

Verträglichkeitsgutachten der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes (aktuell Göttinger Straße) zum Standort Hinter der Blume in Hann. Münden *Folienergebniskurzbericht*



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 24. September 2019

Martin Kremming (Projektleiter)
Marc Peus (Berater)

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

www.cima.de

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

Auftrag und Aufgabenstellung

■ Vorhaben

- Verlagerung des Aldi-Marktes vom Standort Göttinger Straße (Göttinger Straße 27) zum Standort Hinter der Blume (Steinweg 73)
- Erweiterung im Bestand des Aldi-Marktes sowie Weiterbestehen des vorhandenen Getränkemarktes am Standort Hinter der Blume ohne Größenveränderung

■ Untersuchungsdesign

- 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
- Raumordnerische Prüfung des Vorhabens
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

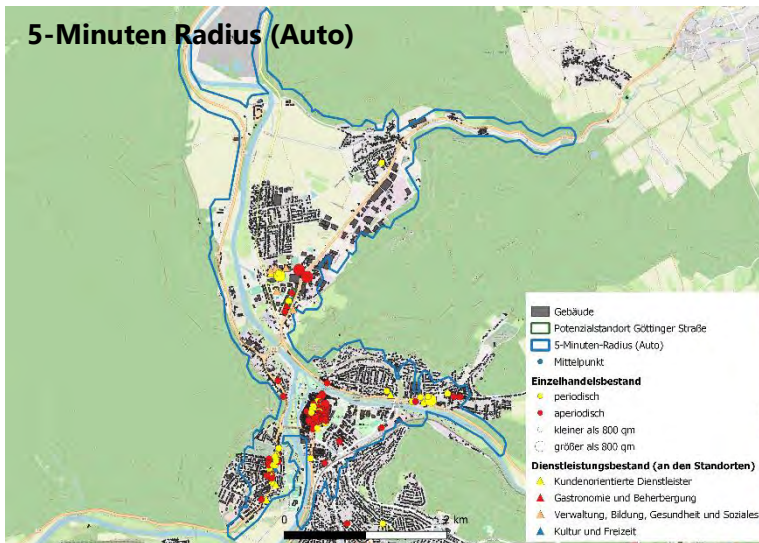
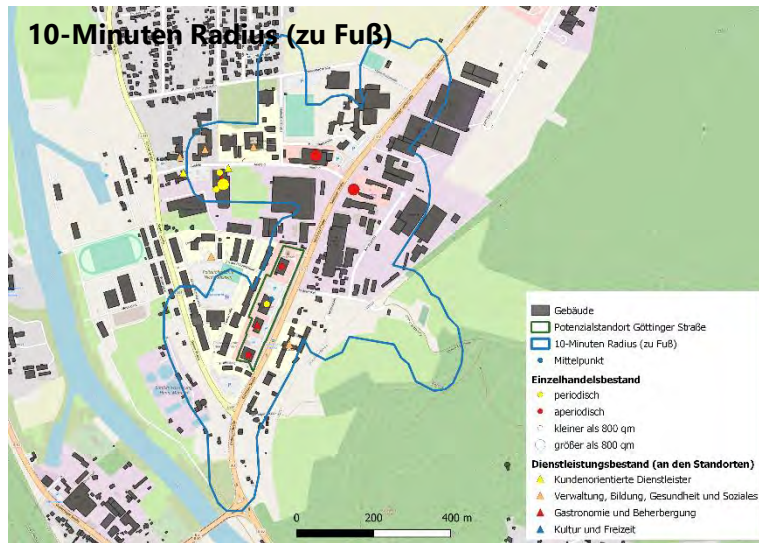
■ Methodik

- „Worst-Case-Ansatz“ = maximal zu erwartende Verdrängungswirkungen
- Einzelhandelsbestand basiert auf einer Erhebung für den gesamten Landkreis Göttingen von Februar bis April 2018
- Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Darstellung des Planvorhabens

Darstellung des Planvorhabens

Aldi-Markt am aktuellen Standort Göttinger Straße



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

Darstellung des Planvorhabens

Aldi-Markt am aktuellen Standort Göttinger Straße

cima.

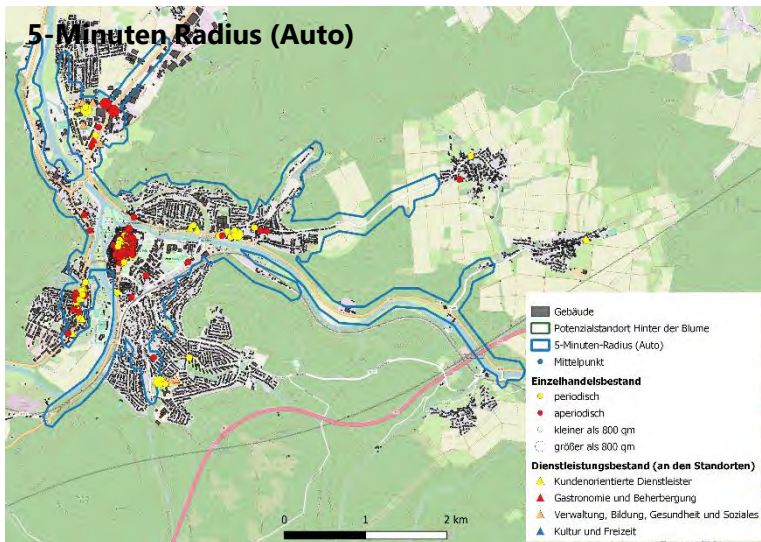
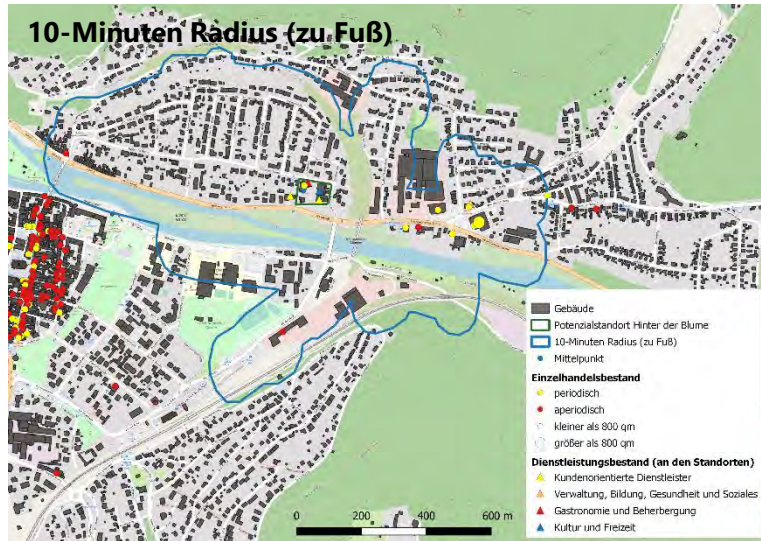


Quelle: cima, 2019

Darstellung des Planvorhabens

Untersuchungsstandort Hinter der Blume

cima.



