

cima B+M Berliner Allee 12 30175 Hannover

Modulus Real Estate GmbH
-z.Hd. Herrn Holger Eickhoff-
Große Johannisstraße 7
20457 Hamburg

Per E-Mail: he@modulus.de

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

Gutachterliche Stellungnahme bezüglich der im Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld vorgenommenen Analyse der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund anderer Planvorhaben in Hann. Münden

Sehr geehrter Herr Eickhoff,

mit Schreiben vom 09.03.2022 haben Sie uns auf Anfrage der Stadt Hann. Münden um eine Stellungnahme bezüglich der im Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld vom 20.05.2021 vorgenommenen Analyse der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund anderer Planvorhaben in Hann. Münden.

Gerne nehmen wir nachfolgend Stellung dazu, wie in diesem Verträglichkeitsgutachten andere Planvorhaben bereits berücksichtigt worden sind und wie vor diesem Hintergrund zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren in Hann. Münden und im weiteren Untersuchungsgebiet hinsichtlich des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes zu beurteilen sind.

Erläuterung der Berücksichtigung anderer Planvorhaben im Verträglichkeitsgutachten für die Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld vom 20. Mai 2021

Im Jahr 2019 wurde für die Stadt Hann. Münden ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Am 24.06.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss empfohlen, das Einzelhandelskonzept in VA und Rat zu beschließen. Der Rat der Stadt Hann. Münden hat daraufhin am 27.06.2019 das Standortkonzept (ergänzende Anpassung der Ansiedlungsmatrix der cima um konkrete Verkaufsflächenzuordnungen) und die vorhergehende Sortimentszuordnung beschlossen. „Der Rat beschließt die Sortimentslisten mit Standortkonzept und beauftragt die Verwaltung auf dieser Basis die weiteren Abstimmungen mit den Projektentwicklern zu führen. Vor Einleitung der erforderlichen Bebauungsplannungen sollen die konkreten Projekte mit Verträglichkeitsuntersuchungen den Ratsgremien vorgestellt und ggf. Aufstellungsbeschlüsse gefasst werden.“

Ihr Ansprechpartner:

Marc Peus
T 0511-220079-66
peus@cima.de

Hannover, den 24. März 2022

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

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

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

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

www.cima.de

Für die Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums (NVZ) Auefeld liegt ein Verträglichkeitsgutachten vom 20.05.2021 vor. In dem Gutachten wurden die Modernisierung und geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche des HIT-Marktes von aktuell 2.235 qm auf zukünftig ca. 2.400 qm bei gleichzeitigem Wegfall des HIT-Getränkemarktes auf ehemals 445 qm, die Erweiterung der Verkaufsfläche der integrierten Bäckerei von 20 qm auf ca. 100 qm und darüber hinaus die Ansiedlung eines ROSSMANN-Marktes auf einer Verkaufsfläche von ca. 660 qm in einem benachbarten Gebäude geprüft.

In der ökonomischen Wirkungsprognose dieses Gutachtens wurden in einer ergänzenden Szenario-Betrachtung zwei weitere Planvorhaben in Hann. Münden im periodischen Bedarfsbereich explizit berücksichtigt, die mittlerweile beide bereits umgesetzt worden sind. Einerseits betrifft dies die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße von ehemals ca. 720 qm auf aktuell ca. 1.050 qm Verkaufsfläche. Andererseits handelt es sich um die Modernisierung des REWE-Marktes im Nahversorgungszentrum Königshof in der Quedlinburger Straße mit einer einhergehenden geringfügigen Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens von 1.235 qm auf ca. 1.240 qm bei einem gleichzeitigen Wegfall des ehemaligen REWE-Getränkemarktes. Auch für diese beiden Planvorhaben sind vor Einleitung erforderlicher Bebauungsplannungen Verträglichkeitsgutachten erstellt worden, die somit die Basis für die Szenario-Betrachtung im Gutachten für das Nahversorgungszentrum Auefeld darstellen konnten. Dabei wurde jeweils insbesondere das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel der Lebensmittelmärkte betrachtet.

