5. NRW-Nahversorgungstag

Stadt Lünen

Reurbanisierung der Lüner Innenstadt

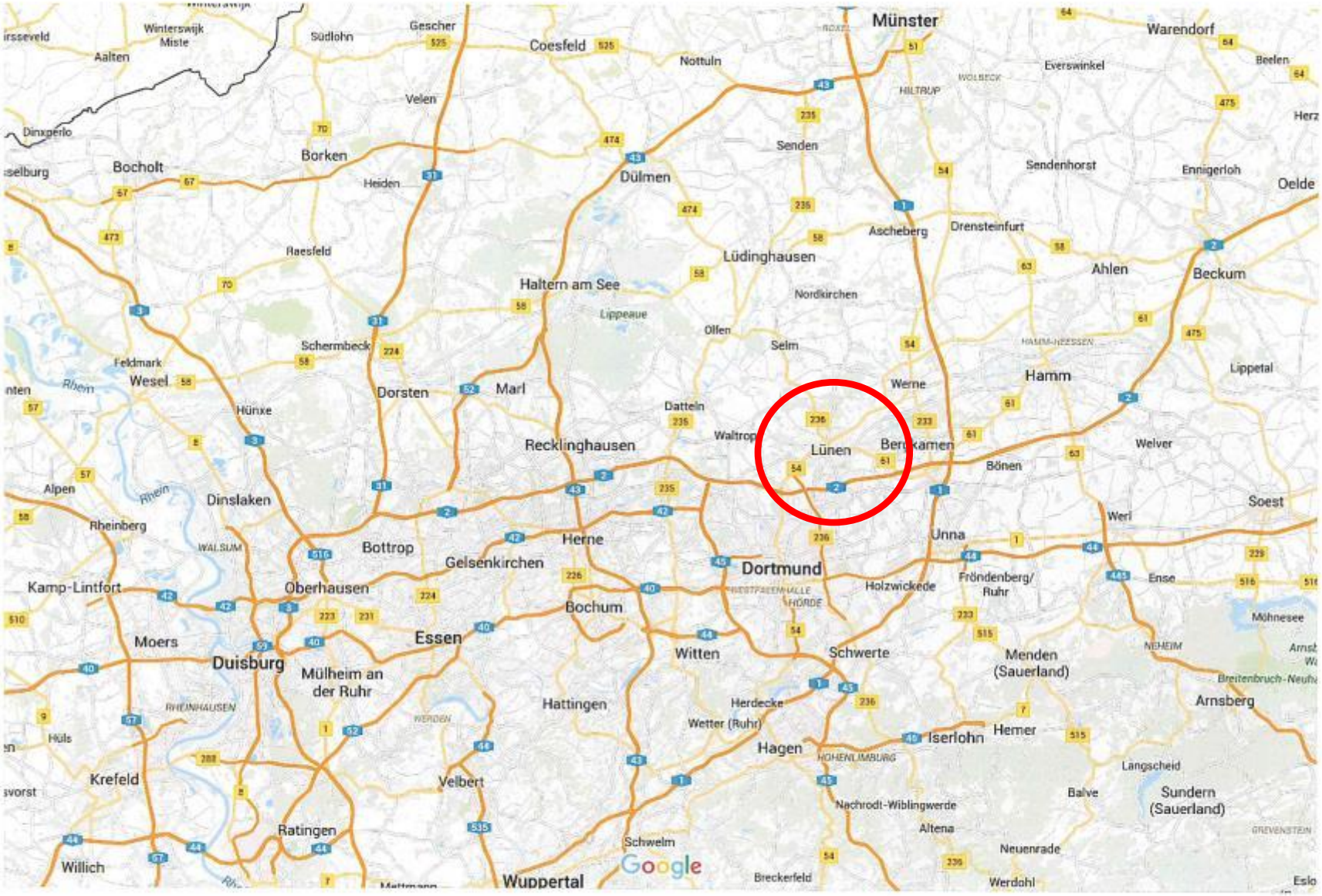
17.02.2016

Thomas Berger, Stadt Lünen, Leiter Abt. Stadtplanung

Gliederung

Stadt Lünen

- Ausgangssituation und Rahmenbedingungen
- 1. Schritt „Innenstadt Lünen 2012 – Impulse für einen starken Kern“
- Zukunftskonzept für die Hertie-Immobilie, aktueller Stand
- 2. Schritt „Lebendige Stadtteile“
- Nahversorgungskonzept – eine Bilanz

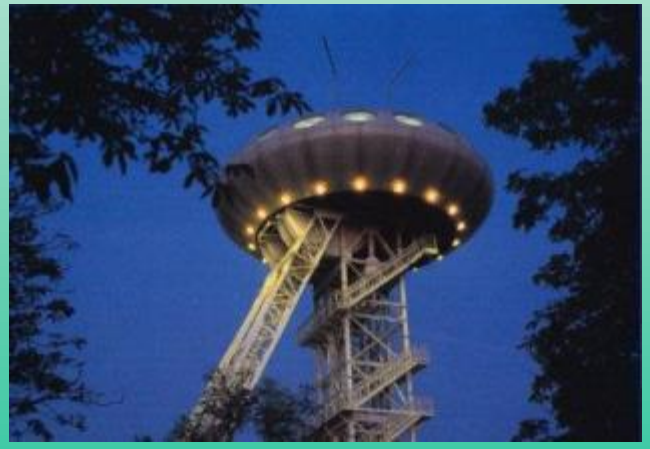

Münster
Warendorf
Coesfeld
Nottuln
Everswinkel
Beelen
Gescher
Südlohn
Winterswijk
Miste
Aalten
Velen
Dinxperlo
Borken
Bocholt
Heiden
Dülmen
Senden
Sendenhorst
Ennigerloh
Oelde
Ascheberg
Drensteinfurt
Raesfeld
Lüdinghausen
Ahlen
Beckum
Haltern am See
Nordkirchen
Lippeaue
Olfen
Selm
Schermbeck
Feldmark
Wesel
Rhein
Dorsten
Marl
Werne
Hamm
Lippetal
Hünxe
Datteln
Waltrop
Lünen
Bergkamen
Recklinghausen
Bönen
Welver
Alpen
Dinslaken
Soest
Rheinberg
Werl
Unna
Herne
Bottrop
Gelsenkirchen
Dortmund
Kamp-Lintfort
Oberhausen
Holzwickede
Fröndenberg/
Ruhr
Ense
Bochum
Mühnesee
Moers
Essen
Duisburg
Witten
Schwerte
Menden
(Sauerland)
Mülheim an
der Ruhr
Hattingen
Arnsberg
Herdecke
Wetter (Ruhr)
Hemer
Iserlohn
Hagen
Hüls
Krefeld
Velbert
Langscheid
Balve
Sundern
(Sauerland)
Nachrodt-Wiblingwerde
Altena
Ratingen
Schwelm
Neuenrade
Willich
Wuppertal
Breckerfeld
Werdohl
Google

Daten & Fakten zur Stadt

Stadt Lünen

- ca. 85.000 Einwohner, Tendenz ganz aktuell leicht steigend
- größte Stadt im Kreis Unna
- Mittelzentrum im nordöstlichen Ruhrgebiet
- Teil des Ballungskerns
- Lippe als Grenze zwischen Ruhrgebiet und Münsterland
- Zugehörig zur Emscherzone („schöner Norden - dreckiger Süden“)
- Früher geprägt vom Bergbau
- Heute Recycling-Industrie (NIL), Kraftwerke, Glasproduktion, Bergbauzulieferer, LÜNTEC
- Heinz-Hilpert-Theater, Horstmarer See, Cappenberger See

Stadt Lünen



Daten & Fakten zum Handel

Stadt Lünen

- Kaufkraftpotenzial in Lünen: 429,9 Mio. €
- Verkaufsfläche im Innenstadtkern 2014: rd. 35.000 m²
- Kaufkraftkennziffer: 89,4 (GfK)
- Zentralität: 100,9 (GfK)
- nur 20 min. vom Oberzentrum Dortmund entfernt
- seit 2009 wird die Innenstadt mit Fördermitteln des Stadtumbaus aufgewertet und modernisiert

Stadt Lünen

Lünen - Impressionen zur Einzelhandelssituation

Innenstadt Lünen

Stadt Lünen

Lünen - Impressionen zur Einzelhandelssituation

Innenstadt Lünen

Stadt Lünen

Lünen - Impressionen zur Einzelhandelssituation

Stadtteilzentrum Lünen-Süd

Fokus der Stadtentwicklung

Stadt Lünen

Ziele der Stadtentwicklung

Institut für Marketingberatung

Nachhaltige Steigerung der Wirtschaftskraft

- Arbeitsplätze schaffen
- Einzelhandel stärken
- Fachkräfte ansiedeln

Technische und soziale Infrastruktur sichern und weiterentwickeln („harte“ Faktoren)

Lebensqualität sichern und weiterentwickeln („weiche“ Faktoren)

Oberziele

- Städtisches Wohnen stärken
- Einzelhandel stärken
- Freizeit und Kultur in die Innenstadt holen
- Stadtbild pflegen, Innenstadteingänge gestalten und Orientierung schaffen
- Freiräume vernetzen

Impulse für einen starken Kern

Stadt Lünen

Neubau von rund 140 innerstädtischen Wohnungen auf Infrastrukturbrache

Gestaltung Flusspark, Neubau Lippebad, urbanes Wohnen

Gestaltung der Innenstadteingänge

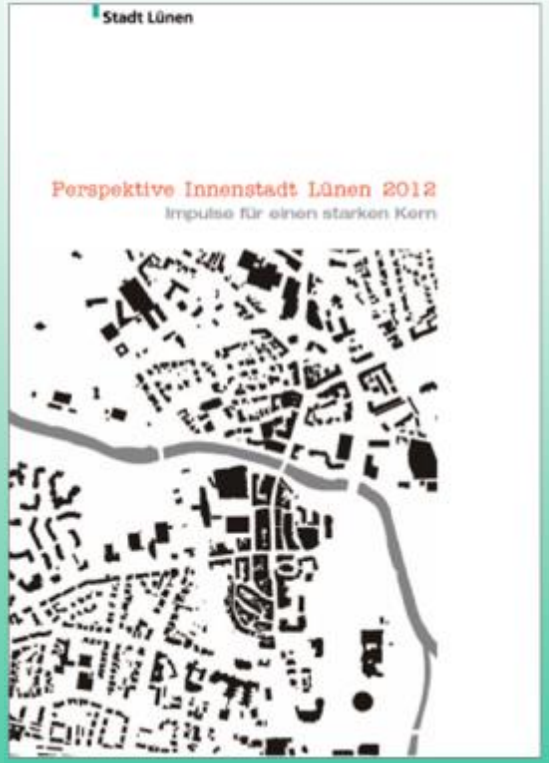
Modernisierung des öffentlichen Raums in einheitlichem Gestaltungskanon

