



Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ziegelkampstraße in der Stadt Nienburg/Weser

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-389 68 0
F 0451-289 68 21
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Projektleiter: Martin Kremming
Bearbeitung: Benjamin Kemper

Lübeck, 14. August 2017

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in Lübeck.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Ausgangslage.....	4
1.1 Hintergrund der Neuabgrenzung.....	4
1.2 Einzelhandelskonzept Nienburg/Weser 2012.....	4
2 Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ziegelkampstraße und Neuordnung des Zentrensystems	6

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Schematische Darstellung des bisherigen Nienburger Zentrenkonzepts	5
Abb. 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ziegelkampstraße	7
Abb. 3: Neuordnung des Zentrenkonzepts mit Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ziegelkampstraße	8

1 Auftrag und Ausgangslage

1.1 Hintergrund der Neuabgrenzung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg/Weser besteht seit dem Jahr 2012 und ist Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Neben strategischen Zielen zur Weiterentwicklung des Mittelzentrums legt das politisch beschlossene Konzept einen besonderen Fokus auf die Stärkung der Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort.

In den letzten Jahren hat sich das planerische Instrument des Einzelhandelskonzeptes stetig weiterentwickelt. Darüber hinaus liefert vor allem die Novellierung des LROP Niedersachsen 2017 neue Bewertungsgrundlagen und Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung.

Kommunale Einzelhandelskonzepte sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung anzupassen, sodass im Rahmen der hier vorgelegten Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die kommunalen Entwicklungsziele mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Einklang gebracht werden.

Ferner wird in der Stadt Nienburg/Weser aktuell das Planvorhaben zur Restrukturierung eines Fachmarktzentrums am Standort Ziegelkampstraße diskutiert.

Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage. Im näheren Umfeld befinden sich westlich angrenzend entlang der Ziegelkampstraße weitere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Direkt gegenüber befindet sich das Krankenhaus der Stadt Nienburg. Östlich und südlich des Vorhabenstandortes liegen Wohngebiete, die sowohl aus Einfamilienhäusern als auch aus Mehrfamilienhäusern bestehen.

Zukünftig ist im Umkreis des Standortes Ziegelkampstraße der Bau von insgesamt ca. 200 weiteren Wohneinheiten geplant¹. Damit steigt das Nachfragepotenzial entsprechend an. Um die Nahversorgung in diesem Stadtgebiet auch zukünftig zu gewährleisten, soll insbesondere der nahversorgungsrelevante Einzelhandel gestärkt werden.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Sowohl die innerstädtische als auch die regionale Verkehrsanbindung ist über die Ziegelkampstraße, die auf die B 215 mündet, für den Individualverkehr optimal gegeben. Die ÖPNV-Anbindung wird durch die direkt am Vorhabenstandort befindliche Haltestelle „Mittelweser Kliniken“ gewährleistet.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg (cima 2012) ist der Standort als solitärer Nahversorgungsstandort klassifiziert worden.

Da der hier zur Diskussion stehende Standortbereich jedoch die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt, wird nachfolgend die Neuabgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches Ziegelkampstraße vorgenommen.

1.2 Einzelhandelskonzept Nienburg/Weser 2012

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg/Weser definiert insgesamt 17 bedeutende Einzelhandelsstandorte, von denen vier als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Neben der Innenstadt (Hauptzentrum) als wichtigste Einzelhandelslage im Stadtge-

¹ Quelle: Stadt Nienburg/Weser

biet ist der zentrale Versorgungsbereich Nordertor in der Funktion eines Nebenzentrums ausgewiesen. In dem Standortbereich Westl. Hannoversche Straße ist ein Nahversorgungszentrum definiert. Als Ergänzungsbereich Innenstadt ist der Standortbereich Verdener Straße ausgewiesen.