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurden die in den beiden Gutachten zu der Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße sowie der Modernisierung des REWE-Marktes im Nahversorgungszentrum Königshof ermittelten Umsatzumverteilungen für die neue Bestandssituation im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens im NZV Auefeld (HIT + ROSSMANN) berücksichtigt. Dementsprechend wurden die aktuellen Umsätze in den verschiedenen Standortbereichen im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens für das Szenario angepasst. Während sich der in der Szenario-Betrachtung einbezogene Bestandsumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beispielsweise für das sonstige Stadtgebiet Hann. Münden von 5,53 Mio. € (*Abbildung 1*) auf 6,87 Mio. € (*Abbildung 2*) durch das dort verortete ALDI-Planvorhaben erhöht hat, ist der Umsatz für das Nahversorgungszentrum Hermannshagen durch Vorhaben an anderen Standorten von 8,75 Mio. € auf 7,85 Mio. € gesunken. Somit fallen in der ökonomischen Wirkungsprognose für Standortbereiche mit geringeren Bestandsumsätzen die Umsatzumverteilungswirkungen bei einem gleichbleibenden zusätzlichen Umsatz von 1,31 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch das Planvorhaben im NZV Auefeld (HIT + ROSSMANN) stärker aus. Im Ergebnis der ergänzenden Analyse der Auswirkungen dieses Planvorhabens konnten im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel weiterhin keine relevanten Umsatzumverteilungsquoten festgestellt werden, durch die auf negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren im Untersuchungsgebiet zu schließen wäre. Auch bei der Bewertung von Drogerie- und Parfümeriewaren haben sich keine Änderungen ergeben (*vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2*).

Abbildung 1: Ökonomische Wirkungsprognose (Umverteilungseffekte des Planvorhabens) gemäß Verträglichkeitsgutachten zum NVZ Auefeld ohne Berücksichtigung anderer Planvorhaben

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: Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden, 20. Mai 2021, S. 27

Abbildung 2: Ökonomische Wirkungsprognose (Umverteilungseffekte des Planvorhabens) gemäß Verträglichkeitsgutachten zum NZV Auefeld mit Berücksichtigung anderer Planvorhaben (Szenario-Betrachtung)

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: Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden, 20. Mai 2021, S. 41

Vertiefende Einordnung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens der Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld auf relevante zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren unter Berücksichtigung anderer Planvorhaben

Verträglichkeitsgutachten bzw. Auswirkungsanalysen dienen grundsätzlich dem Zweck, insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben die Auswirkungen von Planvorhaben einzelner oder räumlich agglomerierender Betriebe durch Umsatzumverteilungen an relevanten Standorten in einem abzugrenzenden Untersuchungsgebiet zu analysieren sowie die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit kommunalen/regionalen Einzelhandelskonzepten und raum- und landesplanerischen Vorgaben zu prüfen. Für Agglomerationen gilt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 die folgende Definition: *„Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbstständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“* (Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3). Dementsprechend sind der Rechtsprechung folgend individuelle Planvorhaben einzelner oder agglomerierender Betriebe und nicht verschiedene Planvorhaben an verschiedenen Standorten kumulierend in die Auswirkungsanalyse mit ihrem umzuverteilenden neu erzielten Umsatz einzubeziehen. Um in dem Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums dennoch die Auswirkungen anderer Entwicklungen im periodischen Einzelhandel in Hann. Münden berücksichtigen zu können, wurde die beschriebene Szenario-Betrachtung durchgeführt.

