

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 %

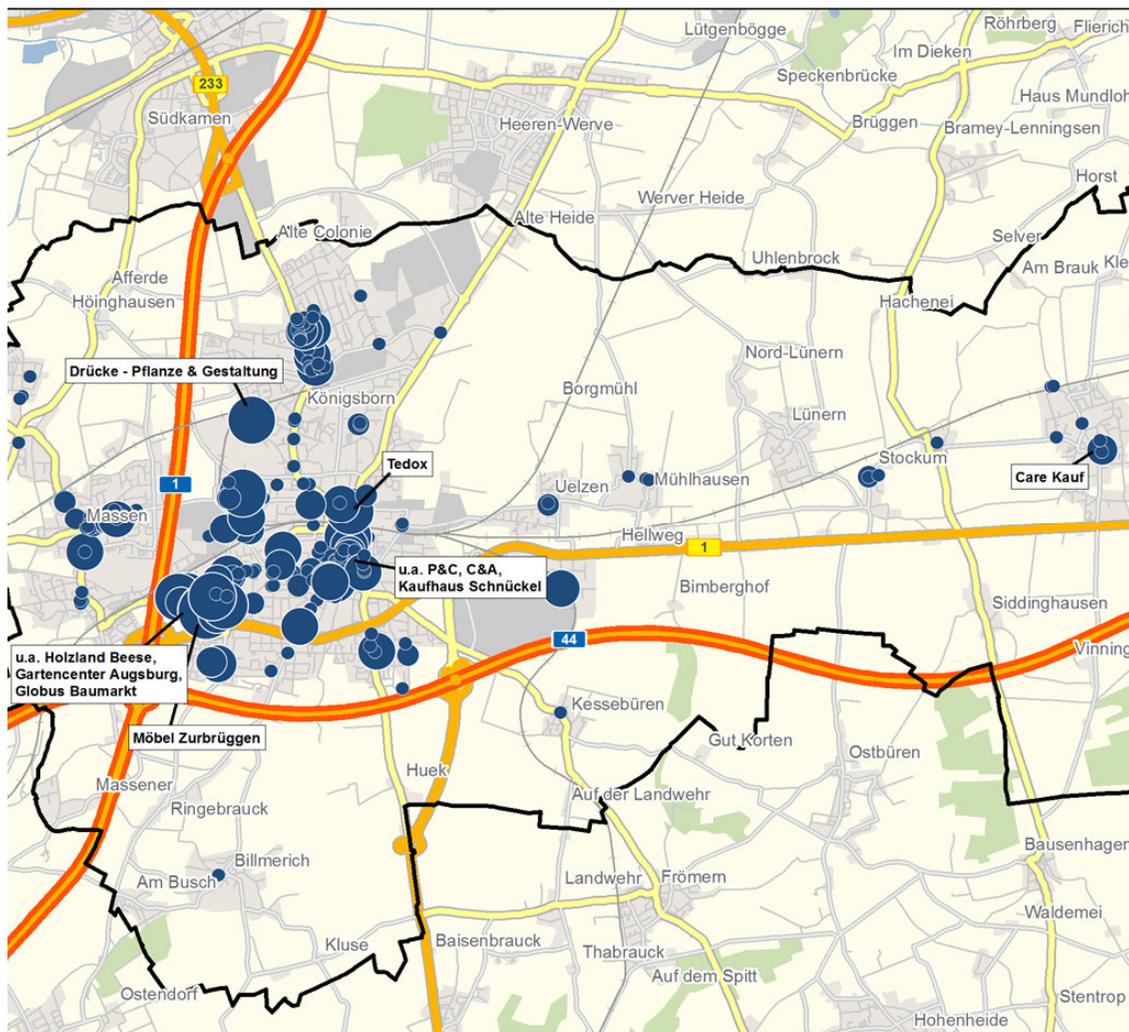
\* jeweils ohne Landesstelle Massen

## 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
<b>Stadt Unna gesamt</b>	<b>404</b>	<b>359</b>	<b>139.290</b>	<b>138.920</b>	<b>396,1</b>	<b>422,5</b>

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

# Angebotsstrukturen



## Angebotssituation

- ≤ 100 m<sup>2</sup>
- 101 - 400 m<sup>2</sup>
- 401 - 800 m<sup>2</sup>
- 801 - 2.500 m<sup>2</sup>
- 2.501 - 10.000 m<sup>2</sup>
- > 10.000 m<sup>2</sup>

