

**Zweckverband  
Raum Kassel**



Kommunaler Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015  
Einzelhandels- und Zentrenkonzept





## **Zweckverband Raum Kassel**

Ständeplatz 13  
34117 Kassel  
Tel.: 0561-10970-0  
Fax.: 0561-10970-35  
E-Mail: [info@zrk-kassel.de](mailto:info@zrk-kassel.de)  
[www.zrk-kassel.de](http://www.zrk-kassel.de)  
02/2016

## Inhalt

1. Einführung .....	04
2. Einbindung in die Regionalplanung .....	05
3. Zentralitätsstufen der Raumordnung .....	06
4. Entwicklungsziele .....	07
5. Gutachten GMA 2014 .....	08
5.1 Vorgehen .....	08
5.2 Erkenntnisse .....	09
6. Handlungsprogramm .....	10
6.1 Sicherung der Nahversorgung .....	10
6.2 Planungsrechtliche Aufnahme in den FNP .....	11
6.3 Sortimentskonzept .....	11
6.4 Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)/Zentren .....	13
6.5 Begrenzung der Ansiedlungen in dezentrale Lagen .....	16
6.6 Umsetzung .....	18

## Anlagen

1. Rückblick KEP-Zentren .....	19
2. Zentrenstruktur-Kriterienkatalog .....	20
3. Karte 1: Erreichbarkeit der Nahversorgung .....	21
4. Karte 2: Zentrenstruktur .....	22
5. Zentrale Versorgungsbereiche .....	23

## 1. Einführung

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren) hat sich seit den 1980er Jahren als interkommunales Steuerungsinstrumentarium der Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgebiet bewährt und wurde auf der Grundlage von Fachgutachten mehrmals fortgeschrieben. Die vorliegende Fortschreibung 2015, die die 2007 beschlossene Fassung des KEP-Zentren ablöst, berücksichtigt die neuesten Entwicklungen im Einzelhandelsbereich und geht auf neue Herausforderungen und Konflikte ein. Insbesondere hervorzuheben sind hierbei die neu festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) im Verbandsgebiet. Die Darstellung und die Festsetzungen dieser zentralen Versorgungsbereiche bilden die Basis für ein räumlich-funktionales Konzept und Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Die seit 1980 jährliche Erfassung des Lebensmitteleinzelhandels, mit deren Hilfe rasch auf aktuelle Veränderungen der Märkte und Rahmenbedingungen reagiert werden kann, soll aufgrund der guten Erfahrungen fortgeführt werden. Als besonders hilfreich hat sich die Zusammenarbeit mit dem Fachbeirat zum KEP-Zentren erwiesen. Der Fachbeirat, bestehend aus Vertretern des Einzelhandelsverbandes, der IHK, des Regierungspräsidiums Kassel, der Stadt Kassel, des Landkreises Kassel und der Verbraucherberatung, diskutiert kritische Fragestellungen und Einzelfälle, überprüft sie hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des KEP-Zentren und spricht gegenüber der Verbandsverwaltung Empfehlungen aus.

Am 10. Februar 2016 beschloss die Verbandsversammlung einstimmig die Fortschreibung des KEP-Zentren. Auf der Grundlage des beschlossenen KEP-Zentren 2015 kann der erfolgreiche Kurs der Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahre im Raum Kassel fortgesetzt werden. Die Konzeptaufstellung wurde durch die umfangreiche und intensive Beteiligung des oben erwähnten Fachbeirats und der Verbandskommunen begleitet. Als Grundlage der Fortschreibung diente ein umfassendes Gutachten der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln.



Dirk Stochla  
Verbandsdirektor



## 2. Einbindung in die Regionalplanung

Bei der Einzelhandelsansiedlung bzw. -erweiterung und der planungsrechtlichen Ausgestaltung von Einzelhandelsstandorten besteht für die kommunale Bauleitplanung nach Baugesetzbuch (BauGB) die Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) und im Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) niedergelegt sind, sowie zur Berücksichtigung der darin formulierten Grundsätze.

Der RPN weist besonders auf das nachbarschaftliche Abstimmungsgebot und das Erfordernis regionaler Einzelhandelskonzepte hin. Soweit Einzelhandelsansiedlungen im Einklang mit solchen vorabgestimmten Konzepten wie dem KEP-Zentren stehen, gelten sie auch als mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen abgestimmt (Kapitel 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben, Unterhaltungs- und Versorgungseinrichtungen, Ziel 2 und Ziel 4, S.68 f.).

