CIMA Beratung + Management GmbH

Verträglichkeitsgutachten zur Modernisierung des REWE-Marktes in der Quedlinburger Straße in Hann. Münden

Quelle: *cima, 2019*

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12
30175 Hannover
T 0511-220079-65
F 0511-220079-99

Geschäftsführer Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

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

Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

Hannover, den 19. November 2020

Martin Kremming (Projektleiter)
Marc Peus (Berater)

Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.

www.cima.de

Inhalt

- Auftrag und Aufgabenstellung
- Darstellung des Planvorhabens
- Rahmendaten im Untersuchungsgebiet
- Auswirkungen des Planvorhabens
- Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung
- Berücksichtigung anderer Planvorhaben
- Abschließende Bewertung und Empfehlung

Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag und Aufgabenstellung

Vorhaben, Untersuchungsdesign und Methodik

cima.

Vorhaben

- Modernisierung des REWE-Marktes in der Quedlinburger Straße 5 in Hann. Münden zur Anpassung an die aktuellen Marktbedingungen und Kundenanforderungen
- Aufhebung der Trennung von Lebensmittel- und Getränkemarkt
- Geringe Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens von 1.235 qm (REWE-Lebensmittelmarkt, REWE-Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer) auf 1.240 qm (REWE-Markt, Bäcker, Fleischer)
- Dazu Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“

Untersuchungsdesign

- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darstellung und Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung und Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB
- Raumordnerische Prüfung des Vorhabens
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

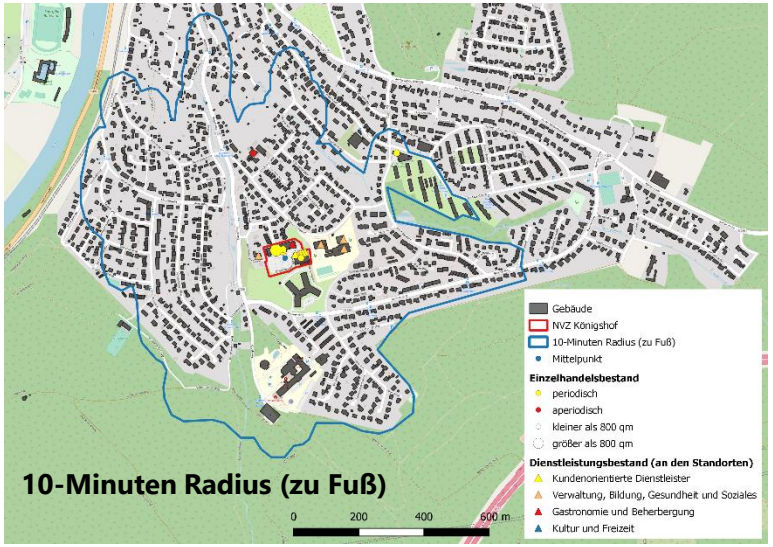
Methodik

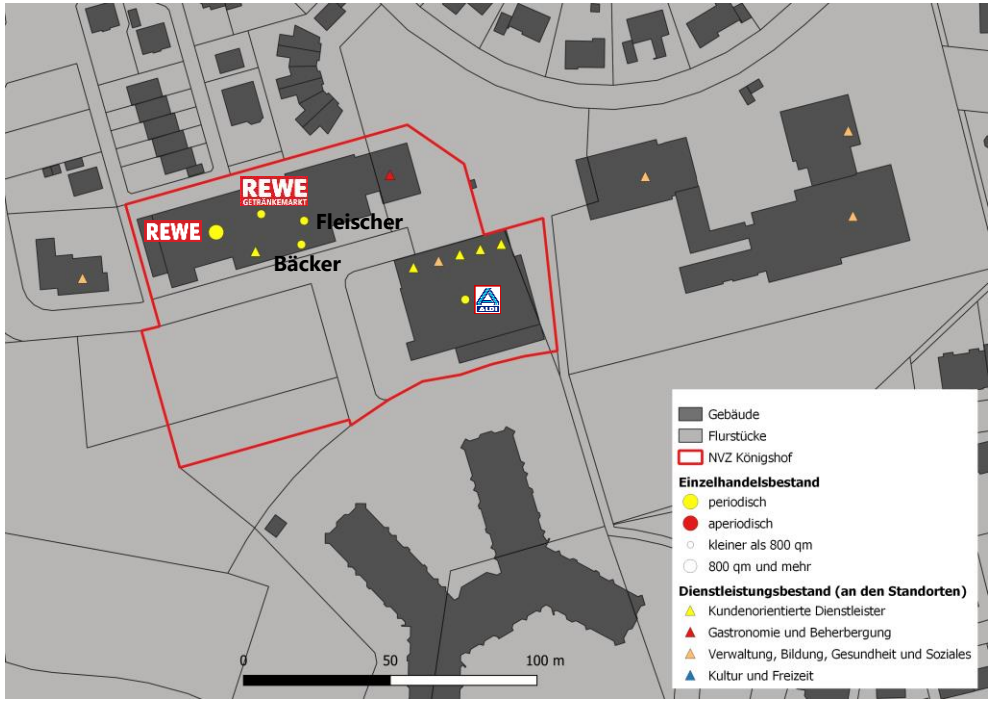
- „Worst-Case-Ansatz“ = maximal zu erwartende Verdrängungswirkungen
- Einzelhandelsbestand basierend auf einer Erhebung für den gesamten Landkreis Göttingen von Februar bis April 2018, ergänzt durch eine Überprüfung im Jahr 2020 durch die cima
- Bezug der Untersuchung schwerpunktmäßig auf das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

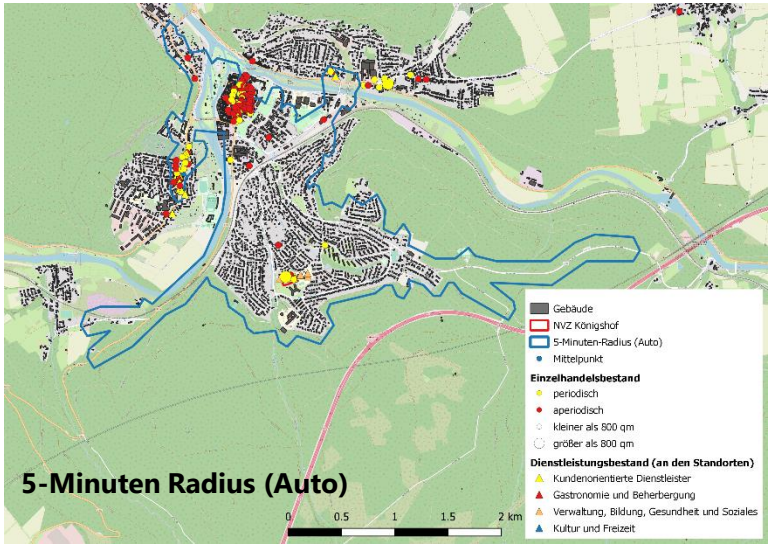
Darstellung des Planvorhabens

Darstellung des Planvorhabens

REWE-Markt in der Quedlinburger Straße – Karte







Kartengrundlage: *OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, Daten der Stadt Hann. Münden*
Quelle: *cima, 2020*

Darstellung des Planvorhabens

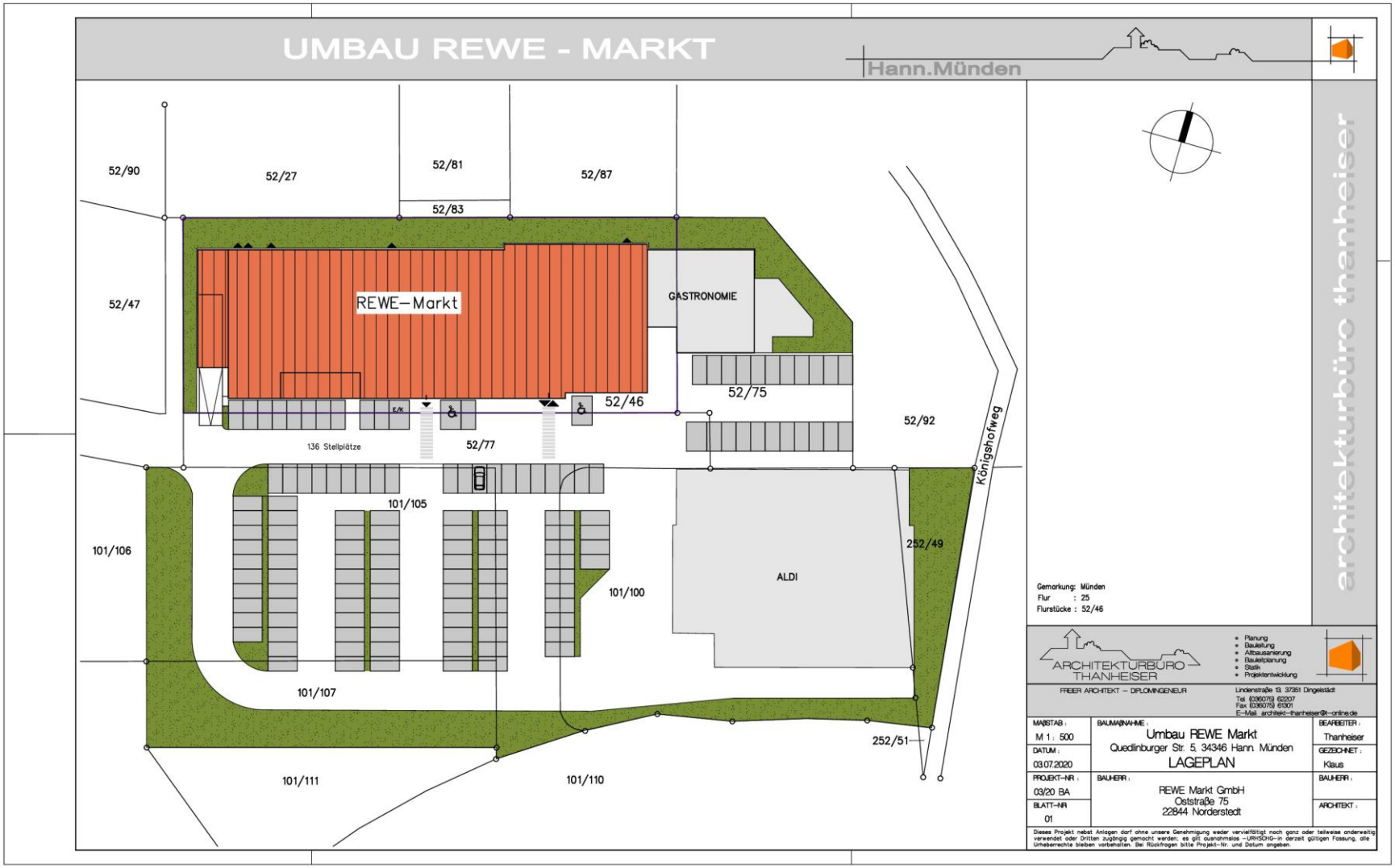
REWE-Markt in der Quedlinburger Straße – Fotos

