

# Entwicklung Nordberg

### Anlass der Untersuchungen

Antrag der CDU-Fraktion vom 29.08.2014 auf Öffnung der Fußgängerzone

Beschluss des UBV am 22.09.2014:

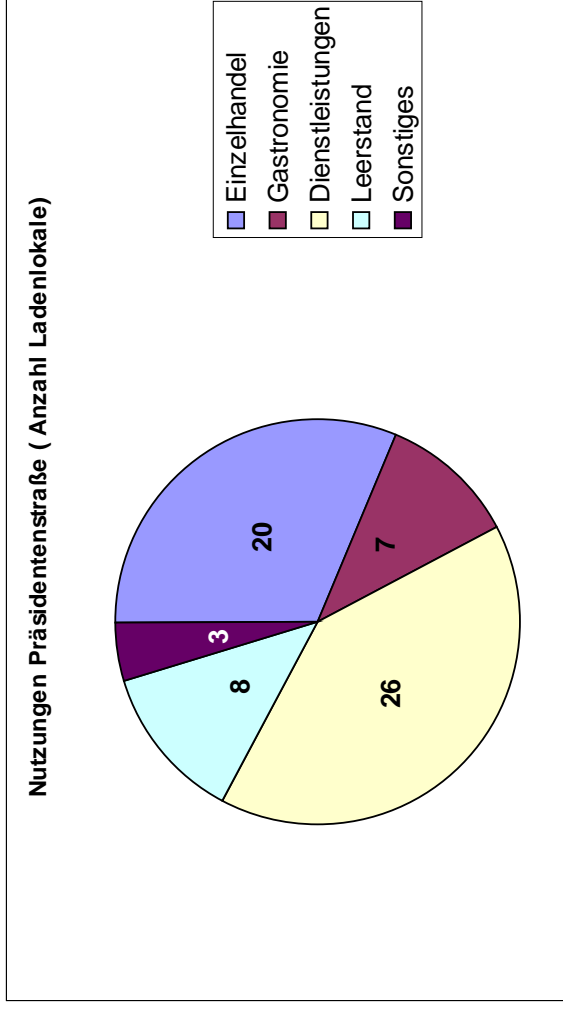
„Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Verkehr beauftragt die Verwaltung, ein Leitbild für die künftige Bedeutung des Nordbergs sowohl unter Einzelhandelsaspekten als auch hinsichtlich seiner verkehrlichen Ausrichtung und Funktionszuweisung unter Beteiligung der Anwohner und Geschäftsleute, jedoch unter Ausschluss externer Gutachter, zu erarbeiten. Über den entsprechenden Bericht der Verwaltung soll im Frühjahr 2015 beraten werden.“

### Entscheidungsgrundlagen

- Bestandserhebung in der Präsidentenstraße über die aktuelle Nutzung der Erdgeschosse
- Fragebogenaktion bei Eigentümern und Ladenbetreibern
  - Persönliche Ansprache der Geschäftsleute vor Ort
  - Versand der Fragebögen an die Eigentümer/innen
  - Zeitraum: 27.02.2015 - 06.03.2015
- Bürgerversammlung für alle Interessierten am 23.03.2015 im Haus am Nordberg
- Allgemeine Rahmenbedingungen am Nordberg und im Einzelhandel

## Ergebnis der Bestandserhebung

\*Präsidentenstraße und angrenzende Flächen (insg. 64 Ladenlokale)