Die allgemeine Aufgabe der Regionalplanung, im Sinne der dezentralen Konzentration, die Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt in den Zentren der Städte und Gemeinden zu erhalten sowie eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern, wird durch den KEP-Zentren konkretisiert und operationalisiert.

Es erfolgt eine enge Abstimmung, gegenseitige Konsultation und Diskussion. Es zeigt sich, dass die unterschiedlichen Planungsebenen Ziele und Grundsätze vorgeben, die als städtebauliches Entwicklungskonzept (BauGB § 1 Absatz 6 Satz 11) auch als Grundlage der Bauleitplanung für den Zweckverband und seine Kommunen beschlossen werden kann.

Als neuer Bestandteil werden parzellenscharf abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche in den KEP-Zentren eingeführt. Diese haben durch die BauGB-Novellierungen in den Jahren 2004, 2007 und 2013 an Bedeutung gewonnen. Mit den rechtlichen Neuerungen verbunden ist ein Bedeutungszuwachs des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche vor negativen Auswirkungen (Kaufkraftabfluss), der Erhaltung und Entwicklung dieser und damit der Sicherung der Nahversorgung. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch bauplanungsrechtlich abgesichert werden (z.B. einfacher Bebauungsplan).

### 3. Zentralitätsstufen der Raumordnung

Im Verdichtungsraum Kassel weisen die Verbandskommunen unterschiedliche zentralörtliche Abstufungen auf. Grundlage dieser Einstufungen ist der Regionalplan Nordhessen 2009. Bei einigen zentralen Orten wurden mehrere Gemeindeteile oder auch die Kommune insgesamt als zentraler Ort ausgewiesen, da sich die zentralörtlich bedeutsamen und funktionsprägenden Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen über die Kommune verteilen.

<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Zentraler Ortsteil</b>
<b>Oberzentrum</b>	
Kassel	Stadt insgesamt
<b>Mittelzentren</b>	
Baunatal Vellmar	Altenbauna, Altenritte, Großenritte, Kirchbauna Stadt insgesamt
<b>Grundzentren</b>	
Ahnatal	Gemeinde insgesamt
Calden	Calden
Fuldabrück	Gemeinde insgesamt
Fuldataal	Ihringshausen/Simmershausen
Kaufungen	Gemeinde insgesamt
Lohfelden	Gemeinde insgesamt
Niestetal	Gemeinde insgesamt
Schauenburg	Hoof/Elgershausen

Die Einzelhandels- oder Arbeitsmarktzentralität und Verkehrsinfrastruktur (Erreichbarkeit) sind geeignete Parameter, um die Zentralitätsfunktionen eines Standortes zu kennzeichnen. Gleichzeitig spielen sie bei der nachhaltigen Stadtentwicklung und Sicherung von Innenstädten eine wesentliche Rolle (Attraktivität des Standortes) sowie der Ortskerne und Stadtteilzentren.

Die eigentliche Identifizierung von Mikrostandorten, also den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB), zur weiteren Sicherung und Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen leistet der KEP-Zentren.

## 4. Entwicklungsziele

Das zentrale Leitbild des KEP-Zentren ist unverändert die Nahversorgungszielsetzung. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Drogeriewaren) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) möglichst wohnortnah vorzuhalten, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner gegeben ist.

### **Ziel 1: Sicherung der Nahversorgung**

Das wohnungsnahe, also fußläufig erreichbare, Nahversorgungsangebot ist für die Bewohnerinnen und Bewohner aller Verbandskommunen zu sichern, zu fördern und gegebenenfalls wiederherzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der daraus resultierenden Überalterung der Bevölkerung steigt die Bedeutung eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes im Verbandsgebiet.

### **Ziel 2: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche**

Zentrale Versorgungsbereiche sind maßgeblich durch den Einzelhandel geprägt. Ihre Funktionen sind weiterhin zu stärken und zu entwickeln. Das ausgeglichene Netz zentraler Versorgungsbereiche für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Verbandsgebiet ist daher ebenfalls zu erhalten, zu fördern und dient der Sicherung der Nahversorgung.

