



Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Niestetal, Hannoversche Straße

Auftraggeber: ALDI GmbH & Co. KG, Hann. Münden

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Monika Kollmar,
Niederlassungsleitung
Florian Schaeffer, Dipl. Geogr.

Köln, im September 2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Städten und Gemeinden wird das Recht eingeräumt, das Gutachten im Rahmen von Bauleitverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung zu verwenden und zu veröffentlichen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38 – 0
Telefax: 0221 / 98 94 38 - 19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die ALDI GmbH & Co. KG, Hann. Münden, erteilte im April 2020 der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Verkaufsflächenerweiterung von Aldi am Standort Niestetal, Hannoversche Straße (Abriss / Neubau an gleicher Stelle). Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagenzahlen, Daten des Zweckverbandes Raum Kassel sowie der Statistischen Ämter zur Verfügung. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) sowie auf EHI Handelsdaten zurückgegriffen. Darüber hinaus erfolgte im Juni 2020 eine aktuelle Erfassung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und Begehungen des Planstandortes sowie relevanter Einzelhandelslagen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der am Planungsprozess Beteiligten. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller sekundärstatistischen Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, im September 2020
KO/SFL-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Planungsrechtlicher Rahmen	6
2.1 Baunutzungsverordnung	6
2.2 Landes- und Regionalplanung	7
2.3 Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren)	9
3. Einordnung der Projektplanung	12
II. Standortbeschreibung	15
1. Makrostandort Niestetal	15
2. Mikrostandort Hannoversche Straße	17
3. Städtebauliche Einordnung	22
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation	23
1. Wettbewerbssituation	23
2. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet	26
3. Zusammenfassung Wettbewerbssituation	28
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial	29
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	29
2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	31
V. Auswirkungsanalyse	32
1. Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben	32
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	34
2.1 Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung	34
2.2 Umsatzumverteilungen	34
2.3 Wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen	36
3. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung	38
4. Vereinbarkeit mit den Zielen des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren)	40
VI. Zusammenfassung	43
Verzeichnisse	44

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die ALDI GmbH & Co. KG, Hann. Münden, plant ihre am **Standort Niestetal, im Ortsteil Sandershausen** gelegene Filiale abzubauen und durch einen modernen Marktneubau zu ersetzen. Im Zuge des Ersatzneubaus soll die Verkaufsfläche von derzeit ca. 880 m² auf ca. 1.300 m² erweitert werden, sodass sich eine Erweiterungsfläche von ca. 420 m² ergibt. Die Realisierung des Vorhabens ist im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung Sondergebiet Einzelhandel vorgesehen, sodass als **Bewertungsgrundlage § 11 Abs. 3 BauNVO** heranzuziehen ist.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist zu prüfen, welche potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen unter Beachtung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben in Hessen bzw. Nordhessen sowie des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren) 2015 mit dem Planvorhaben einhergehen können.

Im Einzelnen werden in dieser Analyse folgende Untersuchungsschritte bearbeitet:

- /// Darstellung des Planvorhabens
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Niestetal und des Mikrostandortes Hannoversche Straße
- /// Darstellung der projektrelevanten Wettbewerbssituation
- /// Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes sowie Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials
- /// Ermittlung der Umsatzerwartung des Vorhabens
- /// Ermittlung der ökonomischen bzw. wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens
- /// Darstellung und Bewertung der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstandorte im Einzugsgebiet
- /// Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung
- /// Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren 2015).

2. Planungsrechtlicher Rahmen

Die enge Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung werden durch zahlreiche Rechtsvorschriften flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projektes sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990¹
- /// Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen von 2000 und Entwurf der 4. Änderung (2020)²
- /// Regionalplan Nordhessen von 2009
- /// Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015.

2.1 Baunutzungsverordnung

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist i. d. R. für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche³ die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des

¹ Zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

² Der LEP Hessen 2000 befindet sich derzeit im 4. Änderungsverfahren (2020). In der aktuell rechtskräftigen 3. Änderung des LEP (2018) wurden bezüglich der Regelungen zum großflächigen Einzelhandel keine Änderungen gegenüber dem LEP 2000 vorgenommen, sodass der LEP 2000 für die Bewertung des Planvorhabens zu beachten ist.

³ In Bezug auf die Verkaufsfläche ist der Beginn der Großflächigkeit gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes bei 800 m² Verkaufsfläche anzusetzen (vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 14.11.2005).

Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landes- und Regionalplanung

Neben den Instrumenten der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch raumordnerische Maßgaben (vgl. **LEP Hessen 2000**, Abs. 412 – Großflächige Einzelhandelsvorhaben und Regionalplan Nordhessen⁴, Kapitel 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben).

Als wesentliche **Prüfelemente der Landes- und Regionalplanung** sind zusammenzufassen:⁵

Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot:

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.“

Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen 'Siedlungsbereichen' zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte), können davon ausgenommen werden.“ (Städtebauliches Integrationsgebot).“

Beeinträchtigungsverbot:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind,

⁴ Der Regionalplan Nordhessen 2009 wurde durch die Regionalversammlung am 02.07.2009 beschlossen und am 15.03.2010 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 bekannt gemacht.

⁵ Landesentwicklungsplan Hessen 2000. Grundsätze und Ziele zu "Großflächigen Einzelhandelsvorhaben" Pkt. 4.1.2 Ausweisung von Flächen für Siedlungszwecke – Grundsätze und Ziele, S. 17 ff.

z. B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“

Aktuell befindet sich der **LEP Hessen in Fortschreibung**⁶. Mit dem Planentwurf werden folgende raumordnerische Festlegungen neu gefasst:

- /// zur landesweiten Raumstruktur (Verdichtungsraum / Ländlicher Raum) und zur gesamträumlichen Entwicklung,
- /// zu den Zentralen Orten (Ober-, Mittel- und Grundzentren) und zur zentralörtlichen Daseinsvorsorge sowie
- /// zum Großflächigen Einzelhandel.

Die gem. des Entwurfs vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelssteuerung weisen mit Bezug zum Planvorhaben (überwiegend zentrenrelevante Sortimente) gegenüber dem aktuell rechtskräftigen LEP folgende wesentliche Neufassungen auf:

„6-1 (Z) **Zentralitätsgebot**: [...] Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.“

6-3 (Z) **Integrationsgebot**: Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). [...]

In den **Begründungen zu Ziel 6-3** wird das Verständnis von „städtebaulich integrierten Standorten“ erläutert:⁷

„Städtebaulich integrierte Standorte sind Standorte, die innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen liegen und die neben einer ortsüblichen Anbindung an den ÖPNV auch über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich verfügen. Es wird davon ausgegangen, dass dies die in den Regionalplänen festgelegten Vorranggebiete Siedlung sind. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel dürfen nur in den Vorranggebieten Siedlung dargestellt bzw. festgesetzt werden.“

Außerhalb der Vorranggebiete Siedlung sind diese Sondergebiete ausnahmsweise auf Flächen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten zulässig (teilintegrierte Standorte). Dies betrifft z.B. gewerbliche Flächen, die an Wohngebiete angrenzen, Mischgebiete, die bereits durch einen hohen Wohn-

⁶ Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel (4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000) vom 3. Februar 2020, S. 50 f.

⁷ Ebd., S. 53

anteil geprägt sind, oder Flächen, die aufgrund ihrer Größe und der regionalplanerischen Darstellungsgrenze zeichnerisch nicht eindeutig zuzuordnen sind bzw. zugeordnet werden können.“

Der **Regionalplan Nordhessen (2009)** knüpft im Wesentlichen an die genannten Ziele des LEP Hessen 2000 an. In Ziel 2 wird das Beeinträchtigungsverbot dahingehend spezifiziert, als dass nicht nur unerhebliche Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit (und Entwicklung) zentraler Orte und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne, sondern auch keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Siedlungsbereich des Ortes oder der benachbarten Ortsteile / Gemeinden durch den zu erwartenden Verlust eines wohnungsnahen Angebotes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) zu befürchten sein dürfen. Darüber hinaus wird im Regionalplan darauf hingewiesen, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig sind.⁸ Zum Integrationsgebot hebt der Regionalplan Nordhessen insbesondere die Bedeutung der Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung hervor.

2.3 Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren)

Nicht zuletzt ist auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren) zu prüfen. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung mittel- bis langfristig zu gewährleisten, wurde die Fortschreibung des KEP-Zentren 2015 von der Verbandsversammlung beschlossen und ist somit für die Städte und Gemeinden des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) verbindlich (§ 4 der Satzung des Zweckverbandes Raum Kassel). Basierend auf den Konzeptaussagen sollen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen gezielt gesteuert und für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich gestaltet werden.

Der KEP-Zentren formuliert im Wesentlichen bindende Vorgaben für

- /// die Flächennutzungsplanung (Neuaufstellung und Änderung),
- /// die Festsetzungen von zentralen Versorgungsbereichen und
- /// die Festlegung von zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten,

welche im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind. Im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel werden

- /// drei A-Zentren (A1-Zentrum Kassel-City / Innenstadt, A2-Zentrum Kassel-Bad Wilhelmshöhe, A2-Zentrum Baunatal-Mitte),

⁸ vgl. Regionalplan Nordhessen 2009, Kap. 3.1.3, Ziel 3.

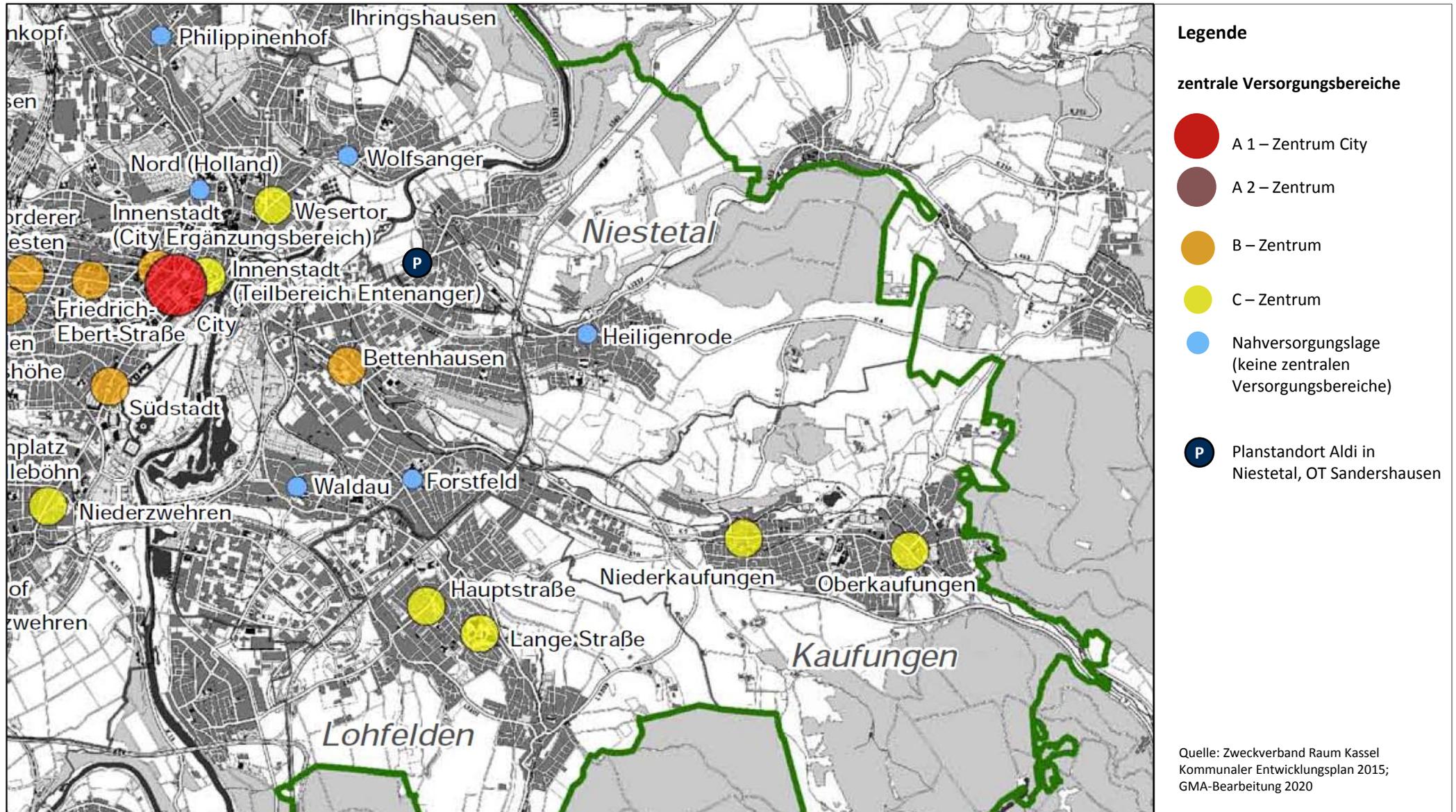
- /// sechs B-Zentren (Kassel-Bettenhausen, Kassel-Friedrich-Ebert-Straße, Kassel-Südstadt, Kassel-Vorderer Westen, Kassel-Wehlheiden, Vellmar-Rathausplatz) sowie
- /// zwölf C-Zentren / Nahversorgungszentren

