

Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld 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 20. Mai 2021

Martin Kremming (Büroleitung)
Benjamin Kemper (Projektleitung)
Marc Peus (Bearbeitung)

**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
- Berücksichtigung anderer Planvorhaben
- Abschließende Bewertung und Empfehlung

Auftrag und Aufgabenstellung

■ Vorhaben

- Prüfung der Modernisierung und geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche des HIT-Marktes im Auefeld 9 von aktuell 2.235 qm auf zukünftig circa 2.400 qm bei gleichzeitigem Wegfall des HIT-Getränkemarktes auf ehemals 445 qm
 - Tatsächliche Verkaufsfläche des HIT-Marktes nach jetzigem Planungsstand ohne die vom Verkaufsvorgang vollständig abgetrennten Flächen für Leergutvorraum/Leergutannahme nur circa 2.325 qm; geprüft wird für mögliche geringfügige Änderungen in der Feinplanung dem „Worst-Case“-Ansatz folgend die größere Fläche (2.400 qm)
- Prüfung der Erweiterung der Verkaufsfläche der integrierten Bäckerei von 20 qm auf circa 100 qm
 - Tatsächliche Verkaufsfläche der Bäckerei nach jetzigem Planungsstand ohne die vom Verkaufsvorgang vollständig abgetrennten Flächen für Sitzbereich/Vorbereitung nur circa 27 qm; geprüft wird für mögliche geringfügige Änderungen in der Feinplanung dem „Worst-Case“-Ansatz folgend die größere Fläche (100 qm)
- Darüber hinaus Prüfung der Ansiedlung eines ROSSMANN-Marktes auf einer Verkaufsfläche von 660 qm in einem benachbarten Gebäude
- Dazu Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

■ Untersuchungsdesign

- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darstellung und Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Neuaufstellung und Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet
- Raumordnerische Prüfung des Vorhabens und Prüfung auf Vereinbarkeit mit EHK
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

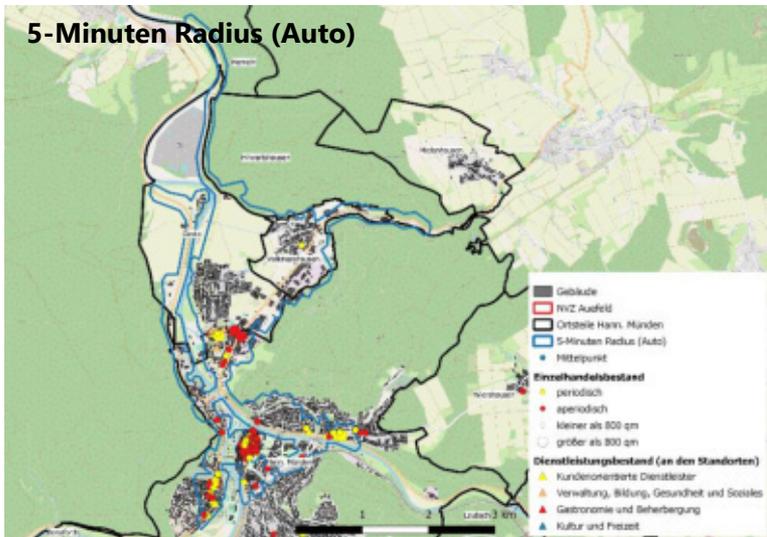
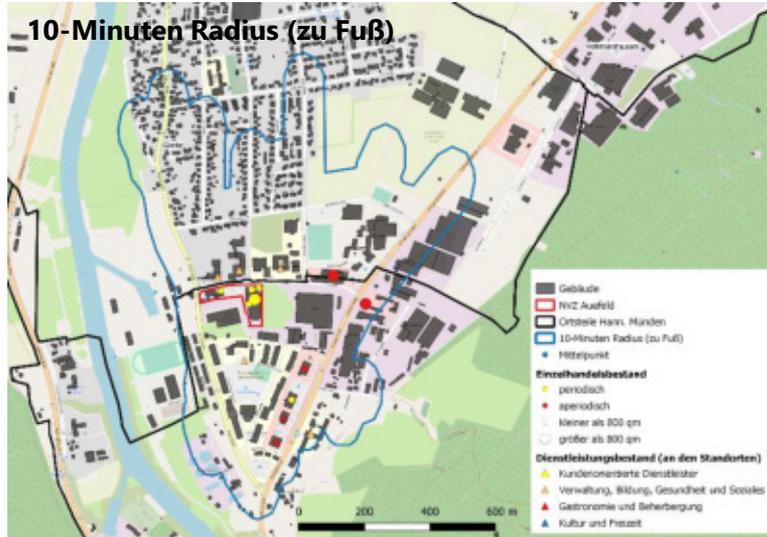
■ Methodik

- „Worst-Case-Ansatz“ = maximal zu erwartende Verdrängungswirkungen
- Einzelhandelsbestand basierend auf einer Vollerhebung für den gesamten Landkreis Göttingen von Februar bis April 2018, ergänzt durch eine Überprüfung im Jahr 2021 sowie eine Erhebung aller Betriebe in Reinhardshagen, die Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren anbieten, jeweils durch die CIMA
- Bezug der Untersuchung schwerpunktmäßig auf die vorhabenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren

Darstellung des Planvorhabens

Darstellung des Planvorhabens

Aktueller HIT-Markt im Nahversorgungszentrum Auefeld



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

Darstellung des Planvorhabens

Aktueller HIT-Markt im Nahversorgungszentrum Auefeld

cima.



Quelle: cima, 2019

Darstellung des Planvorhabens

Zukünftiges Nahversorgungszentrum Auefeld – Visualisierung

CIMA.



Quelle: Modulus Real Estate GmbH, 04/2021

Darstellung des Planvorhabens

HIT-Markt – Lageplan und Verkaufsflächenberechnung



Objekt: **Neubau HIT Markt**
 Am Auefeld 9
 34346 Hann. Münden

Bauherr: **Carlus Retail 12 GmbH**
 Billeweg 43
 21465 Wentorf bei Hamburg

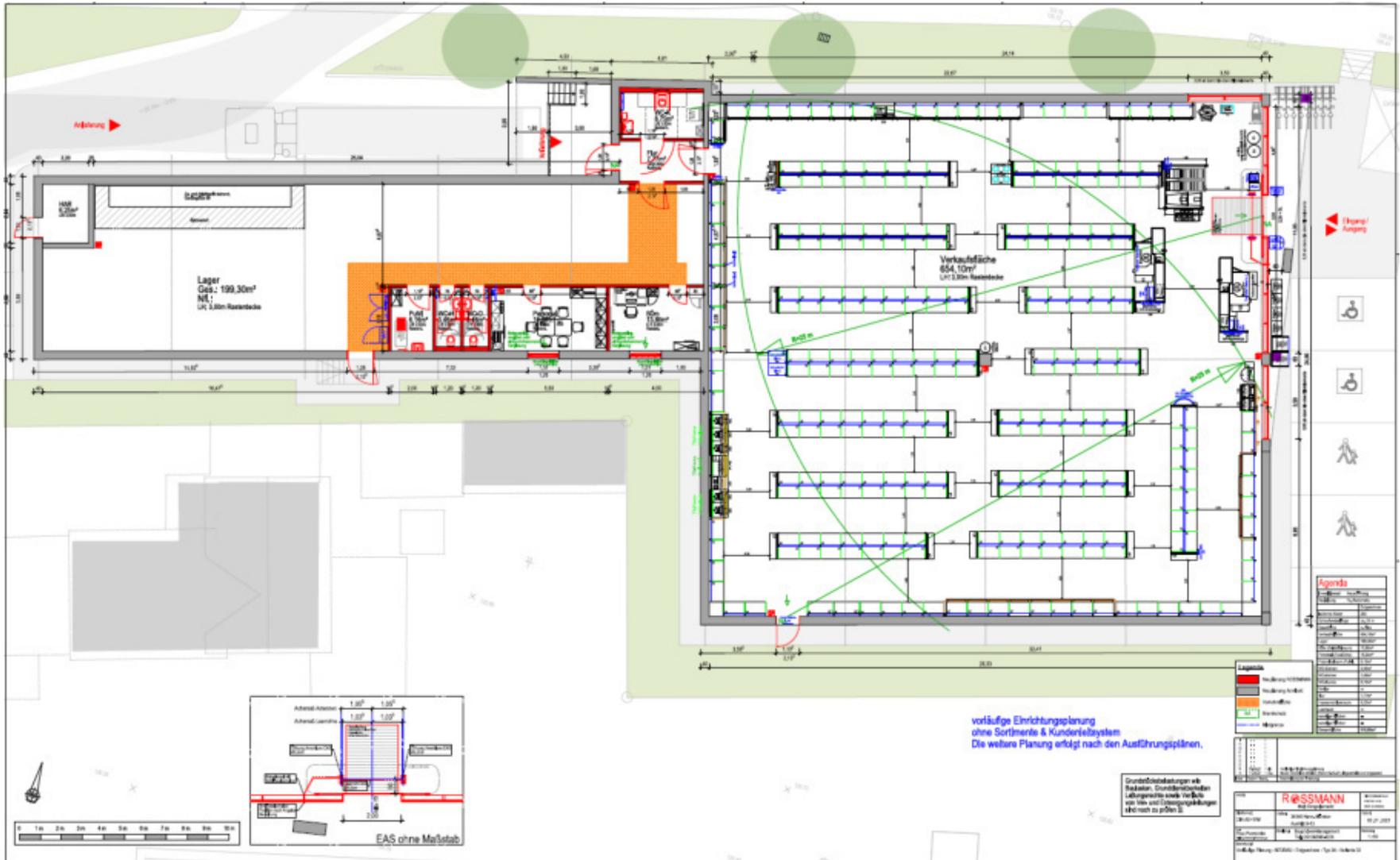
Verkaufsflächenberechnung Stand 30.04.2021

Raumbezeichnung	anrechenbare Fläche
Bäcker Theke	27 m²
Mail	90 m²
Mail vor OG-Kühlung	9 m²
Windfang	21 m²
HIT Verkauf mit Kassen	2.104 m²
Thekenbereich Verkauf	101 m²
Leergutannahme	29 m²
Bäcker Sitzen	47 m²
Bäcker Vorbereitung	24 m²
Leergut	41 m²
Verkaufsfläche gesamt	2.492 m²



