

Wissen schafft Zukunft.

Einzelhandelskonzept Unna

Aktualisierung und Fortschreibung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehrsplanung

10.10.2018

Jörg Lehnerdt
BBE-Handelsberatung GmbH
Leiter Niederlassung Köln

Regionale Wettbewerbssituation



- Unna grenzt an das Oberzentrum Dortmund.
- Die Dortmunder Innenstadt ist in rd. 20 km zu erreichen; der regional bedeutsame Angebotsstandort „Aplerbeck“ in rd. 12 km.
- Auch die nordöstlich gelegene Großstadt Hamm ist nur 23 km entfernt.
- Darüber hinaus befinden sich in der Nachbarstadt Kamen zwei regional ausstrahlende Standortbereiche unmittelbar jenseits des Stadtgebietes von Unna.

Kaufkraftpotenzial 2008 - 2017



- Einwohner*
2008: rd. 64.600
2017: rd. 60.900
=> - 6 %
- Pro-Kopf-Ausgabebetrag
2008: rd. 5.257 €
2017: rd. 6.313 €
=> + 20 %
- Davon nahversorgungsrelevante Sortimente:
2008: rd. 2.168 €
2017: rd. 2.686 €
=> + 24 %
- Kaufkraft insgesamt
2008: 340 Mio. €
2017: 385 Mio. €
=> + 13 %

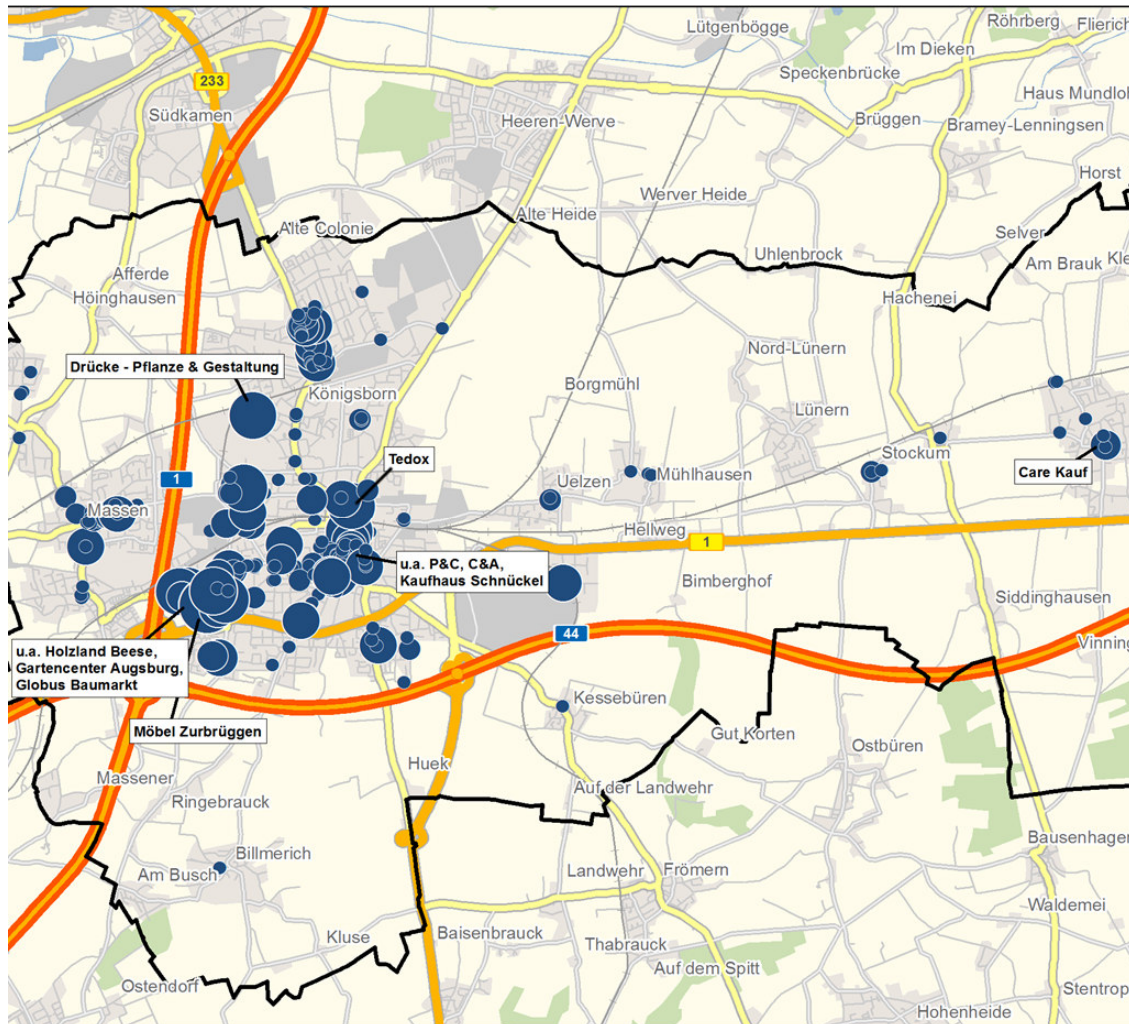
* jeweils ohne Landesstelle Massen

Betriebe / Verkaufsfläche / Umsatz 2008 - 2018

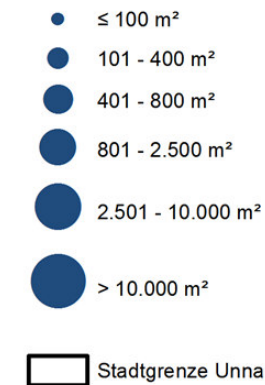
Standortbereich	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	2008	2018	2008	2018	2008	2018
Unna-Mitte, davon	285	264	118.375	120.035	312,6	335,3
<i>Innenstadt</i>	177	163	26.805	33.160	98,4	129,4
<i>Standort Feldstraße</i>	7	16	62.530	64.200	129,3	115,3
<i>Sonstige Standorte Unna-Mitte</i>	101	85	29.040	22.675	84,9	90,6
Königsborn	54	42	14.420	11.825	52,6	50,3
Massen	48	37	5.520	4.945	25,8	28,5
Sonstige Stadtteile	17	16	975	2.115	5,1	8,3
Stadt Unna gesamt	404	359	139.290	138.920	396,1	422,5