ausgewiesen (vgl. Karte 1). Des Weiteren stellen Nahversorgungslagen ein Grundelement der weiteren Einzelhandelsentwicklung dar. Diese besitzen aufgrund des vorhandenen Angebotes unterschiedlicher Nutzungen eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung und sind daher ebenfalls bei der Standortentwicklung zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu sichern. Außerdem befinden sich Anbieter des täglichen Bedarfs in weiteren siedlungsräumlich integrierten Lagen (iL). Dezentrale Ansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an rein autokundenorientierten Standorten sollen hingegen begrenzt werden, da diese zu Kaufkraftabflüssen aus den zentralen Versorgungsbereichen führen und diese schwächen können.

Der KEP-Zentren hat sich als Bewertungsinstrument seit Anfang der 1980er Jahre als interkommunales Steuerungsinstrument zur Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgebiet bewährt und wurde seitdem auf der Grundlage von Fachgutachten fünfmal fortgeschrieben.⁹

⁹ Das Gutachten zur Fortschreibung des aktuellen KEP-Zentren hat die GMA im April 2015 vorgelegt; GMA, Gutachten zur Fortschreibung des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren), 2015.

Karte 1: Zentrale Versorgungsbereiche im Standortumfeld des Planstandortes gemäß KEP-Zentren 2015



3. Einordnung der Projektplanung

Zur Einordnung des Aldi-Lebensmitteldiscounters und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsraum vertretenen Konzepten werden zunächst die wichtigsten Charakteristika kurz dargestellt:

- /// Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:
 - **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
 - Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.¹⁰
- /// Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit Langem den größten **Marktanteil** ein (ca. 46 % im Jahr 2018, gemessen am Umsatz). Auf Supermärkte entfallen knapp 30 %, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.¹¹
- /// Hinsichtlich der **Artikelzahl** beschränken sich Discounter auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Durchschnitt bieten Discounter daher nur rund 2.300 Artikel an, Supermärkte dagegen im Mittel rund 11.800 Artikel, Große Supermärkte sogar rund 25.000 Produkte (vgl. Tabelle 1). Jedoch sind Discounter wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei den deutschen Verbrauchern sehr beliebt. Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte und Große Supermärkte) profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und persönliche Kundenansprache.
- /// Der **Angebotsschwerpunkt** eines Lebensmitteldiscounters liegt bei nahversorgungsrelevanten Waren. Auch wenn Discounter auch signifikante Umsätze mit Nonfood-Randsortimenten und -Aktionswaren generieren, liegt ihr Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (bei Aldi ca. 80 %, bei anderen Betreibern teilweise höher). Bezüglich der Artikelzahlen an nahversorgungsrelevanten Waren (Food + Nonfood I) ergibt sich bei Discountern ein Anteil von ca. 88 % (vgl. Tabelle 1).

¹⁰ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, S. 399.

¹¹ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, S. 78; GMA-Berechnungen.

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 788 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.031 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.381 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, S. 90

- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 790 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.031 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.381 m² VK).¹² Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Betreibern Größen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK als marktgerecht angestrebt. Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.
- Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine sukzessive **Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).
- Ein weiterer unabdingbarer Erfolgsfaktor für Discounter ist eine **problemlose verkehrliche Erreichbarkeit**, sodass gut angebundene Standorte mit guter Lage zu Hauptverkehrsachsen bevorzugt werden.

Aldi (Nord) betreibt nach eigenen Angaben in West-, Nord- und Ostdeutschland über 2.300 Filialen. Das Vertriebskonzept von Aldi Nord kann folgendermaßen skizziert werden:

- Lebensmitteldiscounter konzentriert auf umschlagstarke Artikel, sog. „Schnelldreher“ bei konsequenter Niedrigpreispolitik

¹² Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, S. 79 f.; GMA-Berechnungen.

- /// begrenztes Sortimentsspektrum (rd. 1.600 Basisartikel; zzgl. etwa 110 Aktionsartikel pro Woche), ganz überwiegend Lebensmittel bzw. nahversorgungsrelevante Artikel
- /// frisches Obst und Gemüse, Frischbackwaren (eigene Backstationen in den Filialen) verstärkt Bio- und Markenartikel
- /// wöchentlich wechselnde Aktionswaren aus den Bereichen Lebensmittel (z. B. Länderküche, saisonale Artikel) und Nonfood II (z. B. Textilien, Elektronikartikel, Freizeitartikel, Heimwerker- und Gartenbedarf, Schreib- und Spielwaren); tendenzielle Bedeutungsabnahme der Nonfood-Aktionswaren
- /// Onlineshop (u. a. Fotoentwicklung, Reisen, Mobiltelefonie, Aktionswaren-Abverkauf)
- /// überwiegend Eigenmarken (mehr als 90 % Anteil am Sortiment), Handelsmarken als auch No-Name-Produkte
- /// neues Einrichtungskonzept (seit 2016) mit übersichtlicher, wertiger Ladeneinrichtung und großzügigen Verkaufs- und Gangbereichen; im Zuge von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden sukzessive alle Filialen auf das neue Konzept umgerüstet.

Aldi-Märkte sind Filialbetriebe. Die Ursachen für ihre hohe Kundenakzeptanz liegen v. a. in einem standardisierten Sortiment und in der kundenorientierten, übersichtlichen Ladeneinrichtung. Als Regiebetriebe geführt, bieten sie in allen Filialen der Vertriebsregion ein Aldi-typisches, **standardisiertes Sortimentsspektrum** an. Die Sortimentszusammensetzung ist also unabhängig von den speziellen baulichen, wettbewerblichen oder städtebaulichen Rahmenbedingungen vor Ort.

Im Durchschnitt weisen Aldi-Märkte (Aldi-Nord) einen **Bruttoumsatz** von ca. 5,9 Mio. € je Filiale und eine **Flächenproduktivität** von ca. 6.650 € je m² VK auf (bei durchschnittlich ca. 884 m² VK).¹³

Auch wenn die Aldi-Filiale in Niestetal mit ihrer angestrebten Verkaufsflächengröße von 1.300 m² über der durchschnittlichen Verkaufsfläche einer Aldi-Nord Filiale liegt, wird sie sich sortimentsbezogen nicht von anderen Aldi (Nord)-Filialen im Untersuchungsraum unterscheiden.

¹³ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2019/2020, S. 31.

II. Standortbeschreibung

1. Makrostandort Niestetal

Die **Gemeinde Niestetal** liegt im Landkreis Kassel im Norden von Hessen. Die Gemeinde ist als Grundzentrum ausgewiesen und zählt gegenwärtig rd. 11.150 Einwohner.¹⁴ Niestetal grenzt im Norden an Staufenberg (Niedersachsen), im Osten an Nieste, im Süden an Kaufungen sowie im Westen an die kreisfreie Stadt Kassel. Siedlungsstrukturell gliedert sich die Gemeinde im Wesentlichen in die zwei Ortsteile Sandershausen und Heiligenrode (vgl. Karte 2).

Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Gemeinde Niestetal ist in den vergangenen Jahren tendenziell positiv verlaufen. So ist die Einwohnerzahl seit dem Zensus 2011 um ca. 790 Personen (nur Hauptwohnsitze) bzw. rd. 7 % gestiegen.¹⁵ Die Einwohnerprognose für die Gemeinde Niestetal bis zum Jahr 2035 ist zunächst negativ. So soll die Einwohnerzahl gegenüber dem Jahr 2018 um rd. 2,5 % sinken.¹⁶ In Anbetracht der jüngsten Einwohnerentwicklungen und der Wohnbauvorhaben ist nach gutachterlicher Einschätzung aber davon auszugehen, dass die zukünftige Einwohnerentwicklung moderater ausfällt.

Im Juni 2019 waren in Niestetal **rd. 4.120 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort** tätig. Diese Zahl ist in der vergangenen Dekade um ca. 100 Beschäftigte bzw. rd. 2,5 % gestiegen. Per Saldo übersteigt der Anteil der Auspendler den der Einpendler um ca. 510 Personen; am 30.06.2019 standen 3.550 Einpendlern 4.060 Auspendler gegenüber¹⁷, was u. a. auf die Nähe zum Oberzentrum Kassel bzw. auch zur Stadt Baunatal (u. a. VW-Werk) als Arbeitsorte zurückzuführen ist.¹⁸

Die **Verkehrsanbindung** der Gemeinde Niestetal an das Autobahnnetz erfolgt über die Bundesautobahn A 7 (Anschlussstelle Kassel-Nord). Regional binden mehrere Landes- und Kreisstraßen Niestetal an die umliegenden Städte und Gemeinden an. Wichtige Verbindungs- und Erschließungsfunktionen übernehmen im Ortsteil Sandershausen u. a. die Hannoversche Straße (Landesstraße L 562) und die Heiligenröder Straße (Kreisstraße K 3) bzw. im Ortsteil Heiligenrode die Kasseler Straße / Witzenhäuser Straße (K 4) und die Niestetalstraße (L 3237). Im **ÖPNV** ist die Gemeinde Niestetal in den Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) eingebunden und durch Busverkehre an die benachbarten Orte bzw. innergemeindlich angebunden.

¹⁴ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2019.