▭ Stadtgrenze Unna

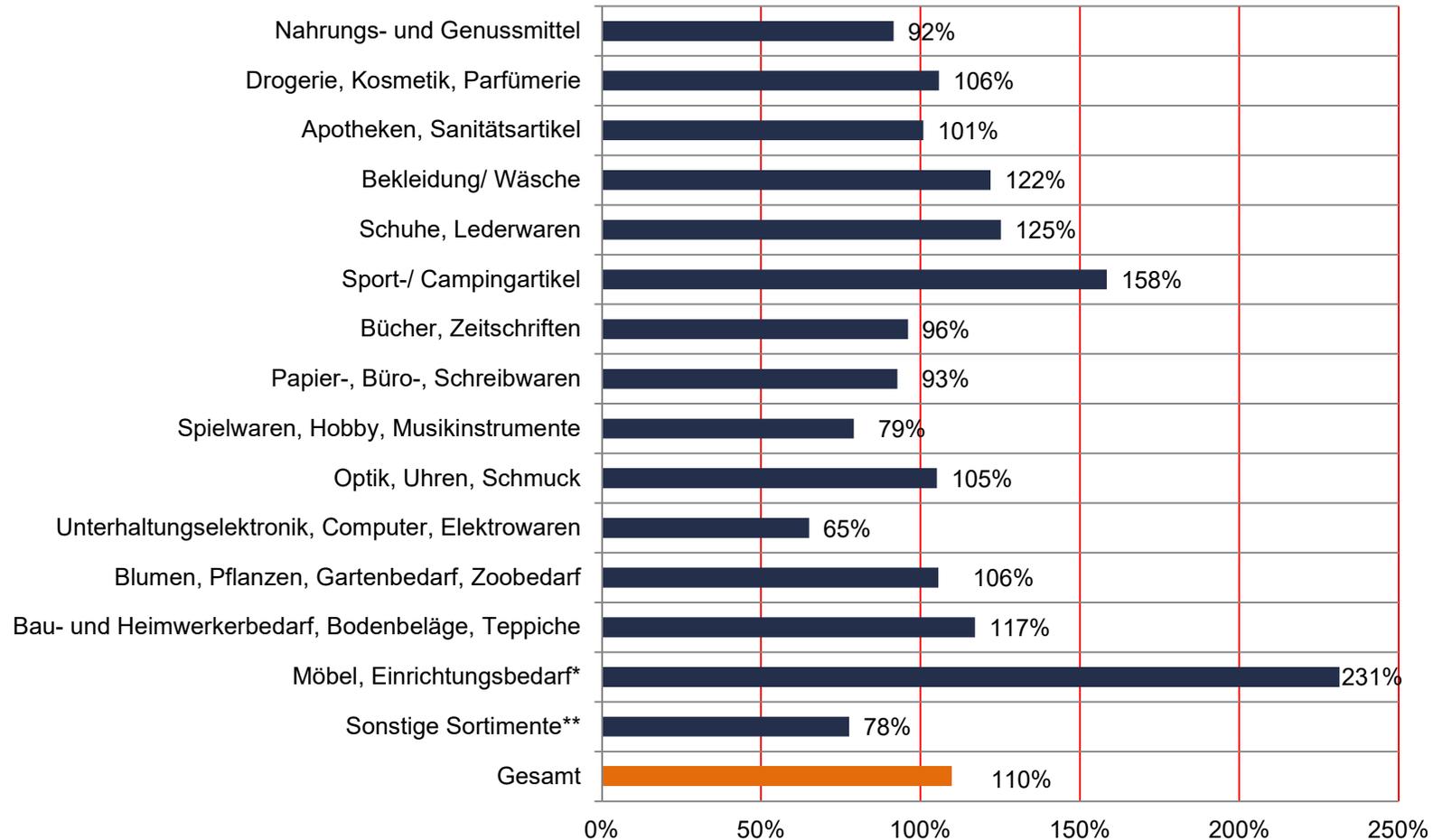
■ Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote konzentrieren sich auf die Siedlungsschwerpunkte.

0 0,5 1 2 Kilometer



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.