Darstellung des Planvorhabens

ROSSMANN-Markt – Lageplan

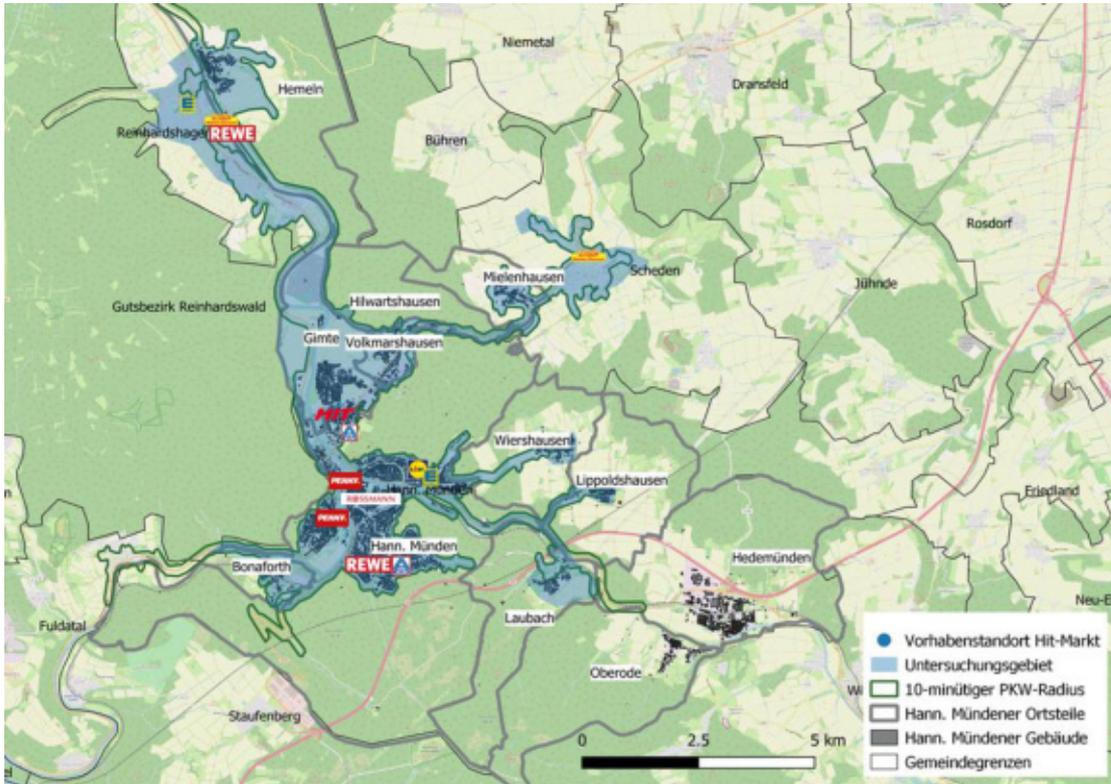


Quelle: DIRK ROSSMANN GmbH, 01/2021

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet



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

Quelle: cima, 2021

■ Zusammensetzung

- Bestandteil des Untersuchungsgebietes sind die Hann. Mündener Ortsteile Hann. Münden, Bonaforth, Laubach, Lippoldshausen, Wiershausen, Volkmarshausen, Gimte und Hemeln sowie die Gemeinde Scheden im Landkreis Göttingen und die Gemeinde Reinhardshagen im Landkreis Kassel.
- Die Auswahl wird begründet durch die Einzelhandelbestandsstrukturen sowie eine Annäherung über einen circa 10-minütigen PKW-Radius, da das Vorhaben durch die Größe des HIT-Marktes sowie der Agglomerationswirkungen mit dem ROSSMANN-Markt relativ weiträumig wirkt. Relevant für die Abgrenzung ist insbesondere der nahegelegene Wettbewerb in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren.
- Nachfolgend werden die städtebaulich integrierten Lagen und sonstigen Standorte sowie Wettbewerber in diesem Untersuchungsgebiet in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren konkret im Einzelnen dargestellt.
- Die nächstgelegenen Drogeriemärkte außerhalb von Hann. Münden befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes erst in Kassel (u. a. nächstgelegene DM-DROGERIE-MARKT, 20 Minuten PKW-Entfernung), Hofgeismar (u. a. nächstgelegene ROSSMANN, 29 Minuten PKW-Entfernung) und Göttingen (u. a. nächstgelegene ROSSMANN, 30 Minuten PKW-Entfernung).

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Marktanalytische Struktur

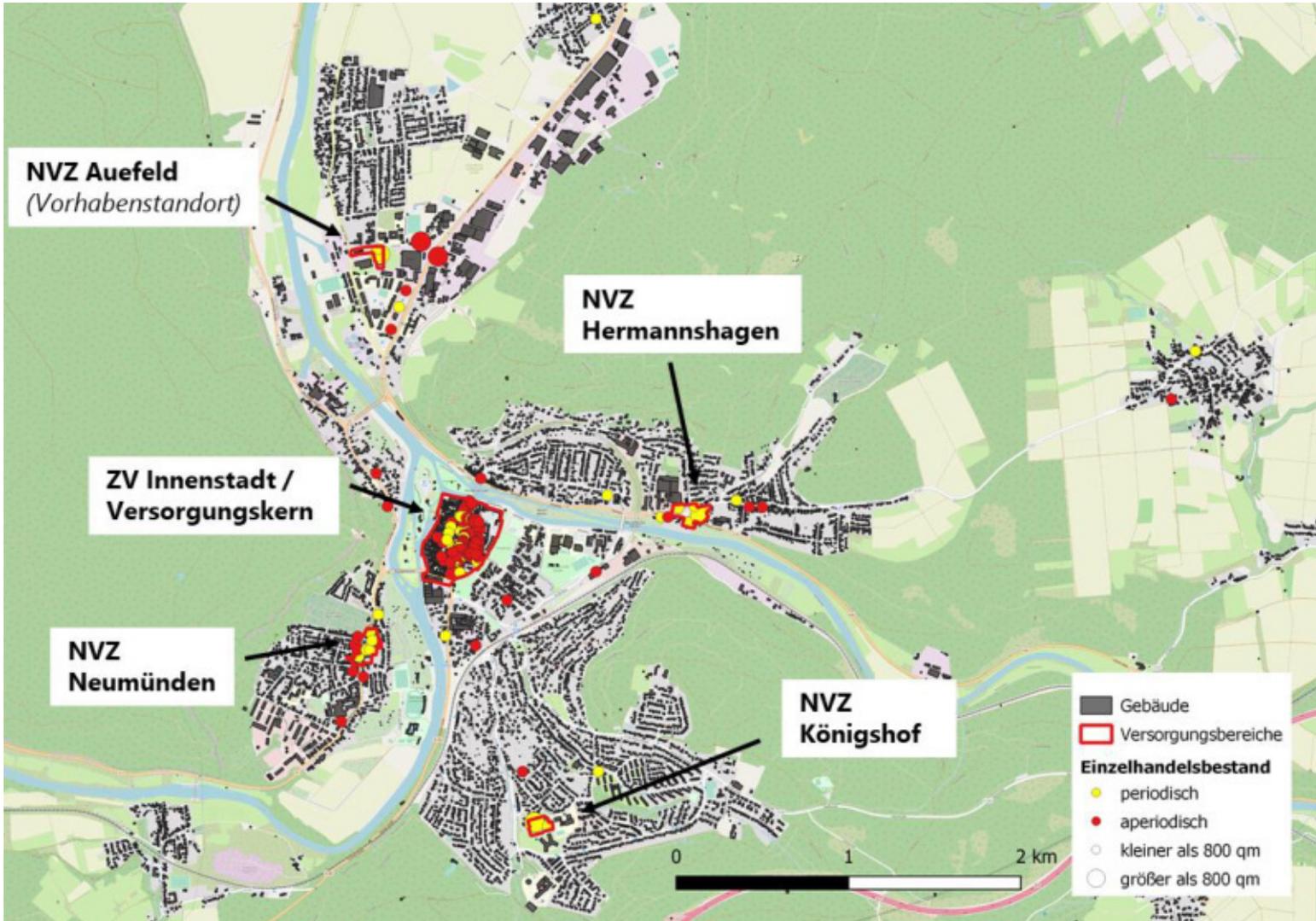


Ortsteile	Einwohner	Kaufkraftkennziffer (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Hann. Münden (Stadt Hann. Münden)	16.252	97,0	33,8
Bonaforth (Stadt Hann. Münden)	477	97,0	1,0
Laubach (Stadt Hann. Münden)	350	97,0	0,7
Lippoldshausen (Stadt Hann. Münden)	615	97,0	1,3
Wiershausen (Stadt Hann. Münden)	689	97,0	1,4
Volkmarshausen (Stadt Hann. Münden)	762	97,0	1,6
Gimte (Stadt Hann. Münden)	1.853	97,0	3,9
Hemeln (Stadt Hann. Münden)	924	97,0	1,9
Scheden (Gemeinde Scheden)	1.406	99,1	3,0
Dankelshausen (Gemeinde Scheden)	256	99,1	0,5
Gemeinde Reinhardshagen	4.435	92,2	8,8
Untersuchungsgebiet gesamt	28.019	96,4	57,9

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 (Quellen: Stadt Hann. Münden, 29.01.2019; Statistik.Hessen, 30.06.2018; Landkreis Göttingen, 31.12.2017) im Untersuchungsgebiet und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Gemeinden.

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Zentrenstruktur Hann. Münden

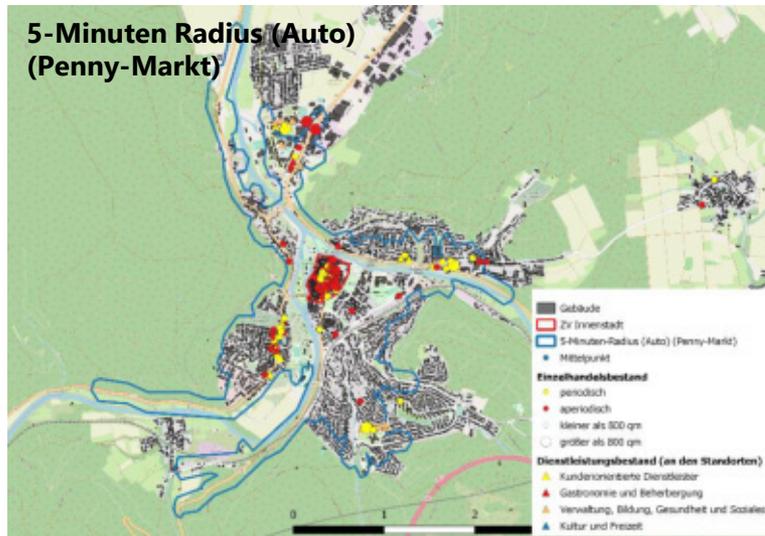
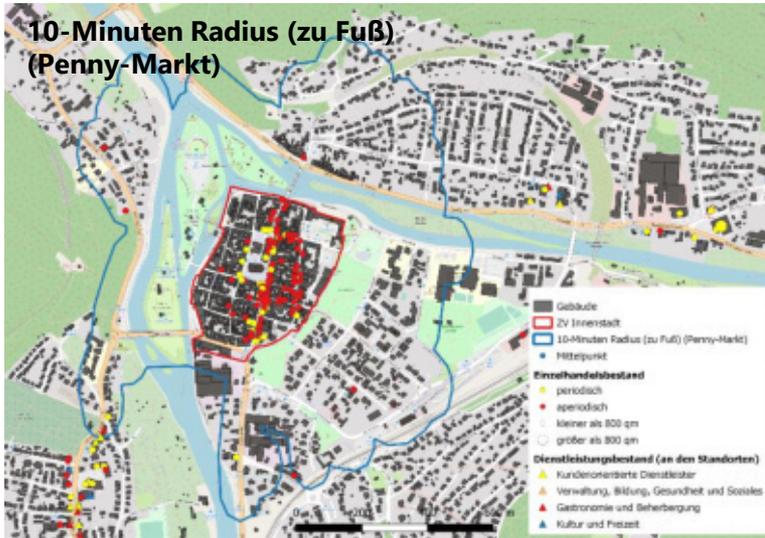