Als Sonderstandorte des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels sind die Fachmarktstandorte Wesertor, Kräher Weg, Celler Straße, Celler Straße/Am Mußriedegraben, Mindener Landstraße und Hannoversche Straße Ost Bestandteil des Nienburger

Zentrenkonzeptes. (Vgl. Einzelhandelskonzept Nienburg (Weser) (cima 2012))

Das Zentrenkonzept der Stadt Nienburg (Weser) beschreibt darüber hinaus insgesamt sieben ergänzende Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet.

Abb. 1: Schematische Darstellung des bisherigen Nienburger Zentrenkonzeptes

Innenstadt:

- 1. Innenstadt

Nebenzentrum:

- 2. Nordertor

Nahversorgungszentren:

- 3. Westl. Hannoversche Straße

Ergänzungsbereiche Innenstadt:

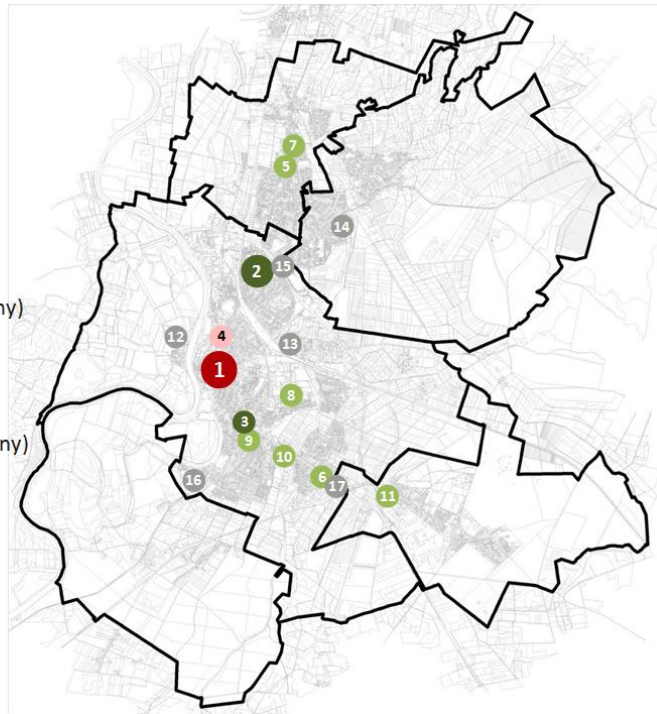
- 4. Verdener Straße

Solitäre(r) Nahversorger:

- 5. Holtorf, Verdener Landstraße (Edeka, Penny)
- 6. Hannoversche Straße Ost (Rewe, Hol ab)
- 7. Verdener Landstraße (Penny neu)
- 8. Ziegelkampstraße (Aldi, Lidl)
- 9. Lehmwandlungsweg (Neo-Markt)
- 10. Mittlere Hannoversche Straße (Netto, Penny)
- 11. Westlandstraße (N+P neu)

Sondergebiets- und Fachmarktstandorte:

- 12. Wesertor
- 13. Kräher Weg
- 14. Celler Straße
- 15. Celler Straße/Am Mußriedegraben
- 16. Mindener Landstraße
- 17. Hannoversche Straße Ost



Quelle: Stadt Nienburg/Weser; Einzelhandelskonzept Nienburg (Weser), cima 2012

Bearbeitung: cima 2017

2 Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ziegelkampstraße und Neuordnung des Zentrensystems

Derzeit wird in der Stadt Nienburg/Weser das Planvorhaben zur Restrukturierung eines Fachmarktzentrums am Standort Ziegelkampstraße diskutiert.

Für Planvorhaben des großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandels spricht das Einzelhandelskonzept die Empfehlung aus, diese in den zentralen Versorgungsbereichen zu realisieren.