### **Ziel 3: Begrenzung dezentraler Ansiedlungen**

Neue Ansiedlungen sind in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken, sodass deren Fortentwicklung gewährleistet wird. Dezentrale Ansiedlungen sind nur ausnahmsweise in integrierten Siedlungslagen möglich. Autoorientierte Standorte sind zu vermeiden.

Durch inhaltliche Zielvorgaben und Querbezüge wirkt der KEP-Zentren mittelbar über die anderen kommunalen Entwicklungspläne und Fachplanungen des ZRK, wie das Siedlungsrahmenkonzept (SRK) und den Verkehrsentwicklungsplan (VEP).

### **Außerdem formuliert der KEP-Zentren:**

- bindende Vorgaben für die Flächennutzungsplanung (Aufstellung und Änderungen),
- Festsetzungen von zentralen Versorgungsbereichen sowie nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zur Verfahrenssicherheit für Bauleitplanung und Bauaufsichtsämter und
- Orientierungshilfen für Investoren im Einzelhandelsbereich (Einbindung in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich).

## **5. Auftrag Gutachten GMA 2014**

Mit diesen Zielsetzungen als Vorgabe wurde im April 2014 die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Erstellung eines Gutachtens als Grundlage für die Fortschreibung des KEP-Zentren beauftragt.

### **5.1 Vorgehen**

Im Rahmen der Bearbeitung des Gutachtens wurde im Mai und Juni 2014 eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Verbandsgebiet sowie die Kartierung sonstiger zentrenprägender Nutzungen (z.B. Dienstleistungen, Gastronomie) und von Leerständen in den Zentren durchgeführt. Des Weiteren wurde eine telefonische Haushaltsbefragung zum Einkaufsverhalten bei Lebensmitteln durchgeführt. Von Juni bis August 2014 erfolgten zudem Gespräche mit Vertretern der angehörig Städte und Gemeinden, des Einzelhandelsverbandes Hessen-Nord, der Industrie und Handelskammer, des Regierungspräsidiums sowie wesentlicher Einzelhandelsbetriebe vor Ort. Im Rahmen der Bearbeitung konnten Daten des ZRK, der verbandsangehörig Städte und Gemeinden, des Hessischen Statistischen Landesamtes, des Statistischen Bundesamtes sowie der Bertelsmann-Stiftung herangezogen werden.

An der Auftragsvergabe und dem gesamten Verfahren waren der Fachbeirat KEP-Zentren und die Kommunen mehrfach beteiligt. Das Gutachten sollte vor dem Hintergrund der geänderten Rechts- und Planungsgrundlagen, nach denen zentrale Versorgungsbereiche auch in der Bauleitplanung dargestellt werden können, sowie vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren fortgeschrittenen Rechtsprechung zur Einzelhandelssteuerung erstellt werden. Des Weiteren sollten die aktuellen und perspektivischen Fragestellungen zur Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgebiet behandelt werden.

#### **Das Gutachten umfasst:**

- Erhebung und Analyse des Einzelhandelsbestandes, Berechnungen und Prognosen der Kaufkraftpotentiale im ZRK-Gebiet
- Einschätzung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels bis 2025
- Anpassung der Sortimentsliste für das Verbandsgebiet
- Überprüfung und (Neu-)Festsetzung der Standortstruktur und (Neu-)Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche mit Zentrenpässen



## 5.2 Erkenntnisse

Die Einwohnerzahl im Verbandsgebiet verzeichnete seit 2003 einen leichten Rückgang um ca. 1,1%. Grundsätzlich ist bis zum Jahr 2025 jedoch von einem beschleunigten Einwohnerrückgang auszugehen, der in den einzelnen Kommunen der Region Kassel unterschiedlich stark ausfällt, in der Summe aber das Einwohnerpotential im Verbandsgebiet reduzieren dürfte. Im Gegenzug sind die Verkaufsflächen erheblich gestiegen, allein für das Lebensmittelsegment wuchs die Gesamtverkaufsfläche in den vergangenen zehn Jahren von 125.250m<sup>2</sup> auf 148.900m<sup>2</sup>, was einem Anstieg um ca. 19% entspricht.