Kartengrundlage: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, Daten der Stadt Hann. Münden

Quelle: cima, 2019

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

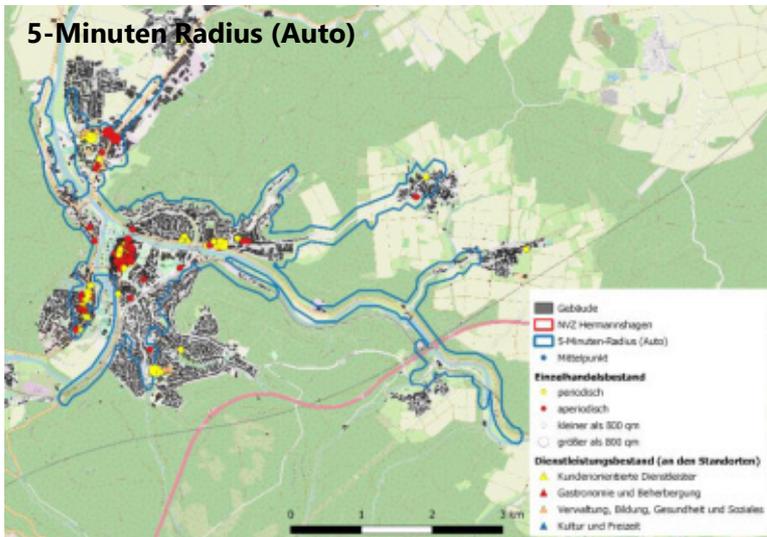
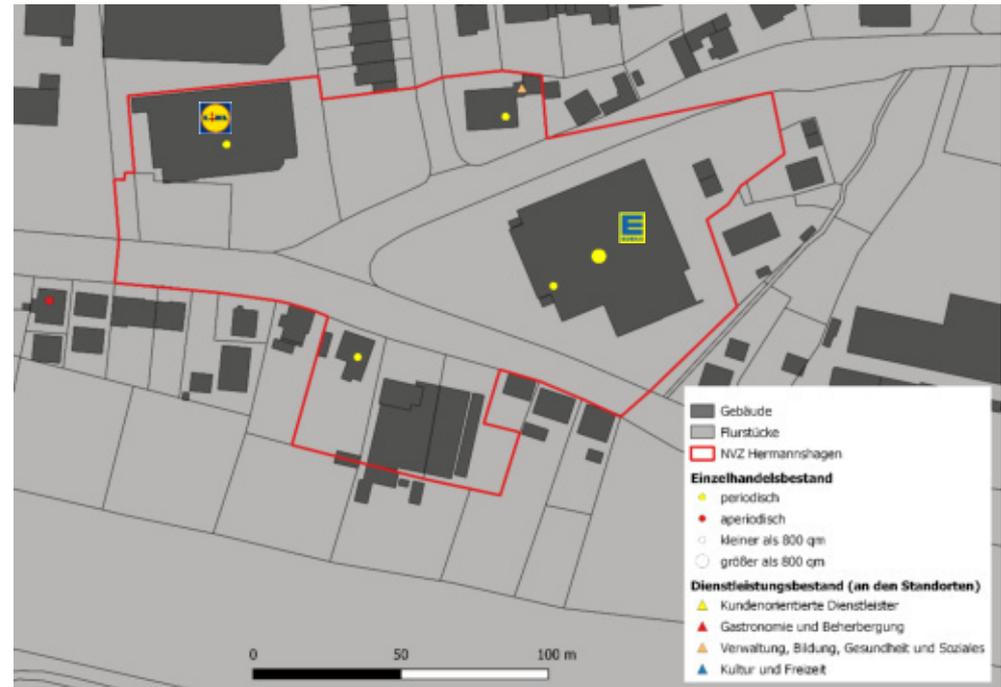
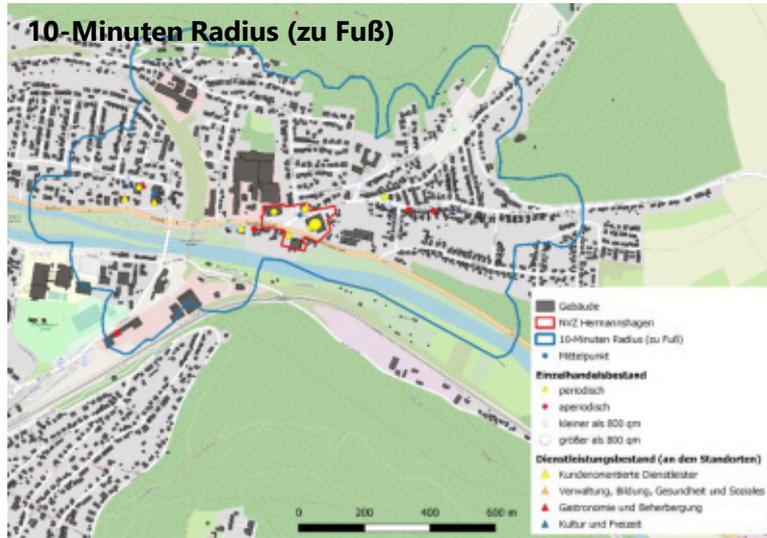
cima.



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

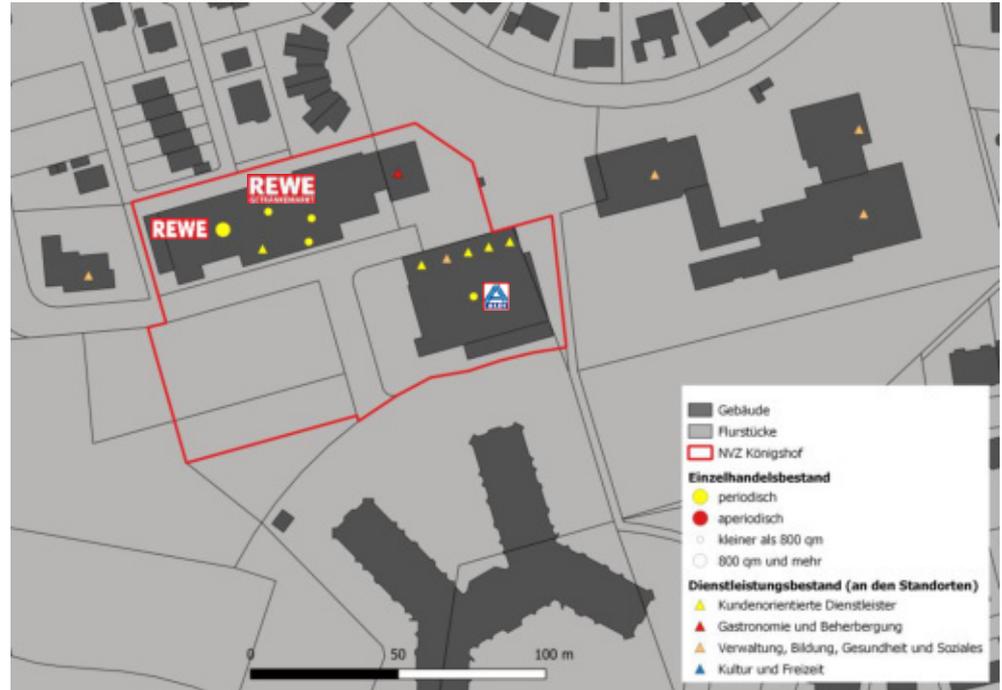
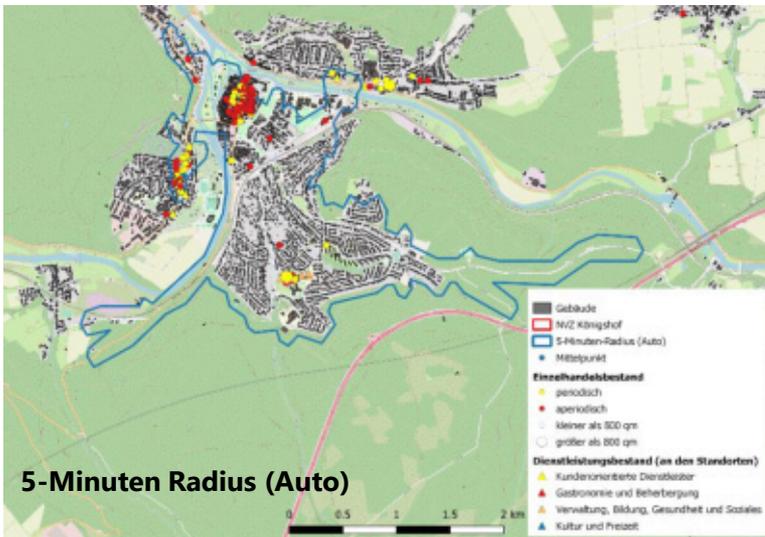
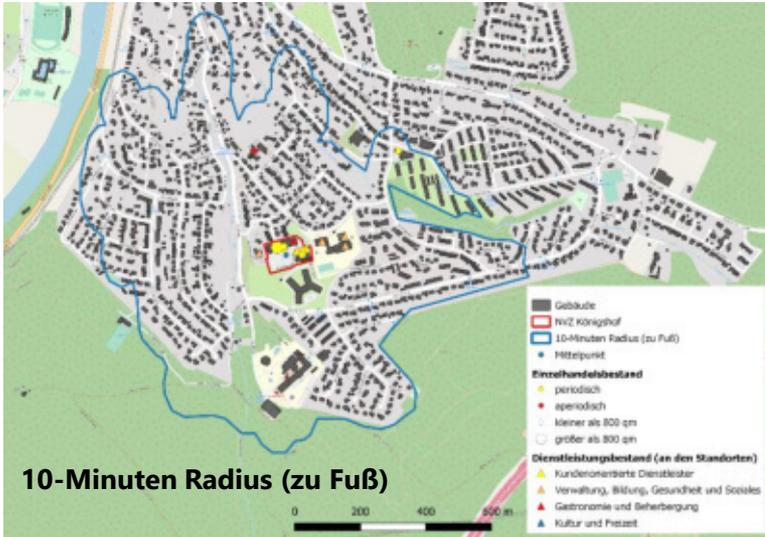
Wettbewerb – Nahversorgungszentrum Hermannshagen



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

cima.