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

Darstellung des Planvorhabens

Untersuchungsstandort Hinter der Blume

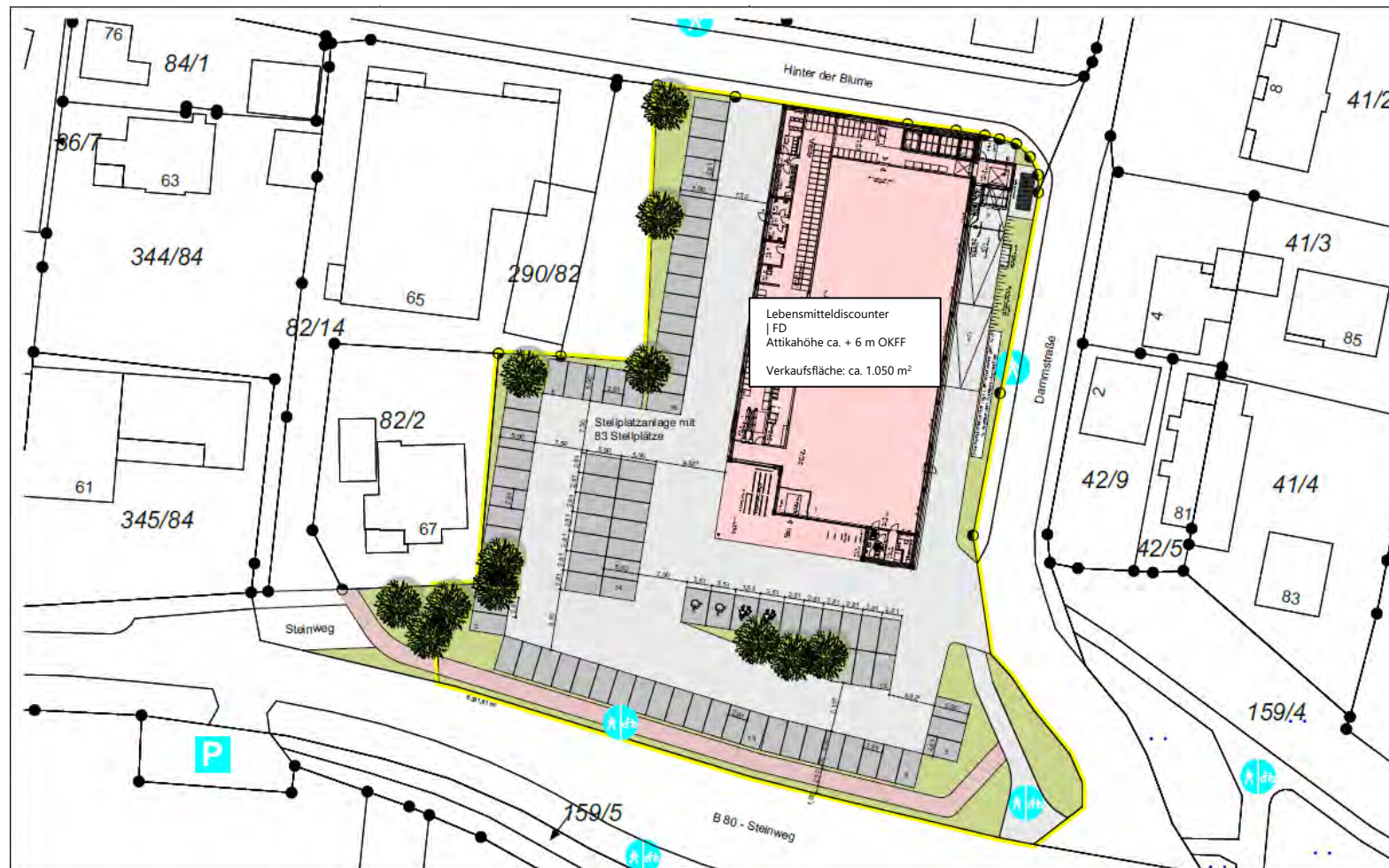
cima.