Aufgrund dessen und der aktuellen Ausstattung mit Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel sollten aus planerischer Sicht perspektivisch qualitative Verbesserungen der Lebensmittelangebote und das Streben nach einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Fokus stehen und nicht die Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelmärkte (siehe dazu Karte 1 „Erreichbarkeit der Nahversorgung“). Das Gutachten zeigt Defizite in dem für die Nahversorgung wichtigen Lebensmittel- und Drogeriesegment auf und formuliert Handlungsempfehlungen für Kasseler Stadtteile und die verbandsangehörigen Städte und Gemeinden.

Dafür steigt die Bedeutung der räumlichen Versorgungssituation, insbesondere der fußläufigen Nahversorgung in Anbetracht des demografischen Wandels. Mit der Sicherung wohnortnaher Versorgung soll die Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgebiet gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen räumlich sinnvoll gesteuert werden.

Kriterien zur Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche sind deren Versorgungsgebiet, der vorhandene Branchenmix, die Ausstattung mit strukturprägenden Betrieben, die Komplementärnutzungen sowie verkehrliche Rahmenbedingungen (v.a. ÖPNV-Erreichbarkeit) (vgl. Anl. 2).

Je nach Ausprägung werden die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlichen Kategorien zugeordnet, in denen letztlich auch unterschiedliche Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten angewandt werden sollen. Einzelhandelsbetriebe, die keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden konnten, sind in Nahversorgungslagen, integrierten Lagen oder dezentralen Lagen definiert. (vgl. Kap. 6.4)

In dem Gutachten sind detaillierte Aussagen zu der Versorgungssituation sowie zu den Entwicklungszielen und -defiziten in den Städten und Gemeinden des Verbandsgebiets be-

nannt. Außerdem werden die zentralen Versorgungsbereichen anhand von Zentrenpässen ausführlichst beschrieben. Diese Analysen dienen als Grundlage für die Bewertung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben.

## **6. Handlungsprogramm**

Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gebiet des ZRK dient das Handlungskonzept des KEP-Zentren als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Die Basis des Handlungskonzepts bilden zum einen die Sortimentsliste des ZRK, zum anderen die festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche. Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte das Hauptaugenmerk auf die Bestandssicherung und ggf. Modernisierung gelegt werden.

Der Entwicklungsplan KEP-Zentren wendet sich an alle Akteure im Bereich Handelsentwicklung, die in ihrem Aufgabenbereich entsprechende Maßnahmen vorbereiten und umsetzen:

- ZRK und Verbandskommunen über den Flächennutzungsplan und die B-Pläne (planungsrechtliche Steuerung nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit Sondergebieten bzw. nach § 7 Baunutzungsverordnung mit Kerngebieten) in Abstimmung mit der Regionalplanung
- Die Bauaufsichtsämter der Stadt Kassel und des Landkreises Kassel (Genehmigung von Bauanträgen) auch im Zusammenhang mit ZRK und Verbandskommunen (Einvernehmen nach § 36 BauGB)
- Die örtlichen Einzelhändler, Gewerbeverbände und Ortsbeiräte
- Investoren in neue Handelsflächen (Orientierung an den vorgegebenen Zentren)

### **6.1 Sicherung der Nahversorgung**

Das fußläufige Nahversorgungsangebot soll in den Verbandskommunen gesichert, gefördert und gegebenenfalls wiederhergestellt werden, sodass ein möglichst flächendeckendes Nahversorgungsnetz dauerhaft bestehen kann. In der Karte „Erreichbarkeit der Nahversorgung“ ist die aktuelle Situation der räumlichen Versorgung dargestellt. Ein großer Teil der Einwohner kann als versorgt bezeichnet werden; dennoch sind Ortsrandlagen und die ländlich geprägten Orte teilweise unterversorgt (z.B. Ehrsten, Fürstenwald in der Gemeinde

Calden, Simmershausen, Wahnhausen in der Gemeinde Fulda). Auch wenn in den Kommunen ein Handelsstandort am Ortsrand liegt, ist dieser für die überwiegende Zahl der Einwohner nicht mehr fußläufig zu erreichen (z.B. in Schauenburg-Hoof oder Oberkaufungen). Auch hat der Rückzug von Lebensmittelmärkten an den Siedlungsrand (wie z.B. in Ahnatal-Weimar, Oberkaufungen oder Schauenburg-Hoof) dazu geführt, dass diese Märkte für die überwiegende Zahl der Einwohner nicht mehr fußläufig erreichbar sind.