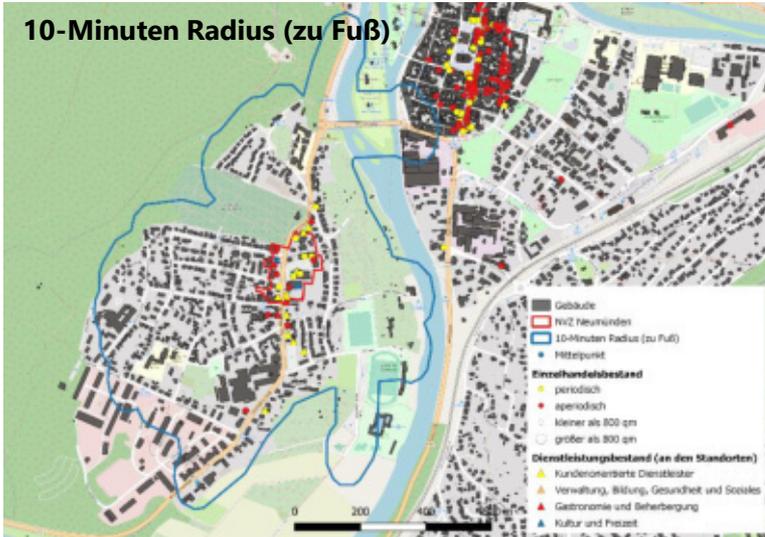


Quelle: cima, 2019

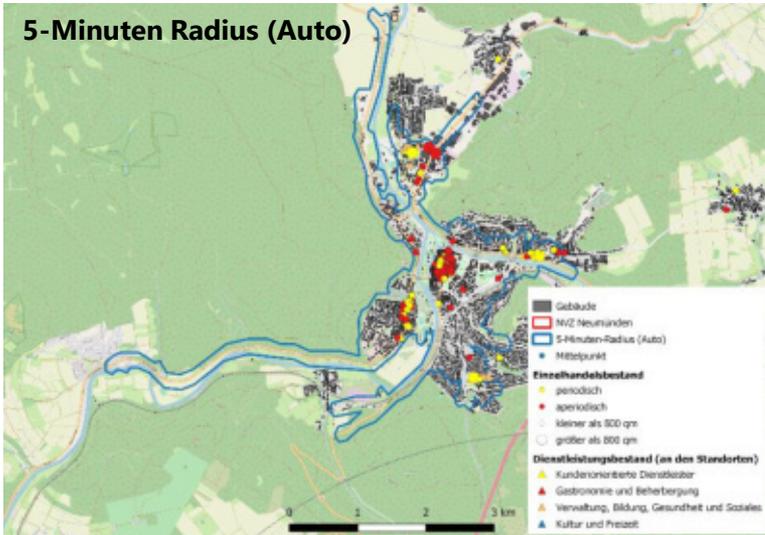
Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

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

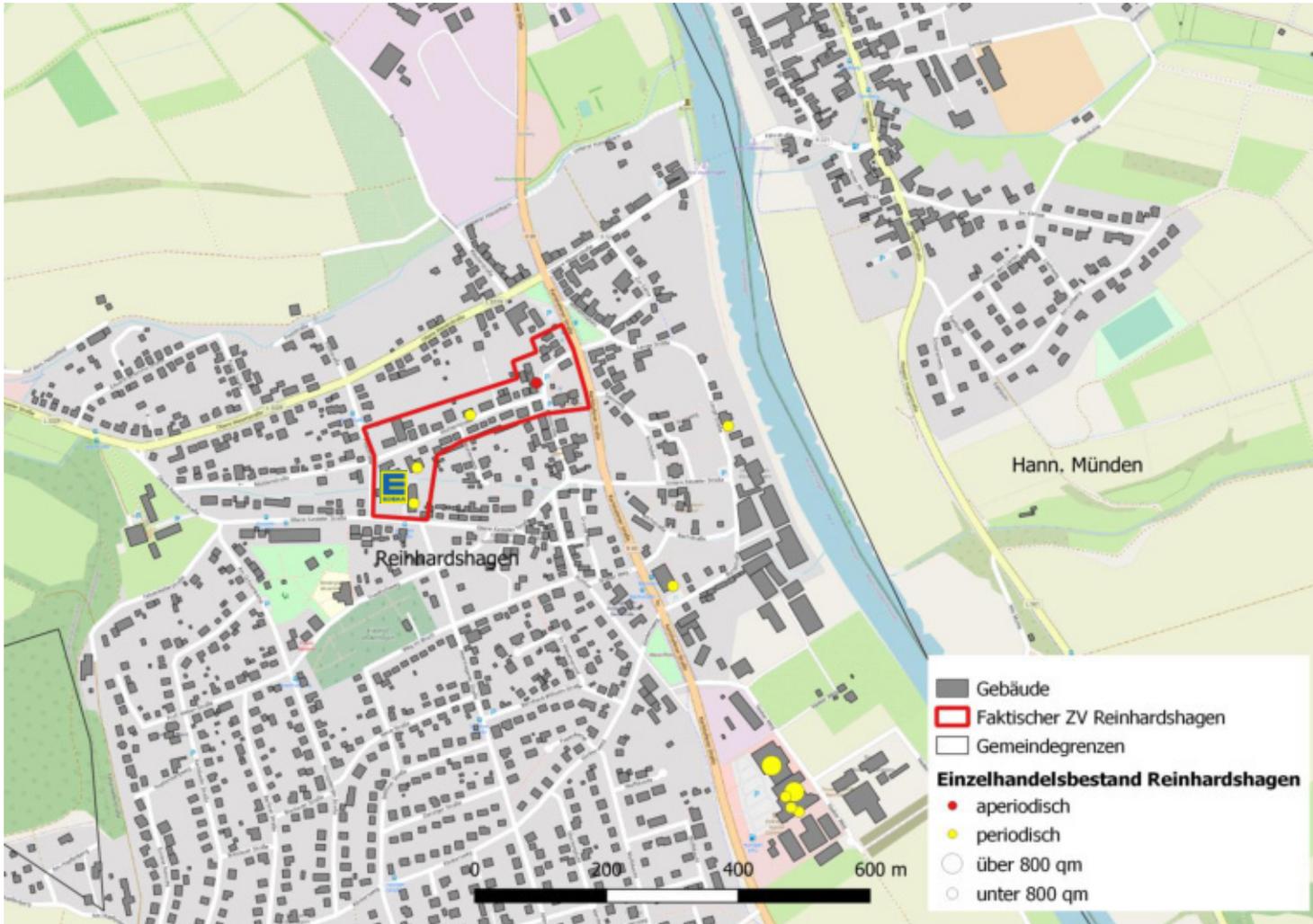
cima.



Quelle: cima, 2019

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb – Faktischer ZV Reinhardshagen



Kartengrundlage: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Quelle: cima, 2021

Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb – Faktischer ZV Reinhardshagen

cima.



Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

Wettbewerb – (Weitere) Betriebe im Untersuchungsgebiet

cima.

Bestand

▪ Dargestellte Zentrenstruktur

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: PENNY-Markt (PWK-Entfernung zum Vorhabenstandort: 5 min/3,0 km), ROSSMANN-Markt (5 min/2,9 km)
- Nahversorgungszentrum Hermannshagen: EDEKA-Markt (5 min/3,1 km) und LIDL-Markt (5 min/3,0 km)
- Nahversorgungszentrum Königshof: ALDI- und REWE-Markt (jeweils 8 min/4,5 km)
- Nahversorgungszentrum Neumünden: PENNY-Markt (5 min/2,9 km)
- Faktischer zentraler Versorgungsbereich Reinhardshagen: EDEKA-Markt (12 min/11,9 km)

▪ Weiteres Untersuchungsgebiet

- Ergänzungsstandort Göttinger Straße Hann. Münden: ALDI-Markt (3 min/0,8 km)
- Reinhardshagen: REWE- und NETTO-Markt (jeweils 12 min/10,9 km)
- Scheden: NETTO-Markt (9 min/7,4 km)
- Darüber hinaus, wie auch in den Zentren, lediglich Lebensmittelhandwerk und weitere kleinere Geschäfte mit geringeren Verkaufsflächen

ALDI-Markt, Göttinger Straße, Hann. Münden



Quelle: cima, 2019

REWE- und NETTO-Markt, Vaaker Weg, Reinhardshagen



Quelle: cima, 2019



Quelle: cima, 2019

NETTO-Markt, Gewerbegebiet, Scheden



Quelle: cima, 2019

Auswirkungen des Planvorhabens

Auswirkungen des Planvorhabens

Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens



CIMA Warengruppe	Bestand HIT-Markt (Auefeld)		Bestand HIT-Getränkemarkt (Auefeld)		Bestand BÄCKEREI RUCH (Auefeld)		Bestand insgesamt (Auefeld)		Planung Hit (Auefeld)		Planung Bäckerei (Auefeld)		Planung ROSSMANN (Auefeld)		Planung insgesamt (Auefeld)		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt (Auefeld)	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.840	8,27	445	0,67	20	0,24	2.305	9,18	2.160	9,51	100	0,39	595	2,66	2.855	12,56	550	3,38
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.645	7,53	445	0,67	20	0,24	2.110	8,44	1.950	8,97	100	0,39	90	0,39	2.140	9,75	30	1,31
davon Drogerie- und Parfümeriewaren	175	0,66					175	0,66	140	0,32			505	2,27	645	2,59	470	1,93
Aperiodischer Bedarf gesamt	395	0,75					395	0,75	240	0,56			65	0,18	305	0,74	-90	-0,01
Gesamt	2.235	9,02	445	0,67	20	0,24	2.700	9,93	2.400	10,07	100	0,39	660	2,84	3.160	13,30	460	3,37

Quelle: cima, 2021

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

Verkaufsflächen

- Werte basieren auf Angaben des Auftraggebers
- Wegfall des HIT-Getränkemarktes, Erweiterung des HIT-Marktes sowie der Bäckerei und zusätzlicher Drogeriefachmarkt ROSSMANN, Erweiterung der **Gesamtverkaufsfläche** von **2.700 qm** (HIT-Markt + HIT-Getränkemarkt + BÄCKEREI RUCH) auf **3.160 qm** (HIT-Markt + Bäckerei + ROSSMANN)
- Angenommener Anteil von Gütern des aperiodischen Bedarfs beim neuen HIT-Markt und bei ROSSMANN beträgt jeweils 10 % der Gesamtverkaufsfläche, sodass **90 % auf Güter des periodischen Bedarfs** aufgeteilt werden
- Randsortimente neben Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerie- und Parfümeriewaren (periodisch: Schnittblumen, Floristik; Zeitschriften, Zeitungen) (aperiodisch: Oberbekleidung; Wäsche, sonstige Bekleidung; Bücher; Schreibwaren; Zoobedarf; Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat; Elektrogeräte, Leuchten; Fahrräder; Kfz-Zubehör; Pflanzen, Gartenbedarf) mit einem Gesamtverkaufsflächenrückgang von 40 qm