Quelle: *cima, 2019*

Quelle: *Architekturbüro Thanheiser, 2020*

Darstellung des Planvorhabens

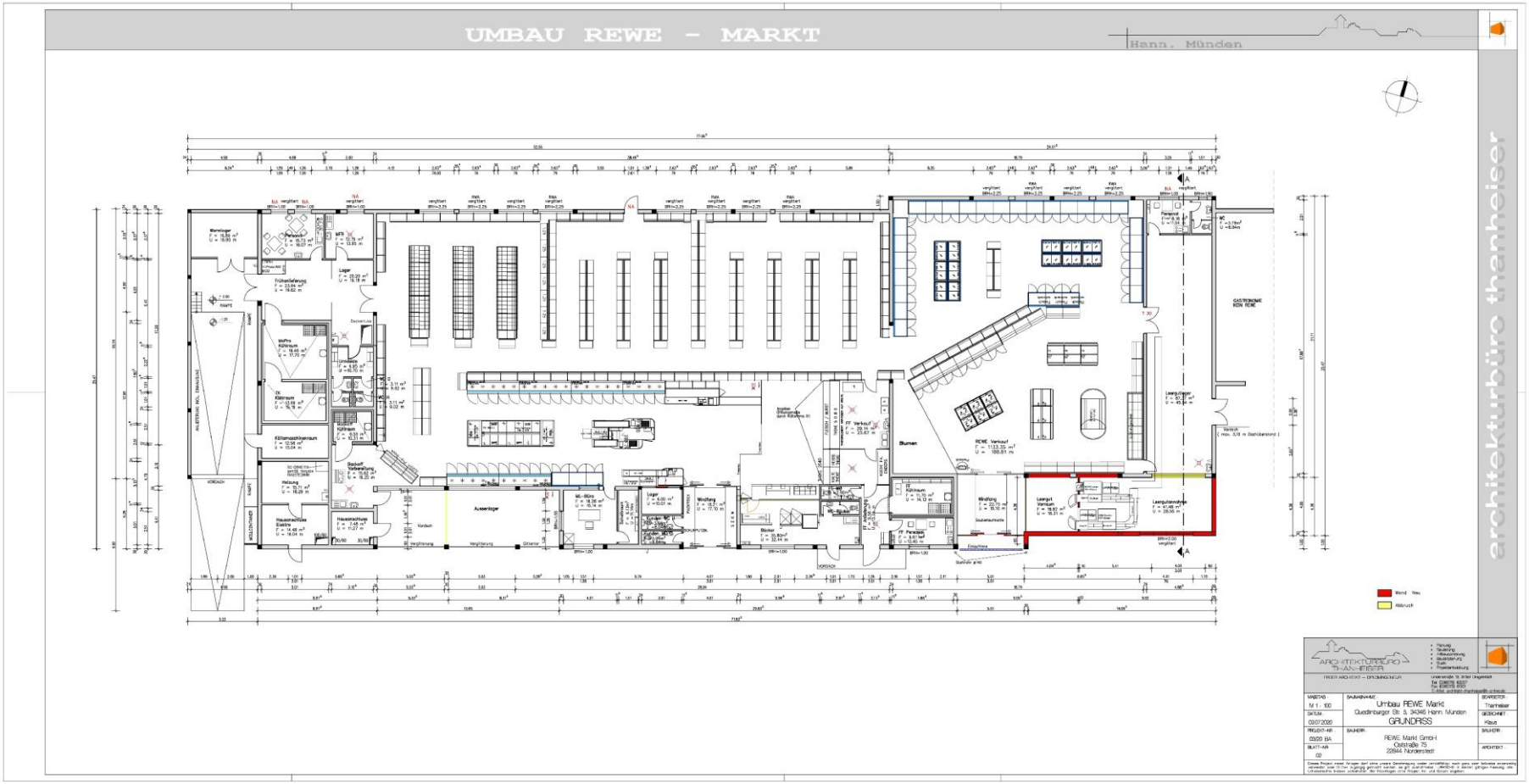
REWE-Markt in der Quedlinburger Straße – Lageplan



Quelle: *Architekturbüro Thanheiser, 2020*

Darstellung des Planvorhabens

REWE-Markt in der Quedlinburger Straße – Grundriss



Quelle: *Architekturbüro Thanheiser, 2020*

Darstellung des Planvorhabens

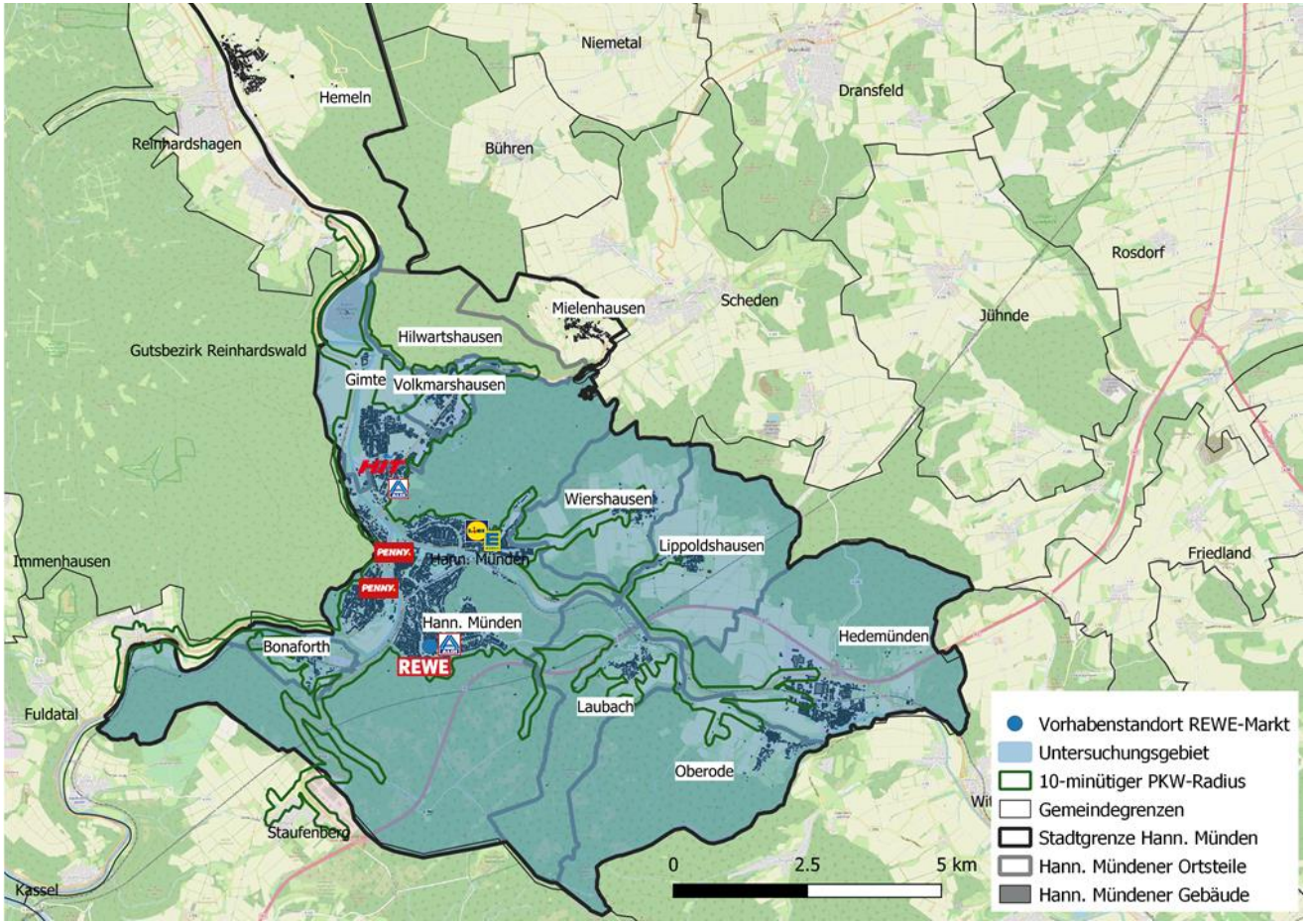
REWE-Markt in der Quedlinburger Straße – Ansicht vom Parkplatz

Quelle: *Architekturbüro Thanheiser, 2020*

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: *OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Daten der Stadt Hann. Münden*
Quelle: *cima, 2020*

- **Zusammensetzung**
  - Bestandteil des Untersuchungsgebietes sind die Hann. Mündener Ortsteile Hann. Münden, Bonaforth, Laubach, Oberode, Hedemünden, Lippoldshausen, Wiershausen, Volkmarshausen und Gimte.
  - Die Auswahl wird begründet durch die Einzelhandelbestandstrukturen sowie eine Annäherung über einen 10-minütigen PKW-Radius, der in seiner Entfernung durch die Agglomerationswirkung am Standort gemeinsam mit dem ALDI-Markt entsteht.
  - Nachfolgend werden der zentrale Versorgungsbereich sowie die Nahversorgungszentren und grundsätzlich alle Wettbewerber in diesem Untersuchungsgebiet im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel konkret im Einzelnen dargestellt.

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

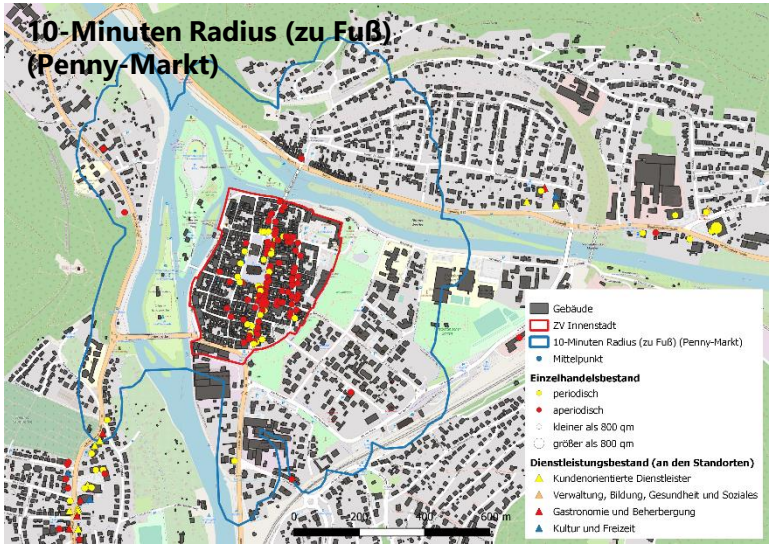
Marktanalytische Struktur

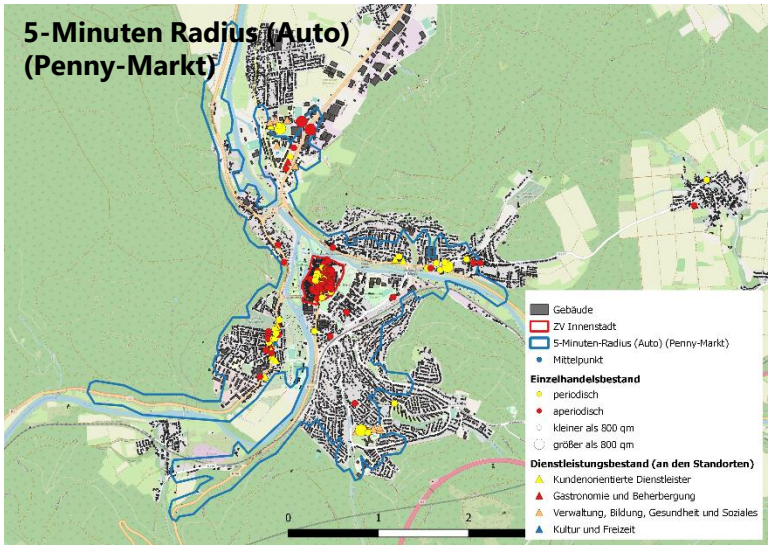
Ortsteile	Einwohner	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Hann. Münden	16.252	97,0	33,8
Bonaforth	477	97,0	1,0
Laubach	350	97,0	0,7
Oberode	665	97,0	1,4
Hedemünden	1.284	97,0	2,7
Lippoldshausen	615	97,0	1,3
Wiershausen	689	97,0	1,4
Volkmarshausen	762	97,0	1,6
Gimte	1.853	97,0	3,9
Untersuchungsgebiet gesamt	**22.947**	**97,0**	**47,8**

Quellen und Erklärung: *Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus den durchschnittlichen deutschen Verbrauchsausgaben für Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner bei einer Kaufkraftkennziffer von 100, der Einwohnerzahl des jeweiligen Ortes (Quelle: Stadt Hann. Münden, 29.01.2019) im Untersuchungsgebiet und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Ortsteile.*

