



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/071/2018

öffentlich

**Datum:** 27.07.2018

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

**Stadtentwicklung**

*Auskunft erteilt:* Bigos, Claas

**Beratungsfolge:**

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
11.09.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung
24.09.2018	Verwaltungsausschuss
25.09.2018	Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzept Nienburg/Weser**

**hier: Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit/Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**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)
- \_\_\_\_\_

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Einzelhandelskonzepts – Fortschreibung 2018 – wird in Analogie zum § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Gleichzeitig wird analog zu §§ 4 (2) und 4a (2) BauGB die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 beschlossen, die im Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg/Weser (Stand 24.01.2012) festgelegten Versorgungsbereiche zu überprüfen und erforderlichenfalls neu abzugrenzen [vgl. Beschlussvorlage 6/070/2017]. Weiterhin wurde beschlossen, ein entsprechendes Angebot bei der Erstellerin des Einzelhandelskonzepts, CIMA Beratung + Management GmbH, einzuholen und bei Einhaltung des ermittelten Kostenrahmens zu beauftragen. Da der vorgegebene Kostenrahmen eingehalten wurde, wurde der Auftrag entsprechend erteilt.

Hintergrund für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind zwei Faktoren: Zum Einen enthielt bereits das Ursprungskonzept in Kapitel 9 den Hinweis, dass die dort festgelegte Zentrenstruktur alle fünf bis sieben Jahre zu überprüfen sei [vgl. *Stadt Nienburg/Weser, Einzelhandelskonzept, S. 93*], zum Anderen waren Entwicklungen im Bereich der bestehenden Verbrauchermärkte in der Ziegelkampstraße ausschlaggebend, Änderungen an der Zentrenstruktur vornehmen zu wollen [vgl. 6/070/2017]. Letztgenannter Punkt war ausschlaggebend, die Fortschreibung zum jetzigen Zeitpunkt vorzunehmen, ansonsten wäre sie aufgrund des erstgenannten Aspekts ein Jahr später durchgeführt worden.

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, hat nunmehr den Entwurf für eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vorgelegt. Neben einer reinen Neuabgrenzung der Versorgungsbereiche wurde – was für eine Neubewertung auch erforderlich ist – die Datenbasis der Ausgangslage aktualisiert und das Einzelhandelskonzept aufgrund neuer Erkenntnisse in einigen anderen Punkten überarbeitet.

Folgende wesentliche Änderungen enthält die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018 gegenüber der letzten und ursprünglichen Fassung des Einzelhandelskonzepts von 2012:

- Das Standort „Westliche Hannoversche Straße“ wurde von der Kategorie „Nahversorgungszentrum“ in „Solitärer Nahversorger“ geändert. Im Gegenzug wurde der Standort „Ziegelkampstraße“ von der Kategorie „Solitärer Nahversorger“ in „Nahversorgungszentrum“ geändert. Dieser Austausch bildet die derzeitige Versorgungs- und Entwicklungsstruktur wesentlich realistischer ab; diese vorgenommene Änderung ist auch Voraussetzung für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplans Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße – Ost“ [vgl. *Beschlussvorlage 6/073/2018*];
- Auf den schwer fass- und definierbaren „Ergänzungsbereich Innenstadt“ wurde verzichtet, weil auch sechs Jahre nach dessen Ausweisung keinerlei neue Entwicklung dort feststellbar ist, die sein Beibehalten rechtfertigen würden; vielmehr sollte eine Konzentration des Handels auf die Kernstadt erfolgen; für autoaffine Nutzungen – wie z. B. Sonderpostenmärkte – ist der Standort aufgrund fehlender Führungsvorteile mit ergänzenden Handelsbetrieben nach Rücksprache mit dem Gutachter eher uninteressant;
- Der Standort „Stöckser Straße“ wurde als künftiger Fachmarktstandort mit in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aufgenommen; hier befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 172 „Stöckser Straße“ in Aufstellung, welcher die Entwicklung eines Gartencenters zum Ziel hat;
- Einzelhandelsstandorte, die seit Vorlegen des Ursprungs-Einzelhandelskonzepts im Jahr 2012 hinzugekommen sind, wurden nun in die Fortschreibung 2018

übernommen (Beispiel: NP-Markt Westlandstraße, E-Center Verdener Landstraße), Standorte, die aufgegeben wurden, auch im Konzept gestrichen (z. B. Penny-Markt im Nordertor oder Edeka-Markt in Holtorf);

- Auch wurden die Sortiments- und Warengruppen der Nienburger Liste neu strukturiert [vgl. Anlage 1, S. 62]. Das Konzept enthält eine Begründung, aus welchen Gründen die Nienburger Sortimentsliste geändert worden ist [vgl. Anlage 1, ab S. 63]. Inhaltlich relevant erscheint allenfalls der Wechsel von Campingartikeln in die nicht-zentrenrelevanten Sortimente, die übrigen Änderungen fassen Warengruppen lediglich anders zusammen, ohne sie einer anderen Kategorie zuzuordnen.

Das Einzelhandelskonzept hat weitreichende Auswirkungen auf die Bauleitpläne der Stadt. Als vom Rat beschlossenes Konzept ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Aufgrund der Auswirkungen von Einzelhandelsaktivitäten über die Gemeindegrenzen hinaus, ist davon auszugehen, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowohl der Landkreis Nienburg/Weser als Regionalplanungsbehörde, aber auch die Industrie- und Handelskammer ein besonderes Augenmerk darauf haben werden, ob in den Bauleitplanungen der Stadt die Inhalte des Einzelhandelskonzepts in der Fassung der Fortschreibung 2018 entsprechend abgebildet sind.

Aufgrund dieser Auswirkungen auf die Bauleitplanung und damit unmittelbar auf die Interessen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Einzelhandelsunternehmen in der Stadt, sowie auf das Umland, wird seitens der Verwaltung angeregt, ein Beteiligungsverfahren in Analogie zur Aufstellung der Bauleitpläne durchzuführen. Dies bedeutet, dass der vorgelegte Entwurf für einen Zeitraum von einem Monat im Rathaus ausgelegt wird, eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird, sowie eine Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Eingegangene Stellungnahmen werden analog zum Abwägungsvorgang in der Bauleitplanung mit Abwägungs- und ggf. Änderungsvorschlägen für das Einzelhandelskonzept – Fortschreibung 2018 – zur Abstimmung den zuständigen Gremien vorgelegt.

Ein Vertreter der cima Beratungs- und Management GmbH wird das Einzelhandelskonzept in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vorstellen und Erläuterungen zu den geänderten Inhalten abgeben.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Entwurf Einzelhandelskonzept Nienburg, Fortschreibung 2018