



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/070/2017

öffentlich

**Datum:** 29.09.2017

**Produkt:** 60200 Informelle räumliche  
Planung / Stadtentwicklungsplanung

**Stadtentwicklung**

*Auskunft erteilt:* Bigos, Claas

**Beratungsfolge:**

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
08.11.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung
27.11.2017	Verwaltungsausschuss
12.12.2017	Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Einzelhandelskonzept Nienburg/Weser, Beschluss über die Fortschreibung**

**Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine  Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- Mittel stehen im Deckungskreis 0006 ausreichend zur Verfügung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg/Weser (Stand 24.01.2012) festgelegten Versorgungsbereiche sollen überprüft und erforderlichenfalls neu abgegrenzt werden.
2. Ein entsprechendes Angebot ist bei der Erstellerin des Einzelhandelskonzepts, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, einzuholen und bei Einhaltung des ermittelten Kostenrahmens zu beauftragen.

## Sachdarstellung:

### Das Einzelhandelskonzept in seiner jetzigen Form

Die veröffentlichte Endfassung des derzeitigen Einzelhandelskonzepts wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, mit Datum 25. Januar 2012 vorgelegt und vom Rat der Stadt Nienburg/Weser in seiner Sitzung am 26.02.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen [vgl. *Beschlussvorlage 6/085/2012/2*].

Wesentliche Ziele und Aufgabenstellungen des Einzelhandelskonzepts waren seinerzeit:

- Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels (Einzelhandelsentwicklung),
- Aufzeigen von Stärken und Schwächen sowie branchenspezifischer und standortspezifischer Potenziale des Einzelhandelsstandortes Nienburg (Weser),
- Untersuchung potenzieller Standorte künftiger Entwicklungen und Festlegung von Standorttypen/ Standortkategorien,
- Aufzeigen grundsätzlicher Kriterien zur Prüfung von Planvorhaben, die als Beurteilungsgrundlage für Anfragen des großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandels dienen,
- Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven für die zentralen Versorgungsbe-reiche,
- Erarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel,
- Erstellung einer auf die spezifische Situation in Nienburg/Weser angepassten, aktuellen Liste zentrenrelevanter Sortimente,
- Darstellung von planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten,
- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche,
- Erstellung eines Zentrenkonzeptes.

Nach einem umfassenden Analyseteil, welcher den Standort Nienburg im räumlichen Gefüge umliegender Gemeinden, Mittelzentren in- und außerherhalb des Landkreises sowie die sozialräumliche und demographische Struktur darstellt, wird in den nächsten Kapiteln die Angebots- und Nachfragestruktur hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente herausgearbeitet, woraufhin Strategien für die Einzelhandelsentwicklung und die sog. Nienburger Sortimentsliste formuliert sowie die zentralen Versorgungsbereiche und das Zentrenkonzept festgelegt werden.

Letztgenanntes Kapitel teilt die von Einzelhandel geprägten Standorte mehr oder weniger hierarchisch in folgendes Schema ein:

1. Die Innenstadt,
2. das Nebenzentrum Nordertor,
3. das Nahversorgungszentrum Westliche Hannoversche Straße,
4. den Erweiterungsbereich Innenstadt in der Verdener Straße und um den Goetheplatz,
5. sieben als solitäre Nahversorger bezeichnete Standorte, wobei diese mehr als einen Markt und auch mehrere Geschäfte umfassen können,
6. sechs Fachmarktstandorte, welche ebenfalls jeweils mehr als einen Markt umfassen und einen gewissen Sonderstatus einnehmen, da sie sich nicht in das Hierarchieschema einordnen lassen.

Das jeweilige Profil der verschiedenen Standorte wird im Einzelhandelskonzept klar beschrieben, wobei auch die Funktion der einzelnen Standorte in Bezug auf die Gesamtstadt bzw. auf das jeweilige Quartier, welchem diese zugeordnet sind, deutlich herausgearbeitet wird.