Verlagerung von Bushalte-stellen, u.a. zur Leitung von Passantenströmen

Inwertsetzung der stadtbildprägenden Architektur

Einzelhandelskonzept

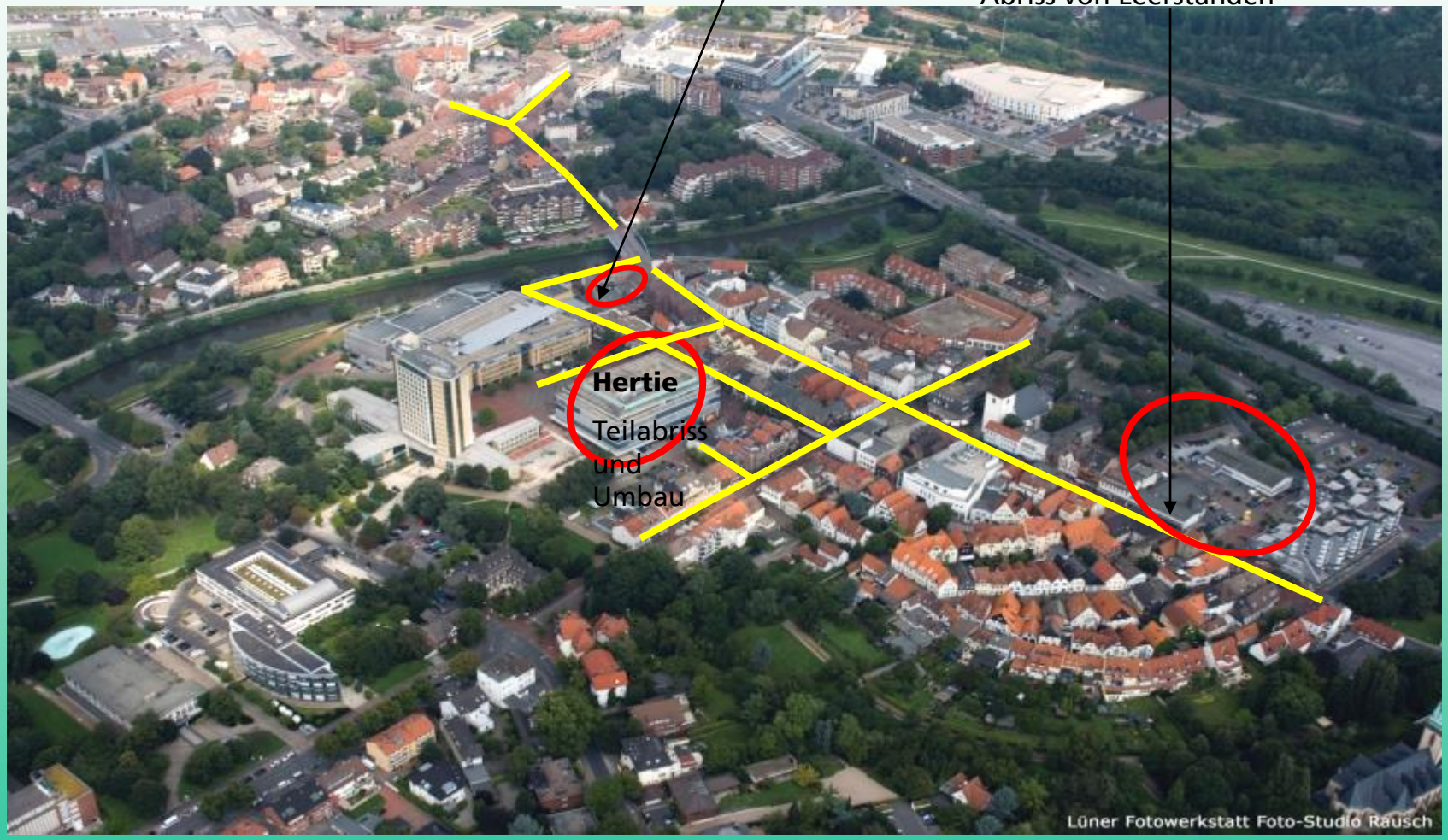
Masterplan Einzelhandel Lünen



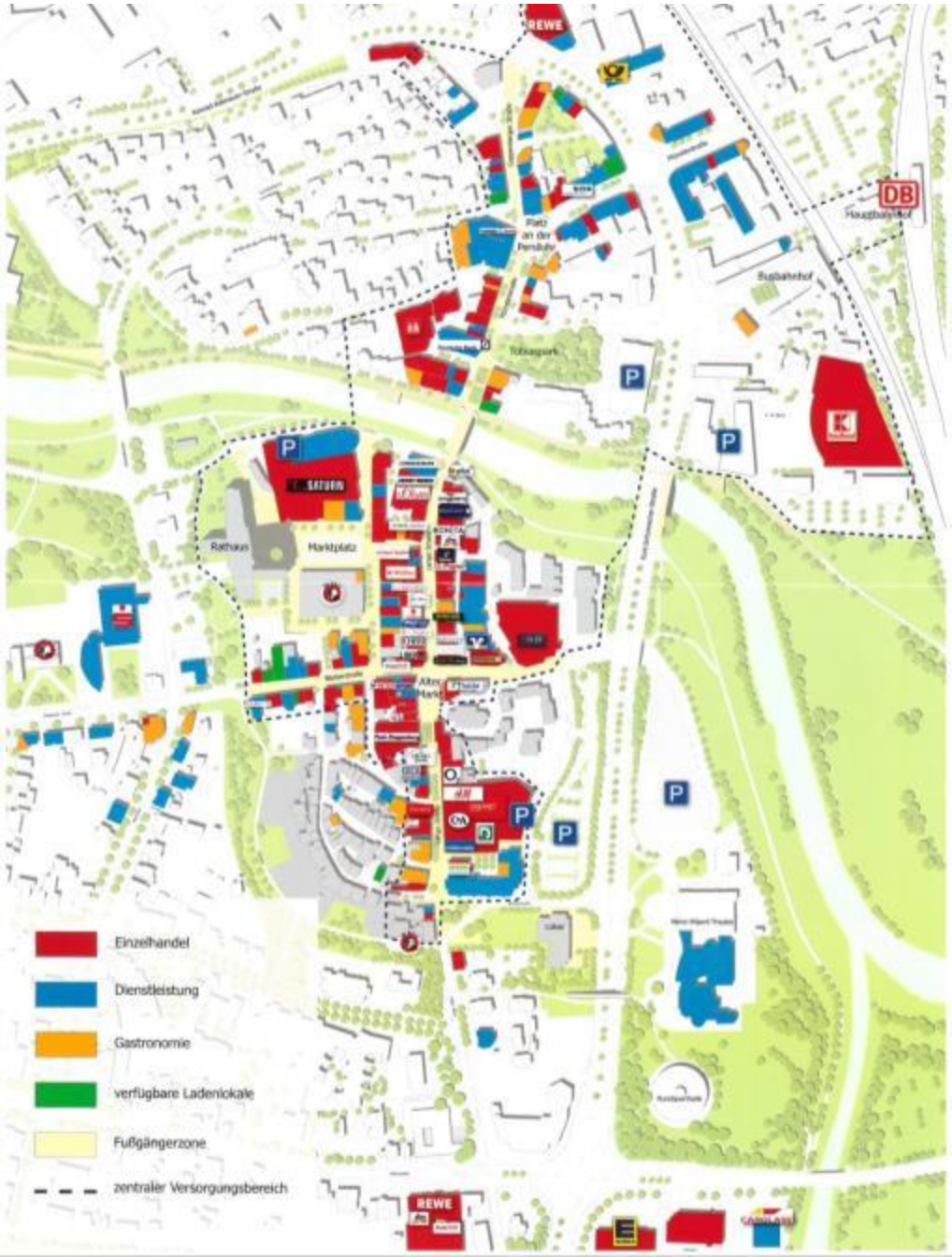
Geschäftsbereich Innenstadt

Stadt Lünen

- **3 Schlüsselprojekte zum Umbau von Einzelhandelsflächen**



Einzelhandel



- Besondere Stärke der Lüner Innenstadt:
  kompakte Geschäftslage mit einem Einkaufsbereich über nur 750 Meter Längstausdehnung
- sehr gut aufgestellte 1a- Hauptlage
  Lange Straße mit starkem neuen südlichen Magneten (H+M, Esprit etc.)
- Markt mit Magneten Saturn und Marktstraße
  „Infizierung“ des Umfeldes durch Leerstand der Hertie-Immobilie
- Mit dem Stadtumbau strukturell neu aufgestellte Geschäftslage
  Bäcker- und Stadttorstraße, z.T. mit Existenzgründern
- das Geschäftsviertel nördlich der Lippe (Münsterstraße), dessen Chance und Reiz in der Profilierung durch eigentümer-geführte Geschäfte und Stärkung von Gastronomie und Aufenthalt liegen

Quelle: Stadt Lünen / Stadtumbaubüro (Oktober 2013)

Lage der Hertie-Immobilie

Stadt Lünen

Daten/Fakten zur Hertie-Immobilie

Baujahr:	1968/1969
Bauweise:	Stahlbetonsklettbau, 8 m Stützraster
Ehem. Nutzung:	Einzelhandel, Verwaltung/ Büros, Lager/Technik
Grundfläche:	2.580 m² (60x43 m)
Grundstücksfläche:	3.733 m²
Geschosse:	5 Vollgeschosse, zzgl. UG
Nutzfläche:	pro G: UG 3.300 m², EG-3.OG 2.400 m²
Bruttogeschossfläche:	17.300 m²
Vermietbare Nutzfläche:	13.299 m²
Genutzte Verkaufsfläche:	7.900 m²
Modernisierungen:	keine in den letzten Jahren

Projektdaten

Stadt Lünen

Nach Teilabriss und umfassenden Umbau entsteht eine gemischt genutzte Immobilie:

- Verkaufsfläche: ca. 700 m² (!)
- Gastronomie: ca. 240 m²
- Büroflächen (inkl. Bankinstitut): ca. 1.300 m²

} im EG

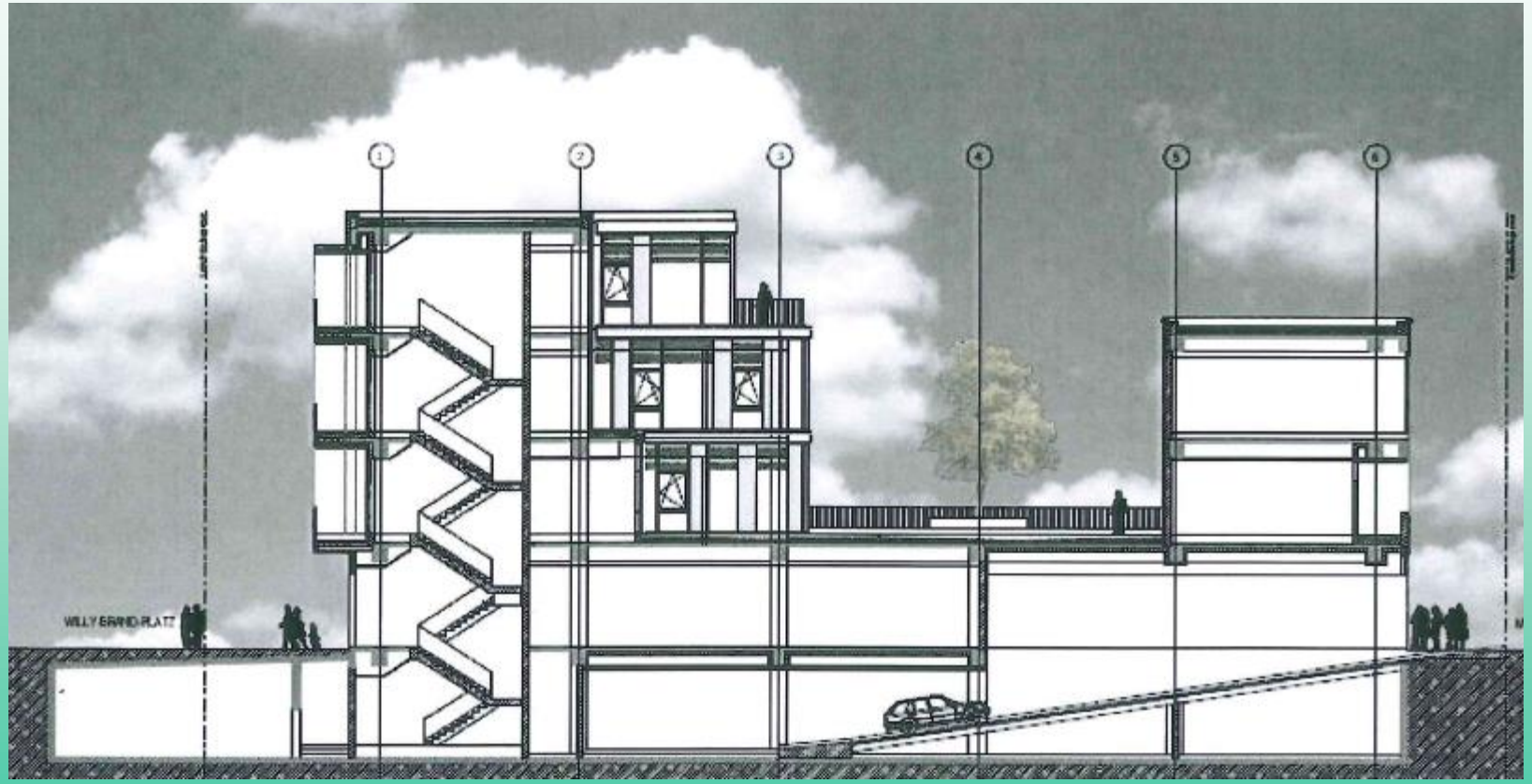
- Wohnen: ca. 3.000 m² in ca. 38 barrierefreien, hochwertigen Mietwohnungen (50 m² - ca. 100 m²)
- Tiefgarage im vorhandenen Kellergeschoss für die Mieter