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb – Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt





Kartengrundlage: *OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Daten der Stadt Hann. Münden*
Quelle: *cima, 2019*

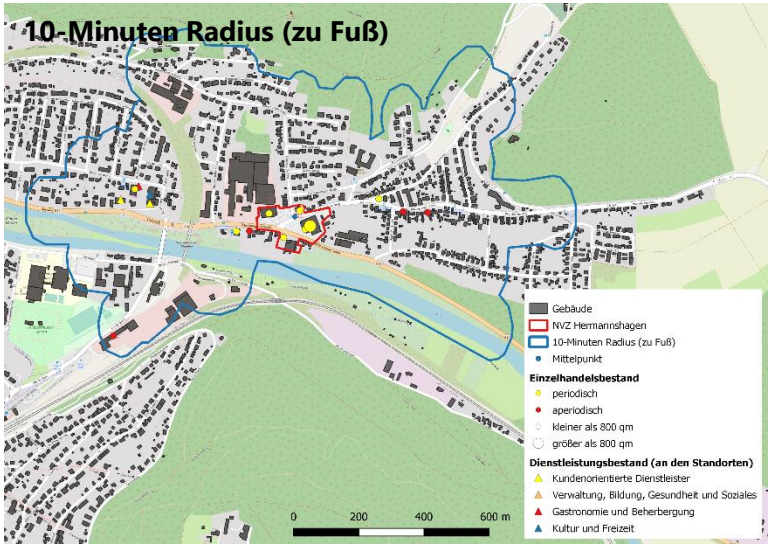
Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

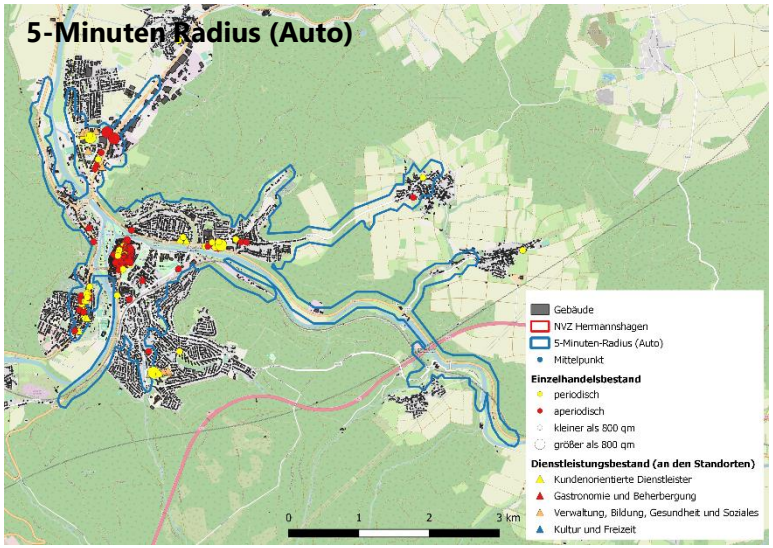
Wettbewerb – Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

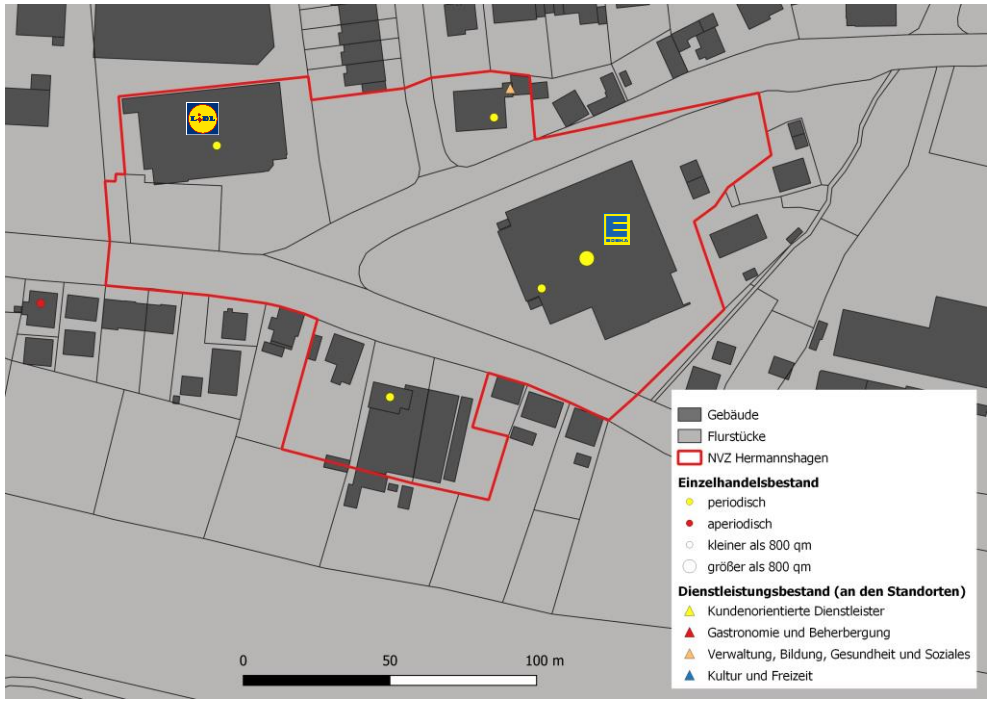
Quelle: *cima, 2019*

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb – Nahversorgungszentrum Hermannshagen



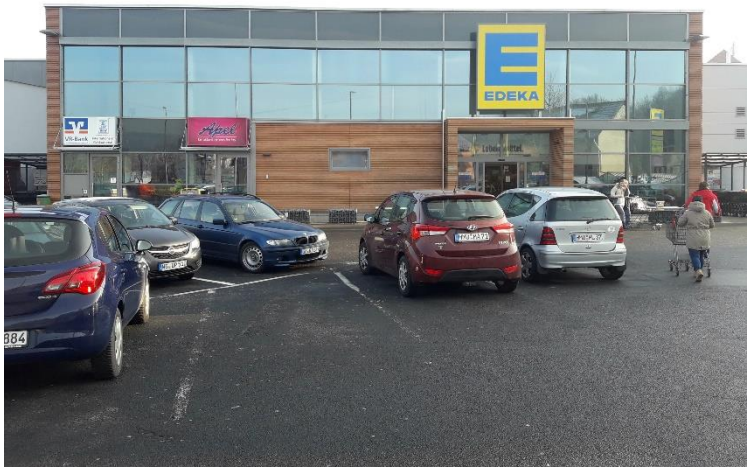




Kartengrundlage: *OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Daten der Stadt Hann. Münden*
Quelle: *cima, 2019*

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

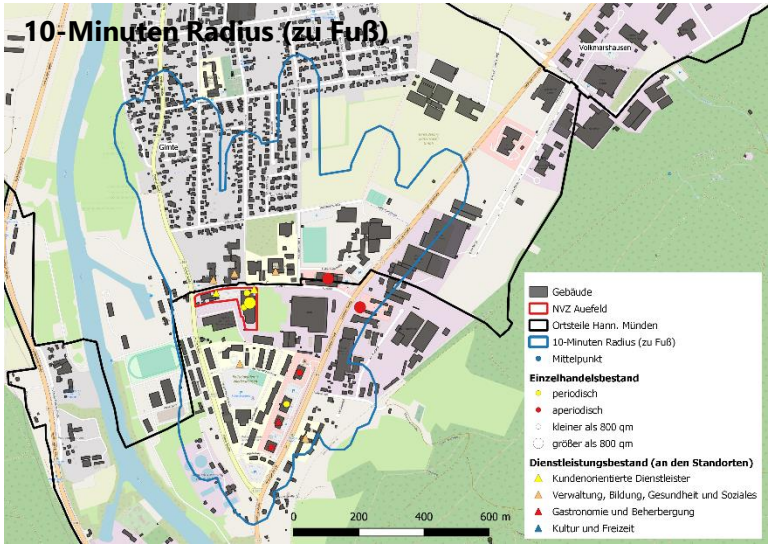
Wettbewerb – Nahversorgungszentrum Hermannshagen

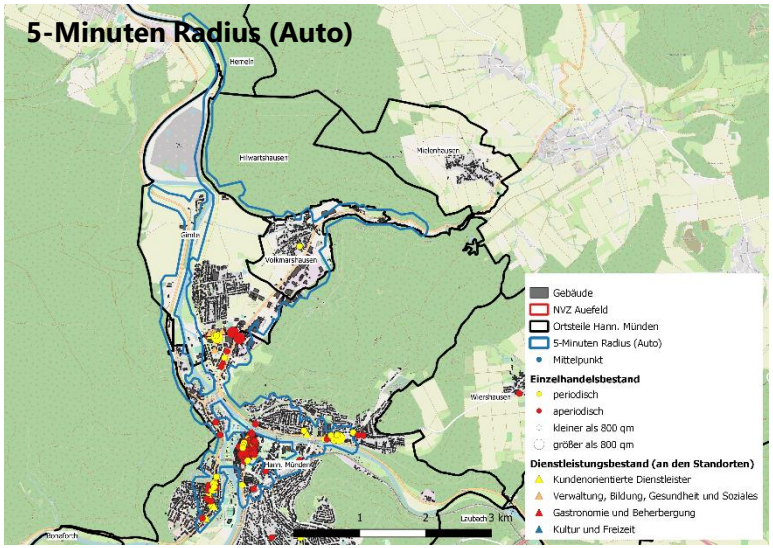


Quelle: *cima, 2019*

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb – Nahversorgungszentrum Auefeld





Kartengrundlage: *OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Daten der Stadt Hann. Münden*
Quelle: *cima, 2019*

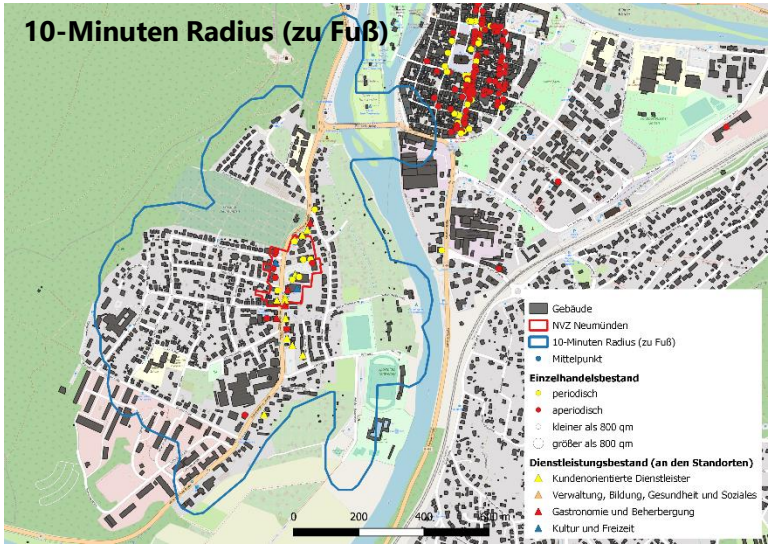
Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