Quelle: cima, 2019

Darstellung des Planvorhabens

Entwurf des Lageplans

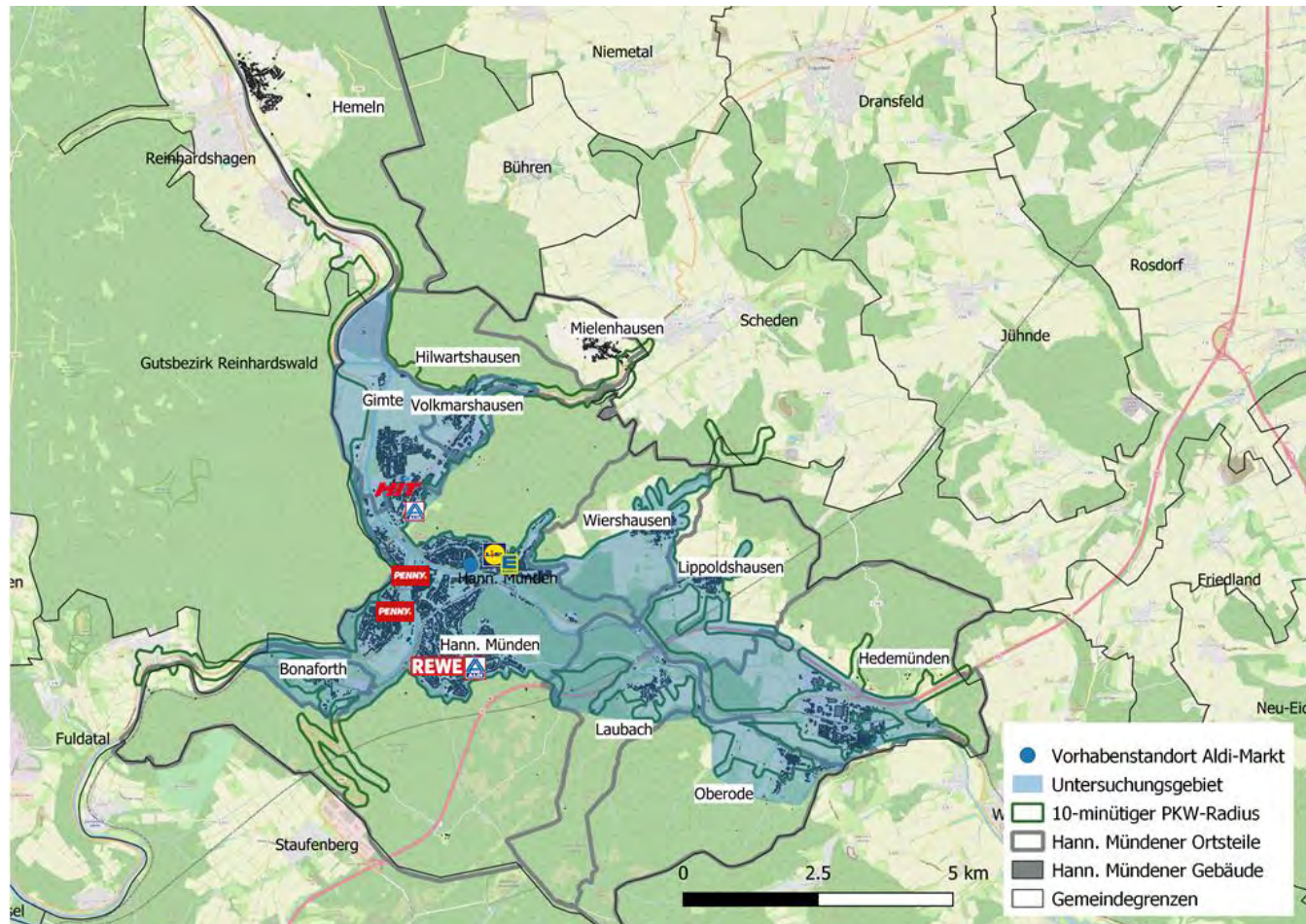


Bauvorhaben:	Bauherr:  halsdorfer + Ingenieure projekt gmbh Gf. Dipl.-Ing. Mario Halsdorfer Weiserstraße 6, 31303 Burgdorf Tel.: +49 5136 92 331-0 Fax: +49 5136 92 331-99 Mail: buero@halsdorfer-ingenieure.de	Planer:  halsdorfer + Ingenieure projekt gmbh Dipl.-Ing. Christian Rohde, Architekt (TU) Weiserstraße 6, 31303 Burgdorf Tel.: +49 5136 92 331-0 Fax: +49 5136 92 331-99 Mail: buero@halsdorfer-ingenieure.de	Gemarkung: Münden Flur: 13 Flurstücke: 80/5, 79/20, 80/6, 79/19, 159/2, 159/3	Lageplan								
Neubau eines Lebensmitteldiscounters Steinweg / Hinter der Blume 34346 Hann. Münden												
			<table><tr><th>Maßstab</th><th>Blattgröße</th><th>Datum</th><th>Planen/leiter</th></tr><tr><td>1:500</td><td>DIN A3 - 420/297</td><td>11.09.2019</td><td>B. Sc. C. Schölze</td></tr></table>	Maßstab	Blattgröße	Datum	Planen/leiter	1:500	DIN A3 - 420/297	11.09.2019	B. Sc. C. Schölze	
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planen/leiter									
1:500	DIN A3 - 420/297	11.09.2019	B. Sc. C. Schölze									

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet



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

■ 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, da das Vorhaben auch durch den Getränkemarkt größer wirkt als ohne

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Marktanalytische Struktur

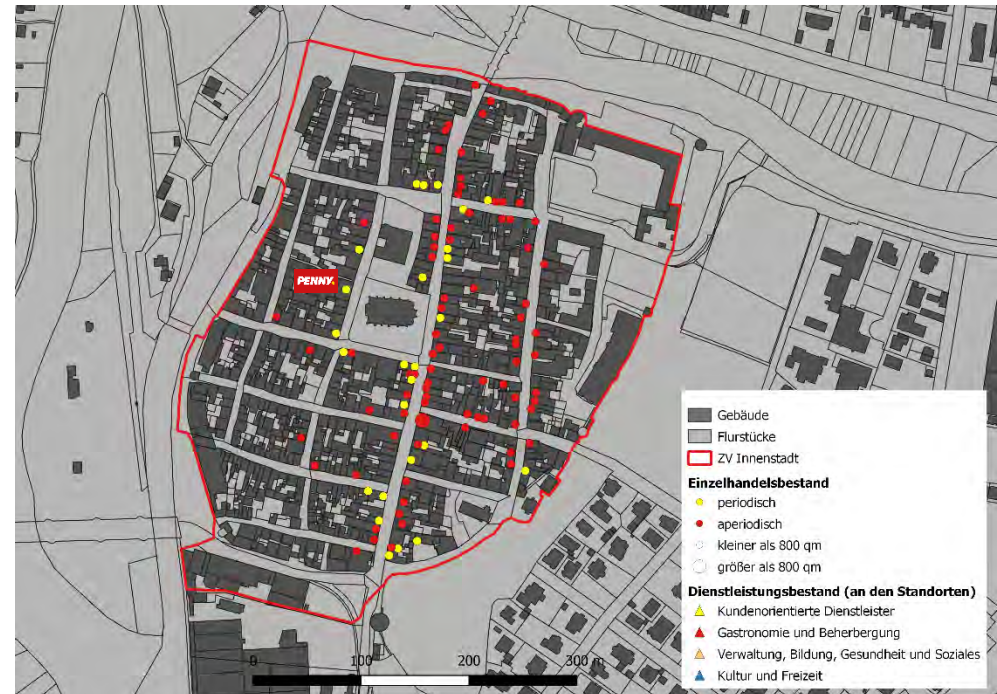
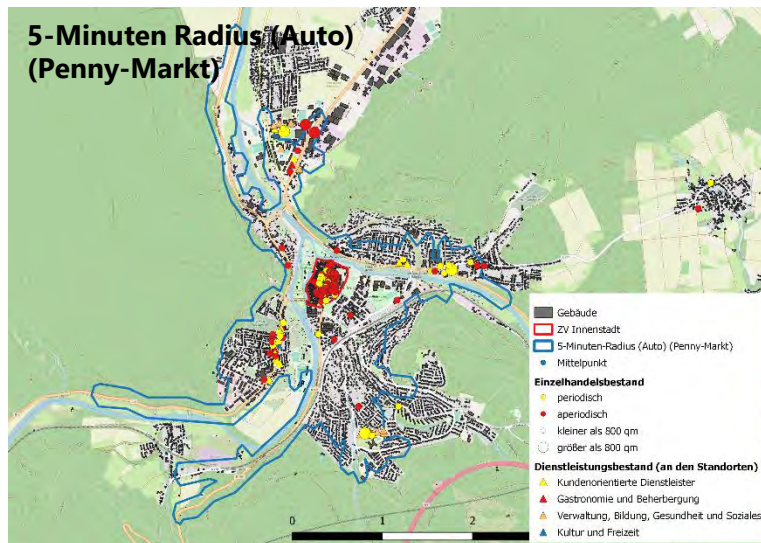
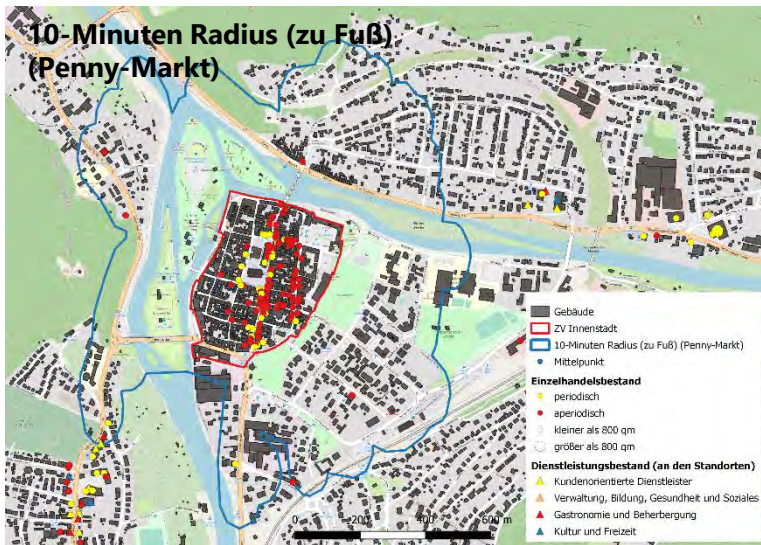