- Planungs- /Baurecht aus dem vorhandenen Bebauungsplan (Kerngebiet)

- Investitionssumme: ca. 10 Mio. Euro
- Start des Teilabrisses: Mai 2014
- Geplante Fertigstellung des Umbaus: Mitte 2016
- Aktueller Baufortschritt: Rohbau fertig, Innenausbau läuft

Querschnitt des geplanten Gebäudes

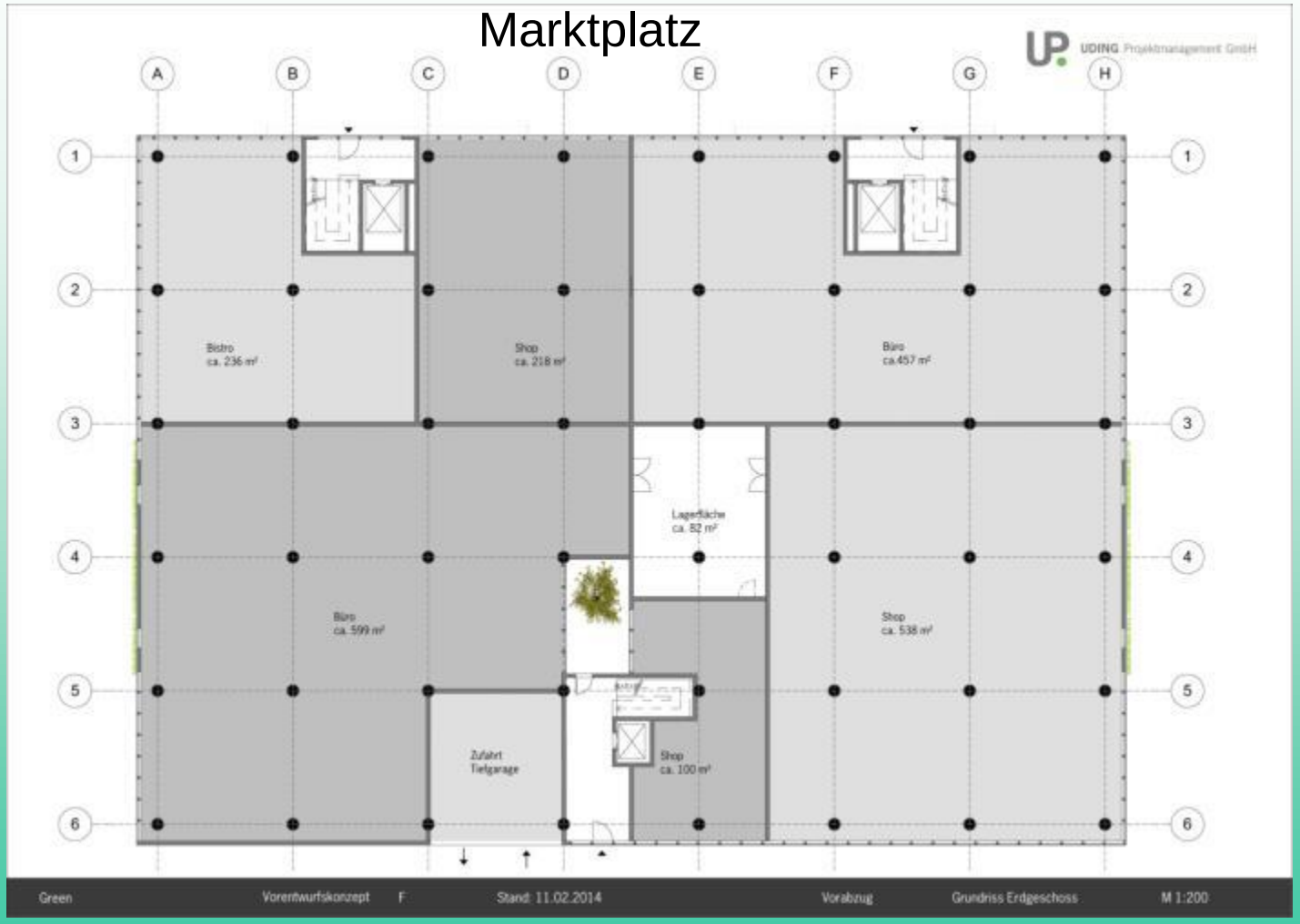
Stadt Lünen



Quelle: Uding Projektmanagement GmbH

Grundriss EG mit Gewerbeeinheiten

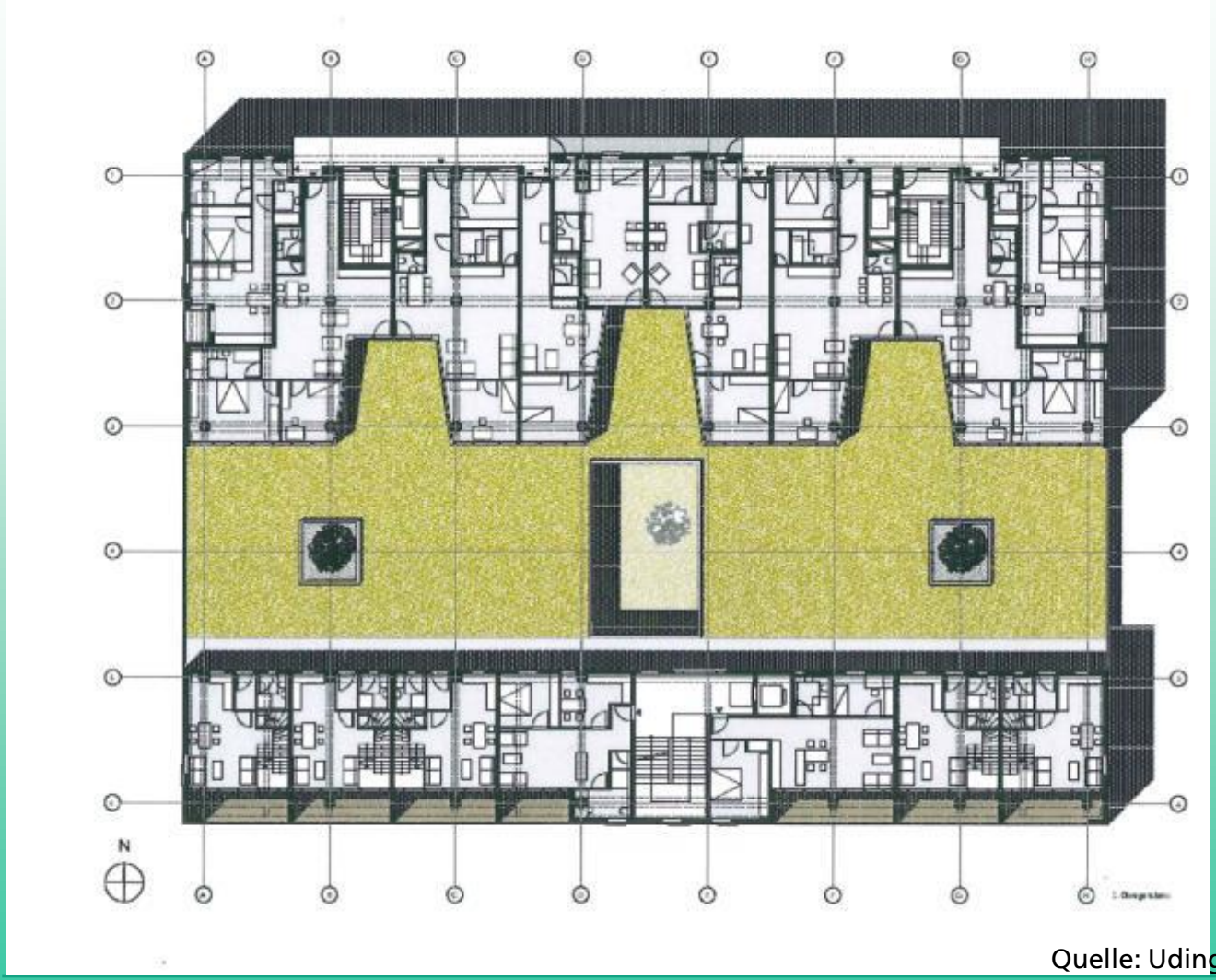
Stadt Lünen



Quelle: Uding Projektmanagement GmbH

Grundriss 1.OG mit Wohneinheiten

Stadt Lünen



Quelle: Uding Projektmanagement GmbH

Erste Fassadenideen

Stadt Lünen

Helle Klinkerfassade

Durchblicke zur Dachterrasse als integrierter Grüngürtel durch das Gebäude

Quelle: Uding Projektmanagement GmbH

weniger ist mehr - Qualität ohne Wachstum !

Stadt Lünen

- Bausubstanz / Nutzfläche ist etwa 1/3 der Altimmobilie vom Markt genommen.
- In der Summe hat die Stadt Lünen mit dem Stadtumbau rund 6.000 m² (15 %) weniger und insgesamt hochwertigere innerstädtische Einzelhandelsflächen.
- Öffentlicher Raum und Immobilien sind für die Zukunft aufgestellt und präsentieren sich mit hohen Lebensqualitäten.
- Die Innenstadt als Standort von Einzelhandel, Kultur und Naherholung profitiert von den neuen Wohnungsangeboten.
- …

Von der Innenstadt zu den Stadtteilen

Stadt Lünen

- **Stadtumbau Innenstadt**

  ab 2006, Förderung ab 2009
- Soziale Stadt Gahmen

  ab 2008, Förderung ab 2010
- Stadtteilentwicklung Lünen-Süd

  ab 2011, Förderung ab 2014
- Kooperation im Quartier Brambauer (ExWoSt)

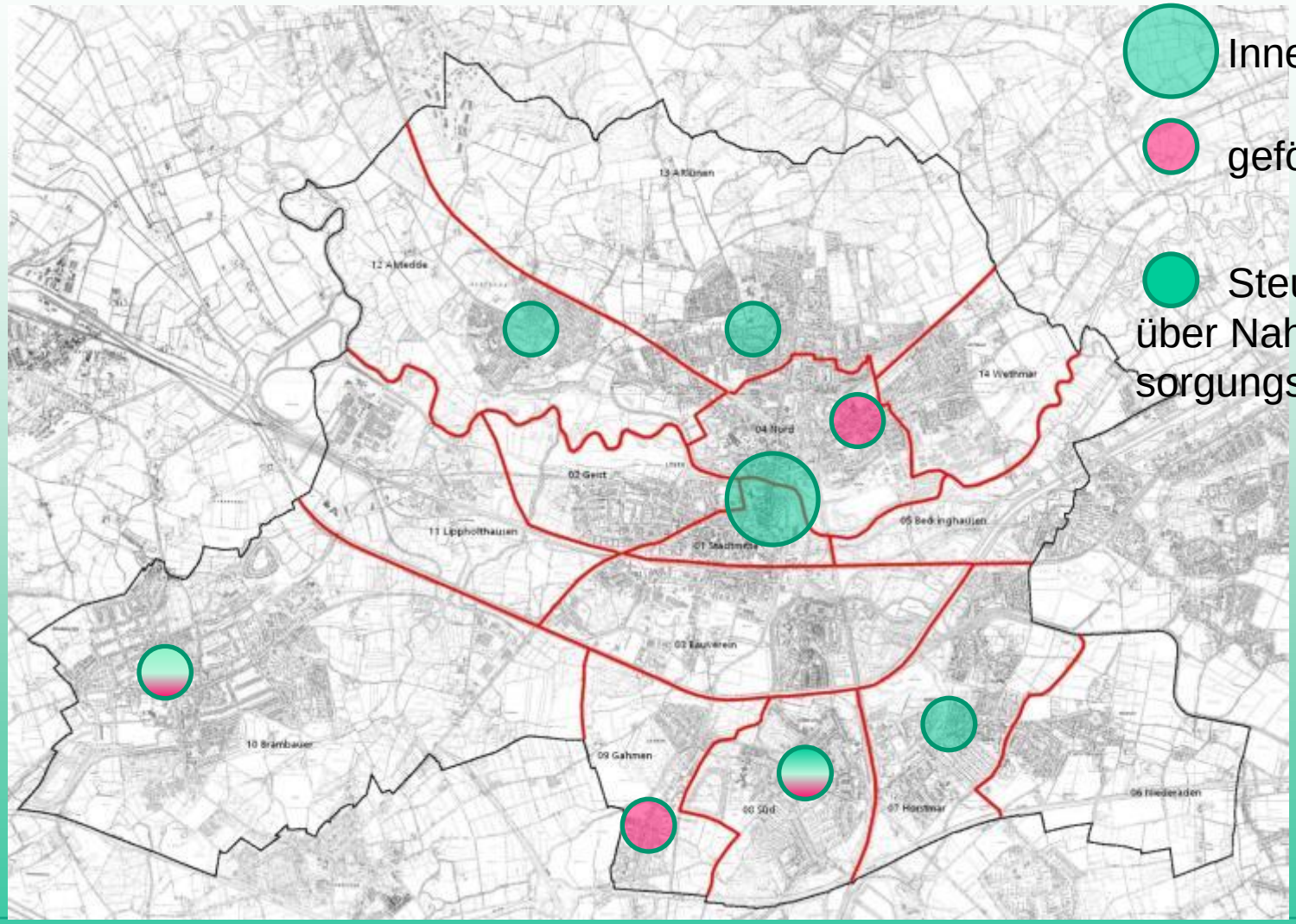
  ab 2012, Förderung ab 2013
- Integriertes Handlungskonzept mittlere Münsterstraße

  ab 2014, Förderung ab ?

