

## Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden

### Endbericht



Quelle: *cima*, 2018

**Hannover, den 09. August 2019**

Dipl.-Geogr. Martin Kremming (Projektleitung)  
M. A. Wirtschaftsgeographie Marc Peus (Bearbeitung)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Berliner Allee 12  
30175 Hannover  
T 0511-220079-50  
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](http://www.cima.de)

© CIMA Beratung + Management GmbH

**Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation und ggf. gesondert schriftlich mit der CIMA vereinbarte Bestimmungszwecke verwenden. Jegliche gewerbliche oder entgeltliche Nutzung, insbesondere durch andere Gutachter und Beratungsbüros zu Vergleichszwecken o.ä., ist nicht gestattet.**

**Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Er ist dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.**

**Jegliche gewerbliche oder entgeltliche Nutzung, insbesondere durch andere Gutachter und Beratungsbüros zu Vergleichszwecken o.ä., ist nicht gestattet.**

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

<b>1. Vorbemerkungen und Einzelhandel in der Stadt Hann. Münden</b>	<b>Seite 4</b>
<b>2. Stadtteil Kattenbühl</b>	<b>Seite 23</b>
<b>3. Stadtteil Neumünden</b>	<b>Seite 29</b>
<b>4. Stadtteil Altmünden</b>	<b>Seite 38</b>
<b>5. Stadtteil Questenberg</b>	<b>Seite 41</b>
<b>6. Stadtteil Hermannshagen</b>	<b>Seite 53</b>
<b>7. Stadtteil Innenstadt</b>	<b>Seite 59</b>
<b>8. Ortsteil Hedemünden</b>	<b>Seite 68</b>
<b>9. Gesamtstädtisches Standortkonzept</b>	<b>Seite 74</b>
<b>10. Hann. Mündener Sortimentsliste</b>	<b>Seite 87</b>
<b>11. Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes</b>	<b>Seite 94</b>
<b>12. Ergänzung: Beschlusslaut Einzelhandelskonzept</b>	<b>Seite 97</b>
<b>13. Kontakt</b>	<b>Seite 102</b>

# Vorbemerkungen und Einzelhandel in der Stadt Hann. Münden

### ▪ **Auftrag**

Das Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Hann. Münden aus dem Jahr 2016 soll basierend auf einer Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes überarbeitet werden. Dabei steht ein gesamtstädtisches Standortkonzept inklusive der Bewertung einzelner Untersuchungsstandorte im Vordergrund.

### ▪ **Analysezeitraum**

November 2018 – August 2019

### ▪ **Untersuchungsdesign und Inhalte**

- Erhebung und Auswertung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Hann. Münden
- Analyse der wohnortnahen Versorgung
- Analyse der Nachfragesituation
- Zentralität des Einzelhandelsstandortes Hann. Münden und Entwicklungspotenziale
- Sortimentsliste
- Zentren- und Standortkonzept, Ziele und Leitsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

### ▪ **Aufgabenstellung, Ziele und Methodik**

- In der Stadt Hann. Münden werden zurzeit mehrere Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben diskutiert. Um die Einzelhandelsentwicklung in eine gezielte Richtung zu bringen und dadurch konkrete Vorhaben besser beurteilen zu können, hat sich die Stadt Hann. Münden dazu entschieden, durch die CIMA eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erstellen zu lassen.
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf der Datenbasis einer flächendeckenden Erhebung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe im Landkreis Göttingen von Februar bis April 2018 im Rahmen der Erstellung des regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) des Landkreises Göttingen. Ergänzt wird diese Erhebung durch Anmerkungen der Stadt Hann. Münden aus dem Juli 2018 zu dieser Bestandsliste.
- Im Rahmen des REHK wird ebenfalls das zentrale Siedlungsgebiet geprüft sowie der mittelzentrale Kongruenzraum abgegrenzt. Da dieses Konzept aber noch nicht vorliegt, werden die Ergebnisse hier noch nicht explizit berücksichtigt.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie Inaugenscheinnahme der Unternehmen durch die CIMA.
- Alle kaufkraftrelevanten Daten für die Stadt Hann. Münden beziehen sich auf das Jahr 2018.
- Die Analyse beruht auf einem Branchenmix. Es werden insgesamt 31 Sortimente unterschieden, die für die Auswertung zu 14 CIMA-Warengruppen zusammengefasst werden.

Planzeichen in der Regionalplanung - Arbeitshilfe

### III. Planzeichen

Stand: Juli 2017



#### 1. Raum- und Siedlungsstruktur

##### 1.30 Versorgungskern

###### Bezug LROP:

2.3 03

###### Steuerungsabsicht Regionalplanung:

Versorgungskerne sind die städtebaulich integrierten Lagen im Sinne des LROP (2.3 05). Ihnen kommt auf Grund eines gebündelten und konzentrierten Angebotes an vorhandenen oder geplanten Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen (insbesondere in den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie/Hotellerie, Kultur, Freizeit und Bildung) eine zentralörtliche Versorgungsfunktion zu. Diese soll geschützt und gestärkt werden. Versorgungskerne können auf der Grundlage vorhandener planerischer Überlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes festgelegt werden. Die Festlegung stellt die räumliche Konkretisierung des Integrationsgebotes gemäß LROP 2.3 05 dar.

###### Planungsgrundlagen / Planungskriterien:

Kriterien für die Festlegung und Abgrenzung von Versorgungskernen ergeben sich aus dem Besatz und der Lage vorhandener Einzelhandels- und Komplementärangebote und -einrichtungen, dem Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen und regionalen sowie örtlichen Einzelhandelskonzepten.

Quelle: Regionale/Lokale Einzelhandelsentwicklungskonzepte, eigene Erhebungen des Einzelhandels, informelle raumordnerische und städtebauliche Entwicklungskonzepte

###### Anwendungshinweise:

Die Festlegung der Versorgungskerne erfolgt in enger Abstimmung mit den betroffenen Gemeinden auf der Basis regionaler und kommunaler Konzepte der Einzelhandelsentwicklung. Die Festlegung nimmt Bezug auf die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB im Rahmen der gemeindlichen Planung.

Es ergeben sich Überlagerungen mit dem Planzeichen Zentrales Siedlungsgebiet.

Innerhalb der Zentralen Orte wird in der Regel nur ein „Versorgungskern“ festzulegen sein. Ausnahmen von dieser Regel können bei Ober- und Mittelzentren mit polyzentrischen Raumstrukturen sinnvoll sein.

###### Planzeichen

###### Verwendung:

Die Darstellung erfolgt durch Schrägschraffur (45 Grad linkslegend ohne Begrenzungslinie)

###### Gestaltung:

Linie rot 0,6 mm, Abstand 1,5 mm

Farbe: CMYK-Wert

rot\_1 0 90 100 0

ZVS: Kennziffer aus dem Objektarten- und Signaturenkatalog für Regionale Raumordnungsprogramme (RROP-OS) vom Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

8511\_5100 - evtl. noch weitere Unterteilungen mit eigenen Kennziffern (sh. RROP-OS) -

Quelle: LROP Planzeichen, 2017, 1.30

Der „wohntortbezogenen Nahversorgung“ dienende Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. Wegen ihrer engen räumlichen Auswirkungen sind solche Vorhaben nicht in der Lage, als „Standortkonkurrenten“ zur Ausdünnung des Versorgungsnetzes beizutragen. Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 m<sup>2</sup> betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90% aus periodischen Sortimenten (das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht und mehr als 50% ihres Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen.

Als fußläufig erreichbar sieht das LROP im Zusammenhang mit Einzelhandel nicht einen pauschalen Entfernungsradius, sondern einen Bereich mit einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten an. Lediglich in Ergänzung hierzu benennt das LROP einen 1000-Meter-Radius um das Vorhaben als maximale Ausdehnung des fußläufigen Einzugsbereichs. Der fußläufige Einzugsbereich ist daher nicht stets pauschal auf maximal 1000 m (Zirkelkreis/ Luftlinie) um das Vorhaben herum zu ziehen, sondern muss dem Straßen- und Wegenetz sowie anderen tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung tragen. Bereiche, die durch Barrieren (z.B. Autobahn, Fluss, Bahngleise, Industrie- und Firmengelände oder Privatgrundstücke ohne öffentliche Wege) nicht innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreicht werden können, dürfen nicht zum fußläufigen Einzugsbereich hinzugezählt werden, selbst wenn sie sich in maximal 1000 m Entfernung vom Vorhaben befinden.

Bei der Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass typischerweise in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40-50% erreicht werden kann<sup>1</sup>.

### 5.20 Welche Voraussetzungen müssen für die Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gegeben sein?

Die Voraussetzungen hierzu nennen das LROP und seine Begründung, bzw. sind unmittelbar hieraus ableitbar:

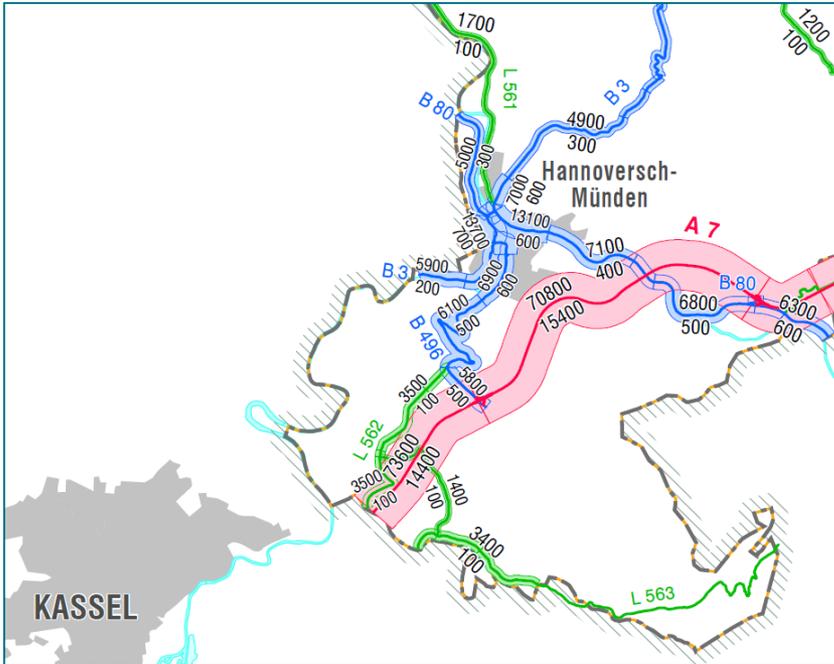
- Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.
- Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor. Nähere Ausführungen hierzu unter Frage 5.23.
- Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde (siehe auch Frage 5.28).
- Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.
- Der alternative Vorhabenstandort
  - liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes,
  - verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und
  - ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

*Quelle: LROP Arbeitshilfe, 2017, 5.20, S. 53*

*Anmerkung: Die erwähnte Frage 5.23 zu den Anforderungen an eine städtebauliche Konzeption und die erwähnte Frage 5.28 zum Vorliegen einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde werden in der Arbeitshilfe zum LROP Niedersachsen aus dem Jahr 2017 beantwortet. Sie werden hier nicht explizit aufgeführt, da nur die allgemeinen Voraussetzungen zur Ausnahmeregelung vorgestellt werden sollen.*

# Hann. Münden insgesamt

## Verkehrsmengenkarte



Quelle: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLStBV, 2015

### Verkehrsmengenkarte Niedersachsen

2015

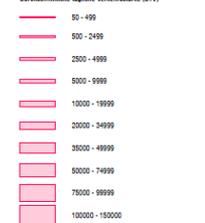


1 : 250 000

Niedersächsische Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr  
NLStBV

#### Fachdaten

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)



#### Klassifiziert nach



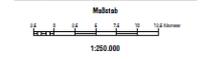
#### Zeichenerklärung



#### Basisdaten



Städte und Gemeinden (in Einwohnerzahl)	
HAMBURG	> 1.000.000
HANNOVER	500.000 - 1.000.000
OLDENBURG	100.000 - 500.000
Wolfschüttel	50.000 - 100.000
Bonzenroge	10.000 - 50.000
Lohndorf	5.000 - 10.000
Störmede	1.000 - 5.000
Störmede	< 1.000
Störmede	keine Differenzierung



Quellen  
Generalisierte Straßenverzeichnisse 2015  
Straßenverkehrsamt Niedersachsen 2017

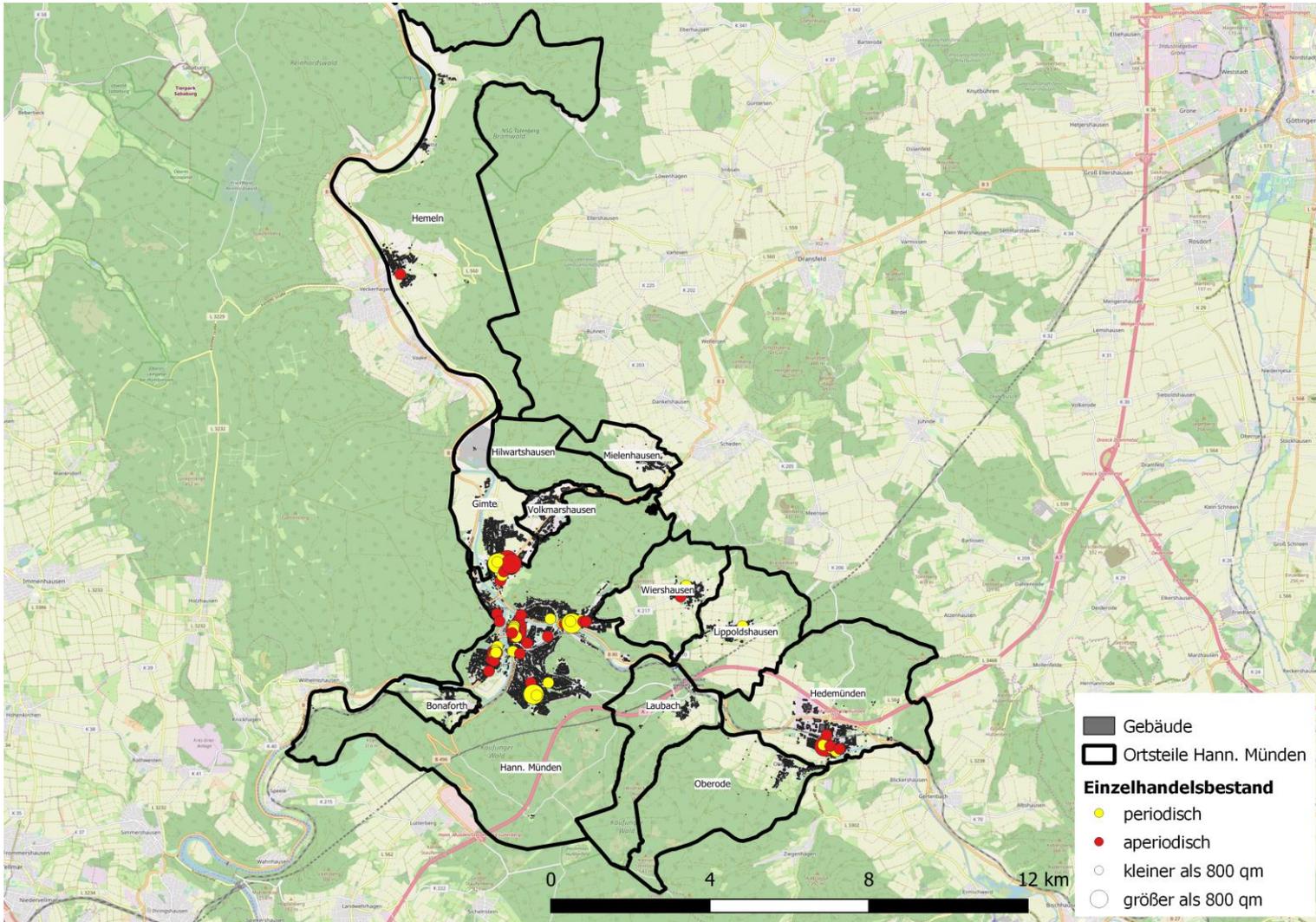
© Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 2017  
Göttinger Clausen 76 A, D-30453 Hannover

Beauftragter  
Zentraler Geschäftsbereich, Dezernat 15  
Niedersächsische Landesbehörde für  
Straßenbau und Verkehr, 2017

Diese Karte ist geodätisch genau. Verantwortlich für die Qualität der  
Karte sind die geodätischen Dienststellen der Bundesrepublik Deutschland,  
insbesondere die Bundesagentur für Kartographie und Landvermessung.

# Hann. Münden insgesamt

## Ortsteilgrenzen und Einzelhandelsbestand



**Kartengrundlage:** © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2019; Stadt Hann. Münden, 2019  
**Bearbeitung:** cima, 2019

# Hann. Münden insgesamt

## Ortsteile - Verteilung der Einwohner

### Verteilung der Einwohner (Stand: 29.01.2019)

	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz
<b>Hann. Münden (Kernstadt)</b>	16.252	16.618
<b>Gimte</b>	1.853	1.891
<b>Hedemünden</b>	1.284	1.292
<b>Hemeln</b>	924	936
<b>Volkmarshausen</b>	762	769
<b>Wiershausen</b>	689	697
<b>Oberode</b>	665	667
<b>Lippoldshausen</b>	615	620
<b>Bonaforth</b>	477	480
<b>Mielenhausen</b>	422	424
<b>Laubach</b>	350	353
<b>Alle Ortsteile</b>	<b>24.293</b>	<b>24.747</b>

Quelle: Stadt Hann. Münden, 2019

# Hann. Münden insgesamt

## Nachfragepotenzial



CIMA Warengruppe	Stadt Hann. Münden in Mio. €	Potenzial durch Touristen in Mio. €	Potenzial durch Nebenwohnsitze in Mio. €	Potenzial durch Einwohnerentwicklung in Mio. €	Inkl. aller Potenziale in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>62,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,8</b>	<b>65,9</b>
Nahrungs- und Genussmittel	50,5	1,0	0,9	0,7	53,2
Gesundheit und Körperpflege	10,1	0,2	0,2	0,1	10,6
Zeitschriften, Schnittblumen	2,0	0,0	0,0	0,0	2,1
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>63,8</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,9</b>	<b>67,1</b>
Bekleidung, Wäsche	11,6	0,2	0,2	0,2	12,2
Schuhe, Lederwaren	3,8	0,1	0,1	0,1	4,0
Bücher, Schreibwaren	2,5	0,0	0,0	0,0	2,6
Spielwaren, Hobbybedarf	1,7	0,0	0,0	0,0	1,8
Sportartikel, Fahrräder	4,2	0,1	0,1	0,1	4,4
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	10,8	0,2	0,2	0,1	11,4
Uhren, Schmuck	1,8	0,0	0,0	0,0	1,9
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	3,8	0,1	0,1	0,1	4,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Einrichtungsbedarf	9,4	0,2	0,2	0,1	9,9
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	12,2	0,2	0,2	0,2	12,8
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>126,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>1,7</b>	<b>133,0</b>
<i>Bevölkerungszahlen (Quelle + Bezugsdatum)</i>	<i>24.293 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)</i>	<i>476 (173.834 Übernachtungsgäste) (LSN, 2017)</i>	<i>454 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)</i>	<i>326 (cima IfR, 2016, bis zum Jahr 2025)</i>	<i>25.549</i>

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkungen:** Rundungsdifferenzen sind möglich. Die hier vorgestellte Bevölkerungsprognose des cima Instituts für Regionalwirtschaft in Zusammenarbeit mit der NBank aus dem Jahr 2016 beruht auf den Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes und berücksichtigt somit ebenfalls nur die Hauptwohnsitze.

# Hann. Münden insgesamt

## Einzelhandelsbestand



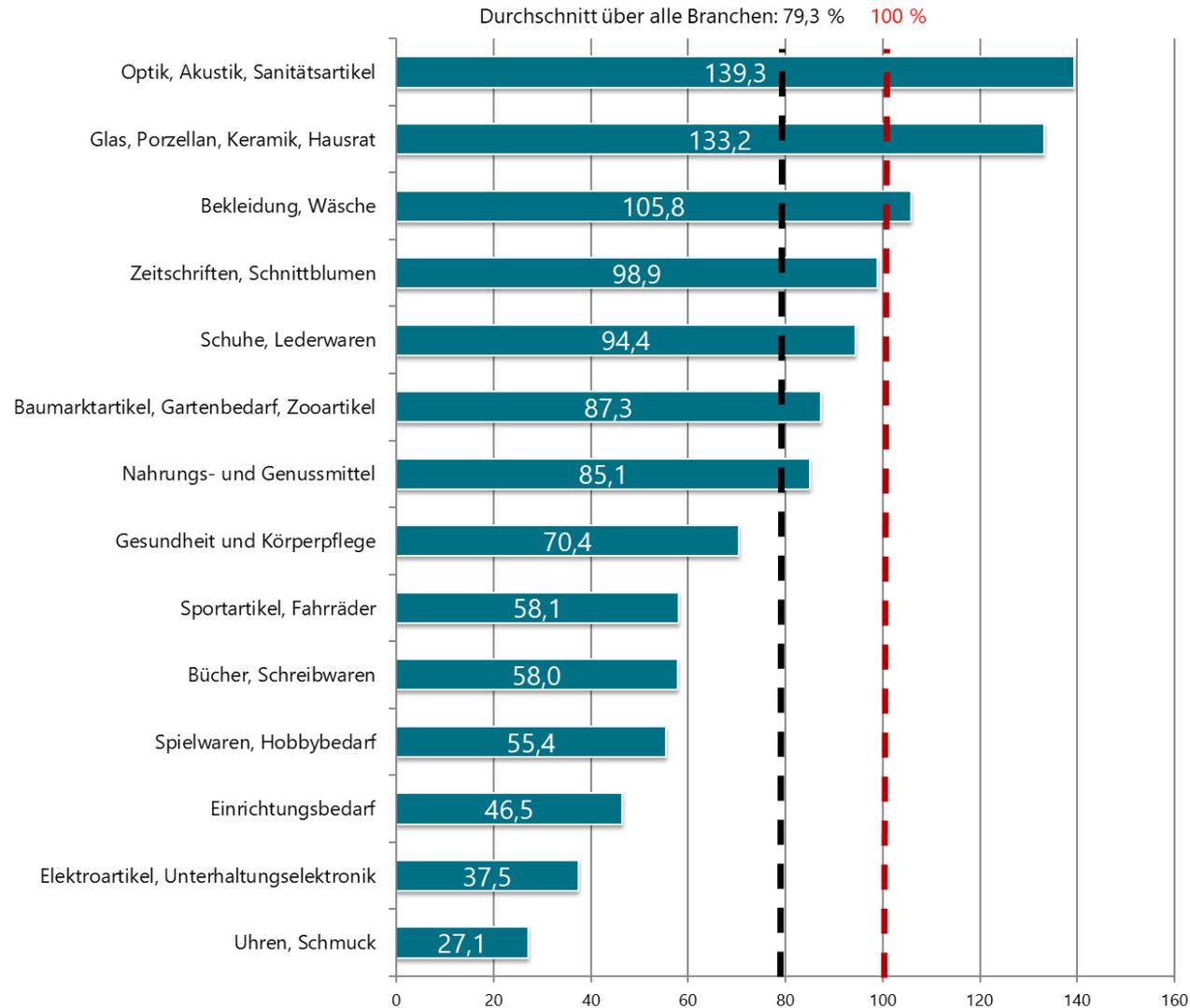
CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Haupt-sortiment)	Anteil der Betriebe in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil der Verkaufsfläche in %	Umsatz in Mio. € (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil am Umsatz in %
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>58</b>	<b>34,9%</b>	<b>10.470</b>	<b>34,4%</b>	<b>52,1</b>	<b>52,0%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	45	27,1%	8.520	28,0%	43,0	42,9%
Gesundheit und Körperpflege	8	4,8%	1.315	4,3%	7,1	7,1%
Zeitschriften, Schnittblumen	5	3,0%	635	2,1%	2,0	2,0%
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>108</b>	<b>65,1%</b>	<b>20.000</b>	<b>65,6%</b>	<b>48,2</b>	<b>48,0%</b>
Bekleidung, Wäsche	25	15,1%	3.970	13,0%	12,3	12,2%
Schuhe, Lederwaren	6	3,6%	1.105	3,6%	3,6	3,6%
Bücher, Schreibwaren	3	1,8%	300	1,0%	1,4	1,4%
Spielwaren, Hobbybedarf	1	0,6%	290	1,0%	0,9	0,9%
Sportartikel, Fahrräder	3	1,8%	935	3,1%	2,4	2,4%
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	14	8,4%	795	2,6%	4,1	4,0%
Uhren, Schmuck	3	1,8%	80	0,3%	0,5	0,5%
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	11	6,6%	810	2,7%	5,4	5,3%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	10	6,0%	1.440	4,7%	2,6	2,6%
Einrichtungsbedarf	12	7,2%	3.140	10,3%	4,4	4,4%
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	20	12,0%	7.135	23,4%	10,6	10,6%
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>166</b>	<b>100,0%</b>	<b>30.470</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,3</b>	<b>100,0%</b>

*Bearbeitung: cima, 2019*

*Anmerkungen: Rundungsdifferenzen sind möglich.*

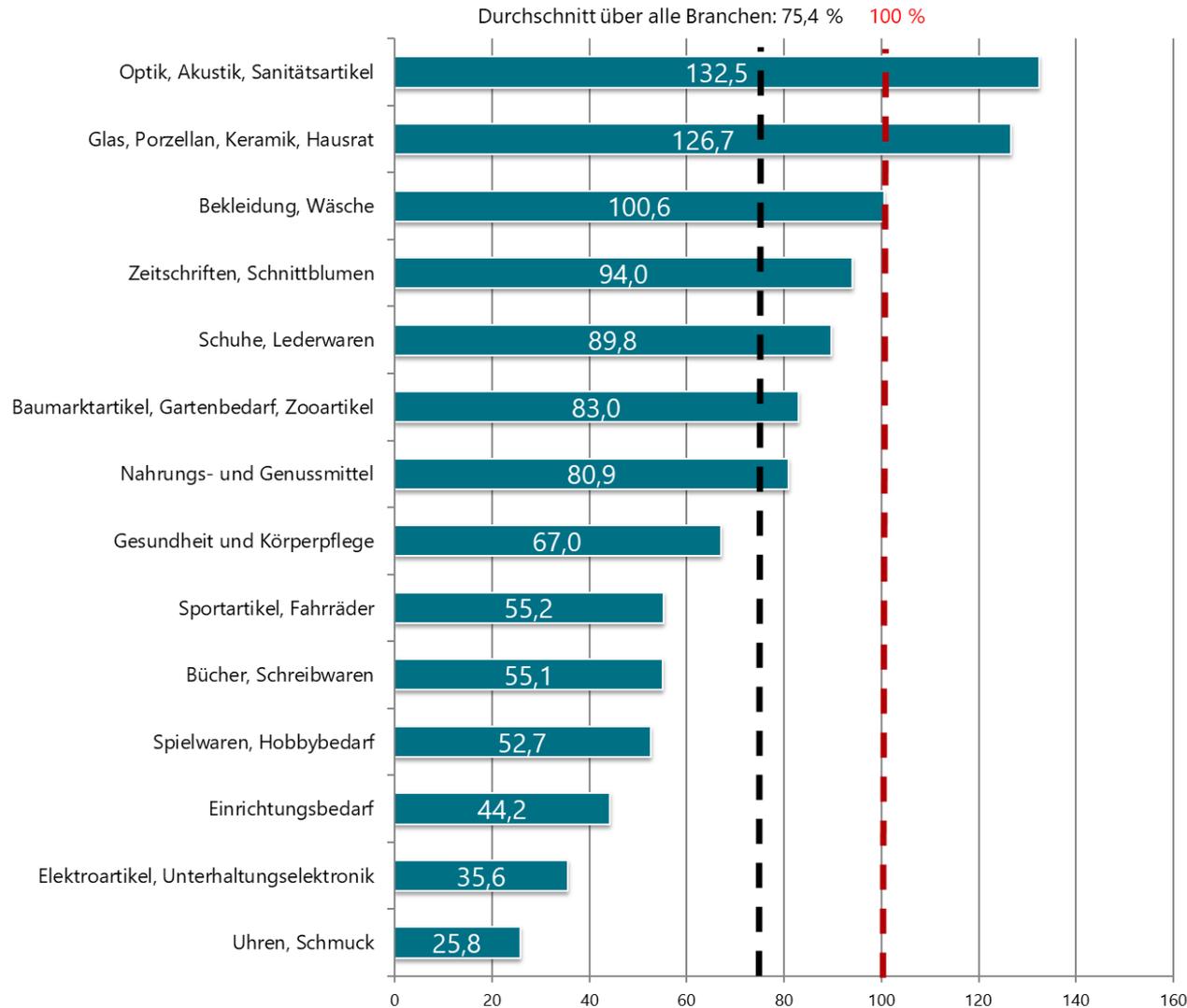
# Hann. Münden insgesamt

Einzelhandelszentralität (ohne Zusatzpotenzial) in %



# Hann. Münden insgesamt

Einzelhandelszentralität (mit Zusatzpotenzial) in %



### ▪ Erweiterungspotenzial

- Potenzial besteht grundsätzlich in allen Warengruppen und einzelnen Branchen mit einer Einzelhandelszentralität von unter 100 %.
- Als Mittelzentrum besitzt Hann. Münden eine Versorgungsfunktion im periodischen Bedarfsbereich für das Gemeindegebiet Hann. Münden (grundzentraler Kongruenzraum). So gibt es in diesen Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften und Schnittblumen) Potenzial, das ausgeschöpft werden sollte.
- Zudem besitzt Hann. Münden als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion im aperiodischen Bedarfsbereich für den Verflechtungsraum bzw. den mittelzentralen Kongruenzraum, die in einigen Warengruppen aktuell nicht erfüllt wird.

### ▪ Erweiterungspotenzial Nahrungs- und Genussmittel

- 43,0 Mio. € Umsatz bei einem aktuellen Nachfragevolumen von 50,5 Mio. € im Stadtgebiet ohne Zusatzpotenzial  
→ Umsatzreserve von 7,5 Mio. €
- Aktuelle Flächenproduktivität von 5.050 € je qm (\*)
- Unter Berücksichtigung einer leicht sinkenden Flächenproduktivität bei mehr Besatz ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von circa **1.600 – 1.900 qm** im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, um die Zentralitätslücke zu schließen.
- Inklusive der Berücksichtigung des vorgestellten Zusatzpotenzials durch Touristen, Nebenwohnsitze und die positiv eingeschätzte Bevölkerungsentwicklung auf das gesamte Nachfragepotenzial läge der Entwicklungsspielraum bei circa **2.200 – 2.500 qm**.
- Inklusive der Einwohnerentwicklung und einem maximalen 30 %igen Umsatz von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes bezüglich der Umsatzreserve (\*\*) läge der Entwicklungsspielraum bei circa **2.600 – 2.900 qm**. Dies muss als raumordnerisches Maximum je nach Einzelprojekt mit der Raumordnung und betroffenen Nachbarkommunen abgestimmt werden und kann nicht als fixe gesamtstädtische Reserve angesehen werden.
- Gleichzeitig könnte einzelfallsbezogen durch Verstöße gegen Ge- und Verbote (z.B. Beeinträchtungsverbot) aber auch eine geringere Fläche möglich sein.

### ▪ Erweiterungspotenzial Gesundheit und Körperpflege (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren)

- 7,1 Mio. € Umsatz bei einem aktuellen Nachfragevolumen von 10,1 Mio. € im Stadtgebiet ohne Zusatzpotenzial  
→ Umsatzreserve von 3,0 Mio. €
- Aktuelle Flächenproduktivität von 5.415 € je qm (\*)
- Unter Berücksichtigung einer leicht sinkenden (aufgrund des geringen Besatzes etwas stärker sinkend als bei Nahrungs- und Genussmitteln) Flächenproduktivität bei mehr Besatz ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von circa **650 – 750 qm** im Bereich von Gesundheit und Körperpflege, um die Zentralitätslücke zu schließen.
- Inklusive der Berücksichtigung des vorgestellten Zusatzpotenzials durch Touristen, Nebenwohnsitze und die positiv eingeschätzte Bevölkerungsentwicklung auf das gesamte Nachfragepotenzial läge der Entwicklungsspielraum bei circa **800 – 900 qm**.
- Inklusive der Einwohnerentwicklung und einem maximalen 30 %igen Umsatz von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes bezüglich der Umsatzreserve (\*\*) läge der Entwicklungsspielraum bei circa **1.000 – 1.100 qm**. Dies muss als raumordnerisches Maximum je nach Einzelprojekt mit der Raumordnung und betroffenen Nachbarkommunen abgestimmt werden und kann nicht als fixe gesamtstädtische Reserve angesehen werden.
- Gleichzeitig könnte einzelfallsbezogen durch Verstöße gegen Ge- und Verbote (z.B. Beeinträchtungsverbot) aber auch eine geringere Fläche möglich sein.