Wird unabhängig der rechtlichen Definition von Verträglichkeitsgutachten/Auswirkungsanalysen für die drei Planvorhaben in Hann. Münden (1. ALDI, 2. REWE, 3. HIT/ROSSMANN) an verschiedenen Standorten in dieser Reihenfolge der Erstellung der Verträglichkeitsgutachten und unter Berücksichtigung jeweils geänderter Rahmenbedingungen in den jeweiligen Szenario-Betrachtungen eine standortübergreifende Agglomeration/Kumulation in der Auswirkungsanalyse angesetzt, würde sich für das Nahversorgungszentrum Auefeld sowie für das sonstige Stadtgebiet eine positive Umsatzentwicklung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zeigen. Für das Nahversorgungszentrum Königshof (1,7 %), den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (4,1 %) und das Nahversorgungszentrum Neumünden (5,2 %) liegen die neuen Umsätze auf Basis der Umsatzumverteilungen im Vergleich zum Bestandsumsatz vor Prüfung der drei Planvorhaben auf einem niedrigeren Niveau, die Umsatzumverteilungsquoten wie auch im Verträglichkeitsgutachten vom 20.05.2021 aber weiterhin deutlich unter dem Richtwert von 10 %. Somit ist für diese fünf Standorte eindeutig nicht mit einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieser Zentren zu rechnen. Lediglich für das Nahversorgungszentrum Hermannshagen (13,1 %) liegt die Umsatzumverteilungsquote in der agglomerierenden/kumulierenden Betrachtung über alle Standorte hinweg leicht über dem Richtwert in einem abwägungsrelevanten Bereich. Insgesamt beträgt der berechnete Verdrängungsumsatz über alle Planvorhaben hinweg ca. 1,15 Mio. € (davon Planvorhaben NVZ Auefeld lediglich 0,25 Mio. €) bei einem aktuellen

Einzelhandelsumsatz von ca. 8,75 Mio. € und teilt sich auf die zwei Lebensmittelmärkte EDEKA und LIDL auf. Somit fallen die absoluten Verdrängungen pro Markt geringer aus. Während der LIDL-Markt vermehrt in Konkurrenz zum ALDI-Planvorhaben steht, befindet sich der modern aufgestellte EDEKA-Markt als Lebensmittelvollsortimenter mehr in Konkurrenz zu den Planvorhaben von REWE und HIT/ROSSMANN. Somit wirken nicht alle Planvorhaben schwerpunktmäßig auf einen der Märkte in dem Zentrum, sondern teilen sich in ihren Auswirkungen auf. Die aktuellen Einzelhandelsstrukturen im Nahversorgungszentrum Hermannshagen sind als gesund zu bewerten. Demnach sind städtebauliche Effekte im Sinne von Schließungen der Betriebe, Verödung oder Unterversorgung trotz des höheren Verdrängungsumsatzes auch für das Nahversorgungszentrum Hermannshagen nicht zu befürchten. Zu betonen ist dabei ergänzend, dass die beiden Planvorhaben ALDI und REWE mittlerweile umgesetzt und deren Marktwirkungen damit bereits entfaltet worden sind. Außerdem 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.

Fazit

In dem Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld vom 20.05.2021 wurden in der ökonomischen Wirkungsprognose in einer ergänzenden Szenario-Betrachtung zwei weitere Planvorhaben im periodischen Bedarfsbereich in Hann. Münden (ALDI Steinstraße, REWE Quedlinburger Straße) explizit berücksichtigt. Dazu wurden die Bestandsumsätze an den jeweiligen Standorten im Untersuchungsgebiet gemäß der bereits durch andere Planvorhaben erfolgten Umsatzumverteilungen angepasst. Im Ergebnis konnten im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel weiterhin keine relevanten Umsatzumverteilungsquoten festgestellt werden, durch die auf negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren im Untersuchungsgebiet zu schließen wäre. Dies gilt auch für den theoretischen ergänzenden Fall, dass alle drei Planvorhaben an verschiedenen Standorten als agglomerierend/kumulierend und somit mit einem gemeinsamen Einzelhandelsmehrumsatz in die Auswirkungsanalyse eingestellt werden.

Das Planvorhaben zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld ist somit auch vor dem Hintergrund anderer Planvorhaben in der Stadt Hann. Münden eindeutig als verträglich zu beurteilen.

Hannover, 24.03.2022



ppa. Martin Kremming

Büro- und Projektleiter cima Hannover,
Partner cima Deutschland



Marc Peus

Projektleitender Berater cima Hannover