Stadtstruktur

Stadt Lünen

Stadtteilzentren



Innenstadt

gefördert

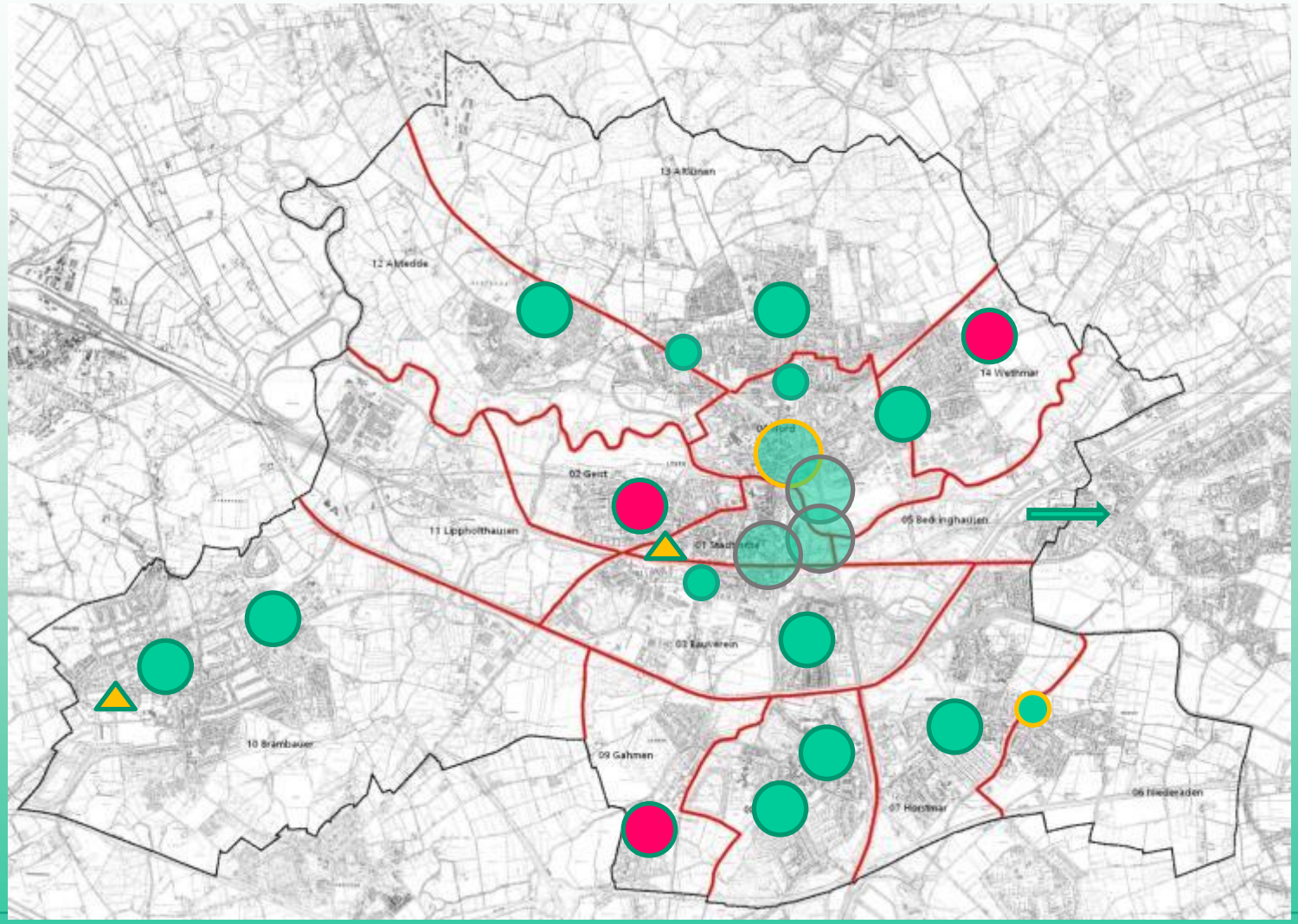
Steuerung über Nahversorgungskonzept

Nahversorgungskonzept

- Ziele definiert
- Zentren-Hierarchie
- Ansiedlungsregeln
- Entwicklungsoptionen
- partizipativer Prozess
- Ratsbeschluss 2006
- Überarbeitung 2009

Umsetzung Nahversorgungskonzept

Stadt Lünen



Brambauer
Mitte: Ergänzung Nahversorgungszentrum
Abriss/Neubau Discounter
Ost: Abriss/Neubau Discounter
Erweiterung Vollsortimenter
Ein Standort außerhalb Versorgungszentrum

Lünen-Süd
Neubau Vollsortimenter
Ansiedlung Drogeriemarkt
Neubau Discounter

Gahmen
keine Nahversorgung vorhanden

Horstmar
Neubau Vollsortimenter
(Ersatz, Ausschluss Nahversorgungssortiment am Altstandort)
Ansiedlung Drogeriemarkt
Erweiterung bestehender Vollsortimenter

Einzelstandort Niederaden
vorerst gesichert

Alstedde
Neubau Nahversorgungszentrum als Kombistandort

Nordlünen
Nahversorgungszentrum neu als Kombistandort
Einzelstandort Borker Straße Abriss/Neubau
Einzelstandort Schützenstraße
gesichert

Wethmar
Standort Discounter gesichert
fehlende Versorgung im östlichen Stadtteil

Bauverein
Standort gesichert

Einzelstandort Bergstraße
Abriss/Neubau projektiert (B-Planverfahren)

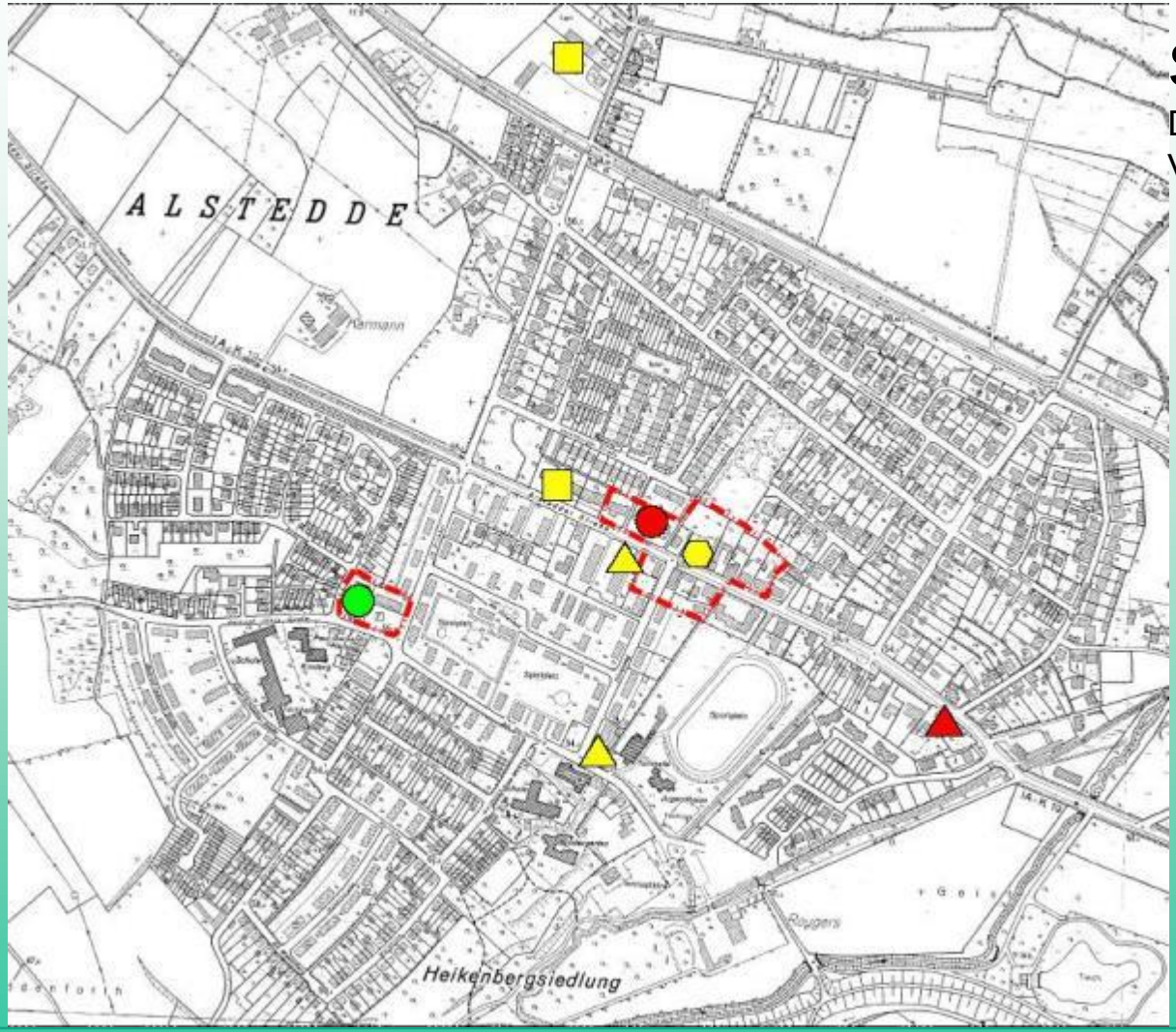
Innenstadt
Geistviertel
Standort Leerstand – fehlende Versorgung

City
Discounter projektiert (B-Planverfahren)

große Supermärkte/ Verbrauchermärkte („Halbmond“)
REWE Nord - Zukunft ungewiss
Kaufland - Standort gesichert
EDEKA - Umbau vorgesehen
Viktoria-Karree - Umnutzung klassischer Verbrauchermarkt zu Nahversorgungszentrum