### Anmerkungen:

\* Flächenproduktivitäten werden über die Umsätze und Flächen der Einzelbetriebe, die zum Teil stark voneinander abweichen können, berechnet und in dieser Zahl zusammengefasst.

\*\* Bei konkreten Einzelhandelsvorhaben im periodischen Bedarfsbereich sind bezüglich des Kongruenzgebotes maximal 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen grundzentralen Kongruenzraumes (Stadtgebiet von Hann. Münden) zu erzielen. Diese 30 % werden hier in der Berechnung der Flächenentwicklungspotenziale immer auf die gesamte Umsatzreserve angewendet. Es muss festgehalten werden, dass ein Zusatz von 30 % aber immer nur einzelfallbezogen sein kann und mit Raumordnung sowie Nachbarkommunen abgestimmt werden muss. An dieser Stelle soll damit lediglich eine Annäherung erfolgen.

### ▪ Erweiterungspotenzial Einrichtungsbedarf

- 4,4 Mio. € Umsatz bei einem aktuellen Nachfragevolumen von 9,4 Mio. € im Stadtgebiet ohne Zusatzpotenzial  
→ Umsatzreserve von 5,1 Mio. €
- Aktuelle Flächenproduktivität von 1.400 € je qm (\*)
- Unter Berücksichtigung einer leicht sinkenden Flächenproduktivität bei mehr Besatz ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von circa **4.000 – 4.500 qm** im Bereich des Einrichtungsbedarfes, um die Zentralitätslücke zu schließen.
- Inklusive der Berücksichtigung des vorgestellten Zusatzpotenzials durch Touristen, Nebenwohnsitze und die positiv eingeschätzte Bevölkerungsentwicklung auf das gesamte Nachfragepotenzial läge der Entwicklungsspielraum bei circa **4.400 – 5.000 qm**.
- Inklusive der Einwohnerentwicklung und einem maximalen 30 %igen Umsatz von außerhalb des Stadtgebietes bezüglich der Umsatzreserve (\*\*) läge der Entwicklungsspielraum bei circa **5.900 – 6.600 qm**. Der maßgebliche mittelzentrale Kongruenzraum geht aber über das Stadtgebiet hinaus. Daher liegt das Potenzial noch etwas höher. Als gesamtstädtisch fixe Reserve darf es grundsätzlich aber nicht angesehen werden.
- Gleichzeitig könnte einzelfallsbezogen durch Verstöße gegen Ge- und Verbote (z.B. Beeinträchtungsverbot) aber auch eine geringere Fläche möglich sein.

### ▪ Erweiterungspotenzial Elektroartikel und Unterhaltungselektronik

- 4,1 Mio. € Umsatz bei einem aktuellen Nachfragevolumen von 10,8 Mio. € im Stadtgebiet ohne Zusatzpotenzial  
→ Umsatzreserve von 6,7 Mio. €
- Aktuelle Flächenproduktivität von 4.588 € je qm (\*)
- Unter Berücksichtigung einer leicht sinkenden Flächenproduktivität bei mehr Besatz ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von circa **1.450 – 1.650 qm** im Bereich des Einrichtungsbedarfes, um die Zentralitätslücke zu schließen.
- Inklusive der Berücksichtigung des vorgestellten Zusatzpotenzials durch Touristen, Nebenwohnsitze und die positiv eingeschätzte Bevölkerungsentwicklung auf das gesamte Nachfragepotenzial läge der Entwicklungsspielraum bei circa **1.600 – 1.800 qm**.
- Inklusive der Einwohnerentwicklung und einem maximalen 30 %igen Umsatz von außerhalb des Stadtgebietes bezüglich der Umsatzreserve (\*\*) läge der Entwicklungsspielraum bei circa **2.150 – 2.400 qm**. Der maßgebliche mittelzentrale Kongruenzraum geht aber über das Stadtgebiet hinaus. Daher liegt das Potenzial noch etwas höher. Als gesamtstädtisch fixe Reserve darf es grundsätzlich aber nicht angesehen werden.
- Gleichzeitig könnte einzelfallsbezogen durch Verstöße gegen Ge- und Verbote (z.B. Beeinträchtungsverbot) aber auch eine geringere Fläche möglich sein.

### Anmerkung:

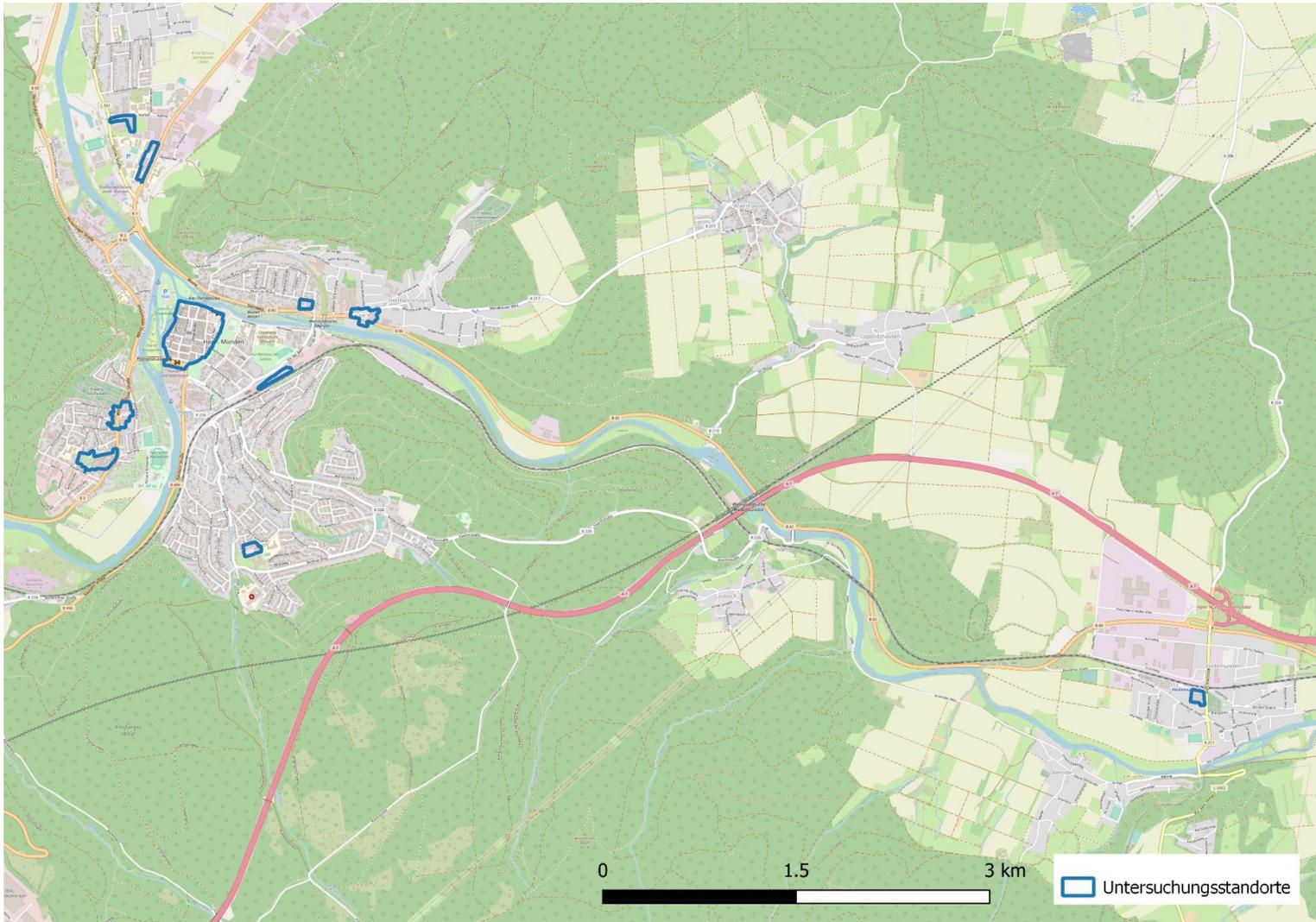
Grundsätzlich ist für den aperiodischen Bedarfsbereich zu vermerken, dass hier Zentralitäten von 100 % noch nicht das raumordnerische Maximum für Mittelzentren sind, da sie in diesem Bereich einen Versorgungsauftrag über das Gemeindegebiet hinaus für den mittelzentralen Kongruenzraum besitzen. Dieser maßgebliche Kongruenzraum wird im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes aktuell erarbeitet und daher in diesem Konzept noch nicht explizit für die Analysen aufgegriffen. Voraussichtlich erhöhen hierbei die Gemeinden Scheden, Bühren, Staufenberg, Reinhardshagen und Fuldata ganz oder teilweise das Potenzial, sodass die vorgestellten Erweiterungspotenziale eher das raumordnerische Minimum darstellen.

\* Flächenproduktivitäten werden über die Umsätze und Flächen der Einzelbetriebe, die zum Teil stark voneinander abweichen können, berechnet und in dieser Zahl zusammengefasst.

\*\* Bei konkreten Einzelhandelsvorhaben im aperiodischen Bedarfsbereich sind bezüglich des Kongruenzgebotes maximal 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen mittelzentralen Kongruenzraumes (Stadtgebiet von Hann. Münden und weitere Gemeinden) zu erzielen. Die 30 % werden hier in der Berechnung der Flächenentwicklungspotenziale immer auf die gesamte Umsatzreserve, aber lediglich auf das Stadtgebiet, noch nicht den mittelzentralen Kongruenzraum, angewendet. Es muss festgehalten werden, dass ein Zusatz von 30 % aber immer nur einzelfallbezogen sein kann und mit Raumordnung sowie Nachbarkommunen abgestimmt werden muss. An dieser Stelle soll damit lediglich eine Annäherung erfolgen.

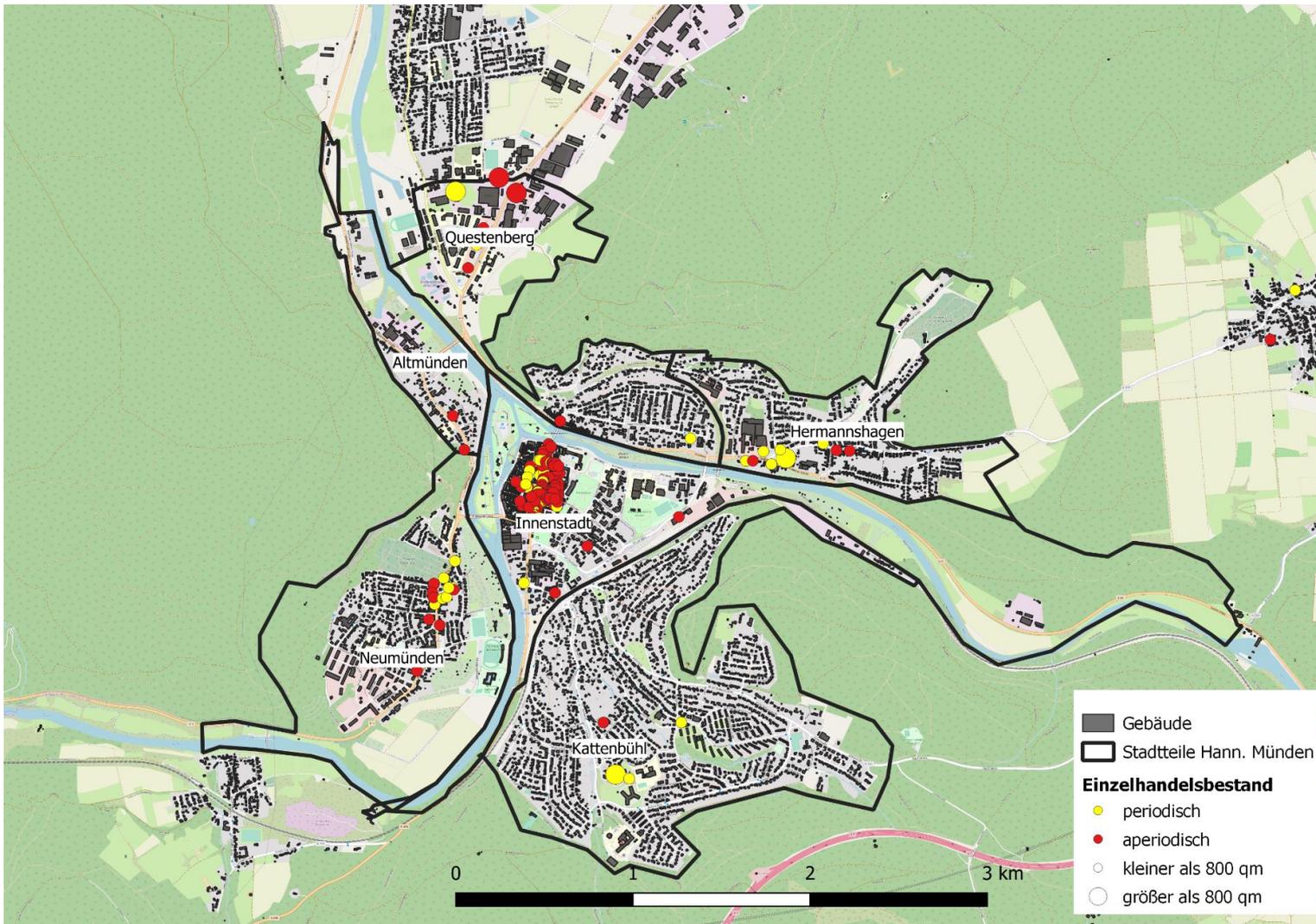
# Hann. Münden insgesamt

## Übersicht der Untersuchungsstandorte



# Hann. Münden Kernstadt

## Stadtteilgrenzen und Einzelhandelsbestand



**Kartengrundlage:** © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2019; Stadt Hann. Münden, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

# Hann. Münden Kernstadt

## Stadtteile - Verteilung der Einwohner

### Verteilung der Einwohner (Stand: 29.01.2019)

	Einwohner mit Hauptwohnsitz	Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz
<b>Kattenbühl</b>	6.465	6.559
<b>Innenstadt (inkl. Altstadt)</b>	2.708	2.779
<b>Neumünden</b>	2.490	2.529
<b>Hermannshagen</b>	2.100	2.126
<b>Questenberg</b>	1.993	2.126
<b>Altmünden</b>	496	499
<b>Alle Ortsteile</b>	<b>16.252</b>	<b>16.618</b>

Quelle: Stadt Hann. Münden, 2019

# Hann. Münden Kernstadt

## Einzelhandelsbestand und Nachfragepotenzial



### Einzelhandelsbestand

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Haupt-sortiment)	Anteil der Betriebe in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil der Verkaufsfläche in %	Umsatz in Mio. € (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil am Umsatz in %
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>52</b>	<b>33,8%</b>	<b>10.260</b>	<b>36,4%</b>	<b>51,1</b>	<b>53,0%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	39	25,3%	8.320	29,5%	42,0	43,6%
Gesundheit und Körperpflege	8	5,2%	1.315	4,7%	7,1	7,4%
Zeitschriften, Schnittblumen	5	3,2%	625	2,2%	1,9	2,0%
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>102</b>	<b>66,2%</b>	<b>17.965</b>	<b>63,6%</b>	<b>45,3</b>	<b>47,0%</b>
Bekleidung, Wäsche	25	16,2%	3.970	14,1%	12,3	12,7%
Schuhe, Lederwaren	5	3,2%	1.055	3,7%	3,5	3,6%
Bücher, Schreibwaren	3	1,9%	300	1,1%	1,4	1,5%
Spielwaren, Hobbybedarf	1	0,6%	290	1,0%	0,9	1,0%
Sportartikel, Fahrräder	2	1,3%	915	3,2%	2,4	2,5%
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	12	7,8%	755	2,7%	3,8	4,0%
Uhren, Schmuck	3	1,9%	80	0,3%	0,5	0,5%
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	11	7,1%	810	2,9%	5,4	5,6%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	10	6,5%	1.440	5,1%	2,6	2,7%
Einrichtungsbedarf	11	7,1%	1.640	5,8%	2,3	2,4%
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	19	12,3%	6.710	23,8%	10,2	10,6%
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>154</b>	<b>100,0%</b>	<b>28.225</b>	<b>100,0%</b>	<b>96,4</b>	<b>100,0%</b>

**Bearbeitung:** cima, 2019

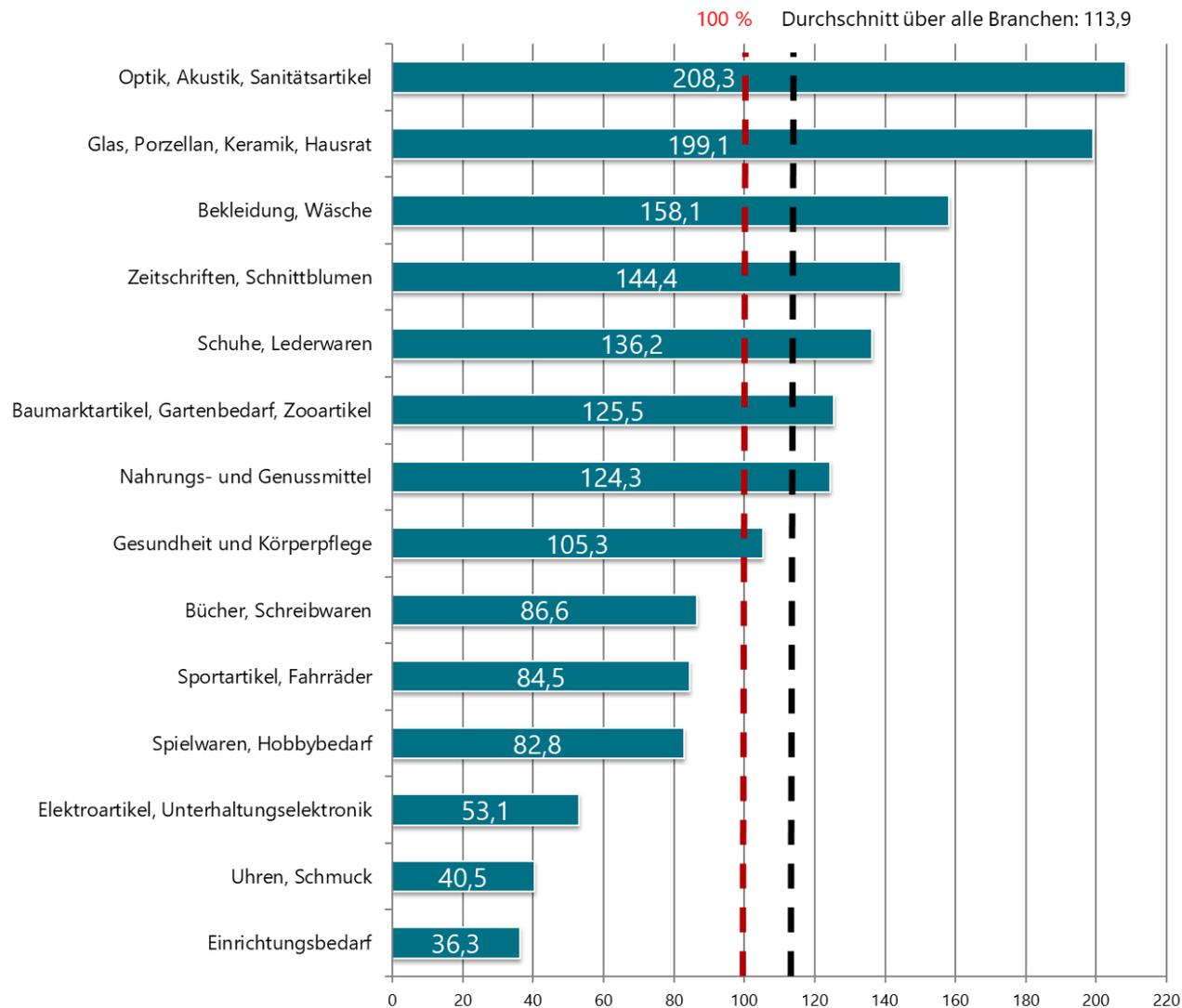
**Anmerkung:** Rundungsdifferenzen sind möglich.

### Nachfragepotenzial

CIMA Warengruppe	Kernstadt Hann. Münden in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>41,9</b>
Nahrungs- und Genussmittel	33,8
Gesundheit und Körperpflege	6,8
Zeitschriften, Schnittblumen	1,3
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>42,7</b>
Bekleidung, Wäsche	7,8
Schuhe, Lederwaren	2,5
Bücher, Schreibwaren	1,7
Spielwaren, Hobbybedarf	1,1
Sportartikel, Fahrräder	2,8
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	7,2
Uhren, Schmuck	1,2
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	2,6
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,3
Einrichtungsbedarf	6,3
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	8,1
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>84,6</b>
<i>Bevölkerungszahlen (Quelle + Bezugsdatum)</i>	<i>16.252 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)</i>

# Hann. Münden Kernstadt

Einzelhandelszentralität (ohne Zusatzpotenzial) in %



# Stadtteil Kattenbühl

# Stadtteil Kattenbühl

## Einzelhandelsbestand und Nachfragepotenzial



### Einzelhandelsbestand

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Haupt-sortiment)	Anteil der Betriebe in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil der Verkaufsfläche in %	Umsatz in Mio. € (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil am Umsatz in %
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>83,3%</b>	<b>1.715</b>	<b>72,5%</b>	<b>9,9</b>	<b>92,1%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	4	66,7%	1.425	60,3%	8,8	81,6%
Gesundheit und Körperpflege	1	16,7%	125	5,3%	0,7	6,3%
Zeitschriften, Schnittblumen	0	0,0%	165	7,0%	0,5	4,2%
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>16,7%</b>	<b>650</b>	<b>27,5%</b>	<b>0,8</b>	<b>7,9%</b>
Bekleidung, Wäsche	0	0,0%	*	*	*	*
Schuhe, Lederwaren	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Bücher, Schreibwaren	0	0,0%	*	*	*	*
Spielwaren, Hobbybedarf	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Sportartikel, Fahrräder	0	0,0%	*	*	*	*
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0	0,0%	*	*	*	*
Uhren, Schmuck	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	0,0%	*	*	*	*
Einrichtungsbedarf	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	1	16,7%	520	22,0%	0,5	4,2%
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>6</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.365</b>	<b>100,0%</b>	<b>10,7</b>	<b>100,0%</b>

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkungen:** Rundungsdifferenzen sind möglich.

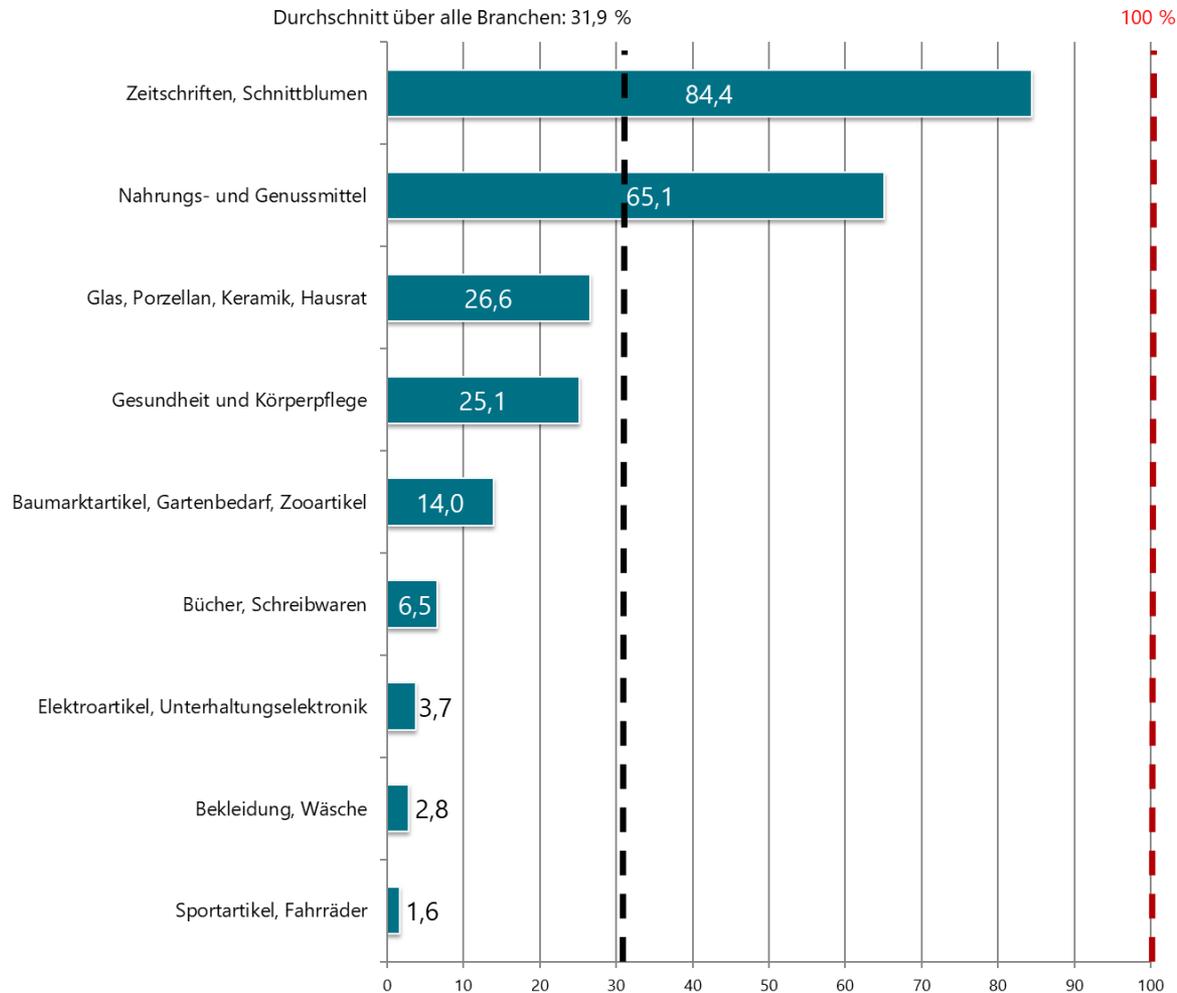
\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird.

### Nachfragepotenzial

CIMA Warengruppe	Stadtteil Kattenbühl in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>16,7</b>
Nahrungs- und Genussmittel	13,5
Gesundheit und Körperpflege	2,7
Zeitschriften, Schnittblumen	0,5
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>17,0</b>
Bekleidung, Wäsche	3,1
Schuhe, Lederwaren	1,0
Bücher, Schreibwaren	0,7
Spielwaren, Hobbybedarf	0,5
Sportartikel, Fahrräder	1,1
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2,9
Uhren, Schmuck	0,5
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	1,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,5
Einrichtungsbedarf	2,5
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	3,2
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>33,7</b>
Bevölkerungszahlen (Quelle + Bezugsdatum)	
6.465 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)	

# Stadtteil Kattenbühl

Einzelhandelszentralität (ohne Zusatzpotenzial) in %

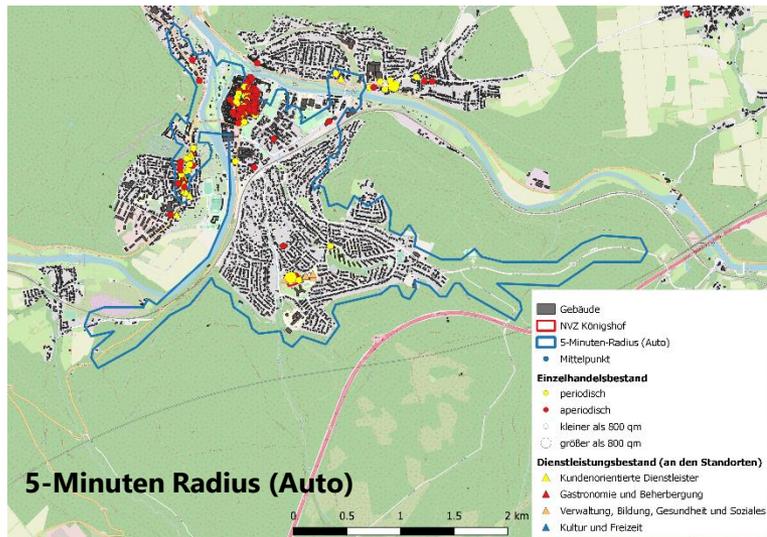
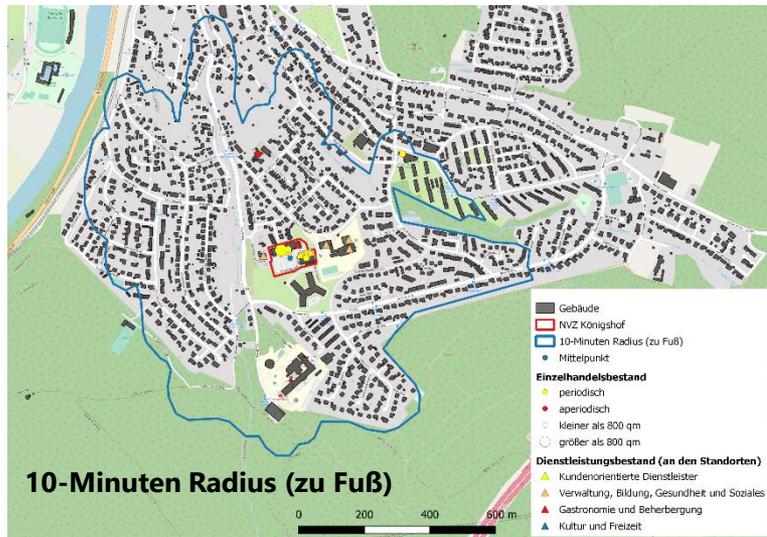


**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkung:** In den Warengruppen Uhren, Schmuck; Einrichtungsbedarf; Optik, Akustik, Sanitätsartikel; Spielwaren, Hobbybedarf und Schuhe, Lederwaren gibt es keinen Einzelhandelsbestand.