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Unna 2008 (BBE)

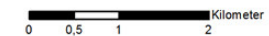
Angebotsstrukturen



Angebotssituation

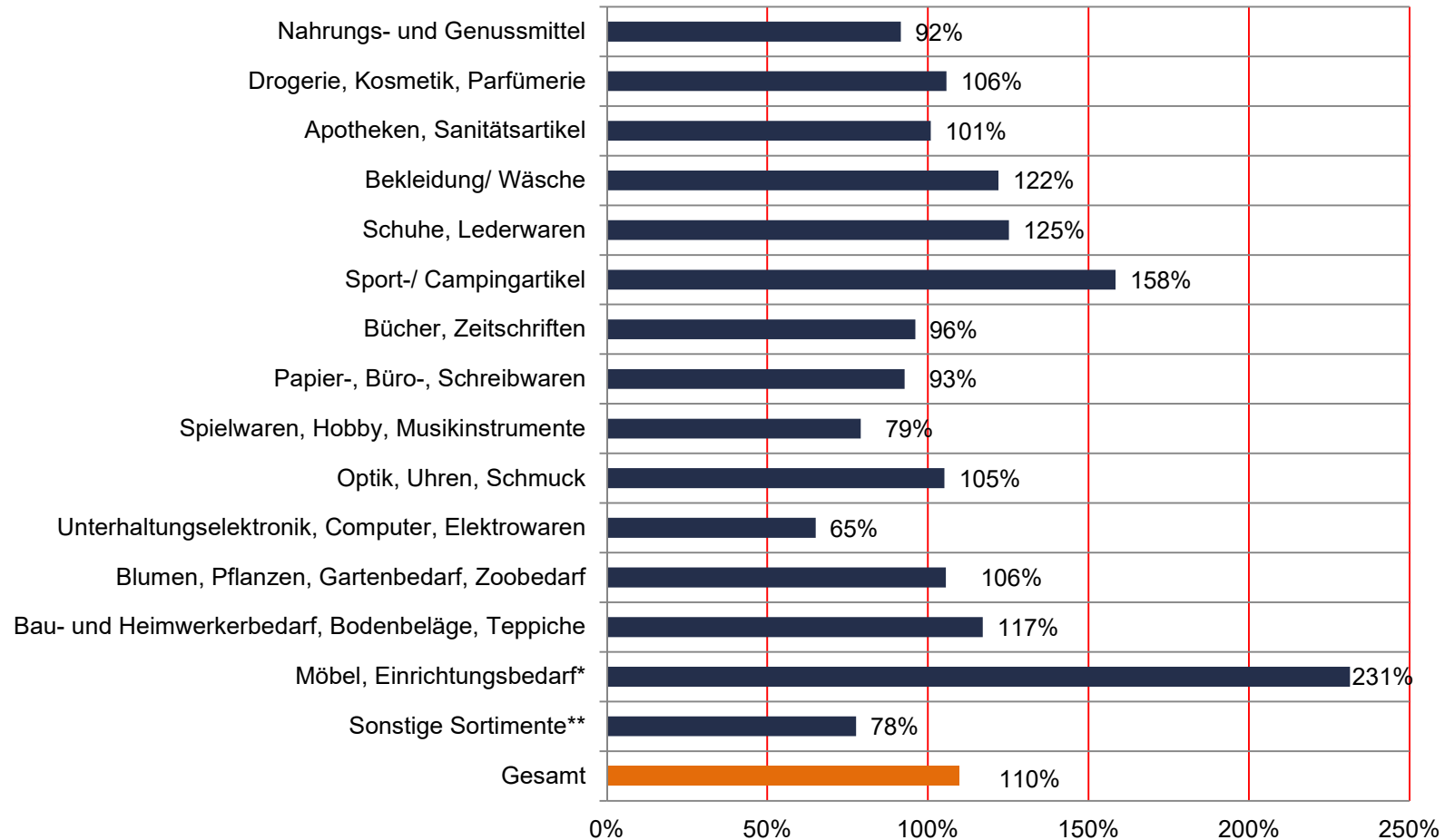


■ Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote konzentrieren sich auf die Siedlungsschwerpunkte.



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Einzelhandelszentralität (I)



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: Eigene Erhebungen, vorläufige Zahlen (Rundungsdifferenzen möglich)

Einzelhandelszentralität (II)

■ Lebensmittel

- Relation von Umsatz (131 Mio. €) zu Kaufkraft (143 Mio. €) rd. 92 %
- Kaufkraftabfluss von rd. 12 Mio. €, u.a. nach Kamen-Zollpost, DO-Aplerbeck, Werl

■ Bekleidung/ Schuhe

- per Saldo Kaufkraftzuflüsse rd. 9 Mio. €
- Bedeutung von Unna als regionale Einkaufsstadt

■ Sport

- ebenfalls hohe Kaufkraftzuflüsse
- neben Innenstadt auch Reitsportanbieter „Equitan“ und Outdoor-Spezialisten „Sport Schröder“ im Gewerbegebiet Feldstraße.

