenüber dem Vorjahr	30
Abbildung 4:	Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2019	31
Abbildung 5:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2019	32
Abbildung 6:	Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 und 2020	34
Abbildung 7:	Verkaufsflächen in der Stadt Kamen nach Warengruppen (in m ²)	47
Abbildung 8:	Verteilung des Einzelhandels nach Lagen	53
Abbildung 9:	Verteilung der Verkaufsflächen (in m ²) nach Lagen und Warengruppen	54
Abbildung 10:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (NuG) nach Betriebstypen	77
Abbildung 11:	Betriebsgrößen strukturprägender Lebensmittelmärkte in Kamen	78
Abbildung 12:	Befragung der innerstädtischen Einzelhändler zum Onlinehandel	93
Abbildung 13:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)	98
Abbildung 14:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019)	99
Abbildung 15:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Kamen (quantitativer Orientierungsrahmen)	101
Abbildung 16:	Standortstrukturmodell für die Stadt Kamen	113
Abbildung 17:	Detailbetrachtung „kritische Posten“	128
Abbildung 18:	Verkaufsflächen nach (ausgewählten) Sortimenten bzw. Warengruppen im Kamener Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen	146

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	20
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	21
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch)	24
Tabelle 4:	Kamener Stadtteile mit Einwohnerzahlen (gerundete Werte)	40
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich (2019)	41

Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Kamen nach Warengruppen	42
Tabelle 7:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in der Stadt Kamen nach Warengruppen	46
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in der Stadt Kamen nach Warengruppen	49
Tabelle 9:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Kamen	51
Tabelle 10:	Verteilung der Verkaufsflächen (in m²) nach Lagen und Warengruppen	54
Tabelle 11:	Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich City Kamen nach Warengruppen	60
Tabelle 12:	Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße nach Warengruppen.....	65
Tabelle 13:	Angebotssituation am Sonderstandort Kamen Karree nach Warengruppen	70
Tabelle 14:	Angebotssituation am Sonderstandort Zollpost nach Warengruppen	73
Tabelle 15:	Wohnungsnahе Grundversorgung in den Stadtteilen	75
Tabelle 16:	Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel.....	76
Tabelle 17:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Kamen-Mitte.....	81
Tabelle 18:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Methler	84
Tabelle 19:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Heeren-Werve	86
Tabelle 20:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Südkamen....	89
Tabelle 21:	Strukturprägende Standorte in der Stadt Kamen	114
Tabelle 22:	Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente.....	142
Tabelle 23:	Sortimentsliste für die Stadt Kamen	147
Tabelle 24:	Ansiedlungsempfehlungen ¹ für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe gemäß Einzelhandelskonzept (Prüfschema).....	171
Tabelle 25:	Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für Nahversorgungsstandorte gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen.....	188
Tabelle 26:	Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für den Grundversorgungsstandort gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen	192
Tabelle 27:	Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für Sonderstandorte gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen	193
Tabelle 28:	Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für sonstige (großflächige) Standorte gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamen	195

Karten

Karte 1:	Lage der Stadt Kamen in der Region.....	38
Karte 2:	Siedlungs- und Stadtstruktur von Kamen	39
Karte 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich.....	41
Karte 4:	Einzugsgebiet des Kamener Einzelhandels.....	44
Karte 5:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Kamen	51
Karte 6:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Kamen	56
Karte 7:	Leerstände in der Stadt Kamen	58
Karte 8:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich City Kamen.....	60
Karte 9:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Lünener Straße	65
Karte 10:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Sonderstandort Kamen Karree.....	68
Karte 11:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Sonderstandort Zollpost.....	71
Karte 12:	Einzelhandelsbetriebe (> 400 m ² Verkaufsfläche) mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Kamen	78
Karte 13:	Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Kamen mit 600 m-Isodistanzen	79
Karte 14:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Kamen-Mitte	82
Karte 15:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Methler	85
Karte 16:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Heeren-Werve.....	87
Karte 17:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Südkamen	90
Karte 18:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Rottum.....	91
Karte 19:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Derne.....	92
Karte 20:	Standortstruktur	113
Karte 21:	Zentraler Versorgungsbereich City Kamen	124
Karte 22:	Zentraler Versorgungsbereich Lünener Straße	130
Karte 23:	Sonderstandort Kamen Karree.....	139
Karte 24:	Sonderstandort Zollpost	140

A1 Abkürzungen

Abkürzungen

Abs.	Absatz
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EHE	Einzelhandelserlass
GE-Gebiete	Gewerbegebiete
GI-Gebiete	Industriegebiete
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.	im Sinne von
i. S. d.	im Sinne des
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
max.	maximal
MI-Gebiete	Mischgebiete
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
S.	Satz
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
Urt.	Urteil
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WA-Gebiete	Allgemeine Wohngebiete
WR-Gebiete	Reine Wohngebiete
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

A2 Legende

Kartengrundlage

	Siedlungsflächen		Gebäude
	Gewerbeflächen		öffentliches Gebäude
	Freiflächen		Magnetbetrieb
	Gewässer		
	Bahnflächen		
	Verkehrsflächen		

A3 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH Retail Consultants) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH Retail Consultants in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Stadt / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale

Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

Fachmarkt

(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).

GPK

Gängige Abkürzung für das Sortiment „Glas, Porzellan, Keramik“.

Großflächiger Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.

Kaufkraftabfluss

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.

Kaufkraftbindung

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Stadt / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.

Kernsortiment / Randsortiment

Zwischen den Begriffen Hauptsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind und diesem hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern

	ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto Marken-Discount. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m ² .
Lebensmittelvollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m ² bis teilweise mehr als 10.000 m ²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rund 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant (sein).
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio, angegliedert.
Nicht zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotenzial für gewachsene Zentren ist bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Kernsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Stadt haben können.

PBS

Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Papier / Büroartikel / Schreibwaren“.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).

Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort

Sonder- / Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

Sortimentsliste (ortstypische)

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die stadtspezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Stadt besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteil- / Ortsteilzentrum

Ein Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber

**(Städtebaulich)
Integrierte Lage**

auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Kamener Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Kamen integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Supermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Es besteht ein deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren. Ergänzend werden Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs angeboten. Es sind z. T. Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) sowie Selbstbedienung vorhanden. Darüber hinaus wird weitgehend auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente verzichtet.

Umsatzkennziffer

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass

Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Stadt / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:
Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht

integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.