# Stadtteil Kattenbühl – NVZ Königshof

## Räumliche Struktur



**Kartengrundlage:** Stadt Hann. Münden, 2019  
**Bearbeitung:** cima, 2019

# Stadtteil Kattenbühl – NVZ Königshof

Bilder

**cima.**



Quelle: cima, 2019



# Stadtteil Kattenbühl – NVZ Königshof

## Standortbewertung



### Nahversorgungszentrum Königshof im Stadtteil Kattenbühl

Projekte	Aktueller Planungsstand	
<b>Bestand an Einzelhandel und Dienstleistungen</b>	<b>Einzelhandel im NVZ</b>	- Potenzielle Erweiterung der beiden Bestandsmärkte - Rewe (801 - 1.200 qm), Aldi (401 - 800 qm)
	<b>Weiterer Einzelhandel im Stadtteil</b>	- Kleinflächiger Einzelhandel (Apotheke und Gärtnerei)
	<b>Einzelhandelszentralität im Stadtteil</b>	- Durchschnitt über alle Branchen: 31,9 % in Kattenbühl (Hann. Münden insgesamt: 79,3 %) - Nahrungs- und Genussmittel: 65,1 % in Kattenbühl (Hann. Münden insgesamt: 85,1 %)
	<b>Dienstleistungen um das NVZ herum</b>	- Es gibt mehrere kundenorientierte Dienstleistungen (z.B. Post, Friseursalon und Reisebüro) und Gastronomie (China-Restaurant) innerhalb des NVZ, sowie weitere räumlich angrenzende Dienstleistungen (z.B. Arztpraxis und Schule), die zum Teil auch frequenzbringend für den Einzelhandel wirken.
<b>Einwohnerpotenzial</b>	<b>Einwohner im Stadtteil</b>	- 6.465 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Kattenbühl (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>10-Minuten-Isochron (zu Fuß, max. 5 km/h)</b>	- 3.147 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>5-Minuten-Isochron (Auto)</b>	- 9.393 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>Zusatzpotenzial</b>	- 94 Einwohner mit Nebenwohnsitz im Stadtteil Kattenbühl (29.01.2019, Stadt Hann. Münden) - Anteilmäßiges Potenzial an Touristen und positiver Einwohnerentwicklung - Zudem gibt es südwestlich an das Gelände angrenzend neben dem Seniorenzentrum eine im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung festgelegte Fläche, die zusätzliches Potenzial bieten kann.
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>ÖPNV-Anbindung</b>	- Die Bushaltestelle „Quedlinburger Straße“ liegt in circa 300 Meter Entfernung und bietet je nach Uhrzeit halbstündliche bis stündliche Verbindungen über die Linie 103. Die Lage am Fuße der kleinen Steigung, die zu den Märkten hinaufführt, ist nicht optimal.
	<b>PKW-Anbindung</b>	- Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist über die Straße „Vogelsang“ und die in der Steigung befindliche „Quedlinburger Straße“ als akzeptabel zu bewerten, 9.393 Einwohner in 5-minütiger Autodistanz sind gut.
<b>Möglichkeiten großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmärkte) nach der Raumordnung</b>	<b>Festlegung als Versorgungskern im REHK des Landkreises</b>	- Die Festlegung wäre kaum möglich, da der Bereich sehr klein ist, keinen zusätzlichen Einzelhandelsbestand hat und räumlich wenig Potenzial bietet. Allerdings würde die große Einwohnerzahl dafür sprechen, in Kattenbühl einen Versorgungskern zu ermöglichen, auch da es durch die Bahnlinie eine naturräumliche Abgrenzung von der Innenstadt gibt und dies der Polyzentralität entspricht. - Festgelegt wird im REHK voraussichtlich nur der Versorgungskern ZV Innenstadt.
	<b>Wohnortbezogene Nahversorgung</b>	- Die Berechnung der Grenzen der wohnortbezogenen Nahversorgung zeigt, dass der maximal mögliche Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln durch das 10-minütige zu Fuß-Potenzial den aktuellen Umsatz in diesem Bereich bereits überschreitet.
	<b>Ausnahme vom Integrationsgebot</b>	- Grundsätzlich ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schwierig, da der Bereich naturräumlich eingegrenzt ist. Siedlungsstrukturell wohnen in Kattenbühl mehr als doppelt so viele Einwohner wie in der Innenstadt (inkl. Altstadt). Daher ist eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nur schwer möglich. - Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. - Bei einem konkreten Planvorhaben wäre ein städtebauliches Konzept zu erstellen und die Beeinträchtigung zu prüfen.
<b>Fazit</b>	<b>Zukünftige Entwicklung des Standortes</b>	- Erweiterungen der bestehenden Betriebe wären zu befürworten und über die Ausnahme vom Integrationsgebot grundsätzlich möglich. - Der Standort nimmt eine wichtige Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtteil Kattenbühl ein, was gerade durch die große Einwohnerzahl in fußläufig unter 10 Minuten Erreichbarkeit deutlich wird. - Zudem ist der Einzelhandelsbestand im Stadtteil hinsichtlich der Einzelhandelszentralität insgesamt und im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln deutlich unter dem Durchschnitt von Hann. Münden insgesamt. - Großflächige zentrenrelevante Fachmärkte sind voraussichtlich nicht möglich, wären es nur bei einer Festlegung als Versorgungskern.

**Anmerkung:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen keine genauen Verkaufsflächen einzelner Betriebe ausgewiesen werden. Daher werden vier Kategorien ( $\leq 400$  qm, 401 - 800 qm, 801 - 1.200 qm,  $> 1.200$  qm) gebildet.

# Stadtteil Neumünden

# Stadtteil Neumünden

## Einzelhandelsbestand und Nachfragepotenzial



### Einzelhandelsbestand

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil der Verkaufsfläche in %	Umsatz in Mio. € (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil am Umsatz in %
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>7</b>	<b>46,7%</b>	<b>1.220</b>	<b>45,8%</b>	<b>5,0</b>	<b>57,9%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	5	33,3%	1.085	40,7%	4,5	51,4%
Gesundheit und Körperpflege	1	6,7%	*	*	*	*
Zeitschriften, Schnittblumen	1	6,7%	85	3,2%	0,3	3,0%
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>8</b>	<b>53,3%</b>	<b>1.445</b>	<b>54,2%</b>	<b>3,7</b>	<b>42,1%</b>
Bekleidung, Wäsche	1	6,7%	*	*	*	*
Schuhe, Lederwaren	0	0,0%	*	*	*	*
Bücher, Schreibwaren	0	0,0%	*	*	*	*
Spielwaren, Hobbybedarf	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Sportartikel, Fahrräder	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0	0,0%	*	*	*	*
Uhren, Schmuck	0	0,0%	*	*	*	*
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	2	13,3%	*	*	*	*
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	0,0%	60	2,3%	0,1	1,1%
Einrichtungsbedarf	1	6,7%	*	*	*	*
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	4	26,7%	740	27,8%	1,1	13,0%
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>15</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.665</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,7</b>	<b>100,0%</b>

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkungen:** Rundungsdifferenzen sind möglich.

\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird.

### Nachfragepotenzial

CIMA Warengruppe	Stadtteil Neumünden in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>6,4</b>
Nahrungs- und Genussmittel	5,2
Gesundheit und Körperpflege	1,0
Zeitschriften, Schnittblumen	0,2
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>6,5</b>
Bekleidung, Wäsche	1,2
Schuhe, Lederwaren	0,4
Bücher, Schreibwaren	0,3
Spielwaren, Hobbybedarf	0,2
Sportartikel, Fahrräder	0,4
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1,1
Uhren, Schmuck	0,2
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0,4
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,2
Einrichtungsbedarf	1,0
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	1,2
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>13,0</b>
Bevölkerungszahlen (Quelle + Bezugsdatum)	
	2.490 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)

# Stadtteil Neumünden

Einzelhandelszentralität (ohne Zusatzpotenzial) in %

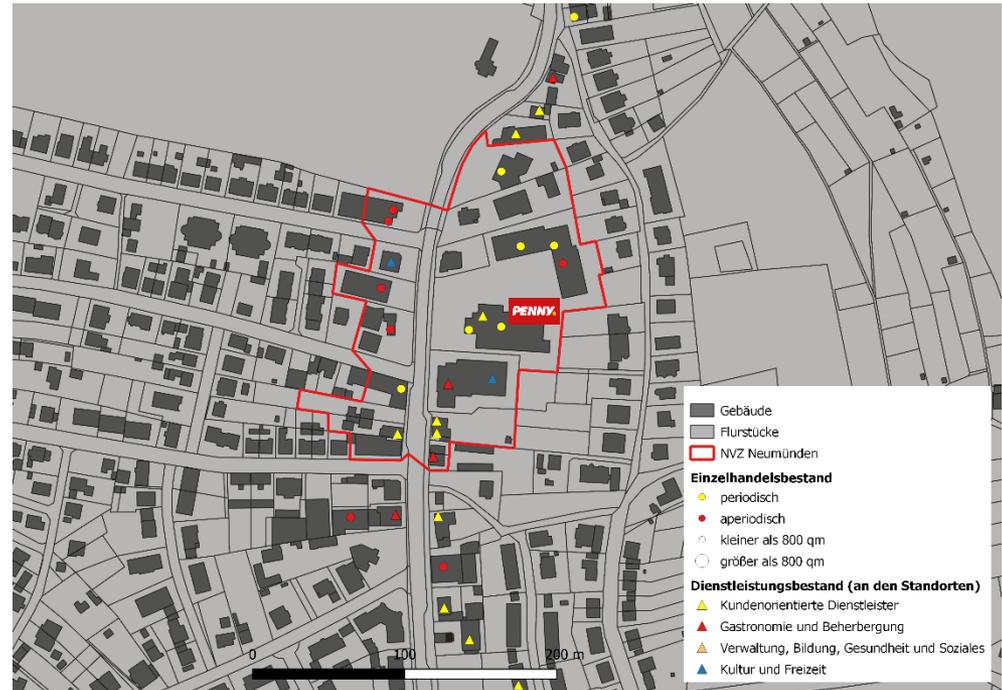
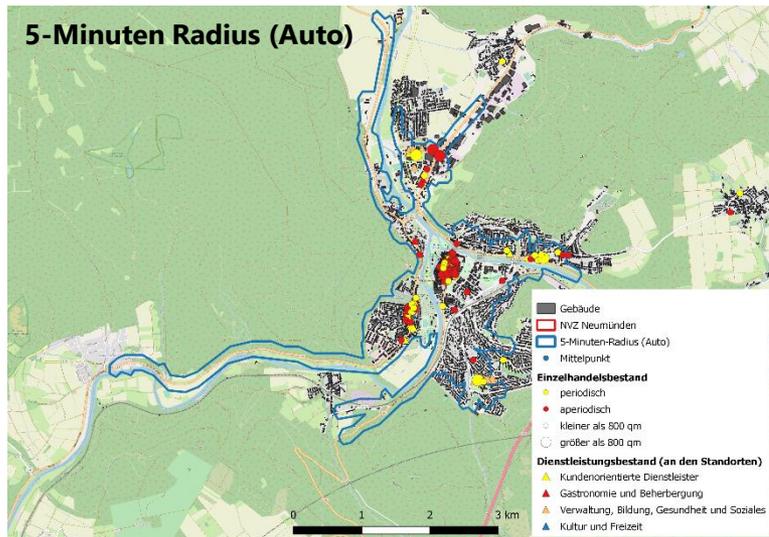
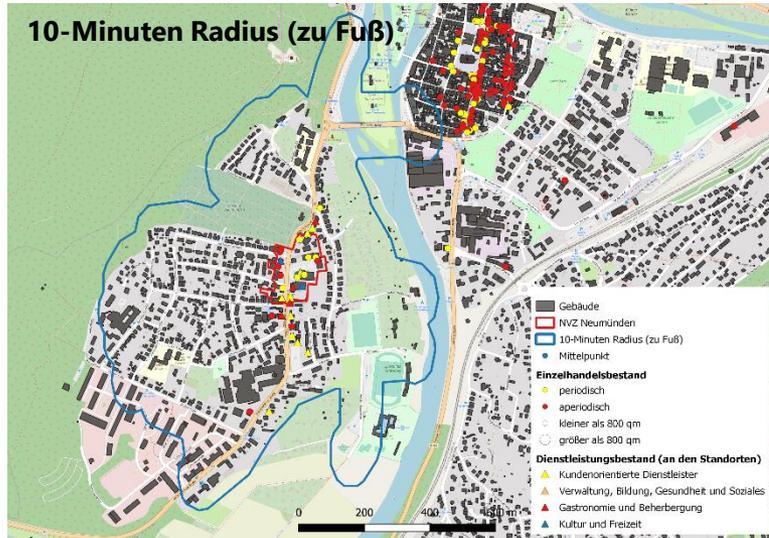


**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkung:** In den Warengruppen Spielwaren, Hobbybedarf und Sportartikel, Fahrräder gibt es keinen Einzelhandelsbestand.

# Stadtteil Neumünden – NVZ Neumünden

## Räumliche Struktur



**Kartengrundlage:** Stadt Hann. Münden, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Kartengrundlage:** © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2019; Stadt Hann. Münden, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

# Stadtteil Neumünden – NVZ Neumünden

Bilder

# CIMA.



Quelle: cima, 2019

# Stadtteil Neumünden – NVZ Neumünden

## Standortbewertung



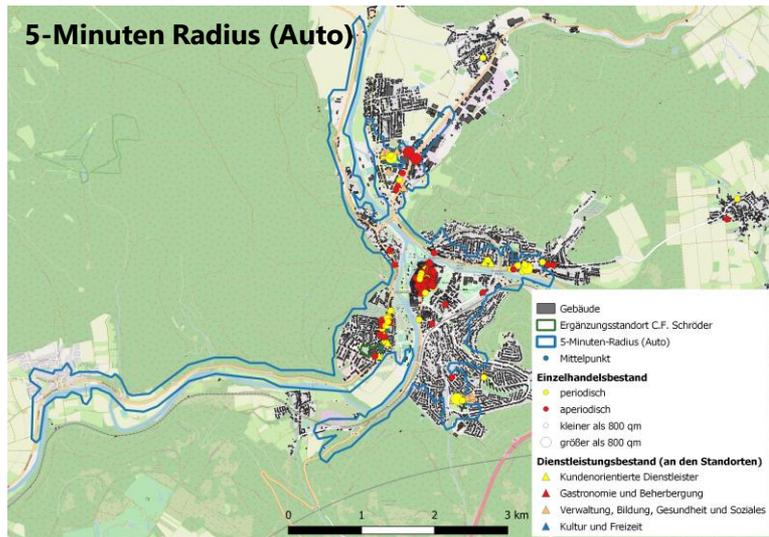
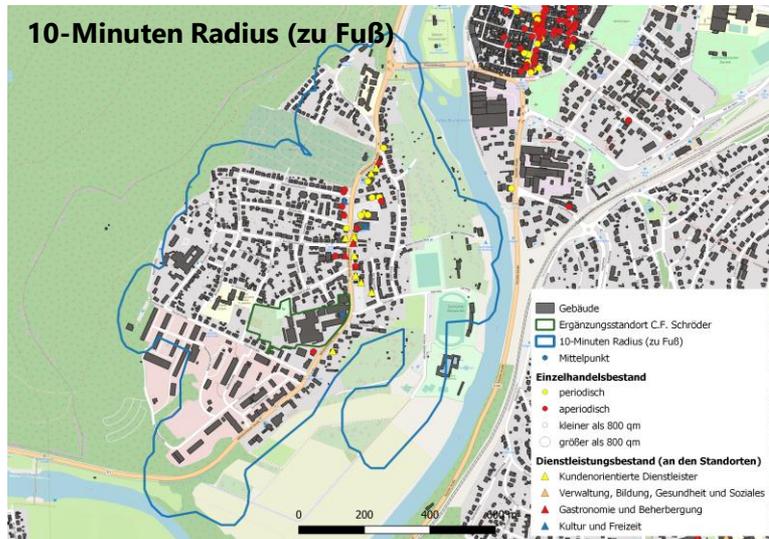
### Nahversorgungszentrum Neumünden im Stadtteil Neumünden

Projekte	Aktueller Planungsstand	
<b>Bestand an Einzelhandel und Dienstleistungen</b>	<b>Einzelhandel im NVZ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenzielle Ergänzung um einen Drogeriemarkt</li> <li>- Penny (401 - 800 qm)</li> <li>- Esso-Tankstelle, Bäckerei Ruch, Blumen Christ, Fressnapf, Logo Getränkemarkt, Sudekum, Deppe, DRK Second Hand, Bosch Autozubehör (jeweils &lt;= 400 qm)</li> </ul>
	<b>Weiterer Einzelhandel im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinfächiger Einzelhandel (U.a. Apotheke, Blumenfreunde, Möbelladen)</li> </ul>
	<b>Einzelhandelszentralität im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchschnitt über alle Branchen: 67,2 % in Neumünden (Hann. Münden insgesamt: 79,3 %)</li> <li>- Nahrungs- und Genussmittel: 86,3 % in Neumünden (Hann. Münden insgesamt: 85,1 %)</li> </ul>
	<b>Dienstleistungen um das NVZ herum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gibt einige kundenorientierte Dienstleistungen (Friseursalon, DHL, Steuerberatung) und Gastronomie (Restaurant, Hotel) innerhalb des NVZ. Zudem grenzen einige verschiedene Dienstleistungen (z.B. Versicherungen, Restaurant, Eisdielen) räumlich an, die das NVZ ergänzen. All diese Dienstleistungen wirken auch frequenzbringend für den Einzelhandel.</li> </ul>
<b>Einwohnerpotenzial</b>	<b>Einwohner im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.490 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Neumünden (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>10-Minuten-Isochron (zu Fuß, max. 5 km/h)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.563 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>5-Minuten-Isochron (Auto)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10.828 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>Zusatzpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 39 Einwohner mit Nebenwohnsitz im Stadtteil Neumünden (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> <li>- Anteilsmäßiges Potenzial an Touristen und positiver Einwohnerentwicklung.</li> <li>- Die 496 Einwohner aus Altmünden könnten bei einer Zusammenrechnung der beiden Stadtteile zusätzlich einbezogen werden.</li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>ÖPNV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bushaltestelle „Wildemannschlucht“ liegt am nördlichen Ende des NVZ und bietet je nach Uhrzeit halbstündliche bis stündliche Verbindungen über die Linie 102. Die Anbindung ist als akzeptabel zu bewerten.</li> </ul>
	<b>PKW-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist über die Wilhelmshäuser Straße (B3) als sehr gut zu bewerten. Die schnelle Erreichbarkeit eines Großteils von Hann. Münden spiegelt sich auch in der Bevölkerung von 10.828 Einwohnern innerhalb von Minuten mit dem Auto wider.</li> </ul>
<b>Möglichkeiten großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmärkte) nach der Raumordnung</b>	<b>Festlegung als Versorgungskern im REHK des Landkreises</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festlegung wäre von allen NVZs in Hann. Münden am ehesten möglich, da der Bereich durch ein gebündeltes, konzentriertes und diverses Einzelhandelsangebot sowie verschiedene Komplementäreinrichtungen geprägt ist. Zudem sorgt die Fulda für eine naturräumliche Abgrenzung von der Innenstadt. Die Einwohnerzahl liegt nur leicht unter dem Niveau der Innenstadt. Lediglich die schnelle Erreichbarkeit und räumliche Nähe zur Innenstadt stellt einen Hinderungsgrund dar.</li> <li>- Festgelegt wird im REHK aber voraussichtlich nur der Versorgungskern ZV Innenstadt.</li> </ul>
	<b>Wohnortbezogene Nahversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Berechnung der Grenzen zeigt, dass für den bestehenden Penny-Markt eine mögliche Erweiterung von circa 100-200 qm im Bereich Nahrungs- und Genussmittel über die wohnortbezogene Nahversorgung möglich wäre.</li> </ul>
	<b>Ausnahme vom Integrationsgebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schwierig, da der Bereich naturräumlich eingegrenzt ist. Siedlungsstrukturell wohnen in Neumünden etwas weniger Einwohner als in der Innenstadt (inkl. Altstadt). Eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage ist schwer möglich, weshalb das NVZ Neumünden als Ergänzung dienen könnte.</li> <li>- Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.</li> <li>- Bei einem konkreten Planvorhaben wäre ein städtebauliches Konzept zu erstellen und die Beeinträchtigung zu prüfen. Durch die räumliche Nähe zur Altstadt könnte die Beeinträchtigung relativ hoch sein.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<b>Zukünftige Entwicklung des Standortes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine geringe Erweiterung des Bestandsbetriebes ist über die wohnortbezogene Nahversorgung grundsätzlich möglich. Über die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot wäre auch eine größere Erweiterung denkbar und möglich.</li> <li>- Die Zentralität im Bereich von Gesundheit und Körperpflege ist in Hann. Münden insgesamt und besonders in Neumünden aktuell gering, weshalb eine Erweiterung um einen Drogeriefachmarkt im NVZ sinnvoll sein könnte.</li> <li>- Großflächige zentrenrelevante Fachmärkte sind voraussichtlich nicht möglich, wären es nur bei einer Festlegung als Versorgungskern.</li> </ul>

**Anmerkung:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen keine genauen Verkaufsflächen einzelner Betriebe ausgewiesen werden. Daher werden vier Kategorien (<= 400 qm, 401 - 800 qm, 801 - 1.200 qm, > 1.200 qm) gebildet. 34

# Stadtteil Neumünden – ES C.F. Schröder

## Räumliche Struktur



**Kartengrundlage:** Stadt Hann. Münden, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Kartengrundlage:** © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2019; Stadt Hann. Münden, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

# Stadtteil Neumünden – ES C.F. Schröder

Bilder

**cima.**



Quelle: cima, 2019



# Stadtteil Neumünden – ES C.F. Schröder

## Standortbewertung



### Ergänzungsstandort C.F. Schröder im Stadtteil Neumünden

Projekte	Aktueller Planungsstand	
		- Wohnbauentwicklung, potenzielle Ergänzung um (großflächigen) Frischemarkt, potenzielle Ergänzung um Drogerie-, Elektronik- und Möbelfachmarkt
<b>Bestand an Einzelhandel und Dienstleistungen</b>	<b>Einzelhandel am ES</b>	- Bisher kein Einzelhandel vorhanden
	<b>Weiterer Einzelhandel im Stadtteil</b>	- Kleinflächiger Einzelhandel: Blumenfreunde räumlich direkt angrenzend, diverser Einzelhandel (U.a. Penny, Apotheke, Möbelladen) im Stadtteil und insbesondere im nahegelegenen NVZ Neumünden
	<b>Einzelhandelszentralität im Stadtteil</b>	- Durchschnitt über alle Branchen: 67,2 % in Neumünden (Hann. Münden insgesamt: 79,3 %) - Nahrungs- und Genussmittel: 86,3 % in Neumünden (Hann. Münden insgesamt: 85,1 %)
	<b>Dienstleistungen um den ES herum</b>	- Auf dem Potenzialgelände gibt es aktuell keinen Dienstleistungsbestand. Darum herum verteilen sich verschiedene Dienstleistungen, insbesondere in Richtung des NVZ.
<b>Einwohner-potenzial</b>	<b>Einwohner im Stadtteil</b>	- 2.490 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Neumünden (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>10-Minuten-Isochron (zu Fuß, max. 5 km/h)</b>	- 2.451 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>5-Minuten-Isochron (Auto)</b>	- 9.689 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>Zusatzpotenzial</b>	- 39 Einwohner mit Nebenwohnsitz im Stadtteil Neumünden (29.01.2019, Stadt Hann. Münden) - Anteilmäßiges Potenzial an Touristen und positiver Einwohnerentwicklung - Die 496 Einwohner aus Altmünden könnten bei einer Zusammenrechnung der beiden Stadtteile zusätzlich einbezogen werden. - Die Entwicklung des Standortes C.F. Schröder soll zudem mit der Entwicklung von zusätzlichen Wohneinheiten einhergehen.
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>ÖPNV-Anbindung</b>	- Die Bushaltestelle „Schröderstraße“ liegt circa 100 Meter nördlich des Ergänzungsstandortes und bietet je nach Uhrzeit halbstündliche bis stündliche Verbindungen über die Linie 102. Die Anbindung ist als akzeptabel zu bewerten, wenngleich die Fahrzeit durch viele Zwischenstationen aus der Innenstadt kommend recht lang ist.
	<b>PKW-Anbindung</b>	- Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist über die Wilhelmshäuser Straße (B3) als sehr gut zu bewerten. Die schnelle Erreichbarkeit eines Großteils von Hann. Münden spiegelt sich auch in der Bevölkerung von 9.689 Einwohnern innerhalb von 5 Minuten mit dem Auto wider.
<b>Möglichkeiten großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmärkte) nach der Raumordnung</b>	<b>Festlegung als Versorgungskern im REHK des Landkreises</b>	- Eine Festlegung als Versorgungskern im REHK ist nicht möglich. Die einzige Möglichkeit dazu wäre eine Zusammenlegung mit dem NVZ Neumünden. Aber der Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand auf der Wilhelmshäuser Straße zwischen dem NVZ Neumünden und dem Ergänzungsstandort C.F. Schröder reicht nicht für eine Zusammenlegung des gesamten Bereiches aus. Zudem gibt es durch die Kurve vor dem Potenzialgelände eine Sichteinschränkung und der Bereich wäre zusammen für ein Nebenversorgungszentrum zu lang. - Festgelegt wird im REHK voraussichtlich nur der Versorgungskern ZV Innenstadt.
	<b>Wohnortbezogene Nahversorgung</b>	- Die Berechnung zeigt, dass der Penny-Markt eine größere Potenzialbindung besitzt und damit am Standort C.F. Schröder ein großflächiger Lebensmittelmarkt über die wohnortbezogene Nahversorgung nicht möglich ist.
	<b>Ausnahme vom Integrationsgebot</b>	- Grundsätzlich ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schwierig, da der Bereich naturräumlich eingegrenzt ist. Siedlungsstrukturell wohnen in Neumünden etwas weniger Einwohner als in der Innenstadt (inkl. Altstadt). Eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage ist schwer möglich, weshalb der Ergänzungsstandort C.F. Schröder neben dem NVZ Neumünden hierbei als Ergänzung dienen könnte. - Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, verfügt zum Teil über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten (der im Rahmen der Projektplanung zukünftig verstärkt werden soll) und ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. - Bei einem konkreten Planvorhaben wäre ein städtebauliches Konzept zu erstellen und die Beeinträchtigung zu prüfen. Durch die räumliche Nähe zur Altstadt könnte die Beeinträchtigung relativ hoch sein.
<b>Fazit</b>	<b>Zukünftige Entwicklung des Standortes</b>	- Im Stadtteil Neumünden fehlt im Lebensmittelbereich bisher ein Vollsortimenter. Am Standort C.F. Schröder würde dieser Sinn ergeben, da im zentralen Versorgungsbereich hierfür die Fläche fehlt. Die Zentralität im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln liegt mit 86,3 % in Neumünden circa auf dem Niveau der Gesamtstadt, weshalb zur Schließung der Lücke Potenzial besteht, das aber gerade für die Situation in Neumünden nicht sehr hoch ist. Die geplante Wohnbauentwicklung am Standort bietet zusätzliches Potenzial. Um das Nahversorgungszentrum im Stadtteil aber nicht zu schwächen, sollte kein großflächiger Lebensmittelbetrieb angesiedelt werden. Die Lücke sollte eher durch das Nahversorgungszentrum selbst geschlossen werden. - Die Zentralität im Bereich von Gesundheit und Körperpflege ist in Hann. Münden insgesamt und besonders in Neumünden aktuell gering. Ein Drogeriefachmarkt sollte aber ausschließlich in einem der Nahversorgungszentren angesiedelt werden. - Im Bereich Einrichtungsbedarf liegt die Zentralität wie auch in Hann. Münden insgesamt relativ niedrig, weshalb ein Möbelfachmarkt an diesem Standort sinnvoll wäre. Generell bietet sich der Standort für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanten Handels an. - Zentrenrelevante Fachmärkte sind nicht möglich, da der Standort kein Versorgungskern wird.

**Anmerkung:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen keine genauen Verkaufsflächen einzelner Betriebe ausgewiesen werden. Daher werden vier Kategorien (<= 400 qm, 401 - 800 qm, 801 - 1.200 qm, > 1.200 qm) gebildet.

# Stadtteil Altmünden

### Einzelhandelsbestand

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Haupt-sortiment)	Anteil der Betriebe in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil der Verkaufsfläche in %	Umsatz in Mio. € (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil am Umsatz in %
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Gesundheit und Körperpflege	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Zeitschriften, Schnittblumen	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>2</b>	<b>100,0%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
Bekleidung, Wäsche	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Schuhe, Lederwaren	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Bücher, Schreibwaren	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Spielwaren, Hobbybedarf	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Sportartikel, Fahrräder	0	0,0%	*	*	*	*
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Uhren, Schmuck	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Einrichtungsbedarf	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	2	100,0%	*	*	*	*
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>2</b>	<b>100,0%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkungen:** Rundungsdifferenzen sind möglich.

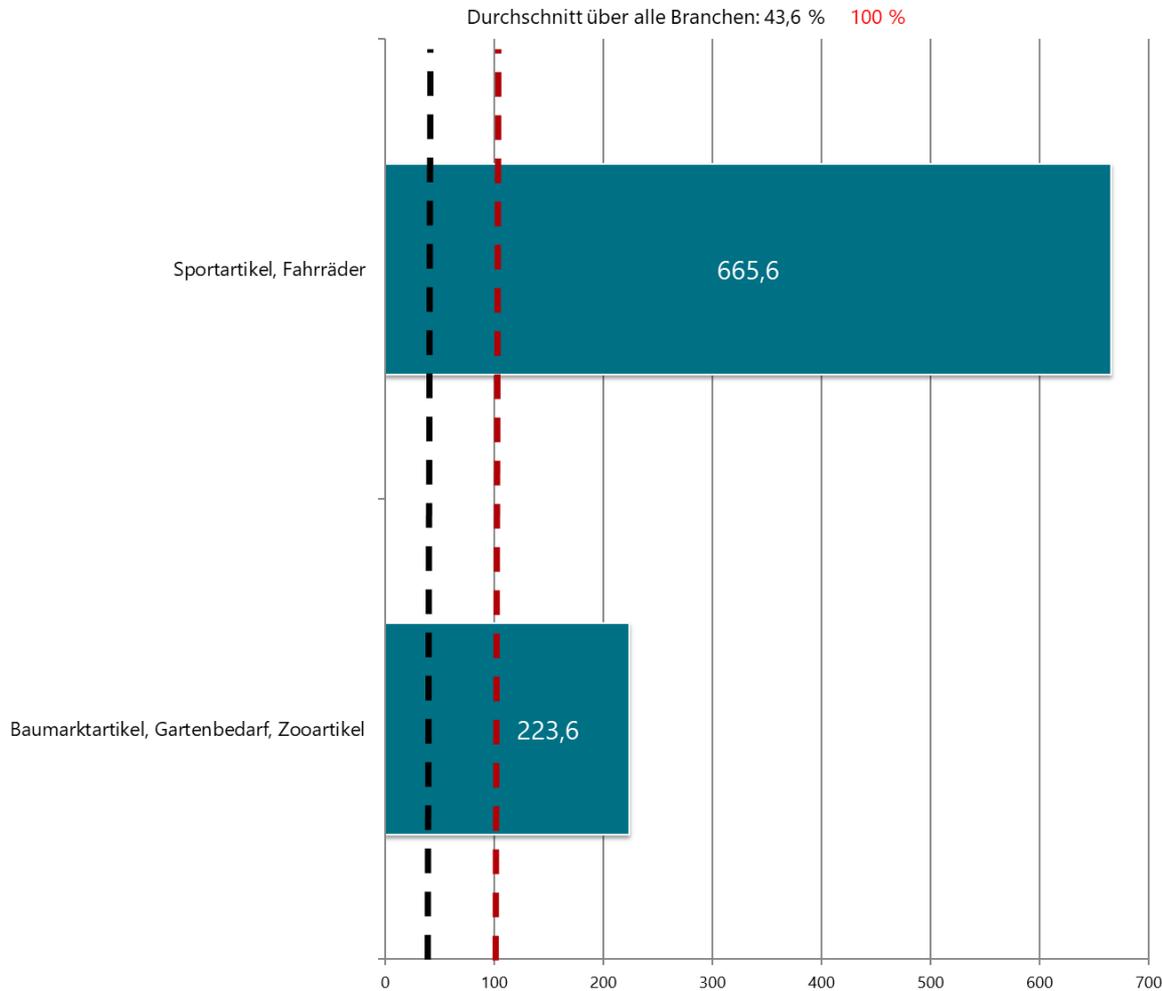
\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird.

### Nachfragepotenzial

CIMA Warengruppe	Stadtteil Altmünden in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>1,3</b>
Nahrungs- und Genussmittel	1,0
Gesundheit und Körperpflege	0,2
Zeitschriften, Schnittblumen	0,0
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>1,3</b>
Bekleidung, Wäsche	0,2
Schuhe, Lederwaren	0,1
Bücher, Schreibwaren	0,1
Spielwaren, Hobbybedarf	0,0
Sportartikel, Fahrräder	0,1
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0,2
Uhren, Schmuck	0,0
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0,1
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,0
Einrichtungsbedarf	0,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	0,2
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>2,6</b>
<i>Bevölkerungszahlen (Quelle + Bezugsdatum)</i>	496 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)

# Stadtteil Altmünden

Einzelhandelszentralität (ohne Zusatzpotenzial) in %



**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkung:** In Altmünden gibt es lediglich in den Warengruppen Sportartikel, Fahrräder und Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel einen Einzelhandelsbestand.

