

Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Freiberg a. N.

- Bürgerwerkstatt -



Dr. Donato Acocella
15.11.2013

Stadt- und Regionalentwicklung
www.dr-acocella.de



Untersuchungsbausteine

I Bestandsanalyse

- ∅ Einzelhändlerbefragung
- ∅ Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
- ∅ städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse
- ∅ Nahversorgungssituation
- ∅ Abstimmung Prognoserahmen

II Prognose

III Einzelhandelskonzept

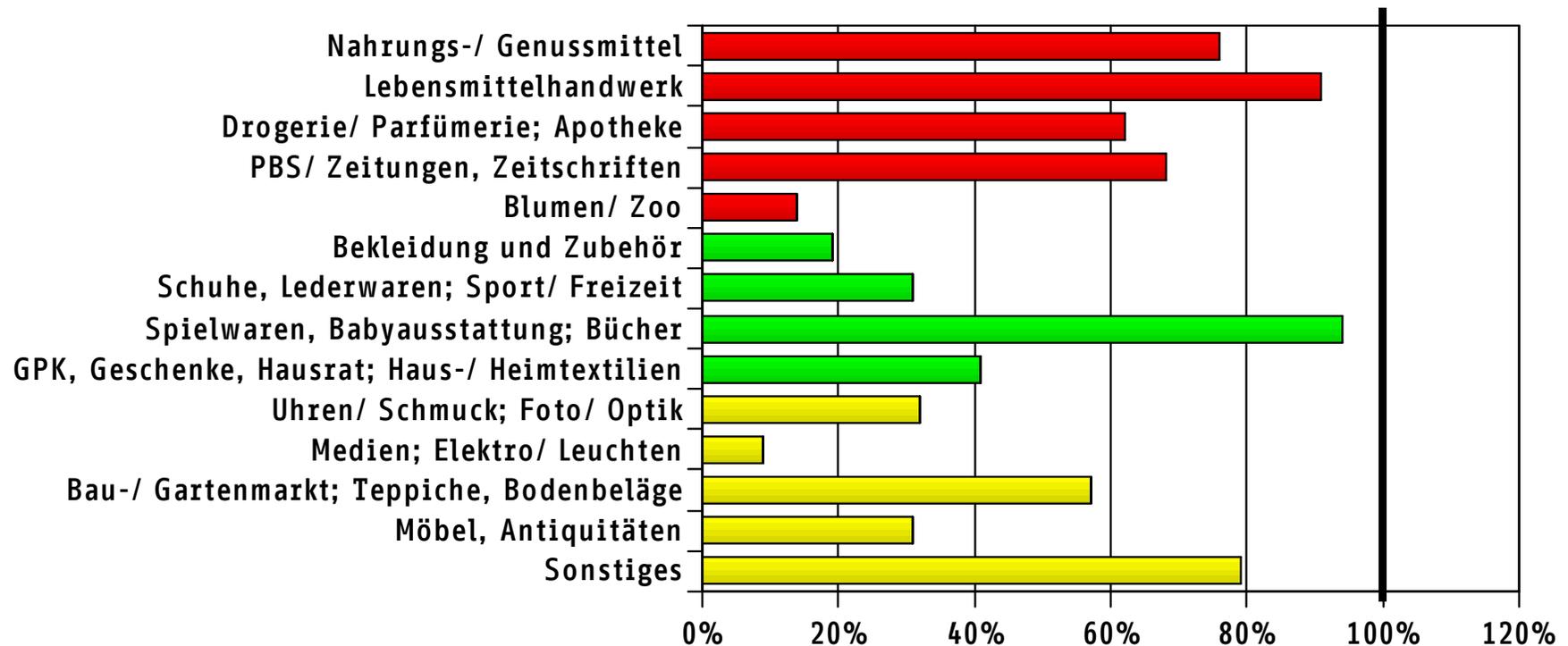
- ∅ Sortimentsliste
- ∅ Vorschläge zur räumlichen Entwicklung/ Standortbewertung
- ∅ Planerische Steuerungsinstrumente

IV Handlungskonzept/ Maßnahmenvorschläge



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

Bindungsquoten Gesamtstadt 2011 (gesamt 56%)



