



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig **Lübeck** Ried(A)

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

Stadt Nienburg/Weser

Der Bürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1

31582 Nienburg/Weser

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28
www.cima.de

Ihr Ansprechpartner:
Martin Kremming
kremming@cima.de

Antwort auf Stellungnahmen des Landkreises Nienburg sowie der IHK Hannover zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 "Einzelhandel Ziegelkampstraße-Ost", Stadt Nienburg (Weser)

Lübeck, 22. August 2017

Sehr geehrter Herr Bigos, sehr geehrte Damen und Herren,

in der Stadt Nienburg laufen derzeit Planungen zur Restrukturierung des Fachmarktzentriums am Standort Ziegelkampstraße. Diese wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse geprüft. Sie baten uns vor dem Hintergrund der betreffenden Stellungnahmen der IHK Hannover vom 27.06.2017 sowie des Landkreises Nienburg vom 06.07.2017 um eine Antwort.

Auf die folgenden Punkte möchten wir näher eingehen:

I.)

Aus der Stellungnahme der IHK Hannover vom 27.06.2017:

- Anders als im CIMA-Gutachten sehen wir aufgrund der Agglomerationswirkungen eines modernisierten und im periodischen Bedarf breit und mit sich ergänzenden Nutzungen aufgestellten Fachmarktzentriums in der Ziegelkampstraße stärkere Auswirkungen auf das unweit entfernt gelegene Nahversorgungszentrum (NVZ) „Westlich Hannoversche Straße“. Die gutachterlich ermittelten Umlenkungseffekte in Höhe von lediglich 5,4 Prozent sind für uns nicht plausibel.

Auch die Diskrepanz bei der Umsatzherkunft zwischen dem im Norden der Stadt gelegenen und mit vergleichbaren und weiteren starken Anbietern bestückten, und in den vergangenen Jahren umfassend modernisierten und als stärkster Wettbewerbsstandort Nienburgs bezeichneten Standort, Nebenzentrum (NZ) „Nordertor“ und dem räumlich nahe gelegenen NVZ „Westlich Hannoversche Straße“ erscheint uns erheblich zu groß. Aufgrund der Stärke und Modernität des Standortes Nordertor gibt es keinen plausiblen Grund, eine derart hohe Um-

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Geschäftsführer
Dipl.-Bw. Mario S. Mensing
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF

Volksbank Forchheim
IBAN DE15 76391000 000 0077780
BIC GENODEF1FOH

satzherkunft von diesem Standort zu prognostizieren.

Der für die Nahversorgung der Wohngebiete südlich der Innenstadt wichtige Standort NVZ „Westliche Hannoversche Straße“ ist dagegen in seiner aktuellen Struktur mit nur einem einzigen Vollsortimenter im Nahversorgungsbereich (1.500 m² VF) nach unserer Auffassung für ein Nahversorgungszentrum vergleichsweise schwach aufgestellt. Dass dieser Standort trotz seiner geringen Entfernung zum Planstandort und vergleichbaren Größe – allerdings ohne ergänzende spezialisierte Angebote – nur begrenzt mit dem Vorhaben im Wettbewerb stehen soll, ist schwerlich nachzuvollziehen.

Aus der Stellungnahme des Landkreises Nienburg vom 06.07.2017:

Zu 1. Kongruenzgebot:

„Allerdings wird die oben dargelegte Verkaufsflächenerweiterung kritisch gesehen in Bezug auf die direkten Auswirkungen auf das nah gelegene Nahversorgungszentrum „Westlich Hannoversche Straße“. Es wird die Auffassung der IHK Hannover geteilt, dass die gutachterlich ermittelten Umlenkungseffekte nicht plausibel sind. Die im Gutachten aufgezeigte Umsatzherkunft aus dem Nebenzentrum „Nordertor“ mit 27 % wird im Vergleich zum dem nahe gelegenen Nahversorgungszentrum „Westliche Hannoversche Straße“ mit nur 3,6 % als unrealistisch beurteilt. In diesem Punkt wird der Auffassung der IHK Hannover gefolgt, der diese Differenz zu groß erscheint. Aufgrund der Attraktivität des Standorts „Nordertor“ und räumlichen Entfernung ist keine derart hohe Umsatzherkunft zu prognostizieren. Das für die Nahversorgung wichtige Versorgungszentrum „Westliche Hannoversche Straße“ ist mit nur einem einzigen Vollsortimenter im Vergleich zum Vorhaben „Ziegelkampstraße“ als schwach einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass aus diesem Bereich höhere Umsatzverteilungen zu erwarten sind.“

Wir weisen die Einlassungen des Landkreises und der IHK Hannover zurück. Unsere Berechnungen erfolgten in Kenntnis der oben beschriebenen Rahmenbedingungen und bilden die aktuelle Lage der Standorte ab.