In einem Branchenkonzept werden Ansiedlungspotenziale für die Zukunft herausgearbeitet und es werden Entwicklungsstrategien für sämtliche Standorte formuliert. Im Anschluss wird dargelegt, wie die Maßnahmevorschläge des Einzelhandelskonzepts in die planerische Praxis umzusetzen sind, nämlich in erster Linie über die Bauleitplanung. Dabei wird auch deutlich gemacht, dass die Abgrenzung der zentralen Versorgungsgebiete in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und ggf. um weitere Bereiche zu ergänzen ist, wobei als Zeitintervall ein Zeitraum von 5 – 7 Jahren vorgeschlagen wird.

Nachdem – wie oben dargestellt – die Fassung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts auf den 25.01.2012 datiert und der abschließende Beschluss hierüber auf der Ratssitzung am 26.02.2013 gefasst worden ist, wäre also eine Überprüfung der Zentrenstruktur zum jetzigen Zeitpunkt nachvollziehbar und angemessen. Hierfür sprechen auch die folgenden Veränderungen in der Nienburger Standortstruktur:

- War zur Erstellungszeit des Einzelhandelskonzepts die Ortschaft Langendamm noch ohne Nahversorgungsbetrieb, so gibt es hier heute einen NP-Markt;
- der Penny-Markt an der Verdener Landstraße wurde aufgegeben, hier befinden sich heute ein Drogeriemarkt und ein Schuhgeschäft;
- dafür ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite inzwischen das E-Center eröffnet worden, welches seinerzeit noch in Planung war;
- der Edeka-Markt in Holtorf wurde im Gegenzug geschlossen;
- ein neuer Penny-Markt wurde in Holtorf eröffnet
- keine Änderung an der Standortstruktur, jedoch hinsichtlich der Flächengröße der Märkte hat sich durch den Neubau des Aldi-Marktes an der Verdener Landstraße ergeben.

#### Bebauungsplan Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße – Ost“

Mit Schreiben vom 03.05.2016 wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich des Aldi-Marktes an der Ziegelkampstraße gestellt. Der Antrag wurde im Wesentlichen damit begründet, dass im Zuge der Vorbereitung von Modernisierungs- und Umbauarbeiten festgestellt worden ist, dass eine wirtschaftliche Durchführung der Maßnahmen an dem in 1968 errichteten und danach immer wieder umgebauten Gebäude nicht möglich ist. So waren zum Beispiel Ertüchtigungen der Dachhaut aus energetischen und Brandschutzgründen nicht möglich. Aus diesem Grunde wurde seitens des Eigentümers der Fläche entschieden, das Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen, welcher einerseits den neuen Bestimmungen entspricht und andererseits auch eine günstigere Raumaufteilung bietet.

Ein bloßer Abriss des Gebäudes und Neubau kam insofern nicht in Betracht als durch den am 04.11.1987 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 88 „Ziegelkampstraße“, welcher hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, einen großflächigen Einzelhandel nicht mehr zuließ, mit einem Abriss des Gebäudes mithin auch der Bestandsschutz der Nutzung erloschen wäre. Um dies zu umgehen, verblieben als Handlungsoptionen lediglich eine weitere Nutzung des vorhandenen Gebäudes oder aber eine Änderung der bauleitplanerischen Festsetzungen, die mit besagtem Schreiben beantragt wurde.

Der Verwaltungsausschuss folgte in seiner Sitzung am 20.06.2016 der Empfehlung der Verwaltung, dem Antrag zuzustimmen [vgl. *Beschlussvorlage Nr. 6/058/2016/1*]. Dem lag auch die Überlegung zu Grunde, dass ein Ablehnen des Antrages die schlechtere Option bedeutet hätte, nämlich, dass das alte marode und städtebaulich wenig ansprechende Gebäude einschließlich gestalterisch mangelhaften Außenflächen im Falle einer Ablehnung auf unabsehbare Zeit bestehen geblieben wäre. Darüber hinaus lag dem Antrag eine Verkleinerung der Baumasse zugrunde sowie die Chance im Zuge des Neubaus auch Vergnügungsstätten ausschließen zu können, was in diesem Falle auch durchsetzbar gewesen wäre, da der Eigentümer im Vorfeld angedeutet hatte, in einem Neubau die Räume für die derzeit vorhandenen Spielhallen nicht mehr anbieten zu wollen. Die anderen vorhandenen Ladengeschäfte sollen laut Antrag jedoch auch in einem Neubau wieder untergebracht werden.