Bewertung Prognoseergebnis

- § bis 2020 rd. **3.700 bis 5.700 qm** Verkaufsflächenspielraum
- § Verkaufsflächenspielraum v.a. im kurzfristigen Bedarfsbereich:
 - § *Nahrungs-/ Genussmittel* bis zu rd. 1.450 qm (gut ein großflächiger Lebensmittelbetrieb)
 - § *Drogerie/ Parfümerie* bis zu rd. 775 qm (etwa ein Drogeriefachmarkt)
 - § *Blumen/ Zoo* bis zu rd. 875 qm
- à **Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation vorhanden**
- § sonstige zentrenrelevante Sortimente: bis 2020 bis zu rd. 1.825 qm
 - § *Bekleidung* bis zu rd. 750 qm
 - § *Schuhe (bis zu rd. 225 qm), Haus-/ Heimtextilien (bis zu rd. 200 qm) und Medien (bis zu rd. 375 qm)*
- à **erhebliches Potenzial zur Stärkung ZVF Innenstadt Freiberg a.N.**
- § nicht zentrenrelevante Sortimente: bis 2020 bis zu rd. 650 qm
- à **geringerer Spielraum, räumliche Komponente nachrangig**



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

Was ist eine Innenstadt bzw. ein Ortszentrum?

Zentren stiften Identität, dort ist Geschichte sichtbar.

Zentren sind Kristallisationspunkte des Alltagslebens.

Zentren sind das gebaute, unverwechselbare Gesicht der Stadt mit hohem Identifikationspotenzial.

Sie sind die Bühne und das Sinnbild der europäischen Stadtbaukultur.

Die noch junge Freiburger Innenstadt bedarf einer besonderen Fürsorge!



Zielkatalog

Gesamtstadt

- Stärkung der Versorgungsfunktion als Kleinzentrum
- Erhaltung/ Stärkung der Nahversorgungsstruktur
- Sicherung von GE-Gebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Zentrale Versorgungsbereiche/ Innenstadt

- Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen - insbes. in der Innenstadt
- Erhaltung/ Stärkung der Identität der zentralen Versorgungsbereiche - insbes. in der Innenstadt
- Erhaltung/ Stärkung der kurzen Wege
- Schaffung von Investitionssicherheit



