

Cima B+M Berliner Allee 12 30175 Hannover

Halsdorfer + Ingenieure Projekt GmbH
-z.Hd. Herrn Karl-Heinz Herburg-
Weserstraße 6
31303 Burgdorf

Per E-Mail: herburg@halsdorfer-ingenieure.de

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Gutachterliche Stellungnahme zu den Anmerkungen zum Gutachten vom 20. April 2020

Sehr geehrter Herr Herburg,

mit Schreiben vom 20. April 2020 wurden wir von der Stadt Hann. Münden um eine ergänzende Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des Aldi-Marktes von der Göttinger Straße zum Standort Hinter der Blume in Hann. Münden gebeten.

Nachfolgend nehmen wir Stellung zu der gewünschten Analyse der Umsatzumverteilung und damit Verträglichkeit des Planvorhabens auf Basis einer höher angesetzten Flächenproduktivität. Dabei erörtern wir Grundsätzliches zur Umsatzumverteilungsquote, die für das Planvorhaben angesetzte Flächenproduktivität, die neu errechneten Umsatzumverteilungsquoten für die Zentralen Versorgungsbereiche sowie eine abschließende Abwägung der Quoten.

Ihr Ansprechpartner:

Martin Kremming
T 0511-220079-65
kremming@cima.de

Hannover, den 30. April 2020

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

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

www.cima.de

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.¹ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).² Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die cima neben der Umsatzumverteilungsquote daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.³

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.⁴ Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁵

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁶

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird –

¹ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB.

² OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO).

³ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01.

⁴ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277.

⁵ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁶ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.⁷ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Beurteilung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt zu bedenken, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.

Vorbemerkungen zur angesetzten Flächenproduktivität für das Planvorhaben

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind im ursprünglichen Verträglichkeitsgutachten Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von Aldi-Märkten und vergleichbaren Betriebstypen sowie Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation in der Stadt Hann. Münden angepasst wurden. Hierzu zählen beispielsweise die nahgelegenen Wettbewerber im Nahversorgungszentrum Hermannshagen (Lidl und Edeka) sowie der zweite Aldi-Markt im Stadtgebiet. Gleichzeitig wurde auch berücksichtigt, dass als Folge der Verlagerung, Erweiterung und Modernisierung die Gesamtattraktivität des Marktes für den Kunden steigen wird. Aufgrund des Wettbewerbs und der im Schnitt zu allen Aldi-Märkten in Deutschland größeren Verkaufsfläche fiel die angesetzte Flächenproduktivität daher etwas geringer als der Durchschnitt aus. Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens ist die cima bereits von einem „Worst-Case-Ansatz“ ausgegangen. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt wurden.

⁷ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Dennoch basiert die folgende Analyse zur Absicherung der Auswirkungen des Planvorhabens auf einer höheren Flächenproduktivität des Aldi-Marktes. Hierzu werden statt knapp 5.300 € Umsatz (brutto) / qm Verkaufsfläche nun 6.650 € / qm angesetzt. Dies ist bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 850 qm die durchschnittliche Flächenproduktivität von Aldi Nord-Märkten in Deutschland gemäß dem aktuellsten Retail Real Estate Report Germany 2018/2019 der Hahn Gruppe.

Die Schätzung des aktuellen Umsatzes des Aldi-Marktes am Standort Göttinger Straße bleibt dem Worst-Case-Ansatz folgend für die Analyse unverändert. Zudem soll der Standort nach wie vor zukünftig nicht mehr für Einzelhandel im periodischen Bedarfsbereich nutzbar sein.

Umsatzumverteilungsquoten bei einer höheren Flächenproduktivität

Abbildung 1 zeigt die neue Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens auf Basis der höheren Flächenproduktivität für den geplanten Aldi-Markt am Standort Hinter der Blume. Der zu erwartende Einzelhandelsmehrumsatz (brutto) des gesamten Planvorhabens (Aldi-Markt + Getränkemarkt) beträgt demnach 3,03 Mio. €. Der umverteilungsrelevante Einzelhandelsmehrumsatz (brutto) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt 2,40 Mio. €.

Abbildung 1: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Warengruppe	Bestand Aldi-Markt (Göttinger Straße)		Bestand Logo-Getränkemarkt (Hinter der Blume)		Bestand insgesamt (beide Standorte)		Planung Aldi-Markt (Hinter der Blume)		Planung Getränkemarkt (Hinter der Blume)		Planung insgesamt (Hinter der Blume)		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz (Hinter der Blume)	
	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	630	3,78	430	1,08	1.060	4,86	945	6,46	430	1,10	1.375	7,56	315	2,70
Nahrungs- und Genussmittel	560	3,42	430	1,08	990	4,49	840	5,80	430	1,10	1.270	6,89	280	2,40
Aperiodischer Bedarf gesamt	90	0,19			90	0,19	105	0,52			105	0,52	15	0,33
Gesamt	720	3,97	430	1,08	1.150	5,05	1.050	6,98	430	1,10	1.480	8,08	330	3,03

Quelle: cima, 2020

Abbildung 2 zeigt basierend auf dieser neuen Sortiments- und Umsatzstruktur die Verdrängungswirkungen auf die fünf im Stadtgebiet abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche sowie das sonstige Stadtgebiet. Die höchste Quote zeigt sich für das Nahversorgungszentrum Hermannshagen mit 16,8 %.