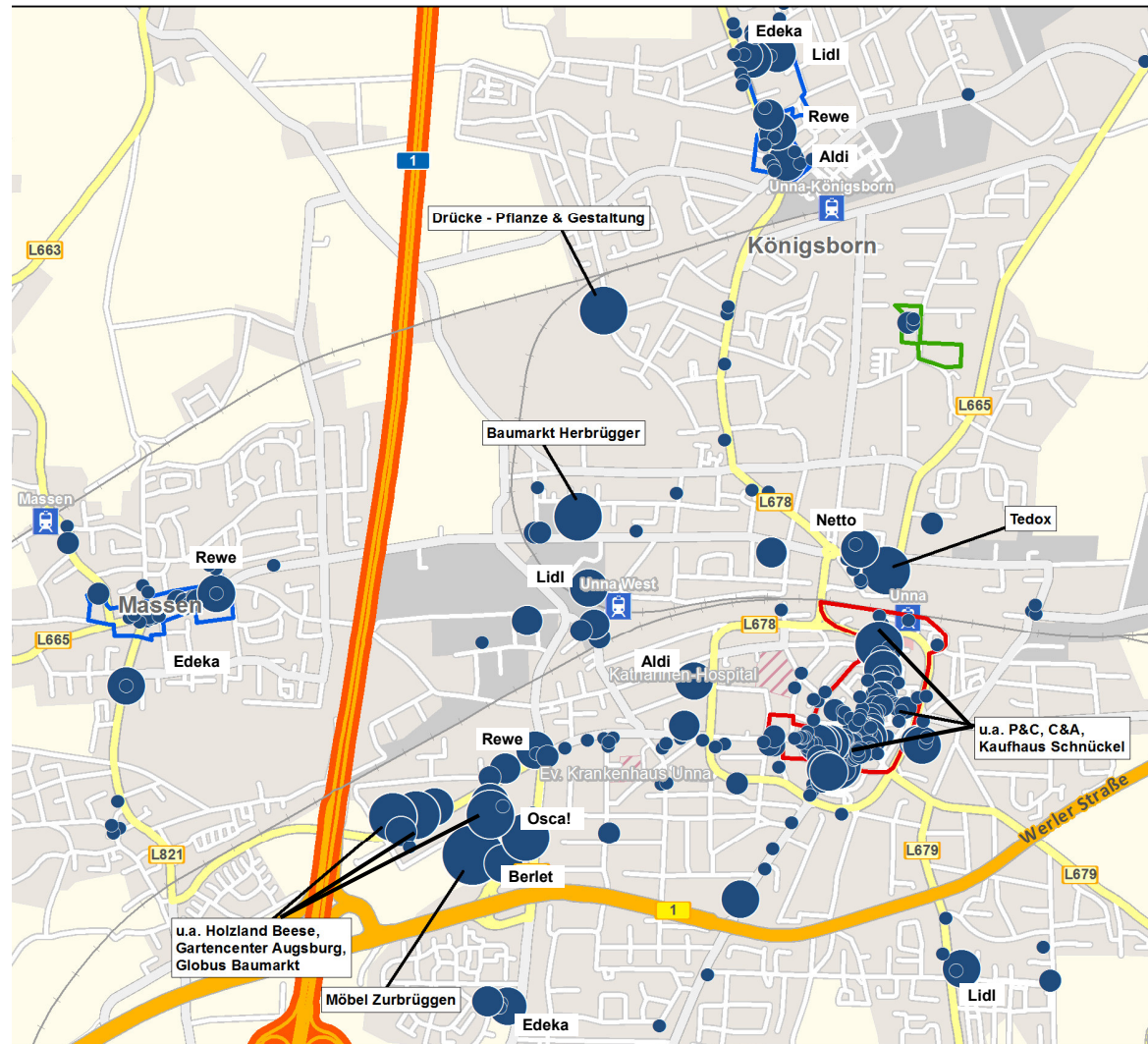
■ Möbel-/Einrichtung

- sehr hohe Kaufkraftzuflüsse (rd. 46 Mio. €)
- auf das Möbelhaus Zurbrüggen bzw. den Mitnahmemarkt Osca! zurückzuführen

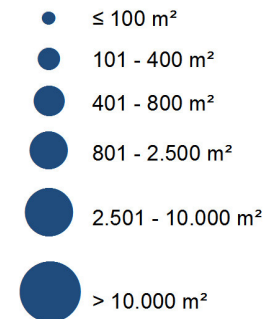
■ Unterhaltungselektronik / Elektro

- weiterhin Kaufkraftabflüsse (rd. 9 Mio. €)
- eingeschränkte Ansiedlungspotenziale

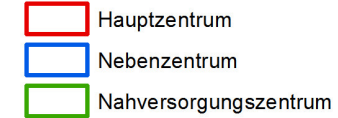
Einzelhandelsstruktur Unna



Angebotsituation

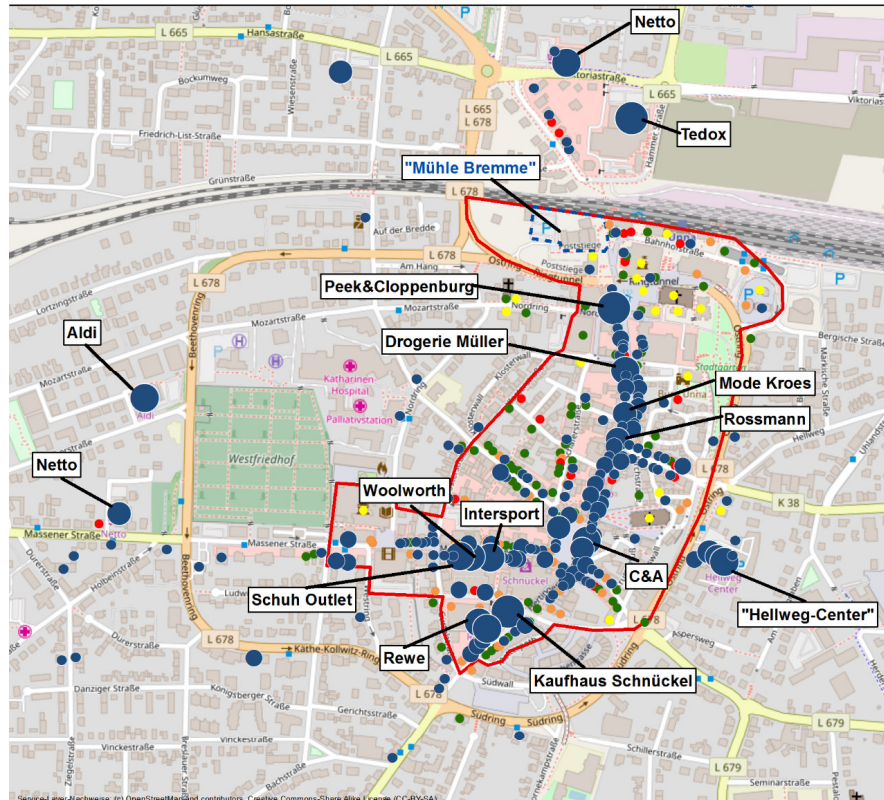


ZVB (EHK 2008)