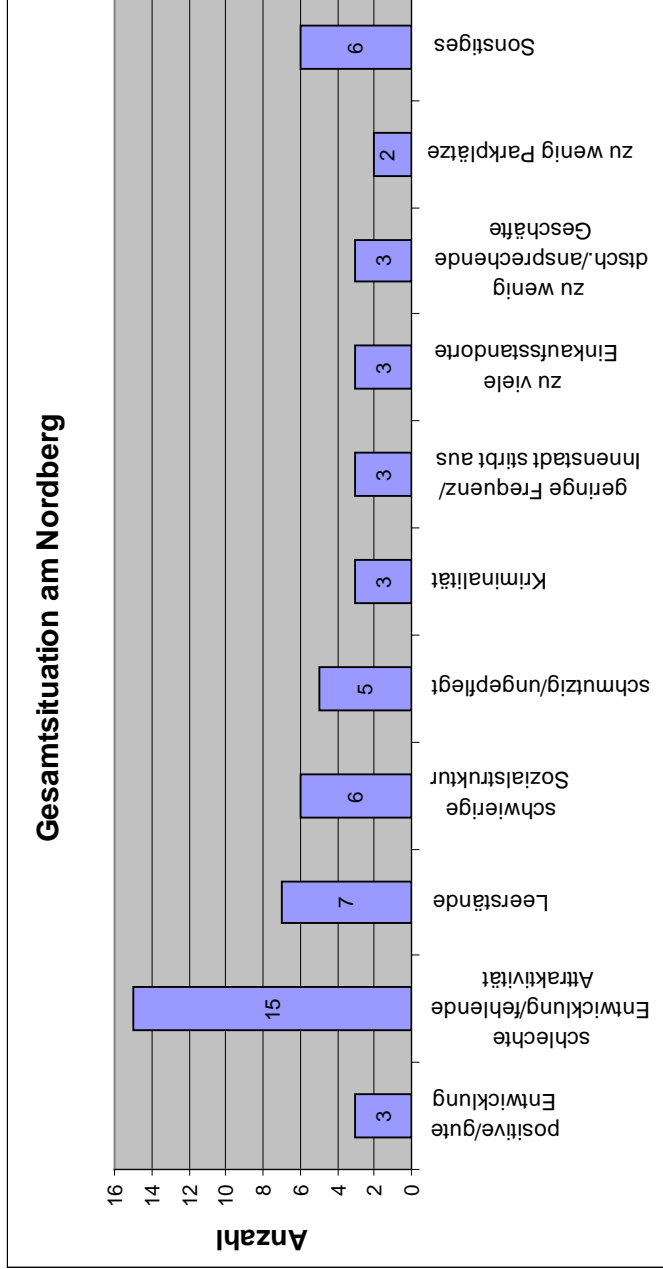


- Weniger Einzelhandel (20 im Vergleich zu 23 im Jahr 2009)
  - Mehr Dienstleistungen
  - Konstante Leerstandsproblematik (seit 2005)
- Abwärtsentwicklung („Trading-Down-Effekt“)

**Ergebnis der Fragebogenaktion: - Rückläufe**

	<b>Insgesamt</b>	<b>Geschäftsleute</b>	<b>EigentümerInnen</b>
Verteilte / verschickte Fragebögen	<b>126</b>	47	79
Rücklauf	<b>52</b>	25	27
Rücklaufquote	<b>41,27 %</b>	53,19 %	34,18 %