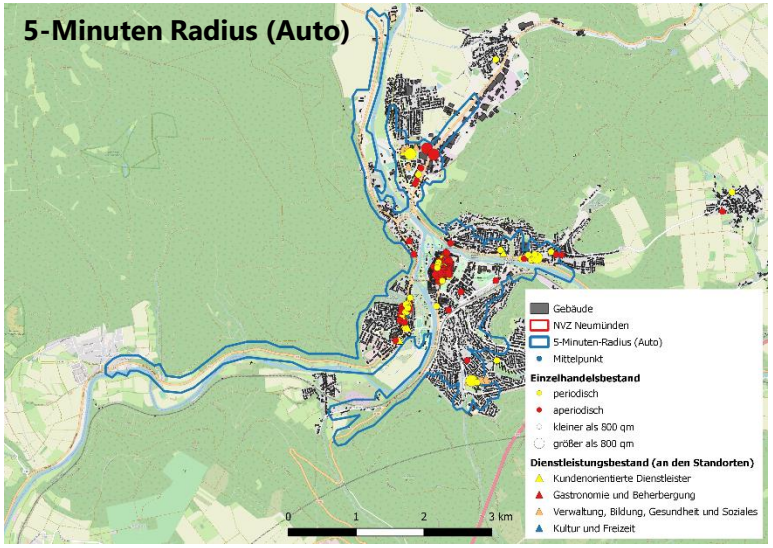
Wettbewerb – Nahversorgungszentrum Auefeld

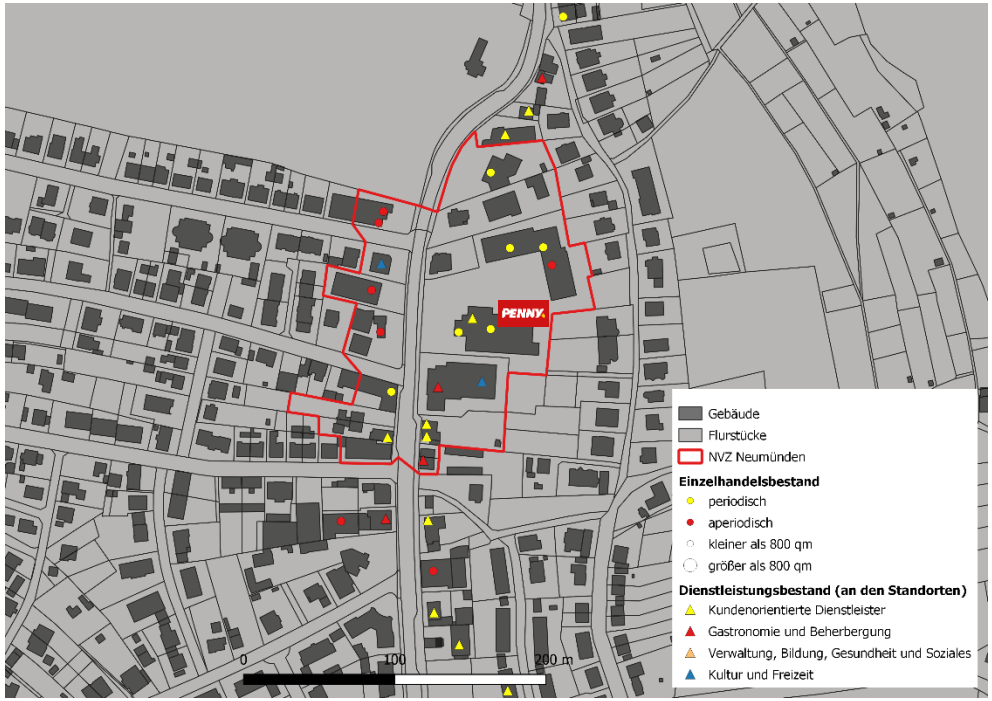
Quelle: *cima, 2019*

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb – Nahversorgungszentrum Neumünden







Kartengrundlage: *OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Daten der Stadt Hann. Münden*
Quelle: *cima, 2019*

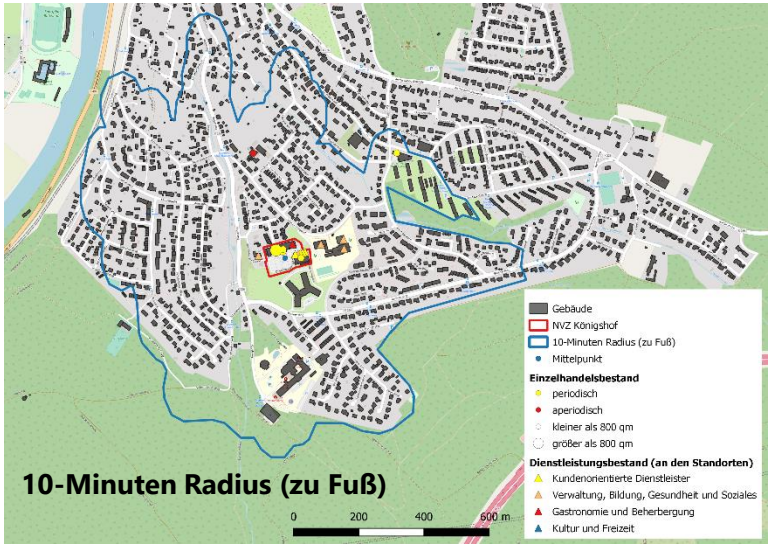
Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

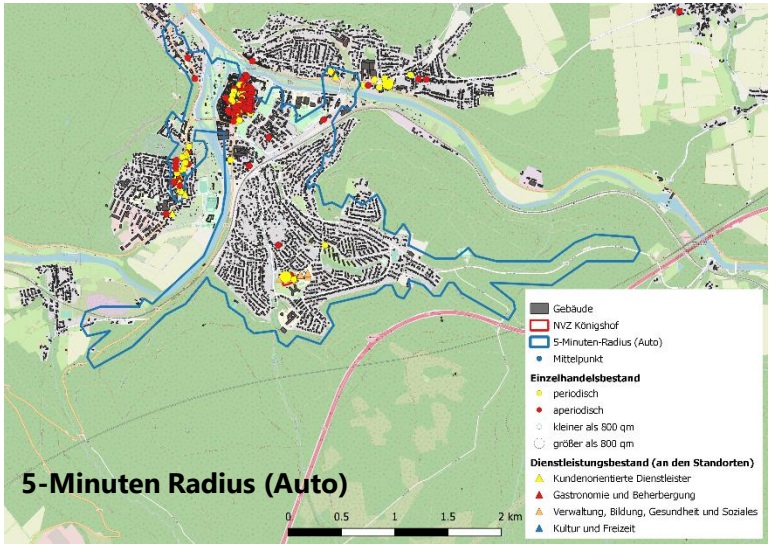
Wettbewerb – Nahversorgungszentrum Neumünden

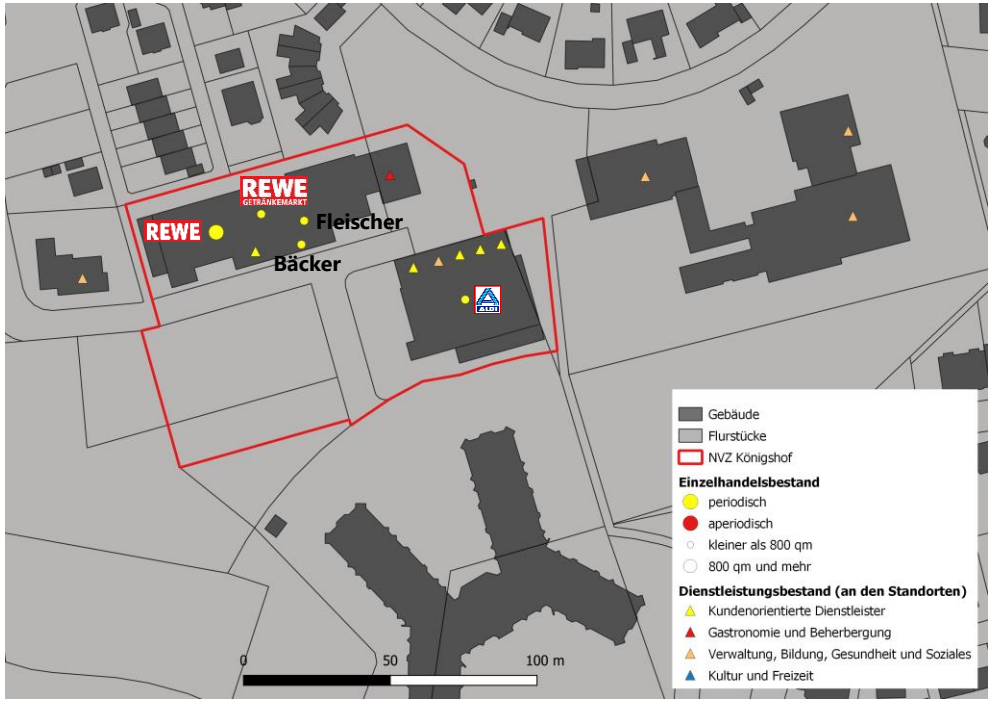
Quelle: *cima, 2019*

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb – Nahversorgungszentrum Königshof







Kartengrundlage: *OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; Daten der Stadt Hann. Münden*
Quelle: *cima, 2020*

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb – Nahversorgungszentrum Königshof (ohne REWE)

Quelle: *cima, 2019*

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb – (Weitere) Betriebe im Untersuchungsgebiet

Bestand im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

- **Dargestellte Zentrenstruktur**
  - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: PENNY-Markt
  - Nahversorgungszentrum Hermannshagen: EDEKA- und LIDL-Markt
  - Nahversorgungszentrum Auefeld: HIT-Markt
  - Nahversorgungszentrum Königshof: ALDI-Markt (+ Planvorhaben REWE)
  - Nahversorgungszentrum Neumünden: PENNY-Markt

- **Weiteres Untersuchungsgebiet**
  - Ergänzungsstandort Göttinger Straße: ALDI-Markt
  - Darüber hinaus wie auch in den Zentren lediglich Lebensmittelhandwerk mit geringeren Verkaufsflächen

Auswirkungen des Planvorhabens

Auswirkungen des Planvorhabens

Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Warengruppe	Bestand Rewe-Markt (Quedlinburger Straße)		Bestand Rewe-Getränkemarkt (Quedlinburger Straße)		Bestand Bäcker (Quedlinburger Straße)		Bestand Fleischer (Quedlinburger Straße)		Bestand insgesamt		Planung Rewe-Markt (Quedlinburger Straße)		Planung Bäcker (Quedlinburger Straße)		Planung Fleischer (Quedlinburger Straße)		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz	
Bezeichnung	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	**745**	**4,16**	**400**	**1,00**	**10**	**0,27**	**25**	**0,38**	**1.180**	**5,81**	**1.105**	**5,76**	**10**	**0,31**	**40**	**0,42**	**1.155**	**6,07**	**-25**	**0,26**
davon Nahrungs- und Genussmittel	675	3,83	400	1,00	10	0,27	25	0,38	1.110	5,48	1.015	5,35	10	0,31	40	0,42	1.065	5,66	-45	0,19
Aperiodischer Bedarf gesamt	**55**	**0,13**							**55**	**0,13**	**85**	**0,21**					**85**	**0,21**	**30**	**0,08**
Gesamt	**800**	**4,29**	**400**	**1,00**	**10**	**0,27**	**25**	**0,38**	**1.235**	**5,94**	**1.190**	**5,97**	**10**	**0,31**	**40**	**0,42**	**1.240**	**6,28**	**5**	**0,34**

Quelle: *cima, 2020*
Anmerkung: *Geschätzter Bruttoumsatz / Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich*

- **Verkaufsflächen**
  - Werte basierend auf Angaben des Auftraggebers
  - Geringfügige Erweiterung der **Gesamtverkaufsfläche** von **1.235 qm** (REWE-Markt, REWE-Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer) auf **1.240 qm** (REWE-Markt, Bäcker, Fleischer) im Rahmen der Modernisierung und Zusammenlegung von Lebensmittel- und Getränkemarkt, leichter Rückgang der Fläche bei Nahrungs- und Genussmitteln durch den Wegfall des Getränkemarktes und dazu kommende Flächen auch in anderen Sortimenten
  - Angenommener Anteil von Gütern des aperiodischen Bedarfs beim neuen Lebensmittelmarkt circa 7 % der Gesamtverkaufsfläche, sodass circa **93 %** auf **Güter des periodischen Bedarfs** aufgeteilt werden
  - Randsortimente neben Nahrungs- und Genussmitteln (periodisch: Drogerie- und Parfümeriewaren; Schnittblumen, Floristik; Zeitschriften, Zeitungen) (aperiodisch: Wäsche, sonstige Bekleidung; Bücher; Zoobedarf; Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat; Elektrogeräte, Leuchten; Pflanzen, Gartenbedarf) nicht umverteilungsrelevant
    - Mit einem absoluten addierten Einzelhandelsmehrumsatz von insgesamt nur 0,16 Mio. € für die einzelnen Randsortimente dabei jeweils unterhalb der Nachweisgrenze
    - Insbesondere im aperiodischen Bedarfsbereich häufig wechselnde Aktionswaren, somit wechselnde Zusammensetzungen der Verkaufsfläche