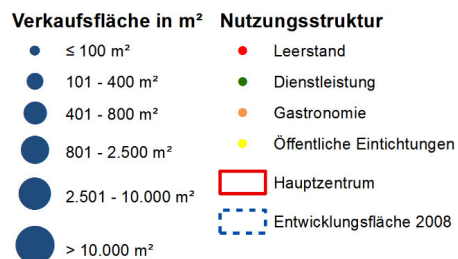


Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

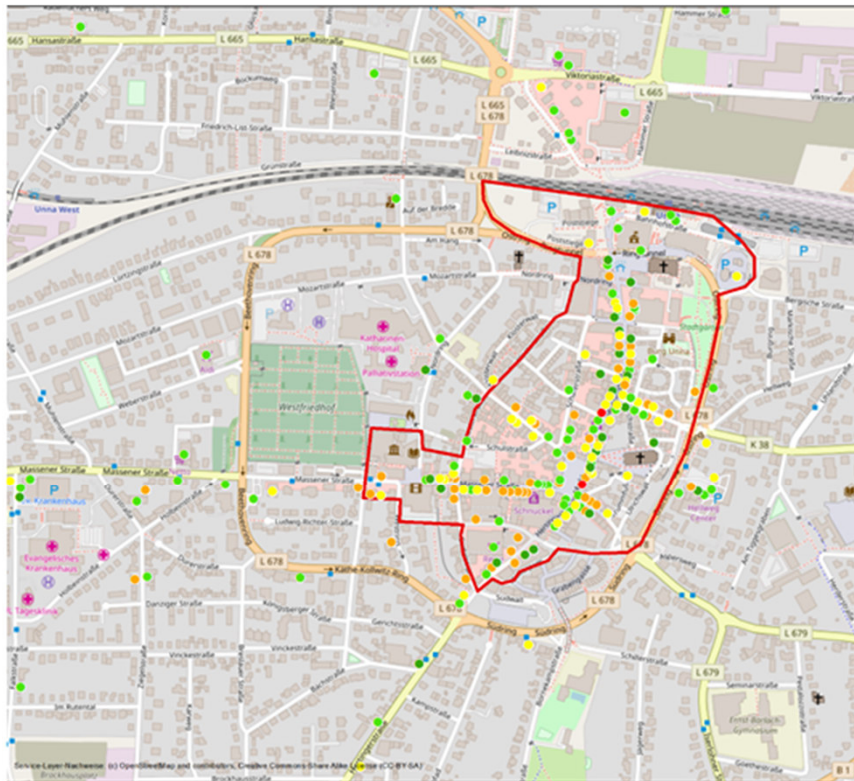
Innenstadt Unna (Hauptzentrum)



Angebotsituation Innenstadt

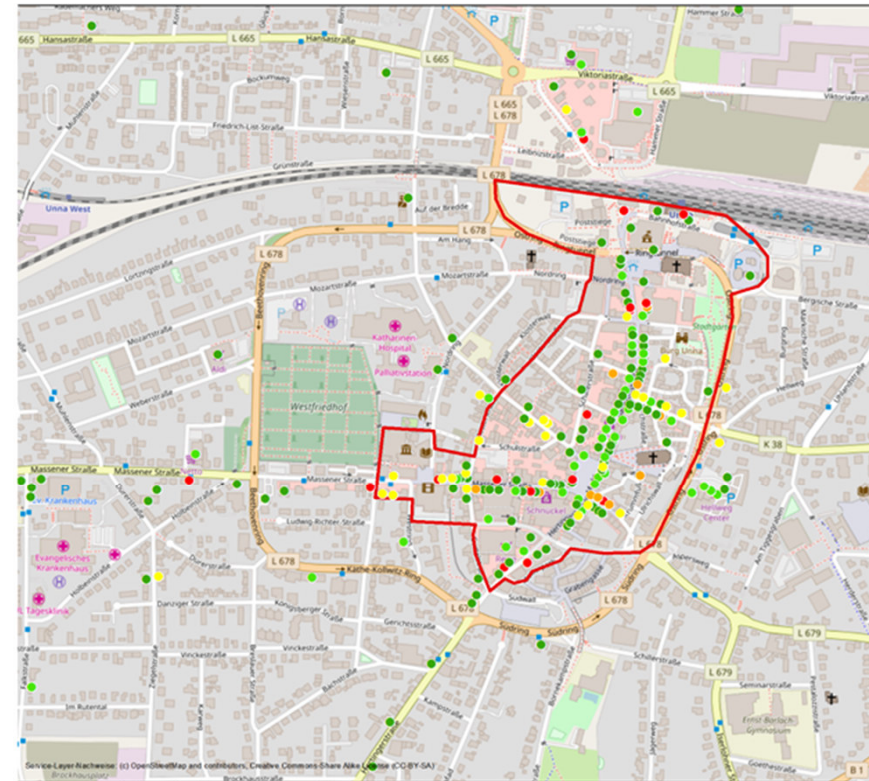


Onlinegefährdung Innenstadt Unna



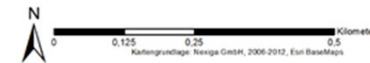
Onlinegefährdung des Einzelhandels in Unna