Ein Standort außerhalb Versorgungszentrum

Beispiel Alstedde

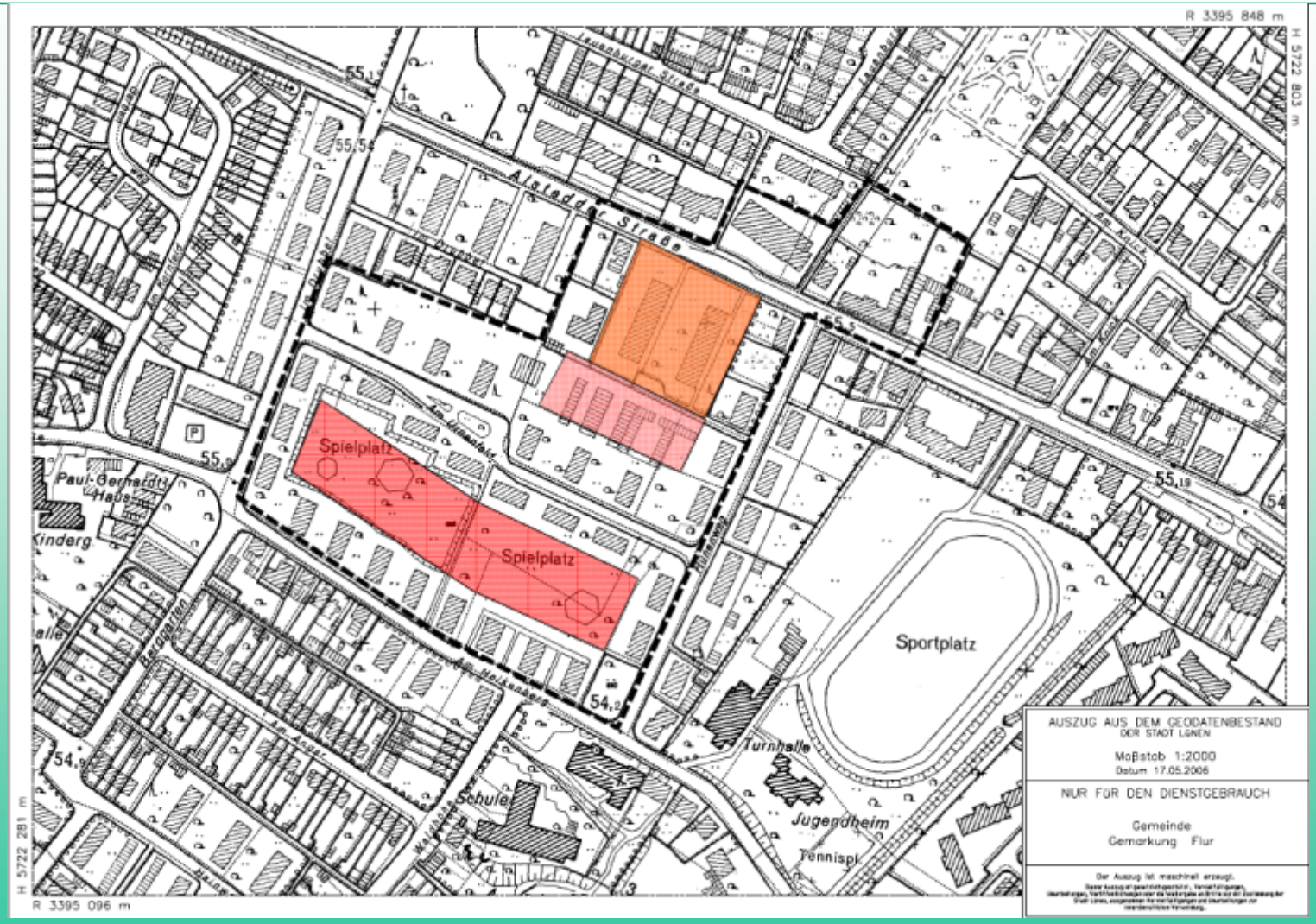


Stand 2006

Discounter ca. 400 qm
Vollsortimenter ca. 800 qm

Beispiel Alstedde

Stadt Lünen

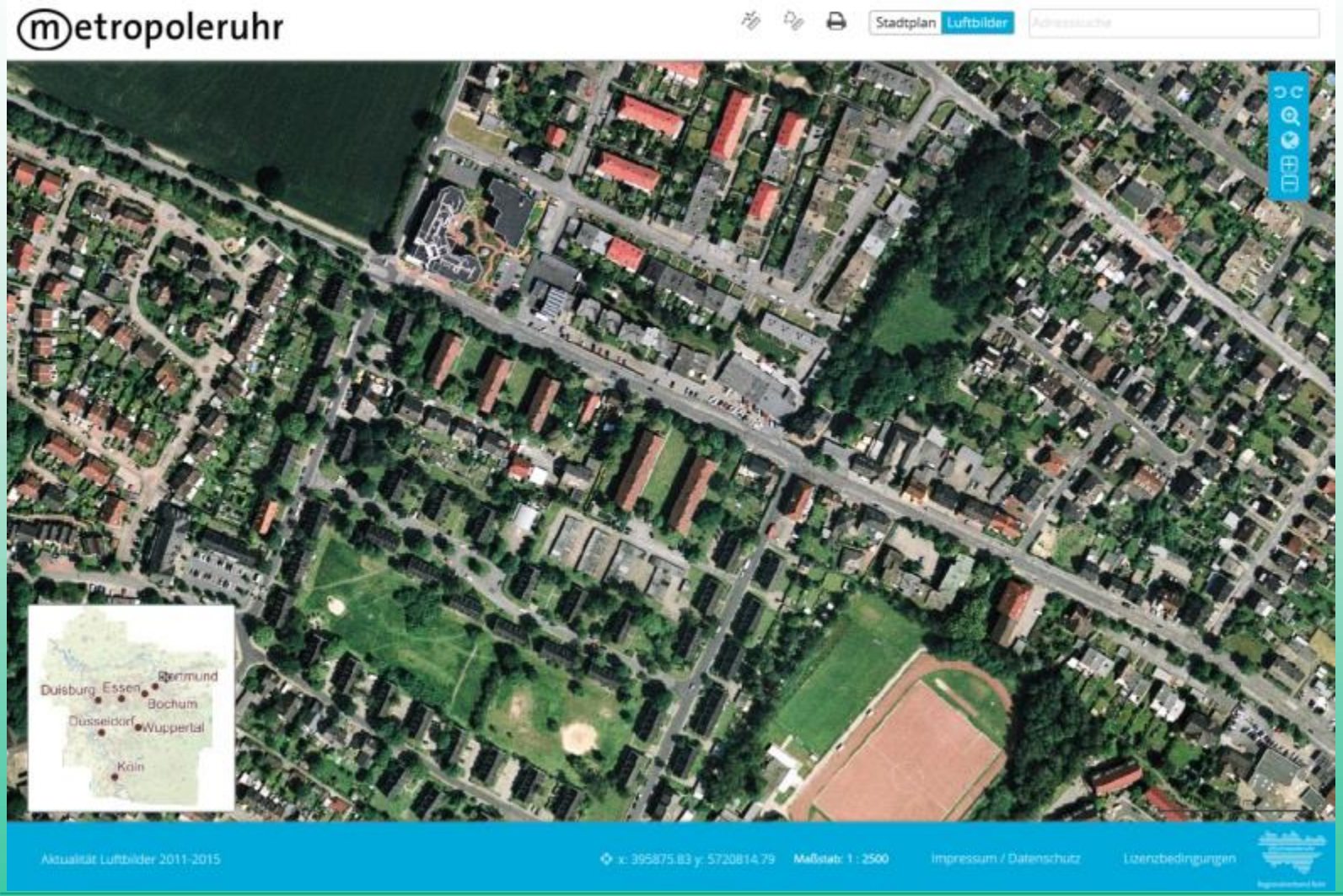


Beispiel Alstedde

Stadt Lünen

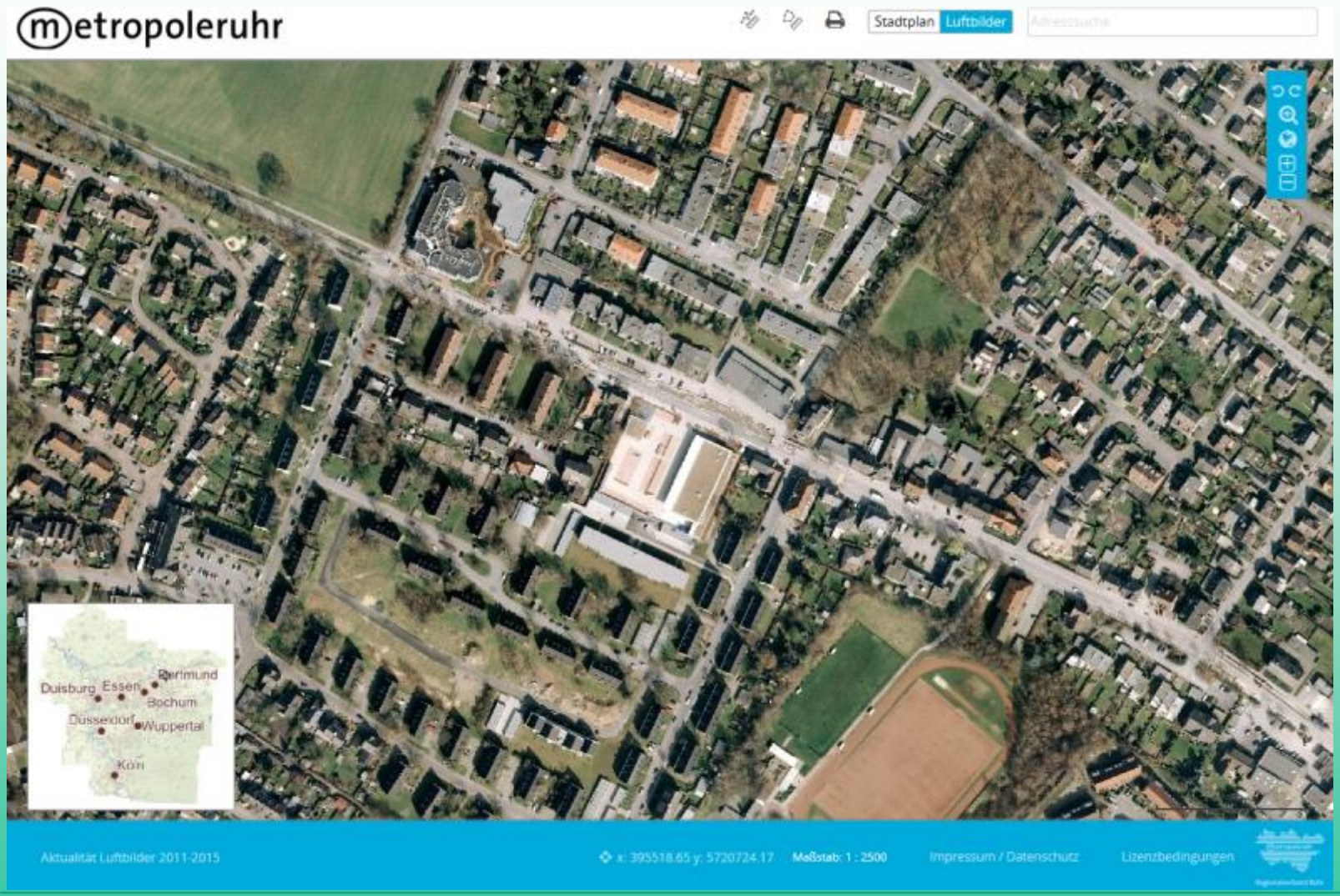
Beispiel Alstedde 2006

Stadt Lünen



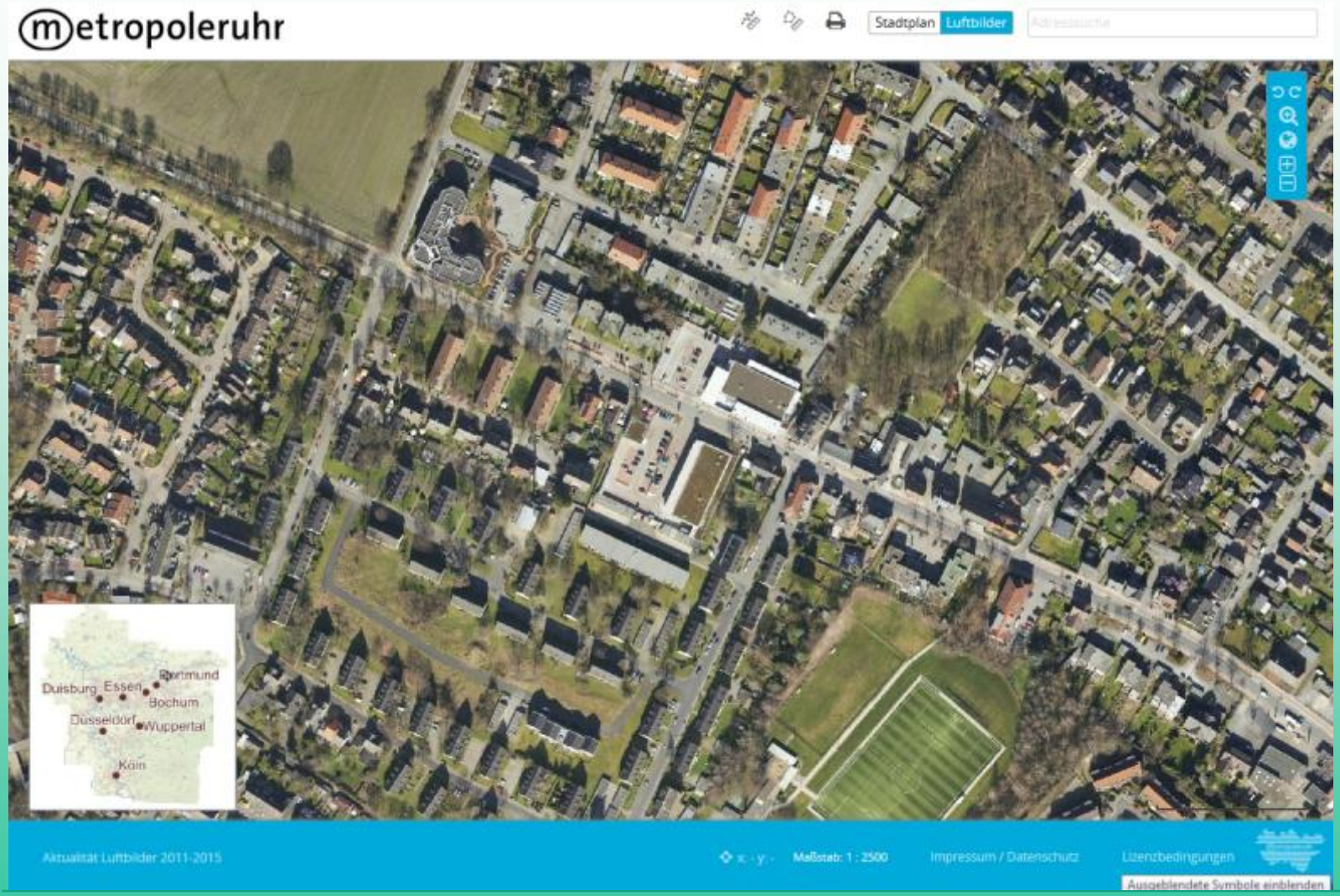
Beispiel Alstedde 2009

Stadt Lünen



Beispiel Alstedde 2015

Stadt Lünen



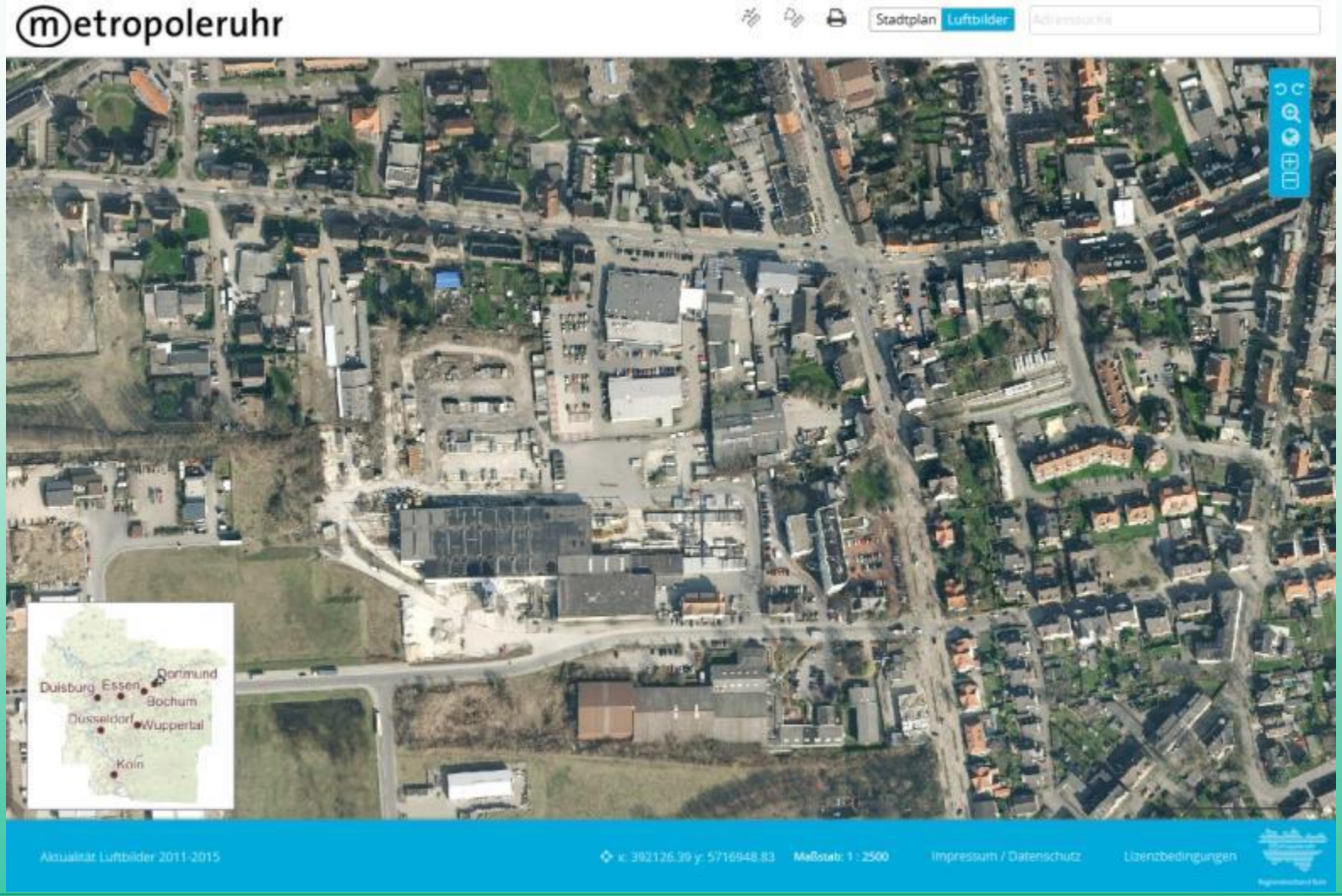
Beispiel Brambauer