# Stadtteil Questenberg

### Einzelhandelsbestand

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil der Verkaufsfläche in %	Umsatz in Mio. € (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil am Umsatz in %
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>50,0%</b>	<b>3.160</b>	<b>35,7%</b>	<b>14,0</b>	<b>59,4%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	5	50,0%	2.935	33,2%	12,9	54,7%
Gesundheit und Körperpflege	0	0,0%	*	*	*	*
Zeitschriften, Schnittblumen	0	0,0%	*	*	*	*
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>50,0%</b>	<b>5.680</b>	<b>64,3%</b>	<b>9,6</b>	<b>40,6%</b>
Bekleidung, Wäsche	0	0,0%	*	*	*	*
Schuhe, Lederwaren	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Bücher, Schreibwaren	0	0,0%	*	*	*	*
Spielwaren, Hobbybedarf	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Sportartikel, Fahrräder	0	0,0%	60	0,7%	0,1	0,5%
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1	10,0%	170	1,9%	0,8	3,5%
Uhren, Schmuck	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	0,0%	550	6,2%	0,9	3,7%
Einrichtungsbedarf	1	10,0%	*	*	*	*
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	3	30,0%	4.230	47,9%	6,6	27,8%
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>10</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.840</b>	<b>100,0%</b>	<b>23,7</b>	<b>100,0%</b>

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkungen:** Rundungsdifferenzen sind möglich.

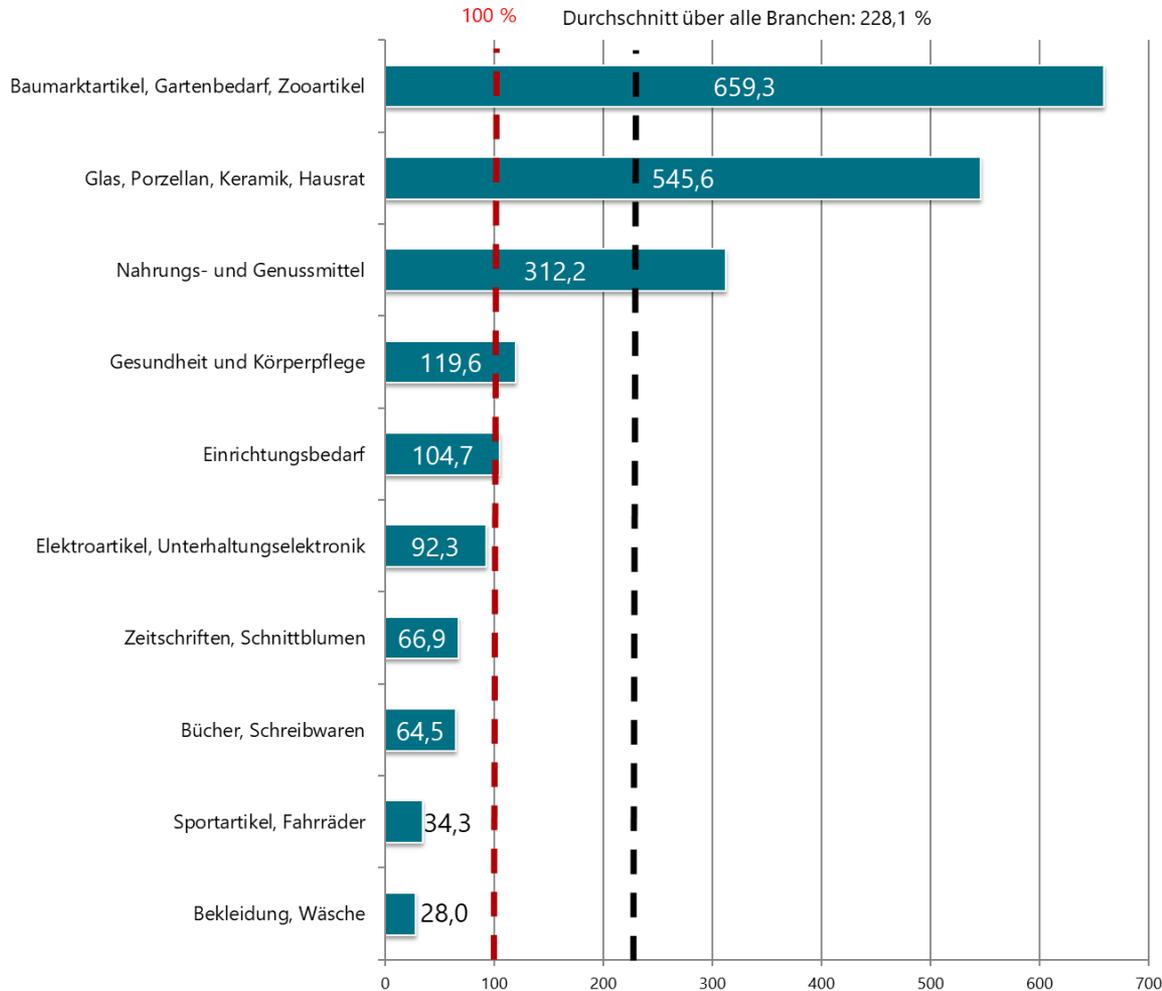
\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird.

### Nachfragepotenzial

CIMA Warengruppe	Stadtteil Questenberg in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>5,1</b>
Nahrungs- und Genussmittel	4,1
Gesundheit und Körperpflege	0,8
Zeitschriften, Schnittblumen	0,2
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>5,2</b>
Bekleidung, Wäsche	1,0
Schuhe, Lederwaren	0,3
Bücher, Schreibwaren	0,2
Spielwaren, Hobbybedarf	0,1
Sportartikel, Fahrräder	0,3
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0,9
Uhren, Schmuck	0,1
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,2
Einrichtungsbedarf	0,8
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	1,0
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>10,4</b>
Bevölkerungszahlen (Quelle + Bezugsdatum)	
	1.993 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)

# Stadtteil Questenberg

Einzelhandelszentralität (ohne Zusatzpotenzial) in %

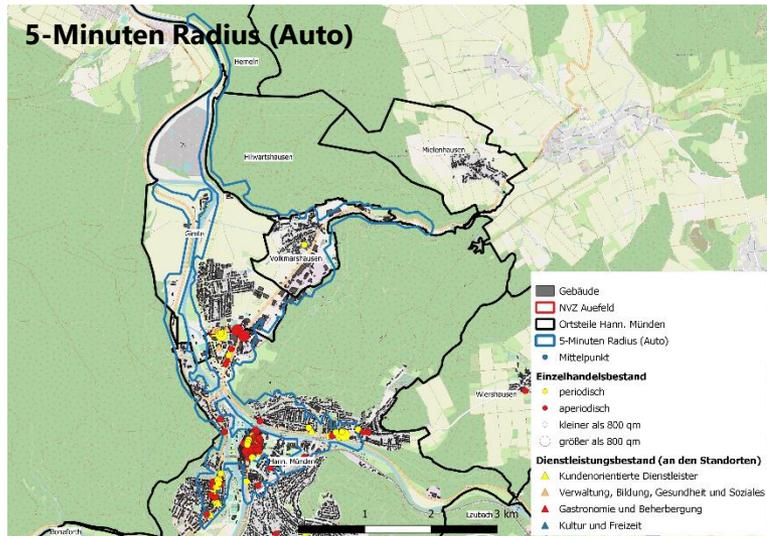
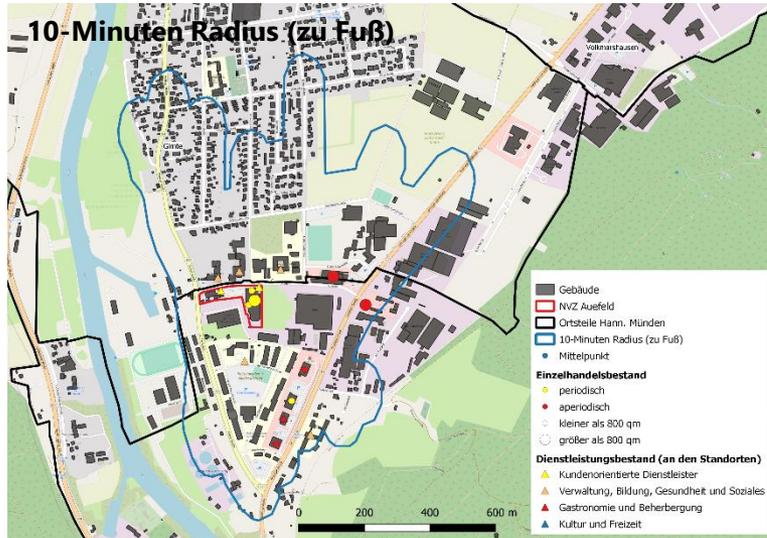


**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkung:** In den Warengruppen Spielwaren, Hobbybedarf und Uhren, Schmuck und Optik, Akustik, Sanitätsartikel und Schuhe, Lederwaren gibt es keinen Einzelhandelsbestand.

# Stadtteil Questenberg – NVZ Auefeld

## Räumliche Struktur



**Kartengrundlage:** Stadt Hann. Münden, 2019  
**Bearbeitung:** cima, 2019

# Stadtteil Questenberg – NVZ Auefeld

Bilder

# CIMA.



Quelle: cima, 2019

# Stadtteil Questenberg – NVZ Auefeld

## Standortbewertung

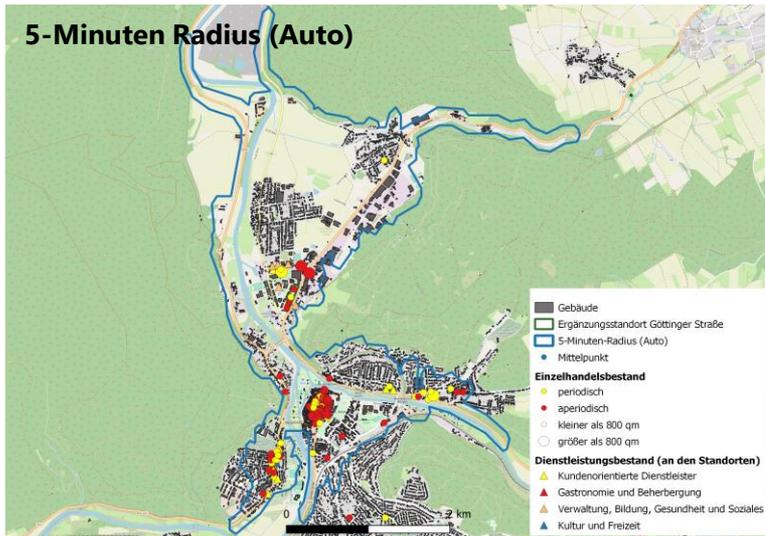


Nahversorgungszentrum Auefeld im Stadtteil Questenberg		
Projekte	Aktueller Planungsstand	
<b>Bestand an Einzelhandel und Dienstleistungen</b>	<b>Einzelhandel im NVZ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenzielle Erweiterung des Verbrauchermarktes, potenzielle Ergänzung um Elektronik- oder Drogeriefachmarkt</li> <li>- Hit (&gt; 1.200 qm)</li> <li>- Hit Getränkemarkt (401 - 800 qm), Bäckerei Ruch (&lt;= 400 qm)</li> </ul>
	<b>Weiterer Einzelhandel im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großflächiger Einzelhandel (Hagebaumarkt und Hagebaumarkt Drive Inn) und kleinflächiger Einzelhandel (Dänisches Bettenlager, Aldi, A.T.U., Logo Getränkemarkt und DV Computer)</li> </ul>
	<b>Einzelhandelszentralität im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchschnitt über alle Branchen: 228,1 % in Questenberg (Hann. Münden insgesamt: 79,3 %)</li> <li>- Nahrungs- und Genussmittel: 312,2 % in Questenberg (Hann. Münden insgesamt: 85,1 %)</li> </ul>
	<b>Dienstleistungen um das NVZ herum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gibt einen Gastronomie-Stand im Hit-Markt, eine SB-Tankstelle direkt vor dem Markt und einen Getriebeservice westlich des Parkplatzes. Zudem verteilen sich um den Standort herum verschiedene Dienstleistungen aus dem Bereich Verwaltung, Bildung, Gesundheit und Soziales (z.B. Polizeiakademie, Berufsbildende Schulen, Deutsches Rotes Kreuz). Insbesondere diese zuletzt genannten Dienstleistungen bringen auch eine große Frequenz für den Einzelhandel.</li> </ul>
<b>Einwohner-potenzial</b>	<b>Einwohner im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.993 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Questenberg (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>10-Minuten-Isochron (zu Fuß, max. 5 km/h)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 865 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>5-Minuten-Isochron (Auto)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8.194 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>Zusatzpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 133 Einwohner mit Nebenwohnsitz im Stadtteil Questenberg (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> <li>- Anteilmäßiges Potenzial an Touristen und positiver Einwohnerentwicklung</li> <li>- Die Grenze zum Ortsteil Gimte läuft direkt nördlich des Standortes und ist eher eine administrative als eine funktionale Grenze. Daher sind die 1.853 dort lebenden Einwohner (Hauptwohnsitz) dem Potenzial grundsätzlich zusätzlich gutzuschreiben.</li> <li>- Das nahegelegene Erdbeerfeld könnte für circa 150 weitere Anwohner bebaut werden.</li> <li>- Fast die Hälfte der Hit-Kunden setzt sich zudem aus Schülern bzw. Angestellten angrenzender Bildungseinrichtungen bzw. Unternehmen zusammen.</li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>ÖPNV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
	<b>PKW-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist über die Göttinger Straße (B3) und Gimter Straße als sehr gut zu bewerten, wengleich der Standort in der Straße „Auefeld“ nicht direkt an der Hauptstraße liegt. Die schnelle Erreichbarkeit eines Großteils von Hann. Münden spiegelt sich auch in der Bevölkerung von 8.194 Einwohnern innerhalb von 5 Minuten mit dem Auto wider.</li> </ul>
<b>Möglichkeiten großflächigen Einzelhandels (Lebensmittel-märkte) nach der Raumordnung</b>	<b>Festlegung als Versorgungskern im REHK des Landkreises</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festlegung wäre kaum möglich, da der Bereich recht klein ist und aktuell keinen zusätzlichen Einzelhandelsbestand hat. Ebenfalls wäre die Durchmischung mit insbesondere kundenorientierten Dienstleistungen zu gering. Die im Stadtteil gelegenen sonstigen Einzelhandelsbetriebe sind räumlich zu stark vom NVZ abgegrenzt.</li> <li>- Festgelegt wird im REHK voraussichtlich nur der Versorgungskern ZV Innenstadt.</li> </ul>
	<b>Wohnortbezogene Nahversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Berechnung der Grenzen der wohnortbezogenen Nahversorgung zeigt, dass der maximal mögliche Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln durch das 10-minütige zu Fuß-Potenzial den aktuellen Umsatz in diesem Bereich bereits überschreitet</li> </ul>
	<b>Ausnahme vom Integrationsgebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schwierig, da der Bereich naturräumlich eingegrenzt ist. Siedlungsstrukturell wohnen in Questenberg inkl. Gimte mit 3.846 Einwohnern mehr Einwohner als in der Innenstadt (inkl. Altstadt). Eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage ist schwer möglich, weshalb das NVZ Gimte als Ergänzung dienen könnte.</li> <li>- Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Der Zusammenhang zu Wohnbebauung ist eher weniger gegeben.</li> <li>- Bei einem konkreten Planvorhaben wäre ein städtebauliches Konzept zu erstellen und die Beeinträchtigung zu prüfen. Insbesondere der Zusammenhang zu Wohnbebauung müsste dabei genauer geprüft werden.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<b>Zukünftige Entwicklung des Standortes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort sollte als NVZ festgelegt werden, da er insbesondere für die Ortsteile Gimte und teilweise auch Volkmarshausen eine sehr wichtige Nahversorgungsfunktion einnimmt. Diese Einwohner sind tendenziell relevanter für den Standort als diejenigen, die sonst in Questenberg wohnen.</li> <li>- Durch die räumlich angrenzenden Bildungseinrichtungen (insbesondere auch Polizeiakademie) und Unternehmen ist ein großes zusätzliches Nachfragepotenzial vorhanden, das sich nicht direkt aus den Einwohnern mit Hauptwohnsitz im Stadt- oder Ortsteil speist.</li> <li>- Trotz der bereits hohen Zentralität insgesamt und im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln sowie der relativ geringen Einwohneranzahl innerhalb von 10 Minuten fußläufig sollte der Standort aufgrund des Zusatzpotenzials als NVZ gerade auch für den Ortsteil Gimte festgelegt werden und Erweiterungen im Bestand befürwortet werden.</li> <li>- Großflächige zentrenrelevante Fachmärkte sind voraussichtlich nicht möglich, wären es nur bei einer Festlegung als Versorgungskern.</li> <li>- Ein Elektronikfachmarkt ist aufgrund der Nicht-Zentrenrelevanz dieses Sortimentes ebenso vorstellbar wie ein Drogeriefachmarkt, der wenn in einem der vier Nahversorgungszentren angesiedelt werden sollte.</li> </ul>

**Anmerkung:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen keine genauen Verkaufsfächen einzelner Betriebe ausgewiesen werden. Daher werden vier Kategorien (<= 400 qm, 401 - 800 qm, 801 - 1.200 qm, > 1.200 qm) gebildet.

# Stadtteil Questenberg – ES Göttinger Straße

## Räumliche Struktur



**Kartengrundlage:** Stadt Hann. Münden, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Kartengrundlage:** © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2019; Stadt Hann. Münden, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

# Stadtteil Questenberg – ES Göttinger Straße

Bilder



Quelle: cima, 2019

# Stadtteil Questenberg – ES Göttinger Straße

## Standortbewertung

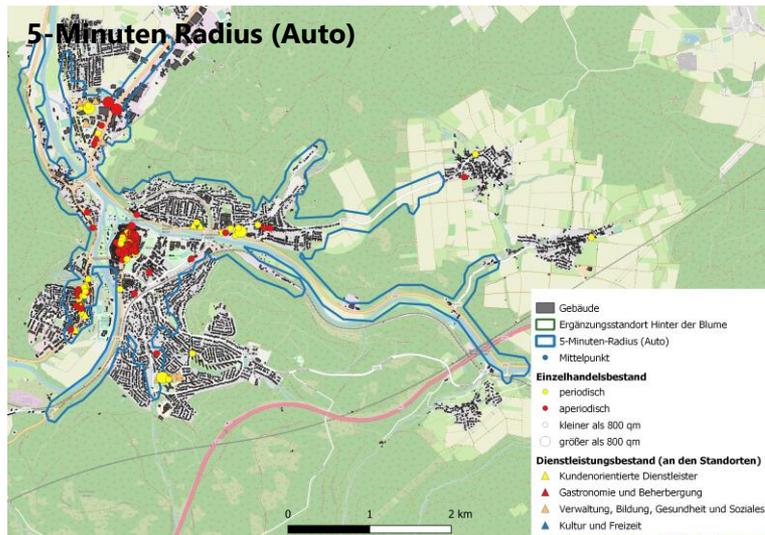
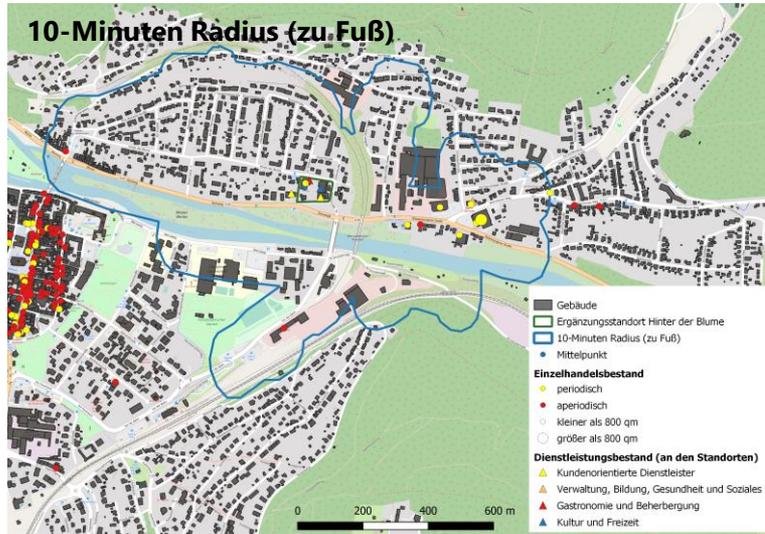


### Ergänzungsstandort Göttinger Straße im Stadtteil Questenberg

Projekte	Aktueller Planungsstand	
<b>Bestand an Einzelhandel und Dienstleistungen</b>	<b>Einzelhandel am ES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenzielle Aufgabe/Umnutzung Aldi, potenzielle Erweiterung Dänisches Bettenlager</li> <li>- Aldi (401 - 800 qm)</li> <li>- Dänisches Bettenlager (401 - 800 qm) und A.T.U. (&lt;= 400 qm)</li> </ul>
	<b>Weiterer Einzelhandel im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großflächiger Einzelhandel (Hit, Hagebaumarkt und Hagebaumarkt Drive Inn) und kleinflächiger Einzelhandel (Hit Getränkemarkt, Bäckerei Ruch, Logo Getränkemarkt und DV Computer)</li> </ul>
	<b>Einzelhandelszentralität im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchschnitt über alle Branchen: 228,1 % in Questenberg (Hann. Münden insgesamt: 79,3 %)</li> <li>- Nahrungs- und Genussmittel: 312,2 % in Questenberg (Hann. Münden insgesamt: 85,1 %)</li> </ul>
	<b>Dienstleistungen um den ES herum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gibt eine McDonalds-Filiale auf dem Gelände. Weitere Dienstleistungen, insbesondere aus dem Bereich Verwaltung, Bildung, Gesundheit und Soziales, finden sich einmal mit einer Realschule an der Göttinger Straße und insbesondere in Richtung des NVZ Auefeld. Die Frequenz am Standort wird durch die Gastronomie leicht erhöht.</li> </ul>
<b>Einwohnerpotenzial</b>	<b>Einwohner im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.993 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Questenberg (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>10-Minuten-Isochron (zu Fuß, max. 5 km/h)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 148 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>5-Minuten-Isochron (Auto)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10.954 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>Zusatzpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 133 Einwohner mit Nebenwohnsitz im Stadtteil Questenberg (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> <li>- Anteilmäßiges Potenzial an Touristen und positiver Einwohnerentwicklung</li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>ÖPNV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bushaltestelle „Göttinger Straße“ liegt östlich des Standortes an der Realschule in circa 200 Meter Entfernung, die Bushaltestelle „Gimter Straße/Weserpark“ in circa 300 Meter Entfernung. Durch die Bildungseinrichtungen ist die Taktung der Linien 105, 120 und 195 zu einigen Zeiten sehr gut, ansonsten gibt es halbstündliche bis stündlich Verbindungen. Die Anbindung ist als gut zu bewerten.</li> </ul>
	<b>PKW-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist direkt über die Göttinger Straße (B3) als sehr gut zu bewerten. Die schnelle Erreichbarkeit eines Großteils von Hann. Münden spiegelt sich auch in der Bevölkerung von 10.954 Einwohnern innerhalb von 5 Minuten mit dem Auto wider.</li> </ul>
<b>Möglichkeiten großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmärkte) nach der Raumordnung</b>	<b>Festlegung als Versorgungskern im REHK des Landkreises</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Festlegung als Versorgungskern im REHK ist nicht möglich.</li> <li>- Festgelegt wird im REHK voraussichtlich nur der Versorgungskern ZV Innenstadt.</li> </ul>
	<b>Wohnortbezogene Nahversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Berechnung der Grenzen der wohnortbezogenen Nahversorgung zeigt, dass der maximal mögliche Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln durch das 10-minütige zu Fuß-Potenzial den aktuellen Umsatz in diesem Bereich bereits überschreitet</li> </ul>
	<b>Ausnahme vom Integrationsgebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schwierig, da der Bereich naturräumlich eingegrenzt ist. Siedlungsstrukturell wohnen in Questenberg mit 1.993 Menschen weniger Einwohner als in der Innenstadt (inkl. Altstadt). Eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage ist schwer möglich.</li> <li>- Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Der Zusammenhang zu Wohnbebauung ist dagegen kaum gegeben.</li> <li>- Bei einem konkreten Planvorhaben wäre ein städtebauliches Konzept zu erstellen und die Beeinträchtigung zu prüfen. Insbesondere der Zusammenhang zu Wohnbebauung müsste dabei genauer geprüft werden.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<b>Zukünftige Entwicklung des Standortes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterungen oder Ansiedlungen im periodischen Bedarfsbereich sind nicht zu empfehlen, da sie einerseits raumordnerisch kaum möglich sind und andererseits das nahegelegene Nahversorgungszentrum Auefeld diese Funktion für die Einwohner im Stadtteil und in Gimte übernehmen sollte.</li> <li>- Auch wenn die Zentralität im Bereich von Einrichtungsbedarf im Stadtteil Questenberg bereits knapp über 100 % liegt, wäre eine Erweiterung des bestehenden Marktes (Dänisches Bettenlager) in dieser Warengruppe aufgrund der Zentralitätslücke in der Gesamtstadt an diesem Standort sinnvoll. Berücksichtigt werden müsste bei einer großflächigen Erweiterung, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt.</li> <li>- Zentrenrelevante Fachmärkte sind nicht möglich, da der Standort kein Versorgungskern wird.</li> </ul>

# Stadtteil Questenberg – ES Hinter der Blume

## Räumliche Struktur



**Kartengrundlage:** Stadt Hann. Münden, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Kartengrundlage:** © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2019; Stadt Hann. Münden, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

# Stadtteil Questenberg – ES Hinter der Blume

Bilder



Quelle: cima, 2019

# Stadtteil Questenberg – ES Hinter der Blume

## Standortbewertung



### Ergänzungsstandort Hinter der Blume im Stadtteil Questenberg

Projekte	Aktueller Planungsstand	
<b>Bestand an Einzelhandel und Dienstleistungen</b>	<b>Einzelhandel am ES</b>	- Potenzielle Rückverlagerung des Aldi-Marktes - Logo Getränkemarkt (401 - 800 qm)
	<b>Weiterer Einzelhandel im Stadtteil</b>	- Großflächiger Einzelhandel (Hit, Hagebaumarkt und Hagebaumarkt Drive Inn) und kleinflächiger Einzelhandel (Aldi, Dänisches Bettenlager, A.T.U., Hit Getränkemarkt, Bäckerei Ruch und DV Computer)
	<b>Einzelhandelszentralität im Stadtteil</b>	- Durchschnitt über alle Branchen: 228,1 % in Questenberg (Hann. Münden insgesamt: 79,3 %) - Nahrungs- und Genussmittel: 312,2 % in Questenberg (Hann. Münden insgesamt: 85,1 %)
	<b>Dienstleistungen um den ES herum</b>	- Auf dem Gelände gibt es eine Spielhalle, ein Café und einen Autohändler, direkt angrenzend einen weiteren Autoservice. Der Dienstleistungsbestand am Standort wirkt aktuell eher nicht frequenzbringend für den ansässigen Getränkemarkt.
<b>Einwohnerpotenzial</b>	<b>Einwohner im Stadtteil</b>	- 1.993 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Questenberg (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>10-Minuten-Isochron (zu Fuß, max. 5 km/h)</b>	- 2.078 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>5-Minuten-Isochron (Auto)</b>	- 10.232 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>Zusatzpotenzial</b>	- 133 Einwohner mit Nebenwohnsitz im Stadtteil Questenberg (29.01.2019, Stadt Hann. Münden) - Anteilsmäßiges Potenzial an Touristen und positiver Einwohnerentwicklung - Der Standort hat ein fußläufiges Einzugsgebiet, das sich auf die Stadtteile Questenberg und Hermannshagen (und zu einem kleinen Teil auf die Innenstadt) aufteilt. Daher müssen auch die 2.100 Einwohner aus Hermannshagen erwählt werden, wenngleich die Nahversorgung in diesem Stadtteil durch die zwei Lebensmittelmärkte Lidl und Edeka bereits gut gegeben ist.
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>ÖPNV-Anbindung</b>	- Die Bushaltestelle „Linzweg“ liegt nordwestlich des Standortes in circa 150 Meter Entfernung. Die Taktung der Linie 101 ist größtenteils stündlich. Die Anbindung ist als gut zu bewerten.
	<b>PKW-Anbindung</b>	- Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist direkt über die B80 als gut zu bewerten. Lediglich die Abfahrt von der Bundesstraße zum Steinweg hin ist durch die Kreuzung erschwert und etwas unübersichtlicher. Die schnelle Erreichbarkeit eines Großteils von Hann. Münden spiegelt sich auch in der Bevölkerung von 10.232 Einwohnern innerhalb von 5 Minuten mit dem Auto wider.
<b>Möglichkeiten großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmärkte) nach der Raumordnung</b>	<b>Festlegung als Versorgungskern im REHK des Landkreises</b>	- Eine Festlegung als Versorgungskern im REHK ist nicht möglich. Das Nahversorgungszentrum Hermannshagen liegt zwar nah, aber räumlich so stark getrennt, dass eine Zusammenlegung der beiden Standorte zu einem Nahversorgungszentrum keine Möglichkeit darstellt. - Festgelegt wird im REHK voraussichtlich nur der Versorgungskern ZV Innenstadt.
	<b>Wohnortbezogene Nahversorgung</b>	- Die Berechnung zeigt, dass die bestehenden Märkte in Hermannshagen (Edeka und Lidl) eine höhere Potenzialbindung besitzen und aufgrund der räumlichen Nähe ein großflächiger Lebensmittelmarkt über die wohnortbezogene Nahversorgung nicht möglich ist.
	<b>Ausnahme vom Integrationsgebot</b>	- Grundsätzlich ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schwierig, da der Bereich naturräumlich eingegrenzt ist. Siedlungsstrukturell wohnen in Questenberg mit 1.993 Einwohnern leicht weniger Einwohner als in der Innenstadt (inkl. Altstadt). Eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage ist schwer möglich, weshalb der Ergänzungsstandort Hinter der Blume als Ergänzung dienen könnte. - Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. - Bei einem konkreten Planvorhaben wäre ein städtebauliches Konzept zu erstellen und die Beeinträchtigung zu prüfen.
<b>Fazit</b>	<b>Zukünftige Entwicklung des Standortes</b>	- Das ehemalige Nahversorgungszentrum ist aufgrund des großen Einwohnerpotenzials im fußläufigen Bereich, der direkten Nähe zu Wohngebieten und generell stärker integrierter Lage für eine Rückverlagerung des Aldi-Marktes von der Göttinger Straße geeignet. Zu berücksichtigen wäre bei einem konkreten Vorhaben aber die Beeinträchtigung des nahegelegenen Nahversorgungszentrums Hermannshagen. - Zentrenrelevante Fachmärkte sind nicht möglich, da der Standort kein Versorgungskern wird.

**Anmerkung:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen keine genauen Verkaufsflächen einzelner Betriebe ausgewiesen werden. Daher werden vier Kategorien ( $\leq 400$  qm, 401 - 800 qm, 801 - 1.200 qm,  $> 1.200$  qm) gebildet.

# Stadtteil Hermannshagen

# Stadtteil Hermannshagen

## Einzelhandelsbestand und Nachfragepotenzial



### Einzelhandelsbestand

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil der Verkaufsfläche in %	Umsatz in Mio. € (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil am Umsatz in %
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>8</b>	<b>72,7%</b>	<b>2.225</b>	<b>82,1%</b>	<b>11,1</b>	<b>91,1%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	4	36,4%	1.725	63,7%	9,3	76,2%
Gesundheit und Körperpflege	1	9,1%	275	10,1%	1,1	9,1%
Zeitschriften, Schnittblumen	3	27,3%	225	8,3%	0,7	5,8%
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>3</b>	<b>27,3%</b>	<b>485</b>	<b>17,9%</b>	<b>1,1</b>	<b>8,9%</b>
Bekleidung, Wäsche	0	0,0%	*	*	*	*
Schuhe, Lederwaren	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Bücher, Schreibwaren	0	0,0%	*	*	*	*
Spielwaren, Hobbybedarf	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Sportartikel, Fahrräder	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1	9,1%	50	1,8%	0,2	1,9%
Uhren, Schmuck	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	0,0%	215	7,9%	0,4	3,5%
Einrichtungsbedarf	1	9,1%	*	*	*	*
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	1	9,1%	125	4,6%	0,2	1,3%
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>11</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.710</b>	<b>100,0%</b>	<b>12,2</b>	<b>100,0%</b>

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkungen:** Rundungsdifferenzen sind möglich.