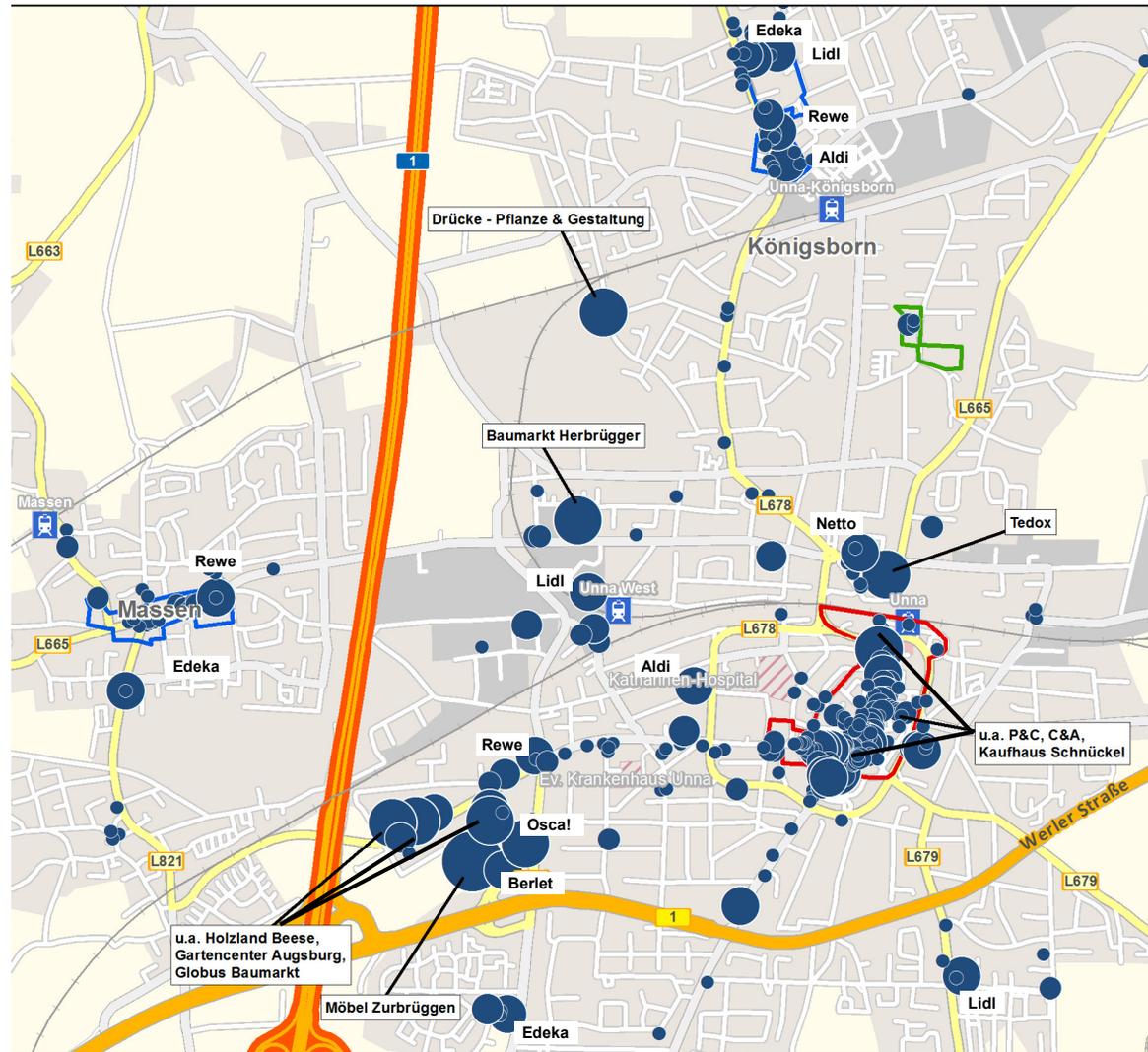
### ■ Möbel-/Einrichtung

- 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

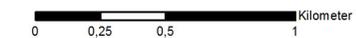


## Angebotsituation

- ≤ 100 m<sup>2</sup>
- 101 - 400 m<sup>2</sup>
- 401 - 800 m<sup>2</sup>
- 801 - 2.500 m<sup>2</sup>
- 2.501 - 10.000 m<sup>2</sup>
- > 10.000 m<sup>2</sup>

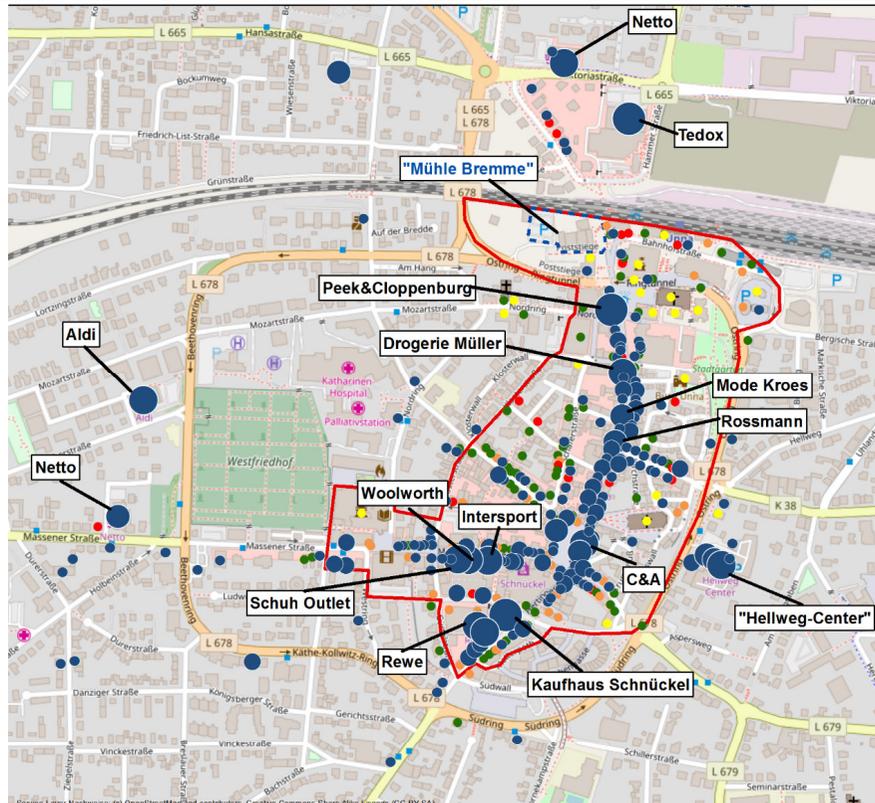
## ZVB (EHK 2008)

- Hauptzentrum
- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum

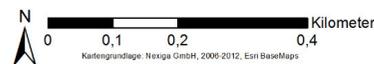
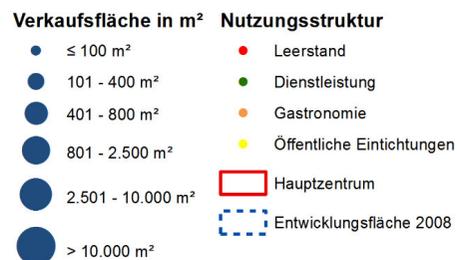


Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

# Innenstadt Unna (Hauptzentrum)



## Angebotsituation Innenstadt

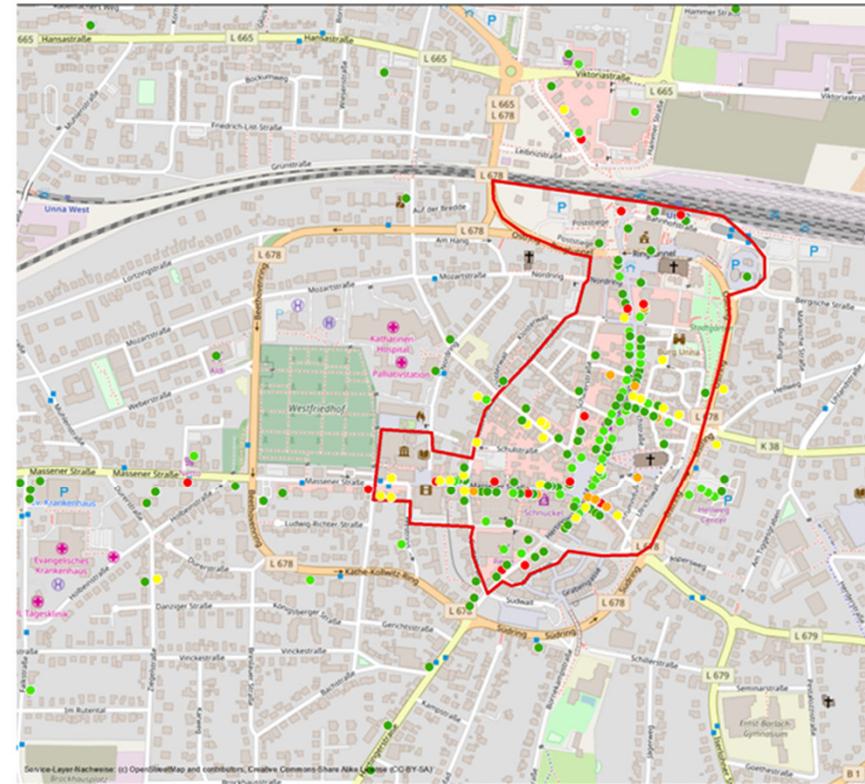
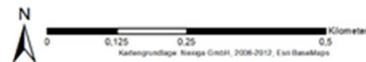


# Onlinegefährdung Innenstadt Unna



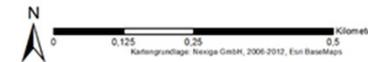
Onlinegefährdung des Einzelhandels in Unna