- **Umsätze**
  - Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung basierend auf Flächenproduktivitäten, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von REWE-Märkten in der Größenordnung orientieren und die ortsspezifische Wettbewerbssituation sowie die Struktur des Standortes berücksichtigen
  - Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe 2019/2020: REWE-Märkte (inkl. Kaufpark und ohne REWE Center) mit 3.647 Standorten, einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von 1.511 qm, einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.970 €/qm und daher circa 6,00 Mio. € Umsatz pro Standort
  - Planvorhaben beim absoluten Umsatz unterdurchschnittlich, bei der Flächenproduktivität aber überdurchschnittlich eingeschätzt, da sich der Standort trotz der etwas abgeschiedener Lage modern aufstellen wird, im Einzugsgebiet v.a. im Stadtteil Kattenbühl (6.465 Einwohner mit Hauptwohnsitz) ein großes Nachfragepotenzial besteht und mit dem ALDI-Markt am Standort Agglomerationswirkungen erzeugt werden können
  - **Zu erwartender Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** des Gesamtvorhabens (REWE-Markt, Bäcker, Fleischer): **circa 0,34 Mio. € pro Jahr**
  - **Umverteilungsrelevanter Umsatz (brutto)** des Gesamtvorhabens (REWE-Markt, Bäcker, Fleischer) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: **circa 0,19 Mio. € pro Jahr**

Auswirkungen des Planvorhabens

Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	**0,18**	**95,0**
ZV Innenstadt Hann. Münden	< 0,05	10,0
NVZ Hermannshagen	0,06	30,0
NVZ Auefeld	< 0,05	10,0
NVZ Königshof	0,05	28,0
NVZ Neumünden	< 0,05	10,0
Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden	< 0,05	7,0
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	**< 0,05**	**5,0**
Gesamtsumme	**0,19**	**100**

Quelle: *cima, 2020*
Anmerkung: *Rundungsdifferenzen sind möglich. Umverteilte Umsätze von weniger als 0,05 Mio. € werden nicht explizit ausgewiesen, da sie unterhalb der Nachweisgrenze liegen.*

- **Methodik der Umverteilung**
  - Analyse der Wettbewerbssituation, Attraktivität der Einkaufsstandorte durch Vor-Ort-Recherchen, Einschätzung der verkehrlichen Erreichbarkeit
  - Anwendung des Gravitationsmodells nach HUFF als Denkmodell zur Quantifizierung entstehender Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsgebiet für den betroffenen Einzelhandel
  - „Worst-Case-Ansatz": maximal zu erwartende Umsatzverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel
  - Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

- **Ergebnis der Umverteilung**
  - 95 % der durch das Planvorhaben generierten umverteilungsrelevanten Umsätze von 0,19 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel stammen aus dem Untersuchungsgebiet, da lediglich durch die Modernisierung mit geringfügiger Verkaufsflächenerweiterung keine neuen Nachfragestrukturen geschaffen werden, die nennenswert über die Stadtgrenzen hinaus gehen.
  - Aufgrund der zwei Märkte im Nahversorgungszentrum Hermannshagen (EDEKA und LIDL) und der Struktur von EDEKA ebenfalls als Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.200 qm wird der größte Anteil auf diesen Standort (30,0 % bzw. 0,06 Mio. €) umverteilt.
  - Aufgrund des Vorhandenseins des ALDI-Marktes am gleichen Standort wird ein größerer Anteil (28,0 % bzw. 0,05 Mio. €) auf diesen Markt umverteilt.
  - Zusätzlich finden vereinzelt Umsatzumverteilungen aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (10,0 %) sowie den anderen beiden Nahversorgungszentren Auefeld (10,0 %) und Neumünden (10,0 %) zu gleichen Anteilen und untergeordnet aus dem sonstigen Stadtgebiet Hann. Münden (7,0 %) statt.

Auswirkungen des Planvorhabens

Ökonomische Wirkungsprognose (Umverteilungseffekte)

CIMA Warengruppe	ZV Innenstadt Hann. Münden			NVZ Hermannshagen			NVZ Auefeld		
	Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	**6,50**	***	***	**8,75**	**0,06**	**0,6**	**8,44**	***	***

CIMA Warengruppe	NVZ Königshof			NVZ Neumünden			Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden		
	Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	**3,28**	**0,05**	**1,6**	**4,47**	***	***	**6,11**	***	***

Quelle: *cima-Berechnungen nach HUFF, 2020*
Anmerkung: *Rundungsdifferenzen möglich*
***:** *Keine Angabe, da die Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze von 0,05 Mio. € Verdrängungsumsatz liegen.*

- **Methodik der ökonomischen Wirkungsprognose**
  - Auf die Realisierung des Planvorhabens folgend sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten, die in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich möglicher Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 BauNVO bewertet werden.
  - Verschiedene Rechtsprechungen (z.B. OVG Münster 7.12.2000 oder VG Göttingen 10.03.2004) schwanken bezüglich der Bewertung einer Umsatzumverteilungsquote als verträglich zwischen 7 und zum Teil 20 %.
  - Eine Beurteilung erfolgt immer auch in Abhängigkeit vom Standort und eine reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote ist nicht alleine ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens.
  - Zum Beispiel sind gesunde Strukturen anders zu bewerten als bereits von „Trading-Down-Effekten" gekennzeichnete Zentren.
  - Als Richtwert verwendet die cima die 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab, wobei Abweichungen im Bereich von 10 % und mehr nachfolgend vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet werden.

- **Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose**
  - Lediglich in den Nahversorgungszentren Hermannshagen (EDEKA und LIDL) und Königshof (nur ALDI) können überhaupt Umsatzumverteilungsquoten ausgewiesen werden, da sie an den anderen Standorten absolut jeweils unter 0,05 Mio. € und damit unterhalb der Nachweisgrenze liegen.
  - Aber auch an diesen beiden Standorten liegen die Quoten deutlich unter 10 % auf, sodass eine Beeinträchtigung ihrer Funktionsfähigkeit nicht zu erwarten ist. Dies ist insbesondere mit dem geringen absoluten Mehrumsatz durch die ledigliche Modernisierung zu erklären, die keine vollständig veränderten Nachfragestrukturen hervorrufen wird.
  - Im Nahversorgungszentrum Königshof selbst muss zudem festgehalten werden, dass durch das Planvorhaben mittel- bis langfristig die Attraktivität des Standortes insgesamt und somit auch für den angesiedelten ALDI-Markt gestärkt wird.
  - ➢ **Das Planvorhaben in dem genannten Verkaufsflächenumfang kann daher als verträglich eingestuft werden. Keines der Zentren wäre somit negativen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB ausgesetzt.**

Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

Vereinbarkeit mit dem EHK Hann. Münden – Ansiedlungsmatrix

Quelle: *Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden, cima, 2019*

		Zentrenrelevante Hauptsortimente	Nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	Nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
Zentrale Versorgungs-bereiche	Innenstadt / Altstadt	großflächig möglich	großflächig möglich	großflächig möglich
	Nahversorgungszentren (Königshof, Hermannshagen, Neumünden, Auefeld)	nur kleinflächig möglich	großflächig möglich	kleinflächig möglich, nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise auch großflächig
Weitere Standortkategorien	Potenzielle solitäre Nahversorgungsstandorte (C.F. Schröder, Hinter der Blume)	nur kleinflächig möglich	kleinflächig möglich, nach Einzelfallprüfung nur am Standort Hinter der Blume ausnahmsweise auch großflächig	großflächig möglich
	Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort (Hedemünden)	keine Ansiedlung	großflächig möglich	nur kleinflächig möglich
	Sonstige Wohn- und Mischgebiete	keine Ansiedlung*	grundsätzlich keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung*
	Sonderstandorte (Göttinger Straße, Ehemaliger Güterbahnhof)	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	großflächig möglich
	Gewerbegebiete und sonstige nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung*	keine Ansiedlung*	grundsätzlich keine Ansiedlung, nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise möglich

Anmerkungen:

Generell ist zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz).

Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten). In diesem Zuge müssen mehrere räumlich konzentrierte nicht-großflächige Betriebe, von denen zusammen raumbedeutsame Wirkungen ausgehen oder ausgehen können, einer Zusammenschau unterzogen werden und gelten somit gemeinsam als großflächiger Einzelhandel.

Der Handel mit Kraftfahrzeugen, Landmaschinen, Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen unterliegt keiner einschränkenden Steuerung im Einzelhandelskonzept.

** Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit untergeordneter Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente ist ausnahmsweise zulässig.*

*** Ansiedlungen von Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren Anbietern (z. B. Hofläden, Tankstellen) zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung sind möglich.*

➢ **Das Planvorhaben entspricht der Ansiedlungsmatrix der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes.**

Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

Vereinbarkeit mit dem EHK Hann. Münden – Standortkonzept

Standortkonzept für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hann.Münden

	Zentrenrelevanter Einzelhandel	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	Nicht-Zentrenrelevanter Einzelhandel
Zentraler Versorgungsbereich			
Altstadt	großflächig: ja	großflächig: ja	großflächig: ja
	kleinflächig: ja	kleinflächig: ja	kleinflächig: ja
Nahversorgungszentren			
NVZ Königshof	großflächig: nein	Vollversorger bis ca. 1.500 m² Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	Discounter bis ca. 1.000 m² Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
		*Drogeriefachmarkt bis max. 600 m² Verkaufsfläche	
		kleinteilige Läden bis je ca. 50 m² Verkaufsfläche: ja	
NVZ Hermannshagen	großflächig: nein	Vollversorger bis ca. 1.500 m² Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	Discounter bis ca. 1.000 m² Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
		*Drogeriefachmarkt bis max. 600 m² Verkaufsfläche	
		kleinteilige Läden bis je ca. 50 m² Verkaufsfläche: ja	
NVZ Auefeld	großflächig: nein	Vollversorger bis ca. 2.500 m² Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	*Drogeriefachmarkt bis max. 600 m² Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
		kleinteilige Läden bis je ca. 50 m² Verkaufsfläche: ja	
NVZ Neumünden	großflächig: nein	Discounter bis ca. 800 m² Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	Getränkefachmarkt bis ca. 500 m² Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
		*Drogeriefachmarkt bis max. 600 m² Verkaufsfläche	
		kleinteilige Läden bis je ca. 50 m² Verkaufsfläche: ja	
Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort			
Hedemünden	großflächig: nein	Vollversorger bis ca. 1.000 m² Verkaufsfläche	großflächig: nein
	kleinflächig: ja, als Randsortiment		kleinflächig: ja

Ergänzungsstandorte			
Hinter der Blume	großflächig: nein	Discounter bis ca. 1.000 m² Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	Getränkefachmarkt bis ca. 500 m² Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
CF Schröder	großflächig: nein	großflächig: nein	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	kleinflächig: ja	kleinflächig: ja
Sonstige Wohn- und Mischgebiete	keine Ansiedlung*	grundsätzlich keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung*
Sonderstandorte (Göttinger Straße, Ehemaliger Güterbahnhof)	keine Ansiedlung*	keine Ansiedlung*	großflächig möglich
Gewerbegebiete und sonstige nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung*	keine Ansiedlung*	grundsätzlich keine Ansiedlung, nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise möglich

Fußnoten / Hinweise	
Großflächigkeit / Kleinflächigkeit	Der Maßstab der Großflächigkeit orientiert sich an der Vermutungsregel des §11(3) Baunutzungsverordnung und der Rechtsprechung. Danach ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 m² als großflächig anzusehen sind.
Drogeriefachmarkt	außerhalb der Altstadt: nur 1 Drogeriefachmarkt im Verbund mit einem NVZ, konkreter Standort wird über Bauleitplanung geregelt
Bestandsschutz	Generell ist zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz).
Agglomeration	Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten). In diesem Zuge müssen mehrere räumlich konzentrierte nicht-großflächige Betriebe, von denen zusammen raumbedeutsame Wirkungen ausgehen oder ausgehen können, einer Zusammenschau unterzogen werden und gelten somit gemeinsam als großflächiges Einzelhandelsprojekt.
Vorgaben der Raumordnung	Das Standortkonzept stellt die Planungsziele der Stadt Hann.Münden dar. Unabhängig davon ist projektbezogen nachzuweisen, dass die Ziele der Raumordnung (hier insbesondere das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden.
Ausnahmeregelung	Der Handel mit Kraftfahrzeugen, Landmaschinen, Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen unterliegt keiner einschränkenden Steuerung im Einzelhandelskonzept.
Direktvermarktung	* Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst-oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit untergeordneter Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente ist ausnahmsweise zulässig.
Lebensmittelhandwerk	** Ansiedlungen von Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren Anbietern (z. B. Hofläden, Tankstellen) zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung sind möglich.