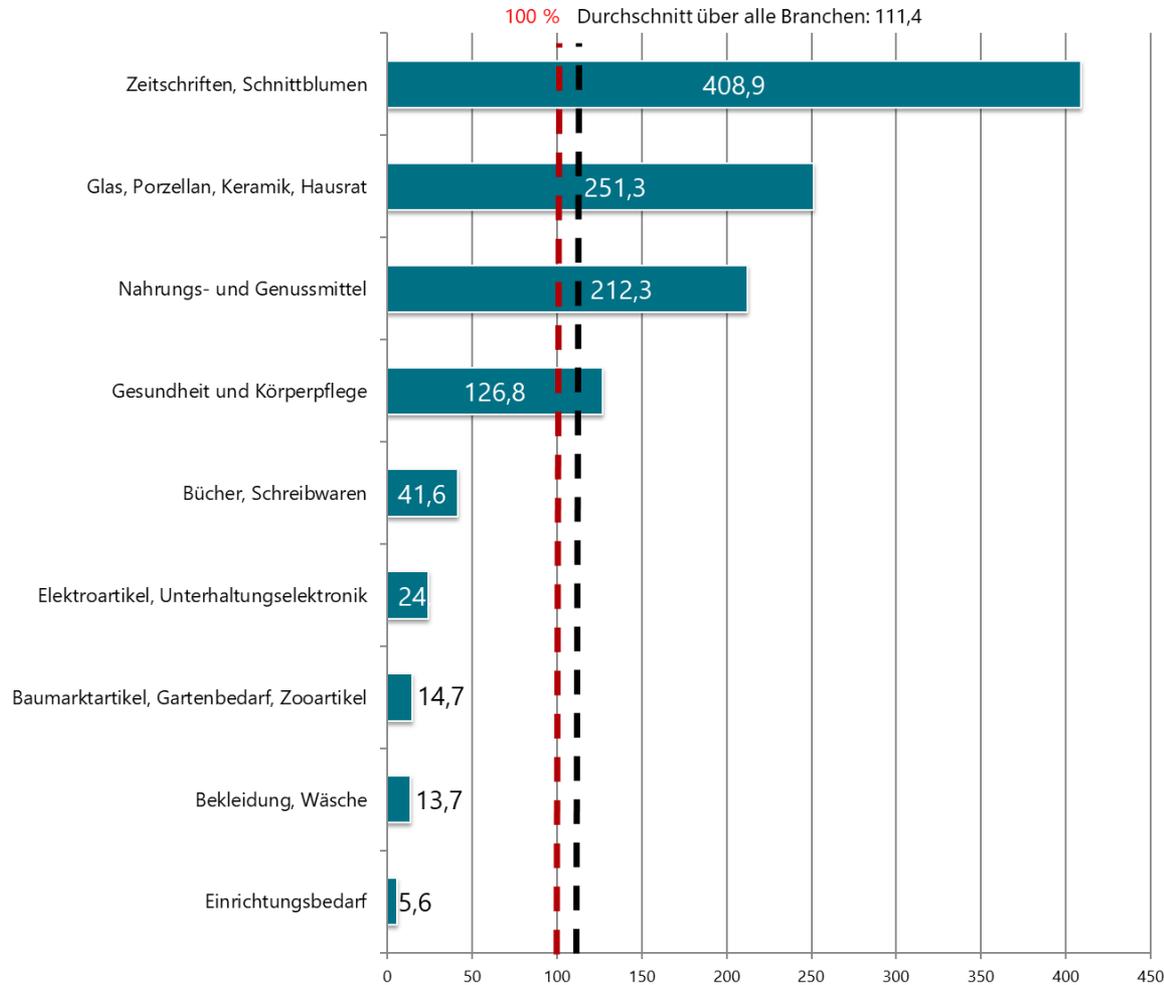
\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird.

### Nachfragepotenzial

CIMA Warengruppe	Stadtteil Hermannshagen in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>5,4</b>
Nahrungs- und Genussmittel	4,4
Gesundheit und Körperpflege	0,9
Zeitschriften, Schnittblumen	0,2
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>5,5</b>
Bekleidung, Wäsche	1,0
Schuhe, Lederwaren	0,3
Bücher, Schreibwaren	0,2
Spielwaren, Hobbybedarf	0,1
Sportartikel, Fahrräder	0,4
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0,9
Uhren, Schmuck	0,2
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,2
Einrichtungsbedarf	0,8
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	1,1
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>10,9</b>
<i>Bevölkerungszahlen (Quelle + Bezugsdatum)</i>	<i>2.100 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)</i>

# Stadtteil Hermannshagen

Einzelhandelszentralität (ohne Zusatzpotenzial) in %

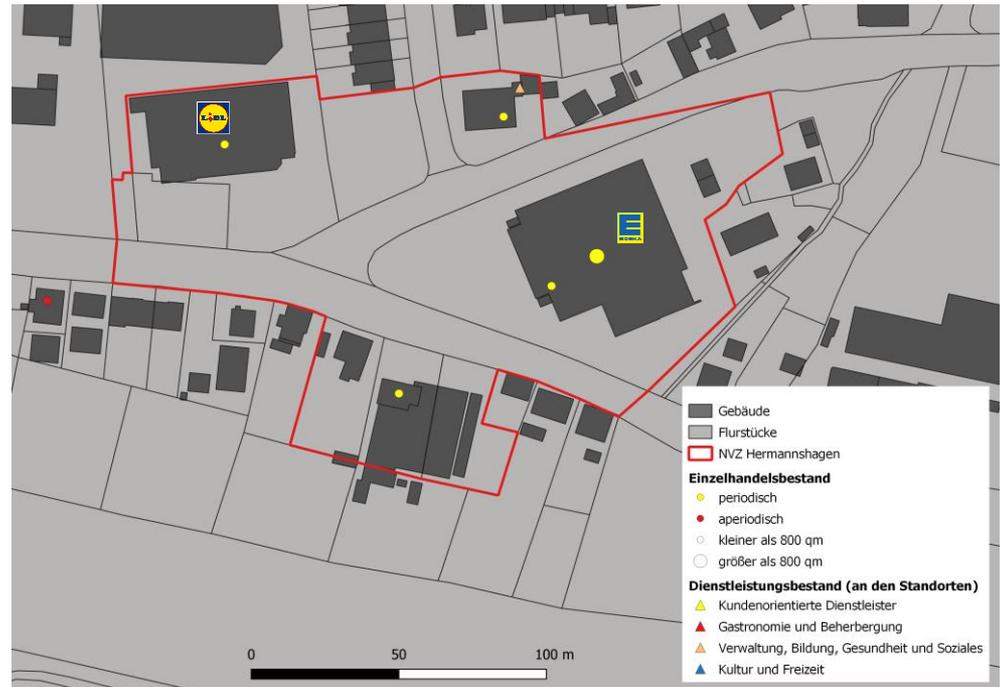
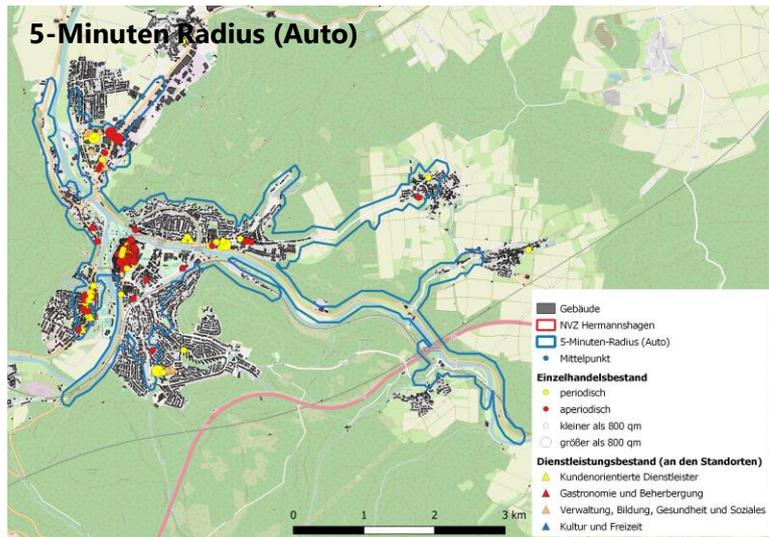
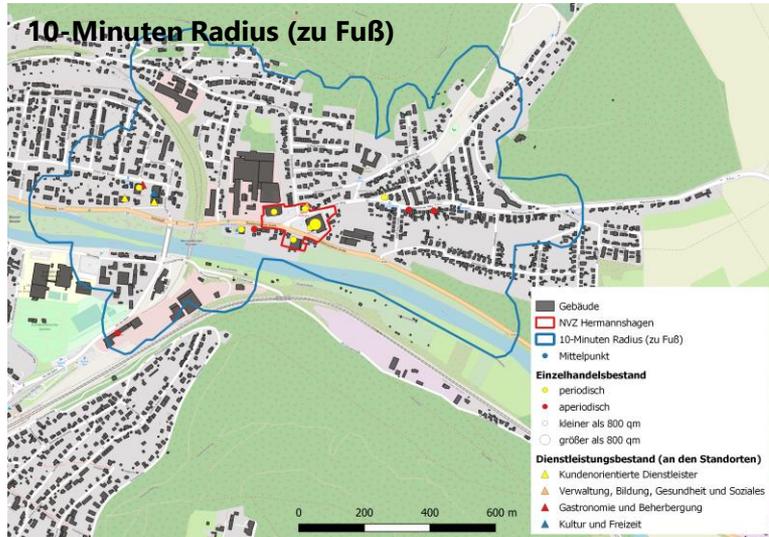


**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkung:** In den Warengruppen Spielwaren, Hobbybedarf und Uhren, Schmuck und Optik, Akustik, Sanitätsartikel und Schuhe, Lederwaren und Sportartikel, Fahrräder gibt es keinen Einzelhandelsbestand.

# Standort- und Zentrenkonzept

## Nahversorgungszentrum Hermannshagen



**Kartengrundlage:** Stadt Hann. Münden, 2019  
**Bearbeitung:** cima, 2019

# Stadtteil Hermannshagen – NVZ Hermannshagen

Bilder



Quelle: cima, 2019

# Stadtteil Hermannshagen – NVZ Hermannshagen

## Standortbewertung

### Nahversorgungszentrum Hermannshagen im Stadtteil Hermannshagen

Projekte	Aktueller Planungsstand	
<b>Bestand an Einzelhandel und Dienstleistungen</b>	<b>Einzelhandel im NVZ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edeka (&gt; 1.200 qm) und Lidl (401 - 800 qm)</li> <li>- Bäckerei Apel, Werra Apotheke und Blumen Koch-Stoll (&lt;= 400 qm)</li> </ul>
	<b>Weiterer Einzelhandel im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aral-Tankstelle, Geschäfte für Unterhaltungselektronik, Zoobedarf, Antiquitäten und Zeitschriften (jeweils &lt; 800 qm)</li> </ul>
	<b>Einzelhandelszentralität im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchschnitt über alle Branchen: 111,4 % in Hermannshagen (Hann. Münden insgesamt: 79,3 %)</li> <li>- Nahrungs- und Genussmittel: 212,3 % in Hermannshagen (Hann. Münden insgesamt: 85,1 %)</li> </ul>
	<b>Dienstleistungen um das NVZ herum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf dem Gelände gibt es hinter der Apotheke einen Arzt, der leicht frequenzbringend insbesondere für die Apotheke dienen kann.</li> </ul>
<b>Einwohnerpotenzial</b>	<b>Einwohner im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.100 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Hermannshagen (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>10-Minuten-Isochron (zu Fuß, max. 5 km/h)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.172 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>5-Minuten-Isochron (Auto)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10.581 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>Zusatzpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 26 Einwohner mit Nebenwohnsitz im Stadtteil Hermannshagen (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> <li>- Anteilmäßiges Potenzial an Touristen und positiver Einwohnerentwicklung</li> <li>- Der Standort hat ein fußläufiges Einzugsgebiet, das sich auf die Stadtteile Hermannshagen und Questenberg (und zu einem kleinen Teil auf die Innenstadt) aufteilt. Daher müssen auch die 1.993 Einwohner aus Questenberg erwähnt werden, da die Nahversorgung in diesem Stadtteil nur im nördlichen Teil mit Aldi und Hit, nicht aber in direkter Nähe mit dem Großteil der Einwohner gegeben ist.</li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>ÖPNV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bushaltestellen „Hedemündener Straße“ und „Querenburg“ liegen jeweils je nach Standort im Nahversorgungszentrum zwischen 150 und 300 Metern entfernt. Die Taktung über die Linie 101 ist größtenteils stündlich. Die Anbindung ist als gut zu bewerten.</li> </ul>
	<b>PKW-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anbindung über die Hedemündener Straße (B80) und der Kreuzung zum Wiershäuser Weg ist als sehr gut zu beurteilen. Die schnelle Erreichbarkeit eines Großteils von Hann. Münden spiegelt sich auch in der Bevölkerung von 10.581 Einwohnern innerhalb von 5 Minuten mit dem Auto wider.</li> </ul>
<b>Möglichkeiten großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmärkte) nach der Raumordnung</b>	<b>Festlegung als Versorgungskern im REHK des Landkreises</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Festlegung als Versorgungskern im REHK wäre kaum möglich, da hierzu Komplementäreinrichtungen bis auf einen Arzt fehlen und das Einzelhandelsangebot nicht divers genug ist.</li> <li>- Festgelegt wird im REHK voraussichtlich nur der Versorgungskern ZV Innenstadt.</li> </ul>
	<b>Wohnortbezogene Nahversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Berechnung der Grenzen der wohnortbezogenen Nahversorgung zeigt, dass die maximal möglichen Umsätze bei Nahrungs- und Genussmitteln und auch bei Drogerie- und Parfümeriewaren durch das 10-minütige zu Fuß-Potenzial die aktuellen Umsätze in diesen Bereichen bereits überschreiten.</li> </ul>
	<b>Ausnahme vom Integrationsgebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schwierig, da der Bereich naturräumlich eingegrenzt ist. Siedlungsstrukturell wohnen in Hermannshagen mit 2.100 Einwohnern leicht weniger Einwohner als in der Innenstadt (inkl. Altstadt). Eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage ist schwer möglich, weshalb das Nahversorgungszentrum Hermannshagen als Ergänzung dienen könnte.</li> <li>- Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.</li> <li>- Bei einem konkreten Planvorhaben wäre ein städtebauliches Konzept zu erstellen und die Beeinträchtigung zu prüfen.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<b>Zukünftige Entwicklung des Standortes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zukünftige Potenzialfläche des Blumen-Koch-Stoll Standortes südlich der Bundesstraße sollte in das Nahversorgungszentrum aufgenommen werden. Ein funktionaler Zusammenhang mit dem restlichen Teil des Zentrums ist gegeben und die Erreichbarkeit mit dem Auto ist ebenfalls sehr gut. Mögliche Verkehrsmaßnahmen der Straßenüberquerung müssen im Einklang mit der Verkehrsstärke stehen. Eine Verkehrsinsel ist aktuell vorhanden.</li> <li>- Es gibt einen guten Mix zwischen Discounter und Vollsortimenter, sowie eine bereits recht hohe Zentralität im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel von 212,3. Der Bestand sollte in diesem Bereich beibehalten und bei Bedarf leicht erweitert werden.</li> <li>- Die Zentralität im Bereich von Gesundheit und Körperpflege liegt durch das Angebot der beiden Märkte ebenfalls über 100, bietet aber dennoch grundsätzlich Potenzial für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes. Dieses Vorhaben würde in Konkurrenz zu ähnlichen Vorhaben an anderen Standorten im Stadtgebiet stehen, da die Ansiedlung in einem der Nahversorgungszentren möglich ist.</li> <li>- Großflächige zentrenrelevante Fachmärkte sind voraussichtlich nicht möglich, wären es nur bei einer Festlegung als Versorgungskern.</li> </ul>

**Anmerkung:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen keine genauen Verkaufsflächen einzelner Betriebe ausgewiesen werden. Daher werden vier Kategorien (<= 400 qm, 401 - 800 qm, 801 - 1.200 qm, > 1.200 qm) gebildet.

# Stadtteil Innenstadt

### Einzelhandelsbestand

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil der Verkaufsfläche in %	Umsatz in Mio. € (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil am Umsatz in %
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>27</b>	<b>24,5%</b>	<b>1.940</b>	<b>17,6%</b>	<b>11,0</b>	<b>27,6%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	21	19,1%	1.150	10,5%	6,6	16,5%
Gesundheit und Körperpflege	5	4,5%	665	6,0%	4,0	10,1%
Zeitschriften, Schnittblumen	1	0,9%	125	1,1%	0,4	1,0%
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>83</b>	<b>75,5%</b>	<b>9.055</b>	<b>82,4%</b>	<b>29,0</b>	<b>72,4%</b>
Bekleidung, Wäsche	24	21,8%	3.725	33,9%	11,7	29,1%
Schuhe, Lederwaren	5	4,5%	1.050	9,5%	3,4	8,6%
Bücher, Schreibwaren	3	2,7%	230	2,1%	1,1	2,8%
Spielwaren, Hobbybedarf	1	0,9%	290	2,6%	0,9	2,4%
Sportartikel, Fahrräder	2	1,8%	*	*	*	*
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	10	9,1%	505	4,6%	2,6	6,6%
Uhren, Schmuck	3	2,7%	75	0,7%	0,5	1,2%
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	9	8,2%	600	5,5%	3,6	8,9%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	10	9,1%	545	5,0%	1,1	2,7%
Einrichtungsbedarf	8	7,3%	740	6,7%	1,0	2,6%
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	8	7,3%	745	6,8%	1,3	3,3%
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>110</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.995</b>	<b>100,0%</b>	<b>40,0</b>	<b>100,0%</b>

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkungen:** Rundungsdifferenzen sind möglich.

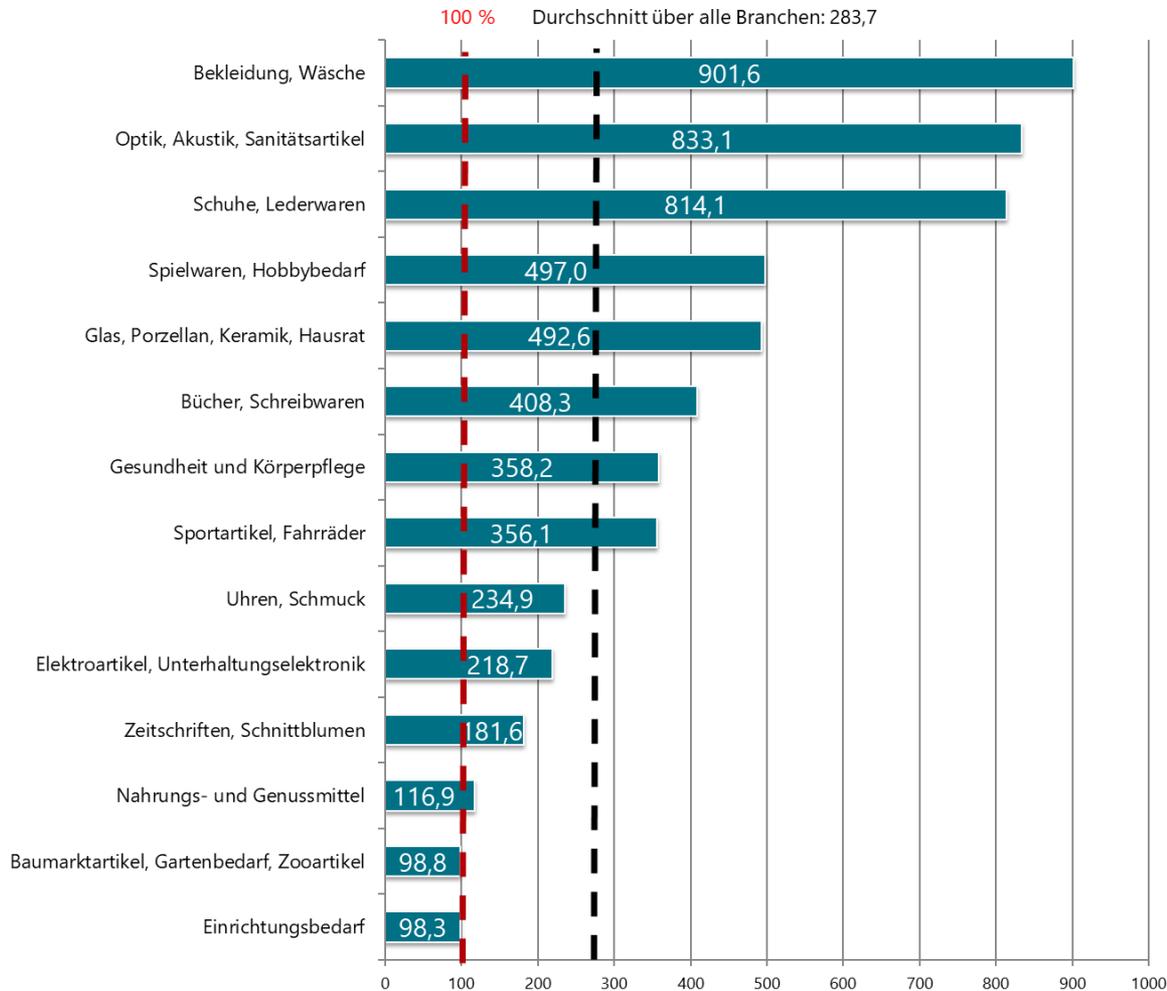
\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird.

### Nachfragepotenzial

CIMA Warengruppe	Stadtteil Innenstadt in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>7,0</b>
Nahrungs- und Genussmittel	5,6
Gesundheit und Körperpflege	1,1
Zeitschriften, Schnittblumen	0,2
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>7,1</b>
Bekleidung, Wäsche	1,3
Schuhe, Lederwaren	0,4
Bücher, Schreibwaren	0,3
Spielwaren, Hobbybedarf	0,2
Sportartikel, Fahrräder	0,5
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1,2
Uhren, Schmuck	0,2
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0,4
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,2
Einrichtungsbedarf	1,1
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	1,4
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>14,1</b>
<i>Bevölkerungszahlen (Quelle + Bezugsdatum)</i>	
2.708 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)	

# Stadtteil Innenstadt

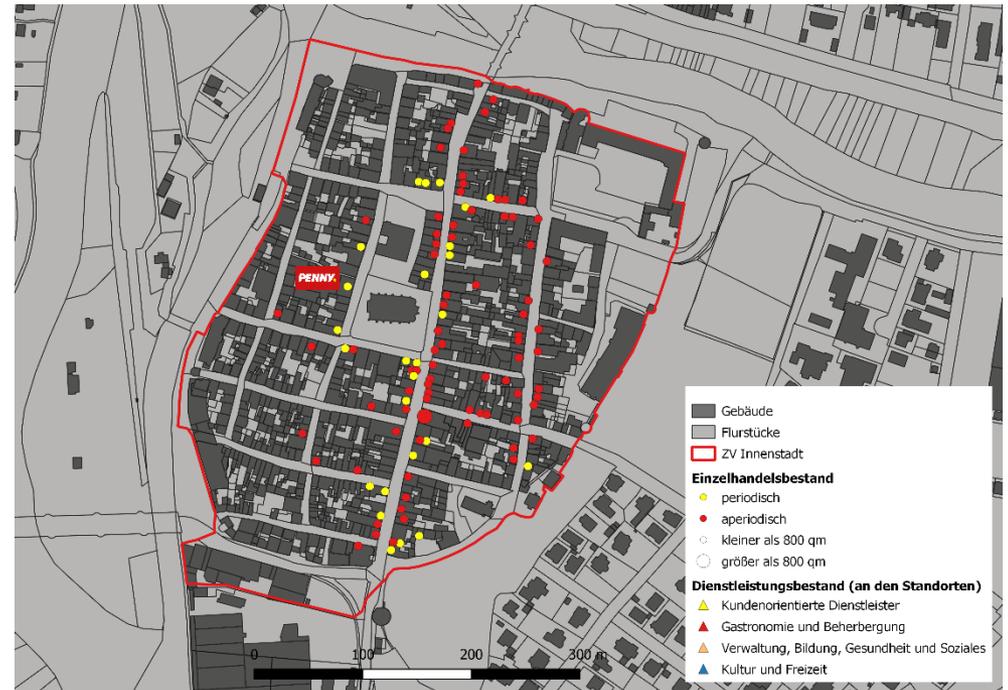
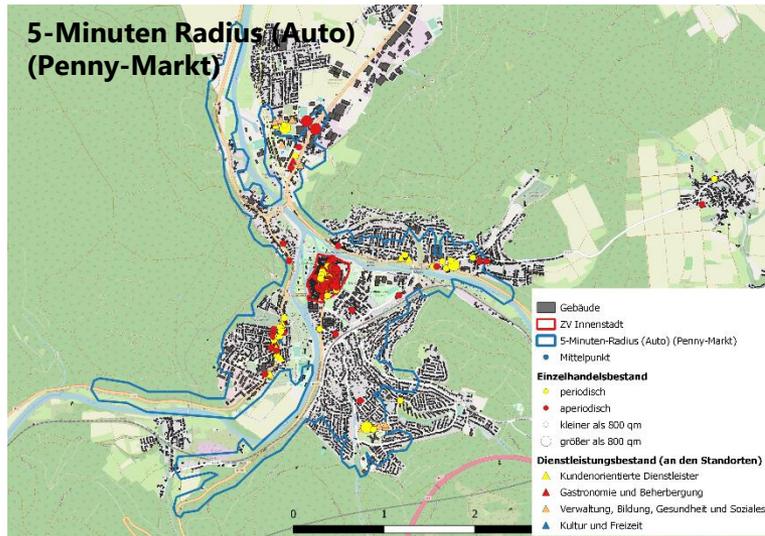
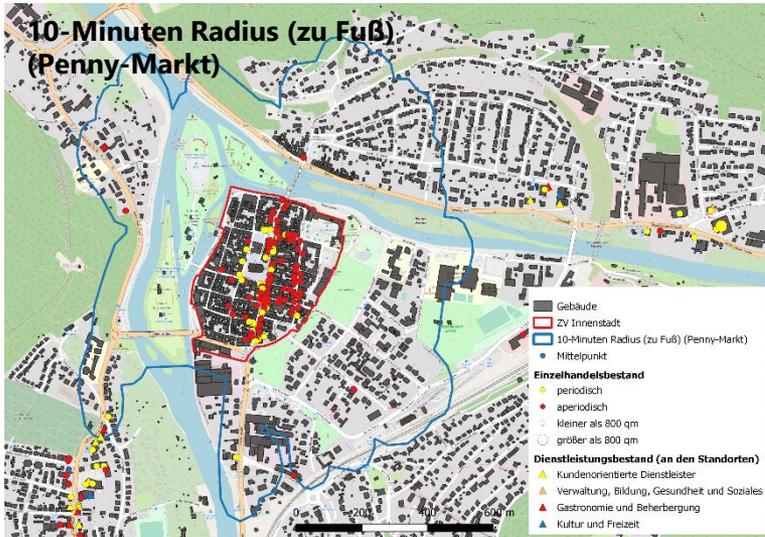
Einzelhandelszentralität (ohne Zusatzpotenzial) in %



**Bearbeitung:** cima, 2019

# Stadtteil Innenstadt – ZV Innenstadt

## Räumliche Struktur



**Kartengrundlage:** Stadt Hann. Münden, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Kartengrundlage:** © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2019; Stadt Hann. Münden, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

# Stadtteil Innenstadt – ZV Innenstadt

Bilder



Quelle: cima, 2019

# Stadtteil Innenstadt – ZV Innenstadt

## Standortbewertung

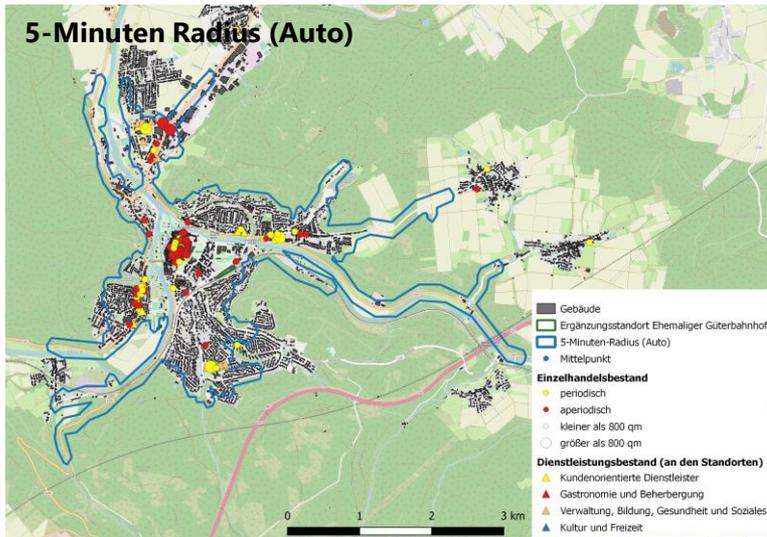
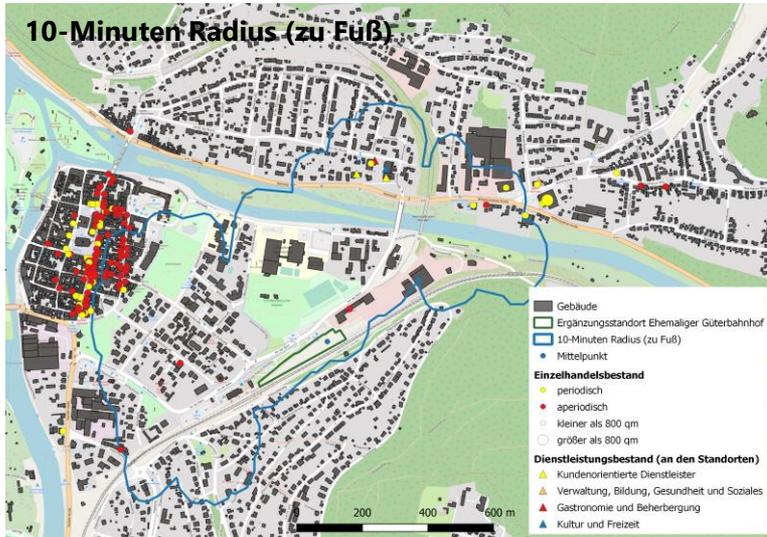
### Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt im Stadtteil Innenstadt (inkl. Altstadt)

Projekte	Aktueller Planungsstand	
<b>Bestand an Einzelhandel und Dienstleistungen</b>	<b>Einzelhandel im ZV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktuell keine großflächigen Planvorhaben</li> <li>- Penny (401 - 800 qm)</li> <li>- Alle Sortimentsgruppen klein- oder großflächig vertreten, insbesondere Bekleidung, Wäsche und Optik, Akustik, Sanitätsartikel und Schuhe, Lederwaren</li> </ul>
	<b>Weiterer Einzelhandel im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Primärer Fokus des Einzelhandels im Stadtteil Innenstadt auf die Altstadt als zentralen Versorgungsbereich, vereinzelt weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbestand</li> </ul>
	<b>Einzelhandelszentralität im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchschnitt über alle Branchen: 283,7 % in der Innenstadt (inkl. Altstadt) (Hann. Münden insgesamt: 79,3 %)</li> <li>- Nahrungs- und Genussmittel: 116,9 % in der Innenstadt (inkl. Altstadt) (Hann. Münden insgesamt: 85,1 %)</li> </ul>
	<b>Dienstleistungen um den ZV herum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zentralen Versorgungsbereich gibt es eine Vielzahl verschiedener Dienstleistungen, insbesondere personenbezogene Dienstleistungen und Gastronomie.</li> </ul>
<b>Einwohnerpotenzial</b>	<b>Einwohner im Stadtteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.708 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Innenstadt (inkl. Altstadt) (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>10-Minuten-Isochron (zu Fuß, max. 5 km/h)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.769 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>5-Minuten-Isochron (Auto)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10.631 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> </ul>
	<b>Zusatzpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 71 Einwohner mit Nebenwohnsitz im Stadtteil Innenstadt (inkl. Altstadt) (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)</li> <li>- Anteilsmäßiges Potenzial an Touristen und positiver Einwohnerentwicklung</li> <li>- Der Standort hat ein fußläufiges Einzugsgebiet, das sich auf die Stadtteile Innenstadt (inkl. Altstadt), Neumünden, Questenberg und Altmünden aufteilt. Daher müssen auch diese Einwohner erwähnt werden. Zudem besitzt die Altstadt als Zentraler Versorgungsbereich eine besondere Anziehungskraft für die Einwohner aus dem ganzen Stadtgebiet.</li> </ul>
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>ÖPNV-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Haltestelle „Rotunde“ am südlichen Ende des ZV, die Haltestelle „Schloss“ (Busbahnhof) am östlichen Ende des ZV sowie die Haltestelle „Markt“ innerhalb des ZV mit verschiedenen Linien und einer exzellenten Taktung von bis zu zehn Fahrten pro Stunde als sehr gut zu bewerten.</li> </ul>
	<b>PKW-Anbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erreichbarkeit der Innenstadt ist über die umgebenden Bundesstraßen 3, 80 und 496 sehr gut gegeben. Die Altstadt selbst ist teilweise vom Autoverkehr befreit, teilweise durch Einbahnstraßen verkehrsberuhigt.</li> </ul>
<b>Möglichkeiten großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmärkte) nach der Raumordnung</b>	<b>Städtebaulich integrierte Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt und im REHK voraussichtlich als Versorgungskern festgelegte Bereich stellt die städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP dar. Großflächiger Einzelhandel ist daher grundsätzlich möglich.</li> </ul>
<b>Fazit</b>	<b>Zukünftige Entwicklung des Standortes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich muss gestärkt werden. Dazu wäre ein Lebensmittelvollsortimenter oder Verbrauchermarkt als Frequenzbringer entweder innerhalb der Altstadt oder direkt daran anschmiegend wünschenswert. Ebenfalls zugelassen sind zentrenrelevante Fachmärkte.</li> <li>- Mögliche mittel- bis langfristige Potenzialflächen stellen die Parkplatzfläche im nordöstlichen Teil des ZV und der aktuell gewerblich genutzte Teil des ZV an der Grenze zur Altstadt dar.</li> </ul>

**Anmerkung:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen keine genauen Verkaufsflächen einzelner Betriebe ausgewiesen werden. Daher werden vier Kategorien (<= 400 qm, 401 - 800 qm, 801 - 1.200 qm, > 1.200 qm) gebildet.