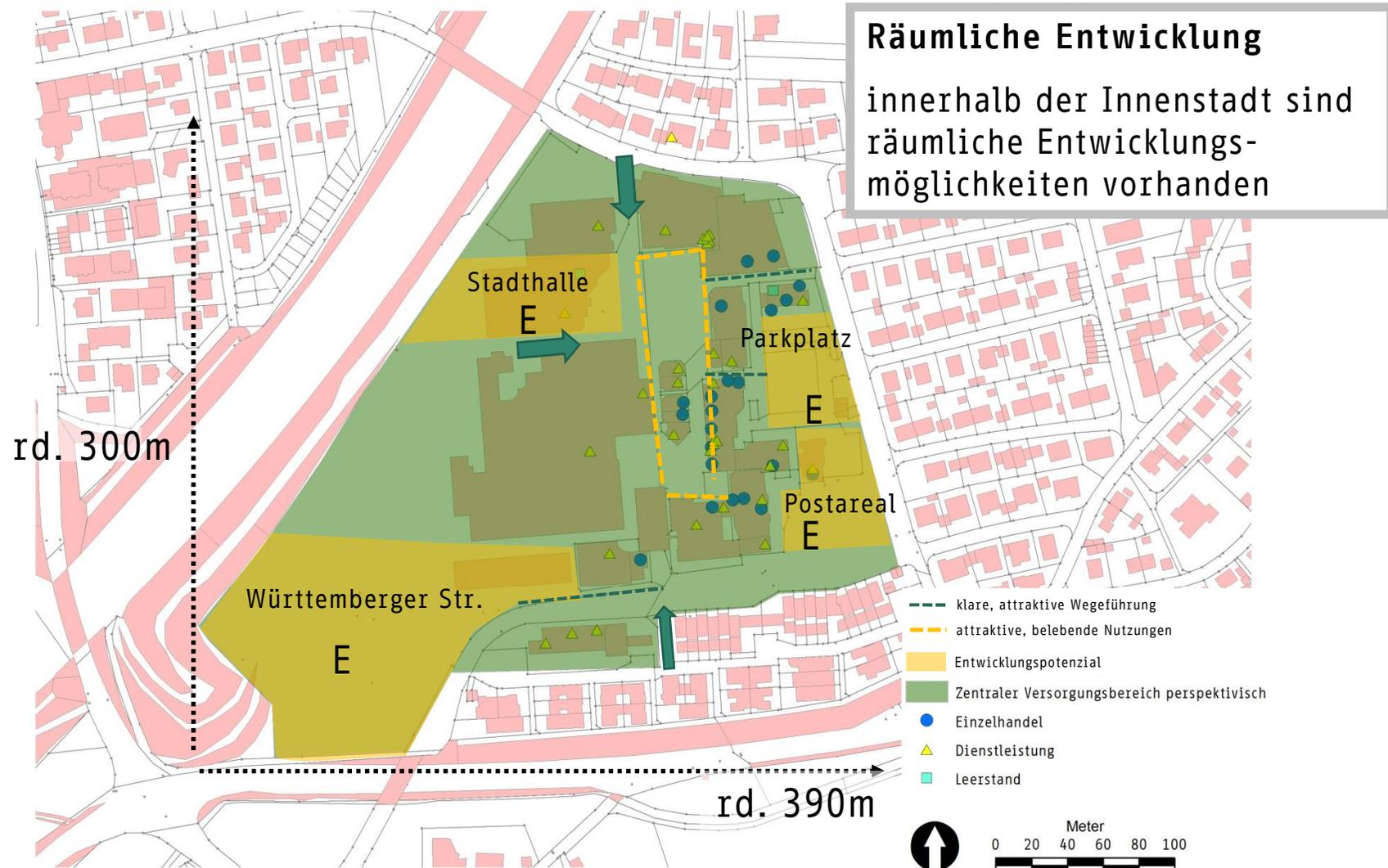
Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

1. zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen
 - a. *zentrale Versorgungsbereiche*: Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit sind regelmäßig zulässig
 - Ausnahme bei Einzelhandelsbetrieben, die der Grundversorgung dienen (Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren); Voraussetzung: standortgerechte Dimensionierung
 - b. Ausnahme für *sonstig integrierte Lagen*: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
 - c. Ausnahme für *nicht integrierte Lagen*: Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 3 % der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 350 qm)
2. nicht zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen)
 - sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

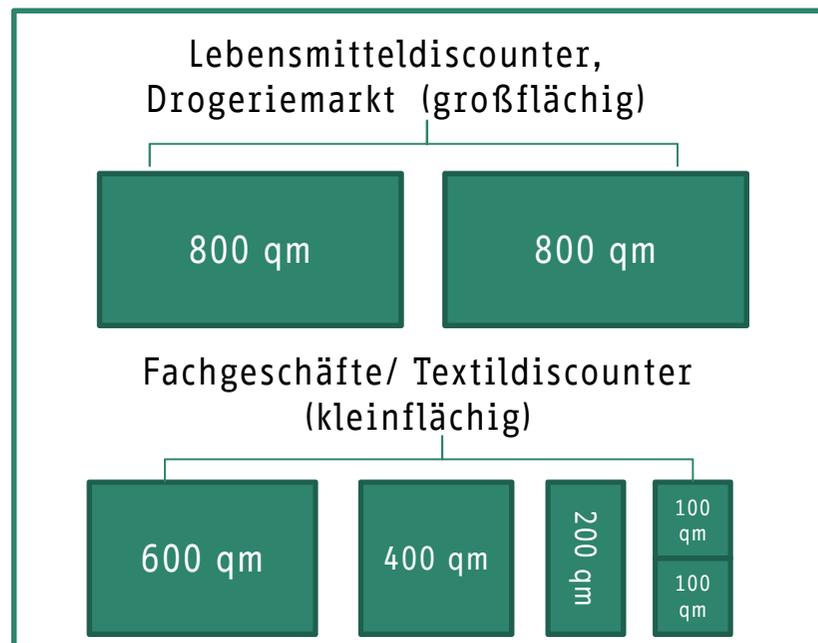
Perspektivische Abgrenzung und Entwicklungspotenziale