- Sehr gering
 - Gering
 - Mittel
 - Hoch
 - Sehr hoch
- Hauptzentrum

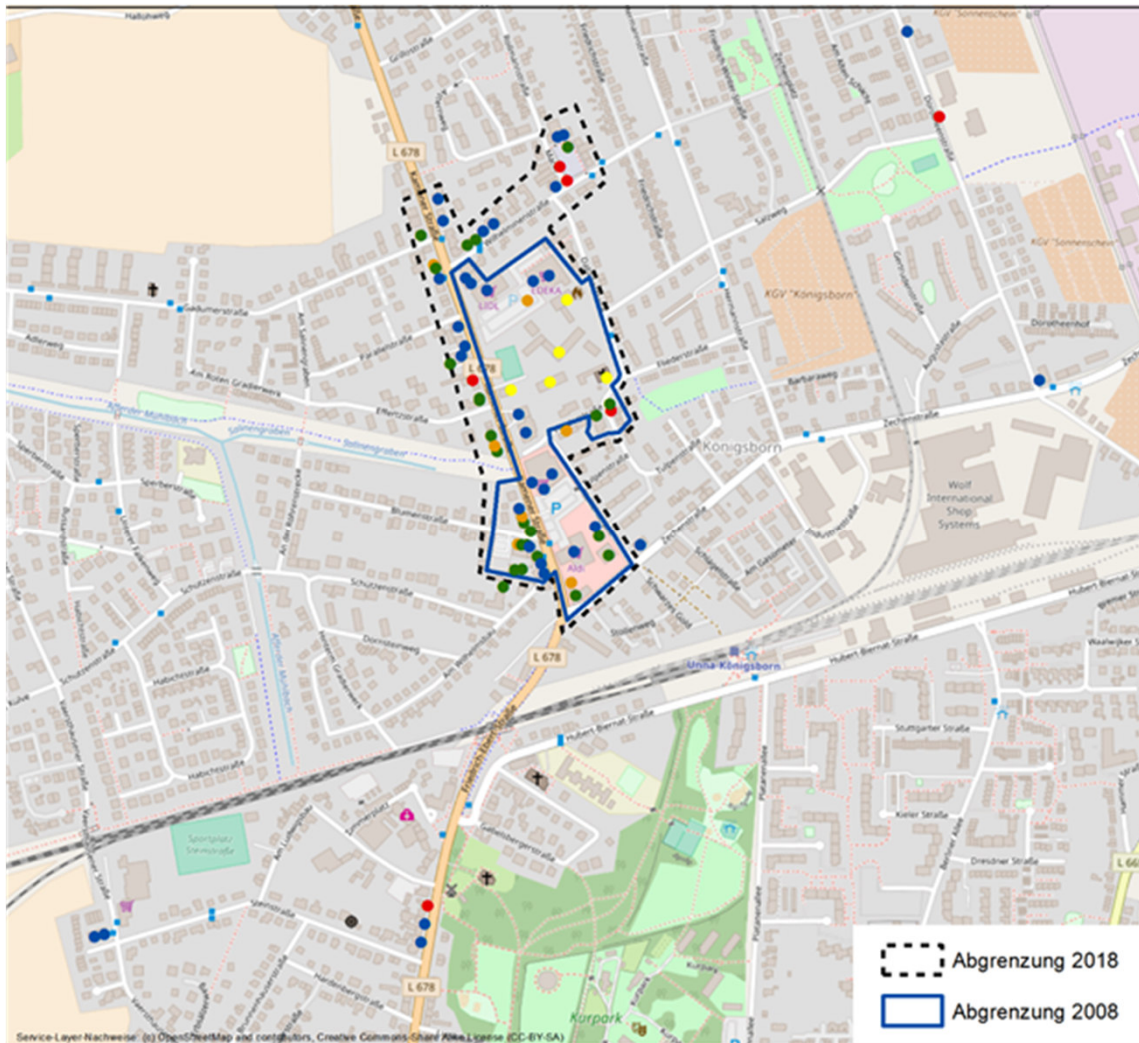


Onlinesichtbarkeit des Einzelhandels in Unna

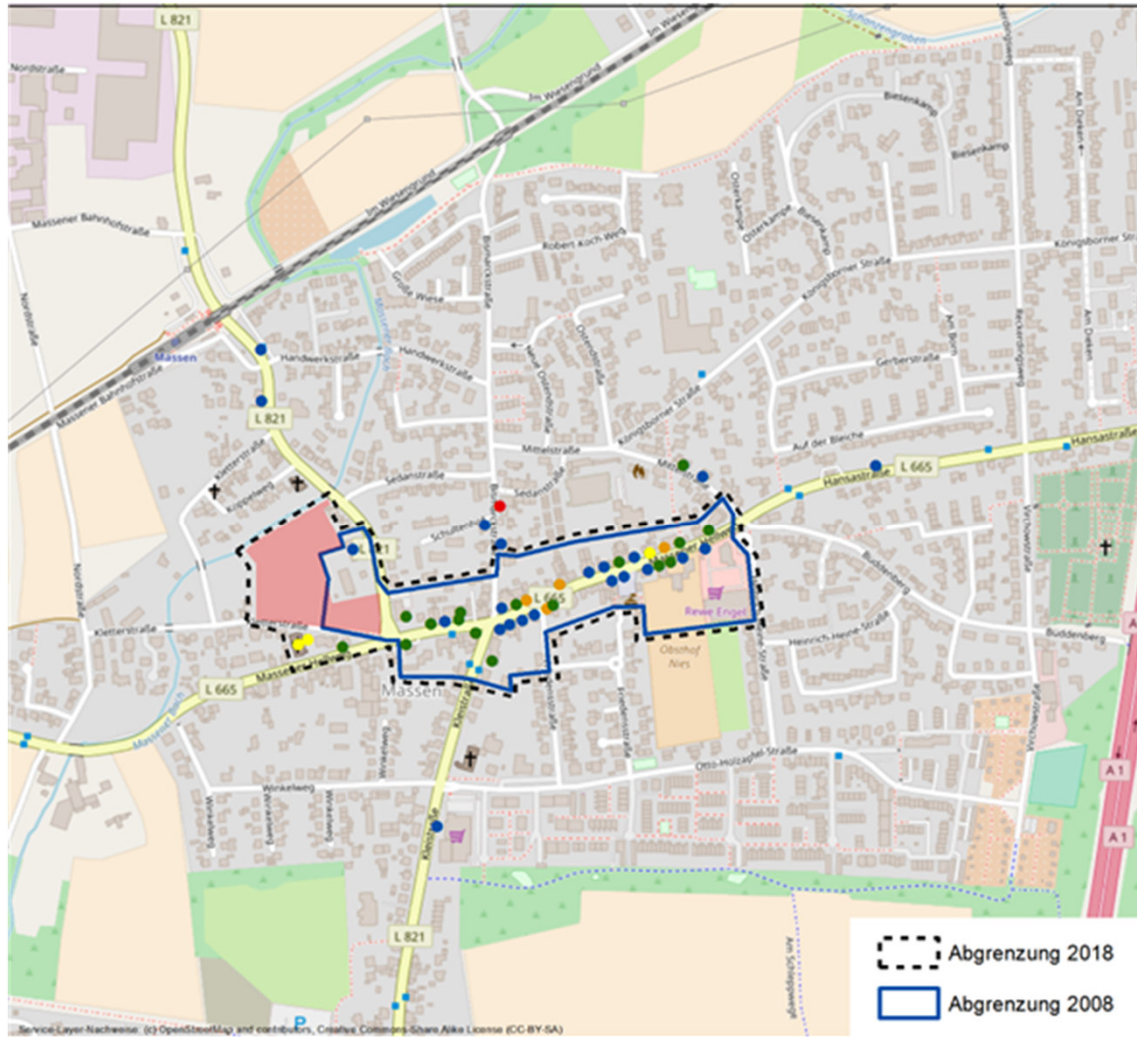
- Keine Auffindbarkeit
 - Eingeschränkte Auffindbarkeit
 - Hohe Auffindbarkeit
 - Eigene Webseite
 - Eigener Onlineshop
- Hauptzentrum