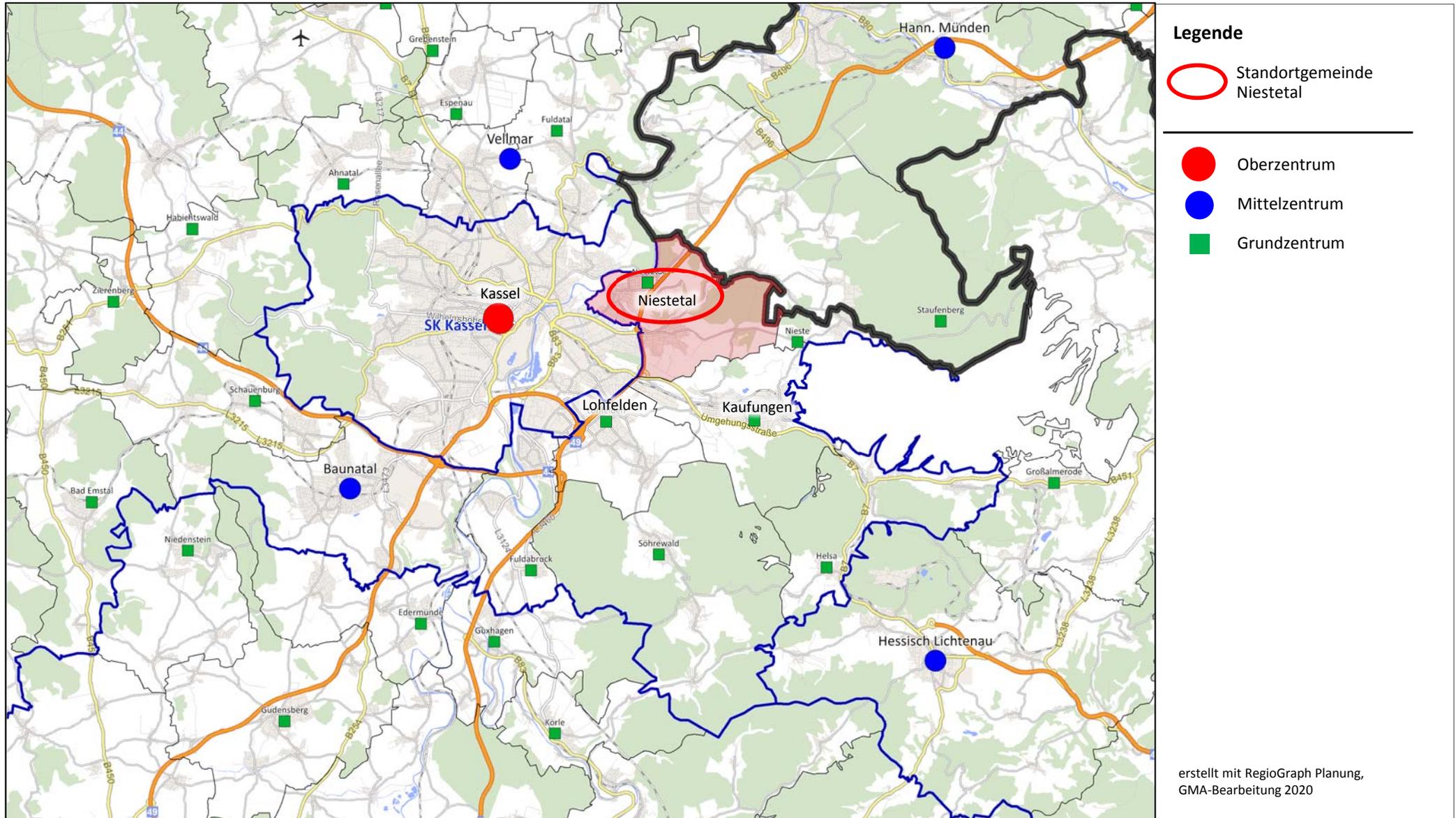
¹⁵ Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 09.05.2011 bzw. 31.12.2019, GMA Berechnung 2020

¹⁶ Für Niestetal wird im Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von rd. 10.800 Einwohner prognostiziert. Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2019), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019), GMA-Berechnung 2020

¹⁷ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, Juni 2019.

¹⁸ Kassel weist einen positiven Pendlersaldo von ca. 38.250 und Baunatal von ca. 15.290 auf.

Karte 2: Lage von Niestetal und zentralörtliche Strukturen der Region



Die **Einzelhandelsstruktur** von Niestetal kann in mehrere Standortbereiche unterteilt werden:

- /// **Hannoversche Straße / Gewerbegebiet Sandershausen:** Im südwestlichen Bereich des Ortsteils Sandershausen in unmittelbarer Nähe zur Gemeindegrenze nach Kassel sind beidseitig der Hannoverschen Straße u. a. die Lebensmittelmärkte Edeka (inkl. Getränkemarkt), Aldi (Projektstandort) und Lidl sowie der Textilfachmarkt kik ansässig.
- /// **Ortsmitte Sandershausen:** Die Ortsmitte von Sandershausen im Sinne des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Niestetal umfasst im Wesentlichen die zentralen Ortsbereiche im Umfeld der Hannoverschen Straße nördlich des Baches Nieste. Hier sind lediglich vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsnutzungen vorhanden. In einer größeren Abgrenzung kann auch der südlich der Wilhelmine-Pötter-Straße gelegene Standortbereich inkl. Rewe hinzugezählt werden.
- /// **Ortsmitte Heiligenrode:** Beidseitig der Witzenhäuser Straße / Kasseler Straße sind im Ortsteil Heiligenrode mehrere Einzelhandelsgeschäfte, überwiegend des nahversorgungsrelevanten Bedarfs, angesiedelt. Wesentlicher Ankerbetrieb ist hier ein Edeka Supermarkt sowie ein separat gelegener Edeka Getränkemarkt. Der Standortbereich wird u. a. durch Lebensmittelhandwerk arrondiert.

Insgesamt wird der **Einzelhandelsbestand in Niestetal** überwiegend durch Angebote der Nahversorgung gekennzeichnet. Mit insgesamt fünf Lebensmittelmärkten wird eine solide Ausstattung erreicht. In Anlehnung an die Aussagen des KEP-Zentren 2015¹⁹ ist für die Gemeinde Niestetal festzuhalten, dass diese nicht über einen zentralen Versorgungsbereich verfügt. Die Ortsmitte Heiligenrode ist diesbezüglich als anerkannte Nahversorgungslage klassifiziert. Dieser Einschätzung kann auch heute noch gefolgt werden. Es liegt kein faktischer zentraler Versorgungsbereich in Niestetal vor.

2. Mikrostandort Hannoversche Straße

Der **Projektstandort** für den zu erweiternden Aldi Lebensmitteldiscounter liegt im Ortsteil Sandershausen im südwestlichen Ortsgebiet in Nahlage zur Gemeindegrenze nach Kassel (vgl. Karte 3). Die Aldi-Liegenschaft befindet sich an der Hannoverschen Straße, welche das Grundstück südöstlich begrenzt. Südwestlich schließt sich benachbart das weitläufige Firmengelände von SMA Solar Technology AG an. Nördlich und nordöstlich befinden sich z. T. begrünte Freiflächen. Während die Marktimmoblie von Aldi im südwestlichen Grundstücksteil positioniert ist, sind die zugehörigen Kundenparkplätze nördlich, östlich und südlich vorgelagert. Die Kunden- und Lieferzufahrt zum Standortareal erfolgt von der Hannoverschen Straße aus.

¹⁹ vgl. GMA, Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren), April 2015.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt das Areal als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dar. Der Regionale Flächennutzungsplan weist eine gewerbliche Baufläche aus.

Foto 1: Projektstandort Aldi, Hannoversche Straße



Foto 2: Zufahrt zum Planstandort an der Hannoverschen Straße



Foto 3: Wohnbauvorhaben „Quartier Sonnenallee“ östlich von Aldi



Foto 4: Bushaltestelle „Sandershausen SMA“ und kik-Markt südlich



Foto 5: Lidl-Markt, Hannoversche Straße nordöstlich von Aldi



Foto 6: Wohnnutzung nordöstlich (Ortslage Sandershausen)



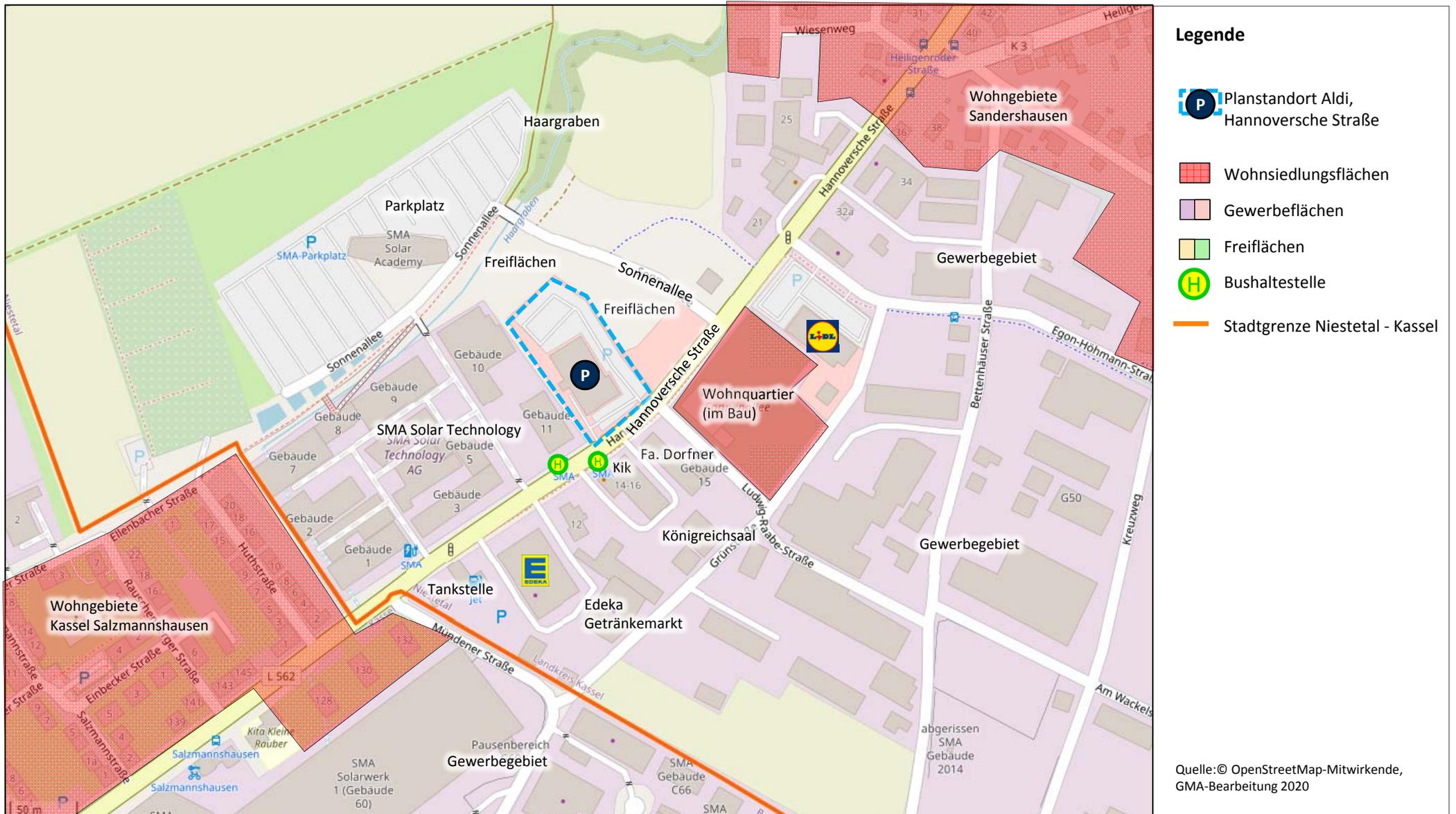
Foto 7: Firmengelände SMA westlich von Aldi