Dem Antrag waren seitens des Investors Planzeichnungen beigelegt, aus welchen hervorging, dass der Neubau in der Baumasse deutlich kleiner werden würde als der Bestand, die Verkaufsflächen einzelner Ladeneinheiten aufgrund des Verzichts auf bestimmte Nutzungen in dem Gebäude aber durchaus größer werden können als im derzeitigen Bestand. Konkret sind folgende Geschossflächen je Ladeneinheit vorgesehen (vorne zum Vergleich der Bestand):

	<b>Bestand</b>	<b>Neubau</b>
<b>Aldi</b>	ca. 815 m <sup>2</sup>	bis 1.400 m <sup>2</sup>
<b>Rossmann</b>	ca. 430 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
<b>Tedi</b>	ca. 440 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
<b>Das Futterhaus</b>	ca. 575 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>

Die Vergrößerung der Verkaufsflächen in dem an sich kleiner geplanten neuen Gebäudekomplex rührt daher, dass eine Vielzahl bisheriger Nutzungen im künftigen Gebäude entfallen würden, so die Spielothek, die Verkaufsflächen des ehemaligen Getränkemarktes, die Mall und zahlreiche kleinere Nutzungen. Begründet wurde das Erfordernis größerer Verkaufsflächen mit einem geänderten Betriebskonzept, vor allem mit heute üblichen breiteren Gängen und einer großzügigeren Form der Warenpräsentation.

Am 09.05.2017 fasste der Rat der Stadt Nienburg/Weser den Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße – Ost“ und gleichzeitig auch den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung [vgl. *Beschlussvorlage Nr. 6/020/2017/1*]. Als allgemeines Ziel und Zweck der Planung wurde die Neuordnung der auf den Flächen bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen genannt. Im vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans drückte sich dies wie folgt aus:

Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Höhenbegrenzung auf 33 m ü. NN, was in etwa 6,50 m Höhe über Geländeoberkante bedeuten würde. Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ dient gemäß Definition im Textteil des Bebauungsplans der Unterbringung bestimmter groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe. Es sind nur die Nutzungen zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Nienburg/Weser verpflichtet, wobei die in obiger Tabelle in der rechten Spalte genannten Verkaufsflächen für die einzelnen Ladengeschäfte vorgesehen sind (auf die exakte Definition der Festsetzung wird hier nicht näher eingegangen, da dies den Rahmen dieser Beschlussvorlage sprengen würde).

Neben Planvorentwurf, Begründungsvorentwurf, Vorhaben- und Erschließungsplan, Allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. NUVPG (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung), Schallgutachten und Artenschutzrechtlicher Prüfung gehörte zu den Planunterlagen auch ein Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck (s. o.) zur Restrukturierung des Fachmarktcenters am Standort Ziegelkampstraße in Nienburg (Weser), wobei die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Nahversorgungsstruktur in der Stadt Nienburg und darüber hinaus, insbesondere unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, gemeint ist.

Während in dem Gutachten die Verträglichkeit als gegeben angesehen wird, konnten IHK und Landkreis im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Auffassung des Gutachters nicht folgen [s. *Anlagen 1 und 2*]. Dabei ist der größte Dissens zwischen Gutachten und Planungsbehörde bzw. IHK bezüglich der Einhaltung des raumordnerischen Kongruenzgebotes festzustellen. Das unter Nr. 2.3 des Landesraumordnungsprogramms formulierte sog. „Kongruenzgebot“ besagt im Wesentlichen, dass Einzelhandelsgroßprojekte hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so konzipiert sein müssen, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen. Ein großflächiger Einzelhandel ist dabei – wie auch in § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung – bereits bei einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen, was eine Verkaufsfläche größer als 800 m<sup>2</sup> bedeutet.