Quelle: *Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden, cima, 2019*

- **Das Planvorhaben entspricht auch dem von der Stadt Hann. Münden beschlossenen Standortkonzept, da hier Spielräume für einen Lebensmittelvollsortimenter von bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche und für kleinteilige Läden (z.B. Bäcker und Fleischer) bis 50 qm im Nahversorgungszentrum Königshof gegeben sind.**
- **Zudem werden im Rahmen des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens alle für das Planvorhaben relevanten und zu beachtenden Hinweise (Agglomeration und Vorgaben der Raumordnung) berücksichtigt.**

Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

Vereinbarkeit mit dem EHK Hann. Münden – Ziele und Grundsätze

- **Ziele und Entwicklungsgrundsätze der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden (cima, 2019)**
  - *A. „Die in der Gesamtstadt recht geringe Handelszentralität soll durch Erweiterungen und Neuansiedlungen im periodischen und auch aperiodischen Bedarfsbereich erhöht werden."*
    - Die Einzelhandelszentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in der Gesamtstadt bei 85,1 %, das Nachfragepotenzial im relevanten Kongruenzraum (Stadtgebiet) daher über dem aktuellen Angebot.
    - Der Entwicklungsspielraum ohne jegliches Zusatzpotenzial liegt bei diesem Sortiment bei circa 1.600 – 1.900 qm, inklusive Touristen, Nebenwohnsitzen und der positiv prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bei 2.200 – 2.500 qm.
    - ➢ **Das Planvorhaben mit einer sogar um 45 qm geringeren Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln entspricht somit diesem Ziel des Einzelhandelskonzeptes. Berücksichtigt werden sollte hierbei allerdings, dass auf dieser geringeren Verkaufsfläche durch die erhöhte Attraktivität des Marktes ein etwas höherer absoluter Umsatz erwirtschaftet werden kann.**
  - *B. „Grundsätzlich müssen alle großflächigen Planvorhaben im Einzelfall auf ihre Verträglichkeit hinsichtlich der vorhandenen Strukturen geprüft werden, um Beeinträchtigungen schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. In diesem Zuge müssen mehrere räumlich konzentrierte, nicht-großflächige Betriebe, von denen zusammen raumbedeutsame Wirkungen ausgehen oder ausgehen können, einer Zusammenschau unterzogen werden und gelten somit gemeinsam als großflächiger Einzelhandel (Agglomeration)."*
    - ➢ **Das Planvorhaben entspricht diesem Entwicklungsgrundsatz des Einzelhandelskonzeptes, da eine Einzelfallprüfung stattfindet und die Planvorhaben von Lebensmittelmarkt, Bäcker und Fleischer agglomerierend bewertet werden. Im Rahmen des nachfolgend behandelten Kongruenzgebotes wird zudem agglomerierend auch der ebenfalls am Standort vorhandene, von den Planungen allerdings unberührte, ALDI-Markt mit einbezogen.**
  - *C. „Die Entwicklungspriorität besteht in der folgenden Reihenfolge:*
    1. *Die Altstadt als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich soll gesichert und gestärkt werden. Die Option der Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers oder Verbrauchermarktes als Frequenzbringer sollte nicht aufgegeben werden, obwohl aktuell keine Vorhaben realisierbar erscheinen. Zudem sollen außerhalb der Altstadt keine weiteren Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten entstehen, um die Altstadt nicht zu sehr zu schwächen.*
    2. *Die vier Nahversorgungszentren (Königshof, Hermannshagen, Neumünden und Auefeld) erhalten als zentrale Versorgungsbereiche ebenfalls eine Schutzfunktion und sollen insbesondere für die Nahversorgung in der polyzentrisch geprägten Stadt gestärkt und je nach Möglichkeit weiterentwickelt werden. Die Versorgungsfunktion soll aufrechterhalten werden.*
    3. *Die potenziellen solitären Nahversorgungsstandorte (CF Schröder und Hinter der Blume) sowie der potenzielle herausgehobene Nahversorgungsstandort (Hedemünden) sollten ebenfalls entwickelt werden, um eine ergänzende Nahversorgungsfunktion auch in der Fläche zu erfüllen.*
    - ➢ **Das Planvorhaben entspricht diesem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, da die vier Nahversorgungszentren und damit auch das Nahversorgungszentrum Königshof nach Möglichkeit weiterentwickelt werden sollen, um so die Versorgungsfunktion für die Stadtteile aufrechterhalten zu können.**

➢ **Insgesamt steht das Vorhaben somit im Einklang mit dem überarbeiteten Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden.**

Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

Kongruenzgebot

	Ort der Kaufkraftherkunft	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel (NVZ Königshof gesamt)	Hann. Münden	50,5	16	8,04	90
	sonstige Orte			0,85	10
	Summe	50,5		8,90	100
sonstige Randsortimente (NVZ Königshof gesamt)	Hann. Münden	42,7	2	1,04	88
	sonstige Orte			0,14	12
	Summe	42,7		1,18	100
alle Sortimente (NVZ Königshof gesamt)	Hann. Münden	93,3	10	9,09	90
	sonstige Orte			0,99	10
	Summe	93,3		10,07	100

Quelle: *cima, 2020*
Anmerkung: *Rundungsdifferenzen möglich*

- **Definition des Kongruenzgebotes**
  - *„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten."* (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2)
  - *„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde."* (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)
  - Den grundzentralen Verflechtungsbereich stellt in Hann. Münden das gesamte Stadtgebiet dar.

- **Anwendung des Kongruenzgebotes**
  - Da sich im Nahversorgungszentrum Königshof mit dem Planvorhaben (REWE-Lebensmittelmarkt, Bäcker, Fleischer) sowie dem ALDI-Markt mehrere Betriebe in räumlich agglomerierender Lage befinden, die zudem einen Parkplatz teilen, werden sie bei der Prüfung des Kongruenzgebotes gemeinsam betrachtet. Dazu wird die Umverteilung gegenüber dem ALDI-Markt durch das Planvorhaben im Gesamtumsatz am Standort berücksichtigt. Der Gesamtumsatz beträgt demnach bei Nahrungs- und Genussmitteln 8,90 Mio. €, insgesamt 10,07 Mio. €.
  - Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt es in der Stadt Hann. Münden ein Nachfragepotenzial von 50,5 Mio. €. Im Nahversorgungszentrum Königshof ergibt sich aus den gewichteten Bindungen der einzelnen Orts- und Stadtteile eine Potenzialbindung von circa 16 %. Diese führt zu einem Umsatzanteil von circa 8,04 Mio. € am Nachfragepotenzial der Einwohner im Stadtgebiet und damit circa 88 % des prognostizierten Gesamtumsatzes des Planvorhabens (8,90 Mio. €) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Somit liegen die Umsatzanteile bei Nahrungs- und Genussmitteln wie auch bei den sonstigen Randsortimenten und allen Sortimenten zusammen von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches deutlich unterhalb der festgesetzten Grenze von maximal 30 %. Dabei stammt innerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches ein großer Anteil der Umsätze vor allem von Kunden aus dem Stadtteil Kattenbühl.
  - ➢ **Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.**

Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

Integrationsgebot (1)

- **Definition des Integrationsgebotes**
  - *„[1]Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). [2]Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. [3]Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“* (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Sätze 1 bis 3)
  - Die Arbeitshilfe des LROP Niedersachsen 2017 definiert Nahversorgungszentren folgendermaßen: *„Eine lediglich der Nahversorgung dienende Kategorie zentraler Versorgungsbereiche. Nahversorgungszentren haben keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt und bilden deshalb keine städtebaulich integrierten Lagen im Sinne des LROP“.*
  - ➢ **Somit stellt das Nahversorgungszentrum Königshof keine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP dar. Demnach wird nachfolgend die Ausnahme vom Integrationsgebot geprüft.**

- **Anwendung des Integrationsgebotes („Ausnahme vom Integrationsgebot“) (1)**
  - **Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs**
    - Die Bushaltestelle „Quedlinburger Straße“ liegt in circa 300 Meter Entfernung und bietet je nach Uhrzeit halbstündliche bis stündliche Verbindungen über die Linie 103. Eine Anbindung ist damit gegeben.
  - **Aufteilung periodischer und aperiodischer Sortimente**
    - Der Lebensmittelmarkt sowie der Bäcker und Fleischer haben jeweils einen mindestens 90 %-igen Anteil an periodischen Sortimenten.
  - **Lage im zentralen Siedlungsgebiet**
    - Der Standort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Hann. Münden.
  - **Räumlich funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten**
    - Es existiert ein klarer direkter funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten im Stadtteil Kattenbühl. 3.147 Einwohner (Hauptwohnsitz) können den Standort fußläufig innerhalb von 10 Minuten erreichen. Gleichwohl ist es darüber durch den bereits vorliegenden Bestand in Agglomeration mit dem ALDI-Markt nicht möglich, durch das Instrument der wohnortbezogenen Nahversorgung das Planvorhaben zu ermöglichen.
  - **Vorhandensein einer städtebaulich integrierter Lage im Sinne des LROP**
    - Mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, der im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Göttingen (Entwurf) auch als Versorgungskern festgelegt ist, gibt es eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsstadt.
  - **Städtebauliches Konzept**
    - Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde hierbei eine gesamtstädtische Betrachtung und Bewertung der Versorgungsstrukturen vorgenommen, um städtebaulich relevante Umstände des jeweiligen Einzelfalls herauszuarbeiten. Da die Ansiedlung in der integrierten Lage schwierig ist, werden im Konzept Standortalternativen vorgeschlagen, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen kann und soll, zu denen auch das Nahversorgungszentrum Königshof zählt. Das beschlossene Einzelhandelskonzept dient damit als städtebauliches Konzept.

Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

Integrationsgebot (2)

- **Anwendung des Integrationsgebotes („Ausnahme vom Integrationsgebot“) (2)**
  - **Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe zur Nichtansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lage**
    - Zunächst einmal hat die Analyse des Einzelhandels im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes gezeigt, dass keiner der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich mehr als 900 qm Verkaufsfläche besitzt. Von insgesamt 106 Betrieben besitzen dabei überhaupt nur sechs Betriebe eine Verkaufsfläche von mehr als 400 qm. Hierunter fallen auch die Betriebe mit periodischem Hauptsortiment ROSSMANN und PENNY mit Flächen unter 600 qm. Die durchschnittliche Verkaufsfläche aller Betriebe im zentralen Versorgungsbereich liegt bei circa 98 qm. Demnach ist eine sehr kleinteilige Gebäude- und (Verkaufs-)Flächenstruktur der Einzelhandelsbetriebe festzustellen, die im Gegensatz zu einem Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von über 1.200 qm steht.
    - Beim Planvorhaben handelt es sich hierbei um ein Projekt mit periodischem Hauptsortiment auf insgesamt circa 1.240 qm Verkaufsfläche. Die Gesamtfläche für den Lebensmittelmarkt und die integrierten Märkte von Bäcker und Fleischer (circa 2.500 qm) samt vorgelagertem Parkplatz (circa 3.000 qm) beträgt circa 5.500 qm, die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf Basis der aktuellen Gebäude- und Flächenstruktur nicht vorhanden ist.
    - Dabei ist auch der große Anteil denkmalgeschützter Gebäude in der Hann. Mündener Altstadt, die generell durch die umliegenden Wallanlagen eingegrenzt wird, zu betonen. Diese gehören vielen verschiedenen Privateigentümern, stammen darüber hinaus aus insgesamt sechs Jahrhunderten und sind somit diversen Epochen der europäischen Kunstgeschichte (u.a. Renaissance, Barock, Historismus, Gotik) zuzuordnen. Hierdurch ergeben sich zwei Schwierigkeiten für die potenzielle Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Einerseits stellen gerade Einzelhandelsvorhaben starke Eingriffe in Denkmäler dar, insbesondere wenn diese zuvor noch nicht im Erdgeschoss durch den Handel genutzt worden sind. Daher muss für jedes Planvorhaben hierbei im Einzelfall sehr konkret geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen im Sinne des Denkmalrechts zu stark sind und ggf. durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden können. Andererseits ist es für großflächige Planvorhaben wie dem diskutierten REWE-Lebensmittelmarkt inklusive Bäcker und Fleischer (1.240 qm Verkaufsfläche) fast unumgänglich, dass mehrere Gebäude zusammengelegt werden müssen. Dies wäre in der Praxis in der Innenstadt nicht möglich. Denn neben der unterschiedlichen Gestaltung diverser Gebäude mit verschiedenen Bausubstanzen, Gebäudehöhen und weiteren Strukturen ist es auch ein sehr langwieriger Prozess, nebeneinanderliegende Flächen von verschiedenen Privateigentümern aufzukaufen und für großflächigen Einzelhandel nutzbar zu machen.
    - Zudem würde die Ansiedlung eines hochfrequentierten Lebensmittelmarktes zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge führen, wofür das Straßennetz in der derzeitigen Form nicht ausgelegt ist. Neben dem Kundenverkehr ist bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes insbesondere auch der LKW-Anlieferungsverkehr zu betrachten, der zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann. Diese sind insbesondere aufgrund der engen Straßen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in Hann. Münden zu befürchten.
  - ➢ **Die Ausnahme vom Integrationsgebot kann daher angewendet werden, da mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept ein städtebauliches Konzept mit den thematisierten Inhalten vorliegt und auch alle anderen Kriterien erfüllt werden.**

Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

Konzentrations-/ Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot

- **Definition des Konzentrationsgebotes**
  - *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig."* (Abschnitt 2,3, Ziffer 04)

- **Anwendung des Konzentrationsgebotes**
  - Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Königshof im zentralen Ortsteil Hann. Münden als Zentralem Ort des Mittelzentrums innerhalb des abgegrenzten zentralen Siedlungsgebietes.
  - ➢ **Das Vorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot im Einklang.**

- **Definition des Abstimmungsgebotes**
  - *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen."* (Abschnitt 2,3, Ziffer 07, Satz 1)

- **Anwendung des Abstimmungsgebotes**
  - ➢ **Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.**

- **Definition des Beeinträchtigungsverbotes**
  - *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden."* (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

- **Anwendung des Beeinträchtigungsverbotes**
  - Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt.
  - Im Ergebnis konnte für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die Nahversorgungszentren Umsatzumverteilungsquoten von deutlich unter 10 % festgestellt werden. Dies ist insbesondere durch die nahezu unveränderte Verkaufsflächengröße und die im Rahmen der Modernisierung und Attraktivitätssteigerung begrenzten zusätzlichen absoluten Umsätze begründet.
  - ➢ **Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.**

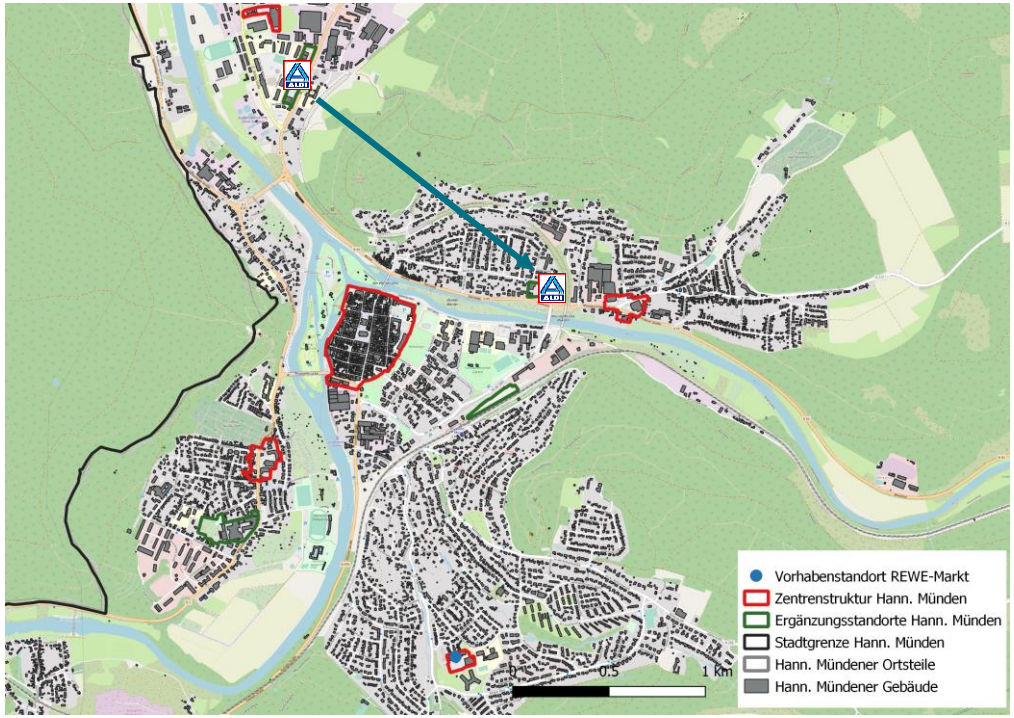
Berücksichtigung anderer Planvorhaben

Berücksichtigung anderer Planvorhaben

Vorstellung ALDI-Planvorhaben am Standort Hinter der Blume

- **ALDI-Planvorhaben**
  - Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße (aktueller Standort im Ergänzungsstandort Göttinger Straße) in die Steinstraße (Planstandort im Ergänzungsstandort Hinter der Blume) ohne Nachnutzug im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel am aktuellen Standort
  - Einhergehende Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Marktes von circa 720 qm auf circa 1.050 qm
  - Fortbestand des Getränkemarktes am Standort Hinter der Blume auf einer unveränderten Verkaufsfläche von circa 430 qm
  - Insgesamt circa 1,39 Mio. € Mehrumsatz des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel
  - ➢ **Daher wird im vorliegenden Gutachten eine Berücksichtigung dieses Vorhabens in einem ergänzenden Szenario vorgenommen. Dazu werden die in der Prüfung des ALDI-Planvorhabens prognostizierten Verdrängungswirkungen auf die verschiedenen Zentren und sonstigen Standorte im Stadtgebiet bereits berücksichtigt, um so zusätzliche Wirkungen durch das REWE-Planvorhaben beurteilen zu können.**

Quelle: *cima, 2019*



Kartengrundlage: *OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, Daten der Stadt Hann. Münden*
Quelle: *cima, 2020*

Berücksichtigung anderer Planvorhaben

Auswirkungen: Angepasste Sortiments- und Umsatzstruktur

CIMA Warengruppe	Bestand Rewe-Markt (Quedlinburger Straße)		Bestand Rewe-Getränkemarkt (Quedlinburger Straße)		Bestand Bäcker (Quedlinburger Straße)		Bestand Fleischer (Quedlinburger Straße)		Bestand insgesamt		Planung Rewe-Markt (Quedlinburger Straße)		Planung Bäcker (Quedlinburger Straße)		Planung Fleischer (Quedlinburger Straße)		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz	
Bezeichnung	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	**745**	**4,12**	**400**	**1,00**	**10**	**0,27**	**25**	**0,38**	**1.180**	**5,76**	**1.105**	**5,72**	**10**	**0,31**	**40**	**0,42**	**1.155**	**6,03**	**-25**	**0,26**
davon Nahrungs- und Genussmittel	675	3,79	400	1,00	10	0,27	25	0,38	1.110	5,44	1.015	5,31	10	0,31	40	0,42	1.065	5,62	-45	0,19
Aperiodischer Bedarf gesamt	**55**	**0,13**							**55**	**0,13**	**85**	**0,21**					**85**	**0,21**	**30**	**0,08**
Gesamt	**800**	**4,25**	**400**	**1,00**	**10**	**0,27**	**25**	**0,38**	**1.235**	**5,90**	**1.190**	**5,93**	**10**	**0,31**	**40**	**0,42**	**1.240**	**6,24**	**5**	**0,34**

Quelle: *cima, 2020*
Anmerkung: *Geschätzter Bruttoumsatz / Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich*

- **Ergänzungen zur vorherig dargestellten Sortiments- und Umsatzstruktur**
  - Im Verträglichkeitsgutachten zur ALDI-Verlagerung von der Göttinger Straße in die Steinstraße mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung wurden Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel berechnet, die sich für das Nahversorgungszentrum Königshof insgesamt auf circa 0,12 Mio. € belaufen. Da eine stärkere Umsatzumverteilung gegenüber dem dort angesiedelten ALDI-Markt als gleichem Anbieter stattfindet, werden davon für den ALDI-Markt 65 % und für den REWE-Markt 35 % angesetzt. Somit beläuft sich die Umverteilung des Umsatzes gegenüber dem im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten diskutierten REWE-Markt auf circa 0,04 Mio. €. Diese Umverteilung wird in gleichem Maße für den bestehenden Lebensmittelmarkt und für den geplanten Lebensmittelmarkt von REWE angenommen (orange Markierung in der Tabelle). Die anderen Kennzahlen bleiben in ihrer Berechnung unverändert.
  - Damit verändern sich die zu erwartenden Mehrumsätze für das gesamte Planvorhaben (circa 0,34 Mio. €) und im umverteilungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (circa 0,19 Mio. €) als Basis für die ökonomische Wirkungsprognose nicht.
  - Lediglich der absolute Umsatz des REWE-Planvorhabens von circa 6,24 Mio. € (vorherig circa 6,28 Mio. €) und davon im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von circa 5,62 Mio. € (vorherig circa 5,66 Mio. €) als Basis für die Prüfung des Kongruenzgebotes fallen durch die Einbeziehung der ALDI-Verlagerung von der Göttinger Straße in die Steinstraße etwas geringer aus.