## 6.2 Planungsrechtliche Aufnahme in den FNP

Wenn Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung dienen, das Nahversorgungsnetz ergänzen und keine schädlichen Auswirkungen auf vorhandene zentrale Versorgungsbereiche haben, können Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in siedlungsräumlich integrierten Lagen errichtet werden.

- Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> können in allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten angesiedelt werden (siedlungsräumlich integrierte Lagen).
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> sind als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) auszuweisen.
- Lebensmittelvollsortimenter inkl. Getränkemarkt und weiteren Anbietern sind bis 2.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Sie werden als SO-Nahversorgung ausgewiesen.
- Einzelhandelsbetriebe in Kombination aus Lebensmittelvollsortimentern und/oder Discountern mit einer Verkaufsfläche zwischen 800 m<sup>2</sup> und 2500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind als SO-Läden auszuweisen.

## 6.3 Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die Grundlage zur Beurteilung künftiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben. In der Liste ist differenziert nach zentrenrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sie orientiert sich an der regionalen Situation.

### zentrenrelevante Sortimente

#### nahversorgungsrelevant

- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel inkl. Apothekewaren, Wasch- und Putzmittel)
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Tabakwaren

#### innenstadtrelevant

- Angelartikel, Jagdartikel, Jagdbedarf
- Augenoptik
- Babyartikel, Kinderartikel (außer Kinderwagen, Kindersitze)
- Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Briefmarken
- Bücher/Zeitschriften
- Bürobedarf/Papier/Schreibwaren inkl. Schulbedarf
- Elektrohaushaltswaren, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik) (nur Kleingeräte)
- Fotogeräte, Videokameras, Fotos/Fotowaren, optische Erzeugnisse und Zubehör, Bild- und Tonträger
- Geschenkartikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwäsche
- Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten
- medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Musikalien
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe

### nicht zentrenrelevante Sortimente \*)

- Antennen, Satellitenanlagen
- Boote und Zubehör
- Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z.B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)
- Campingartikel
- Computer
- Elektrogroßgeräte/„weiße Ware“ (sperrige Haus- und Küchengeräte wie z.B. Herde, Öfen, Kühlschränke, Waschmaschinen)
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik/Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune
- Holz/Naturhölzer
- Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Bad-einrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Markisen
- Kinderwagen, Kindersitze
- Kfz-/Motorradzubehör
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Matratzen, Bettwaren
- Möbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
- Pflanzen (Zimmer, Beet, Balkon), Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel, Erde, Torf
- Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tier-nahrung

- Baustoffe, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Kfz-Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge
- Landmaschinen, Maschinen, Werkzeuge (größtenteils)
- Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Reifenhandel

\*) Aufzählung nicht abschließend

■ nach KEP-Zentren in Gewerbegebieten zulässig, jedoch ohne zentrenrelevante Randsortimente

## 6.4 Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)/Zentren

Die ZVB sind städtebaulich integriert in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch ein hohes Nachfragepotential im fußläufigen Einzugsbereich aus.

Für die **Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches** gelten folgende Kriterien:

- Angebotsdichte/-vielfalt
- Nutzungsmix öffentliche / private Versorgungseinrichtungen (Multifunktionalität)
- Kompaktheit der Bebauung
- städtebauliche Prägung des Zentrums (Zentrencharakter)
- Aufenthaltsqualität
- Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, Pkw, ÖPNV)
- fußläufige Erlebbarkeit.

Die neu festgesetzten, parzellenscharf abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sind in ihrer Funktion zu stärken und zu entwickeln. Das ausgeglichene Netz zentraler Versorgungsbereiche für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Verbandsgebiet ist zu erhalten und zu fördern.

Es werden unterschiedliche und abgestufte Zentren- und Standortstrukturen im Verbandsgebiet ausgewiesen. Als zentrale Versorgungsbereiche werden -je nach ihrer Bedeutung- vier Abstufungen gewählt:

<b>A1- Zentrum</b> (Hauptzentrum)	Kassel-City/Innenstadt
<b>A2- Zentrum</b>	Kassel-Bad Wilhelmshöhe Baunatal-Mitte
<b>B- Zentrum</b>	Kassel-Bettenhausen Kassel-Friedrich-Ebert-Straße Kassel-Südstadt Kassel-Vorderer Westen



