

Bigos, Claas

Von: janssen@hannover.ihk.de
Gesendet: Dienstag, 5. September 2017 12:17
An: Bigos, Claas
Cc: Meike.Rohlfing@kreis-ni.de
Betreff: Antwort: WG: B-Plan 182 "Einzelhandel Ziegelkampstraße - Ost" (ALDI) / Änderung Einzelhandelskonzept

Sehr geehrter Herr Bigos,

anbei eine Rückmeldung auf Ihre E-Mail vom 25.08.2017 mit einer groben Ersteinschätzung zum von Ihnen beigefügten CIMA-Schreiben.

Zunächst weisen wir darauf hin, dass uns das in der Antwort der CIMA an verschiedenen Stellen zitierte "Verträglichkeitsgutachten zur Restrukturierung des Fachmarktzentrums am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), 01. August 2017, cima 2017" nicht vorliegt. Darüber hinaus kommen wir in Anbetracht des CIMA-Schreibens zu folgender Einschätzung:

Kongruenzgebot:

Die zunehmende Größe und Sortimentskompetenz des Aldi- und Drogeriemarktes wird auch aufgrund der geringen Entfernung der Standorte Ziegelkampstraße und Hannoversche Straße nach unserer Auffassung sowohl für das Food-Sortiment als auch für das Sortiment des periodischen Nonfood-Bedarfs (Drogeriesortimente) des Rewe-Marktes Umsatzabflüsse nach sich ziehen. Die Argumentation hinsichtlich des intensiveren Wettbewerbs gleichartiger Betriebskonzepte und Absatzformen können wir nachvollziehen. Und dass vom Standort Nordtor natürlich Umsatzanteile stammen werden, ist sicher. Was wir weiter kritisch sehen, ist die erhebliche Diskrepanz bei den Werten. Deren Plausibilität wird in der Antwort nicht dargelegt. Wenn die CIMA formuliert "Da beide Märkte schon lange Zeit am Markt sind, wird sich auch durch die Erweiterung des Aldi-Marktes **keine nennenswerte Änderung des Kundenverhaltens** zeigen", dann stellt sich schon die Frage, weshalb bei unverändertem Verbraucherverhalten von einem stärkeren und weiter entfernt gelegenen Einzelhandelsstandort so erheblich höhere Umsatzanteile stammen sollen.

Integrationsgebot/Beeinträchtungsverbot:

Mit einer Neuabgrenzung des Planstandortes als Nahversorgungszentrum (und damit als eine Kategorie eines zentralen Versorgungsbereichs) im Rahmen einer Anpassung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nienburg würde der Planstandort in der Tat das Integrationsgebot formal erfüllen. Diesbezüglich weist die CIMA auf die erfolgte "Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ziegelkampstraße in der Stadt Nienburg/Weser, 14. August 2017, cima 2017" hin. In welchem Rahmen diese Neuabgrenzung erfolgt ist, wird nicht dargelegt. Die CIMA macht keine Angaben dazu, ob die Änderung bereits formal vom Rat der Stadt Nienburg beschlossen worden ist oder zu welchem Zeitpunkt dieser Beschluss herbeigeführt werden soll. Insofern betrachten wir die Neuabgrenzung zunächst als Vorschlag des Gutachters.

Im Hinblick auf eine zielgerichtete stadtplanerischer Entwicklung bleibt für uns weiter überraschend, dass man dem Standort Ziegelkampstraße nicht - schon bevor die Erweiterungsplanungen aufkamen - im Einzelhandelskonzept ähnlich anderen solitären Nahversorgungsstandorten eine perspektivische Ausweisung als Nahversorgungszentrum attestiert hat. Denn in der Regel bilden konkret vorhandene und/oder geplante Angebotsstrukturen - und nicht ein möglicherweise feststellbarer Investitionsstau - die Grundlage der Ausweisung bzw. Nichtausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs. Im Übrigen hat auch die IHK die Ausweisung des Standortes als NVZ (und damit als zentraler Versorgungsbereich) als Möglichkeit attestiert, das Integrationsgebot formal zu erfüllen.