Inhaltliche Entwicklung

Sortimente, Betriebsgrößen

- Lebensmitteldiscounter
- Drogeriemarkt mit ergänzenden Randsortimenten (z.B. Haus-/ Heimtextilien, Medien, Elektrokleingeräte)
- Fachgeschäfte und Textildiscounter mit sonst. zentrenrelevanten Sortimenten



Städtebauliche Entwicklung

- anspruchsvolle Architektur
- mehrgeschossige Bebauung
- städtebauliches Konzept entwickeln
- flexible Ladeneinheiten
- Lebensmitteldiscounter mit Tiefgarage
- inhäusige Anlieferung
- Orientierung Eingänge (Hauptfußgängerfrequenzen)
- Vernetzung mit vorhandenen Strukturen



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

Attraktive Zugänge schaffen

- Verlagerung der Parkplätze
- ansprechende Nutzungen/ Schaufenster entlang der Wege
- Wegeführung durch Straßenraumgestaltung/ Pflasterung ablesbar machen
- Akzentuierung der Eingänge (insbesondere am Rathaus)



Pflasterung Bühl



Pflasterung Bühl



Beschilderung Fellbach



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

Marktplatz beleben...



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

... durch Außengastronomie



Achern

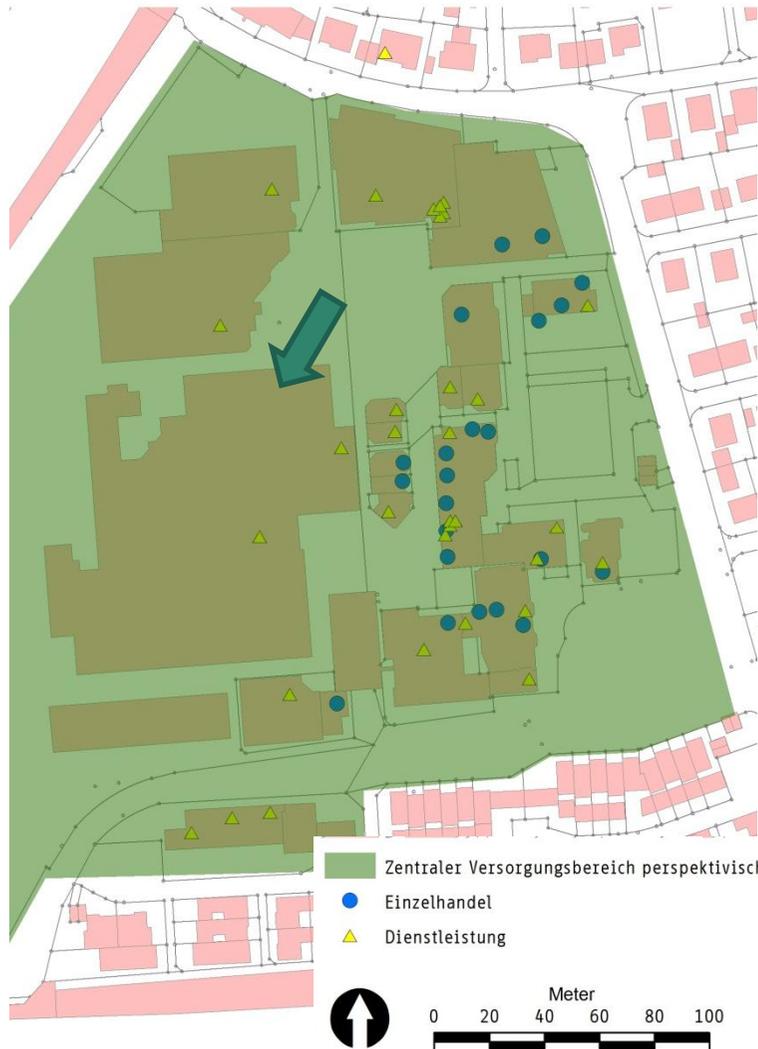


Bad Bergzabern



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

... durch Inszenierung Bibliothek



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

... durch attraktive Ladenflächen mit Schaufenstern

- Verlagerung von nicht publikumsintensiven (Büro)Nutzungen z.B. in Obergeschosse
- Ladenlokale an exponierten Stellen für publikumsintensive Nutzungen; attraktive Schaufenster