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

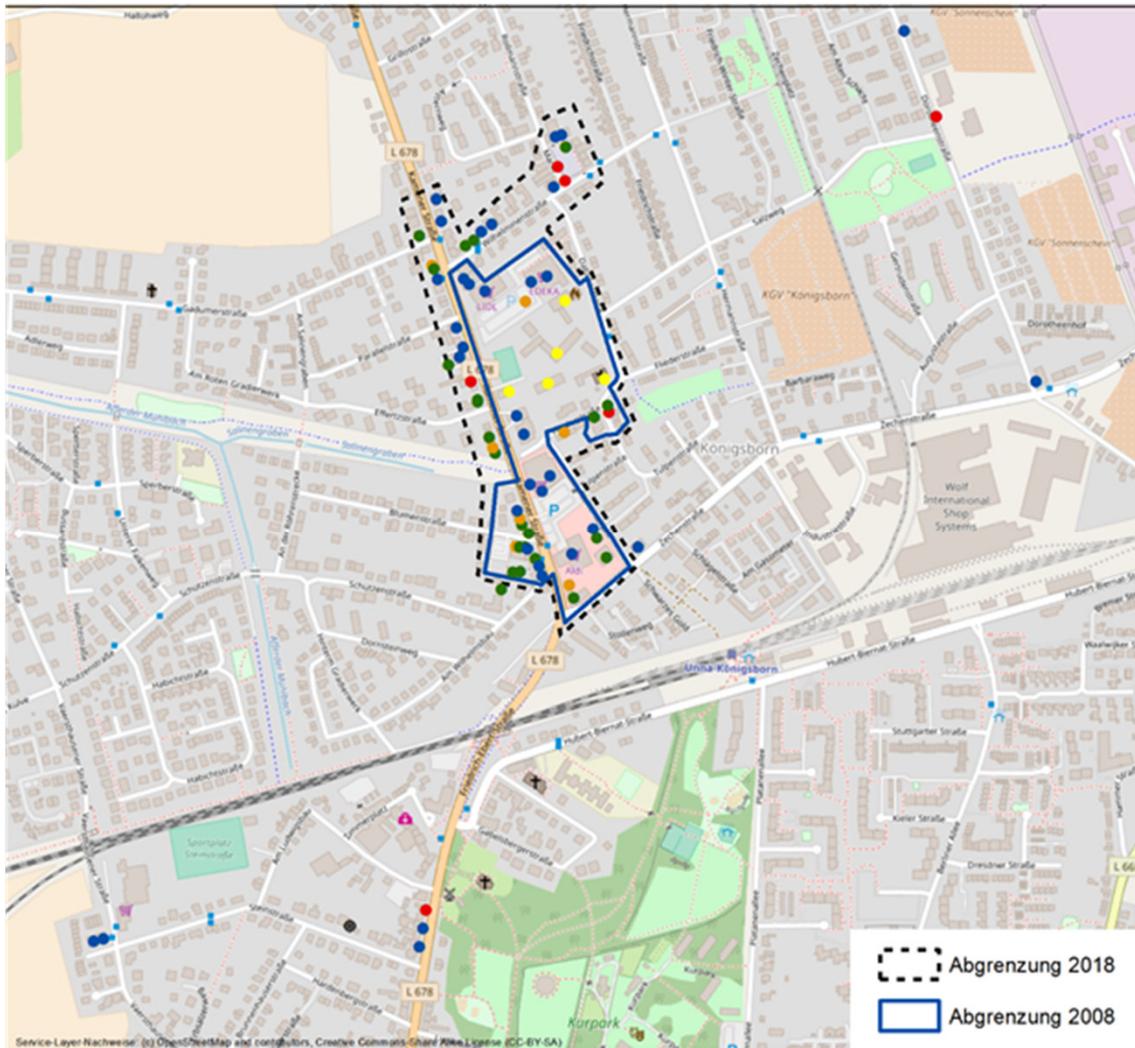


Onlinesichtbarkeit des Einzelhandels in Unna

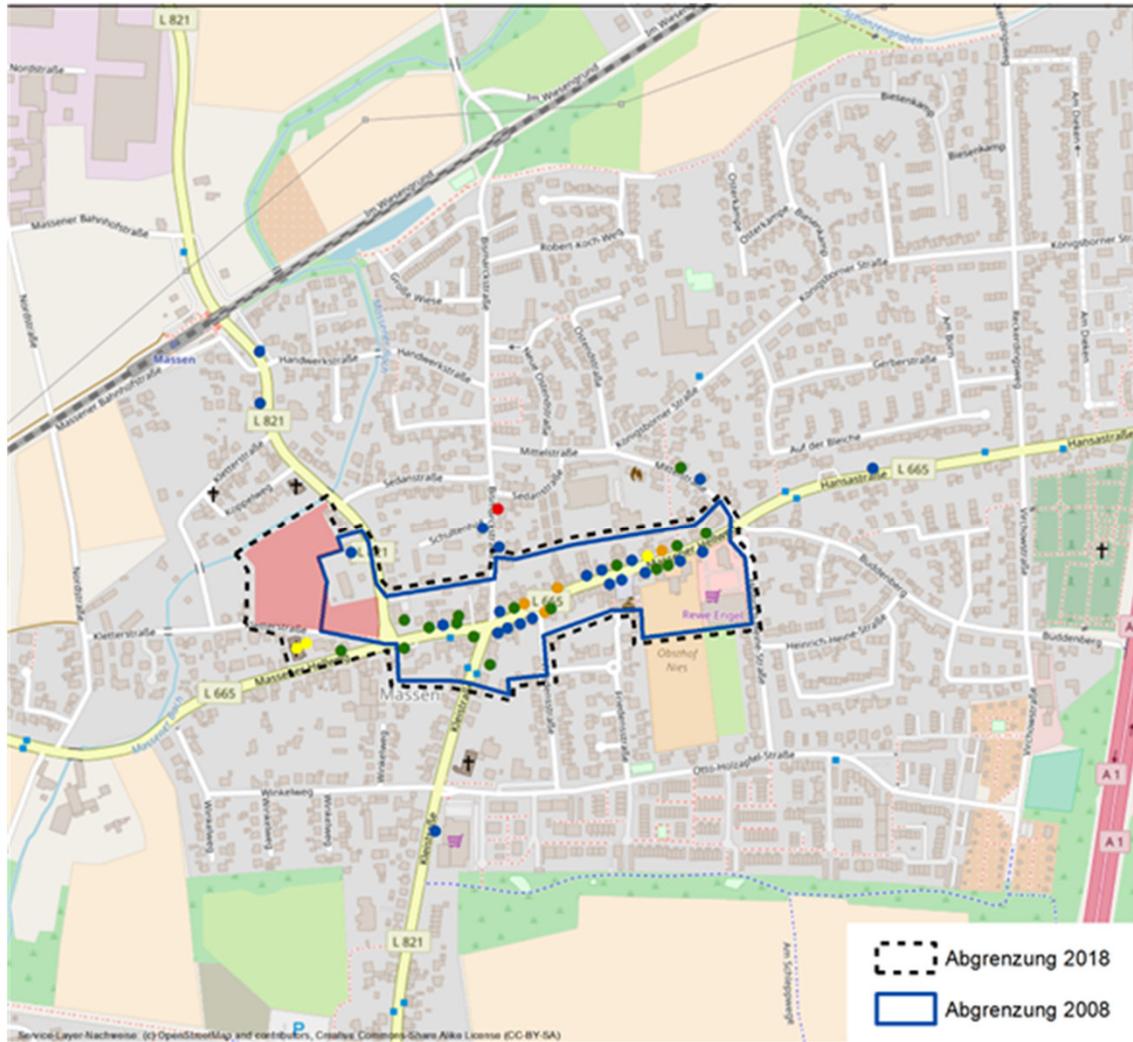
- Keine Auffindbarkeit
  - Eingeschränkte Auffindbarkeit
  - Hohe Auffindbarkeit
  - Eigene Webseite
  - Eigener Onlineshop
- Hauptzentrum