## Frage 1: Einschätzung der Gesamtsituation am Nordberg



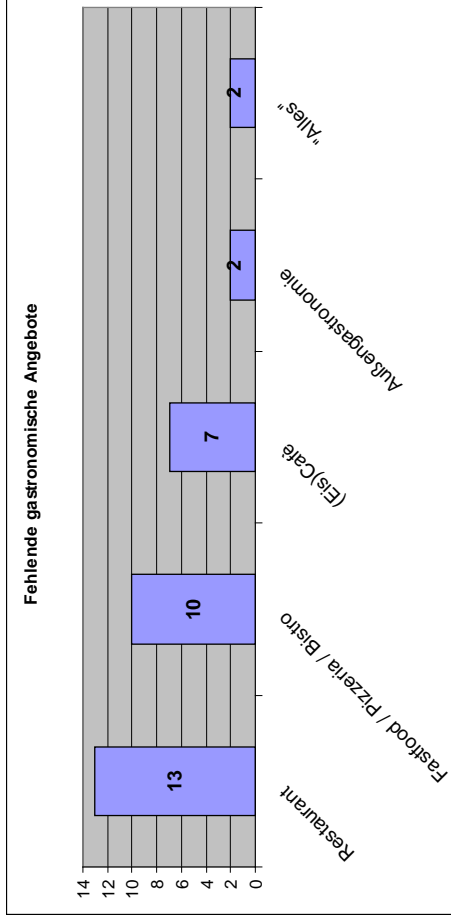
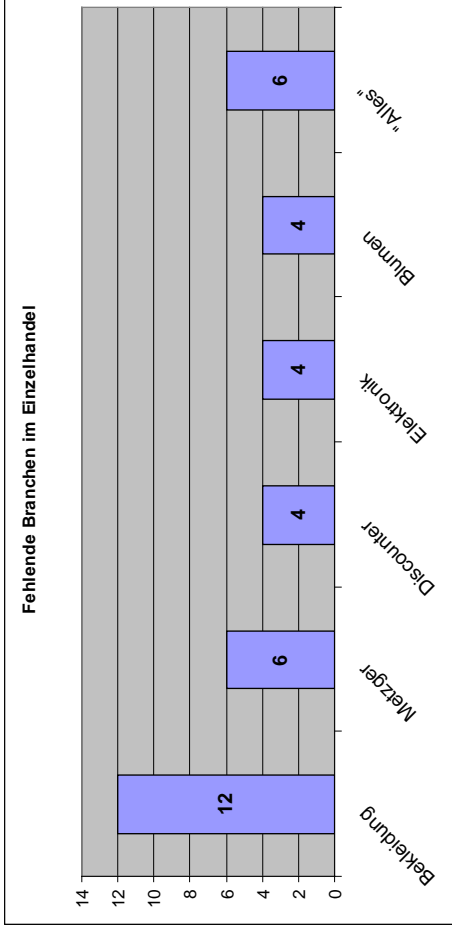
- Nur 3 positive Antworten
  - 15 pauschale Antworten „schlechte Situation“
- Identifizierte Hauptprobleme:
- Leerstände
  - schwierige Sozialstruktur
  - ungepflegtes Erscheinungsbild

**Fragen 2 und 3:**

**Geplante Veränderungen an eigenen Gebäuden (Nutzungsänderung und bauliche Veränderungen)**

- Kaum Nutzungsänderungen geplant (lediglich 2 Nennungen)
- Immerhin 12 Befragte planen Modernisierungen oder Um- bzw. Anbauten
- Abbrüche sind nicht vorgesehen
- 6 Befragte können sich eine Veräußerung ihrer Immobilie vorstellen

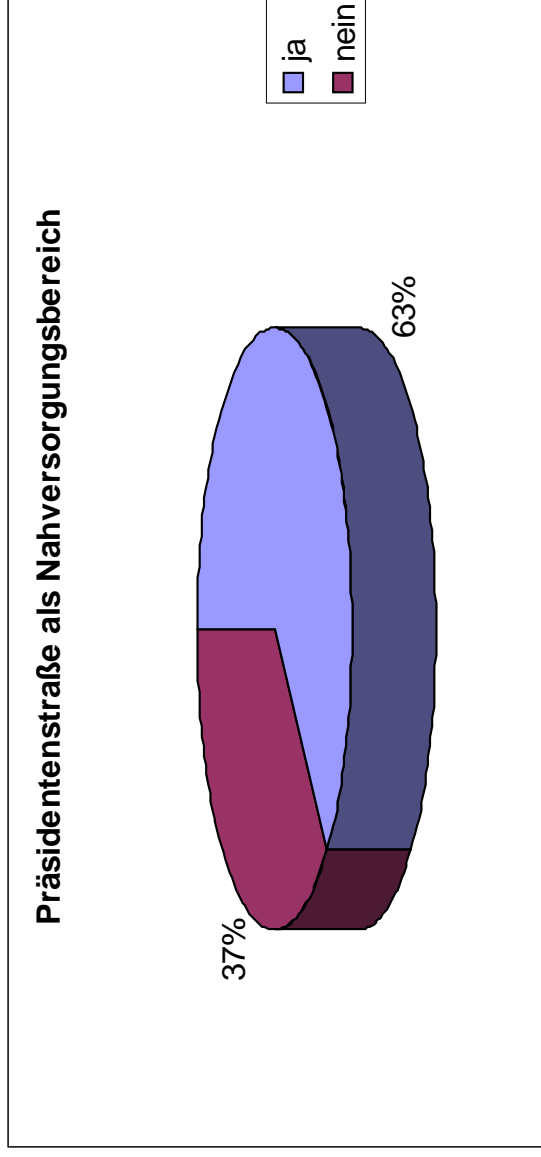
## Frage 4a/b: Fehlende Angebote in Einzelhandel/Gastronomie