Ortsteile	Einwohner	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Hann. Münden	16.252	97,0	33,8
Bonaforth	477	97,0	1,0
Laubach	350	97,0	0,7
Oberode	665	97,0	1,4
Hedemünden	1.284	97,0	2,7
Lippoldshausen	615	97,0	1,3
Wiershausen	689	97,0	1,4
Volkmarshausen	762	97,0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

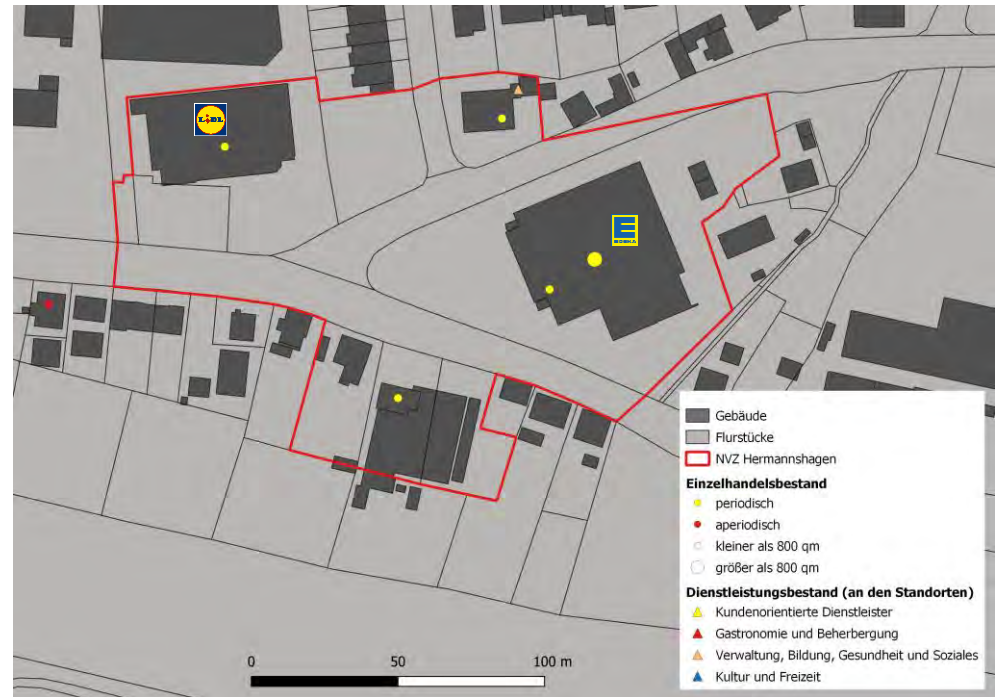
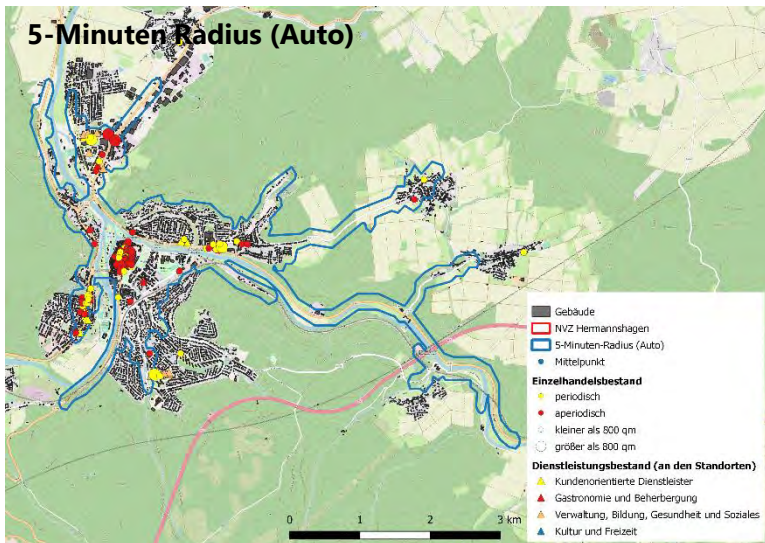
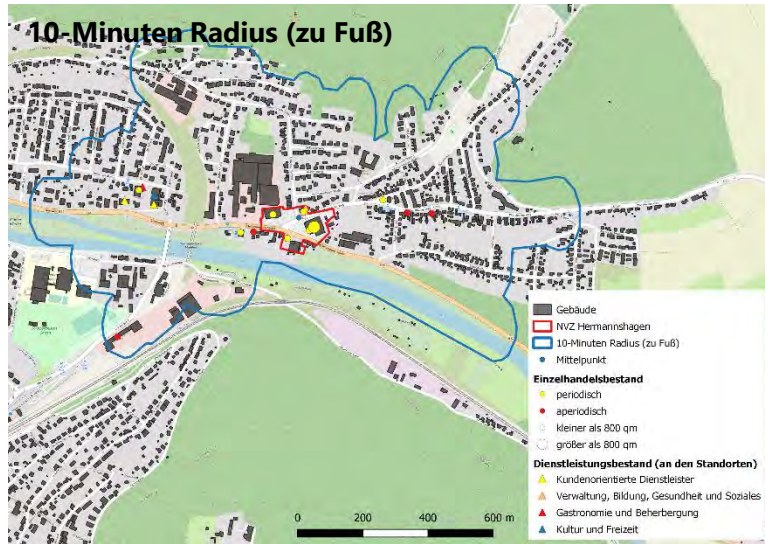
cima.