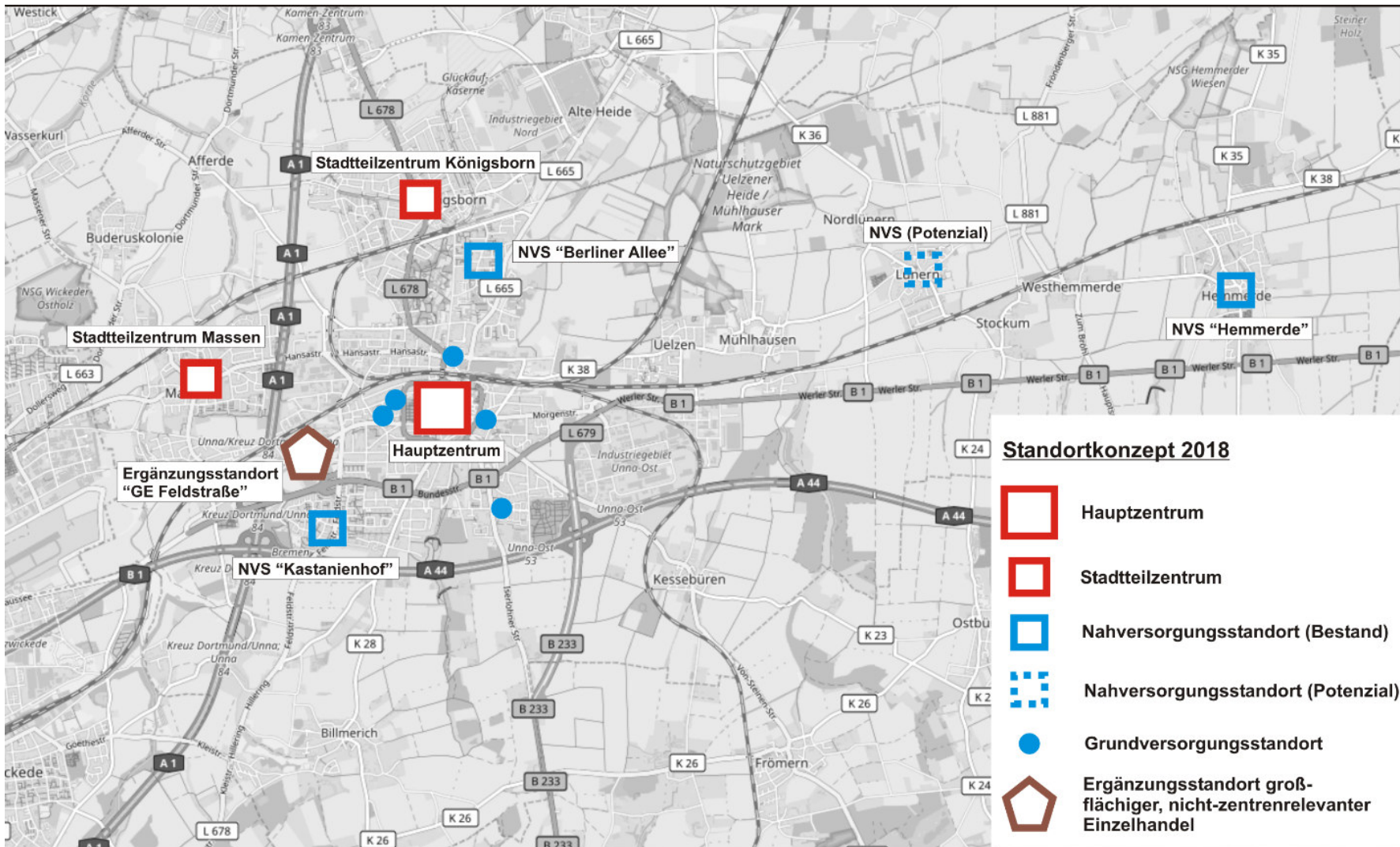
Stadtteilzentrum Königsborn



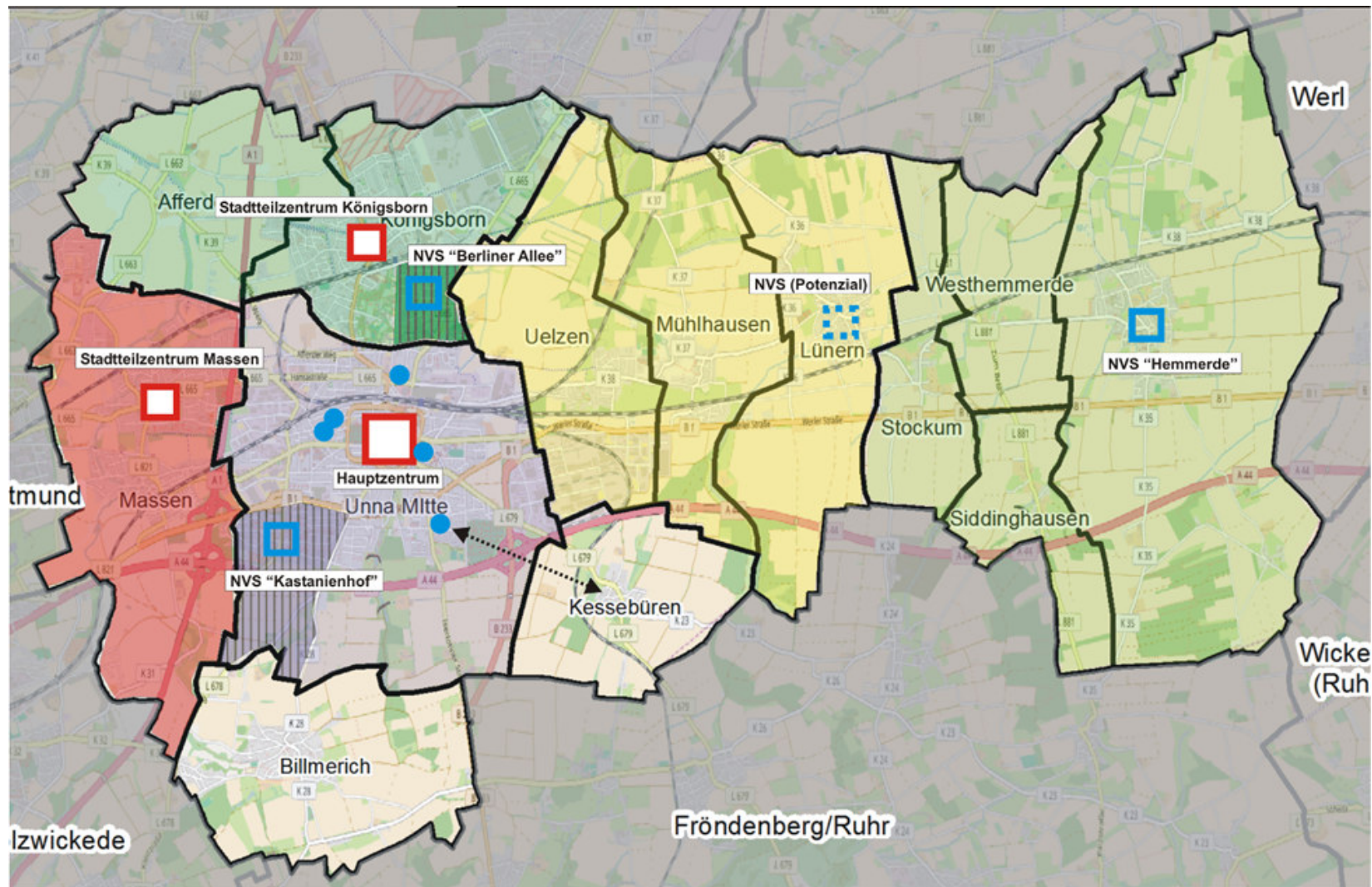
Stadtteilzentrum Massen



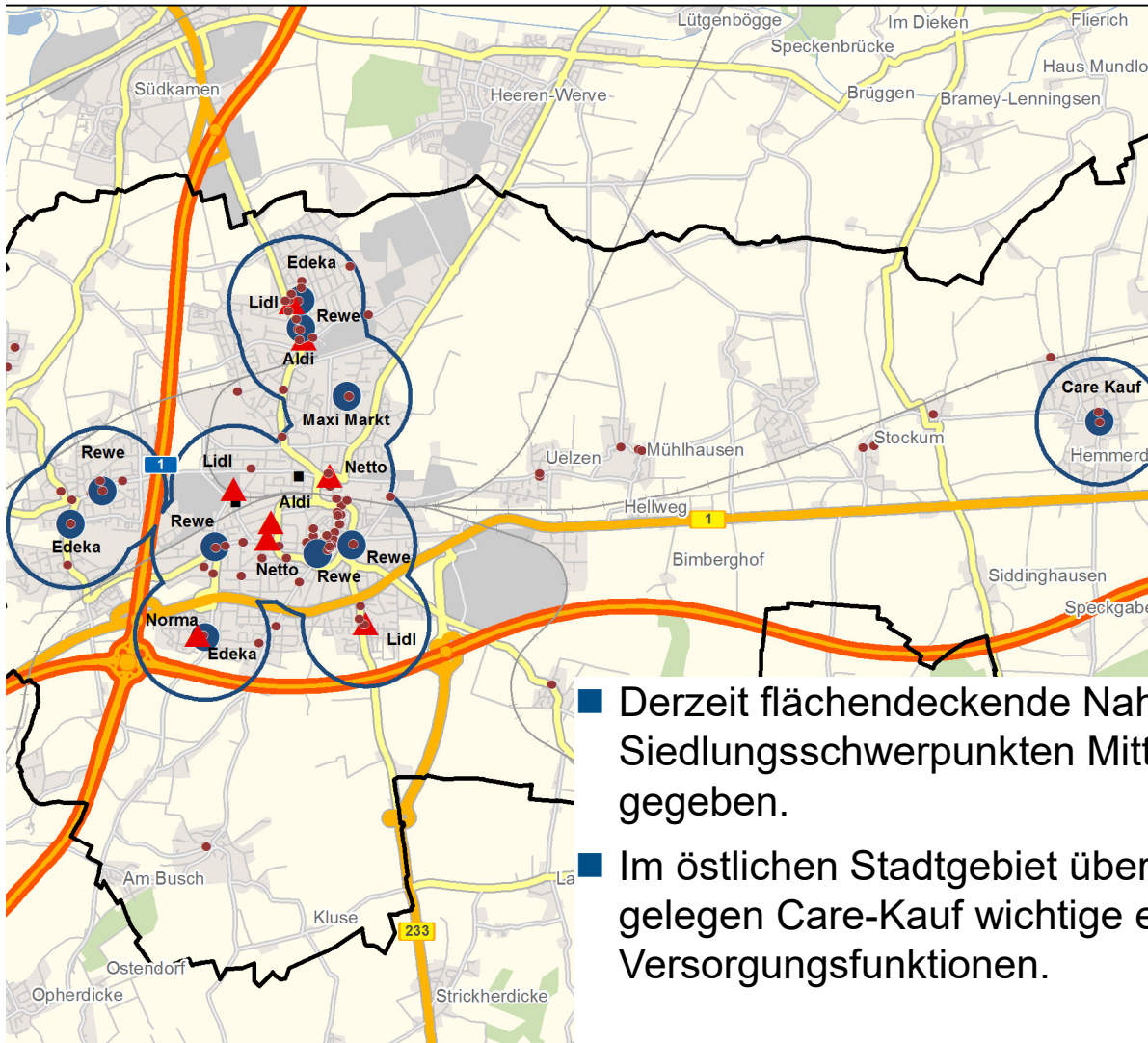
Standortkonzept 2018



Nahversorgungsbezogene Verflechtungsbereiche



Nahversorgungssituation in Unna



Relevante Lebensmittelmärkte

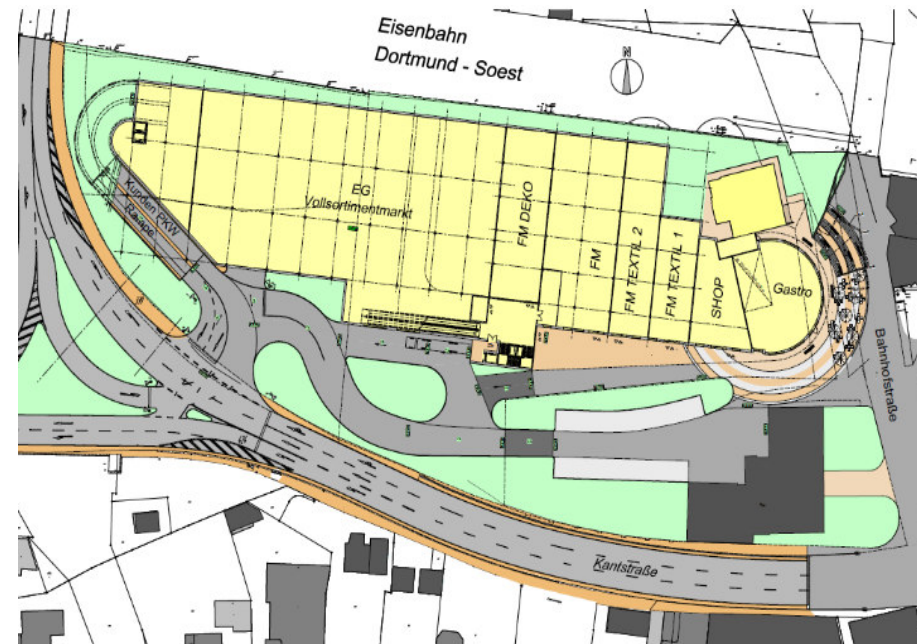
- ▲ Discounter
- Supermarkt/Verbrauchermarkt
- Getränkemarkt
- sonstige Lebensmittelanbieter

□ 700 m Radius

□ Stadtgrenze

- Derzeit flächendeckende Nahversorgung in den Siedlungsschwerpunkten Mitte, Königsborn und Massen gegeben.
- Im östlichen Stadtgebiet übernimmt der in Hemmerde gelegene Care-Kauf wichtige ergänzende Versorgungsfunktionen.

Projektskizze „Mühle Bremme“



- Bebauungsplan regelt Verkaufsfläche und Sortimente
- Realisierung im zulässigen Rahmen möglich
- Planvorhaben positiv für die Innenstadt

Beurteilung Planvorhaben I

■ Mühle Bremme

- Bebauungsplan UN 92 (26.02.2003): „sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum“
- max. 6.850 m² Vkf. (+ 10 % bei leistungsfähiger Verkehrsanbindung)
- geplant 7.400 m² Vkf. (Edeka, Bekleidung, Elektronik, Dekoration, Shops, Café)



■ Unna-Massen