Foto 8: Edeka-Markt, Hannoversche Straße südlich von Aldi



Karte 3: Lage des Planstandortes und Umfeldnutzungen



Das **Standortumfeld** ist durch gemischte Nutzungen zu charakterisieren (vgl. Karte 3). **Nördlich** des Aldi-Standortes grenzen zunächst begrünte Flächen in Richtung Sonnenallee an; u. a. verläuft hier das Gewässer Haargraben. Jenseits, nordwestlich der Sonnenallee liegt der Firmenparkplatz der Fa. SMA. Nördlich der Sonnenallee liegen weitere Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Bereiche, die bereits zur Fulda hin orientiert sind. Etwa 250–300 m nördlich beginnt am Wiesenweg bzw. beidseitig der Hannoverschen Straße auch die zusammenhängende Wohnbebauung des Ortsteils Sandershausen. **Südlich und östlich** des Aldi-Standortes, jenseits der Hannoverschen Straße, ist auf weitere gemischte Nutzungsstrukturen hinzuweisen. So entsteht hier aktuell das „Wohnquartier Sonnenallee“, ein verdichteter Wohnbereich aus 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern (ca. 112 Wohneinheiten²⁰) in unmittelbarer Nachbarschaft zu Aldi. Nördlich dieses Wohnquartiers befinden sich u. a. Lidl Lebensmittelmarkt und ein Autohaus. Südlich sind weitere Gewerbebetriebe (u. a. Dorfner-Gruppe, Ludwig A. Bluhme KG, kik Textilien) sowie ein Königreichsaal (Grünstraße) vorhanden. Im Weiteren ist auf einen Edeka Supermarkt mit separatem Getränkemarkt und eine Tankstelle hinzuweisen. Das Areal nördlich der Hannoverschen Straße bzw. **westlich** von Aldi wird durch das Werksgelände von SMA Solar Technology AG belegt, welches sich bis zur Gemeindegrenze nach Kassel-Bettenhausen erstreckt. Hier schließt sich südwestlich der Mündener Straße / Hutstraße das Wohngebiet Salzmannshausen an.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes wird im Wesentlichen durch die Hannoversche Straße (Landesstraße L 562) hergestellt, welche als wichtigste Verbindungs- und Erschließungsachse des Niestetaler Ortsteils Sandershausen fungiert. Nach Südwesten bindet die Hannoversche Straße Sandershausen an die Stadt Kassel bzw. die Dresdener Straße an, die als leistungsfähiger Autobahnzubringer fungiert. Nach Norden verläuft die Hannoversche Straße durch die Ortslage Sandershausen bzw. weiter in Richtung der Gemeinde Staufenberg (Niedersachsen). Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** wird über die unmittelbar am Standort eingerichtete Bushaltestelle „Sandershausen SMA“ gewährleistet, die von den Buslinien 31, 52 sowie N52 angefahren wird. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist durch straßenbegleitende Gehwege entlang der Hannoverschen Straße gesichert. So beginnt die zusammenhängende Wohnbebauung von Sandershausen rd. 200–250 m nördlich des Aldi-Standortes. Weiterhin befinden sich Wohnbereiche von Kassel-Bettenhausen ca. 200–250 m südwestlich (Salzmannshausen).

In der **Zusammenfassung** ist festzuhalten, dass sich der Aldi-Standort in einem durch gemischte Nutzungen geprägten Standortumfeld befindet. So befinden sich verdichtete Wohnbereiche (Wohnquartier Sonnenallee im Bau), gewerbliche Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Einzelhandel), z. T. begrünte Brach- / Freiflächen und auch eine religiöse Einrichtung im Standortumfeld. Der Aldi-Markt ist bereits langjährig etabliert und verfügt über eine entspre-

²⁰ Angabe gem. Projekthomepage (<https://wohnquartier-sonnenallee.de>, abgerufen am 15.06.2020)

chende Kundenakzeptanz und Bekanntheit. Zwar ist der Standort überwiegend autokundenorientiert²¹, dennoch übernimmt er auch Grund- und z. T. fußläufige Nahversorgungsfunktionen für den Ortsteil Sandershausen. So kann er grundsätzlich aus Teilen von Sandershausen auch fußläufig sowie mit dem Fahrrad erreicht werden. Dies ist auch für die Wohnsiedlung Salzmannshausen des Kasseler Stadtteils Bettenhausen zu konstatieren. So sind die Wohngebiete nördlich der Dresdener Straße beim Versorgungseinkauf überwiegend auf die in Niestetal an der Hannoverschen Straße gelegenen Lebensmittelmärkte (u. a. den Planstandort Aldi) orientiert.

Die Mikrostandortvoraussetzungen lassen sich in folgende positive und negative Faktoren zusammenfassen:

Positive Standortfaktoren:

- + gute Sichtbarkeit und Exposition
- + gute verkehrliche Lage und Anbindung an das lokale Verkehrsnetz
- + bestehende und langjährig etablierte Einzelhandelslage
- + Einzelhandelsbetriebe an der Hannoverschen Straße stellen bedeutendsten und leistungsfähigsten Einzelhandelshandelsstandort auch für die Nahversorgung in Niestetal dar
- + auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete von Sandershausen und Kassel-Bettenhausen (Wohnsiedlung Salzmannshausen)
- + Einwohnerzuwachs in Standortumfeld zu erwarten, u. a. verdichtetes „Wohnquartier Sonnenallee“ unmittelbar benachbart im Bau (ca. 112 Wohneinheiten)
- + aktuell ca. 1.970 Einwohner im 700 m Radius zzgl. ca. 210 – 230 Einwohner²² (Wohnquartier Sonnenallee)

Negative Standortfaktoren:

- Standortbereich gemäß Flächennutzungsplan und Regionalplan Nordhessen als gewerbliche Baufläche dargestellt
- keine Ausweisung des Standortbereichs als zentraler Versorgungsbereich gemäß KEP-Zentren 2015.

²¹ Gem. KEP Zentren 2015 ist der Standort Aldi als nicht integrierte, autokundenorientierte Standortlage (aL) ausgewiesen (vgl. KEP Zentren 2015, Teil I, S. 57).

²² Die Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) liegt aktuell in Niestetal bei ca. 2,0 (ca. 5.610 Wohneinheiten / 11.110 Einwohner). Modellhaft wird davon ausgegangen, dass für das geplante Wohnquartier ein ähnlicher Wert anzusetzen ist, wobei mit einer Spannweite von ca. 1,9 – 2,1 Einwohner / Wohneinheit gerechnet wird.

3. Städtebauliche Einordnung

Bei der städtebaulichen Bewertung sind folgende Aspekte hervorzuheben:

- /// Der Standort für den geplanten Ersatzneubau des Aldi-Marktes liegt im südwestlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Sandershausen. Das Standortumfeld ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Zwar befindet sich der Markt nicht in einem im Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenem 'Siedlungsbereich', allerdings ist der Standort aus Teilen von Sandershausen sowie Kassel-Bettenhausen auch fußläufig sowie mit dem Fahrrad erreichbar.
- /// Der Standort befindet sich außerhalb der Ortsmitte von Sandershausen (gem. ISEK), wobei diese nicht den Status eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches innehat²³. Auch der KEP Zentren 2015 weist für Niestetal keine zentralen Versorgungsbereiche aus, sodass die in Nahversorgungslagen / Streulagen in Sandershausen ansässigen Lebensmittelmärkte die Sicherung der wohnortnahen Versorgung übernehmen. Diesbezüglich wurde der Standort des Aldi-Marktes als autokundenorientierte Lage (aL) eingestuft, wobei sich diese Einstufung mit Blick auf das im Bau befindliche, unmittelbar benachbart zu Aldi liegende Wohnquartier mit ca. 112 Wohneinheiten wandelt. So nimmt die Nahversorgungsbedeutung i. S. eines fußläufigen Versorgungsstandortes für Niestetal weiter zu, sodass perspektivisch auch eine integrierte Lage (iL) anerkannt werden kann.
- /// Der Standort besitzt eine gute Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr. Er ist für Fußgänger und Radfahrer aus den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen und verfügt über eine Bushaltestelle im unmittelbaren Standortumfeld. Damit ist der Standort auch für (auto-)mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen erreichbar.

²³ Diese Einschätzung wurde auch im „Einzelhandels- und Wirtschaftsentwicklungskonzept für die Gemeinde Niestetal“, Entwurf 08.11.2019 (GMA-Gutachten, S. 88) getroffen.

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation

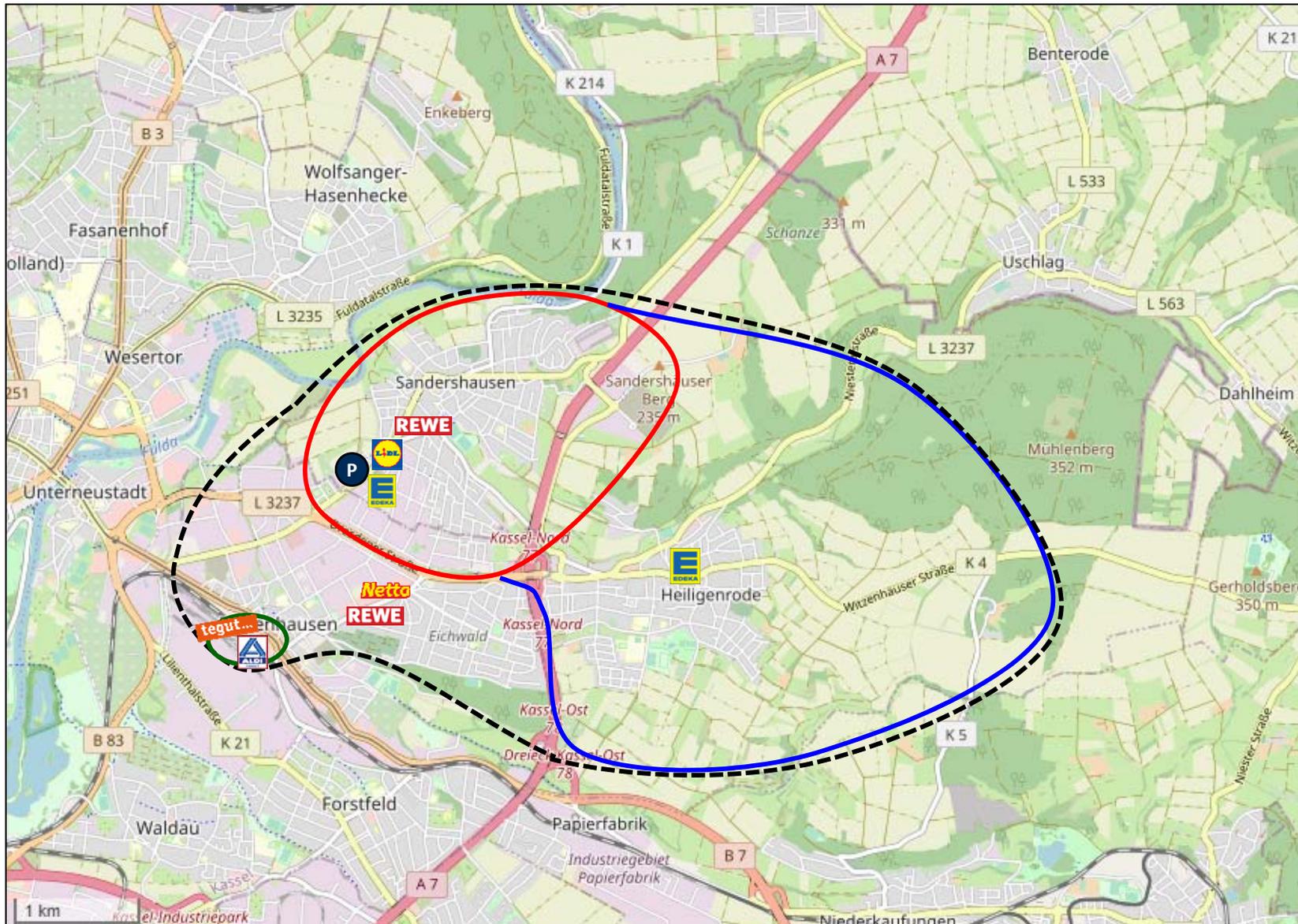
Ausgehend von der projektrelevanten Angebots- und Wettbewerbssituation für das Planvorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum (vgl. Kapitel IV.) lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

1. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der projektrelevanten Einzelhandelssituation wurde von der GMA im Juni 2020 eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße, des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere andere Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, aber auch SB-Warenhäuser, als Hauptwettbewerber für das Aldi-Planvorhaben einzustufen sind.

Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet gehen auch wettbewerbliche Wirkungen von Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum aus (vgl. Kapitel IV.). Der Untersuchungsraum definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen mit umliegenden Einzelhandelsstrukturen, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens Aldi überschneiden. Aufgrund der räumlichen Nähe und verkehrlichen Erreichbarkeit wurden daher auch die nächst gelegenen Stadtbereiche von Kassel-Bettenhausen betrachtet, die im Folgenden als Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes geführt werden. Folgende strukturprägende Anbieter sind im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum anzuführen (vgl. Tabelle 2 und Karte 4):

Karte 4: Einzugsgebiet und projektrelevante Wettbewerbssituation



Legende

- Planstandort Aldi, Hannoversche Straße
- GMA-Einzugsgebiet**
- Zone I
- Zone II
- Untersuchungsraum
- zentraler Versorgungsbereich im Untersuchungsraum (schematisch)

In der Karte dargestellt sind nur relevante Hauptwettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraums dargestellt.

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2020

Tabelle 2: Projektrelevante Angebotssituation in Untersuchungsraum

Zone	Stadtteil	Straße	Lagekategorie gemäß KEP Zentren 2015	Name	Distanz in km*	VK-Größenklasse in m ²
I	Sandershausen	Hannoversche Straße	iL	Edeka	0,1	2.000 – 3.000
I	Sandershausen	Hannoversche Straße	aL	Lidl	0,1	600 – 800
I	Sandershausen	Hannoversche Straße	iL	Rewe Hensel	0,7	1.000 – 1.500
II	Heiligenrode	Witzenhäuser Straße	NVL Heiligenrode	Edeka	3,2	1500 – 2.000
UR	K-Bettenhausen	Heiligenröder Straße	iL	Rewe	1,2	1.000 – 1.500
UR	K-Bettenhausen	Heiligenröder Straße	aL	Netto	1,2	600 – 800
UR	K-Bettenhausen	Leipziger Straße	ZVB Kassel-Bettenhausen	tegut	1,7	1.500 – 2.000
UR	K-Bettenhausen	Leipziger Straße	ZVB Kassel-Bettenhausen	Aldi	1,7	800 – 1.000

* fußläufige Entfernung nach Google-Maps; NVL = Nahversorgungslage, iL = integrierte Streulage; aL = dezentrale, autokundenorientierte Lage; UR = Untersuchungsraum

GMA-Erhebung 2020

Innerhalb des Einzugsgebietes ist auf die umliegenden Wettbewerber im **Ortsteil Sandershausen** (Zone I) hinzuweisen. Hier sind zunächst die benachbart an der Hannoverschen Straße ansässigen Lebensmittelmärkte von Edeka (inkl. separatem Getränkemarkt) und Lidl zu nennen. Beide Anbieter erschließen ein vergleichbares Einzugsgebiet wie der Planstandort von Aldi, wobei die Hannoversche Straße damit den Einzelhandelsschwerpunkt mit Bezug zur Nahversorgung in Niestetal bildet. Dagegen ist der Supermarkt Rewe im Bereich der Ortsmitte Sandershausen bereits etwas räumlich abgesetzt. Für die beiden Sandershäuser Supermärkte (Edeka, Rewe) sind grundsätzlich zeitgemäße Standortrahmenbedingungen festzuhalten. Dagegen entspricht der Anbieter Lidl mit unter 800 m² Verkaufsfläche nur bedingt heutigen Markterfordernissen.

Für den **Ortsteil Heiligenrode** ist im Wesentlichen der in der zentral gelegenen Nahversorgungslage ansässige Edeka-Markt inkl. separatem Getränkemarkt als strukturprägender Anbieter anzuführen. Auch dieser Markt ist insbesondere durch seine Alleinstellung innerhalb des Ortsteils als wirtschaftlich stabiler Anbieter einzustufen.

Für den Untersuchungsraum, der sich auf Teile von **Kassel-Bettenhausen** erstreckt, ist auf die Standortlage Heiligenröder Straße mit dem Anbietern Netto und Supermarkt Rewe hinzuweisen. Netto kann hier von seiner Lage in Fachmarkttagglomeration u. a. mit dm, K+K Schuhe, Takko und Das Futterhaus profitieren. Auch der Anbieter Rewe Tietz ist insbesondere für das benachbarte

Wohngebiet Eichwald als Nahversorger einzustufen. Weiterhin wurde auch der zentrale Versorgungsbereich C-Zentrum Bettenhausen in die Untersuchung einbezogen, um hier potenzielle Gefährdungspotenziale einschätzen zu können. Insbesondere die Fachmarkttagglomeration Leipziger Straße 126 – 136 um die Lebensmittelmärkte tegut und Aldi ist hier als leistungsstark einzustufen, wobei geringe wettbewerbliche Verflechtungen mit Niestetal zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind vereinzelte kleinteilige Anbieter (u. a. Lebensmittelhandwerk, Tankstellen-Shops, Spezialanbieter) im Untersuchungsraum vorhanden, welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen.

Die mit dem Bestand verbundenen Umsätze werden durch eine qualitative Schätzung ermittelt, bei der für jeden Einzelbetrieb individuelle Umsatzleistungen errechnet werden, unter Berücksichtigung der Dimensionierung, der verkehrlichen Erreichbarkeit, Standort- und Wettbewerbsbedingungen sowie der branchen- und betreiberüblichen Flächenproduktivität des jeweiligen Betriebs.²⁴

2. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist bei einer Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebe zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in umliegenden Gemeinden auftreten. Das **KEP Zentren 2015** weist diesbezüglich für Niestetal keine zentralen Versorgungsbereiche aus.²⁵ Für den Ortsteil Heiligenrode wird hingegen eine **Nahversorgungslage** im Bereich Kasseler Straße / Witzenhäuser Straße definiert, die im Wesentlichen die Ortsmitte Heiligenrode inkl. des Edeka-Supermarktes umfasst.

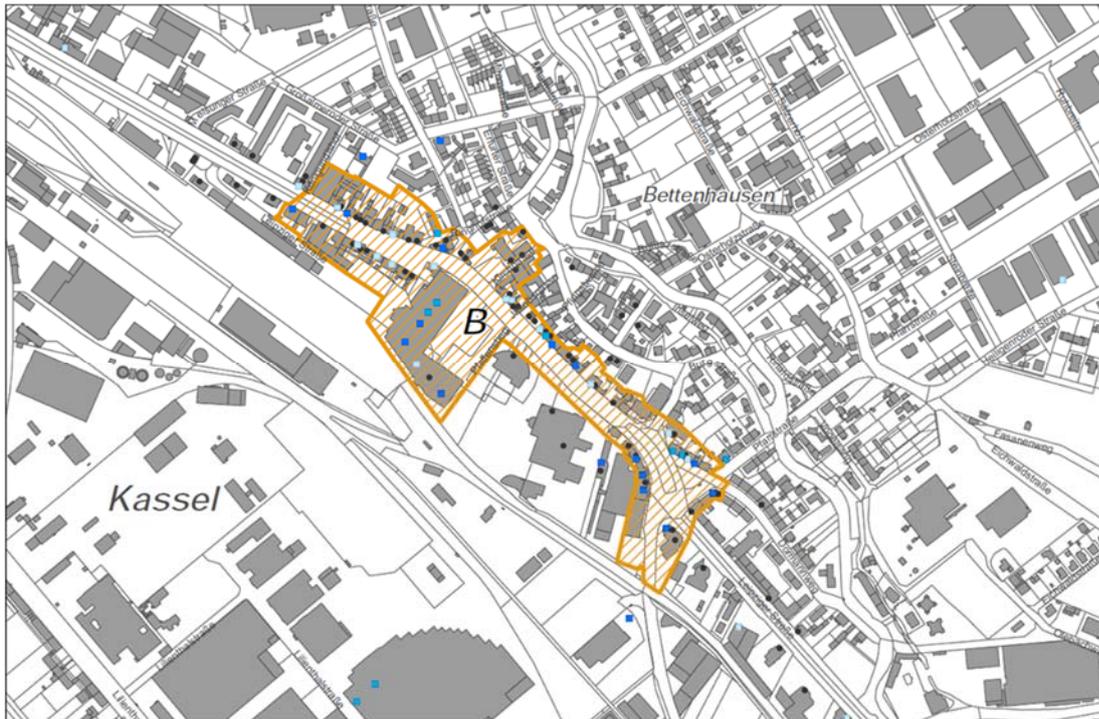
Für den Stadtteil Bettenhausen der Stadt Kassel wird das **B-Zentrum Kassel-Bettenhausen** definiert. Dieses umfasst im Wesentlichen den beidseitig der Leipziger Straße ausgeprägten Geschäftsbesatz im Abschnitt zwischen Kunigundishof im Osten und Leipziger Platz im Westen. Ankerpunkt bildet hier das moderne Fachmarktzentrum (Leipziger Straße 126 – 136), welches neben den Lebensmittelmärkten tegut und Aldi auch Fachmärkte der Branchen Schuhe, Bekleidung, Tiernahrung und Drogeriewaren umfasst. Das Fachmarktzentrum verfügt über eigene Kundenparkplätze und ist über die Verkehrsachse Leipziger Straße gut zu erreichen, sodass eine z. T. über den Stadtteil hinausgehende Ausstrahlungskraft erreicht wird. Der weitere Geschäftsbereich des

²⁴ Individuelle Umsatzeinschätzung über Flächenproduktivitäten, multipliziert mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs, unter Berücksichtigung von Betriebstypen, Betreiber, Standortlage und individueller Leistungsfähigkeit; inkl. Getränkemarkte der jeweiligen Hauptwettbewerber.

²⁵ Dieser Einschätzung ist auch aktuell zu folgen.

bandartigen zentralen Versorgungsbereiches umfasst überwiegend kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte in den Erdgeschoss-Ladenlokalen entlang der Leipziger Straße, welcher durch komplementäre Angebote (u. a. Dienstleister, Gastronomie) ergänzt werden.

Abbildung 1: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches B-Zentrum Kassel-Bettenhausen



Quelle: KEP Zentren 2015

Foto 9: Fachmarktzentrum Leipziger Straße 126 - 136



GMA 2020

Foto 10: Kassel-Bettenhausen, Leipziger Straße



Insgesamt fokussiert sich die Versorgungsbedeutung primär auf den Nahversorgungsbedarf und ergänzend Angebote des mittelfristigen Bedarfs, wobei hier eine adäquate Ausstattung erreicht wird. Trotz vergleichsweise großer räumlicher Ausdehnung und eingeschränkter Aufenthaltsqualität im Bereich der Verkehrsachse Leipziger Straße ist von einer stabilen städtebaulichen Situation auszugehen, die maßgeblich durch das Fachmarktzentrum getragen wird.

3. Zusammenfassung Wettbewerbssituation

Mit der nachfolgenden Tabelle wird die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung bei den projekt- und damit prüfungsrelevanten Lebensmittelmärkten (inkl. zugehörige Getränkemärkte) im Einzugsgebiet im Nahrungs- und Genussmittelbereich dargestellt.