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

cima.

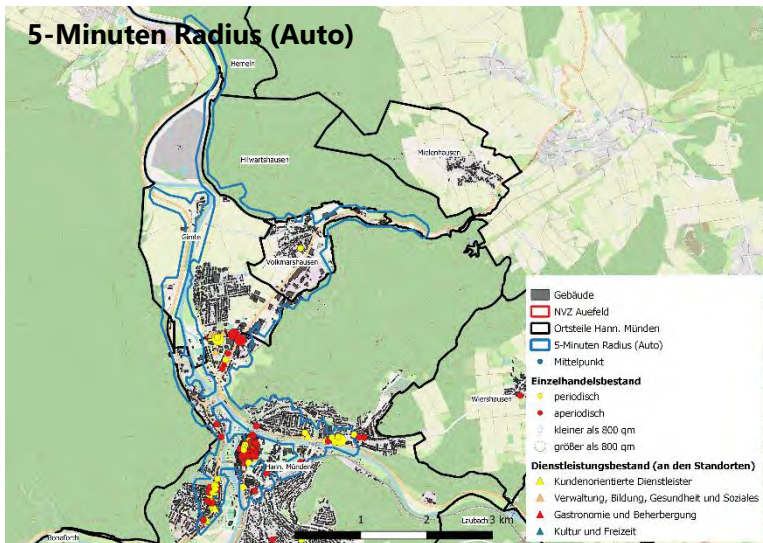
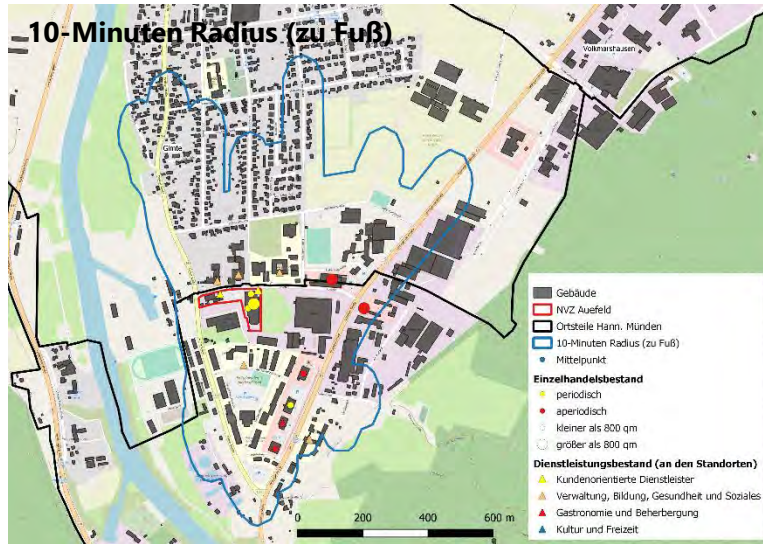


Quelle: cima, 2019

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb - Nahversorgungszentrum Auefeld

cima.



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

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb - Nahversorgungszentrum Auefeld

cima.