Die im Verträglichkeitsgutachten aufgezeigten Umsatzherkunftsanteile begründen sich aus der Wettbewerbssituation in den genannten Standortbereichen sowie aus der Art der vorliegenden Betriebstypen. Zur Begründung liefert das Verträglichkeitsgutachten (*Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrums am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017*) folgende Aussagen:

„Aufgrund der direkten Wettbewerbssituation mit zwei Lebensmittel-discountern und einem Drogeriemarkt ist das Nebenzentrum Nordertor am stärksten von Umsatzumverteilungswirkungen durch das Planvorhaben betroffen. Das Nahversorgungszentrum westl. Han-

noversche Straße mit ausschließlich einem Lebensmittelvollsortimenter steht dagegen trotz geringerer Distanz zum Vorhabenstandort nur eingeschränkt im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.“

(Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrums am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017, S. 20f)

„Da es sich um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der Wettbewerber variiert die Umsatzherkunft in den einzelnen Warengruppen. So ist zu beachten, dass es sich in Abb. 14 um eine kumulierte Darstellung des gesamten prüfrelevanten Umsatzes des Planvorhabens handelt (Lebensmittel- und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren). Die Werte in den einzelnen Sortimenten können je nach Wettbewerbslage von den dargestellten kumulierten Werten abweichen.“

(Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrums am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017, S. 21f)

Abb. 14: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
HZ Innenstadt	0,67	16,8
Ergänzungsbereich HZ Innenstadt	0,00	0,0
NZ Nordertor	1,08	27,2
NVZ westl. Hannoversche Straße	0,14	3,6
sonstiges Stadtgebiet	1,83	46,2
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	0,25	6,3
Gesamtsumme	3,96	100,0

Quelle: cima 2016

„Das Nahversorgungszentrum Westl. Hannoversche Straße ist mit ca. 4 % nur gering betroffen. Trotz der geringeren Entfernung zum Planvorhaben als das Nebenzentrum Nordertor steht der Vollsortimenter Rewe mit dem Vorhaben nur begrenzt im Wettbewerb. Ein Drogeriefachmarkt ist im Nahversorgungszentrum Westl. Hannoversche Straße nicht ansässig. Neben dem Umstand, dass es sich um unterschiedliche Betriebstypen handelt (Lebensmitteldiscounter/Lebensmittelvollsortimenter), wird ebenso berücksichtigt, dass es sich bei dem Planvorhaben um eine Modernisierung und Erweiterung von schon am Standort ansässigen Betrieben handelt. Zwar wird die Gesamtattraktivität des Standortes steigen – eine grundlegende Abkehr von Kunden, die für gewöhnlich einen Lebensmittelvollsortimenter aufsuchen und stattdessen einen Lebensmitteldiscounter wählen, wird es allerdings voraussichtlich nicht geben.“

(Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrums am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017, S. 22f)

Wir möchten noch einmal zusammenfassend auf folgenden Zusammenhang hinweisen:

Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert der projektierte Aldi-Lebensmitteldiscounter viel mehr mit anderen Lebensmitteldiscountern als mit dem nah gelegenen Rewe-Supermarkt. Da beide Märkte schon lange Zeit am Markt sind, wird sich auch durch die Erweiterung des Aldi-Marktes keine nennenswerte Änderung des Kundenverhaltens zeigen.

Diese Zusammenhänge wurden in unseren Umsatzherkunftsberechnungen selbstverständlich umgesetzt. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind selbstverständlich klar nachzuvollziehen und an keiner Stelle „unplausibel“.

II.)

Aus der Stellungnahme des Landkreises Nienburg vom 06.07.2017:

Zu 3. Integrationsgebot:

„Es werden jedoch die Bedenken der IHK mitgetragen, dass der Standort das im LROP festgelegte Integrationsgebot nur dann einhalten kann, wenn eine klare Nahversorgungsorientierung vorliegt. Angesichts der geplanten Größenordnung ist dies aus Sicht der Raumordnung nicht gegeben. Der Planbereich befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. In der Begründung zum B-Plan ist dargelegt, dass innerhalb der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur der Standort „Ziegelkampstraße“ lediglich als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg hinsichtlich seiner Entwicklungsschwerpunkte im Bereich der wohnortbezogenen Nahversorgung überarbeitet werden und der vorhandenen Einzelhandelsstruktur angepasst werden sollte. Aus raumordnerischer Sicht wird daher empfohlen, den Standort „Ziegelkampstraße“ als Nahversorgungszentrum in einem zentralen Versorgungsbereich darzustellen. Das derzeitige Nahversorgungszentrum „Westliche Hannoversche Straße“ würde sich dagegen eher als solitärer Nahversorgungsschwerpunkt eignen.“

Der Empfehlung des Landkreises, den Standort Ziegelkampstraße als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, wurde mit der Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ziegelkampstraße gefolgt (vgl. Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ziegelkampstraße in der Stadt Nienburg/Weser, 14. August 2017, cima 2017).