- Supermarkt 1.400 m² Vkf. (Edeka) + Discounter 1.200 m² Vkf. (Aldi)
- trotz aktuell leistungsfähiger Anbieter Kaufkraftabflüsse (rd. 10 Mio. €)
- bei Realisierung Umsatz-Kaufkraft-Relation immer noch (knapp) unter 100 %
- Schwerpunktverschiebung an den östlichen Rand des ZVB
- insgesamt verbesserte Nahversorgungssituation (vergleichbar Königsborn)



■ Erweiterung Supermarkt Massener Straße / Büddenberg

- Bebauungsplan UN61B „Gewerbegebiet“ nach BauNVO 1990
- Erweiterung um 400 m² Vkf. im GIB nicht möglich (LEP NRW)
- bestandssichernde (geringe) Erweiterung denkbar



■ Erweiterung Maxi-Markt / Berliner Allee

- Hinzunahme ehem. Schlecker (rd. 200 m² Vkf.)
- liegt im ergänzenden „Nahversorgungsstandort Berliner Allee“



Beurteilung Planvorhaben II

■ Erweiterung Norma Am Kastanienhof

- von aktuell rd. 450 m² Vkf. auf max. rd. 1.000 m² Vkf.
- Sicherung der Versorgungsfunktion zusammen mit Edeka
- keine negativen Auswirkungen (BBE 2017)



■ Erweiterung Netto Viktoriastraße

- Sicherung als innenstadtnaher Nahversorgungsstandort
- Erweiterung von rd. 800 m² Vkf. auf rd. 1.000 m² Vkf.



■ Erweiterung Lidl Hansastraße

- aktuell 800 m² Vkf., angestrebt rd. 1.250 m² - 1.500 m² Vkf.
- im (fußläufigen) Nahbereich nur rd. 2.500 Ew.