Anders als die Stadt Nienburg nunmehr vorsieht, würden auch wir aufgrund des mit dem Rewe-Markt lediglich singular vorhandenen Nahversorgungsangebots eher der Auffassung des Landkreises Nienburg folgen und eine Einstufung des Standortes "Westl. Hannoversche Straße" zu einem solitären Nahversorgungsstandort, wie vom Landkreis Nienburg vorgeschlagen, beipflichten. Denn der Standort "Westl. Hannoversche Straße" kann die qualitative Mindestvoraussetzungen an ein Nahversorgungszentrum schon derzeit nur sehr eingeschränkt einhalten. Zentrale Versorgungsbereiche sollten nicht zu einer überall verfügbar gemachten disponiblen Manövriermasse werden. Die Konstruktion aus dem geplanten zentralen Versorgungsbereich "Ziegelkampstraße" und dem zentralen Versorgungsbereich "Westl. Hannoversche Straße" künftig "ein Nahversorgungszentrum in Funktionsteilung" zu bilden, halten wir planungsrechtlich für nicht tragfähig. Mit einer solchen Vorgehensweise würde dem "downtrading" der Angebotsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche Tor und Tür geöffnet. Die bei sich "ergänzender" unterschiedlicher Anbieterstruktur der Standorte dennoch erwarteten räumlich unterschiedlich verorteten Versorgungsräume zeigen nach unserer Einschätzung, dass die Funktionsergänzung eher ein Argument zur

Legitimation beider Nahversorgungszentren genutzt wird. Unseres Erachtens kann die Zulässigkeit von "Funktionsteilungen/Funktionsergänzungen" nicht vollständig ausgebildeter zentraler Versorgungsbereiche raumordnerisch nicht unterstützt werden.

Fazit:

Die Überplanung des Standortes Ziegelkampstraße ist aus unserer Sicht raumordnerisch denkbar, wenn

- für den Standort Ziegelkampstraße nachvollziehbar ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) abgegrenzt wird,
- die funktionale Aufgabe des neuen ZVB festgelegt wird,
- das Einzelhandelskonzept entsprechend der Änderungen überarbeitet und vom Rat beschlossen wird,
- die Verträglichkeit der Verkaufsflächengrößen bezogen auf die Innenstadt und die anderen ZVBs nachgewiesen wird und
- der Standort Westl. Hannoversche Straße als solitärer Nahversorgungsschwerpunkt eingeordnet wird.

Grundsätzlich halten wir es weiterhin für nachvollziehbar, dass die Stadt Nienburg den bestehenden solitären Nahversorgungsstandort im Bereich Ziegelkampstraße restrukturieren möchte. Bei Beachtung der vorgenannten raumordnerischen Aspekte würden wir aus städtebaulicher Sicht (Sicherung der Innenstadt sowie der anderen ZVB) eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Lebensmittel von etwa 1.200 m² und im Bereich Drogeriewaren von etwa 600 m² als zielführend ansehen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Jochen Janßen

Dipl.-Geogr. Jochen Janßen
Industrie- und Handelskammer Hannover
Abt. Industrie und Verkehr
Tel.: 0511/3107-276
Fax.: 0511/3107-430
E-Mail: janssen@hannover.ihk.de
Homepage: <http://www.hannover.ihk.de>

Kennen Sie schon den Online-Infoservice der IHK Hannover mit aktuellen Wirtschaftsinformationen? Anmelden unter <http://www.ihkinfoservice.de>

Von: "Bigos, Claas" <c.bigos@nienburg.de>
An: "janssen@hannover.ihk.de" <janssen@hannover.ihk.de>
Kopie: "Rohlfing, Meike" <Meike.Rohlfing@kreis-ni.de>
Datum: 25.08.2017 12:05
Betreff: WG: B-Plan 182 "Einzelhandel Ziegelkampstraße - Ost" (ALDI) / Änderung Einzelhandelskonzept

Sehr geehrter Herr Janßen,

anbei übersende ich Ihnen – wie soeben telefonisch besprochen – den Antwortentwurf der CIMA auf Ihre Stellungnahme zur Vorabstimmung. Es würde mich freuen, wenn Sie mir – wenn es bei Ihnen zeitlich passt – eine Einschätzung dazu geben könnten, ob diese aus Sicht der IHK nachvollziehbar ist. Ich gehe davon aus, dass sich auch Frau Rohlfing vom Landkreis Nienburg/Weser, Regionalplanung, in dieser Frage noch mit Ihnen in Verbindung setzen wird. Auch Frau Rohlfing hat dieses Schreiben erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Claas Bigos

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Marktplatz 1
31582 Nienburg/Weser
Tel. 0 50 21 / 87-387

[Anhang "Antwort auf Stellungnahme LK Nienburg und IHK Hannover bzgl. FMZ Ziegelkampstraße
Nienburg 22.08.2017.pdf" gelöscht von Jochen Janssen/IHKHAO/IHK]