Umsätze

- Die Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung basiert auf Flächenproduktivitäten, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von Bäckereien, HIT-Märkten sowie ROSSMANN-Märkten in der Größenordnung orientieren und die ortsspezifische Wettbewerbssituation sowie die Struktur des Standortes berücksichtigen.
- EHI Retail Institute GmbH Studie Stationärer Einzelhandel Deutschland 2019:
Rossmann – Durchschnittlich pro Standort 580 qm Verkaufsfläche; 5.340 €/qm Flächenproduktivität; circa 3,10 Mio. € Umsatz
HIT – Durchschnittlich pro Standort 3.080 qm Verkaufsfläche; 5.276 €/qm Flächenproduktivität; circa 16,25 Mio. € Umsatz
- Der Umsatz der beiden Märkte ist jeweils leicht unterdurchschnittlich, da die Durchschnittswerte deutschlandweit auch größere Städte mit einem größerem Nachfrage- und Umsatzpotenzial als Hann. Münden berücksichtigen, es bei Drogerie- und Parfümeriewaren bereits einen ROSSMANN-Markt in Hann. Münden gibt und auch bei Nahrungs- und Genussmitteln das Potenzial durch andere Anbieter vor Ort eingeschränkt wird.
Zu erwartender Einzelhandelsmehrumsatz (brutto) des Gesamtvorhabens (HIT-Markt + ROSSMANN-Markt + Bäckerei): **circa 3,37 Mio. € pro Jahr**
- **Umverteilungsrelevanter Umsatz (brutto)** des Gesamtvorhabens (HIT-Markt + ROSSMANN-Markt + Bäckerei) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei **circa 1,31 Mio. € pro Jahr** und im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren bei **circa 1,93 Mio. € pro Jahr**
- Der Gesamtumsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens steigt trotz insgesamt geringem Gesamtverkaufsflächenzuwachs mit einer erhöhten Flächenproduktivität an, da die Gesamtattraktivität des Standorts durch die Neuaufstellung des HIT-Marktes und die Kopplungswirkungen mit dem Drogeriefachmarkt erhöht wird.
- Der Umsatz des Hit-Marktes im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren wird mit einem Rückgang der Flächenproduktivität prognostiziert, da einige Einkäufe vor Ort durch den Drogeriefachmarkt ersetzt werden.

Auswirkungen des Planvorhabens

Umsatzherkunft des Planvorhabens



Nahrungs- und Genussmittel

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	1,24	95,0
ZV Innenstadt Hann. Münden	0,14	10,9
NVZ Hermannshagen	0,27	20,3
NVZ Königshof	0,16	12,3
NVZ Neumünden	0,16	12,4
Faktischer ZV Reinhardshagen	0,05	4,1
Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden	0,18	13,8
Sonstiges Untersuchungsgebiet (Scheden und Reinhardshagen)	0,28	21,2
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,07	5,0
Gesamtsumme	1,31	100

Quelle: cima, 2021

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

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
- Eine interne Umsatzumverteilung im Nahversorgungszentrum Auefeld selbst zwischen dem HIT-Markt und dem ROSSMANN-Markt wird berücksichtigt, indem insbesondere die Umsätze des HIT-Marktes im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren geringer eingeschätzt werden.

Ergebnis der Umverteilung

- 95 % der durch das Planvorhaben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel generierten Umsätze und 90 % im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren stammen aus Umsatzumverteilungen aus dem Untersuchungsgebiet. Bei Drogerie- und Parfümeriewaren ist die Konkurrenzsituation im Untersuchungsgebiet geringer und Drogeriefachmärkte in den nächstgelegenen Oberzentren Göttingen und Kassel sind untergeordnet durch diffuse Umverteilungen auch vom Planvorhaben betroffen.
- Die Umverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln fallen auf verschiedene Bereiche, zu denen aufgrund der Lage im nördlichen Stadtgebiet am stärksten das sonstige Untersuchungsgebiet (Scheden und Reinhardshagen) mit drei Bestandsmärkten sowie das Nahversorgungszentrum Hermannshagen mit zwei Bestandsmärkten zählen.
- Die Umverteilung bei Drogerie- und Parfümeriewaren fällt primär auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit dem einzigen Drogeriefachmarkt im Untersuchungsgebiet (56,7 %). Der Rest verteilt sich ebenfalls primär auf das Nahversorgungszentrum Hermannshagen und das sonstige Untersuchungsgebiet (Scheden und Reinhardshagen) sowie die weiteren Standorte.

Drogerie- und Parfümeriewaren

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	1,74	90,0
ZV Innenstadt Hann. Münden	1,09	56,7
NVZ Hermannshagen	0,20	10,2
NVZ Königshof	0,11	5,5
NVZ Neumünden	0,03	1,5
Faktischer ZV Reinhardshagen	0,06	3,1
Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden	0,06	3,2
Sonstiges Untersuchungsgebiet (Scheden und Reinhardshagen)	0,19	9,8
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,19	10,0
Gesamtsumme	1,93	100

Quelle: cima, 2021

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Auswirkungen des Planvorhabens

Ökonomische Wirkungsprognose (Umverteilungseffekte)



CIMA Warengruppe	ZV Innenstadt Hann. Münden			NVZ Hermannshagen			NVZ Königshof			NVZ Neumünden		
	Umsatz aktuell		Verdrängungsumsatz	Umsatz aktuell		Verdrängungsumsatz	Umsatz aktuell		Verdrängungsumsatz	Umsatz aktuell		Verdrängungsumsatz
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6,50	0,14	2,2	8,75	0,27	3,0	8,76	0,16	1,8	4,47	0,16	3,6
Drogerie- und Parfümeriewaren	3,66	1,09	29,9	0,94	0,20	20,9	0,51	0,11	20,8	0,16	***	***

CIMA Warengruppe	Faktischer ZV Reinhardshagen			Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden			Sonstiges Untersuchungsgebiet (Scheden und Reinhardshagen)		
	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	1,79	0,05	3,0	5,53	0,18	3,3	13,65	0,28	2,0
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,28	0,06	21,3	0,33	0,06	18,8	1,02	0,19	18,6

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 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

- Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegen die Umsatzumverteilungsquoten aufgrund der geringeren absoluten Umsatzumverteilung und gut aufgestellten Standortbereiche in allen betrachteten zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standorten des Untersuchungsgebietes deutlich unter der 10 %-Schwelle. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit ist eindeutig nicht zu erwarten.
- Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren liegen die Umsatzumverteilungsquoten dagegen überall und insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt über 10 %, sodass spürbare Auswirkungen auf den dort angesiedelten ROSSMANN-Markt entfaltet werden. Da es sich bei beiden Drogeriefachmärkten um ROSSMANN handeln würde und der Anbieter den Innenstadtstandort nicht verlassen möchte, sind städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen nicht zu erwarten. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung des Drogeriefachmarktes mit 800 qm Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Auefeld liegt der Verdrängungsumsatz vor allem für den zentralen Versorgungsbereich niedriger. Die Kundschaft und Einkaufsmotivation in der Innenstadt weicht von der am Nahversorgungsstandort Auefeld ab. Der ROSSMANN-Markt im zentralen Versorgungsbereich zielt dabei insbesondere auf die Mitnahmeeffekte bei Erledigungen und Einkäufen der Innenstadtbesucher ab. Der neue Standort ermöglicht verstärkt eine gezielte Nahversorgung. Die Zentralität für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren) beträgt in der Stadt Hann. Münden heute lediglich 70,4 %, sodass Kaufkraftabflüsse gegenüber anderen Standorten außerhalb des Stadtgebietes zu verzeichnen sind. Durch das geringe Angebot wird auch die Gefahr weiterer Online-Käufe verstärkt. Für das Mittelzentrum Hann. Münden besteht somit das Potenzial eines zweiten Drogeriefachmarktes. Der Markt in der Innenstadt (circa 500 qm) ist heute konkurrenzlos. Daher ist es wichtig, diese Einseitigkeit nicht weiter zu fördern und einen gesunden Wettbewerb annähernd auf Augenhöhe zu schaffen, was mit einem Planvorhaben der Größenordnung 660 qm und der unterschiedlichen Zielgruppen möglich ist. An den sonstigen Standorten werden Drogerie- und Parfümeriewaren in den Lebensmittelmärkten nur als Randsortiment angeboten und der Angebots- und Umsatzschwerpunkt liegt deutlich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Somit ist für diese Standorte nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.

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

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 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 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. In den Nahversorgungszentren ist großflächiger Einzelhandel in den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (HIT-Markt mit Nahrungs- und Genussmitteln, ROSSMANN-Markt mit Drogerie- und Parfümeriewaren) großflächig möglich.

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			
NWZ 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	
		keimelige Läden bis je ca. 50 m² Verkaufsfläche: ja	
NWZ 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	
		keimelige Läden bis je ca. 50 m² Verkaufsfläche: ja	
NWZ Auefeld	großflächig: nein	Vollversorger bis ca. 2.500 m² Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	*Drogeriefachmarkt bis max. 600 m² Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
		keimelige Läden bis je ca. 50 m² Verkaufsfläche: ja	
NWZ Neumünden	großflächig: nein	Discounter bis ca. 800 m² Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	Getränkemarkt bis ca. 500 m² Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
		*Drogeriefachmarkt bis max. 600 m² Verkaufsfläche	
		keimelige Läden bis je ca. 50 m² Verkaufsfläche: ja	
Einzelheimer herausgebetonter Nahversorgungsort			
Hedemünden	großflächig: nein	Vollversorger bis ca. 1.000 m² Verkaufsfläche	großflächig: nein
	kleinflächig: ja, als Randsortiment		kleinflächig: ja