# Stadtteil Innenstadt – ES ehemaliger Güterbahnhof

## Räumliche Struktur



**Kartengrundlage:** Stadt Hann. Münden, 2019  
**Bearbeitung:** cima, 2019

# Stadtteil Innenstadt – ES ehemaliger Güterbahnhof

Bilder

**cima.**



Quelle: cima, 2019

# Stadtteil Innenstadt – ES ehemaliger Güterbahnhof

## Standortbewertung



### Ergänzungsstandort ehemaliger Güterbahnhof im Stadtteil Innenstadt

Projekte	Aktueller Planungsstand	
		- Aktuell keine Planvorhaben
<b>Bestand an Einzelhandel und Dienstleistungen</b>	<b>Einzelhandel am ES</b>	- Bisher kein Einzelhandel vorhanden
	<b>Weiterer Einzelhandel im Stadtteil</b>	- BHG Baumarkt (<= 400 qm Innenverkaufsfläche) räumlich direkt angrenzend
	<b>Einzelhandelszentralität im Stadtteil</b>	- Durchschnitt über alle Branchen: 283,7 % in der Innenstadt (inkl. Altstadt) (Hann. Münden insgesamt: 79,3 %) - Nahrungs- und Genussmittel: 116,9 % in der Innenstadt (inkl. Altstadt) (Hann. Münden insgesamt: 85,1 %)
	<b>Dienstleistungen um den ES herum</b>	- Auf dem Potenzialgelände gibt es aktuell keinen Dienstleistungsbestand.
<b>Einwohnerpotenzial</b>	<b>Einwohner im Stadtteil</b>	- 2.708 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Innenstadt (inkl. Altstadt) (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>10-Minuten-Isochron (zu Fuß, max. 5 km/h)</b>	- 1.570 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>5-Minuten-Isochron (Auto)</b>	- 13.882 Einwohner mit Hauptwohnsitz (29.01.2019, Stadt Hann. Münden)
	<b>Zusatzpotenzial</b>	- 71 Einwohner mit Nebenwohnsitz im Stadtteil Innenstadt (inkl. Altstadt) (29.01.2019, Stadt Hann. Münden) - Anteilmäßiges Potenzial an Touristen und positiver Einwohnerentwicklung
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	<b>ÖPNV-Anbindung</b>	- Die Haltestelle „Bahnhof“ liegt in circa 300 Meter Entfernung, von wo aus mit verschiedenen Bus- und auch Bahnlinien verschiedene Ziele zu einer guten Taktung angefahren werden können. Die Anbindung an den ÖPNV ist als durchschnittlich zu beurteilen.
	<b>PKW-Anbindung</b>	- Die PKW-Anbindung ist direkt über die Straße „Vor der Bahn“, die die Stadtteile Innenstadt und Questenberg miteinander verbindet, exzellent. Dies spiegelt sich auch in der höchsten Einwohnerzahl innerhalb von 5 Minuten mit dem Auto (13.882) aller Standorte wider.
<b>Möglichkeiten großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmärkte) nach der Raumordnung</b>	<b>Festlegung als Versorgungskern im REHK des Landkreises</b>	- Eine Festlegung als Versorgungskern ist nicht möglich. - Festgelegt wird im REHK voraussichtlich nur der Versorgungskern ZV Innenstadt.
	<b>Wohnortbezogene Nahversorgung</b>	- Die Berechnung zeigt, dass ein großflächiger Lebensmittelmarkt über die wohnortbezogene Nahversorgung nicht möglich ist.
	<b>Ausnahme vom Integrationsgebot</b>	- Grundsätzlich ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schwierig, da der Bereich naturräumlich eingegrenzt ist. Eine Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage ist schwer möglich, der Ergänzungsstandort ehemaliger Güterbahnhof kann hier aber nicht als Ergänzung dienen. - Der Standort liegt zwar innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden, ein räumlich funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten ist aber nicht gegeben, wenngleich innerhalb von 10 Minuten zu Fuß einige Einwohner wohnen. - Eine Ausnahme vom Integrationsgebot ist nicht möglich.
<b>Fazit</b>	<b>Zukünftige Entwicklung des Standortes</b>	- Durch den fehlenden direkten Zusammenhang zu Wohnbebauung, den kaum vorhandenen bzw. fehlenden Besatz an Einzelhandel sowie Dienstleistungen und die räumliche Nähe zur Altstadt soll eine Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht ermöglicht werden. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist dagegen zulässig. - Zentrenrelevante Fachmärkte sind nicht möglich, da der Standort kein Versorgungskern wird. - Durch die exzellente verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit der meisten Einwohner aller Standorte innerhalb von 5 Minuten mit dem Auto bietet der Standort durch die grundsätzlich vorhandene Fläche Potenzial für andere Nutzungen, z.B. im Bereich Dienstleistungen.

**Anmerkung:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen keine genauen Verkaufsflächen einzelner Betriebe ausgewiesen werden. Daher werden vier Kategorien (<= 400 qm, 401 - 800 qm, 801 - 1.200 qm, > 1.200 qm) gebildet.

# Ortsteil Hedemünden

# Ortsteil Hedemünden

## Einzelhandelsbestand und Nachfragepotenzial



### Einzelhandelsbestand

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Anteil der Betriebe in %	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil der Verkaufsfläche in %	Umsatz in Mio. € (Haupt- und Neben-sortiment)	Anteil am Umsatz in %
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>3</b>	<b>42,9%</b>	<b>55</b>	<b>2,7%</b>	<b>0,6</b>	<b>18,2%</b>
Nahrungs- und Genussmittel	3	42,9%	50	2,4%	0,6	17,5%
Gesundheit und Körperpflege	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Zeitschriften, Schnittblumen	0	0,0%	*	*	*	*
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>4</b>	<b>57,1%</b>	<b>1.995</b>	<b>97,3%</b>	<b>2,7</b>	<b>81,8%</b>
Bekleidung, Wäsche	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Schuhe, Lederwaren	1	14,3%	*	*	*	*
Bücher, Schreibwaren	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Spielwaren, Hobbybedarf	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Sportartikel, Fahrräder	1	14,3%	*	*	*	*
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Uhren, Schmuck	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0	0,0%	0	0,0%	0,0	0,0%
Einrichtungsbedarf	1	14,3%	*	*	*	*
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	1	14,3%	425	20,7%	0,4	12,1%
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>7</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.050</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,3</b>	<b>100,0%</b>

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkungen:** Rundungsdifferenzen sind möglich.

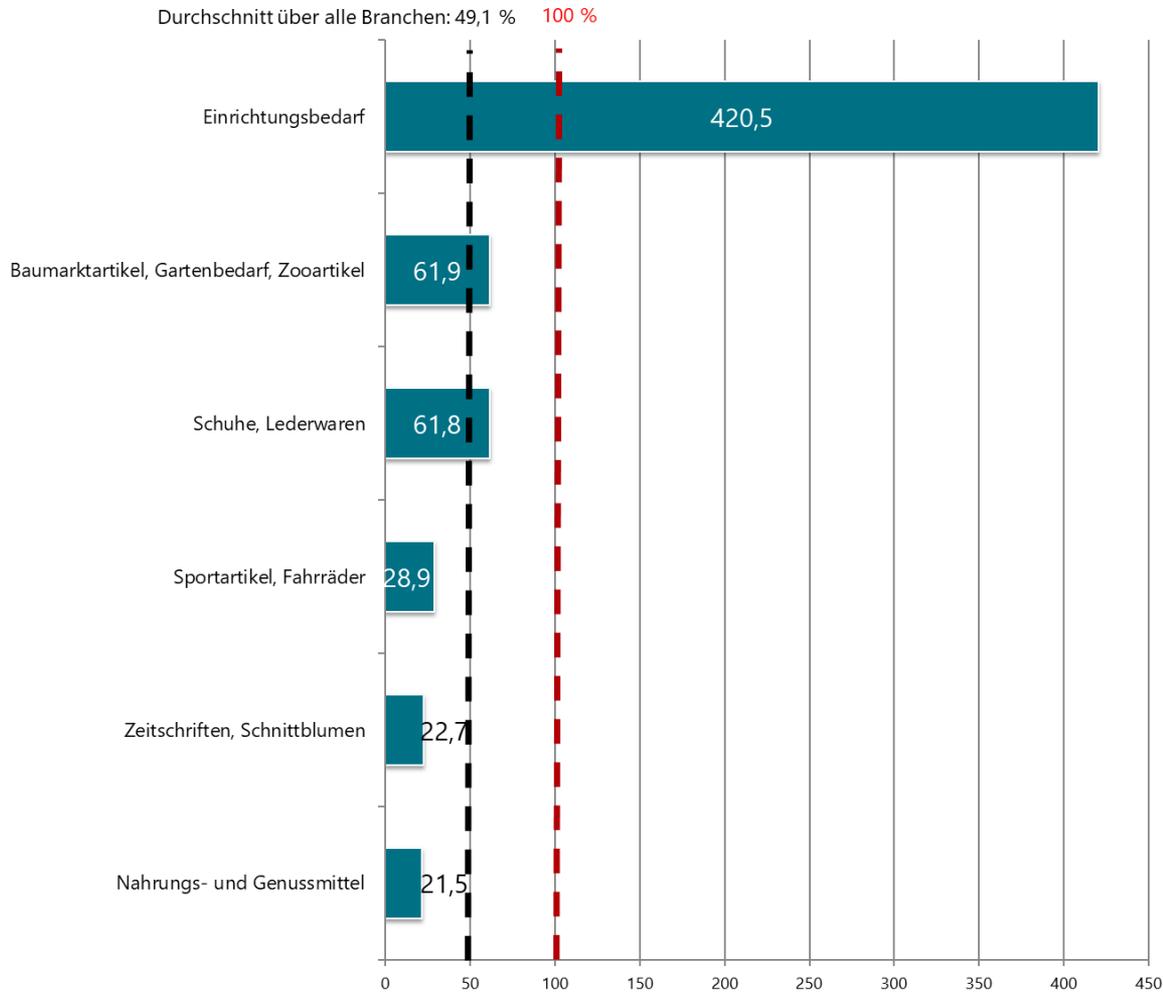
\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen enthalten, sodass eine Dokumentation dennoch möglich wird.

### Nachfragepotenzial

CIMA Warengruppe	Ortsteil Hedemünden in Mio. €	
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>3,3</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	2,7	
Gesundheit und Körperpflege	0,5	
Zeitschriften, Schnittblumen	0,1	
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>3,4</b>	
Bekleidung, Wäsche	0,6	
Schuhe, Lederwaren	0,2	
Bücher, Schreibwaren	0,1	
Spielwaren, Hobbybedarf	0,1	
Sportartikel, Fahrräder	0,2	
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0,6	
Uhren, Schmuck	0,1	
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	0,2	
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,1	
Einrichtungsbedarf	0,5	
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	0,6	
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>6,7</b>	
Bevölkerungszahlen (Quelle + Bezugsdatum) <table border="0" style="float: right;"> <tr> <td>1.284 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)</td> </tr> </table>		1.284 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)
1.284 (Stadt Hann. Münden, 29.01.2019)		

# Ortsteil Hedemünden

Einzelhandelszentralität (ohne Zusatzpotenzial) in %



**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkung:** In den Warengruppen Spielwaren, Hobbybedarf und Bücher, Schreibwaren und Elektroartikel, Unterhaltungselektronik und Bekleidung, Wäsche und Uhren, Schmuck und Optik, Akustik, Sanitätsartikel und Gesundheit, Körperpflege und Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat gibt es keinen Einzelhandelsbestand.



# Potenzieller Standort Hedemünden

Bilder

**cima.**



*Quelle: cima, 2019*



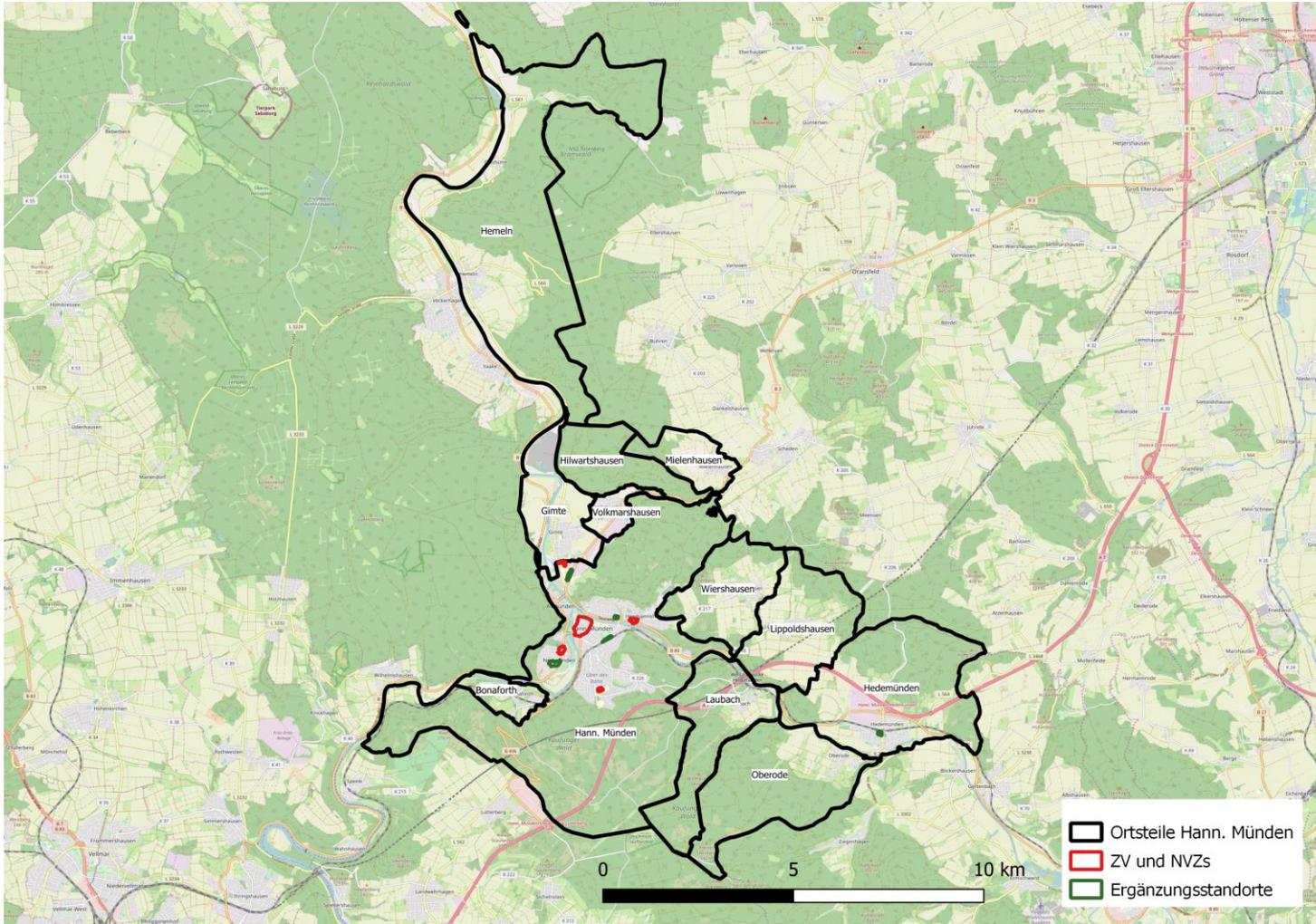
### Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort Hedemünden-Mitte in der Stadt Hann. Münden

<b>Lage im Raum</b>	<b>Zentrenstruktur</b>	- Standort außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete von Hann. Münden und Witzenhausen
	<b>Entfernungen</b>	- Mittelzentrum Hann. Münden (8 km), Mittelzentrum Witzenhausen (10 km) außerhalb des LK
<b>Wettbewerbs- bzw. Angebotssituation</b>	<b>Außerhalb</b>	- Mittelzentrum Hann. Münden: Rewe, Edeka und Hit (jeweils > 800 m <sup>2</sup> ), Lidl, Aldi (2x) und Penny (2x) (< 800 m <sup>2</sup> ) - Mittelzentrum Witzenhausen: Edeka (2x), Tegut, Lidl, Aldi und Netto - Gertenbach: Tegut
	<b>Vor Ort</b>	- Lediglich Lebensmittelverkauf < 100 m <sup>2</sup>
<b>Raumordnung: Potenzial allein durch den zu versorgenden Bereich als Einzugsgebiet</b>	<b>Abgrenzung</b>	- Der zu versorgende Bereich besteht aus Hedemünden, Oberode, Laubach und Lippoldshausen (Stadt Hann. Münden) sowie Blickershausen, Gertenbach, Albshausen, Ziegenhagen und Berlepsch-Ellerode-Hübenthal (Stadt Witzenhausen). All diese Ortsteile sind verkehrlich gut erreichbar (PKW bis 10 Minuten) und in ihrer Nahversorgung räumlich nicht klar einem Zentralen Ort zuzuordnen.
	<b>Einwohnerpotenzial</b>	- 4.723 Einwohner (Quelle: LSN und Destatis, 31.12.2017; Umrechnung der Einwohnerdaten auf die Ortsteile über Landkreis Göttingen, 31.12.2017 und Stadt Witzenhausen, 31.12.2015) (1.275 vor Ort)
	<b>Potenzialbindung des Standorts</b>	- Insgesamt 30,5 % (gewichtet nach Potenzialbindungen einzelner Ortsteile)
	<b>Kaufkraftpotenzial</b>	- Insgesamt circa 3,2 Mio. € im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel (gewichtet nach Kaufkraft-Kennziffern einzelner Ortsteile)
	<b>Flächenpotenzial</b>	- Insgesamt 798 m <sup>2</sup> im Bereich des Hauptsortimentes Lebensmittel
	<b>Zusätzliches Potenzial</b>	- Flächenannahme: 85 % Lebensmittel, 5 % Drogeriewaren, 10 % aperiodischer Bedarf → Fläche 939 m <sup>2</sup> - Ein kleiner Anteil der Umsätze kann durch die verkehrliche Anbindung von außerhalb des zu versorgenden Bereiches stammen („Streuumsatz“ circa 5 %) → Fläche insg. 988 m <sup>2</sup> - Im aktuellen RROP ist Hedemünden Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (1.000 Arbeitsplätze)
<b>Raumordnung: Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>A. Erreichbarkeit Zentraler Orte</b>	- Der zu prüfende Standort liegt außerhalb zentraler Siedlungsgebiete und mit 8 km zum Mittelzentrum Hann. Münden bzw. 9 km zum Mittelzentrum Witzenhausen mehr als die festgelegten 6 km entfernt von Zentralen Orten.
	<b>B. Agglomerierende Wirkungen</b>	- Sollte es ein konkretes Ansiedlungsvorhaben geben, ist zu prüfen, ob dieses nicht mit Betten Kraft in der Müндener Straße als großflächigem Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment agglomerierende Wirkungen entfalten würde.
	<b>C. Auswirkungen auf Zentrale Orte</b>	- Die Zentralen Orte Hann. Münden und Witzenhausen sind vom Einzelhandelsbesatz her gut aufgestellt. Die Gefahr eines Verlustes ihrer Tragfähigkeit ist nicht direkt zu erwarten, kann aber nur mit einer raumordnerischen Prüfung eines genauen Vorhabens eindeutig geprüft werden.
<b>Raumordnung: Sollvorschrift zur ÖPNV-Anbindung</b>	<b>ÖPNV-Netz</b>	- Der zu prüfende Standort ist für Einwohner aus benachbarten Ortsteilen mit dem ÖPNV zu erreichen. Einerseits liegt der Bahnhof in direkter Nähe von weniger als 100 m, andererseits ist auch die Bushaltestelle „Hedemünden Brückenstraße“ nur circa 300 Meter entfernt. Durch diesen Anschluss sind über die Linie 101 fast alle Ortsteile direkt zu erreichen.
<b>Raumordnung: Integrationsgebot</b>	<b>Räumlicher Zusammenhang</b>	- Der Standort liegt sowohl mit Wohnbebauung, also auch mit dem Ortskern in funktionalem Zusammenhang.
<b>Raumordnung: Abstimmung mit Nachbargemeinden</b>	<b>Nachbargemeinden</b>	- Der zu versorgende Bereich reicht über die genannten Gemeindegrenzen hinaus. Daher ist das Einverständnis der betroffenen Nachbargemeinden und Träger der Regionalplanung durch den Landkreis Göttingen einzuholen und hat als nachrichtliche Übernahme aus dem REHK im RROP zu erfolgen.

# Gesamtstädtisches Standortkonzept

# Gesamtstädtisches Standortkonzept

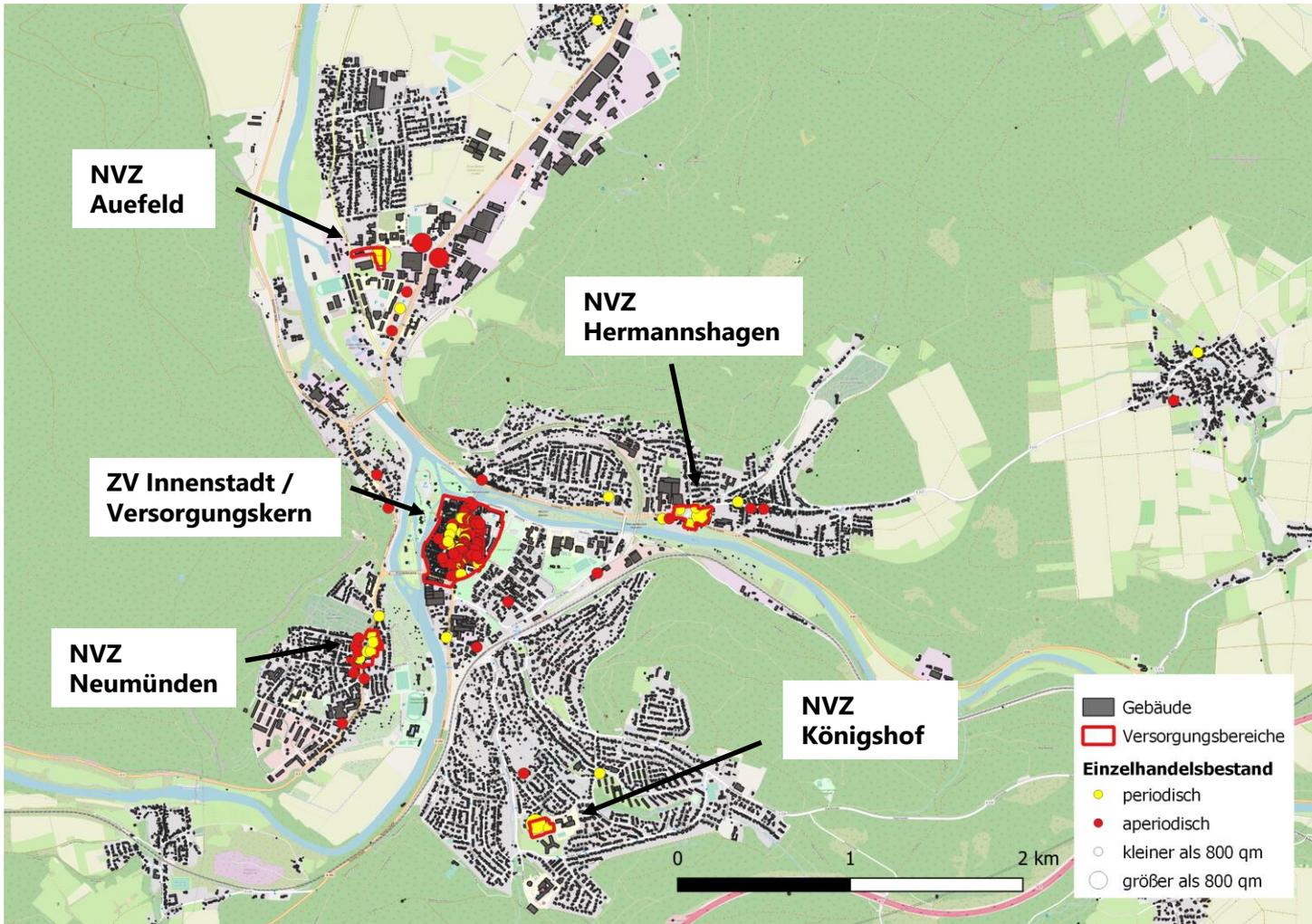
## Räumliche Verteilung der Prüfstandorte



**Kartengrundlage:** © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2019  
**Bearbeitung:** cima, 2019

# Gesamtstädtisches Standortkonzept

## Zentrenstruktur / Polyzentrische Struktur



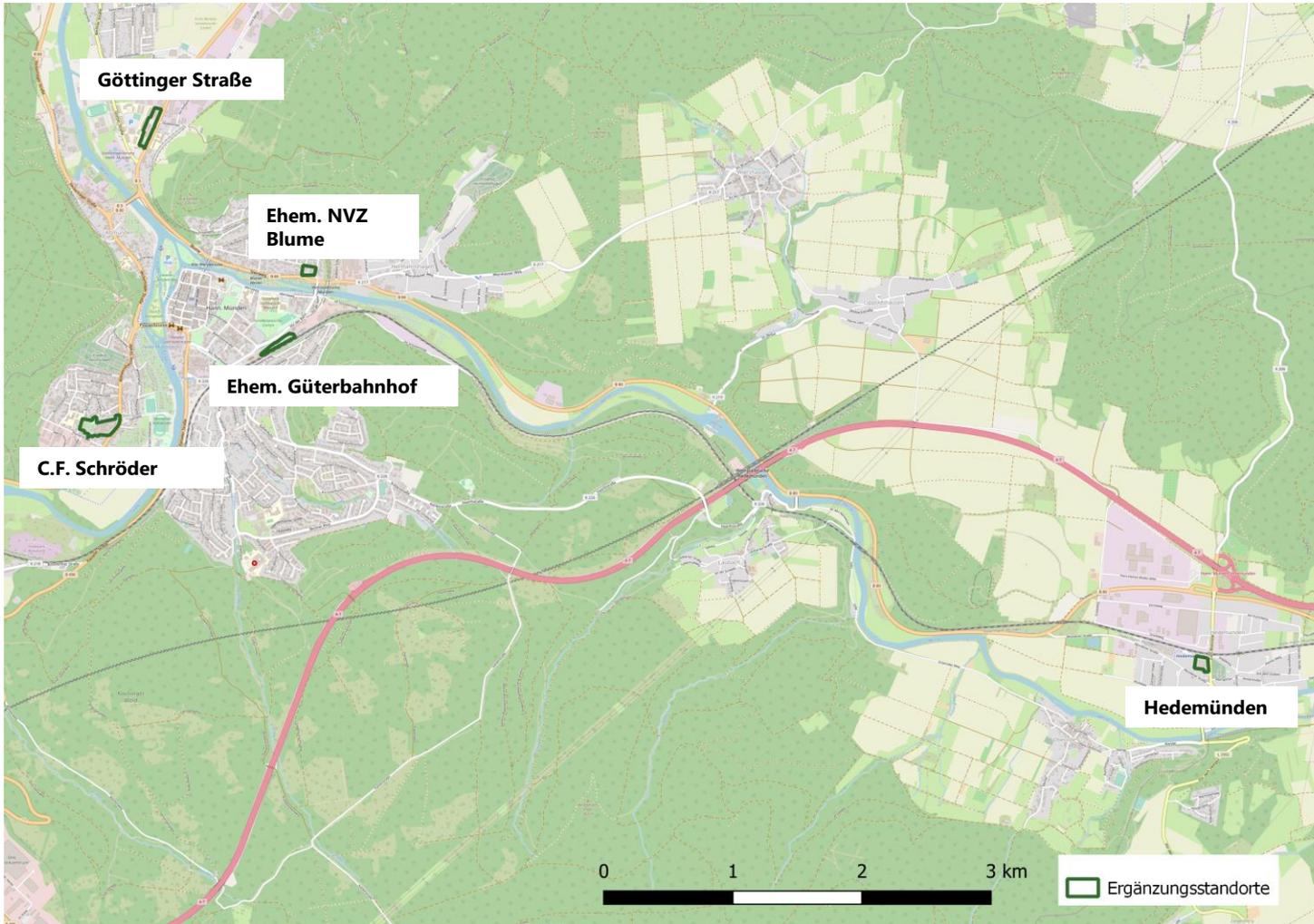
### Polyzentrische Struktur

- Hann. Münden ist naturräumlich stark voneinander getrennt.
- Ein Zentrum ist in jedem räumlich abgegrenzten Bereich mit vorhandenem Einzelhandelsbestand und eigener Bevölkerung sinnvoll.
- Auch ein Zentrum im nördlichen Stadtbereich für den nördlichen Teil von Questenberg und insbesondere für die Angrenzung des Ortsteils Gimte an die Kernstadt und Nahversorgung ist wichtig.
- Die polyzentrische Struktur bezieht sich auf eine Nahversorgung mit periodischen Gütern in den einzelnen, räumlich voneinander abgegrenzten Bereichen.

**Kartengrundlage:** © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2019; Stadt Hann. Münden, 2019  
**Bearbeitung:** cima, 2019

# Gesamtstädtisches Standortkonzept

## Ergänzungsstandorte



**Kartengrundlage:** © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2019

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkung:** Die Funktionen und zugelassenen Sortimente an den einzelnen Ergänzungsstandorten, die im Rahmen des gesamtstädtischen Standortkonzeptes geprüft werden sollten, werden genauer auf Seite 78 (Standortvergleich) und 95 (Ansiedlungsmatrix) erläutert.