**Frage 4c:**

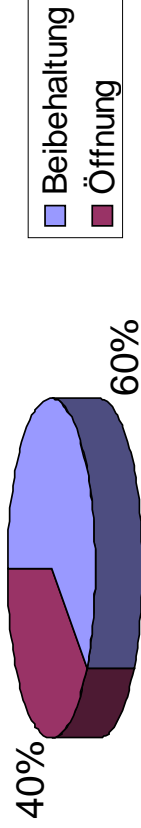
**Die Präsidentenstraße als Nahversorgungsbereich oder Einkaufsbereich für die Gesamtstadt und umliegende Städte?**



Fragen 5:

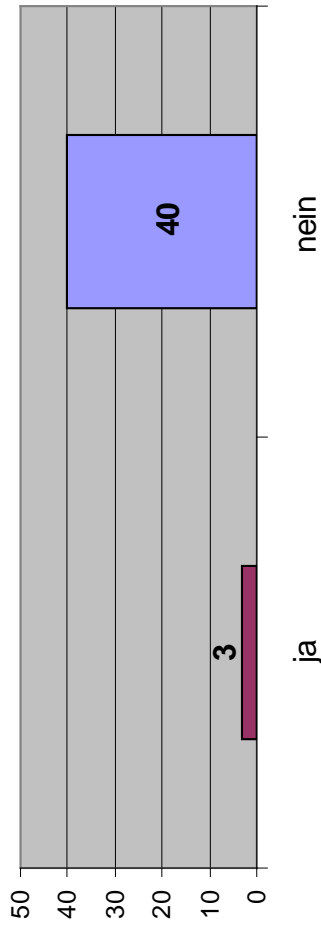
a) Beibehaltung oder Öffnung der Fußgängerzone?

Frage 5a - Beibehaltung der Fußgängerzone



b) Bereitschaft KAG-Beiträge zu zahlen

Bereitschaft KAG-Beiträge zu zahlen



### Fragen 6 und 7:

#### **Vorschläge zur Attraktivitätssteigerung, sonstige Anregungen**

- Mehr Veranstaltungen, Märkte, Feste; Belebung der Fußgängerzone
- Beide Wochenmärkte in Präsidentenstraße veranstalten
- Mehr Läden/Ketten ansiedeln
- Mehr Grün/Blumenbeete, ...
- Verschönerung der Fassaden
- Rollatoren-/Rollstuhlgeeignetes Pflaster (Problem Natursteinpflaster)
- Treffpunkt für ältere Menschen mit Migrationshintergrund
- Stadt soll Anreize schaffen / Fördermaßnahme initiieren; Begehungen durch Verantwortliche
- Schließung von Wettbüros und Teestuben

### **Bürgerversammlung**

- im „Haus am Nordberg“ am 23.03.2015 mit insgesamt 56 TeilnehmerInnen
- Strukturierung in 5 Themenbereiche:
  - Einzelhandelsstruktur
  - (Außen-)Gastronomie
  - Öffentlicher Raum / Aufenthaltsqualität
  - Verkehr und Fußgängerzone
  - Versorgungsfunktion

### **Kernaussagen zur „Einzelhandelsstruktur“**

- Stadt habe nur begrenzten Einfluss auf Nutzung der Immobilien durch private Eigentümer
- Abschreckende Wirkung des baulichen Zustands der Gebäude auf Kunden
- Wochenmarkt als Bindeglied zwischen Nordbergcenter und Fußgängerzone
- Fehlendes Geld für barrierefreie Gestaltung der Ladenlokale
- Zu kleine Geschäfte/Ladenflächen am Nordberg
- Uneinheitliche Öffnungszeiten der Geschäfte, dies sei unattraktiv für die Kunden
- Fehlende Geschäfte: Fischgeschäft, Bäckerei mit Café, Herrenoberbekleidung, Boutiquen

### **Kernaussagen zur „(Außen-)Gastronomie“**

- Fehlende Außengastronomie, insbesondere am Platz von Gennevilliers
- Fehlendes gemütliches Restaurant