Tabelle 3: Verkaufsflächen und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet nach Lagen

Lage	Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)**	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Anbieter im Einzugsgebiet in Zone I*	4.350	39	14,8	38
Anbieter im Einzugsgebiet in Zone II	2.000	18	6,4	16
▪ <i>davon Anbieter in der Nahversorgungslage Heiligenrode</i>	2.000	18	6,4	16
Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	4.760	43	18,0	46
▪ <i>davon Anbieter im B-Zentrum Bettenhausen</i>	2.520	23	10,2	26
Untersuchungsraum insgesamt	11.110	100	39,2	100

* ohne Bestandmarkt Aldi, Hannoversche Straße

** Umsatz aufgeteilt: hier nur Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln

ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich; GMA-Erhebung und -Berechnung 2020

Insgesamt weisen die Lebensmittelmärkte im **Untersuchungsraum** eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 11.110 m² auf, auf denen nach gutachterlicher Einschätzung ein Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelsegment von rd. 39,2 Mio. €²⁶ generiert wird.

²⁶ Individuelle Umsatzeinschätzung über Flächenproduktivitäten, multipliziert mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs, unter Berücksichtigung von Betriebstypen, Betreiber, Standortlage und individueller Leistungsfähigkeit; inkl. Getränkemärkte der jeweiligen Hauptwettbewerber; ohne Bestandmarkt Aldi, Hannoversche Straße

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** des erweiterten Aldi-Marktes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen (vgl. Karte 4).

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes des modernisierten und künftig auf 1.300 m² Verkaufsfläche erweiterten Aldi-Marktes werden in vorliegender Untersuchung **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// **Projektkonzeption** (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// **Erreichbarkeit** des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// **projektrelevante Wettbewerbssituation** im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- /// **Filialnetz** des Betreibers
- /// **Anziehungskraft** des Makrostandorts Niestetal und Umlandverflechtungen (Arbeitsplätze, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung, Lage der Einzelhandelschwerpunkte etc.)
- /// **Zeit- / Distanzwerte** des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).²⁷

²⁷ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, sodass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte ist ein **Einzugsgebiet** zu definieren, in dem derzeit **rd. 12.730 Einwohner**²⁸ leben (vgl. Karte 4):

Zone I: OT Sandershausen, Teile von Kassel-Bettenhausen rd. 6.060 Einwohner

Zone II: OT Heiligenrode rd. 6.670 Einwohner

Einzugsgebiet gesamt: rd. **12.730 Einwohner**

Durch den modernisierten und erweiterten Aldi-Markt an der Hannoverschen Straße wird ein Einzugsgebiet erschlossen, welches sich zunächst im Kern (**Zone I**) auf den Ortsteil Sandershausen der Gemeinde Niestetal erstreckt. Ferner gehören auch die Wohngebiete nördlich der Dresdener Straße, die bereits in Kassel-Bettenhausen liegen, zur Zone I (Salzmannshausen). Hier ist aufgrund der räumlichen Nähe und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit eine ausgeprägte Einkaufsorientierung der Einwohner auf den Aldi-Standort zu erwarten. So ist der Standort des Aldi-Marktes zum einen für Teile der Einwohner aus Zone I auch fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar, zum anderen ist durch die Standortlage an der Hannoverschen Straße, die als wichtigste Verbindungs- und Erschließungsachse von Sandershausen in Richtung Kassel fungiert, eine starke Frequentierung bzw. eine ausgeprägte Einkaufsorientierung zu erwarten.

Die **Zone II** des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus auch den Ortsteil Heiligenrode der Gemeinde Niestetal, der sich östlich von Sandershausen befindet. Hier ist zu konstatieren, dass Heiligenrode im Lebensmitteleinzelhandel lediglich über einen Edeka Supermarkt als qualifiziertem Nahversorger verfügt. Lebensmitteldiscounter sind dagegen nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass der Standortbereich Hannoversche Straße auch wichtige ergänzende Versorgungsfunktionen für die Einwohner von Heiligenrode übernimmt. Hier ist die verkehrliche Anbindung über die Heiligenröder Straße bzw. auch via Kassel-Bettenhausen über die Dresdener Straße gewährleistet, sodass eine schnelle Pkw-Erreichbarkeit ermöglicht wird.

Dieses Einzugsgebiet erschließt der bestehende Markt an der Hannoverschen Straße bereits heute, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen keine wesentlichen Änderungen ergeben. Insbesondere in Zone II ist dabei bereits eine gewisse Mehrfachorientierung der Kunden zu erwarten, sodass die für den erweiterten Aldi-Markt in Sandershausen erzielbaren Marktanteile bereits niedriger als in Zone I liegen.

²⁸ Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Blockebene mit WIGeoGIS nach Geomarkets (GfK-Daten, Stand: 30.09.2018).

Weiterhin ist die nächste Aldi-Filiale bereits in Kassel-Bettenhausen an der Leipziger Straße gelegen, die als begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planobjektes in Niestetal wirkt. Hier ist auf die räumliche Trennwirkung der 4-spurigen Dresdener Straße und der Gewerbegebiete von Kassel-Bettenhausen zu verweisen.

Weitere Kundenzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebiets, u. a. durch Pendler, werden im Rahmen von **Streukundenanteilen** in Höhe von ca. 10 % berücksichtigt und sind als unregelmäßige Einkaufsbeziehungen einzustufen (vgl. Kapitel V.1.). Hier ist auf das Nachfragepotenzial der Beschäftigten in den umliegenden Gewerbegebieten von Niestetal, Sandershausen sowie Kassel-Bettenhausen hinzuweisen.

Weiterhin ist zu konstatieren, dass für Niestetal zukünftig von einer steigenden Einwohnerzahl auszugehen ist, sodass sich auch das zur Verfügung stehende Nachfragevolumen erhöht. Unter anderem entsteht unmittelbar benachbart zum Aldi-Standort das Wohnquartier Sonnenallee (ca. 112 Wohneinheiten), welches somit zum unmittelbaren Kerneinzugsgebiet zählt.

2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2019 einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung **ca. € 6.035**.²⁹

Davon entfallen auf

/// Nahrungs- und Genussmittel	ca. € 2.210
/// Nicht-Lebensmittel	ca. € 3.825.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau³⁰ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Niestetal mit 103,0 auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für Kassel-Bettenhausen ist mit einem Wert von 92,5 dagegen ein unterdurchschnittliches Niveau zu konstatieren.

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln (Kernsortiment des Vorhabens) auf ca. 28,6 Mio. €. Davon entfallen ca. 13,8 Mio. € (ca. 49 %) auf Zone I und ca. 14,8 Mio. € (ca. 51 %) auf die Zone II.

²⁹ ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

³⁰ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

V. Auswirkungsanalyse

1. Umsatzprognose für das Gesamtvorhaben

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.³¹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts auch die **perspektivische Umsatzherkunft** des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. 2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten Aldi Lebensmittelmarkt mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:³²

Tabelle 4: Umsatzprognose Aldi mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	13,8	26 – 27	3,7	0,9	4,6	57
Zone II	14,8	14 – 15	2,1 – 2,2	0,5 – 0,6	2,7	33
Einzugsgebiet insgesamt	28,6	20 – 21	5,8 – 5,9	1,4 – 1,5	7,3	90
Streuumsätze			0,6 – 0,7	0,1 – 0,2	0,8	10
Insgesamt			6,5	1,6	8,1	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Aldi ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

³¹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

³² Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Für das **Planvorhaben der Aldi-Erweiterung** lässt sich eine **Gesamtumsatzleitung in Höhe von rd. 8,1 Mio. €** ermitteln. Davon entfallen ca. 6,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,6 Mio. € auf Nonfood-Sortimente (Drogeriewaren und Randsortimente / Aktionswaren).

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2019 / 2020 liegt die durchschnittliche Filialleistung von Aldi Nord bei ca. 5,9 Mio. €. ³³ Damit läge der Aldi-Markt Hannoversche Straße nach seiner Erweiterung und Modernisierung auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Allerdings ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche auch deutlich über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Aldi-Märkten liegen wird. Mit einer **Flächenleistung von ca. 6.230 € je m² Verkaufsfläche** wird dagegen nur eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität erreicht, was v. a. auf die überdurchschnittliche Flächengröße zurückzuführen ist. Vor diesem Hintergrund wird mit der Umsatzprognose von ca. 8,1 Mio. € bereits ein Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen (worst-case) abgebildet, insofern eine höhere Umsatzleistung nicht zu erwarten ist.

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der **Lebensmittelanbieter Aldi** bereits seit vielen Jahren am Standort auf einer **Verkaufsfläche von insgesamt ca. 880 m² ansässig** ist. Dieser Markt erwirtschaftet nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 6,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 4,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin dort gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. **Daraus folgt, dass die bereits heute bestehende Verkaufsfläche vom Markt absorbiert bzw. der Bestandsumsatz als umverteilungsneutral einzustufen ist.**

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der erweiterte Aldi-Markt nicht dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der Bestandsmarkt (ca. 6.820 € / m² VK). So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche grundsätzlich von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird i. d. R. nicht zu erwarten sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre.

³³ Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße von Aldi (Nord) Märkten wird mit ca. 884 m² und die durchschnittliche Flächenleistung mit ca. 6.650 € je m² Verkaufsfläche angegeben.

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

2.1 Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei u. a. zu nennen:

- /// die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Darüber hinaus sind u. a. auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- /// die **aktuelle Einzelhandelsausstattung** im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum und in den zentralen Versorgungsbereichen und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Projektvorhaben
- /// die **Wettbewerbssituation in der Umgebung** inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- /// die aktuellen Kaufkraftströme bzw. **Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse**.

2.2 Umsatzumverteilungen

Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzumverteilungen) ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Für die **Bewertung des Vorhabens am Standort Niestetal, Hannoversche Straße** werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der **neu gebaute und erweiterte Aldi-Markt** wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.300 m² eine Umsatzleistung von ca. 8,1 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 6,5 Mio. € auf Lebensmittel- und ca. 1,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- / Der generierte Umsatz wird in Form von **Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten** betreffen. Dies sind im Lebensmittelbereich v. a. andere Lebensmittelmärkte und weniger sonstige Lebensmittelanbieter (z. B. Fachgeschäfte, Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerker). Im Sinne des worst-case Ansatzes der Untersuchung werden daher nur die strukturprägenden Lebensmittelmärkte bzw. Hauptwettbewerber bei den Umsatzumverteilungen berücksichtigt (vgl. Kapitel IV.).
- / Zu berücksichtigen ist, dass der **Bestandsumsatz des heute vorhandenen Aldi-Marktes mit rd. 880 m² VK als umverteilungsneutral einzustufen** ist.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende **Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben von Aldi** zu erwarten:

Tabelle 5: Umsatzumverteilungen und Umsatzherkunft des Vorhabens von Aldi mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche

Umsatzherkunft		Bestands-umsatz Wettbewerb in Mio. €* ---	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. € 4,8	Umsatzum- verteilung in % ---	
Lebensmittelbereich	Umsatz bestehender Aldi-Markt inkl. Streuumsätze	---	4,8	---	
	Umsatzumverteilungen	Umsatzumverteilungen in Zone I	14,8	1,1	7 – 8
		Umsatzumverteilungen in Zone II	6,4	0,2	3
		▪ <i>davon Anbieter in der Nahversorgungslage Heiligenrode</i>	6,4	0,2	3
		Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	18,0	0,4 – 0,5	2 – 3
		▪ <i>davon Anbieter im B-Zentrum Kassel-Bettenhausen</i>	10,2	0,2 – 0,3	2 – 3
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum insgesamt	39,2	1,7	4 – 5	
Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	---	6,5	---		
Nichtlebensmittelbereich	Umsatz bestehender Aldi-Markt	---	1,2	---	
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	---	0,4	n.n.	
	Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	---	1,6	---	
Umsatz erweiterter Aldi-Markt insgesamt		---	8,1	---	