Diese Neuabgrenzung soll der Politik in Kürze vorgelegt werden. Damit würde der Vorhabenstandort die Kriterien des Integrationsgebotes erfüllen.

III.)

Aus der Stellungnahme der IHK Hannover vom 27.06.2017:

- Während im Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg anderen solitären Nahversorgungsstandorten eine perspektivische Ausweisung als Nahversorgungszentrum attestiert wurde, stand der solitäre Planstandort in der Ziegelkampstraße diesbezüglich nicht in der Diskussion. Seine Funktion war damit zum damaligen Zeitpunkt nicht als besonders entwicklungsfähig anerkannt worden. Er sollte aber als solitärer Nahversorger nach Möglichkeit erhalten und gesichert werden, um eine ortsteilbezogenen Versorgungsfunktion übernehmen zu können.

In diesem Zusammenhang ist problematisch, dass in unmittelbarer Nähe zum Planvorhaben das Nahversorgungszentrum (NVZ) „Westlich Hannoversche Straße“ gelegen ist und dieser im Einzelhandelskonzept als „Zentraler Versorgungsbereich“ festgelegt ist. Hier stellt die Neuplanung „Ziegelkampstraße“ aufgrund seiner faktische Stärke und Ausstrahlung für das NVZ eine erhebliche Standortschwächung dar, obwohl der Standort hierarchisch unterhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesenen NVZ als „solitärer Nahversorgungsstandort“ festgesetzt ist.

Aus der Stellungnahme des Landkreises Nienburg vom 06.07.2017:

Zu 5. Beeinträchtungsverbot:

„Gemäß LROP 2.3 08 dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Da es sich um die Umstrukturierung eines bestehenden Fachmarktzentrums handelt, ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen. Es gibt jedoch Überschneidungen der fußläufigen Einzugsbereiche des Standorts „Ziegelkampstraße“ und des Nahversorgungszentrum „Westliche Hannoversche Straße“. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Defizit bei der Nahversorgung im Bereich der Ziegelkampstraße laut Gutachten nicht nachgewiesen werden kann, da sich in der räumlichen Nähe noch weitere Einzelhandelsbetriebe mit periodischem Bedarf befinden. Daher ist zu befürchten, dass sich aufgrund der Größendimensionierung des Nahversorgungsstandorts „Ziegelkampstraße“ negative Auswirkungen für die benachbarten Versorgungsstrukturen ergeben. Aus den dargelegten

Gründen wird die Auffassung der IHK geteilt, die zulässigen Verkaufsflächen zu reduzieren, um der Aufgabe der wohnortbezogenen Nahversorgung gerecht zu werden. Aus Sicht der Raumordnung wird daher empfohlen, die Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter auf 1.100 m² und die für den Drogeriemarkt auf 600 m² zu begrenzen. Dies vorausgesetzt, würden aus Sicht der Raumordnung die bestehenden Bedenken zurückgestellt werden können. Aus raumordnerischer Sicht wird der Einschätzung der IHK gefolgt, dass die Stadt Nienburg klare Prioritäten für die Standortentwicklung auf Basis des Einzelhandelskonzepts setzen sollte. Dies bedeutet, dass eine Neufestlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Konzepts vorgenommen werden sollte.“

Die planerische Absicht, die Nahversorgungsangebote an der Ziegelkampstraße zu modernisieren ist ein Glücksfall für die Stadt Nienburg (Weser). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des damaligen Einzelhandelskonzepts war dem Standort keine große Perspektive und ein erheblicher Investitionsstau anzusehen. Dies hielt damals die Stadt Nienburg und den Gutachter cima davon ab, den Standort als zentralen Versorgungsbereich mit Perspektive abzugrenzen.

Nun gelingt es durch das Planverfahren, einen etablierten, integrierten Standort, der von wachsenden Wohnnutzungen umgeben ist, perspektivisch abzusichern. Dem will die Stadt Nienburg (Weser) nun nachkommen, in dem der Standort als zentraler Versorgungsbereich mit dem Schwerpunkt Lebensmitteldiscount in Funktionsteilung mit dem zentralen Versorgungsbereich Hannoversche Straße, in dem das Lebensmittelvollsortiment vorgehalten wird, fungieren soll.

Auf Basis der Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ziegelkampstraße bilden die beiden zentralen Versorgungsbereiche Westl. Hannoversche Straße und Ziegelkampstraße 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.

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

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Wir halten daher unsere im Gutachten dargestellten Empfehlungen aufrecht.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Kremming
Projektleiter und Partner

Benjamin Kemper
Berater