■ Erweiterung Lidl Bertha-von-Suttner-Allee

- aufgrund Wohngebietsbezug als „Grundversorgungsstandort“ eingestuft
- Versorgungsfunktion für Nahbereich und Kessebüren
- rd. 1.200 – 1.250 m² im Rahmen städtebaulicher Atypik zu rechtfertigen



■ Erweiterung Aldi/Lidl Kamener Straße

- Lage im ZVB, daher „richtiger Standort“
- Umsatzleistung würde auch nach Erweiterung nicht Kaufkraft im Verflechtungsbereich übersteigen



Beurteilung Planvorhaben - Fazit

- Zukünftig wird mehr Kaufkraft in den Neben-/ Nahversorgungszentren bzw. an den Nahversorgungsstandorten gebunden.
- Betroffen sind im Wesentlichen Lebensmittelmärkte in zentraler Lage von Unna-Mitte, wenn auch jeweils nicht in kritischer Größenordnung.
- Wird am Standort Mühle-Bremme ein großer Lebensmittelmarkt zusätzlich realisiert verschärft sich der Wettbewerb im Kernstadtbereich zusätzlich. Besonders betroffen sind die jetzt schon nicht optimal aufgestellten Anbieter Rewe (Hertinger Straße) und Netto (Massener Straße).

Kontakt

BBE
Handelsberatung

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln

Ansprechpartner: Claus Freuen/ Jörg Lehnerdt
Telefon: 0221-78941-160
E-Mail: freuen@bbe.de / lehnerdt@bbe.de
Internet: www.bbe.de