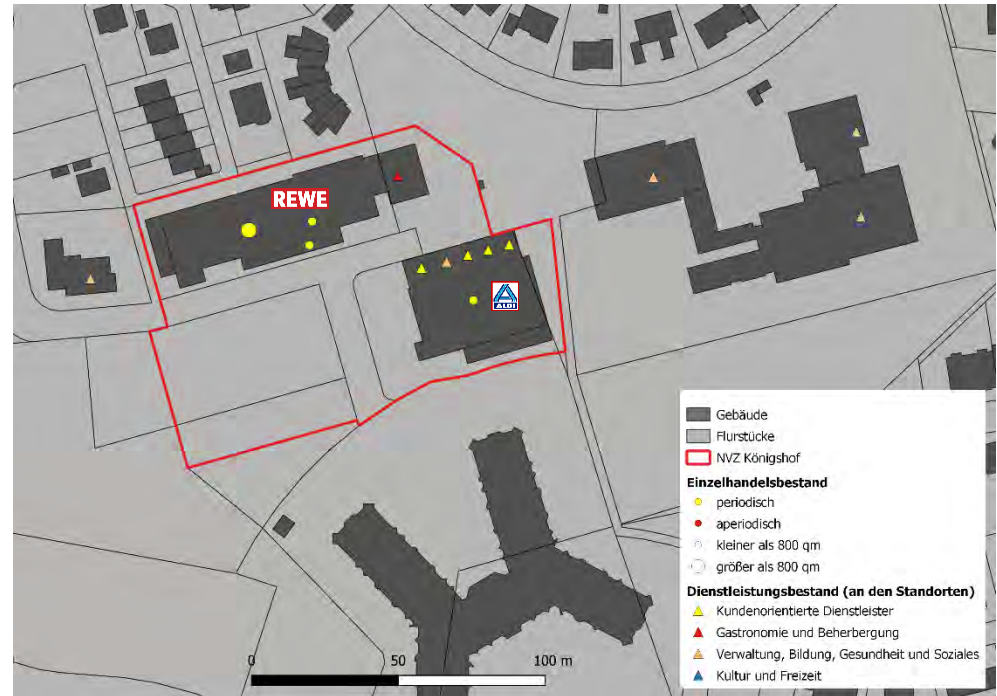
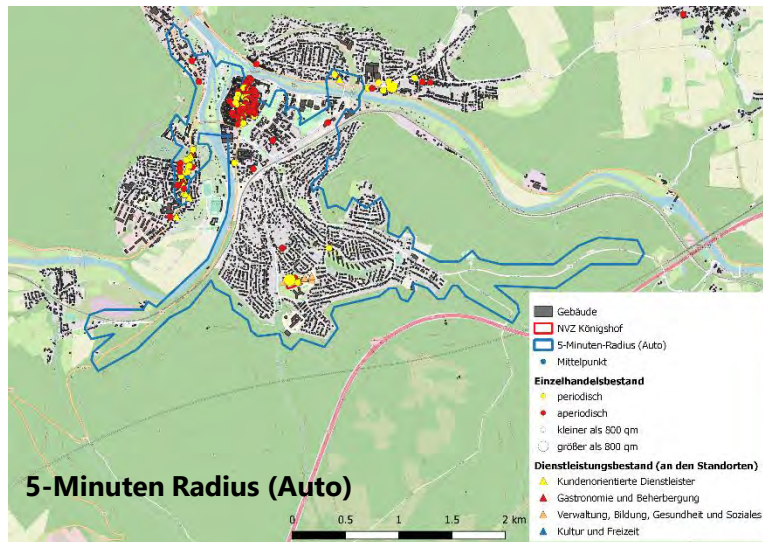
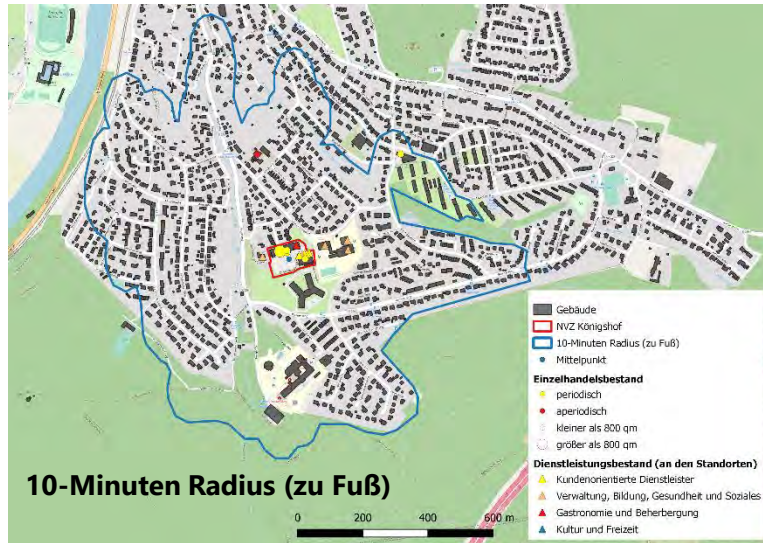


Quelle: cima, 2019

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb - Nahversorgungszentrum Königshof

cima.



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

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb - Nahversorgungszentrum Königshof

cima.

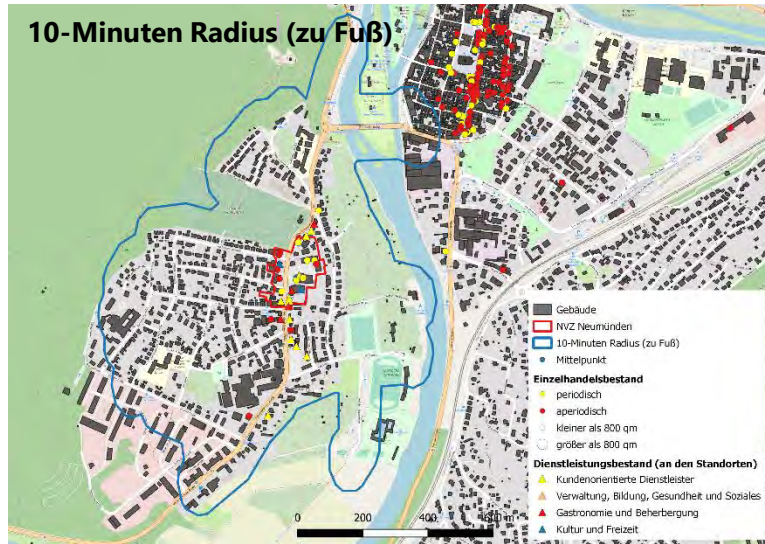


Quelle: cima, 2019

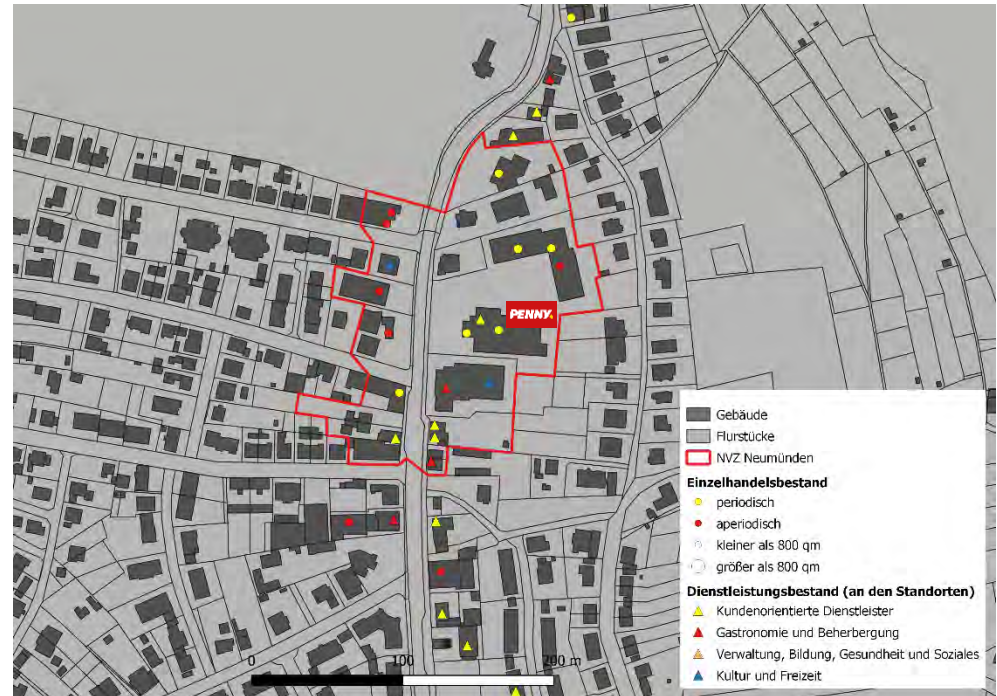
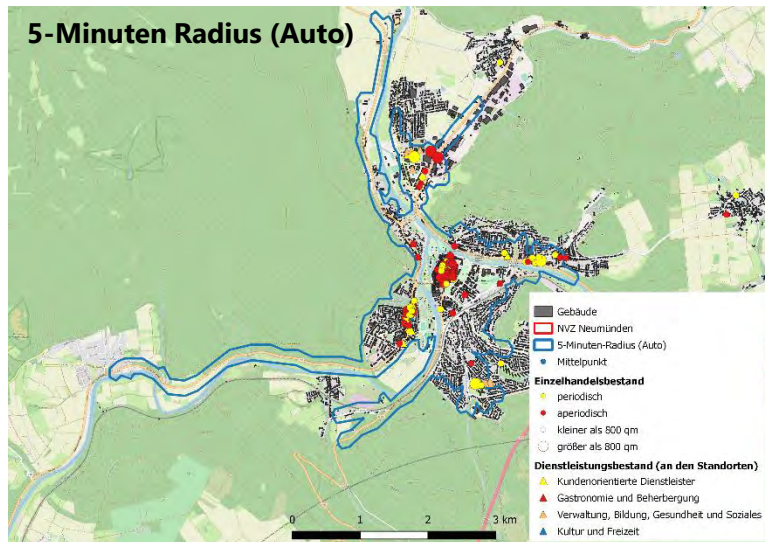
Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb - Nahversorgungszentrum Neumünden