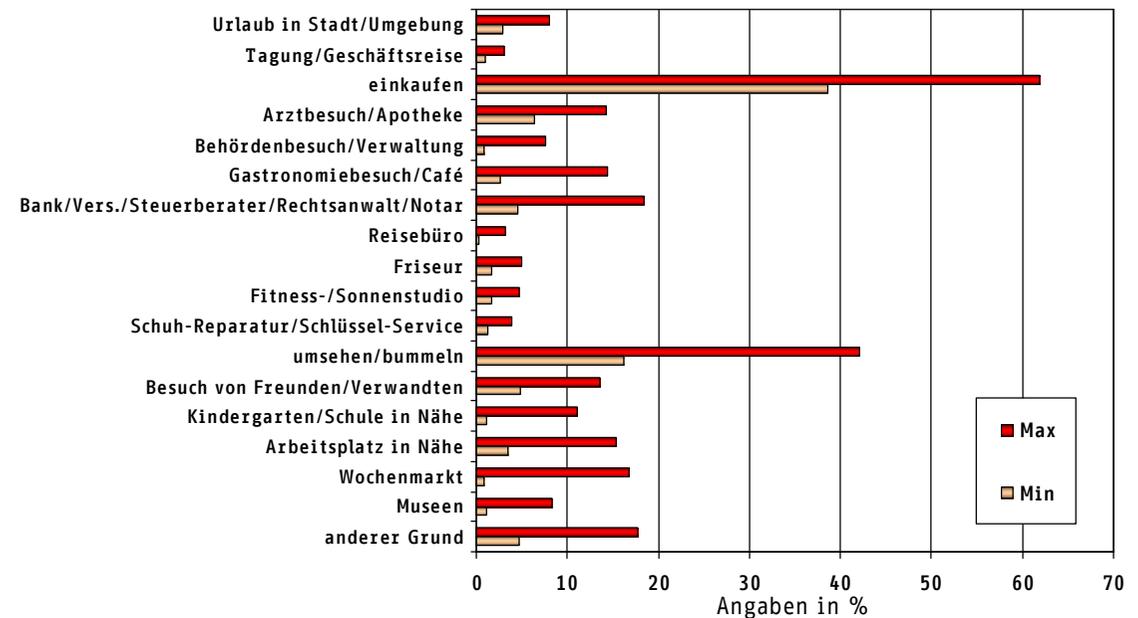


Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

... durch Erweiterung/ Umstrukturierung Wochenmarkt



Wichtigstes Einkaufsmotiv Wochenmarkt:
Qualität der Waren und Ambiente/ Atmosphäre



Parkraumkonzept



Innerstädtisches Parkhaus, Ulm



- Verlagerung der derzeitigen Parkplätze
- Schaffung von Parkplätzen für Dauerparker und Besucher des Prismas
- Schaffung neuer innenstadtnaher Parkplätze für Innenstadtbesucher
- Parkleitsystem



Parkhaus, Überlingen



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

Modernisierung Möblierung



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar



- Entrümpelung öffentlicher Raum (Schilderwald und Stolperfallen entfernen)
- Warenpräsentation teilweise modernisierungsbedürftig
- ... weniger ist manchmal mehr

derzeitige Warenpräsentation in Freiberg a. N.



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

Nutzungsbeispiele öffentlicher Räume durch Private



Einzelhandelsuntersuchung Freiberg am Neckar

Innenstadt gemeinsam leben und gestalten

Gemeinschaftsgefühl der Gewerbetreibenden in der Innenstadt stärken!

- Aktivierung weiterer Gewerbetreibender
- stärkere Identifizierung mit Innenstadt (Gewerbetreibende und Bürger)
- Belebung der Innenstadt durch Bespielung
- positive Auswirkungen auf Image und Kaufkraftbindung wahrscheinlich