* ohne Aldi-Bestandsmarkt Hannoversche Straße

n.n. = nicht nachweisbar

ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich, GMA-Berechnungen 2020

2.3 Wettbewerbliche, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch das **Vorhaben von Aldi mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche** zu erwarten:

- /// Durch den geplanten Ersatzneubau und die damit einhergehende Erweiterung des Anbieters Aldi am Standort Hannoversche Straße werden nach gutachterlicher Einschätzung bei einem derzeitigen Bestandumsatz der **betroffenen Wettbewerber im Untersuchungsraum** in Höhe von ca. 39,2 Mio. €³⁴ ca. 1,7 Mio. € des Bestandumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 4 – 5 % im gesamten Untersuchungsraum.
- /// Die **höchsten Umsatzumverteilungseffekte** im Lebensmittelbereich werden dabei **gegenüber den in Sandershausen ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkten** zu erwarten sein. Hier sind besonders die im Nahumfeld an der Hannoverschen Straße gelegenen, verkehrlich günstig zu erreichenden Märkte von Lidl und Edeka zu nennen. So ist davon auszugehen, dass diese Märkte ein vergleichsbares Einzugsgebiet wie der Projektstandort von Aldi erschließen. Die Umsatzumverteilungseffekte liegen hier mit etwa 7 – 8 % relativ am höchsten, wobei der Orientierungswert von ca. 10 %, ab dem ein wettbewerblicher Effekt in schädliche städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, unterschritten wird. Für die genannten Märkte ist grundsätzlich von einer stabilen Marktposition auszugehen, sodass unmittelbar vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind. **Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Sandershausen sind demnach auszuschließen.** Ferner ist bei der Einordnung der Umverteilungswirkungen zu berücksichtigen, dass unmittelbar benachbart zum Standort ein Wohnquartier mit etwa 112 Wohneinheiten entsteht. Deren Lebensmittelkaufkraft dürfte schwerpunktmäßig durch die umliegenden Lebensmittelmärkte (Aldi, Lidl, Edeka) gebunden werden und so die potenziellen Umsatzrückgänge z. T. kompensieren, was zusätzlich als wirkungsmildernd zu berücksichtigen ist. Die Umverteilungseffekte liegen gegenüber dem Supermarkt Rewe an der Hannoverschen Straße bereits niedriger, was auf die größere räumliche Distanz und die damit abweichenden fußläufigen Einzugsgebiete zurückzuführen ist. Auch hier sind keine Gefährdungspotenziale erkennbar.
- /// Gegenüber **Anbietern in Zone II bzw. im Ortsteil Heiligenrode** werden noch rd. 3 % Umsatzumverteilung zu erwarten sein. Diese richten sich überwiegend gegenüber der Nahversorgungslage Heiligenrode und hier den Anbieter Edeka. Aufgrund der geringen

³⁴ nur Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln, ohne Bestandumsatz Aldi, Hannoversche Straße.

Höhe der Umsatzumverteilungen ist sicher davon auszugehen, dass eine Betriebsabschmelzung und somit eine Schädigung der Nahversorgung in Heiligenrode auszuschließen ist. Entsprechend sind keine Funktionsstörungen bei der Nahversorgung in Zone II zu erwarten.

- /// Außerhalb des Einzugsgebietes werden noch rd. 0,4 – 0,5 Mio. € gegenüber den Anbietern **im Untersuchungsraum** (im Wesentlichen Kassel-Bettenhausen) umverteilungswirksam. Hier sind die Anbieter Netto und Rewe, Heiligenhäuser Straße, sowie Aldi und tegut im zentralen Versorgungsbereich B-Zentrum Kassel-Bettenhausen ansässig. Es ist davon auszugehen, dass diese Anbieter auch Niestetal partiell zu ihrem Einzugsgebiet zählen und somit von potenziellen Wettbewerbseffekten betroffen sind. Aufgrund der geringen Höhe von ca. 2 – 3 % ist aber sicher auszuschließen, dass die nur geringen Wettbewerbseffekte zu keinen Bestandsaufgaben führen werden. Mit Blick auf die Nahversorgungsstrukturen ist somit keine Verschlechterung zu erwarten.
- /// Gegenüber den Anbietern im **B-Zentrum Kassel-Bettenhausen** und hier primär gegenüber tegut und Aldi werden ebenfalls etwa 2 – 3 % Umsatzumverteilung zu erwarten sind. Wie in Kapitel IV.2. dargelegt, ist der zentrale Versorgungsbereich als wirtschaftlich und städtebaulich stabil einzustufen, was v. a. auf die Leistungsfähigkeit des Fachmarktzentrum Leipzig Straße 126 – 136 zurückzuführen ist. Entsprechend sind keine negativen Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,4 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten. Auch im Bereich der Randsortimente sind somit keine Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

Zusammenfassend resultiert daraus, dass durch das Gesamtvorhaben von Aldi keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereich zu erwarten sind. Ferner werden die Nahversorgungsstrukturen in Niestetal bzw. in Kassel oder das zentralörtliche Versorgungssystem nicht negativ beeinträchtigt.

3. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung

Für das Neubau- und Erweiterungsvorhaben von Aldi am Standort Hannoversche Straße sind die wesentlichen Prüfelemente der Landes- und Regionalplanung wie folgt zu bewerten:

/// **Zentralitätsgebot:** In begründeten Ausnahmefällen, z. B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen, ist eine Ausweisung von Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Der Planstandort liegt im **Grundzentrum Niestetal** im zentralen Ortsteil Sandershausen, sodass hier die **Ausnahmeregelung in Bezug auf die örtliche Grundversorgung** maßgeblich ist. Somit haben sich großflächige Einzelhandelsvorhaben nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Hier steht die kommunale Eigenversorgung im Vordergrund.

Für die Bewertung der Versorgungsfunktion des Aldi-Marktes ist dabei auf die Kunden- bzw. Umsatzherkunft abzustellen (=Kongruenzgebot). Für das Planvorhaben ist zu konstatieren, dass sich das betriebliche Einzugsgebiet primär auf das Gemeindegebiet von Niestetal und partiell auch auf Randbereiche von Kassel-Bettenhausen erstreckt. Diesbezüglich **stammen rd. 83 % des Vorhabenumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln aus Niestetal** (ca. 5,3 – 5,4 Mio. €). Damit dient der Projektstandort von Aldi bzw. das Planvorhaben ganz überwiegend der örtlichen Grundversorgung von Niestetal. Nur rd. 7 % werden aus den zu Kassel-Bettenhausen zählenden Wohngebieten erwirtschaftet (ca. 0,5 Mio. €). Weitere ca. 10 % sind Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes, wobei davon auszugehen ist, dass diese auch aus Kassel bzw. den nördlichen und östlichen Umlandgemeinden (u. a. Stauffenberg, Kaufungen) her stammen. Für die Nichtlebensmittelsortimente ist von einer vergleichbaren Kunden- bzw. Umsatzherkunft auszugehen. In der Zusammenschau ist festzuhalten, dass das **Zentralitätsgebot bzw. Kongruenzgebot eingehalten** wird.

/// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Ihre Standorte müssen mit dem im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen liegen (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) und nach Möglichkeit in das ÖPNV-Netz integriert sein (städtebauliches Integrationsgebot).

Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 nicht in einem ausgewiesenen 'Siedlungsbereich'. Somit wird das **siedlungsstrukturelle Integrationsgebot zunächst nicht eingehalten**. Allerdings ist mit Blick auf die umliegenden Bebauungsstrukturen festzuhalten, dass im unmittelbaren Standortumfeld durchmischte Nutzungen

etabliert sind. Neben gewerblichen Bereichen ist insbesondere auf das derzeit in Entstehung befindliche Wohnquartier Sonnenallee mit ca. 112 Wohneinheiten hinzuweisen, sodass eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu Siedlungsgebieten besteht. Ferner übernimmt der Standort, ebenso wie die weiteren an der Hannoverschen Straße gelegenen Lebensmittelmärkte, auch fußläufige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete von Niestetal sowie z. T. Kassel-Bettenhausen (jeweils Beginn der Wohnbebauung rd. 250 m entfernt), wenngleich die Märkte von Edeka, Aldi und Lidl überwiegend PKW-Kunden orientiert sind. Somit bestehen Anhaltspunkte, dass – im Falle einer entsprechenden Fortschreibung des Regionalplans Nordhessen – das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot eingehalten werden könnte. Darüber hinaus ist ein direkter Anschluss an den ÖPNV gegeben, da auf Höhe des Planstandortes die Bushaltestelle „Sandershausen SMA“ gelegen ist. Entsprechend wird das **städtebauliche Integrationsgebot erfüllt**.

- /// **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihren zentralen Versorgungsbereichen ausüben. Wie in vorangegangenen Kapiteln dargestellt, gehen mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche einher. Ebenso werden keine Zentrale Orte in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. **Das Beeinträchtungsverbot gemäß LEP Hessen und Regionalplan Nordhessen wird somit eingehalten.**

Ergänzend zu den vorangegangenen Prüfkriterien gem. LEP Hessen 2000 sind folgende Besonderheiten des in **Fortschreibung befindlichen LEP (4. Änderung)** zu erläutern³⁵:

- /// **Zentralitätsgebot:** Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Für das Grundzentrum Niestetal wird diesbezüglich im Regionalplan das gesamte Gemeindegebiet als zentraler Ortsteil genannt. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² unterschreitet das Aldi-Vorhaben diese Größenordnung nicht und ist demnach in Niestetal zulässig.
- /// **Integrationsgebot:** Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind weiterhin nur in regionalplanerisch festgelegten Vorranggebieten Siedlung zulässig. Ausnahmen dazu bilden teilintegrierte Standorte (vgl. Kapitel I.2.2). Diesbezüglich ist für das Aldi-Vorhaben folgendes festzuhalten:
 - Der Standort des Aldi-Marktes befindet sich im direkten Lagezusammenhang mit dem im Bau befindlichen Wohnquartier Sonnenallee (ca. 112 Wohneinheiten),

³⁵ Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel (4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000) vom 3. Februar 2020

welches auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hannoverschen Straße entsteht. Die Wohngebiete von Sandershausen und Kassel-Salzmanshausen liegen jeweils rd. 250 m entfernt.

- Die gesamte südöstliche Straßenseite der Hannoverschen Straße ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als 'Siedlungsbereich' gekennzeichnet. Somit liegt der Aldi-Markt bzw. das geplante Sondergebiet für diesen Standort im 'unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten' und ist somit als 'teilintegrierter Standort' zu bewerten.³⁶
- Weiterhin verfügt der Aldi-Standort über eine direkte bzw. ortsübliche Anbindung an den ÖPNV und weist auch einen fußläufigen Einzugsbereich auf (ca. 1.970 Einwohner im 700 m Radius zzgl. ca. 210 – 230 Einwohner des Wohnquartiers Sonnenallee)

Nach gutachterlicher Auffassung trifft somit die Definition eines 'teilintegrierten Standortes' für Aldi zu. Ausnahmsweise kann hier die Entwicklung von Aldi zulässig sein, insofern keine geeigneteren Standorte zur Verfügung stehen. Dies ist für Sandershausen nicht der Fall (vgl. nachfolgendes Kapitel). Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um die Modernisierung und Erweiterung eines bestehenden Marktes und keine Neuansiedlung.