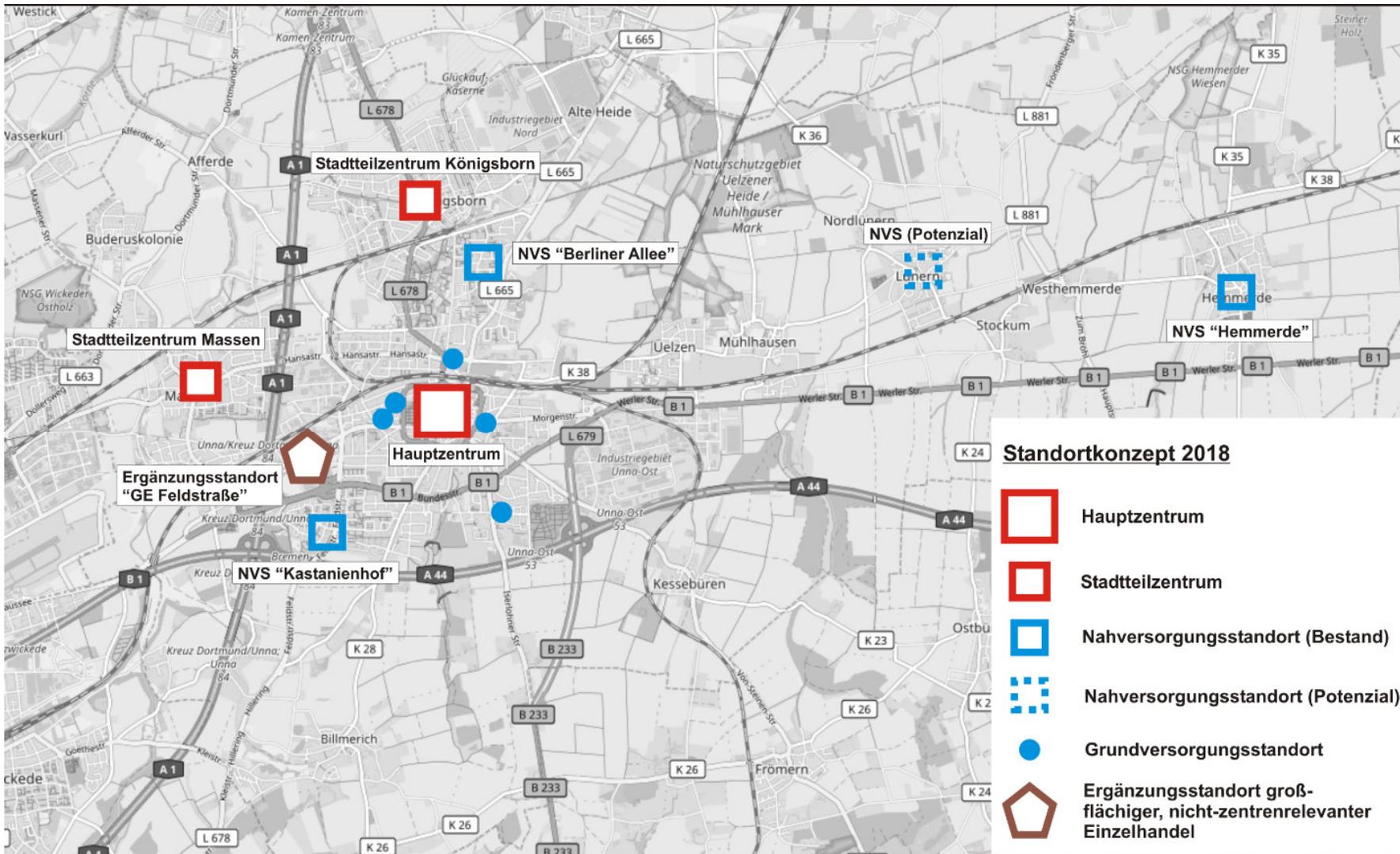
# Stadtteilzentrum Königsborn



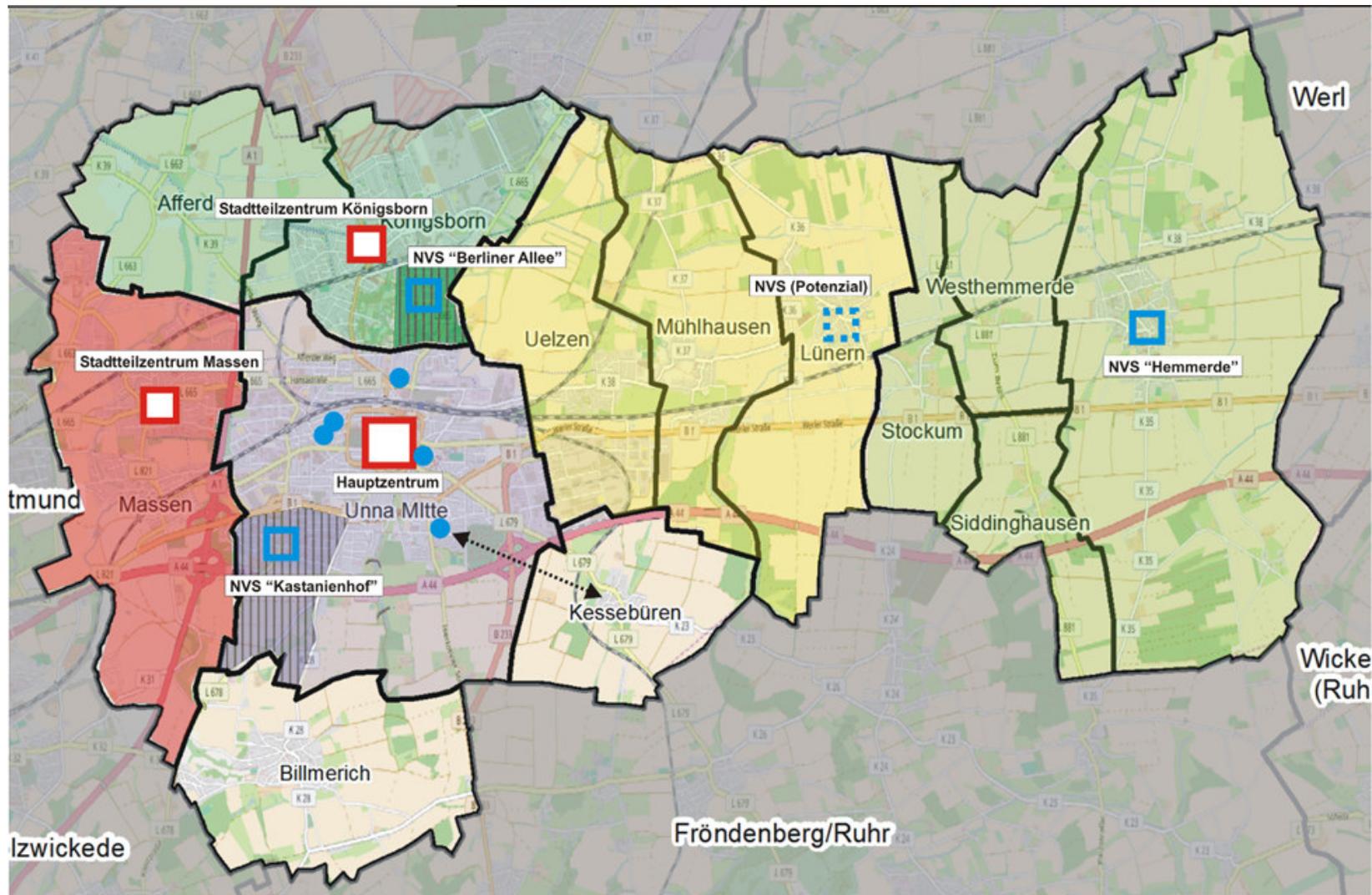
# Stadtteilzentrum Massen



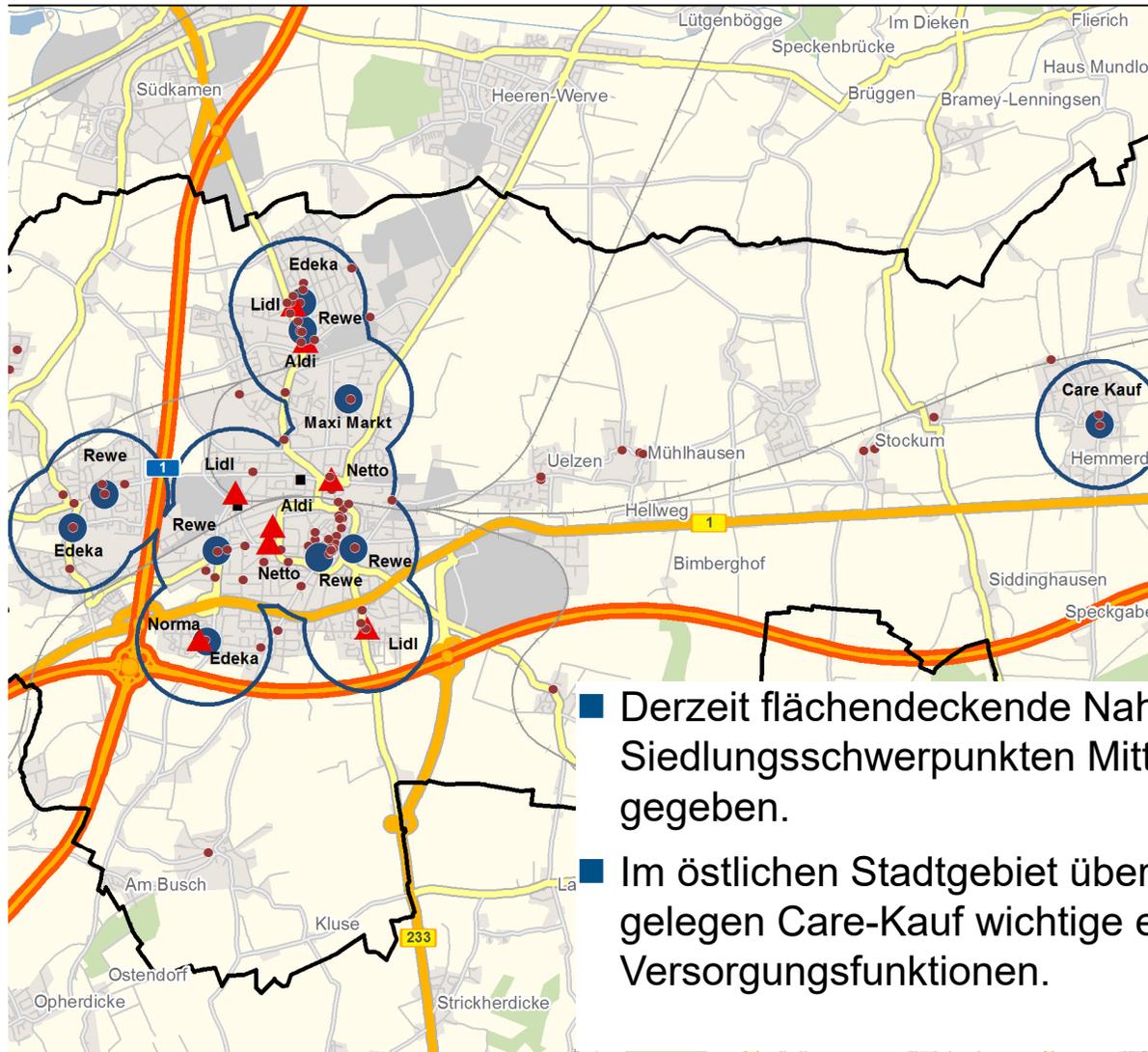
# Standortkonzept 2018



# Nahversorgungsbezogene Verflechtungsbereiche



# Nahversorgungssituation in Unna



## Relevante Lebensmittelmärkte

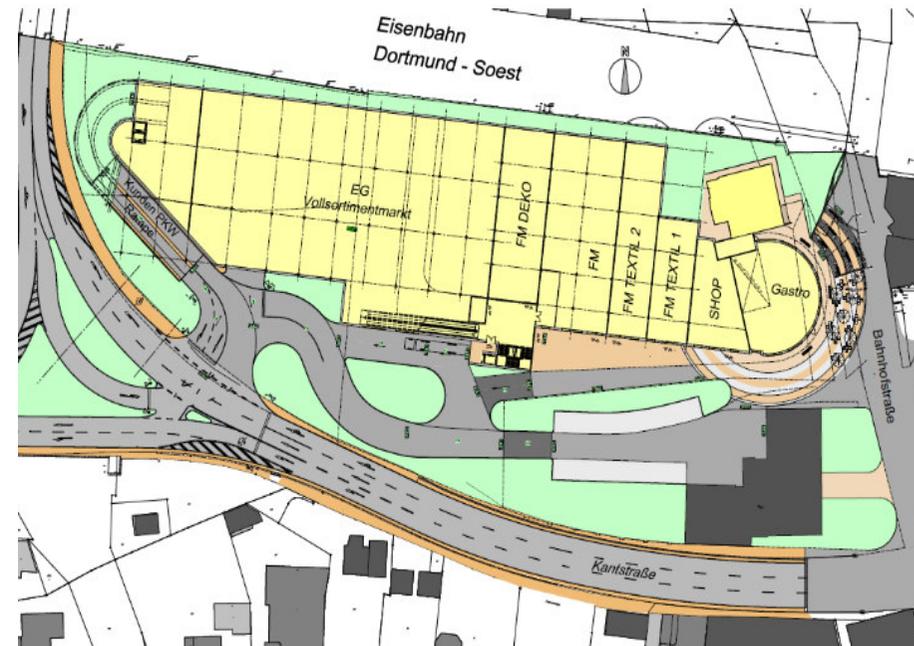
- ▲ Discounter
- Supermarkt/Verbrauchermarkt
- Getränkemarkt
- sonstige Lebensmittelanbieter

□ 700 m Radius

□ Stadtgrenze

- Derzeit flächendeckende Nahversorgung in den Siedlungsschwerpunkten Mitte, Königsborn und Massen gegeben.