Der Landkreis sieht das Kongruenzgebot insofern verletzt, als gemäß es sich bei dem Standort gemäß Einzelhandelsgutachten der Stadt Nienburg um einen solitären Nahversorgungsstandort handelt, dessen Versorgungsauftrag im Bereich der wohnortnahen Nahversorgung besteht. Eine Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 1.400 m<sup>2</sup> wird jedoch als Verkaufsfläche angesehen, die einen Einzugsbereich über das zu versorgende Quartier anspricht. Sowohl Landkreis als auch IHK gehen davon aus, dass es durch eine Verkaufsflächenerweiterung zu stärkeren Umsatzabflüssen vom Standort „Westliche Hannoversche Straße“ kommt, welcher im Einzelhandelskonzept der Stadt jedoch als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Die von der CIMA im Verträglichkeitsgutachten genannten Umlenkungseffekte aus diesem Bereich in Höhe von 3,6% werden als nicht nachvollziehbar eingeschätzt. Die IHK monierte in ihrer Stellungnahme, dass im Verträglichkeitsgutachten die Standards der aktuellsten Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms nicht berücksichtigt seien und sie ebenfalls die Umlenkungseffekte nicht nachvollziehen könne.

Selbst wenn sich die Stadt hinter das Gutachten der CIMA stellt und dessen Zahlen erst einmal nicht in Frage stellt – um dies zu belegen wäre mindestens ein Gegengutachten erforderlich – so wiegt die Feststellung, dass die Festsetzungen in der vorgesehenen Form gegen das Kongruenzgebot verstoßen, schwer.

Der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, dass der Landkreis als untere Raumordnungsbehörde das raumordnerische Konzentrationsgebot und das Abstimmungsgebot als berücksichtigt, das Integrationsgebot und das Beeinträchtungsverbot als zumindest im Wesentlichen berücksichtigt ansieht.

Da es sich bei den oben genannten Ge- und Verboten um Ziele der Raumordnung handelt, besteht die sehr große Gefahr bei einer Beibehaltung der gewählten Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 182 gegen das sog. Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB zu verstoßen, wonach Bauleitpläne stets den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Damit ist die Stellungnahme des Landkreises als regionaler Raumord-

nungsbehörde kaum der Abwägung zugänglich.

Allerdings kommt der Landkreis in seiner Stellungnahme vom 06.07.2017 [s. *Anlage 2*, S. 3] zu dem Schluss, „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.“ Im Prinzip wird damit nichts anderes ausgedrückt, als dass weniger die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße – Ost“ als möglicherweise vielmehr die derzeitigen Festlegungen des bestehenden Einzelhandelskonzepts zu beanstanden sind.

### Schlussfolgerungen

Sowohl der im bestehenden Einzelhandelskonzept formulierte Überprüfungsauftrag nach fünf bis sieben Jahren in Verbindung mit den Veränderungen in der Nienburger Markt- und Standortstruktur als auch die Empfehlung des Landkreises als unterer Raumordnungsbehörde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße – Ost“ legen den Schluss nahe, dass eine Überprüfung des derzeitigen Einzelhandelskonzeptes zumindest geboten ist.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises wurden seitens der Verwaltung zusammen mit der CIMA Beratung + Management GmbH und dem Vorhabenträger und Projektentwickler für den Standort Ziegelkampstraße bereits Überlegungen angestellt, wie eine zielgerichtete Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes erfolgen kann, wobei die Idee entwickelt wurde, neben dem Nahversorgungszentrum „Westliche Hannoversche Straße“ auch den Standort „Ziegelkampstraße“ als Nahversorgungszentrum auszuweisen und zwar in Funktionsteilung. Die CIMA hat diese Überlegungen mit Datum vom 14.08.2017 in ein Diskussionspapier [vgl. *Anlage 3*] eingearbeitet, welches sowohl der IHK als auch dem Landkreis Nienburg/Weser zur Stellungnahme vorgelegt wurde.