**B- Zentrum**

Kassel-Wehlheiden  
Vellmar-Rathausplatz

**C- Zentrum (Nahversorgungszentrum)**

Ahnatal-Heckershausen  
Fuldatal-Ihringshausen  
Kassel-Harleshausen  
Kassel-Kirchditmold  
Kassel-Niederzwehren  
Kassel-Wesertor  
Kaufungen-Niederkaufungen  
Kaufungen-Oberkaufungen  
Lohfelden-Hauptstraße  
Lohfelden-Lange Straße  
Schauenburg-Elgershausen  
Vellmar-Obervellmar

Die exakten Abgrenzungen und Begründungen der zentralen Versorgungsbereiche befinden sich einschließlich der Zentrenpässe im Anhang (vgl. Anl. 5). Die Zentrenpässe charakterisieren den jeweiligen ZVB und definieren dessen Entwicklungsmöglichkeiten.

Des Weiteren stellen die **Nahversorgungslagen** ein Grundelement der weiteren Einzelhandelsentwicklung dar. Sie besitzen aufgrund des vorhandenen Angebots unterschiedlicher Nutzungen eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung und sind daher ebenfalls bei der Standortentwicklung zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu sichern. Die Nahversorgungslage Vellmar-Niedervellmar gilt es zukünftig zu entwickeln.

Nahversorgungslagen befinden sich in:

Ahnatal-Weimar	Kassel-Marbachshöhe
Baunatal-Altenritte	Kassel-Nord-Holland
Baunatal-Großenritte	Kassel-Oberzwehren
Fuldabrück-Dennhausen	Kassel-Philippinenhof-Warteberg
Kassel-Brückenhof	Kassel-Rhönplatz
Kassel-Forstfeld	Kassel-Waldau
Kassel-Helleböhn	Kassel-Wolfsanger
Kassel-Jungfernkopf	Niestetal-Heiligenrode
	Vellmar-Niedervellmar

Außerdem befinden sich Anbieter des täglichen Bedarfs in weiteren **siedlungsräumlich integrierten Lagen (IL)**.

Für das **A1-Zentrum** gelten grundsätzlich keine Beschränkungen oder städtebaulichen Bedenken hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen, wobei Großprojekte hinsichtlich ihrer Auswirkungen und möglicher Lageverschiebungen innerhalb der Kasseler Innenstadt untersucht werden sollten.

In **A2-Zentren** muss die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Einzelfall entschieden werden.

Die Ansiedlung von großflächigen Betrieben in **B-Zentren** ist grundsätzlich im Einzelfall zu betrachten.

In **C-Zentren** ist die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig. Die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten setzt voraus, dass die Entwicklungsfähigkeit mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gewahrt wird. Eine Einzelfallprüfung ist ebenfalls bei der Ansiedlung nicht großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten erforderlich.

In den **Nahversorgungslagen** und weiteren **siedlungsräumlich integrierten Lagen** ist die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig.

In den **dezentralen sonstigen Lagen** sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig, Betriebe mit einem Angebot an nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind zu prüfen.

Ansiedlung in ... mit ...		Zentrale Versorgungsbereiche				Sonstige Lagen	
		A1-Zentrum	A2-Zentrum	B-Zentrum	C-Zentrum	integr. Lagen/ Nahversorgungs- lagen	dezentrale Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig	✓	✓	○	○ <sup>1)</sup>	○ <sup>1) 2)</sup>	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	○	✗
zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig	✓	○	○	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	○	✗
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig	✓	○	○	✗	○ <sup>2)</sup>	○ <sup>2)</sup>
	nicht großflächig	✓	✓	✓	○	○	○

✓ Ansiedlung möglich

○ Einzelfallprüfung erforderlich

✗ Ansiedlung nicht möglich

1) nach Landesplanung ist die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in Grundzentren nur in begründeten Ausnahmefällen möglich, z.B. zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen

2) Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig (Ziel 2 des Regionalplans); grundsätzlich können großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die wegen ihres Einzugsbereiches nur im jeweiligen Oberzentrum zulässig wären, auch in den zentralen Orten zulässig sein (Ziel 2)

## 6.5 Begrenzung der Ansiedlung in dezentralen Lagen

Entwicklungen, die dem System der zentralen Versorgungsbereiche im Verbandsgebiet nicht folgen, sollten verhindert werden. Dezentrale Ansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten können zu Kaufkraftabfluss in den zentralen Versorgungsbereichen führen und diese schwächen.