- Im östlichen Stadtgebiet übernimmt der in Hemmerde gelegen 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 m<sup>2</sup> Vkf. (+ 10 % bei leistungsfähiger Verkehrsanbindung)
- geplant 7.400 m<sup>2</sup> Vkf. (Edeka, Bekleidung, Elektronik, Dekoration, Shops, Café)



### ■ Unna-Massen

- Supermarkt 1.400 m<sup>2</sup> Vkf. (Edeka) + Discounter 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Vkf. im GIB nicht möglich (LEP NRW)
- bestandssichernde (geringe) Erweiterung denkbar



### ■ Erweiterung Maxi-Markt / Berliner Allee

- Hinzunahme ehem. Schlecker (rd. 200 m<sup>2</sup> Vkf.)
- liegt im ergänzenden „Nahversorgungsstandort Berliner Allee“



## Beurteilung Planvorhaben II

### ■ Erweiterung Norma Am Kastanienhof

- von aktuell rd. 450 m<sup>2</sup> Vkf. auf max. rd. 1.000 m<sup>2</sup> Vkf.
- Sicherung der Versorgungsfunktion zusammen mit Edeka
- keine negativen Auswirkungen (BBE 2017)



### ■ Erweiterung Netto Viktoriastraße

- Sicherung als innenstadtnaher Nahversorgungsstandort
- Erweiterung von rd. 800 m<sup>2</sup> Vkf. auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> Vkf.



### ■ Erweiterung Lidl Hansastraße

- aktuell 800 m<sup>2</sup> Vkf., angestrebt rd. 1.250 m<sup>2</sup> - 1.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:freuen@bbe.de) / [lehnerdt@bbe.de](mailto:lehnerdt@bbe.de)  
Internet: [www.bbe.de](http://www.bbe.de)