Der Standort Ziegelkampstraße befindet sich relativ zentral im Nienburger Stadtgebiet gelegen in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage. Entlang der Ziegelkampstraße befinden sich auf der südlichen Seite Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Die nördliche Seite der Ziegelkampstraße ist geprägt durch überwiegend medizinische Nutzungen. Hierzu zählen neben den HELIOS Kliniken Mittelweser zwei Ärztehäuser mit Apotheke. Östlich und südlich des Standortes Ziegelkampstraße liegen Wohngebiete, die sowohl aus Einfamilienhäusern als auch aus Mehrfamilienhäusern bestehen.

Sowohl die innerstädtische als auch die regionale Verkehrsanbindung ist über die Ziegelkampstraße, die auf die B 215 mündet, für den Individualverkehr optimal gegeben. Unmittelbar am Vorhabenstandort befindet sich eine Bushaltestelle, sodass der Standort sehr gut über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar ist.

Der Standort beherbergt neben dem zur Diskussion stehenden Planvorhaben mit dem Lebensmitteldiscounter ALDI, dem Drogeriefachmarkt Rossmann, dem Zoofachhandel DAS FUTTERHAUS und dem Haushaltswarendiscounter TEDI weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Hier sind der Lebensmitteldiscounter LIDL, der Küchenfachmarkt COOKIE, eine Apotheke sowie ein Tankstellenshop ansässig. Darüber hinaus sind im Umfeld zentrenergänzende Funktionen - insbesondere im medizinischen Bereich - vorzufinden (vgl. Abb. 2).

Unter der Berücksichtigung der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes ist die Realisierung des Planvorhabens dann konzeptkonform, wenn der Standort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Um die geplante Entwicklung von großflächigem Einzelhandel im Standortbereich Ziegelkampstraße zu ermöglichen, erfolgt die Neuabgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ziegelkampstraße dargestellt. Dieser umfasst im Wesentlichen die Ziegelkampstraße zwischen Berliner Ring im Westen und Bielefelder Straße im Osten. Im Süden begrenzt die Göttinger Straße den zentralen Versorgungsbereich.

Abb. 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ziegelkampstraße



Kartengrundlage: Google Earth Professional
Bearbeitung: cima 2017

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche Westl. Hannoversche Straße und Ziegelkampstraße bilden künftig ein Nahversorgungszentrum in Funktionsteilung.

Der zentrale Versorgungsbereich Westl. Hannoversche Straße mit einem Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Schuhfachmarkt und einem Bekleidungsdiscounter übernimmt hierbei funktional die Lebensmittelnahversorgung im Lebensmittelvollsortiment - insbesondere für die Wohngebiete westlich des Berliner Rings.

Mit zwei Lebensmitteldiscountern, einem Drogeriefachmarkt sowie ergänzendem Einzelhandelsangebot stellt der zentrale Versorgungsbereich Ziegelkampstraße die Versorgung für die discountorientierte Lebensmittelnahversorgung sicher.

Er übernimmt die fußläufige Nahversorgungsfunktion insbesondere für die Wohngebiete östlich des Berliner Rings.

Abb. 3: Neuordnung des Zentrenkonzepts mit Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ziegelkampstraße

Zentrale Versorgungsbereiche

Innenstadt:

1. Innenstadt

Nebenzentrum:

2. Nordertor

Nahversorgungszentren (in Funktionsteilung)

3a Westl. Hannoversche Straße

3b Ziegelkampstraße

Ergänzungsbereiche Innenstadt:

4. Verdener Straße

Solitäre(r) Nahversorger:

5. Holtorf, Verdener Landstraße (Edeka, Penny)

6. Hannoversche Straße Ost (Rewe, Hol ab)

7. Verdener Landstraße (Penny neu)

8. Lehmwandlungsweg (Neo-Markt)

9. Mittlere Hannoversche Straße (Netto, Penny)

10. Westlandstraße (NP)

Sondergebiets- und Fachmarktstandorte:

11. Wesertor

12. Kräher Weg

13. Celler Straße

14. Celler Straße/Am Mußriedegraben

15. Mindener Landstraße

16. Hannoversche Straße Ost



Quelle: Stadt Nienburg/Weser; cima 2017