Einkaufsstandorte			
Hinter der Bunte	großflächig: nein	Discounter bis ca. 1.500 m² Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	Getränkemarkt bis ca. 500 m² Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
CF Schröder	großflächig: nein	Discounter bis ca. 1.500 m² Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	Getränkemarkt bis ca. 500 m² Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
Sonstige Wohn- und Mischgebiete		keine Ansiedlung*	grundsätzlich keine Ansiedlung**
Sonderstandorte (Göttinger Straße, Ehemaliger Oüterbahnhof)		keine Ansiedlung*	keine Ansiedlung*
Gewerbegebiete und sonstige nicht integrierte Standorte		keine Ansiedlung*	keine Ansiedlung*
			grundsätzlich keine Ansiedlung, nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise möglich
Fußnoten / Hinweise			
Größflächigkeit / Kleinflächigkeit	Der Maßstab der Größflächigkeit orientiert sich an der Vermutungsregel des §11(3) Bauutzungsverordnung 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 NWZ, 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 Verkaufsfächereinstellungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz).		
Agglomeration	Bei Anordnungsverfahren 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 gehen somit gemeinsam als großflächiges Einzelhandelsprojekt.		
Vorgaben der Raumordnung	Das Standortkonzept stellt die Planungsziele der Stadt Hann. Münden dar. Unabhängig davon ist projektspezifisch nachzuweisen, dass die Ziele der Raumordnung (hier insbesondere das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Berücksichtigungsverbot) eingehalten werden.		
Ausnahmeregelung	Der Handel mit Kraftfahrzeugen, Landmaschinen, Brennstoffen und Messabweisgeräten 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 Betrieben (z. B. Holländer, Tinkler) 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 Vollversorger (hier: HIT-Markt) bis zu circa 2.500 qm und für kleinteilige Läden (hier: Bäckerei) bis je circa 50 qm Verkaufsfläche gegeben sind. Der HIT-Markt wird auf circa 2.400 qm geplant. Bei der geplanten Bäckerei ist anzumerken, dass die reine Verkaufsfläche lediglich circa 27 qm zuzüglich Sitzbereich und Vorbereitung beträgt.
- Für einen Drogeriefachmarkt, der außerhalb der Altstadt nur an einem Standort im Verbund mit einem Nahversorgungszentrum entwickelt werden soll, ist von der Stadt Hann. Münden als Richtlinie eine maximale Verkaufsfläche von 600 qm festgesetzt worden. Im Nahversorgungszentrum Auefeld besteht dieser geforderte Verbund. Der geplante ROSSMANN-Markt auf einer Verkaufsfläche von circa 660 qm weicht geringfügig von der Festlegung ab. Allerdings sollen im Vorhaben- und Erschließungsplan die Regalmeter, die für die Präsentation und Quantität der Ware entscheidend sind, auf eine Obergrenze festgesetzt werden. Nicht zuletzt durch die Corona-Krise sind moderne Ladenkonzepte, auch für den ROSSMANN-Markt, immer mehr auf breitere Gänge ausgerichtet, sodass die Verkaufsfläche von 660 qm anhand der Regalmeter mittlerweile als vergleichbar mit der Richtlinie von maximal 600 qm aus dem Jahr 2019 zu werten ist.
- Zudem werden im Rahmen des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens alle für das Planvorhaben relevanten und zu beachtenden Fußnoten / Hinweise (Agglomeration, Drogeriefachmarkt und Vorgaben der Raumordnung) berücksichtigt.

▪ 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 %, im Bereich Gesundheit und Körperpflege (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren) bei 70,4 %, die Nachfragepotenziale im relevanten Kongruenzraum (Stadtgebiet) daher über dem aktuellen Angebot.
 - Der Entwicklungsspielraum ohne jegliches Zusatzpotenzial liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln bei circa 1.600 – 1.900 qm, inklusive Touristen, Nebenwohnsitzen und der positiv prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bei 2.200 – 2.500 qm.
 - Der Entwicklungsspielraum ohne jegliches Zusatzpotenzial liegt bei Gesundheit und Körperpflege (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren) bei circa 650 – 750 qm, inklusive Touristen, Nebenwohnsitzen und der positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bei 800 – 900 qm.
 - Das Planvorhaben mit insgesamt zusätzlichen 30 qm Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie 470 qm Verkaufsfläche im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren entspricht somit diesem Ziel des Einzelhandelskonzeptes.
- **Das Planvorhaben entspricht somit in beiden Sortimenten den Entwicklungsspielräumen sowie 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 Planvorhaben von Lebensmittelmarkt, Bäcker und Drogeriefachmarkt in der durchgeführten ökonomischen Wirkungsprognose sowie nachfolgend in der Prüfung des Kongruenzgebotes 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 die vier Nahversorgungszentren und damit auch das Nahversorgungszentrum Auefeld nach Möglichkeit weiterentwickelt werden sollen, um so die Versorgungsfunktion für die Stadtteile aufrechterhalten zu können. Der Standort Auefeld kann durch die Planungen funktional zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt werden, das nicht nur aus einem Lebensmittelmarkt besteht.**

➤ **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	15	7,50	77
	sonstige Orte			2,24	23
	Summe	50,5		9,75	100
Drogerie- und Parfümeriewaren	Hann. Münden	9,0	22	1,98	76
	sonstige Orte			0,62	24
	Summe			2,59	100
sonstige Randsortimente	Hann. Münden	27,1	3	0,71	74
	sonstige Orte			0,25	26
	Summe	27,1		0,96	100
Vorhaben insgesamt (inkl. Randsortimente)	Hann. Münden	86,6	12	10,19	77
	sonstige Orte			3,11	23
	Summe	86,6		13,30	100

Quelle: cima, 2021

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 HIT-Marktes in Kombination mit der integrierten Bäckerei und dem ROSSMANN-Markt im Nahversorgungszentrum Auefeld ergibt sich aus den gewichteten Bindungen der einzelnen Orts- und Stadtteile eine Potenzialbindung von circa 15 %. Diese führt zu einem Umsatzanteil von circa 7,50 Mio. € am Nachfragepotenzial der Einwohner im Stadtgebiet und damit circa 77 % des prognostizierten Gesamtumsatzes des Planvorhabens (9,75 Mio. €) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Somit liegt der Umsatzanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln wie auch den sonstigen Randsortimenten von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches unterhalb der festgesetzten maximalen 30 %.
- Im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren als zweitem vorhabenrelevantem Sortiment liegt der Umsatzanteil ebenfalls unter den festgesetzten 30 %. Aus den gewichteten Bindungen der einzelnen Orts- und Stadtteile ergibt sich eine Potenzialbindung von circa 15 %. Daraus resultiert ein Umsatzanteil von circa 1,98 Mio. € für den Gesamtumsatz von 2,59 Mio. €.
- **Das Kongruenzgebot des LROP wird somit in den einzelnen vorhabenrelevanten und sonstigen Sortimenten sowie auch insgesamt eingehalten.**

▪ 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)
- 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 Auefeld 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 „Auefeld/BBS“ liegt nördlich des NVZ in unmittelbarer Entfernung von circa 50 Metern. Gerade durch die Bildungseinrichtungen ist die Taktung der Busse der Linien 105, 120, 195 zu einigen Zeiten exzellent. Außerhalb dieser Zeiten gibt es dort oder über die circa 200 Meter entfernte Haltestelle „Gimter Straße/Auefeld“ halbstündliche bis stündliche Verbindungen. Die Anbindung ist als sehr gut zu bewerten.
- **Aufteilung periodischer und aperiodischer Sortimente**
 - Der HIT-Lebensmittelmarkt, der ROSSMANN-Drogeriemarkt sowie der Bäcker 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 funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten im Ortsteil Gimte. Über den Standort wird damit zudem ein Zusammenhang zwischen der Stadt Hann. Münden und den Einwohnern des Ortsteils Gimte geschaffen. Das nahegelegene Erdbeerfeld bietet Potenzial für eine weitere Siedlungsentwicklung. 865 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 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 Auefeld zählt. Das beschlossene Einzelhandelskonzept dient damit als anwendbares städtebauliches Konzept.

▪ Anwendung des Integrationsgebotes („Ausnahme vom Integrationsgebot“) (2)

– Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe zur Nichtansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lage

- Die Analyse des Einzelhandels im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes hat gezeigt, dass keiner der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich mehr als 900 qm Verkaufsfläche besitzt. Von insgesamt 106 Betrieben besitzen dabei 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 dem Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von circa 2.500 qm für den HIT-Markt inkl. Bäckerei sowie circa 660 qm für den ROSSMANN-Markt steht.
- Beim Planvorhaben handelt es sich somit um ein Projekt mit periodischen Hauptsortimenten auf insgesamt circa 3.160 qm Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und die integrierte Bäckerei sowie den Drogeriefachmarkt. Zuzüglich des vorgelagerten Parkplatzes entsteht dadurch eine Fläche, 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 den diskutierten HIT-Lebensmittelmarkt inklusive Bäcker sowie dem diskutierten ROSSMANN-Drogeriemarkt auf zusammen insgesamt circa 3.160 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 und weiteren Drogeriemarktes zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge führen, wofür das Straßennetz in der derzeitigen Form nicht ausgelegt ist. Neben dem Kundenverkehr ist bei der Ansiedlung solcher Märkte 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- und 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 Questenberg 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 konnten im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für alle untersuchten Standortbereiche Umsatzumverteilungsquoten von deutlich unter 10 % festgestellt werden. Dies ist durch die gesunden Strukturen im Untersuchungsgebiet sowie die geringfügig erhöhte Verkaufsfläche des Planvorhabens bei Nahrungs- und Genussmitteln zu begründen. Für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wurden Umsatzumverteilungsquoten von über 10 %, unter anderem auch für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt festgestellt. Wenngleich spürbare Auswirkungen des Planvorhabens entfaltet werden, ist nicht mit städtebaulichen Effekten im Sinne von Betriebsschließungen zu rechnen, auch nicht für den bestehenden ROSSMANN-Markt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Hann. Münden. Hierfür sprechen unter anderem die in der ökonomischen Wirkungsprognose diskutierten Aspekte der geringen Zentralität der Stadt Hann. Münden bei Gesundheit und Körperpflege (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren), der unterschiedlichen Zielgruppen der Standorte, des mit ROSSMANN an beiden Standorten gleichen Anbieters, der den Innenstadtstandort auch zukünftig beibehalten möchte und der mit 660 qm Verkaufsfläche nicht überdimensionierten Planung im Vergleich zum ROSSMANN-Markt in der Innenstadt (circa 500 qm).
- **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; PKW-Entfernung vom Vorhabenstandort: 3 min/0,8 km) in die Steinstraße (Planstandort im Ergänzungsstandort Hinter der Blume; 5 min/2,7 km) 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 Untersuchungsgebiet bereits berücksichtigt, um so zusätzliche Wirkungen durch das Planvorhaben im Nahversorgungszentrum Auefeld beurteilen zu können.**