# Gesamtstädtisches Standortkonzept

## Vergleich der Standorte nach ausgewählten Analysekriterien



Standorte im Vergleich						
	Einwohner im Stadtteil	Einwohner im 10-Minuten-Isochron (zu Fuß)	Einwohner im 5-Minuten-Isochron (Auto)	Bestand an Einzelhandel und Dienstleistungen direkt am Standort	Möglichkeit großflächigen Einzelhandels (im periodischen Bedarfsbereich)	Zugelassene Sortimente (großflächig)
<b>Nahversorgungszentrum Königshof (Stadtteil Kattenbühl)</b>	6.465 Einwohner (Hauptwohnsitz)	3.147 Einwohner (Hauptwohnsitz)	9.393 Einwohner (Hauptwohnsitz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittelmärkte: Rewe (801 – 1.200 qm), Aldi (401 - 800 qm)</li> <li>- Kein weiterer Einzelhandel</li> <li>- Dienstleistungen: u.a. Post, Friseursalon, Reisebüro, Restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Versorgungskerne voraussichtlich nicht möglich</li> <li>- Über wohnortbezogene Nahversorgung nicht möglich</li> <li>- Über Ausnahme vom Integrationsgebot grundsätzlich möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsrelevant</li> <li>- Nicht-zentrenrelevant</li> </ul>
<b>Nahversorgungszentrum Neumünden (Stadtteil Neumünden)</b>	2.490 Einwohner (Hauptwohnsitz)	2.563 Einwohner (Hauptwohnsitz)	10.828 Einwohner (Hauptwohnsitz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittelmarkt: Penny (401 - 800 qm)</li> <li>- Weiterer Einzelhandel: u.a. Fressnapf, Logo Getränkemarkt, Blumen Christ, Sudekum</li> <li>- Dienstleistungen: u.a. Friseursalon, Hotel, DHL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Versorgungskerne voraussichtlich nicht möglich</li> <li>- Über wohnortbezogene Nahversorgung mit geringer Verkaufsfläche grundsätzlich möglich</li> <li>- Über Ausnahme vom Integrationsgebot grundsätzlich möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsrelevant</li> <li>- Nicht-zentrenrelevant</li> </ul>
<b>Ergänzungsstandort C.F. Schröder (Stadtteil Neumünden)</b>	2.490 Einwohner (Hauptwohnsitz)	2.451 Einwohner (Hauptwohnsitz)	9.689 Einwohner (Hauptwohnsitz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Einzelhandel und keine Dienstleistungen direkt am Ergänzungsstandort</li> <li>- Einzelhandel (Blumenfreunde, Tischlerei) in räumlicher Nähe</li> <li>- Insbesondere Richtung nahegelegenen NVZ Neumünden viel Einzelhandel und Dienstleistungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Versorgungskerne nicht möglich</li> <li>- Über wohnortbezogene Nahversorgung nicht möglich</li> <li>- Über Ausnahme vom Integrationsgebot kaum möglich (Zusammenhang mit Wohnbebauung wäre genauer zu prüfen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht-zentrenrelevant</li> </ul>
<b>Nahversorgungszentrum Auefeld (Stadtteil Questenberg)</b>	1.993 Einwohner (Hauptwohnsitz)	865 Einwohner (Hauptwohnsitz)	8.194 Einwohner (Hauptwohnsitz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittelmarkt: Hit (&gt; 1.200 qm)</li> <li>- Weiterer Einzelhandel: Bäckerei Ruch und Hit Getränkemarkt am/im Hit-Markt</li> <li>- Dienstleistungen: Gastronomie im Hit-Markt, SB-Tankstelle, Getriebeservice</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Versorgungskerne voraussichtlich nicht möglich</li> <li>- Über wohnortbezogene Nahversorgung nicht möglich</li> <li>- Über Ausnahme vom Integrationsgebot grundsätzlich möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsrelevant</li> <li>- Nicht-zentrenrelevant</li> </ul>
<b>Ergänzungsstandort Göttinger Straße (Stadtteil Questenberg)</b>	1.993 Einwohner (Hauptwohnsitz)	148 Einwohner (Hauptwohnsitz)	10.954 Einwohner (Hauptwohnsitz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittelmarkt: Aldi (401 - 800 qm)</li> <li>- Weiterer Einzelhandel: A.T.U. und Dänisches Bettenlager (&lt; 800 qm)</li> <li>- Dienstleistungen: McDonalds</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Versorgungskerne nicht möglich</li> <li>- Über wohnortbezogene Nahversorgung nicht möglich</li> <li>- Über Ausnahme vom Integrationsgebot nicht möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht-zentrenrelevant</li> </ul>
<b>Ergänzungsstandort Hinter der Blume (Stadtteil Questenberg)</b>	1.993 Einwohner (Hauptwohnsitz)	2.078 Einwohner (Hauptwohnsitz)	10.232 Einwohner (Hauptwohnsitz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logo Getränkemarkt (401 - 800 qm)</li> <li>- Dienstleistungen: Spielhalle, Café, Autoservice</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Versorgungskerne nicht möglich</li> <li>- Über wohnortbezogene Nahversorgung nicht möglich</li> <li>- Über Ausnahme vom Integrationsgebot grundsätzlich möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsrelevant</li> <li>- Nicht-zentrenrelevant</li> </ul>
<b>Nahversorgungszentrum Hermannshagen (Stadtteil Hermannshagen)</b>	2.100 Einwohner (Hauptwohnsitz)	2.172 Einwohner (Hauptwohnsitz)	10.581 Einwohner (Hauptwohnsitz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittelmärkte: Edeka (&gt; 1.200 qm), Lidl (401 - 800 qm)</li> <li>- Weiterer Einzelhandel: Werra Apotheke und Blumen Koch-Stoll</li> <li>- Dienstleistungen: Arztpraxis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Versorgungskerne voraussichtlich nicht möglich</li> <li>- Über wohnortbezogene Nahversorgung nicht möglich</li> <li>- Über Ausnahme vom Integrationsgebot grundsätzlich möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsrelevant</li> <li>- Nicht-zentrenrelevant</li> </ul>
<b>Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Stadtteil Innenstadt)</b>	2.708 Einwohner (Hauptwohnsitz)	3.769 Einwohner (Hauptwohnsitz)	10.631 Einwohner (Hauptwohnsitz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittelmarkt: Penny (401 - 800 qm)</li> <li>- Weiterer Einzelhandel: Alle Sortimentsgruppen vertreten</li> <li>- Dienstleistungen: Diverses Angebot, insbesondere Gastronomie und kundenorientierte Dienstleistungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über städtebaulich integrierte Lage möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsrelevant</li> <li>- Zentrenrelevant</li> <li>- Nicht-zentrenrelevant</li> </ul>
<b>Ergänzungsstandort Ehemaliger Güterbahnhof (Stadtteil Innenstadt)</b>	2.708 Einwohner (Hauptwohnsitz)	1.570 Einwohner (Hauptwohnsitz)	13.882 Einwohner (Hauptwohnsitz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Einzelhandel und keine Dienstleistungen direkt am Ergänzungsstandort</li> <li>- Einzelhandel (BHG Baumarkt) (&lt;= 400 qm) in direkter räumlicher Nähe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über Versorgungskerne nicht möglich</li> <li>- Über wohnortbezogene Nahversorgung nicht möglich</li> <li>- Über Ausnahme vom Integrationsgebot nicht möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht-zentrenrelevant</li> </ul>
<b>Herausgehobener Nahversorgungsstandort Hedemünden (Ortsteil Hedemünden)</b>	1.284 Einwohner (Hauptwohnsitz)	1.050 Einwohner (Hauptwohnsitz)	1.866 Einwohner (Hauptwohnsitz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Einzelhandel und keine Dienstleistungen direkt am Ergänzungsstandort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über herausgehobene Nahversorgungsstandorte grundsätzlich möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungsrelevant</li> <li>- Nicht-zentrenrelevant</li> </ul>

**Anmerkung:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen keine genauen Verkaufsflächen einzelner Betriebe ausgewiesen werden. Daher werden vier Kategorien (<= 400 qm, 401 - 800 qm, 801 - 1.200 qm, > 1.200 qm) gebildet. 78

### ▪ Erweiterungspotenzial Einrichtungsbedarf

- Unter Berücksichtigung einer leicht sinkenden Flächenproduktivität bei mehr Besatz ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von circa **4.000 – 4.500 qm** im Bereich des Einrichtungsbedarfes, um die Zentralitätslücke zu schließen.
  - Inklusive der Berücksichtigung des vorgestellten Zusatzpotenzials durch Touristen, Nebenwohnsitze und die positiv eingeschätzte Bevölkerungsentwicklung auf das gesamte Nachfragepotenzial läge der Entwicklungsspielraum bei circa **4.400 – 5.000 qm**.
  - Inklusive der Einwohnerentwicklung und einem maximalen 30 %igen Umsatz von außerhalb des Stadtgebietes bezüglich der Umsatzreserve (\*\*\*) läge der Entwicklungsspielraum bei circa **5.900 – 6.600 qm**. Der maßgebliche mittelzentrale Kongruenzraum geht aber über das Stadtgebiet hinaus. Daher liegt das Potenzial noch etwas höher. Als gesamtstädtisch fixe Reserve darf es grundsätzlich aber nicht angesehen werden.
  - Gleichzeitig könnte einzelfallsbezogen durch Verstöße gegen Ge- und Verbote (z.B. Beeinträchtigungsverbot) aber auch eine geringere Fläche möglich sein.
- **Möglich wären demnach vorbehaltlich noch durchzuführender Verträglichkeitsgutachten die Ansiedlung eines zusätzlichen großflächigen Fachmarktes im Bereich Einrichtungsbedarf, sowie auch Erweiterungen im Bestand.**

### ▪ Erweiterungspotenzial Elektroartikel und Unterhaltungselektronik

- Unter Berücksichtigung einer leicht sinkenden Flächenproduktivität bei mehr Besatz ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von circa **1.450 – 1.650 qm** im Bereich des Einrichtungsbedarfes, um die Zentralitätslücke zu schließen.
  - Inklusive der Berücksichtigung des vorgestellten Zusatzpotenzials durch Touristen, Nebenwohnsitze und die positiv eingeschätzte Bevölkerungsentwicklung auf das gesamte Nachfragepotenzial läge der Entwicklungsspielraum bei circa **1.600 – 1.800 qm**.
  - Inklusive der Einwohnerentwicklung und einem maximalen 30 %igen Umsatz von außerhalb des Stadtgebietes bezüglich der Umsatzreserve (\*\*\*) läge der Entwicklungsspielraum bei circa **2.150 – 2.400 qm**. Der maßgebliche mittelzentrale Kongruenzraum geht aber über das Stadtgebiet hinaus. Daher liegt das Potenzial noch etwas höher. Als gesamtstädtisch fixe Reserve darf es grundsätzlich aber nicht angesehen werden.
  - Gleichzeitig könnte einzelfallsbezogen durch Verstöße gegen Ge- und Verbote (z.B. Beeinträchtigungsverbot) aber auch eine geringere Fläche möglich sein.
- **Möglich wären demnach vorbehaltlich noch durchzuführender Verträglichkeitsgutachten im Stadtgebiet die Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktes im Bereich Elektroartikel und Unterhaltungselektronik, sowie auch Erweiterungen im Bestand.**

#### **Anmerkung:**

Grundsätzlich ist für den aperiodischen Bedarfsbereich zu vermerken, dass hier Zentralitäten von 100 % noch nicht das raumordnerische Maximum für Mittelzentren sind, da sie in diesem Bereich einen Versorgungsauftrag über das Gemeindegebiet hinaus für den mittelzentralen Kongruenzraum besitzen. Dieser maßgebliche Kongruenzraum wird im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes aktuell erarbeitet und daher in diesem Konzept noch nicht explizit für die Analysen aufgegriffen. Voraussichtlich erhöhen hierbei die Gemeinden Scheden, Bühren, Staufenberg, Reinhardshagen und Fuldata ganz oder teilweise das Potenzial, sodass die vorgestellten Erweiterungspotenziale eher das raumordnerische Minimum darstellen.

\*\*\* Bei konkreten Einzelhandelsvorhaben im aperiodischen Bedarfsbereich sind bezüglich des Kongruenzgebotes maximal 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen mittelzentralen Kongruenzraumes (Stadtgebiet von Hann. Münden und weitere Gemeinden) zu erzielen. Die 30 % werden hier in der Berechnung der Flächenentwicklungspotenziale immer auf die gesamte Umsatzreserve, aber lediglich auf das Stadtgebiet, noch nicht den mittelzentralen Kongruenzraum, angewendet. Es muss festgehalten werden, dass ein Zusatz von 30 % aber immer nur einzelfallbezogen sein kann und mit Raumordnung sowie Nachbarkommunen abgestimmt werden muss. An dieser Stelle soll damit lediglich eine Annäherung erfolgen.

### ▪ Erweiterungspotenzial Nahrungs- und Genussmittel

- Unter Berücksichtigung einer leicht sinkenden Flächenproduktivität bei mehr Besatz ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von circa **1.600 – 1.900 qm** im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, um die Zentralitätslücke zu schließen.
  - Inklusive der Berücksichtigung des vorgestellten Zusatzpotenzials durch Touristen, Nebenwohnsitze und die positiv eingeschätzte Bevölkerungsentwicklung auf das gesamte Nachfragepotenzial läge der Entwicklungsspielraum bei circa **2.200 – 2.500 qm**.
  - Inklusive der Einwohnerentwicklung und einem maximalen 30 %igen Umsatz von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes bezüglich der Umsatzreserve läge der Entwicklungsspielraum bei circa **2.600 – 2.900 qm**. Dies muss als raumordnerisches Maximum je nach Einzelprojekt mit der Raumordnung und betroffenen Nachbarkommunen abgestimmt werden und kann nicht als fixe gesamtstädtische Reserve angesehen werden.
  - Gleichzeitig könnte einzelfallsbezogen durch Verstöße gegen Ge- und Verbote (z.B. Beeinträchtigungsverbot) aber auch eine geringere Fläche möglich sein.
- **Möglich wären demnach vorbehaltlich noch durchzuführender Verträglichkeitsgutachten auf insgesamt circa 2.200 – 2.500 qm Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel Neuansiedlungen kleinflächiger oder großflächiger Lebensmittelmärkte sowie Erweiterungen bei Bestandsbetrieben.**

### ▪ Erweiterungspotenzial Gesundheit und Körperpflege (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren)

- Unter Berücksichtigung einer leicht sinkenden (aufgrund des geringen Besatzes etwas stärker sinkend als bei Nahrungs- und Genussmitteln) Flächenproduktivität bei mehr Besatz ergibt sich ein Entwicklungsspielraum von circa **650 – 750 qm** im Bereich von Gesundheit und Körperpflege, um die Zentralitätslücke zu schließen.
  - Inklusive der Berücksichtigung des vorgestellten Zusatzpotenzials durch Touristen, Nebenwohnsitze und die positiv eingeschätzte Bevölkerungsentwicklung auf das gesamte Nachfragepotenzial läge der Entwicklungsspielraum bei circa **800 – 900 qm**.
  - Inklusive der Einwohnerentwicklung und einem maximalen 30 %igen Umsatz von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes bezüglich der Umsatzreserve läge der Entwicklungsspielraum bei circa **1.000 – 1.100 qm**. Dies muss als raumordnerisches Maximum je nach Einzelprojekt mit der Raumordnung und betroffenen Nachbarkommunen abgestimmt werden und kann nicht als fixe gesamtstädtische Reserve angesehen werden.
  - Gleichzeitig könnte einzelfallsbezogen durch Verstöße gegen Ge- und Verbote (z.B. Beeinträchtigungsverbot) aber auch eine geringere Fläche möglich sein.
- **Möglich wäre demnach vorbehaltlich noch durchzuführender Verträglichkeitsgutachten neben kleinen Erweiterungsflächen bei Lebensmittelmärkten im Bereich von Gesundheit und Körperpflege die Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes (maximal circa 700 – 800 qm Verkaufsfläche im Sortiment Gesundheit und Körperpflege).**

### ▪ Verteilung der Entwicklungspotenziale auf die einzelnen Standorte

- Aufbauend auf den gesamtstädtischen Entwicklungspotenzialen sowie den Bewertungen der Versorgungsbereiche und sonstigen Ergänzungsstandorte wird im Folgenden ein Szenario für die Zusammensetzung kleinräumiger Entwicklungsflächen erstellt. Dies thematisiert im ersten Schritt die Zentralitäten der Stadtteile im gesamten periodischen Bedarfsbereich. Der zweite Schritt fokussiert die Potenzialordnung der Einwohner zu einzelnen Standorten für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf Basis des aktuellen Einzelhandelsbestandes.

→ **Das Szenario ist sehr modellhaft und kann die Bewertung von Einzelvorhaben im Rahmen von Verträglichkeitsgutachten nicht vorwegnehmen.**

# Gesamtstädtisches Standortkonzept

## Szenario (Schritt 1 - Zentralitäten)



### Schritt 1: Zentralitätslücken und zusätzliches Potenzial der Standorte nach Stadtteil (periodischer Bedarfsbereich)

	Einwohnerzahl im Stadtteil (Hauptwohnsitz)	Zentralität im Stadtteil bei Nahrungs- und Genussmitteln (in %)	Entwicklungspotenzial Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil zur Schließung der Zentralitätslücke (in qm) (a. Nachfragevolumen der Stadt; b. Nachfragevolumen inkl. Zusatzpotenzial; c. Nachfragevolumen inkl. Bevölkerungsentwicklung und 30 % von außerhalb) (Leichter Rückgang der allgemeinen Flächenproduktivität)	Entwicklungspotenzial Nahrungs- und Genussmittel aufgeteilt nach Standort (in qm)	Zentralität im Stadtteil bei Gesundheit und Körperpflege (in %)	Entwicklungspotenzial Gesundheit und Körperpflege im Stadtteil zur Schließung der Zentralitätslücke (in qm) (a. Nachfragevolumen der Stadt; b. Nachfragevolumen inkl. Zusatzpotenzial; c. Nachfragevolumen inkl. Bevölkerungsentwicklung und 30 % von außerhalb bei der Umsatzreserve) (Leichter Rückgang der allgemeinen Flächenproduktivität)	Entwicklungspotenzial Gesundheit und Körperpflege aufgeteilt nach Standort (in qm)
<b>Nahversorgungszentrum Königshof (Stadtteil Kattenbühl)</b>	6.465 Einwohner	65,1 %	a. Circa 1.050 bis 1.150 qm b. Circa 1.200 bis 1.350 qm c. Circa 1.500 bis 1.700 qm	Jeweils 100 % für das Nahversorgungszentrum Königshof	25,1 %	a. Circa 450 bis 500 qm b. Circa 500 bis 550 qm c. Circa 650 bis 700 qm	Jeweils 100 % für das Nahversorgungszentrum Königshof
<b>Nahversorgungszentrum Neumünden (Stadtteil Neumünden)</b>	2.490 Einwohner	86,3 %	a. Circa 150 bis 175 qm b. Circa 200 bis 225 qm c. Circa 250 bis 275 qm	Jeweils Aufteilung des Entwicklungspotenzials auf beide Standorte im Stadtteil	29,7 %	a. Circa 150 bis 175 qm b. Circa 175 bis 200 qm c. Circa 225 bis 250 qm	Jeweils Aufteilung des Entwicklungspotenzials auf beide Standorte im Stadtteil
<b>Ergänzungsstandort C.F. Schröder (Stadtteil Neumünden)</b>	2.490 Einwohner	86,3 %	a. Circa 150 bis 175 qm b. Circa 200 bis 225 qm c. Circa 250 bis 275 qm	Jeweils Aufteilung des Entwicklungspotenzials auf beide Standorte im Stadtteil	29,7 %	a. Circa 150 bis 175 qm b. Circa 175 bis 200 qm c. Circa 225 bis 250 qm	Jeweils Aufteilung des Entwicklungspotenzials auf beide Standorte im Stadtteil
<b>Nahversorgungszentrum Auefeld (Stadtteil Questenberg)</b>	1.993 Einwohner	312,2 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden	119,6 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden
<b>Ergänzungsstandort Göttinger Straße (Stadtteil Questenberg)</b>	1.993 Einwohner	312,2 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden	119,6 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden
<b>Ergänzungsstandort Hinter der Blume (Stadtteil Questenberg)</b>	1.993 Einwohner	312,2 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden	119,6 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden
<b>Nahversorgungszentrum Hermannshagen (Stadtteil Hermannshagen)</b>	2.100 Einwohner	212,3 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden	126,8 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden
<b>Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Stadtteil Innenstadt)</b>	2.708 Einwohner	116,9 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden	358,2 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden
<b>Ergänzungsstandort Ehemaliger Güterbahnhof (Stadtteil Innenstadt)</b>	2.708 Einwohner	116,9 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden	358,2 %	Keine Zentralitätslücke vorhanden	Keine Zentralitätslücke vorhanden
<b>Herausgehobener Nahversorgungsstandort Hedemünden (Ortsteil Hedemünden)</b>	1.284 Einwohner	21,5 %	a. Circa 450 bis 500 qm b. Circa 500 bis 550 qm c. Circa 650 bis 750 qm	Jeweils 100 % für den herausgehobenen Nahversorgungsstandort Hedemünden	0 %	a. Circa 100 bis 125 qm b. Circa 125 bis 150 qm c. Circa 175 bis 200 qm	Jeweils 100 % für den herausgehobenen Nahversorgungsstandort Hedemünden
<b>Alle Ortsteile</b>	<b>24.293 Einwohner</b>	<b>85,1 %</b>	<b>a. Circa 1.600 bis 1.900 qm b. Circa 2.200 bis 2.500 qm c. Circa 2.600 bis 2.900 qm</b>	<b>Jeweils 100 % für die Gesamtstadt</b>	<b>70,4 %</b>	<b>a. Circa 650 bis 750 qm b. Circa 800 bis 900 qm c. Circa 1.000 bis 1.100 qm</b>	<b>Jeweils 100 % für die Gesamtstadt</b>

**Anmerkung:** Ein maximal 30%iger Umsatz von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraums ist je nach Projekt mit der Raumordnung und den betroffenen Nachbarkommunen abzustimmen.

### ▪ **Zentrale Erkenntnisse und abgeleitete Empfehlungen von Entwicklungsstrategien (Schritt 1)**

- Die Ortsteile Questenberg, Hermannshagen und Innenstadt (inkl. Altstadt) weisen keine Zentralitätslücken im periodischen Bedarfsbereich auf
- Insbesondere der Stadtteil Kattenbühl (Nahversorgungszentrum Königshof) hat trotz der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte aufgrund der hohen Einwohnerzahl vor Ort im periodischen Bedarfsbereich, sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch Gesundheit und Körperpflege eine Zentralitätslücke, aufgrund derer eine geplante Erweiterung der beiden bestehenden Märkte (Rewe + Aldi) zu empfehlen ist. So kann die Nahversorgung der dort wohnenden Bevölkerung sicher gestellt werden.
- Der Stadtteil Neumünden hat ebenfalls eine Zentralitätslücke in den beiden Sortimentsgruppen. Allerdings ist diese insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nicht allzu hoch, weshalb alleine über Zentralitäten hier kein neuer Lebensmittelmarkt zu empfehlen ist. Trotzdem zeigt sich hier schon eine Tendenz, dass das Potenzial auch für eine bessere Nahversorgung im Stadtteil und zusätzlich für den Stadtteil Altmünden durchaus vorhanden ist.
- Im Ortsteil Hedemünden wird durch die Zentralitätslücke und das daraus abgeleitete Flächenpotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ebenfalls deutlich, dass tendenziell ein großes Potenzial vorhanden ist, wenngleich alleine über die Lücke kein großflächiger Einzelhandel abzuleiten ist.
- Grundsätzlich zeigt sich im Bereich Gesundheit und Körperpflege, dass das Entwicklungspotenzial aufgrund der Nachfrage und dem Angebot im Stadtteil Kattenbühl am größten ist, gefolgt von Neumünden. Mögliche Ansiedlungen sollten in den Nahversorgungszentren oder dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt stattfinden.

### ▪ **Einschränkungen und Erklärungen des Szenarios (Schritt 1)**

- Modellhaft gibt es eine Beschränkung auf den periodischen Bedarfsbereich, da eine Analyse sonstiger Sortimente auf der kleinräumigen Stadtteil-Analyse nicht zielbringend ist.
- Die Nahversorgung reicht grundsätzlich über den fußläufigen Bereich sowie über die Stadtteil- und Ortsteilgrenzen hinaus. Insbesondere die Ortsteile (bis auf Hedemünden sowie Gimte in Bezug auf das Nahversorgungszentrum Auefeld) tauchen bei den Ergänzungsstandorten nicht auf, müssen aber natürlich trotzdem versorgt werden. Das Problem zeigt sich auch bei Standorten, die knapp an Stadtteil- oder Ortsteilgrenzen liegen (z.B. NVZ Auefeld zum Ortsteil Gimte), da hier das zusätzliche Potenzial knapp außerhalb der administrativen Grenze nicht einbezogen wird.
- Daher sind hohe Zentralitäten kein direktes Ausschlusskriterium für die Entwicklung bestehender und neuer Einzelhandelsvorhaben, wenngleich sie durchaus Hinweise darauf liefern, in welchen Stadtteilen die Nahversorgung für die dort wohnende Bevölkerung aktuell nicht ausreichend vorhanden ist bzw. noch Potenzial besitzt.
- Die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Stadtteils in einem Sortiment kann aufgrund der spezifischen Einzelhandelsstruktur (z.B. in Hedemünden lediglich Lebensmittelfachhandel mit deutlich höherer Flächenproduktivität) verzerren, weshalb hier die Zentralitäten der Gesamtstadt benutzt werden.

### ▪ **Weiteres Vorgehen**

- Der folgende Schritt des Szenarios wird aufgrund dieser Einschränkungen des Modells die Einwohnerzuordnung auf einer kleineren Ebene thematisieren, indem die gesamten Einwohner der Stadt Hann. Münden auf Basis des aktuellen Bestandes und ohne Planungen auf die einzelnen Standorte zugeteilt werden.
- Daraus werden dann Nachfrage- und Verkaufsflächenentwicklungspotenziale für Nahrungs- und Genussmittel abgeleitet, da diese Analyse lediglich für die Sortimentsgruppe sinnvoll ist.

# Gesamtstädtisches Standortkonzept

## Szenario (Schritt 2 - Einwohnerzuordnung ohne Planvorhaben)



### Schritt 2: Einwohnerzuordnung zur Ausweisung der Potenziale je Standort ohne Planvorhaben (Nahrungs- und Genussmittel)

	Zugeordnete Einwohnerzahl (prozentuale Bindung)	Gebundenes Nachfragepotenzial am Standort (in Mio. €) (ohne Zusatzpotenziale)	Aktueller Umsatz (in Mio. €)	Aktuelle Verkaufsfläche (in qm)	Zusätzlich mögliche Verkaufsfläche am Standort im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (in qm) (a. Nachfragevolumen der Stadt; b. Nachfragevolumen inkl. Zusatzpotenzial; c. Nachfragevolumen inkl. Bevölkerungsentwicklung und 30 % von außerhalb bei der Umsatzreserve) (Leichter Rückgang der allgemeinen Flächenproduktivität)
<b>Nahversorgungszentrum Königshof (Stadtteil Kattenbühl)</b>	Circa 4.850 Einwohner (20,0 %)	10,1 Mio. €	8,8 Mio. €	1.425	a. Circa 300 bis 350 qm b. Circa 400 bis 450 qm c. Circa 450 bis 500 qm
<b>Nahversorgungszentrum Neumünden (Stadtteil Neumünden)</b>	Circa 3.150 Einwohner (13,0 %)	6,6 Mio. €	4,47 Mio. €	1.085 qm	a. Circa 450 bis 500 qm b. Circa 550 bis 600 qm c. Circa 700 bis 800 qm
<b>Ergänzungsstandort C.F. Schröder (Stadtteil Neumünden)</b>	zzt. 0 Einwohner (0,0 %)	0 Mio. €	0 Mio. €	0 qm	Keine Verkaufsfläche
<b>Nahversorgungszentrum Auefeld (Stadtteil Questenberg)</b>	Circa 4.250 Einwohner (17,5 %)	8,8 Mio. €	*	*	a. Circa 75 bis 100 qm b. Circa 200 bis 225 qm c. Circa 150 bis 175 qm
<b>Ergänzungsstandort Göttinger Straße (Stadtteil Questenberg)</b>	Circa 1.700 Einwohner (7,0 %)	3,5 Mio. €	*	*	Keine zusätzlich mögliche Verkaufsfläche
<b>Ergänzungsstandort Hinter der Blume (Stadtteil Questenberg)</b>	Circa 600 Einwohner (2,5 %)	1,3 Mio. €	*	*	Keine zusätzlich mögliche Verkaufsfläche
<b>Nahversorgungszentrum Hermannshagen (Stadtteil Hermannshagen)</b>	Circa 5.100 Einwohner (21,0 %)	10,6 Mio. €	8,7 Mio. €	1.565 qm	a. Circa 400 bis 450 qm b. Circa 550 bis 600 qm c. Circa 650 bis 700 qm
<b>Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Stadtteil Innenstadt)</b>	Circa 3.400 Einwohner (14,0 %)	7,1 Mio. €	6,5 Mio. €	1.125 qm	a. Circa 125 bis 150 qm b. Circa 200 bis 250 qm c. Circa 200 bis 250 qm
<b>Ergänzungsstandort Ehemaliger Güterbahnhof (Stadtteil Innenstadt)</b>	zzt. 0 Einwohner (0,0 %)	0 Mio. €	0 Mio. €	0 qm	Keine Verkaufsfläche
<b>Herausgehobener Nahversorgungszentrum Hedemünden (Ortsteil Hedemünden)</b>	zzt. 0 Einwohner (0,0 %)	0 Mio. €	0 Mio. €	0 qm	Keine Verkaufsfläche
<b>Sonstige Standorte in Hann. Münden (Alle Stadt- und Ortsteile)</b>	Circa 1.200 Einwohner (5,0 %)	2,5 Mio. €	1,6 Mio. €	390 qm	a. Circa 200 bis 225 qm b. Circa 225 bis 250 qm c. Circa 300 bis 325 qm
<b>Alle Ortsteile</b>	<b>24.293 Einwohner (100 %)</b>	<b>50,5 Mio. €</b>	<b>43,0 Mio. €</b>	<b>8.520 qm</b>	a. Circa 1.600 bis 1.900 qm b. Circa 2.200 bis 2.500 qm c. Circa 2.600 bis 2.900 qm

**Anmerkung:** Rundungsdifferenzen sind möglich. Ein maximal 30%iger Umsatz von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraums ist je nach Projekt mit der Raumordnung und den betroffenen Nachbarkommunen abzustimmen.

\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden.

### ▪ **Zentrale Erkenntnisse und abgeleitete Empfehlungen von Entwicklungsstrategien (Schritt 2)**

- Grundsätzlich wird ersichtlich, dass ein Flächenentwicklungspotenzial in der Stadt Hann. Münden vorhanden ist, das sich auf die verschiedenen Standorte verteilt, je nachdem wie stark dort der Bestand und das in der Theorie gebundene Nachfragepotenzial auf Basis der Einwohnerbindung ist.
- Ohne einbezogene Planvorhaben wird im zweiten Schritt dem Nahversorgungszentrum Hermannshagen die höchste Einwohnerbindung zugeordnet, gefolgt von den Nahversorgungszentren Königshof und Auefeld. Alle drei haben einen ausgeprägten Bestand im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln. Speziell Hermannshagen und Auefeld besitzen zudem eine wichtige Versorgungsfunktion für nahegelegene Ortsteile, Königshof für die im Stadtteil hohe Einwohnerzahl. Auch der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt mit einer diversen Struktur im Lebensmittelhandwerk und das Nahversorgungszentrum Neumünden mit der Versorgungsfunktion für die Stadtteile Neumünden und auch Altmünden haben hohe Einwohnerbindungen.
- Aus diesen Bindungen und dem aktuellen Bestand je Standort ergeben sich die Flächenentwicklungspotenziale, die im Rahmen der für die Gesamtstadt aufgestellten Potenziale zur Flächenentwicklung liegen. Auf dieser Basis würden die größten Potenziale auf die Nahversorgungszentren Neumünden, Hermannshagen und Königshof entfallen. Zudem zeigen die Standorte Nahversorgungszentrum Auefeld und zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Potenziale.