Abbildung 2: 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 Mio. €	in Mio. €		in Mio. €	in Mio. €	
Nahrungs- und Genussmittel	6,50	0,18	2,8	8,75	1,47	16,8	8,44	0,17	2,0

CIMA Warengruppe	NVZ Königshof			NVZ Neumünden			Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden		
	Umsatz aktuell		Verdrängungsumsatz	Umsatz aktuell		Verdrängungsumsatz	Umsatz aktuell		Verdrängungsumsatz
	in Mio. €	in Mio. €		in Mio. €	in Mio. €		in Mio. €	in Mio. €	
Nahrungs- und Genussmittel	8,76	0,20	2,3	4,47	0,08	1,9	1,62	0,06	3,7

Quelle: cima, 2020

Im Folgenden werden diese Verdrängungswirkungen abwägend beurteilt.

Abwägende Beurteilung der Umsatzumverteilungsquoten

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren Auefeld, Königshof und Neumünden weisen auch nach erhöhter Flächenproduktivität und erhöhtem umzuverteilenden Umsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungsquoten von deutlich unterhalb der 10 %-Grenze auf. Eine Beeinträchtigung ihrer Funktionsfähigkeit ist nicht zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungsquote des Nahversorgungszentrums Hermannshagen in räumlicher Nähe zum Standort Hinter der Blume liegt dagegen bei 16,8 % und damit über der 10 %-Grenze. Daher wird diese Verdrängungswirkung an dieser Stelle noch einmal konkreter diskutiert, da sie sich in einem abwägungsrelevanten Bereich befindet. Insgesamt liegt der berechnete Verdrängungsumsatz bei 1,47 Mio. € bei einem aktuellen Einzelhandelsumsatz von 8,75 Mio. € im Nahversorgungszentrum Hermannshagen und teilt sich auf zwei Märkte auf. Somit fallen die absoluten Verdrängungen pro Markt geringer aus. Neben dem dort angesiedelten Edeka-Markt gibt es mit Lidl auch einen Discounter in Konkurrenz zum Aldi-Markt. Allerdings sind die aktuellen Einzelhandelsstrukturen im Nahversorgungszentrum Hermannshagen als gesund zu bewerten. Die beiden Märkte sind attraktiv genug aufgestellt, um im Wettbewerb mithalten zu können. Demnach sind städtebauliche Effekte im Sinne von Schließungen der Betriebe, Verödung oder Unterversorgung trotz des Verdrängungsumsatzes nicht zu befürchten. Zudem definiert die Arbeitshilfe des LROP Niedersachsen 2017 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“. Damit gilt die Schutzfunktion dieses Zentrums nur beschränkt. Darüber hinaus gilt zu bedenken, dass aufgrund der Wettbewerbssituation und der Verkaufsflächengröße ein so hoch prognostizierter Einzelhandelsmehrumsatz für den sich verlagernden Aldi-Markt voraussichtlich nicht eintreten wird, sodass die Verdrängungswirkungen geringer als in der im Rahmen dieser Stellungnahme dargestellten Analyse ausfallen werden.

Fazit und Handlungsempfehlung

Die durch eine höhere Flächenproduktivität angepasste ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass lediglich im Nahversorgungszentrum Hermannshagen eine Verdrängungsquote von 16,8 % im abwägungsrelevanten Bereich auftreten würde. Durch die gesunden Einzelhandelsstrukturen in diesem Zentrum und den im Sinne des Worst-Case-Ansatzes sehr hoch angesetzten Einzelhandelsmehrumsatz sind städtebauliche Auswirkungen im Sinne von Schließungen der Betriebe nicht zu erwarten.

Beim Kongruenzgebot ergeben sich durch den veränderten Gesamtumsatz des Planvorhabens keine Veränderungen, da sich bei einer besseren Einschätzung des Aldi-Marktes bezüglich der Flächenproduktivität der zusätzlich generierte Umsatz im gleichen Verhältnis wie beim im Verträglichkeitsgutachten berechneten Umsatz auf das Stadtgebiet als grundzentralem Kongruenzraum und sonstige Orte verteilt. Somit läge der Anteil der Kaufkraftherkunft mit 77 % nach wie vor über der im LROP 2017 Niedersachsen geforderten Grenze von 70 %.

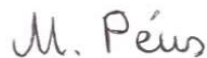
Das Planvorhaben ist somit als verträglich zu beurteilen.

Hannover, 30.04.2020



ppa. Martin Kremming

Büroleiter cima Hannover, Partner cima Deutschland



Marc Peus

Berater cima Hannover