Mit E-Mail vom 05.09.2017 hat die IHK zu dem vorgelegten Diskussionspapier bzw. zur Gegenstellungnahme der CIMA zur Stellungnahme der IHK [s. *Anlage 4*] Stellung bezogen [vgl. *Anlage 5*]: Neben der nochmaligen Betonung, dass die von der CIMA berechneten Umlenkungseffekte aus Sicht der IHK nicht nachvollziehbar seien, wird insbesondere einerseits die Auffassung des Landkreises bestätigt, dass eine Ausweisung des Standortes „Ziegelkampstraße“ als Nahversorgungszentrum zu Lasten des Nahversorgungszentrums „Westliche Hannoversche Straße“ in einem fortzuschreibenden Einzelhandelskonzept ein plausibler Ansatz sei, dem raumordnerischen Integrationsgebot Rechnung zu tragen, andererseits wird dem Lösungsvorschlag, beide Standorte – „Ziegelkampstraße“ und „Westliche Hannoversche Straße“ – in Funktionsteilung als Nahversorgungsbereiche die planungsrechtliche Tragfähigkeit abgesprochen. Die IHK sieht – wie der Landkreis Nienburg/Weser – den REWE-Markt an der Hannoverschen Straße eher als solitären Nahversorger an. Der Standort "Westl. Hannoversche Straße" könne die qualitativen Mindestvoraussetzungen an ein Nahversorgungszentrum schon derzeit nur sehr eingeschränkt einhalten. Zentrale Versorgungsbereiche sollten zudem nicht zu einer überall verfügbar gemachten disponiblen Manövriermasse werden.

Der Landkreis Nienburg/Weser hatte bereits mit E-Mail vom 01.09.2017 mitgeteilt, dass eine Neubeurteilung des Bebauungsplans Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße – Ost“ erfolgt, sobald eine Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in einem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept erfolgt ist und hält bis dahin an seiner bislang abgegebenen Stellungnahme fest [vgl. Anlage 6].

Die von der IHK vorgetragenen Bedenken – insbesondere hinsichtlich der Rechtmäßigkeit einer Funktionsteilung zweier zentraler Nahversorgungsbereiche – werden seitens der Verwaltung sehr ernst genommen, wenngleich für eine Funktionsteilung folgende Gründe sprechen würden:

- Die Angebotsstrukturen an den Standorten „Ziegelkampstraße“ und „Westliche Hannoversche Straße“ ergänzen sich geradezu idealtypisch und decken in der sich ergänzenden Gesamtschau genau das Angebot ab, welches am Standort Nordertor vorhanden ist: Während sich in der Ziegelkampstraße zwei Discounter (Aldi, Lidl), sowie ein Drogerie-Markt, ein Tierfuttergeschäft und ein Sonderpostenmarkt befinden, so liegen in der Hannoverschen Straße ein Vollsortimenter, ein Textil- und ein Schuhgeschäft. In der Funktionsteilung wäre jedes Branchenkonzept genau einmal vertreten, mit Ausnahme der beiden Discounter.
- Der Charme der Funktionsteilung beider Standorte läge darin, dass man (noch) keinen Standort abwerten müsse. Zwar wird auch seitens der Verwaltung nicht verkannt, dass der als zentraler Nahversorgungsbereich ausgewiesene Standort „Westliche Hannoversche Straße“ sehr schwach aufgestellt ist und eigentlich eher Nahversorgungsfunktionen erfüllt. Auch wenn räumlich am Standort „Westliche Hannoversche Straße“ nur wenige Entwicklungsspielräume gesehen werden, könnte eine Abstufung zum solitären derzeit möglicherweise verkannte Entwicklungsoptionen beeinträchtigen und damit diesen Standort gänzlich gefährden. Dies kann insofern ein Problem darstellen, als der Standort mit dem Leintor und der Lehmwandlung einen relativ großen fußläufigen Einzugsbereich hat, für welchen ein ausschließliches Nahversorgungszentrum der Ziegelkampstraße nur eingeschränkt als Alternative fungieren kann. Dies schließt nicht aus, dass man in einigen Jahren diesen Standort dennoch herabstuft, der Zeitpunkt wäre jetzt aber aus Sicht der Verwaltung verfrüht.

Eine Funktionsteilung würde nach Auffassung der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt beiden Standorten gerecht werden, weshalb diese Variante in einem fortzuschreibenden Einzelhandelskonzept zumindest planungsrechtlich noch einmal näher untersucht werden sollte, bevor sie verworfen wird.

Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zum jetzigen Zeitpunkt sollte zudem nicht auf die Frage der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche an der westlichen Hannoverschen Straße und an der Ziegelkampstraße reduziert werden, sondern auch die Abgrenzung der anderen Standorte auf Plausibilität und Nachhaltigkeit hin untersucht werden. Insofern wird seitens der Verwaltung empfohlen, die Abgrenzung der Nahversorgungsbereiche im Einzelhandelskonzept ergebnisoffen zu überprüfen und ggf. dem gegenwärtigen Stand entsprechend fortzuschreiben. Da das Einzelhandelskonzept von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, erarbeitet worden ist und es sich bei der Überprüfung und Fortentwicklung der Versorgungsbereiche auch nicht um ein neues Einzelhandelskonzept handelt, würde ein Angebot in jedem Fall bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, abgefragt werden. Nach Rücksprache mit der CIMA wird von Kosten in Höhe von max. 15.000 Euro einschl. 19% MwSt. ausgegangen. Darüber hinaus sollen aber auch zwei alternative Vergleichsangebote

eingeholt werden. Sollten die genannten Kosten in Höhe von 15.000 Euro in den Angeboten nicht überschritten werden, so wird die Verwaltung ermächtigt, unter Berücksichtigung des günstigsten Preises und der Auskömmlichkeit der abgegebenen Angebote eines der drei Gutachterbüros mit der Überprüfung und Fortentwicklung der Versorgungsbereiche zu beauftragen.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Stellungnahme der IHK zum Bebauungsplan Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße – Ost“ im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 2: Stellungnahme des Landkreises Nienburg/Weser zum Bebauungsplan Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße – Ost“ im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 3: Neuabgrenzungsvorschlag für die zentralen Nahversorgungsbereiche in Nienburg, ausgearbeitet von der CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck,
- Anlage 4: Stellungnahme des Gutachters CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, zu den Stellungnahmen von IHK und Landkreis Nienburg/Weser
- Anlage 5: Stellungnahme der IHK zum Neuabgrenzungsvorschlag der zentralen Nahversorgungsbereiche bzw. zur Gegenstellungnahme der CIMA
- Anlage 6: Stellungnahme des Landkreises Nienburg/Weser zum Neuabgrenzungsvorschlag der zentralen Nahversorgungsbereiche



## Finanzierung

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

---

<input checked="" type="checkbox"/>	im <b>Ergebnishaushalt</b>	Produkt: 60300	Konto: 429140		
		<input type="checkbox"/> Sondermaßnahme	<input type="checkbox"/> Rückstellung		
	Haushaltsjahre:		<u>2017</u>	_____	_____
	Ansätze des o. a. Produktkontos		<u>20.000</u>	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Aufwand i. H. v.	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	<u>15.000</u>	_____ €
<input type="checkbox"/>	Ertrag i. H. v.	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	_____	_____ €

---

<input type="checkbox"/>	im <b>Finanzhaushalt</b>	Produkt:	Konto:		
		Invest.-Nr.:			
	Haushaltsjahre:		_____	_____	_____
	Planwerte der Investitionsposition		_____	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Auszahlungen i. H. v. (infolge <u>dieser</u> Vorlage)		_____	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Einzahlungen i. H. v.		_____	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Die investive Maßnahme übersteigt das Volumen von 50.000,- Euro und erfordert eine Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnung; die Maßnahme liegt unter 50.000,-Euro und erfordert eine Folgekostenberechnung (s. nachstehenden Absatz)				
<input type="checkbox"/>	Der Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenvergleich bzw. die Folgekostenberechnung nach § 12 KomHKVO ist beigelegt.				

---

<input type="checkbox"/>	Es entstehen <b>Folgekosten</b> für	Abschreibungen	_____	€
		Zinsen	_____	€
				€
				€
				€
		<b>Gesamt</b>	_____	€
<input type="checkbox"/>	Es entsteht außerordentlicher Aufwand in Höhe von			€
<input type="checkbox"/>				€

---

### Hinweise:

- Deckungsmittel stehen beim o. a. Produkt, Kontonr. \_\_\_\_\_ zur Verfügung
  - Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets/Deckungskreises
  - Deckungsvorschlag: Produktkonto \_\_\_\_\_
  - Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
- 

Aufgestellt: 18.10.2017, Bigos  
Datum, Name