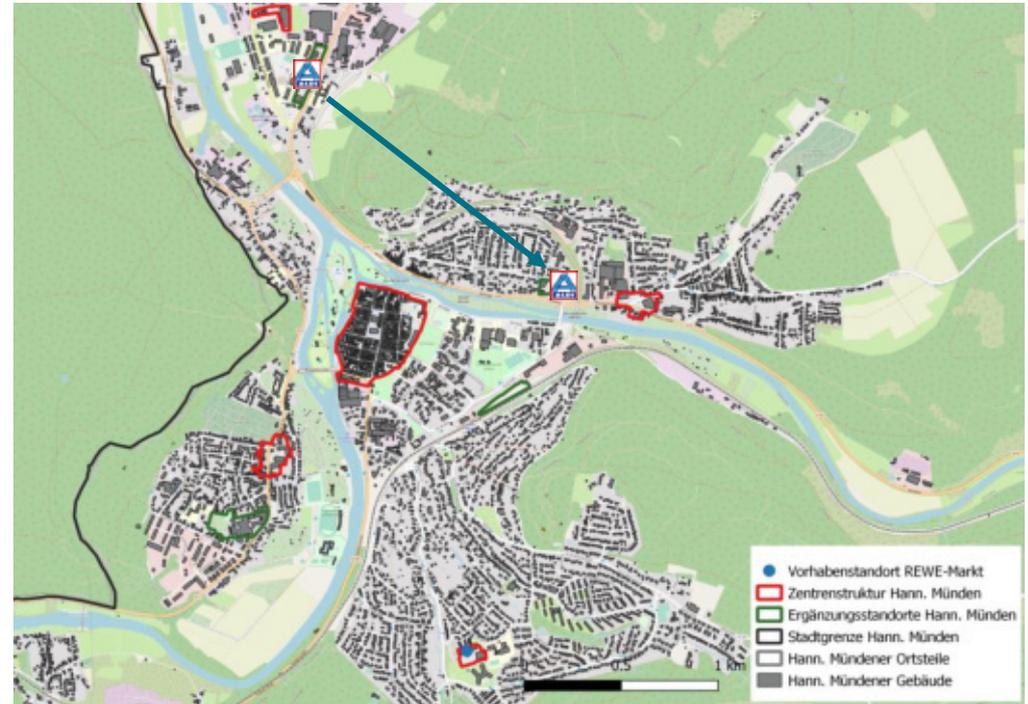


Aktueller Standort



Planstandort

Quelle: cima, 2019



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

Quelle: cima, 2020

Berücksichtigung anderer Planvorhaben

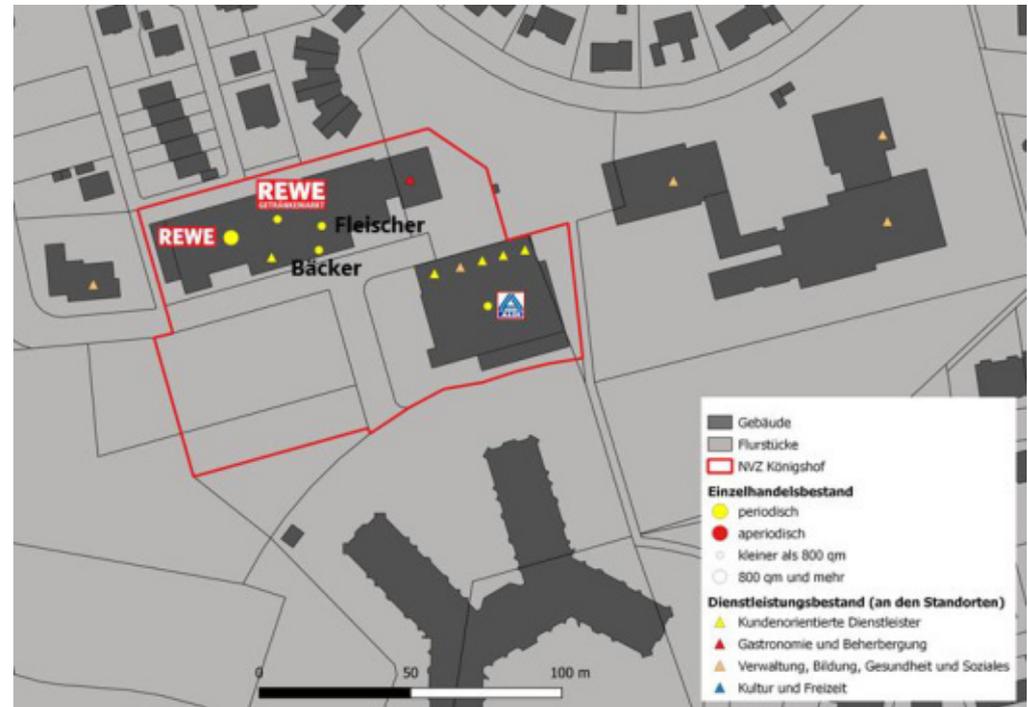
Vorstellung REWE-Planvorhaben im NVZ Königshof

REWE-Planvorhaben

- Modernisierung des REWE-Marktes im Nahversorgungszentrum Königshof in der Quedlinburger Straße 5 in Hann. Münden (PKW-Entfernung zum Vorhabenstandort: 8 min/ 4,5 km) und Aufhebung der Trennung von Lebensmittel- und Getränkemarkt
- Einhergehende geringfügige Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens von 1.235 qm (REWE-Lebensmittelmarkt, REWE-Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer) auf 1.240 qm (REWE-Markt, Bäcker, Fleischer)
- Insgesamt circa 0,19 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 REWE-Planvorhabens prognostizierten Verdrängungswirkungen auf die verschiedenen Zentren und sonstigen Standorte im Untersuchungsgebiet bereits berücksichtigt, um so zusätzliche Wirkungen durch das Planvorhaben im Nahversorgungszentrum Auefeld 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 HIT-Markt (Auefeld)		Bestand HIT-Getränkemarkt (Auefeld)		Bestand BÄCKEREI RUCH (Auefeld)		Bestand insgesamt (Auefeld)		Planung Hit (Auefeld)		Planung Bäckerei (Auefeld)		Planung ROSSMANN (Auefeld)		Planung insgesamt (Auefeld)		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt (Auefeld)	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.840	8,16	445	0,67	20	0,24	2.305	9,06	2.160	9,40	100	0,39	595	2,66	2.855	12,45	550	3,38
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.645	7,42	445	0,67	20	0,24	2.110	8,33	1.950	8,86	100	0,39	90	0,39	2.140	9,63	30	1,31
davon Drogerie- und Parfümeriewaren	175	0,66					175	0,66	140	0,32			505	2,27	645	2,59	470	1,93
Aperiodischer Bedarf gesamt	395	0,75					395	0,75	240	0,56			65	0,18	305	0,74	-90	-0,01
Gesamt	2.235	8,91	445	0,67	20	0,24	2.700	9,81	2.400	9,96	100	0,39	660	2,84	3.160	13,18	460	3,37

Quelle: cima, 2021

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

■ Ergänzungen zur vorherig dargestellten Sortiments- und Umsatzstruktur

- In den Verträglichkeitsgutachten zur ALDI-Verlagerung von der Göttinger Straße in die Steinstraße mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung sowie der Modernisierung des REWE-Marktes in der Quedlinburger Straße wurden Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel berechnet, die sich für das Nahversorgungszentrum Auefeld insgesamt auf circa 0,11 Mio. € belaufen. Diese Umverteilung wird in gleichem Maße für den bestehenden Lebensmittelmarkt und für den geplanten Lebensmittelmarkt von HIT angenommen (orange Markierung in der Tabelle). Die anderen Kennzahlen bleiben in ihrer Berechnung unverändert. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren befinden sich die Umsatzumverteilungen durch die beiden genannten Planvorhaben jeweils aufgrund der geringen Einzelhandelsmehrumsätze in diesen Sortimenten unterhalb der Nachweisgrenze, sodass diese Umverteilungen in der angepassten Sortiments- und Umsatzstruktur nicht auszuweisen sind.
- Damit verändern sich die zu erwartenden Mehrumsätze für das gesamte Planvorhaben (circa 3,37 Mio. €) und auch in den umverteilungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (circa 1,31 Mio. €) sowie Drogerie- und Parfümeriewaren (circa 1,93 Mio. €) als Basis für die ökonomische Wirkungsprognose nicht.
- Lediglich der absolute Umsatz des Planvorhabens von circa 13,18 Mio. € (vorherig circa 13,30 Mio. €) und davon im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von circa 9,63 Mio. € (vorherig circa 9,75 Mio. €) als Basis für die Prüfung des Kongruenzgebotes fallen durch die Einbeziehung der ALDI-Verlagerung von der Göttinger Straße in die Steinstraße sowie die Modernisierung des REWE-Marktes in der Quedlinburger Straße etwas geringer aus.

Berücksichtigung anderer Planvorhaben

Auswirkungen: Angepasste Umsatzherkunft



Nahrungs- und Genussmittel

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	1,24	95,0
ZV Innenstadt Hann. Münden	0,14	11,1
NVZ Hermannshagen	0,25	18,9
NVZ Königshof	0,16	12,4
NVZ Neumünden	0,16	12,6
Faktischer ZV Reinhardshagen	0,05	4,1
Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden	0,19	14,7
Sonstiges Untersuchungsgebiet (Scheden und Reinhardshagen)	0,28	21,2
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,07	5,0
Gesamtsumme	1,31	100

Quelle: cima, 2021

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Drogerie- und Parfümeriewaren

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	1,74	90,0
ZV Innenstadt Hann. Münden	1,09	56,7
NVZ Hermannshagen	0,20	10,2
NVZ Königshof	0,11	5,5
NVZ Neumünden	0,03	1,5
Faktischer ZV Reinhardshagen	0,06	3,1
Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden	0,06	3,2
Sonstiges Untersuchungsgebiet (Scheden und Reinhardshagen)	0,19	9,8
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,19	10,0
Gesamtsumme	1,93	100

Quelle: cima, 2021

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

■ Ergänzungen zur vorherig dargestellten Umsatzherkunft

- Durch die Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung sowie die Modernisierung des REWE-Marktes in der Quedlinburger Straße werden die Wettbewerbssituation und der Umsatz im sonstigen Stadtgebiet Hann. Münden außerhalb der Zentrenstruktur verstärkt. Gleichzeitig rückt der ALDI-Markt weiter vom Nahversorgungszentrum Auefeld weg. Daher finden vereinzelt geringe Veränderungen der prozentualen Umsatzherkunft durch Umverteilung für das diskutierte Planvorhaben für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (orange Markierung in der Tabelle), nicht aber für Drogerie- und Parfümeriewaren statt.
- Der Anteil der Umsatzherkunft bei Nahrungs- und Genussmitteln des sonstigen Stadtgebietes Hann. Münden steigt geringfügig an, da der neue ALDI-Markt auf größerer Verkaufsfläche einen deutlich höheren Umsatz erzielt und der Standort somit trotz einer nach der Verlagerung größeren Entfernung vom Vorhabenstandort einen attraktiven Wettbewerber darstellt. Auch der Anteil des Nahversorgungszentrums Königshof steigt durch die Modernisierung des REWE-Marktes leicht an, allerdings durch die nicht erfolgende Erweiterung der Verkaufsfläche in geringerem Maße.
- Ebenfalls steigt die Umsatzherkunft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hann. Münden sowie dem Nahversorgungszentrum Neumünden anteilmäßig leicht an, da die dort angesiedelten Wettbewerber durch den ALDI-Umzug ohne Passieren dieses Marktes auf dem Weg zum Vorhabenstandort erreicht werden können.
- Für das Nahversorgungszentrum Hermannshagen ist eine leicht sinkende Umsatzherkunft bei Nahrungs- und Genussmitteln zu verzeichnen, da durch die weiteren Planvorhaben die Attraktivität anderer Standorte steigt und andere Wettbewerber zudem näher am Vorhabenstandort gelegen sind.
- Die Umverteilungen im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel gegenüber den weiteren Standorten außerhalb der Stadt Hann. Münden bleiben unverändert.