### **Kernaussagen zum „Öffentlicher Raum / Aufenthaltsqualität“**

- Eigeninitiative der Bürger notwendig / Gründung einer Bürger-/Pflegeinitiative
- Schlechte Qualität der Straßenraummöblierung

### **Kernaussagen zu „Verkehr und Fußgängerzone“**

- Die Beibehaltung der Fußgängerzone war einheitlicher Tenor der Bürgerversammlung. Es waren keine gegenteiligen Wortmeldungen zu verzeichnen.
- Die Fußgängerzone biete eine hohe Aufenthaltsqualität und Sicherheit; fahrende Autos würden zu einem Attraktivitätsverlust führen.
- Die Parkmöglichkeiten im Umfeld seien hervorragend, so dass die Erreichbarkeit der Geschäfte bei Beibehaltung der Fußgängerzone gegeben sei.
- Geschwindigkeitsüberschreitungen im Südteil der Präsidentenstraße (verkehrsberuhigte Zone) sollten unterbunden werden.
- Bushaltestellen seien nicht barrierefrei / altengerecht gestaltet und sollen daher umgebaut werden.

### **Kernaussage zur „Versorgungsfunktion“**

- Die Einstufung des Nordbergs als „**Nahversorgungsbereich**“ war einheitlicher Tenor der Bürgerversammlung. Es waren keine gegenteiligen Wortmeldungen zu verzeichnen.



### Allgemeine Rahmenbedingungen am Nordberg und im Einzelhandel

1. Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel
  - Anbieterseite
  - Verbraucherseite
2. Bisherige Maßnahmen zur Stärkung des Nordbergs
3. Heutige Situation

### Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel - Anbieterseite (I)

Marktbeherrschung durch „Große“

- Große Handelsunternehmen (Filialketten, Discounter und Fachmärkte) dominieren im Wettbewerb mit traditionellen inhabergeführter Fachgeschäften

Neue Angebotskonzepte

- Erweiterte Sortimentsstrukturen (sortimentsfremde Sonderangebote mit entsprechenden Wochenprospekten)
- Bequemer Einkauf „nebenbei“, z.B. in Tankstellenshops
- Händler/Ketten suchen neue direkte Wege zu den Kunden
- Reine Markenshops in Mittelzentren um 50.000 EW nicht marktfähig
- Internet-Handel

### Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel - Anbieterseite (II)

- Neue Wettbewerber (internationale Anbieter/Konzepte)
- Trend zu größeren Ladeneinheiten (qm pro Geschäft)

#### Einkaufs- und Erlebniswelten

- Shopping-Center (in Kombination mit Gastronomie, Freizeitangeboten, gute Parkmöglichkeiten) sind im Trend
- Einkaufen nicht mehr isoliert, sondern als Gesamterlebnis

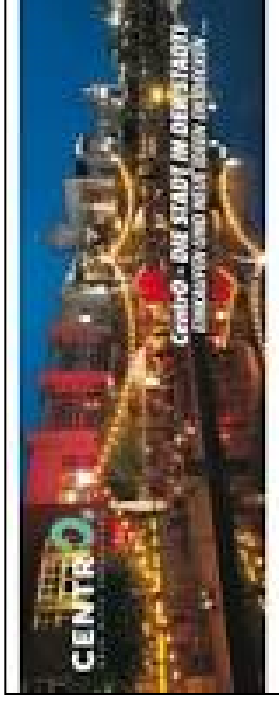
### Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel - Verbraucherseite

#### Differenzierung/Polarisierung der Verbraucher

- Keine Kaufloyalitäten mehr, d.h. weniger Stammkunden
- Hohe Qualität zu Discountpreisen
- Höhere Preise werden nur bei deutlichem Mehrwert gezahlt (Beratung, Service, Bequemlichkeit, Freundlichkeit, individuelle Einkaufsstätten, Action, Fun, aber auch Sicherheit und Vertrauen)
- Beratung im örtlichen Einzelhandel, Kauf anschl. im Internet

#### Das Erlebnis wird immer wichtiger

- Konsumerlebnisse erlangen neben dem eigentlichen Produkt zunehmend an Bedeutung