### ▪ **Erklärungen und Einschränkungen des Szenarios (Schritt 2)**

- Einflussfaktoren auf die Einwohnerbindungsquoten für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind folgende:
  - Einwohnererreichbarkeit im gesamten Stadtgebiet (10-Minuten-Isochron zu Fuß, 5-Minuten-Isochron mit dem Auto, Einwohner im Stadtteil etc.)
  - Aktueller Einzelhandelsbestand an den Standorten nach verschiedenen Sortimenten
  - Attraktivität und Sogkraft der Märkte im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln
  - Konkurrenzsituation im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln
  - Verknüpfung mit Dienstleistungen und Arbeitsplätzen
- Der dargestellte Umsatz bezieht sich auf die Standorte an sich und nicht auf den weiteren Einzelhandel außerhalb des Standortes.
- Standorte ohne aktuellen Umsatz erhalten im zweiten Schritt des Szenarios eine Einwohnerbindung von 0 %.
- Grundsätzlich laufen alle Berechnungen im Szenario aufgrund einer besseren Vergleichbarkeit mit der durchschnittlichen Flächenproduktivität der Stadt Hann. Münden und einem leichten Rückgang bei mehr Fläche ab. Dadurch sind Verzerrungen für Einzelfälle möglich.
- Bei Einzelfällen liegt die mögliche zusätzliche Verkaufsfläche inklusive Einwohnerentwicklung und 30 % Umsatz von außerhalb unter derjenigen inklusive des Zusatzpotenzials. Dies ist damit begründet, dass die 30 % nur auf die Umsatzreserve, also neue Vorhabenflächen, wirken, die in Einzelfällen sehr gering sein kann. Das Zusatzpotenzial wird dagegen auf das gesamte Nachfragepotenzial angewendet.
- Es können lediglich in der Theorie 100 % der Einwohner allein in Hann. Münden versorgt werden, denn es wird immer auch Kaufkraftabflüsse im Bereich Nahrungs- und Genussmittel geben.
- Nicht berücksichtigt werden in diesem Schritt allerdings mögliche Planvorhaben an verschiedenen Standorten. Denn leichte Abweichungen in den Planvorhaben würden jeweils zu einem deutlich abweichenden Ergebnis führen. Daher beruht das abgeleitete Potenzial lediglich auf dem aktuellen Bestand und der Einwohnerzuordnung. Genauere Aussagen zu allen Standorten inklusive möglicher Planvorhaben finden sich in den folgenden abschließenden Empfehlungen sowie im angehängten, von der Stadt Hann. Münden erarbeiteten und beschlossenen Standortkonzept.

### ▪ **Abschließende Empfehlungen zur Prüfung von Einzelvorhaben**

- Das auf den vorherigen Folien dargestellte Szenario ist modellhaft und kann nicht die gesamte Einzelhandelssituation abbilden. Einzelne Vorhaben müssen immer auf Basis genauer Planungen mit spezifischen Flächenproduktivitäten und einem fixen sonstigen Einzelhandelsbestand auf raumordnerische Ge- und Verbote geprüft werden. Die abgeleiteten Erkenntnisse dienen lediglich als Orientierung und finden in den folgenden Empfehlungen neben der Bewertung und Vorstellung der einzelnen Standorte Berücksichtigung. Auch in anderen Sortimentsgruppen als den nachfolgend vorgestellten sind grundsätzlich Erweiterungen und Neuansiedlungen möglich.
- Die Nahversorgungszentren Königshof, Neumünden, Hermannshagen und Auefeld sowie der Ergänzungsstandort Hinter der Blume werden als geeignete Standorte dafür empfohlen, bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben im periodischen Bedarfsbereich ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt für die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot in Frage zu kommen. Die Kriterien dazu müssen in Einzelfallprüfungen explizit nachgewiesen werden.

### ▪ **Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel**

- Inklusive der Zusatzpotenziale mit der positiven Einwohnerentwicklung, Nebenwohnsitzen und Touristen ergibt sich eine maximale Flächenreserve von circa 2.200 bis 2.500 qm im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel.
- Nach den Erkenntnissen des Szenarios und der Bewertung der einzelnen Standorte werden Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten befürwortet.
  - Am Ergänzungsstandort C.F. Schröder ist dabei lediglich ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt bis 800 qm möglich.
  - Am potenziellen herausgehobenen Nahversorgungsstandort Hedemünden wäre nach der Berechnung des Nachfragepotenzials im zu versorgenden Bereich als Ersatz des Kongruenzgebotes eine Gesamtverkaufsfläche von circa 1.000 qm möglich. Die Berechnung beruht auf durchschnittlichen Werten aus der Arbeitshilfe des LROP Niedersachsen 2017. Hier müsste die verträgliche Größe im genauen Einzelfall noch bestimmt werden.
  - Zudem werden nach Möglichkeit in der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich kleinflächige oder falls möglich großflächige Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten empfohlen.
- Zudem werden zur langfristigen Stärkung der Nahversorgung in der Innenstadt und den Nahversorgungszentren (insbesondere Auefeld und Königshof) bei Bedarf im Zuge eines modernen und attraktiven Marktauftritts Erweiterungen im Bestand empfohlen. So können die Standorte langfristig gestärkt und gesichert werden.
- Die Verlagerung des Aldi-Marktes von der Göttinger Straße an den Ergänzungsstandort Hinter der Blume wird ebenfalls empfohlen, sollte die Verträglichkeitsprüfung keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zeigen. Der neue Standort ist städtebaulich gut integriert.

### ▪ **Sortimentsgruppe Gesundheit und Körperpflege**

- Inklusive der Zusatzpotenziale mit der positiven Einwohnerentwicklung, Nebenwohnsitzen und Touristen ergibt sich eine maximale Flächenreserve von circa 800 bis 900 qm im Bereich Gesundheit und Körperpflege.
- Im Rahmen von Erweiterungen und Neuansiedlungen im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln würden kleinere Flächen entstehen.
- Zusätzlich ist die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes zusätzlich zum Rossmann (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) im weiteren Stadtgebiet zu empfehlen. Stattfinden sollte ein solches Vorhaben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wozu die Nahversorgungszentren zählen. Anbieten würden sich aus infrastrukturellen Gründen die Nahversorgungszentren Neumünden, Hermannshagen oder Auefeld. Das Nahversorgungszentrum Königshof bietet aktuell dazu keine ausreichende Fläche. Neumünden weist noch eine sehr geringe Zentralität in dieser Warengruppe vor und eignet sich auch als neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt am stärksten durchmischter Bereich. Aber auch in den Nahversorgungszentren Hermannshagen und Auefeld ist die Zentralität noch nicht allzu hoch und sie dienen durch ihre verkehrliche Anbindung als Verknüpfungspunkte zu umliegenden Ortsteilen. Ein endgültige Entscheidung für einen Standort fällt auch mit der Verfügbarkeit von Flächen. In Hermannshagen müsste verkehrlich noch gezeigt werden, dass eine mögliche Ansiedlung am Standort Blumen-Koch-Stoll möglich wäre. Grundsätzlich muss bezüglich der Gesamtverkaufsfläche eines Drogeriefachmarktes je nach Einzelvorhaben und Standort nachgewiesen werden, dass insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt mit dem Rossmann-Markt nicht zu stark geschwächt werden würde.

### ▪ **Sortimentsgruppe Einrichtungsbedarf**

- Inklusive der Zusatzpotenziale mit der positiven Einwohnerentwicklung, Nebenwohnsitzen und Touristen ergibt sich eine maximale Flächenreserve von circa 4.400 bis 5.000 qm im Bereich Einrichtungsbedarf.
- Daher ist bei der Einhaltung einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente von nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm eine potenzielle Erweiterung des Dänischen Bettenlagers zu empfehlen.
- Ebenso ist die Neuansiedlung eines weiteren großflächigen Fachmarktes in dieser Warengruppe im Stadtgebiet zu empfehlen. Als Standort könnte sich hier aufgrund der Flächenverfügbarkeit das Gelände C.F. Schröder anbieten, auf dem nicht-zentrenrelevante Fachmärkte zugelassen sind.

### ▪ **Elektroartikel und Unterhaltungselektronik**

- Inklusive der Zusatzpotenziale mit der positiven Einwohnerentwicklung, Nebenwohnsitzen und Touristen ergibt sich eine maximale Flächenreserve von circa 1.600 bis 1.800 qm im Bereich Elektroartikel und Unterhaltungselektronik.
- Die Ansiedlung eines größeren Fachmarktes in dieser Warengruppe, von der meist eine große Sogwirkung ausgeht, ist daher zu empfehlen. Als Standort könnte sich hier aufgrund der Flächenverfügbarkeit ebenfalls der Ergänzungsstandort C.F. Schröder, aber auch das Nahversorgungszentrum Auefeld eignen.
- Die Voraussetzung hierfür bietet die im Folgenden vorgestellte Sortimentsliste, bei der das Sortiment als nicht-zentrenrelevant eingestuft wird.

### **Anmerkung:**

*Grundsätzlich ist für den aperiodischen Bedarfsbereich zu vermerken, dass hier Zentralitäten von 100 % noch nicht das raumordnerische Maximum für Mittelzentren sind, da sie in diesem Bereich einen Versorgungsauftrag über das Gemeindegebiet hinaus für den mittelzentralen Kongruenzraum besitzen. Dieser maßgebliche Kongruenzraum wird im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes aktuell erarbeitet und daher in diesem Konzept noch nicht explizit für die Analysen aufgegriffen. Voraussichtlich erhöhen hierbei die Gemeinden Scheden, Bühren, Staufenberg, Reinhardshagen und Fuldata ganz oder teilweise das Potenzial, sodass die vorgestellten Erweiterungspotenziale eher das raumordnerische Minimum darstellen.*

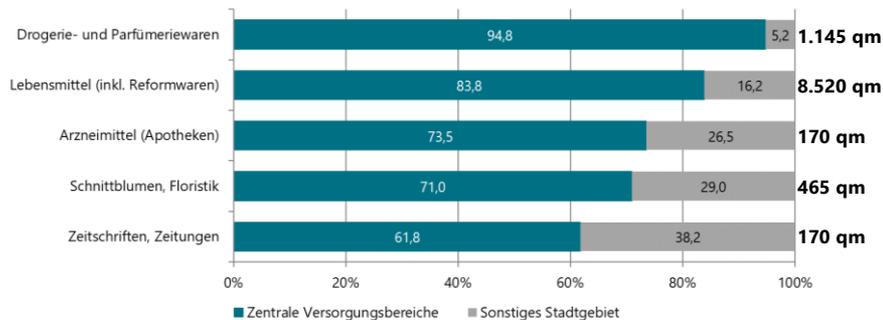
# Hann. Mündener Sortimentsliste

# Hann. Mündener Sortimentsliste

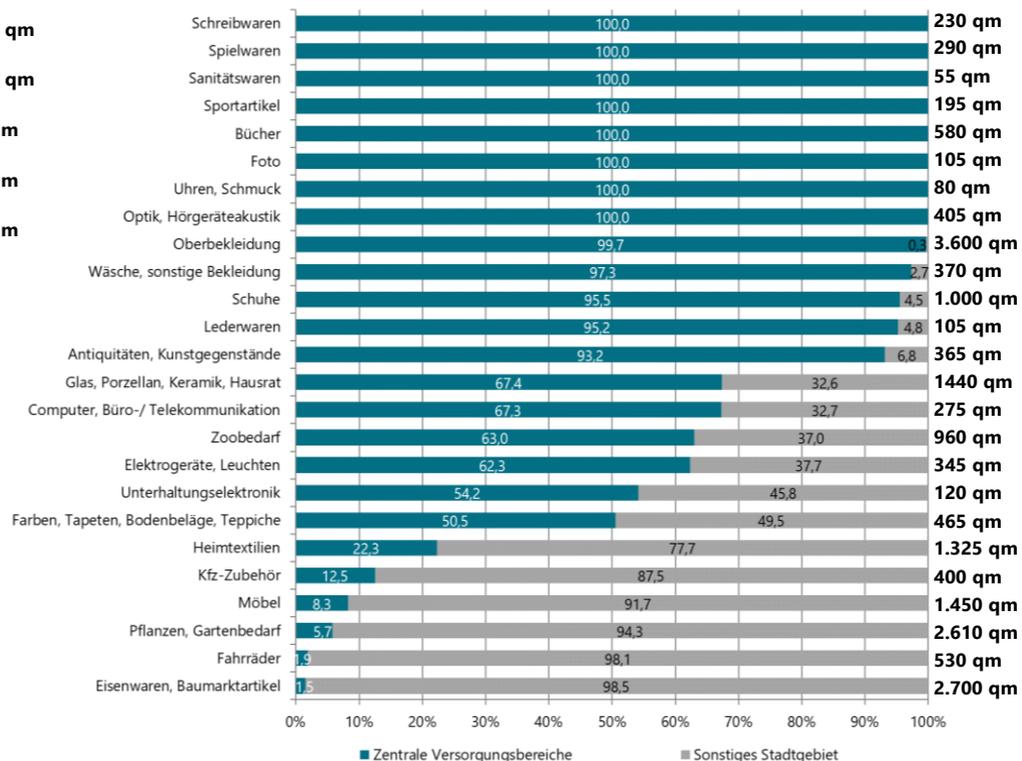
## Verkaufsflächenanteile nach Lage



**Periodischer Bedarf (Prozentualer Anteil der Gesamtverkaufsfläche nach Lagekategorie)**



**Aperiodischer Bedarf (Prozentualer Anteil der Gesamtverkaufsfläche nach Lagekategorie)**



**Bearbeitung:** cima, 2019

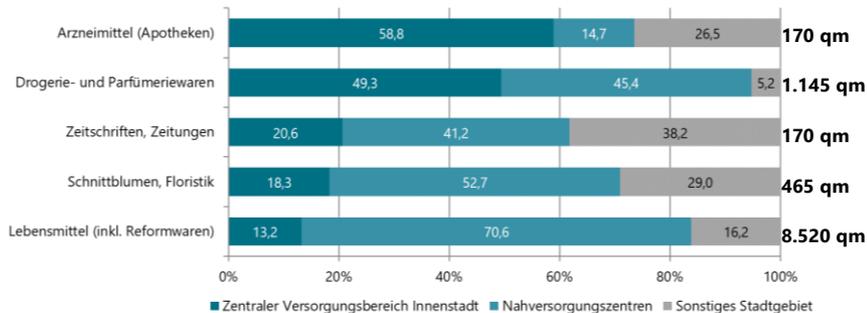
**Anmerkungen:** Rundungsdifferenzen sind möglich. In der Branche Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies gibt es aktuell keinen Einzelhandelsbestand.

Als Zentrale Versorgungsbereiche werden hier der Zentrale Versorgungsbereich inklusive der vier Nahversorgungszentren Auefeld, Hermannshagen, Neumünden und Königshof definiert.

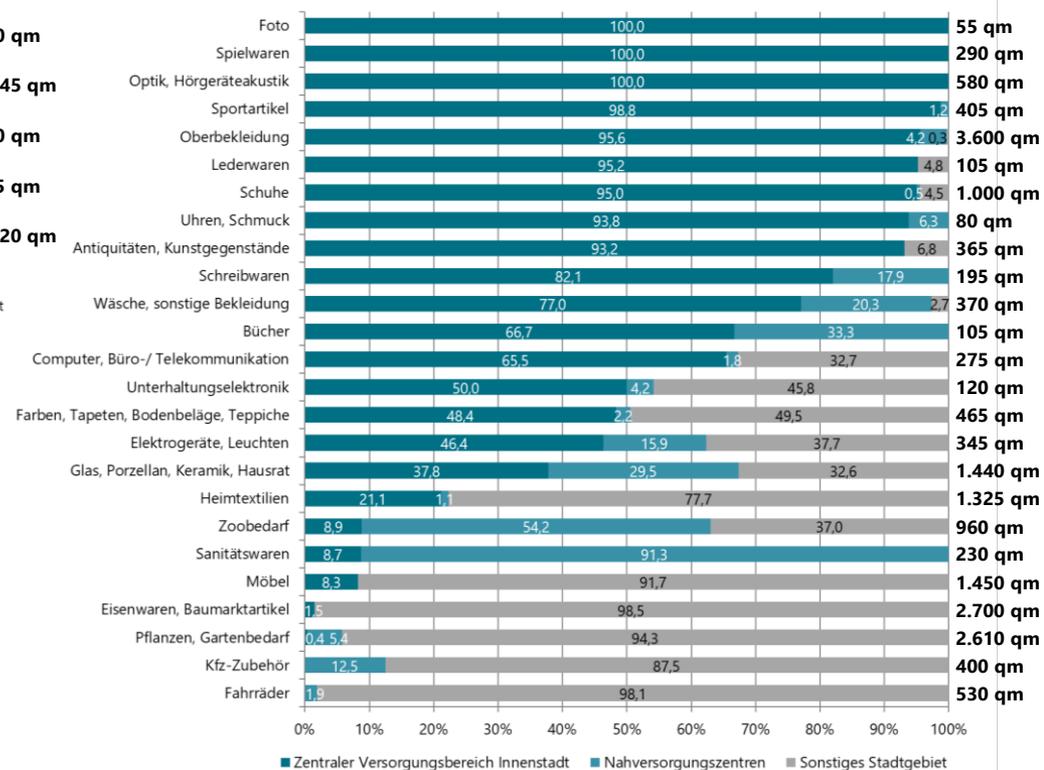
# Hann. Mündener Sortimentsliste

## Verkaufsflächenanteile nach differenzierter Lage

**Periodischer Bedarf (Prozentualer Anteil der Gesamtverkaufsfläche nach Lagekategorie)**



**Aperiodischer Bedarf (Prozentualer Anteil der Gesamtverkaufsfläche nach Lagekategorie)**



**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkungen:** Rundungsdifferenzen sind möglich. In der Branche Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies gibt es aktuell keinen Einzelhandelsbestand.

# Hann. Mündener Sortimentsliste

## Sortimentsliste nach cima - Nahversorgungsrelevant



Sortiment	Sortiment nach Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerie- und Kosmetikartikel	▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen, kleinere Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

# Hann. Mündener Sortimentsliste

## Sortimentsliste nach cima - Zentrenrelevant



Sortiment	Sortiment nach Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
Bekleidung, Wäsche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)</li> </ul>
Kurzwaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Textilien (WZ 47.51.0) (hier nur Kurzwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten und Haus- und Tischwäsche)</li> </ul>
Sportbekleidung und -schuhe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung)</li> <li>▪ Schuhe (WZ 47.64.1) (hier nur Sportschuhe)</li> </ul>
Schuhe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)</li> </ul>
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)</li> </ul>
Bücher	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)</li> </ul>
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)</li> </ul>
Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)</li> </ul>
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse)</li> <li>▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1)</li> <li>▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)</li> </ul>
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)</li> <li>▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g.* (WZ 47.59.9)</li> <li>▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)</li> </ul>
Foto und Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)</li> </ul>
Optische und akustische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1)</li> <li>▪ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)</li> </ul>
Uhren, Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)</li> </ul>
Lederwaren, Koffer und Taschen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)</li> </ul>
Musikalien, Musikinstrumente	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 47.59.3)</li> </ul>
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel)</li> <li>▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)</li> </ul>

\* **Anmerkung:** Hierunter fallen alle weiteren nicht aufgeführten Sortimente (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)

# Hann. Mündener Sortimentsliste

## Sortimentsliste nach cima – Nicht-zentrenrelevant



Sortiment	Sortiment nach Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0)</li> <li>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63.0)</li> </ul>
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0),</li> <li>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)</li> </ul>
Sport- und Freizeitgroßgeräte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)</li> </ul>
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)</li> </ul>
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)</li> </ul>
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1)</li> <li>Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)</li> </ul>
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge)</li> <li>Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)</li> </ul>
Haus- und Heimtextilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Textilien (WZ 47.51.0) (hier nur Dekorations- und Möbelstoffe, Matratzen)</li> <li>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0)</li> </ul>
Elektrohaushaltsgeräte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)</li> </ul>
Lampen und Leuchten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenständen a. n. g.* (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)</li> </ul>
Fahrräder und Fahrradzubehör	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör (WZ 47.64.1)</li> </ul>
Auto und Autozubehör	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)</li> </ul>
Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleineren Pflanzen)</li> </ul>
Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sonstiger Einzelhandel a. n. g.* (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)</li> </ul>
Motorenkraftstoffe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel in fremdem/ eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)</li> </ul>
Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g.* (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)</li> </ul>

\* **Anmerkung:** Hierunter fallen alle weiteren nicht aufgeführten Sortimente (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)

### ▪ Methodik

- Für die Festlegung der Sortimentsliste werden hier die vom statistischen Bundesamt definierten Wirtschaftszweige aus dem Jahr 2008 verwendet. Somit kann eine bessere Feinsteuerung, Genauigkeit und Definition der Sortimente, insbesondere auch für Bebauungspläne, erreicht werden.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind in der Regel zugleich auch zentrenrelevante Sortimente. Nicht aufgeführte Sortimente werden dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zugeordnet.

### ▪ Begründung der Einordnung

- Grundsätzlich spiegelt die Sortimentsliste bis auf die hier tiefere Aufgliederung die von Dr. Lademann und Partner empfohlene Sortimentsliste und den damaligen Erarbeitungsprozess wider. Die vom Rat am 22.09.2016 ehemals beschlossene Sortimentsliste mit der Änderung der Sortimente „pharmazeutischer, medizinischer, orthopädischer Bedarf“, „Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger“ und „Hausrat/Haushaltswaren (inkl. Glas, Porzellan, Keramik), Wohnaccessoires“ auf nicht-zentrenrelevant kann in dieser Form nicht empfohlen werden, da diese Sortimente durchaus wichtige Zentrenrelevanz besitzen.  
Im Folgenden werden bestimmte Sortimente, die in der Erläuterung des LROP anders eingeteilt werden, noch einmal genauer begründet:
- **Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren (hier nicht-zentrenrelevant):** Abstimmungen im EHK-Prozess aus dem Jahr 2016 haben ergeben, dass für die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes in Hann. Münden das Elektronik-Sortiment aus der Liste zentrenrelevanter Sortimente gestrichen werden könnte, sollte es in der Innenstadt keine Möglichkeit zur Ansiedlung geben. Aus Sicht von Expansionsverantwortlichen sei diese Möglichkeit nicht gegeben. Die vorhandene Zentralitätslücke in diesem Bereich zeigt auch, dass diese nicht allein in der Innenstadt geschlossen werden kann. Wenngleich sich aktuell 50,0 % der Verkaufsfläche im Sortiment Unterhaltungselektronik im ZV Innenstadt befindet, muss die Fläche von insgesamt nur 120 qm in der gesamten Stadt betont werden. Denn es handelt sich eher um Handy-/Mobilfunkläden mit einem hohen Dienstleistungsanteil. Der Verkauf / Einzelhandel spielt somit eher eine untergeordnete Rolle. Trotz des faktischen Bestandes besteht aufgrund der Zentralitätslücke das planerische Ziel, dieses Sortiment grundsätzlich und damit insbesondere bezüglich verfügbarer größerer Flächen auch außerhalb des ZV Innenstadt zu ermöglichen.
- **Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör (hier nicht-zentrenrelevant):** Innerhalb der Zentren kann kein relevanter Fahrradbestand festgestellt werden. Dieser verteilt sich primär auf die Fahrradläden Schelp im Stadtteil Altmünden und Radikal in Streulage der Kernstadt. Daher gibt es keine die Altstadt sowie auch die sonstigen Zentren prägende Funktion, die auch zukünftig nicht erwartet wird.
- **Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Teppiche (hier nicht-zentrenrelevant):** Im faktischen Bestand verteilen sich Heimtextilien aktuell zu fast 80 % auf sonstige Standorte im Stadtgebiet. Dabei sind insbesondere das Dänische Bettenlager im Stadtteil Questenberg und Kraft Betten im Ortsteil Hedemünden zu nennen. Da auch für dieses Sortiment die Flächenverfügbarkeit in der Altstadt begrenzt ist, wird eine Ausweisung als nicht-zentrenrelevant vorgenommen. Der Teilbereich der Kurzwaren ist dagegen zentrenrelevant.
- **Tiernahrung und Zoobedarf (hier nicht-zentrenrelevant):** Der relativ große faktische zentrenrelevante Anteil von über 50 % im Sortiment Zoobedarf lässt sich durch den Fressnapf-Markt im NVZ Neumünden und die kleineren Bestände der einzelnen Lebensmittelmärkte in diesem Sortiment in den zentralen Versorgungsbereichen begründen. Allerdings entsteht dadurch keine besonders frequenzerzeugende und zentrenprägende Wirkung. Mit dem Farmer Store in Altmünden gibt es zudem einen wichtigen Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Grundsätzlich sind Verbrauchermärkte in Streulagen große Anbieter dieser Waren. Daher erfolgt die Einstufung als nicht-zentrenrelevant.
- **Lampen / Leuchten (hier nicht-zentrenrelevant):** Dieses Sortiment verteilt sich aktuell zu knapp 62 % auf den ZV Innenstadt und zu 38 % auf das sonstige Stadtgebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Allerdings ist eine Unterscheidung des erhobenen Sortimentes Elektrogeräte / Leuchten nicht möglich, die Gesamtfläche beträgt nur 345 qm und der flächenmäßig größte Anbieter befindet sich mit dem Hagebaumarkt im sonstigen Stadtgebiet. Eine zentrenprägende Wirkung ist daher nicht zu konstatieren, sodass eine Einstufung als nicht-zentrenrelevant vorgenommen wird.

# Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

# Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

## Ansiedlungsmatrix



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

**Bearbeitung:** cima, 2019

**Anmerkungen:**

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

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

Der Handel mit Kraftfahrzeugen, Landmaschinen, Brennstoffen und 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.

- Die in der Gesamtstadt recht **geringe Handelszentralität** soll durch Erweiterungen und Neuansiedlungen im periodischen und auch aperiodischen Bedarfsbereich erhöht werden.
- 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).
- 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.

# **Ergänzung: Beschlusslaut Einzelhandelskonzept**

- 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 nachfolgende Standortkonzept\* 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 Bebauungsplanungen sollen die konkreten Projekte mit Verträglichkeitsuntersuchungen den Ratsgremien vorgestellt und ggf. Aufstellungsbeschlüsse gefasst werden.“

\* **Anmerkung:** Die Ansiedlungsmatrix der cima wurde durch die Stadt Hann. Münden um konkrete Verkaufsflächenzuordnungen ergänzt.

### Standortkonzept für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Hann.Münden

	Zentrenrelevanter Einzelhandel	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	Nicht-Zentrenrelevanter Einzelhandel
<b>Zentraler Versorgungsbereich</b>			
Altstadt	großflächig: ja	großflächig: ja	großflächig: ja
	kleinflächig: ja	kleinflächig: ja	kleinflächig: ja
<b>Nahversorgungszentren</b>			
NVZ Königshof	großflächig: nein	Vollversorger bis ca. 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	Discounter bis ca. 1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
		*Drogeriefachmarkt bis max. 600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	
		kleinteilige Läden bis je ca. 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche: ja	
NVZ Hermannshagen	großflächig: nein	Vollversorger bis ca. 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	Discounter bis ca. 1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
		*Drogeriefachmarkt bis max. 600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	
		kleinteilige Läden bis je ca. 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche: ja	
NVZ Auefeld	großflächig: nein	Vollversorger bis ca. 2.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	*Drogeriefachmarkt bis max. 600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
		kleinteilige Läden bis je ca. 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche: ja	
NVZ Neumünden	großflächig: nein	Discounter bis ca. 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	Getränkefachmarkt bis ca. 500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
		*Drogeriefachmarkt bis max. 600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	
		kleinteilige Läden bis je ca. 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche: ja	
<b>Potenzieller herausgehobener Nahversorgungsstandort</b>			
Hedemünden	großflächig: nein	Vollversorger bis ca. 1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	großflächig: nein
	kleinflächig: ja, als Randsortiment		kleinflächig: ja

# Ergänzung: Beschlusslaut Einzelhandelskonzept

## Beschluss des Rates

<b>Ergänzungsstandorte</b>			
Hinter der Blume	großflächig: nein	Discounter bis ca. 1.000 m² Verkaufsfläche	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	Getränkemarkt bis ca. 500 m² Verkaufsfläche	kleinflächig: ja
CF Schröder	großflächig: nein	großflächig: nein	großflächig: ja
	kleinflächig: ja, als Randsortiment	kleinflächig: ja	kleinflächig: ja
<b>Sonstige Wohn- und Mischgebiete</b>	keine Ansiedlung*	grundsätzlich keine Ansiedlung**	keine Ansiedlung*
<b>Sonderstandorte</b> (Göttinger Straße, Ehemaliger Güterbahnhof)	keine Ansiedlung*	keine Ansiedlung*	großflächig möglich
<b>Gewerbegebiete</b> und sonstige nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung*	keine Ansiedlung*	grundsätzlich keine Ansiedlung, nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise möglich
<b>Fußnoten / Hinweise</b>			
Großflächigkeit / Kleinflächigkeit	Der Maßstab der Großflächigkeit orientiert sich an der Vermutungsregel des §11(3) Baunutzungsverordnung und der Rechtsprechung. Danach ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 m² als großflächig anzusehen sind.		
Drogeriefachmarkt	außerhalb der Altstadt: nur 1 Drogeriefachmarkt im Verbund mit einem NVZ, konkreter Standort wird über Bauleitplanung geregelt		
Bestandsschutz	Generell ist zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind (erweiterter Bestandsschutz).		
Agglomeration	Bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit durch die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens zu erbringen (Vorgaben der Landesplanung sind zu beachten). In diesem Zuge müssen mehrere räumlich konzentrierte nicht-großflächige Betriebe, von denen zusammen raumbedeutsame Wirkungen ausgehen oder ausgehen können, einer Zusammenschau unterzogen werden und gelten somit gemeinsam als großflächiges Einzelhandelsprojekt.		
Vorgaben der Raumordnung	Das Standortkonzept stellt die Planungsziele der Stadt Hann.Münden dar. Unabhängig davon ist projektbezogen nachzuweisen, dass die Ziele der Raumordnung (hier insbesondere das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden.		
Ausnahmeregelung	Der Handel mit Kraftfahrzeugen, Landmaschinen, Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen unterliegt keiner einschränkenden Steuerung im Einzelhandelskonzept.		
Direktvermarktung	* Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst-oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit untergeordneter Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente ist ausnahmsweise zulässig.		
Lebensmittelhandwerk	** Ansiedlungen von Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren Anbietern (z. B. Hofläden, Tankstellen) zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung sind möglich.		

Quelle: Stadt Hann. Münden, 2019

# Bilanz der Verkaufsflächen

Bestand und beschlossenes Standortkonzept

## Standortkonzept

periodische Sortimente incl. Drogeriewaren

Verkaufsflächenentwicklung: Standorte außerhalb der Altstadt

Bestand ca.	Konzept	Erweiterung
2.500	2.500	0
2.200	2.500	300
700	1.000	300
1.300	1.300	0
1.700	2.500	800
0	1.000	1.000
<b>Gesamt</b>	<b>8.400</b>	<b>2.400</b>

\*zusätzlich Drogeriefachmarkt: + 600

Entwicklungspotential Nahrungs- und Genussmittel	2.200 - 2.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Entwicklungspotential Gesundheit und Körperpflege	800 - 900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

Quelle: Stadt Hann. Münden, 2019

Anmerkung: Die im Standortkonzept zugewiesenen Verkaufsflächen lassen sich im Rahmen der ermittelten Entwicklungspotenziale umsetzen.

# Kontakt

## Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Martin Kremming  
T 0511 22 00 79 65, [kremming@cima.de](mailto:kremming@cima.de)

M. A. Wirtschaftsgeographie Marc Peus  
T 0511 22 00 79 66, [peus@cima.de](mailto:peus@cima.de)

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

[www.cima.de](http://www.cima.de)