Stadt Lünen

Beispiel Brambauer

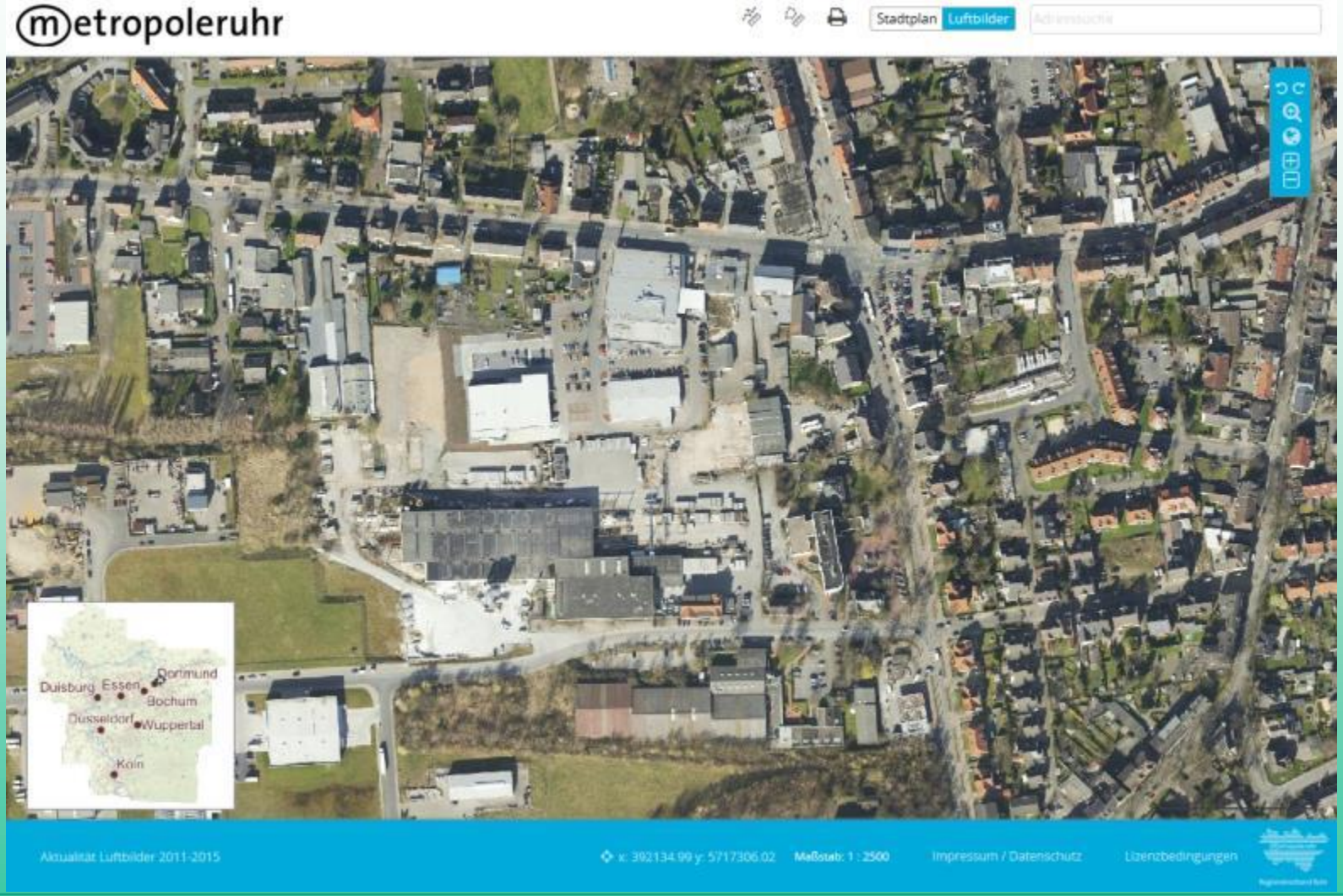
Beispiel Brambauer 2009

Stadt Lünen

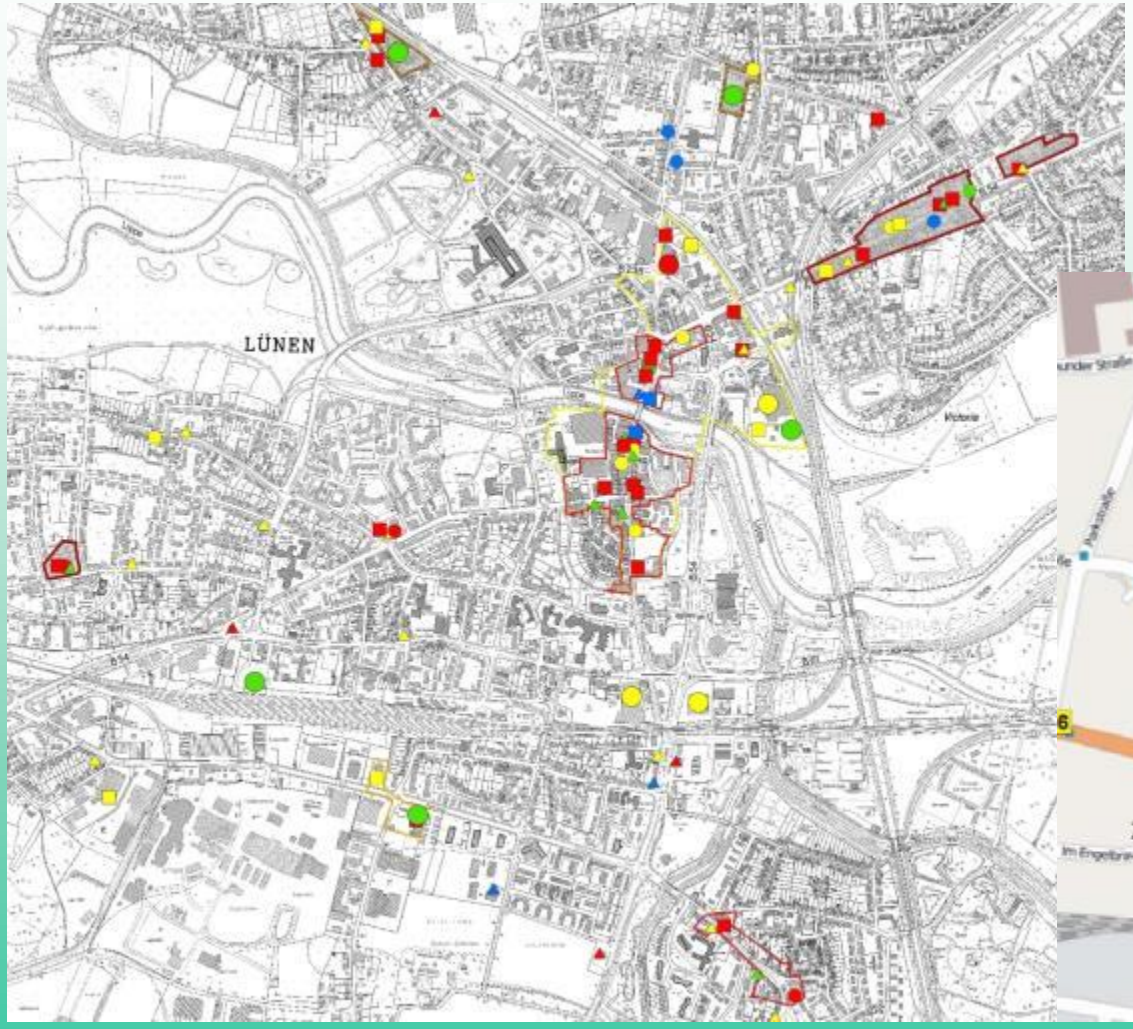


Beispiel Brambauer 2015

Stadt Lünen



Beispiel Viktoria Karree



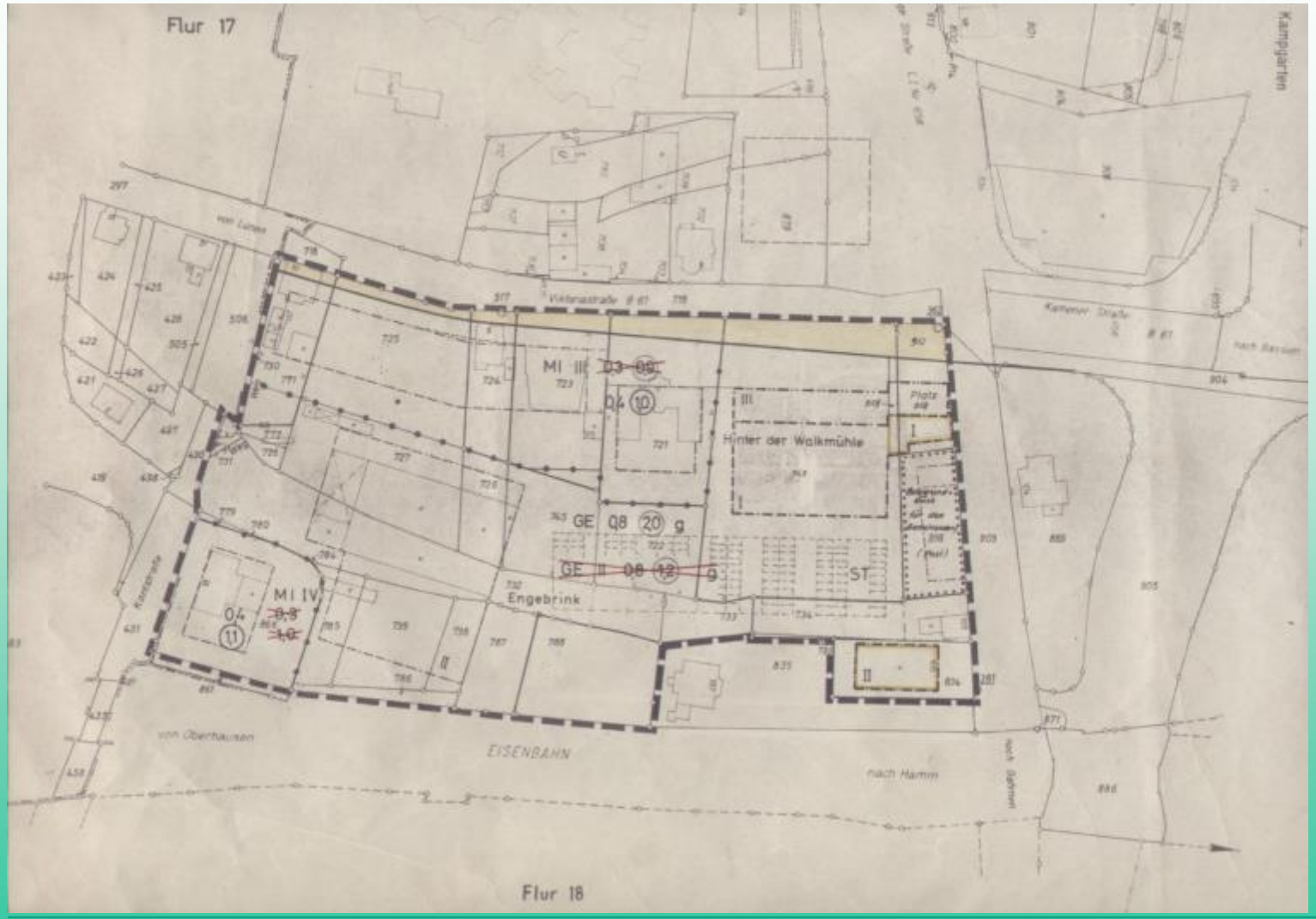
Beispiel Viktoria Karree

Stadt Lünen

Standort des ehem. TOOM-Marktes (2011)

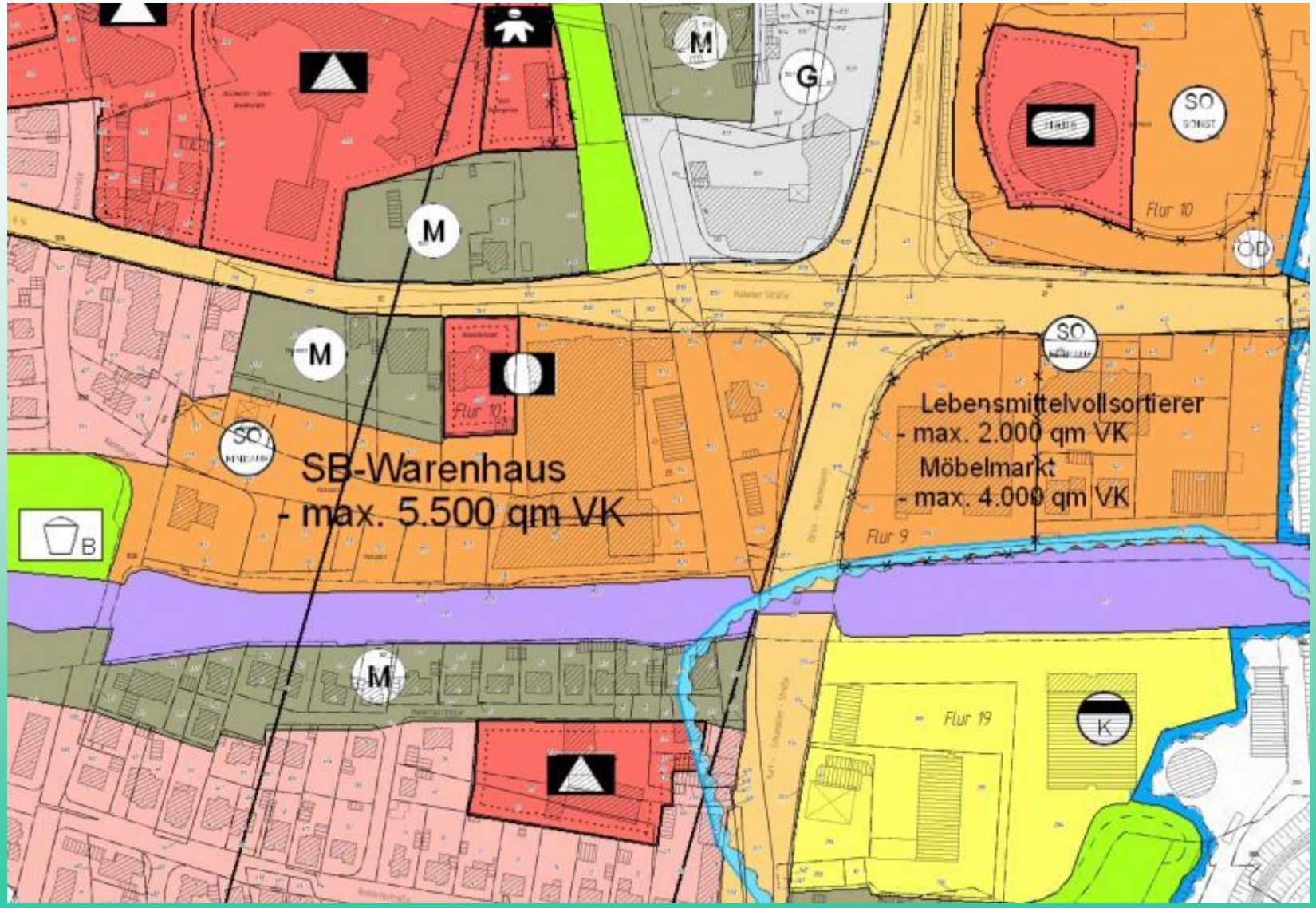
Bebauungsplan „Viktoriastraße – Engebrink“ von 1972

Stadt Lünen



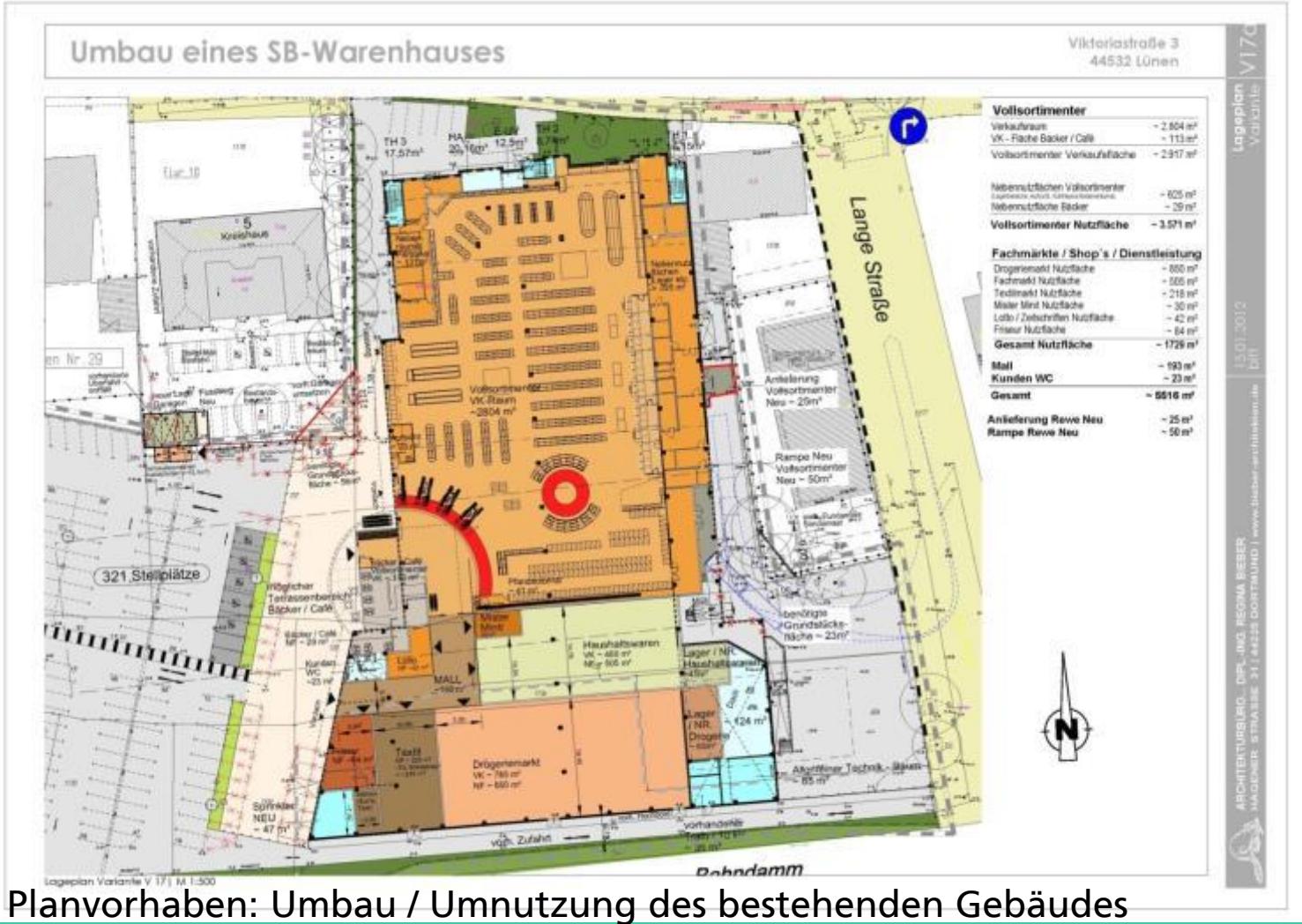
Flächennutzungsplan 2006

Stadt Lünen



Umnutzungskonzept

Stadt Lünen



Planvorhaben: Umbau / Umnutzung des bestehenden Gebäudes

Geplante Nutzung: Supermarkt / Drogerie / Textil / Heimtierbedarf

Beispiel Viktoria Karree

Stadt Lünen

Abbildung 7: Verkaufsflächenzusammensetzung des Toom SB-Warenhauses

Sortiment[1]	Verkaufsfläche	
	in qm	in %
Nahrungs- und Genussmittel	2.640	58
Drogeriewaren	400	9
Blumen/Zoo	90	2
Textil	545	12
Haushaltswaren	370	8
Unterhaltungselektronik	300	7
Spielwaren	105	2
Schreibwaren	100	2
Gesamt	**4.550**	**100**