Berücksichtigung anderer Planvorhaben

Auswirkungen: Angepasste ökonomische Wirkungsprognose



CIMA Warengruppe	ZV Innenstadt Hann. Münden			NVZ Hermannshagen			NVZ Königshof			NVZ Neumünden		
	Umsatz aktuell		Verdrängungsumsatz	Umsatz aktuell		Verdrängungsumsatz	Umsatz aktuell		Verdrängungsumsatz	Umsatz aktuell		Verdrängungsumsatz
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6,38	0,14	2,3	7,85	0,25	3,1	8,78	0,16	1,8	4,40	0,16	3,7
Drogerie- und Parfümeriewaren	3,66	1,09	29,9	0,94	0,20	20,9	0,51	0,11	20,8	0,16	***	***
CIMA Warengruppe	Faktischer ZV Reinhardshagen			Sonstiges Stadtgebiet Hann. Münden			Sonstiges Untersuchungsgebiet (Scheden und Reinhardshagen)					
	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	1,79	0,05	3,0	6,87	0,19	2,8	13,65	0,28	2,0			
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,28	0,06	21,3	0,33	0,06	18,8	1,02	0,19	18,6			

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.

■ 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. €. Im Verträglichkeitsgutachten zur REWE-Modernisierung in der Quedlinburger Straße wurden Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel berechnet, die sich insgesamt auf circa 0,19 Mio. € belaufen. Für das Stadtgebiet von Hann. Münden liegt der Wert bei circa 0,18 Mio. €. In der oben stehenden Tabelle wurde diese Umverteilung dabei im aktuell bestehenden Umsatz (orange Markierung in der Tabelle) berücksichtigt. So können diese beiden Planvorhaben im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten in die ökonomische Wirkungsprognose einbezogen werden, da die Umsatzumverteilungen durch das diskutierte Planvorhaben im Nahversorgungszentrum Auefeld höher ausfallen, wenn der bestehende Umsatz an den Standorten heruntergesetzt wird.
- Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ergeben sich dadurch keine Veränderungen.
- Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich dadurch nur geringfügige Veränderungen bei den ausgewiesenen Verdrängungsquoten. Somit können auch trotz der Einbeziehung der Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße sowie der Modernisierung des REWE-Marktes in der Quedlinburger Straße keine relevanten Umsatzumverteilungsquoten festgestellt werden können.
- **Das Planvorhaben im Nahversorgungszentrum Auefeld in dem genannten Verkaufsflächenumfang kann daher auch bei Berücksichtigung anderer Planvorhaben als verträglich eingestuft werden.**

Berücksichtigung anderer Planvorhaben

Angepasste Prüfung des Kongruenzgebotes

	Ort der Kaufkraftherkunft	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Hann. Münden	50,5	15	7,44	77
	sonstige Orte			2,20	23
	Summe	50,5		9,63	100
Drogerie- und Parfümeriewaren	Hann. Münden	9,0	22	1,98	76
	sonstige Orte			0,62	24
	Summe			2,59	100
sonstige Randsortimente	Hann. Münden	27,1	3	0,71	74
	sonstige Orte			0,25	26
	Summe	27,1		0,96	100
Vorhaben insgesamt (inkl. Randsortimente)	Hann. Münden	86,6	12	10,12	77
	sonstige Orte			3,06	23
	Summe	86,6		13,18	100

Quelle: cima, 2021

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

■ Ergänzungen zur vorherig dargestellten Prüfung des Kongruenzgebotes

- In den Verträglichkeitsgutachten zur ALDI-Verlagerung von der Göttinger Straße in die Steinstraße mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung sowie zur Modernisierung des REWE-Marktes in der Quedlinburger Straße wurden Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel berechnet, die sich für das Nahversorgungszentrum Auefeld auf insgesamt circa 0,11 Mio. € belaufen. Somit fallen die Umsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens (HIT-Markt inkl. integrierter Bäckerei und ROSSMANN-Markt) mit circa 9,63 Mio. € (vorherig circa 9,75 Mio. €) etwas geringer aus. Aufgrund des geringeren Umsatzes und der veränderten Angebotsstruktur bei Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtgebiet durch die ALDI-Verlagerung und die REWE-Modernisierung fällt die aus den einzelnen Orts- und Stadtteilen gewichtete Potenzialbindung ebenfalls etwas geringer aus, liegt aber gewichtet immer noch bei circa 15 % (vorherig ebenfalls circa 15 %) (orange Markierung in der Tabelle).
- Bei Drogerie- und Parfümeriewaren ergeben sich keine Veränderungen.
- Aus den neu bewerteten Umsätzen und der angepassten Potenzialbindung ergeben sich für das Nahversorgungszentrum Auefeld nach wie vor sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogerie- und Parfümeriewaren als auch den sonstigen Randsortimenten und für alle Sortimente insgesamt Umsatzanteile von deutlich unter 30 % von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes.
- **Das Kongruenzgebot des LROP wird somit auch bei Berücksichtigung anderer Planvorhaben erfüllt.**

▪ Beeinträchtungsverbot

- Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbot wurde auf Basis der für die Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße sowie der Modernisierung des REWE-Marktes im Nahversorgungszentrum Königshof angepassten Umsätze und Umsatzherkunft eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld durchgeführt.
- Bei der Bewertung von Drogerie- und Parfümeriewaren haben sich keine Änderungen ergeben. Bei Nahrungs- und Genussmitteln konnten weiterhin keine relevanten Umsatzumverteilungsquoten festgestellt werden, durch die auf negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet zu schließen wäre.
- **Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtungsverbot im Einklang.**

▪ Sonstiges

- Insbesondere durch die geplante Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße stellt der HIT-Markt nunmehr den einzigen Lebensmittelmarkt im nördlichen Stadtgebiet von Hann. Münden dar. Somit hat der Markt eine noch wichtigere Funktion für die Versorgung der Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet sowie auch in den nördlich der Stadt gelegenen Ortsteilen Gimte, Volkmarshausen, Mielenhausen, Hilwartshausen und Hemeln.
- An der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept finden durch die Einbeziehung der Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße sowie der Modernisierung des REWE-Marktes im Nahversorgungszentrum Königshof keine Veränderungen statt.
- Auch die weiteren Ge- und Verbote aus dem LROP 2017 Niedersachsen (Abstimmungsgebot, Integrationsgebot, Konzentrationsgebot) bleiben davon unberührt.
- **Das Vorhaben zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld steht mit dem Einzelhandelskonzept und den weiteren raumordnerischen Ge- und Verboten im Einklang.**

Abschließende Bewertung und Empfehlung

Planvorhaben

- Modernisierung und geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche des HIT-Marktes im Auefeld 9 von aktuell 2.235 qm auf zukünftig circa 2.400 qm bei gleichzeitigem Wegfall des HIT-Getränkemarktes auf ehemals 445 qm
- Erweiterung der Verkaufsfläche der integrierten Bäckerei von 20 qm auf circa 100 qm
- Darüber hinaus Ansiedlung eines ROSSMANN-Marktes auf einer Verkaufsfläche von 660 qm in einem benachbarten Gebäude
- Dazu Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Auswirkungen des Planvorhabens

- Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegen die Umsatzumverteilungsquoten aufgrund der geringeren absoluten Umsatzumverteilung und gut aufgestellten Standortbereiche in allen betrachteten zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standorten des Untersuchungsgebietes deutlich unter 10 %. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit ist nicht zu erwarten.
- Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren liegen die Umsatzumverteilungsquoten überall und insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt über 10 %, sodass spürbare Auswirkungen auf den dort angesiedelten ROSSMANN-Markt entfaltet werden. Da es sich bei beiden Drogeriefachmärkten um ROSSMANN handeln würde und der Anbieter den Innenstadtstandort nicht verlassen möchte, sind städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen nicht zu erwarten. Die Kundschaft und Einkaufsmotivation in der Innenstadt weicht von der im Auefeld ab. Der ROSSMANN-Markt in der Innenstadt zielt dabei insbesondere auf die Mitnahmeeffekte bei Erledigungen und Einkäufen ab. Der neue Standort ermöglicht verstärkt eine gezielte Nahversorgung. Die Zentralität für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren) beträgt in Hann. Münden heute 70,4 %, sodass Kaufkraftabflüsse gegenüber anderen Standorten außerhalb des Stadtgebietes zu verzeichnen sind. Es besteht somit das Potenzial eines zweiten Drogeriefachmarktes. Der Markt in der Innenstadt (circa 500 qm) ist heute konkurrenzlos. Daher ist es wichtig, diese Einseitigkeit nicht weiter zu fördern und einen gesunden Wettbewerb annähernd auf Augenhöhe zu schaffen, was mit einem Planvorhaben der Größenordnung 660 qm und der unterschiedlichen Zielgruppen möglich ist. An den sonstigen Standorten werden Drogerie- und Parfümeriewaren in den Lebensmittelmärkten nur als Randsortiment angeboten und der Angebots- und Umsatzschwerpunkt liegt deutlich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Somit ist für diese Standorte nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.
- Somit zeigt sich eine Verträglichkeit für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen.

Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung

- Das Planvorhaben steht im Einklang mit der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden.
- Zudem werden das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, 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 sowie die Modernisierung des REWE-Marktes im Nahversorgungszentrum Königshof sind durch das Planvorhaben der Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld keine Beeinträchtigungen der Zentren zu erwarten und eine Vereinbarkeit mit EHK und Raumordnung liegt ebenfalls vor.

Abschließende Empfehlung

- Durch die Umsetzung des Planvorhabens kann aus dem Standort Auefeld auch funktional ein Nahversorgungszentrum erzeugt werden. Insbesondere durch die geplante Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße stellt der HIT-Markt nunmehr den einzigen Lebensmittelmarkt im nördlichen Stadtgebiet von Hann. Münden dar. Somit hat der Markt eine noch wichtigere Funktion für die Versorgung der Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet sowie auch in den nördlich der Stadt gelegenen Ortsteilen Gimte, Volkmarshausen, Mielenhausen, Hilwartshausen und Hemeln.
- **Das Planvorhaben ist als verträglich zu beurteilen. Daher empfiehlt die cima die Umsetzung des Planvorhabens in der geprüften Größenordnung von insgesamt 3.160 qm Verkaufsfläche, die sich auf einen HIT-Verbrauchermarkt (2.400 qm), eine integrierte Bäckerei (circa 100 qm) und einen ROSSMANN-Markt (660 qm) aufteilt.**

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in der Präsentation enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Ihre Ansprechpartner:

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

M. Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
T 0511 22 00 79 67, kemper@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