10-Minuten Radius (zu Fuß)



5-Minuten Radius (Auto)



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

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb - Nahversorgungszentrum Neumünden

cima.



Quelle: cima, 2019

■ Bestand

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Penny-Markt
- Nahversorgungszentrum Hermannshagen: Edeka- und Lidl-Markt
- Nahversorgungszentrum Auefeld: Hit-Markt
- Nahversorgungszentrum Königshof: Aldi- und Rewe-Markt
- Nahversorgungszentrum Neumünden: Penny-Markt

- Weiteres Untersuchungsgebiet: keine relevante Konkurrenz, lediglich Lebensmittelhandwerk mit geringen Verkaufsflächen

Auswirkungen des Planvorhabens

Auswirkungen des Planvorhabens

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)	
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. €
Periodischer Bedarf gesamt	630	3,78	430	1,08	1.060	4,86	945	5,29	430	1,10	1.375	6,39	315	1,53
Nahrungs- und Genussmittel	560	3,42	430	1,08	990	4,49	840	4,79	430	1,10	1.270	5,88	280	1,39
Aperiodischer Bedarf gesamt	90	0,19			90	0,19	105	0,24			105	0,24	15	0,05
Gesamt	720	3,97	430	1,08	1.150	5,05	1.050	5,53	430	1,10	1.480	6,63	330	1,58

Quelle: cima, 2019

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

▪ Verkaufsflächen

- Werte basieren auf Angaben des Auftraggebers
- Erweiterung der **Gesamtverkaufsfläche** von 1.150 qm (Aldi-Markt + Logo-Getränkemarkt) auf **1.480 qm** (Aldi-Markt + Getränkemarkt)
- Angenommener Anteil von Gütern des aperiodischen Bedarfs beim neuen Aldi-Markt beträgt 10 % der Gesamtverkaufsfläche, sodass **90 %** auf **Güter des periodischen Bedarfs** aufgeteilt werden
- Randsortimente neben Nahrungs- und Genussmitteln (periodisch: Drogerie- und Parfümeriewaren; Schnittblumen, Floristik; Zeitschriften, Zeitungen) (aperiodisch: Oberbekleidung; Wäsche, sonstige Bekleidung; Zoobedarf; Eisenwaren, Baumarktartikel; Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat; Computer, Büro-/ Telekommunikation; Pflanzen, Gartenbedarf) nicht umverteilungsrelevant
 - Mit einem Gesamtverkaufsflächenzuwachs der Randsortimente von nur 50 qm und einem absoluten addierten Einzelhandelsmehrumsatz von insgesamt nur 0,19 Mio. € jeweils für die einzelnen Randsortimente unterhalb der Nachweisgrenze
 - Insbesondere im aperiodischen Bedarfsbereich häufig wechselnde Aktionswaren, die für wechselnde Zusammensetzungen der Verkaufsfläche sorgen

▪ Umsätze

- Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung basiert auf Flächenproduktivitäten, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von Aldi-Märkten und Logo-Getränkemärkten in der Größenordnung orientieren und die ortsspezifische Wettbewerbssituation berücksichtigen
- Logo-Getränkemarkt aufgrund der zusätzlichen Attraktivität des Standorts im Planvorhaben bei gleich bleibender Verkaufsfläche mit leicht steigender Flächenproduktivität prognostiziert
- **Zu erwartender Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** des Gesamtvorhabens (Aldi-Markt + Logo-Getränkemarkt): **circa 1,58 Mio. € pro Jahr**
- **Umverteilungsrelevanter Umsatz (brutto)** des Gesamtvorhabens (Aldi-Markt + Logo-Getränkemarkt) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: **circa 1,39 Mio. € pro Jahr**

Auswirkungen des Planvorhabens

Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	1,25	90,0
ZV Innenstadt Hann. Münden	0,10	7,5
NVZ Hermannshagen	0,85	61,1
NVZ Auefeld	0,10	6,9
NVZ Königshof	0,12	8,5
NVZ Neumünden	0,05	3,5
Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden	>0,05	2,5
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,14	10,0
Gesamtsumme	1,39	100

Quelle: cima, 2019

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

- 90 % der durch das Planvorhaben generierten umverteilungsrelevanten Umsätze stammen aus dem Untersuchungsgebiet
- Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation vorrangig Umsatzumverteilungen im näheren Umfeld der geplanten Märkte am Standort Hinter der Blume und dadurch insbesondere im Nahversorgungszentrum Hermannshagen (61,1 % bzw. 0,85 Mio. €)
- Zusätzlich vereinzelt Umsatzumverteilungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den anderen drei Nahversorgungszentren (Auefeld, Königshof, Neumünden) und untergeordnet im sonstigen Stadtgebiet Hann. Münden

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	0,10	1,6	8,75	0,85	9,7	8,44	0,10	1,1

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	8,76	0,12	1,4	4,47	0,05	1,1	1,62	***	***

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF, 2019

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

- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren Auefeld, Königshof und Neumünden weisen Umsatzumverteilungsquoten von sehr deutlich unter 10 % auf, sodass eine Beeinträchtigung ihrer Funktionsfähigkeit nicht zu erwarten ist.
- Die Umsatzumverteilungsquote des Nahversorgungszentrums Hermannshagen in räumlicher Nähe zum Standort Hinter der Blume liegt ebenfalls, aber nur knapp, unterhalb der 10 %-Grenze mit einem Verdrängungsumsatz von circa 0,85 Mio. € (9,7 %). Neben dem dortigen 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. Städtebauliche Effekte im Sinne von Schließungen der Betriebe, Verödung oder Unterversorgung sind 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.