4. Vereinbarkeit mit den Zielen des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren)

Abschließend ist die Vereinbarkeit mit den Zielen des KEP-Zentren 2015 zu prüfen. Bei dem **Planstandort Hannoversche Straße in Niestetal** handelt es sich diesbezüglich zunächst um einen **dezentralen, nicht integrierten Standort in autokundenorientierter Lage (aL)**.³⁷ Der KEP-Zentren 2015 gibt im Hinblick auf „Siedlungsräumlich nicht integrierte / dezentrale Standorte“ folgende branchen- und standortbezogene Empfehlungen:³⁸

„Siedlungsräumlich nicht integrierte / dezentrale Standorte: Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen, ihrer Funktionsfähigkeit sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an den siedlungsräumlich nicht integrierten / dezentralen Standorten die Ansiedlung von weiteren Betrieben mit

³⁶ In den Begründungen für Ziel 6-3 wird explizit die Variante „gewerbliche Fläche, die an Wohngebiete angrenzt“ als Beispiel für einen teilintegrierten Standort genannt.

³⁷ Vgl. KEP Zentren 2015, S. 57

³⁸ vgl. Zweckverband Raum Niestetal (ZRK), Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) 2015, Einzelhandels- und Zentrenkonzept; GMA-Gutachten zur Fortschreibung des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren), Teil I: Gutachten, April 2015, S. 84 f.

nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen.

An diesen Standorten sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes im ZRK-Gebiet grundsätzlich möglich sein (sorgfältige Einzelfallprüfung), wobei einer Lenkung auf etablierte Einzelhandelsstandorte der Vorrang zu geben ist, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. **Zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und des Standortes ist den bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit nach Einzelfallprüfung einzuräumen. Diese Erweiterungen sind jedoch auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen.“**

Erläuternd dazu heißt es:

„Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der **Untersuchung des konkreten Einzelfalls** abzuleiten. Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ist zunächst zu bewerten, ob infolge eines Erweiterungsvorhabens wesentliche Beeinträchtigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind und ob sich das Vorhaben im Verhältnis angemessen darstellt. In diesem Zusammenhang gilt es auch darzustellen, ob sich die Standortqualität und damit die Marktbedeutung des zur Erweiterung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebes nennenswert verbessern könnten. Dies ist im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen.“

Der geplante Ersatzneubau von Aldi am bestehenden Standort Hannoversche Straße und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung dienen nach gutachterlicher Einschätzung durchaus einer **Anpassung an aktuelle Markterfordernisse**. So weisen moderne Discountmärkte oftmals Größenordnungen zwischen 1.000 und 1.500 m² VK auf bzw. wird regelmäßig beabsichtigt, diese – falls standortseitig möglich – auf diese Größe zu erweitern (vgl. Kapitel I.3). Der Nachholbedarf für das Aldi-Objekt wurde diesbezüglich auch schon im „Einzelhandels- und Wirtschaftsentwicklungskonzept für die Gemeinde Niestetal“³⁹ festgestellt. Mit dem geplanten Aldi-Neubau mit ca. 1300 m² VK entstünde ein leistungsfähiger Versorgungsstandort für die Grundversorgung von Niestetal, der auch partiell Nahversorgungsfunktionen übernimmt (vgl. Kapitel II.2).

Die mit dem Vorhaben verbundenen wettbewerbliche Effekte werden sich weiterhin v. a. gegenüber den an der Hannoverschen Straße Lebensmittelmärkten von Edeka und Lidl bzw. auch Rewe niederschlagen, wobei in den vorangegangenen Kapiteln nachgewiesen wurde, dass daraus keine Betriebsabschmelzungen zu erwarten sein werden. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche u. a. in Kassel bzw. auf die wohnortnahe Versorgung in Niestetal und im Umland sind ferner auszuschließen.**

³⁹ Entwurf vom 08.11.2019, GMA-Gutachten, S. 65

Die Standorteinschätzung gem. KEP Zentren 2015 basiert auf der im **Jahr 2015 festgestellten örtlichen Situation**. Dabei war das überwiegend gewerbliche Umfeld ohne Wohnfunktionen maßgeblich für die Einstufung als nicht integrierte autokundenorientierte Lage. Mit dem aktuell im Bau befindlichen „Wohnquartier Sonnenallee“ entsteht ein verdichteter Wohnbereich aus 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ca. 112 Wohneinheiten in unmittelbarer Nachbarschaft zu Aldi, sodass sich der Umfeldcharakter des Standortes wandelt. **Somit bestehen Anhaltspunkte, den Standort zukünftig als integrierte Lage einzustufen**, wenngleich die PKW-Erreichbarkeit weiterhin von großer Bedeutung ist.

In diesem Zusammenhang ist nochmals auf die Nahversorgungssituation und die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten für Lebensmittelmärkte in Niestetal-Sandershausen einzugehen. So wurden mit der Erarbeitung des „**Einzelhandels- und Wirtschaftsentwicklungskonzept für die Gemeinde Niestetal**“ (Entwurf) auch die Möglichkeiten einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der Ortsmitte Sandershausen untersucht (Standorte Hannoversche Straße / Friedhofsweg und Hannoversche Straße / Kirchplatz). Grundsätzlich wurden die Potenziale für die Entwicklung eines neuen, bisher nicht in Niestetal vertretenen Lebensmittelmarkt-Betreibers als nicht realistisch eingeschätzt. Nach Eignungsprüfung der Standortbereiche (u. a. Grundstücksgröße, Stellplatzanzahl, Anlieferung) für die Entwicklung eines modernen Lebensmittelmarktes konnten auch wegen der Wettbewerbssituation keine Perspektiven aufgezeigt werden. Hingegen wurde eine Bestandssicherung der schon in Sandershausen bestehenden Lebensmittelmärkte empfohlen⁴⁰ bzw. diese ggf. zu ertüchtigen, da sie – wie im Falle von Aldi, Hannoversche Straße – Modernisierungsbedarf aufweisen. Diesbezüglich konnte durch Einzelfallprüfung des Aldi-Vorhabens mittels vorliegender Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden, dass keine schädlichen städtebaulichen Effekte zu erwarten sind.

⁴⁰ Vgl. ebd., 94

VI. Zusammenfassung

<p>Planvorhaben / Planstandort</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Ersatzneubau des Aldi-Lebensmitteldiscounters in Sandershausen (Gemeinde Niestetal), Standort Hannoversche Straße in Nahlage zur Stadt Kassel /// Erweiterung von aktuell rd. 880 m² Verkaufsfläche (VK) auf ca. 1.300 m² VK 								
<p>Rechtsrahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 								
<p>Rahmenbedingungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Gemeinde Niestetal: Grundzentrum, ca. 11.100 Einwohner, Einwohnerzuwachs prognostiziert, u. a. Wohnbauprojekt Sonnenallee benachbart zum Projektstandort (112 Wohneinheiten) /// Einzelhandelsstrukturen: Neben Aldi mit Lidl und Edeka zwei weitere Lebensmittelmärkte an der Hannoverschen Straße, Rewe in der Ortsmitte Sandershausen; EDEKA-Lebensmittelmärkte in der Ortsmitte Heiligenrode; ergänzend kleinere Lebensmittelgeschäfte 								
<p>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone I: ca. 6.060 Personen ▪ Zone II: ca. 6.670 Personen /// Kaufkraftpotenzial Food im Einzugsgebiet ca. 28,6 Mio. €, davon Zone I: ca. 13,8 Mio. € / Zone II: ca. 14,8 Mio. € 								
<p>Umsatzerwartung</p>	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.300 m² VK: ca. 8,1 Mio. €, davon ca. 6,5 Mio. € Food und ca. 1,6 Mio. € Nonfood /// Durch die Erweiterung wird ein Umsatzzuwachs von insgesamt ca. 1,7 Mio. € im Lebensmittelbereich erwartet (worst-case-Ansatz). 								
<p>Umsatzumverteilungseffekte</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Einzugsgebiet</td> <td style="text-align: right;">max. 7 - 8 %</td> </tr> <tr> <td>▪ NVL Heiligenrode</td> <td style="text-align: right;">ca. 3 %</td> </tr> <tr> <td>Untersuchungsraum</td> <td style="text-align: right;">ca. 2 – 3 %</td> </tr> <tr> <td>▪ ZVB B-Zentrum Bettenhausen</td> <td style="text-align: right;">ca. 2 – 3 %</td> </tr> </table>	Einzugsgebiet	max. 7 - 8 %	▪ NVL Heiligenrode	ca. 3 %	Untersuchungsraum	ca. 2 – 3 %	▪ ZVB B-Zentrum Bettenhausen	ca. 2 – 3 %
Einzugsgebiet	max. 7 - 8 %								
▪ NVL Heiligenrode	ca. 3 %								
Untersuchungsraum	ca. 2 – 3 %								
▪ ZVB B-Zentrum Bettenhausen	ca. 2 – 3 %								
<p>Bewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO</p>	<p>Die durch das Neubau- und Erweiterungsvorhaben von Aldi ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Lebensmittelanbietern in Niestetal bzw. in Kassel-Bettenhausen (max. 7 - 8 %) werden zu keiner direkten vorhabeninduzierten Aufgabe eines Nahversorgungsbetriebes und damit zu keiner Schwächung der wohnortnahen Versorgung führen. Sowohl Anbieter in Nahversorgungslagen als auch in Streulagen im Einzugsgebiet werden nicht nachhaltig geschädigt.</p> <p>Gegenüber Anbietern im zentralen Versorgungsbereich B-Zentrum Kassel-Bettenhausen treten Umsatzumverteilungseffekte von ca. 2 – 3 % auf, woraus keine Schädigung dieses zentralen Versorgungsbereiches i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO abzuleiten ist. Schädliche Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes können in jedem Fall ausgeschlossen werden. Auch werden die Zentralen Orte in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.</p>								

Verzeichnisse

	Seite
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Projektstandort Aldi, Hannoversche Straße	18
Foto 2: Zufahrt zum Planstandort an der Hannoverschen Straße	18
Foto 3: Wohnbauvorhaben „Quartier Sonnenallee“ östlich von Aldi	18
Foto 4: Bushaltestelle „Sandershausen SMA“ und kik-Markt südlich	18
Foto 5: Lidl-Markt, Hannoversche Straße nordöstlich von Aldi	18
Foto 6: Wohnnutzung nordöstlich (Ortslug Sandershausen)	18
Foto 7: Firmengelände SMA westlich von Aldi	18
Foto 8: Edeka-Markt, Hannoversche Straße südlich von Aldi	18
Foto 9: Fachmarktzentrum Leipziger Straße 126 - 136	27
Foto 10: Kassel-Bettenhausen, Leipziger Straße	27
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Zentrale Versorgungsbereiche im Standortumfeld des Planstandortes gemäß KEP-Zentren 2015	11
Karte 2: Lage von Niestetal und zentralörtliche Strukturen der Region	16
Karte 3: Lage des Planstandortes und Umfeldnutzungen	19
Karte 4: Einzugsgebiet und projektrelevante Wettbewerbssituation	24
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	13
Tabelle 2: Projektrelevante Angebotssituation in Untersuchungsraum	25
Tabelle 3: Verkaufsflächen und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet nach Lagen	28
Tabelle 4: Umsatzprognose Aldi mit ca. 1.300 m ² Verkaufsfläche anhand des Marktanteilkonzeptes	32
Tabelle 5: Umsatzumverteilungen und Umsatzherkunft des Vorhabens von Aldi mit ca. 1.300 m ² Verkaufsfläche	35