### Bisherige Maßnahmen zur Stärkung des Nordbergs

- Fußgängerzone
- Blaues Band inkl. Quelle mit Kunstwerk
- Herbert-Wehner-Platz mit Brunnen
- Verlegung Parkstraße, Teilumwandlung Stadtpark
- Nordberg-Center als zusätzlicher Kundenmagnet, Abbruch des ehem. ADLI mit neuer Verbindung „Platz von Gennevilliers“
- Optimierung des Stellplatz-Angebots westlich und östlich der Fußgängerzone, inkl. Sanierung der Parkpalette einschl. künstlerischer Gestaltung
- Verzicht auf Parkgebühren (trotz Haushaltssicherung!)
- Kreisverkehre/Stadttore in den Bereichen E.-Ollenhauer-Str./ Parkstraße/Leibnizstraße und Landwehrstraße/Hallenbad



- Platzartige Verbindung im Bereich (Abbruch d. ehem. ALDI-Markts)
- Aufwertung der Passagen
- Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Plätze, Kunst) mit dem Thema „Licht und Wasser“

## Entwicklung Nordberg – Allgemeine Rahmenbedingungen (VII)



### Heutige Situation

- Geringe Fußgängerfrequenz
  - Zu kleine Ladenlokale
  - Leerstände (v.a. im Nordteil)
  - Mangelhafte Bausubstanz
- Abwärtsspirale hinsichtlich der Nutzungen

### Fazit (I)

1. Die bisherigen Investitionen der Stadt Bergkamen bzw. ihrer privatwirtschaftlichen Partner (Nordbergcenter) in Millionenhöhe haben die strukturellen Probleme des Nordbergs nicht lösen können.
2. Die Eigeninitiative / Investitionsbereitschaft der Privaten ist bis auf wenige Ausnahmen gering (→ „Einschlafen“ der Werbegemeinschaft / keine Beteiligung am Weihnachtsmarkt / -beleuchtung / keine Aktivitäten im Segment Außengastronomie etc. / geringe Modernisierungsbereitschaft).
3. Die meisten Gebäudestrukturen können den Flächenbedarf führender Filialketten i.d.R. quantitativ nicht abdecken.
4. Die Einschätzung der Mehrheit der Befragten, dass der Nordberg reine **Nahversorgungsfunktion** hat, ist zutreffend.
5. Das bisherige Ziel, den Nordberg als östlichen Pol einer zweigeteilten Stadtmitte zu entwickeln, ist aufzugeben.



### Fazit (II)

6. Die heutige **Verkehrsführung** (Fußgängerzone und verkehrsberuhigte Zone) **ist beizubehalten**.
7. Deshalb sind entsprechend der aktuellen Haushaltslage keine größeren Investitionen vorgesehen bzw. nötig.
8. Der Nordberg als Nahversorgungszentrum bzw. verkehrsberuhigte Aufenthaltszone ist – sofern finanziell darstellbar – mittelfristig im Detail zu verbessern.
  - Optimierung städtischer Nutzungsstrukturen zur Stärkung des Nordbergs (aktuelles Beispiel: Nutzungskonzept Pestalozzi-Haus)
  - Z.B. Austausch von rauen Oberflächen (Pflaster) durch rollatorengereimte Beläge
  - Optimierung der Bushaltestellen
  - Überprüfung und ggf. Optimierung der Möblierung (Bänke, Spielgeräte, Beleuchtung)

### Fazit (III)

9. Gezielte Ansprache der wenigen EigentümerInnen / Geschäftsleute, die in der Fragebogenaktion Investitionsbereitschaft signalisiert haben (z.B. Beratung zu möglichst schnellen Genehmigungsverfahren).
10. Gezielte Ansprache der Leerstandseigentümer durch WiFö / Stadtmarketing
11. Nutzung rechtlicher Steuerungsmöglichkeiten
  - Verhinderung von Vergnügungsstätten / Spielhallen als kleiner Baustein zur evtl. Verbesserung der Nutzungsstrukturen.
  - Ggf. verstärkte Zulassung der Wohnnutzung in bisher im Bebauungsplan ausgeschlossen Bereichen.
12. Verstärkte Ahndung von Verkehrsverstößen / Ruhestörungen o.ä. (Ordnungsamt / Polizei)