➤ **Das Planvorhaben in dem genannten Verkaufsflächenumfang kann daher als verträglich eingestuft werden.**

Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

Vereinbarkeit 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 Verkaufsflächenenerweiterungen 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 Mineralölzeugnissen 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, insofern im Rahmen dieses Verträglichkeitsgutachtens / dieser Einzelfallprüfung die großflächige Verträglichkeit nachgewiesen wird.

- **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 zusätzlichen 280 qm Verkaufsfläche (Nahrungs- und Genussmittel) entspricht somit diesem Ziel des Einzelhandelskonzeptes.**
 - 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 beiden Planvorhaben am Standort Hinter der Blume (Aldi-Markt, Getränkemarkt) agglomerierend bewertet werden.**
 - 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 auch der Standort Hinter der Blume als potenzieller solitärer Nahversorgungsstandort nach Möglichkeit entwickelt werden sollte.**
- **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	Hann. Münden	50,5	9	4,52	77
	sonstige Orte			1,36	23
	Summe	50,5		5,88	100
sonstige Randsortimente	Hann. Münden	36,7	2	0,56	75
	sonstige Orte			0,19	25
	Summe	36,7		0,75	100
Vorhaben insgesamt (inkl. Randsortimente)	Hann. Münden	87,3	6	5,08	77
	sonstige Orte			1,55	23
	Summe	87,3		6,63	100

Quelle: cima, 2019

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

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt es in der Stadt Hann. Münden ein Nachfragepotenzial von 50,5 Mio. €. Für das Planvorhaben des Aldi-Marktes in Kombination mit dem Getränkemarkt am Standort Hinter der Blume ergibt sich aus den gewichteten Bindungen der einzelnen Orts- und Stadtteile eine Potenzialbindung von circa 9 %. Diese führt zu einem Umsatzanteil von circa 4,52 Mio. € am Nachfragepotenzial der Einwohner im Stadtgebiet und damit circa 77 % des prognostizierten Gesamtumsatzes des Planvorhabens (5,88 Mio. €) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Somit liegt der Umsatzanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln wie auch den sonstigen Randsortimenten und dem gesamten Vorhaben mit allen Sortimenten von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches unterhalb der festgesetzten maximalen 30 %.

➤ **Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.**

■ Definition des Integrationsgebotes

- „¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). ²Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. ³Neue 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)

■ Anwendung des Integrationsgebotes („Ausnahme vom Integrationsgebot“)

- Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs
 - Die Bushaltestelle „Linzeweg“ liegt nordwestlich des Standortes in circa 150 Meter Entfernung und hat eine größtenteils stündliche Taktung, eine Anbindung ist damit gegeben.
 - Aufteilung periodischer und aperiodischer Sortimente
 - Beide im Planvorhaben dargestellten Betriebe haben einen mindestens 90 %-igen Anteil an periodischen Sortimenten.
 - Lage im zentralen Siedlungsgebiet
 - Der Standort befindet im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Hann. Münden.
 - Räumlich funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten
 - Es existiert ein klarer direkter funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten im Stadtteil Questenberg. 2.078 Einwohner können den Standort fußläufig innerhalb von 10 Minuten erreichen. Gleichwohl ist es darüber 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.
 - Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe zur Nichtansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lage
 - Diese städtebaulich integrierte Lage ist durch die Wallanlage um die Altstadt herum räumlich begrenzt. Zudem ist die Gebäudestruktur durch kleine und häufig denkmalgeschützte Gebäude geprägt. Aktuell und in absehbarer Zeit ist daher keine Entwicklung erkennbar, die ein solches Planvorhaben auch in der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich und städtebaulich integrierter Lage ermöglichen würde.
 - 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 der Standort Hinter der Blume zählt. Das Einzelhandelskonzept dient damit als städtebauliches Konzept.
- **Die Ausnahme vom Integrationsgebot kann daher angewendet werden, da mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept ein städtebauliches Konzept mit den thematisierten Inhalten vorliegt. Zudem stellt die Verlagerung eine deutliche Verbesserung der Integration des Aldi-Marktes dar.**

- **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 fast alle zentralen Versorgungsbereiche eine Umsatzumverteilungsquote von deutlich unter 10 % festgestellt werden. Lediglich für das Nahversorgungszentrum Hermannshagen liegt sie nur knapp unterhalb der Grenze. Allerdings sind keine städtebaulichen Effekte im Sinne von Schließungen zu erwarten und insbesondere die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist nicht gefährdet.
- **Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.**

Abschließende Bewertung und Empfehlung

■ Planvorhaben

- Verlagerung des Aldi-Marktes vom Standort Göttinger Straße (720 qm VKF) zum Standort Hinter der Blume (1.050 qm VKF) mit Fortbestehen des dort vorhandenen Getränkemarktes in gleicher Verkaufsflächengröße (430 qm VKF)

■ Auswirkungen des Planvorhabens

- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und die Nahversorgungszentren Auefeld, Neumünden und Königshof werden nicht in ihrer Funktionalität beeinträchtigt. Es zeigen sich mit einer Umsatzumverteilungsquote von 9,7 % leichte Beeinträchtigungen für das Nahversorgungszentrum Hermannshagen. Diese liegen aber knapp unterhalb der 10 %-Grenze. Da städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen nicht zu befürchten sind, 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.

■ Abschließende Empfehlung

- Das Planvorhaben mit dem Aldi-Markt und Getränkemarkt liegt am Standort Hinter der Blume deutlich besser integriert als aktuell an der Göttinger Straße. Viele Einwohner im Stadtteil Questenberg wohnen so in unmittelbarer Nähe zum Markt. Eine Erweiterung und Modernisierung ist für einen modernen und attraktiven Marktauftritt der Hann. Mündener Betriebe grundsätzlich zu empfehlen. Die Prüfung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie der raumordnerischen Ge- und Verbote haben keine entscheidende Beeinträchtigung gezeigt.
- **Das Planvorhaben ist somit als verträglich zu beurteilen.**

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes 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.

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