Berücksichtigung anderer Planvorhaben

Auswirkungen: Angepasste Umsatzherkunft

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	**0,18**	**96,0**
ZV Innenstadt Hann. Münden	< 0,05	10,0
NVZ Hermannshagen	0,05	27,0
NVZ Auefeld	< 0,05	10,0
NVZ Königshof	0,05	28,0
NVZ Neumünden	< 0,05	10,0
Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden	< 0,05	11,0
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	**< 0,05**	**4,0**
Gesamtsumme	**0,19**	**100**

Quelle: *cima, 2020*
Anmerkung: *Rundungsdifferenzen sind möglich. Umverteilte Umsätze von weniger als 0,05 Mio. € werden nicht explizit ausgewiesen, da sie unterhalb der Nachweisgrenze liegen.*

- **Ergänzungen zur vorherig dargestellten Umsatzherkunft**
  - Durch die Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung werden die Wettbewerbssituation und der Umsatz im sonstigen Stadtgebiet Hann. Münden außerhalb der Zentrenstruktur verstärkt. Daher finden vereinzelt geringe Veränderungen der prozentualen Umsatzherkunft durch Umverteilung für das diskutierte REWE-Planvorhaben statt (orange Markierung in der Tabelle).
  - Aus dem sonstigen Stadtgebiet beträgt die Umsatzherkunft durch die veränderte Angebotsstruktur und den dabei näher an das Nahversorgungszentrum gerückten ALDI-Markt in der Steinstraße 11 % (vorherig 7 %).
  - Durch die erhöhte Konkurrenzsituation im Stadtgebiet von Hann. Münden stammen 96 % (vorherig 95 %) der durch das Planvorhaben generierten umverteilungsrelevanten Umsätze von 0,19 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem Untersuchungsgebiet und nur 4 % (vorherig 5 %) sind diffuse Umsatzumverteilungen von außerhalb.
  - Zudem fällt die Umsatzherkunft aus dem Nahversorgungszentrum Hermannshagen mit 27 % (vorherig 30 %) geringer aus, da der ALDI-Markt in der Steinstraße am Standort Hinter der Blume in räumlicher Nähe zu diesem Zentrum liegt.
  - Die Umverteilungen gegenüber den weiteren Standorten bleiben unverändert.

Berücksichtigung anderer Planvorhaben

Auswirkungen: Angepasste ökonomische Wirkungsprognose

CIMA Warengruppe	ZV Innenstadt Hann. Münden			NVZ Hermannshagen			NVZ Auefeld		
	Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	**6,40**	***	***	**7,90**	**0,05**	**0,6**	**8,35**	***	***

CIMA Warengruppe	NVZ Königshof			NVZ Neumünden			Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden		
	Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	**3,16**	**0,05**	**1,6**	**4,42**	***	***	**7,47**	***	***

Quelle: *cima-Berechnungen nach HUFF, 2020*
Anmerkung: *Rundungsdifferenzen möglich*
***:** *Keine Angabe, da die Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze von 0,05 Mio. € Verdrängungsumsatz liegen.*

- **Ergänzungen zur vorherig dargestellten ökonomischen Wirkungsprognose**
  - Im Verträglichkeitsgutachten zur ALDI-Verlagerung von der Göttinger Straße in die Steinstraße mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung wurden Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel berechnet, die sich insgesamt auf circa 1,39 Mio. € belaufen. Für das Stadtgebiet von Hann. Münden liegt der Wert bei circa 1,25 Mio. €, der sich auf die sechs untersuchten Standortbereiche aufteilt. In der oben stehenden Tabelle wurde diese Umverteilung dabei im aktuell bestehenden Umsatz (orange Markierung in der Tabelle) berücksichtigt. So kann die ALDI-Verlagerung im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten in der ökonomischen Wirkungsprognose einbezogen werden, da die die Umsatzumverteilungen durch das diskutierte REWE-Planvorhaben höher ausfallen, wenn der bestehende Umsatz an den Standorten heruntergesetzt wird.
  - Wie auch vorherig dargestellt, können für den zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Hann. Münden, die Nahversorgungszentren Auefeld und Neumünden sowie für das sonstige Stadtgebiet Hann. Münden keine Verdrängungswirkungen ausgewiesen werden, da die absoluten Umverteilungen nach wie vor jeweils unter 0,05 Mio. € und damit unterhalb der Nachweisgrenze liegen.
  - Für das Nahversorgungszentrum Hermannshagen wird bei einem aktuellen Umsatz von circa 7,90 Mio. € (vorherig circa 8,75 Mio. €) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und einem absoluten Verdrängungsumsatz von circa 0,05 Mio. € (vorherig circa 0,06 Mio. €) eine Umsatzumverteilungsquote von circa 0,6 % (vorherig ebenfalls circa 0,6 %) ausgewiesen. Durch die geringere Umsatzherkunft aus diesem Standortbereich (siehe vorherige Seite) und die geringe absolute Umverteilung findet somit keine Änderung der Quote statt.
  - Für das Nahversorgungszentrum Königshof (nur ALDI-Markt) wird bei einem aktuellen Umsatz von circa 3,16 Mio. € (vorherig circa 3,28 Mio. €) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und einem absoluten Verdrängungsumsatz von circa 0,05 Mio. € (vorherig ebenfalls circa 0,05 Mio. €) eine Umsatzumverteilungsquote von circa 1,6 % (vorherig ebenfalls circa 1,6 %) ausgewiesen. Durch die geringe absolute Umverteilung findet somit keine Änderung der Quote statt.
  - Somit zeigt sich, dass durch den geringen Mehrumsatz des REWE-Planvorhabens insgesamt und im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch die Verkaufsflächenerweiterung von nur 5 qm insgesamt auch trotz der Einbeziehung der Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße keine relevanten Umsatzumverteilungsquoten festgestellt werden können.
  - ➢ **Das Planvorhaben in dem genannten Verkaufsflächenumfang kann daher als verträglich eingestuft werden. Keines der Zentren wäre somit negativen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB ausgesetzt.**

Berücksichtigung anderer Planvorhaben

Angepasste Prüfung des Kongruenzgebotes

	Ort der Kaufkraftherkunft	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel (NVZ Königshof gesamt)	Hann. Münden	50,5	16	7,90	90
	sonstige Orte			0,88	10
	Summe	50,5		8,78	100
sonstige Randsortimente (NVZ Königshof gesamt)	Hann. Münden	42,7	2	1,04	88
	sonstige Orte			0,14	12
	Summe	42,7		1,18	100
alle Sortimente (NVZ Königshof gesamt)	Hann. Münden	93,3	10	8,94	90
	sonstige Orte			1,01	10
	Summe	93,3		9,96	100

Quelle: *cima, 2020*
Anmerkung: *Rundungsdifferenzen möglich*

- **Ergänzungen zur vorherig dargestellten Prüfung des Kongruenzgebotes**
  - Im Verträglichkeitsgutachten zur ALDI-Verlagerung von der Göttinger Straße in die Steinstraße mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung wurden Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel berechnet, die sich für das Nahversorgungszentrum Königshof insgesamt auf circa 0,12 Mio. € belaufen. Somit fallen die Umsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel der agglomerierend betrachteten Märkte im Nahversorgungszentrum Königshof mit circa 8,78 Mio. € (vorherig circa 8,90 Mio. €) etwas geringer aus. Aufgrund des geringeren Umsatzes und der veränderten Angebotsstruktur bei Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtgebiet durch die ALDI-Verlagerung fällt die aus den einzelnen Orts- und Stadtteilen gewichtete Potenzialbindung ebenfalls etwas geringer aus, liegt aber gewichtet immer noch bei circa 16 % (vorherig ebenfalls circa 16 %) (orange Markierung in der Tabelle).
  - Aus den neu bewerteten Umsätzen und der angepassten Potenzialbindung ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Königshof nach wie vor sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch bei den sonstigen Randsortimenten und für alle Sortimente insgesamt Umsatzanteile von deutlich unter 30 % von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes.
  - ➢ **Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.**

Berücksichtigung anderer Planvorhaben

Sonstige Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

- **Beeinträchtigungsverbot**
  - Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde auf Basis der für die Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße angepassten Umsätze und Umsatzherkunft eine ökonomische Wirkungsprognose des REWE-Planvorhabens durchgeführt.
  - Im Ergebnis konnten für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die Nahversorgungszentren Umsatzumverteilungsquoten von deutlich unter 10 % festgestellt werden. Dies ist insbesondere durch die nahezu unveränderte Verkaufsflächengröße und die im Rahmen der Modernisierung und Attraktivitätssteigerung begrenzten zusätzlichen absoluten Umsätze begründet.
  - ➢ **Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.**

- **Sonstiges**
  - An der Vereinbarkeit des REWE-Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept finden durch die Einbeziehung der Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße keine Veränderungen statt.
  - Auch die weiteren Ge- und Verbote aus dem LROP 2017 Niedersachsen (Abstimmungsgebot, Integrationsgebot, Konzentrationsgebot) bleiben davon unberührt.
  - ➢ **Das Vorhaben steht mit dem Einzelhandelskonzept und den weiteren raumordnerischen Ge- und Verboten im Einklang.**

Abschließende Bewertung und Empfehlung

Abschließende Bewertung und Empfehlung

Fazit

- **Planvorhaben**
  - Der REWE-Markt in der Quedlinburger Straße 5 in Hann. Münden soll modernisiert und an die aktuellen Marktbedingungen und Kundenanforderungen angepasst werden.
  - Dabei soll eine geringfügige Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche von 1.235 qm (REWE-Markt, REWE-Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer) auf 1.240 qm (REWE-Markt, Bäcker, Fleischer) im Rahmen der Modernisierung und Zusammenlegung von Lebensmittel- und Getränkemarkt stattfinden. Dabei gibt es einen leichten Rückgang der Fläche bei Nahrungs- und Genussmitteln durch den Wegfall des Getränkemarktes und dazu kommende Flächen auch in anderen Sortimenten.

- **Auswirkungen des Planvorhabens**
  - Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und die Nahversorgungszentren Auefeld, Neumünden, Hermannshagen und Königshof (ALDI-Markt) werden nicht in ihrer Funktionalität beeinträchtigt Somit zeigt sich eine Verträglichkeit für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO.

- **Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung**
  - Das Planvorhaben steht im Einklang mit der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden.
  - Zudem werden das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Abstimmungsgebot erfüllt.
  - Da die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2019 als städtebauliches Konzept vorliegt, kann die Ausnahme vom Integrationsgebot angewendet werden, sodass auch das Integrationsgebot erfüllt wird.

- **Berücksichtigung anderer Planvorhaben**
  - Auch unter Berücksichtigung des Planvorhabens der Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße mit einhergehender Verkaufsflächenweiterung und ohne Nachnutzung des Altstandortes mit Nahrungs- und Genussmitteln sind durch das Planvorhaben der Modernisierung des REWE-Marktes keine Beeinträchtigungen der geprüften Zentren zu befürchten und eine Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung liegt ebenfalls vor.

- **Abschließende Empfehlung**
  - Durch die Modernisierung kann der REWE-Lebensmittelvollsortimenter sich an die aktuellen Marktbedingungen und Kundenanforderungen anpassen und sich somit langfristig attraktiv aufstellen. Dies würde insbesondere für die Bevölkerung in Königshof, dem mit 6.465 Einwohnern mit Hauptwohnsitz größten Stadtteil von Hann. Münden, eine langfristige Nahversorgung sicherstellen. Die Prüfung der Auswirkungen auf die Zentren hat keine relevanten Beeinträchtigungen gezeigt, es liegt eine Vereinbarkeit mit dem EHK der Stadt Hann. Münden vor und alle raumordnerischen Ge- und Verbote werden eingehalten.
  - ➢ **Das Planvorhaben ist somit als verträglich zu beurteilen. Daher empfiehlt die cima die Umsetzung des Planvorhabens in der geprüften Größenordnung von insgesamt 1.240 qm.**

Haftungserklärung

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetztes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der CIMA können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA und ihrer Mitarbeiter.

Kontakt

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Martin Kremming
T 0511 22 00 79 65, kremming@cima.de

M. A. Wirtschaftsgeographie Marc Peus
T 0511 22 00 79 66, peus@cima.de

Weitere Informationen zur cima und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage

www.cima.de