Quelle: Nahversorgungskonzept der Stadt Lünen; R&K Imm.; Eigene Berechungen
Rundungsdifferenzen möglich
[1] Die Verkaufsflächenangaben der Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sind dem Nahversorgungskonzept der Stadt Lünen entnommen, dem eine Vor-Ort-Begehung zu Grunde liegt. Die Verkaufsflächen des ursprünglichen Einrichtungsplans (R&K Imm.) weichen hiervon um rd. 700 qm ab. Die sonstigen Non-Food-Sortimente sind anteilig – gemäß ihrem vorgesehenen Verkaufsflächenanteil – auf die tatsächlich bespielten Non-Food-Flächen verteilt worden.
Rundungsdifferenzen möglich

Abbildung 6: Verkaufsflächenzusammensetzung des Planvorhabens

Anbieter	Verkaufsfläche[1]						
	NuG[2]	Drogerie	Bekleidung	Haushaltswaren	Heimtierbedarf	Sonstige Sortimente	Gesamt
Supermarkt[3]	2.620	100	-	40	40	100	2.900
Drogeriemarkt	25	690	-	-	20	50	785
Textil	-	-	200	-	-	-	200
Haushaltswaren (optional)	-	-	-	[400]	-	[50]	[450]
Tierfachmarkt (optional)	-	-	-	-	[450]	-	[450]
Gesamt[4]	**2.645**	**790**	**200**	**[440]**	**[510]**	**[200]**	**[4.785]**

Quelle: Architekturbüro Dipl.-Ing. Regina Bieber; eigene Berechnungen
Rundungsdifferenzen möglich
[1] Da für die einzelnen Nutzungen noch keine Betreiber feststehen, wird der folgenden Untersuchung eine jeweils betriebstypische Flächen- bzw. Sortimentsaufteilung zu Grunde gelegt.
[2] inkl. Bäckerei und Kiosk
[3] NuG = Nahrungs- und Genussmittel
[4] Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens an der Viktoriastraße beträgt insgesamt rd. 4.400 qm; aufgrund der gleichzeitigen Betrachtung sowohl des Haushaltswarenanbieters als auch des Tierfachmarktes ist die Summe der einzelnen Teilsortimente entsprechend größer.

Quelle: Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, Januar 2012

Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“

Stadt Lünen

Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Viktoriastraße“

Stadt Lünen

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. In dem gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum" ist Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.600 qm zulässig.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in dem ersten und zweiten Obergeschoss als Ausnahme Büronutzungen auf max. 600 qm zulässig.

Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten im SO zulässigen Sortimente und deren maximal zulässige Verkaufsfläche erfolgt gem. des Gem. Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008 Einzelhandelserlass NRW und gem. der "Lüner Sortimentsliste" in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop
max. Gesamtverkaufsfläche 3.000 qm

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Getränke, inkl. Wein / Sekt / Spirituosen

Der Verkauf von Waren als ergänzendes zentren- und nicht-zentrenrelevantes Randsortiment* ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Drogeriemarkt
max. Gesamtverkaufsfläche 700 qm

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:

- Drogeriewaren, Körperpflegeartikel

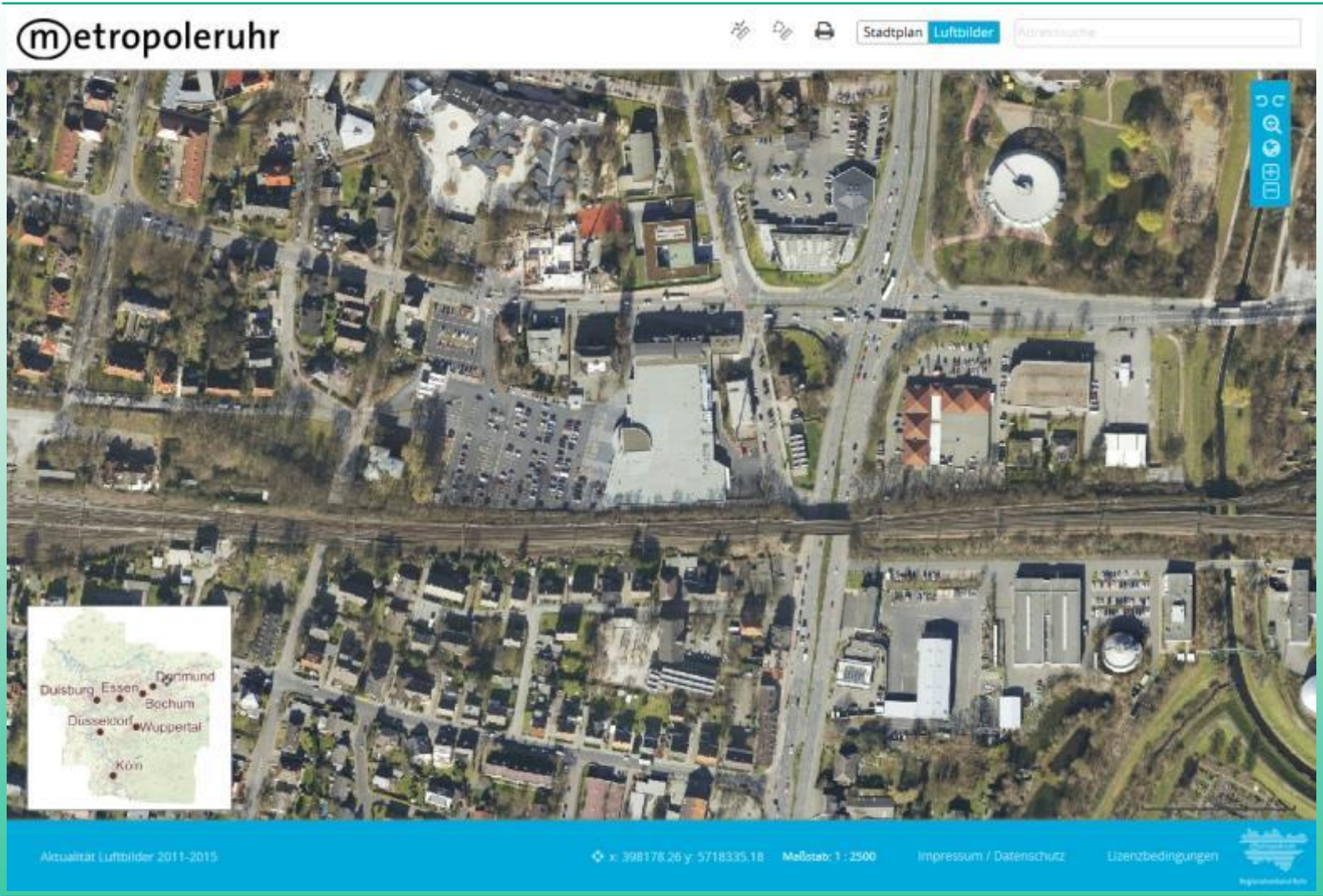
Der Verkauf von Waren als ergänzendes zentren- und nicht-zentrenrelevantes Randsortiment* ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Nicht-zentrenrelevante Fachmärkte
max. Gesamtverkaufsfläche 900 qm

Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment

Der Verkauf von Waren als ergänzendes nahversorgungs- und zentrenrelevantes Randsortiment* ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Stadt Lünen


metropoleruhr
Stadtplan
Luftbilder
Dortmund
Duisburg
Essen
Bochum
Düsseldorf
Wuppertal
Köln
Aktualität Luftbilder 2011-2015
x: 398178.26 y: 5718335.18
Maßstab: 1 : 2500
Impressum / Datenschutz
Lizenzbedingungen

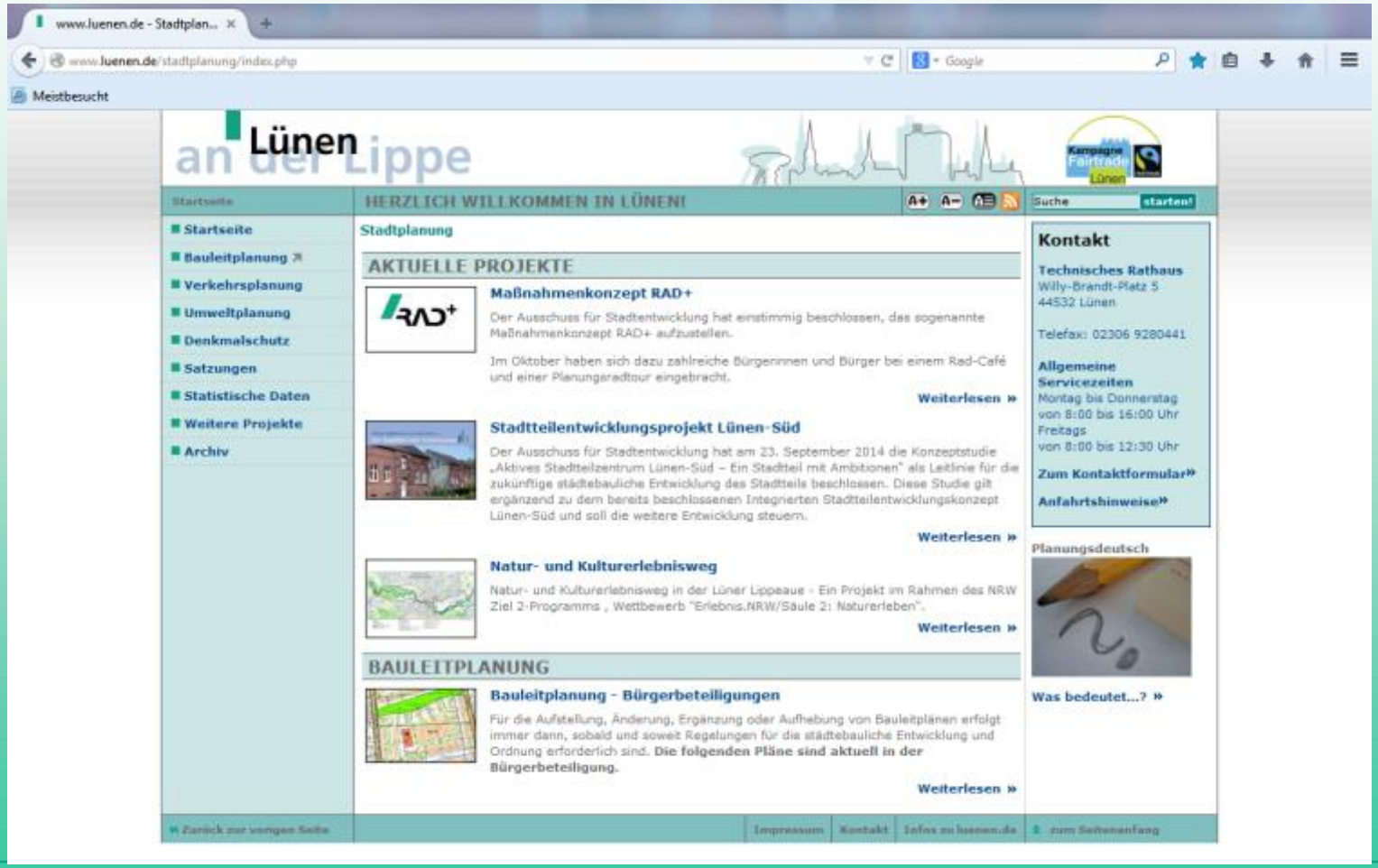
Fazit

Stadt Lünen

Erfolgsfaktoren:

- Konzept selbst erstellt
- „Mithilfe Expertenteam“
- Intensive Abstimmung mit Politik
- Konzentration auf das Machbare
- Überprüfung – Überarbeitung
- Konsequente Anwendung
- Hohe Verbindlichkeit

www.luenen.de/stadtplanung

Stadt Lünen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit