



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

## TEILFORTSCHREIBUNG DES KOMMUNALEN EINZELHANDELS- GUTACHTENS FÜR DIE STADT MINDEN

CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34  
23568 Lübeck

Tel.: 0451-38968-0  
Fax: 0451-38968-28  
E-Mail: [cima.luebeck@cima.de](mailto:cima.luebeck@cima.de)  
Internet: [www.cima.de](http://www.cima.de)

Bearbeitung:  
Julia Lemke  
[lemke@cima.de](mailto:lemke@cima.de)

Projektleitung:  
Dipl.-Geograph Martin Kremming  
[kremming@cima.de](mailto:kremming@cima.de)



Lübeck, 06. September 2013

Stadt- und Regionalmarketing  
City-Management  
Stadtentwicklung  
Einzelhandel  
Wirtschaftsförderung  
Immobilienentwicklung  
Personalberatung  
Tourismus

**© CIMA Beratung + Management GmbH**

Der Auftraggeber/ Veranlasser 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/ Veranlasser nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA GmbH.

### Auftrag

- Aktuelle Einzelhandelsplanungen in der Stadt Minden haben den Bedarf der Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelsgutachtens aufgezeigt. Die hier vorgelegte Teilfortschreibung beinhaltet die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches im Standortbereich Ringstraße/ Friedrichstraße (ehemaliges Klinikum) als Nahversorgungszentrum erster Ordnung.

### Auftraggeber

- Stadt Minden

### Analysezeitraum

- Juli bis August 2012
- Anpassung an die aktuelle Rechtslage im Kontext der Rechtswirksamkeit des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW (Ratsbeschluss vom 12.07.2013) im September 2013

### Methodik:

- Bewertung des Plangebietes an der Ringstraße in Minden bzgl. seiner Eignung zur Entwicklung und Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum erster Ordnung)
- Der zu Grunde gelegte Einzelhandelsbestand in der Stadt Minden basiert auf einer Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im gesamten Stadtgebiet, die im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelsgutachtens im Jahr 2006 durchgeführt wurde. Für die hier vorliegende Stellungnahme wurde im Februar 2012 eine Aktualisierung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestandsdaten durchgeführt.

Für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche definiert der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW folgende Kriterien und Rahmenbedingungen:

- Vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels,
- Städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs,
- eine gute Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Bei der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche können und sollen zukünftige Entwicklungsplanungen mit berücksichtigt werden. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die CIMA an den Kernaussagen des BVerwG, berücksichtigt die Vorgaben des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW (12.07.2013) und bezieht grundsätzliche gutachterliche Bewertungsmaßstäbe mit ein.

### **Bewertung der Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches im Standortbereich Ringstraße/ Friedrichstraße (ehemaliges Klinikum) als Nahversorgungszentrum erster Ordnung**

Bereits seit einigen Jahren wird die Ausweisung und die Etablierung eines neuen Zentralen Versorgungsbereiches im Standortbereich Ringstraße/ Friedrichstraße (Nahversorgungszentrums 1. Ordnung) angedacht. Im Kontext der konkret geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums auf dem ehemaligen Gelände des Klinikums wird im nachfolgenden die Ausweisung und Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches geprüft.

Die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches bedarf der Vorlage einer sicherungsfähigen Planung. Dies ist mit diesem Planvorhaben erfüllt.

Die Nahversorgungssituation in der Stadt Minden weist im nordwestlichen Teil der Innenstadt (Stadtteil) ein zumindest rein statistisches Nahversorgungsdefizit auf<sup>1</sup>. Dies verstärkt sich im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Klinikums. Der Standort des Planvorhabens würde demnach in einem städtischen Bereich liegen, der bislang über eine eingeschränkte wohnortnahe Grundversorgung verfügt. Mit der Umsetzung des Planvorhabens würde somit diese Lücke im Nahversorgungsnetz der Stadt Minden geschlossen werden.

Das zur Rede stehende Plangebiet zur Realisierung des Nahversorgungszentrums auf dem Gelände des ehemaligen Klinikums liegt in einer siedlungsstrukturell integrierten und verkehrsinfrastrukturell gut erreichbaren Lage. Die Planung trägt dazu bei, dass dieser brach liegende Standort einer neuen, städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden kann.

---

<sup>1</sup> Die Distanz von 500 m wird i.d.R. als maximale Entfernung für eine fußläufige Erreichbarkeit angenommen. Untersuchungen haben ergeben, dass nur ein geringer Anteil der Bevölkerung längere Distanzen zum Einkaufen zu Fuß zurücklegt. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen.

Das Planvorhaben erfüllt im Hinblick auf den geplanten Standort die Kriterien eines Nahversorgungszentrums 1. Ordnung in der Stadt Minden.

Ein bereits vorliegendes Verträglichkeitsgutachten zur Realisierung des Nahversorgungszentrums (CIMA GmbH, 2013) erbringt den Nachweis, dass durch die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 III BauNVO auf die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Gleichzeitig trägt das Planvorhaben zu einer gesamtstädtisch verbesserten Angebotsstruktur, insbesondere im Bereich der Drogeriewaren bei, was zu einer Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Minden beiträgt.

Die Planvorhabenstruktur bietet mit einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Drogeriemarkt sowie der Ansiedlung weiterer ergänzender Betriebe (Bäckerei, Feinkost, Apotheke, Blumen, Zeitschriften) sowie einzelhandelsnaher Dienstleistungen die Möglichkeit der umfassenden Bedarfsdeckung im Bereich der Nahversorgung. Es handelt sich um eine funktionale Einheit von Einzelhandelsbetrieben. Das Planvorhaben erfüllt im Hinblick auf die geplanten Angebotsstrukturen die Kriterien eines Nahversorgungszentrums 1. Ordnung in der Stadt Minden.

***Die CIMA kann nach umfassender Prüfung die Ausweisung und Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches: Nahversorgungszentrum 1. Ordnung Ringstraße/ Friedrichstraße (ehemaliges Klinikum) befürworten.***

## Zentraler Versorgungsbereich Ringstraße/ Friedrichstraße (ehemaliges Klinikum)

### Bewertungskriterien:

- Siedlungsstrukturell und städtebaulich integrierte Lage
- Gute verkehrstechnische Erreichbarkeit des Standortes (Pkw, ÖPNV mit Optimierungschance)
- Gute fußläufige Erreichbarkeit durch unmittelbares Wohnumfeld (Planung und Bestand)
- Vorhabenstruktur ist eine geplante Einzelhandelsagglomeration als funktionale Einheit, die auf die Nahversorgung der wohnortnahen Bevölkerung ausgerichtet
- Vorhabenstruktur bietet die Möglichkeit der umfassenden Bedarfsdeckung im Bereich Nahversorgung und verfügt somit über eine Nahversorgungsfunktion
- Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in Minden
- Verbesserung der Angebotssituation im Bereich Drogeriewaren in Minden (Stärkung der mittelzentralen Funktion Mindens)
- Städtebauliche Nachnutzung einer brach liegenden Fläche an einem zentralen (integrierten) Standort

## Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ringstraße/ Friedrichstraße (ehemaliges Klinikum)

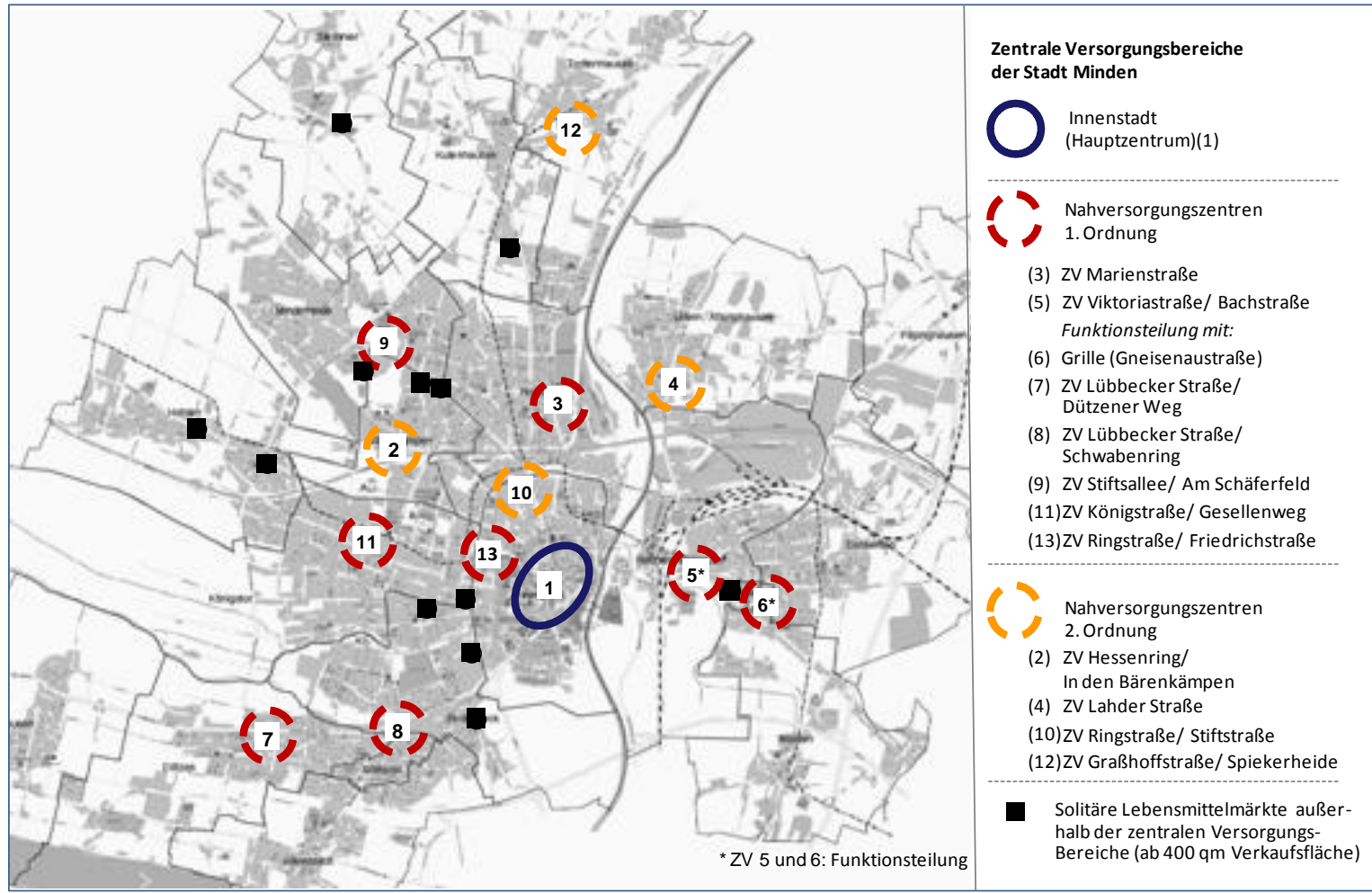


Quelle: Stadt Minden 2013

Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

Unter der Berücksichtigung dieser Aspekte ergibt sich für die Stadt Minden folgendes aktuelles Zentrenkonzept:

**Zentrenkonzept der Stadt Minden 2013 (Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Minden 2012)**



Quelle: Ergänzendes Einzelhandelsgutachten zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Minden, CIMA GmbH 2008

Bearbeitung: CIMA GmbH 2013