In diesem Sinne kritische großflächige Einzelhandelsbetriebe sind: Einkaufszentren und Factory-Outlet-Center (FOCs) mit ihren fast ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten sowie Fachmarktzentren bzw. Spezialfachmärkte (z.B. Reitsport-, Fahrrad-, Golfmarkt) und Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, die in der Regel zentrenrelevante Randsortimente führen.

Die vorhandenen dezentral gelegenen **Einkaufszentren** sind das dez, RATIO-Land, Herkules Vellmar und Real am Franzgraben (Kassel-Wesertor). Sie sind im Flächennutzungsplan auf die aktuelle Verkaufsfläche und das genehmigte Sortiment festgeschrieben. Neuansiedlungen sind ausgeschlossen. Eine Erweiterung, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, soll nicht erfolgen. Können dabei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen werden, ist eine Einzelfallprüfung notwendig.

**Factory-Outlet-Center** haben eine Verkaufsfläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> und sind bestückt mit Läden der Produzenten, die überwiegend hochwertige Waren der zentrenrelevanten Sortimente direkt anbieten. Eine Ansiedlung eines FOC ist im Verbandsgebiet ausgeschlossen und wird auch im regionalen und überregionalen Bezug abgelehnt.

**Spezialfachmärkte** sollten auf ihre Verkaufsfläche und die entsprechend genehmigten zentrenrelevanten Randsortimente (max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) festgeschrieben werden. Des Weiteren sind derartige Vorhaben im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung sehr kritisch zu untersuchen, wobei zum einen die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten sind und zum anderen die Frage zu klären ist, inwieweit ein Flächenverbrauch von eigentlich für Gewerbe/Industrie vorzuhaltenden Flächen erfolgt.

**Bau-, Möbel- und Gartenmärkte** sind auf die aktuelle Verkaufsfläche und die genehmigten (zentrenrelevanten) Randsortimente (max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche) festgeschrieben. Neuansiedlungen sind ausgeschlossen. Eine Verlagerung ist nur dann möglich, wenn eine Liegenschaft dadurch städtebaulich vertretbar weiter-/wiedergenutzt wird (Gewerbeflächenrecycling) und am alten Standort weiterhin nur nicht zentrenrelevante Kernsortimente angeboten werden.

**Gewerbe- und Industrieflächen** sind, ihrer primären Funktion entsprechend, dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe sowie den Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Daher sind Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen. Sonstige kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (vgl. Kap. 6.3: Grau markierte Sortimente) sind baugebietsbezogen im Einzelfall zu prüfen.

## 6.6 Umsetzung

Basierend auf den Konzeptaussagen sollen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen gezielt gesteuert und für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich gestaltet werden. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung mittelfristig bis langfristig zu gewährleisten, wurde der KEP-Zentren 2015 von der Verbandsversammlung beschlossen und ist somit für die Städte und Gemeinden des ZRK **verbindlich** (§ 4 der Satzung des Zweckverbandes Raum Kassel).

Der KEP-Zentren formuliert bindende Vorgaben für die Flächennutzungsplanung (Neuaufstellung und Änderungen), Festsetzungen von zentralen Versorgungsbereichen und zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zur Verfahrenssicherheit für **Bauleitplanung** und Bauaufsichtsämter. Außerdem werden die Ausstattungssituation und mögliche Entwicklungspotentiale vermittelt, die als Orientierungshilfen für Investoren im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich zu betrachten sind. Zur Absicherung der Einhaltung genehmigter Randsortimente sollte über städtebauliche Verträge die Nachweispflicht des jeweiligen Betreibers geregelt und bei Nichtbeachtung eine Konventionalstrafe vereinbart werden. Bauanträge und Bauvorhaben zu Einzelhandelsprojekten (Ansiedlung/Erweiterung) sind dem ZRK zur Kenntnis zuzuleiten. Bei Vorhaben mit entsprechend notwendigem FNP-Änderungsverfahren (Darstellung von SO-Gebieten) ist der Aufstellungsbeschluss über den Ausschuss für Planung und Entwicklung zu fassen. Bei Abweichungen vom KEP-Zentren lässt sich der Vorstand und die Verbandsversammlung bzw. der Ausschuss zur Verfahrensbeschleunigung vom **Fachbeirat** KEP-Zentren beraten.

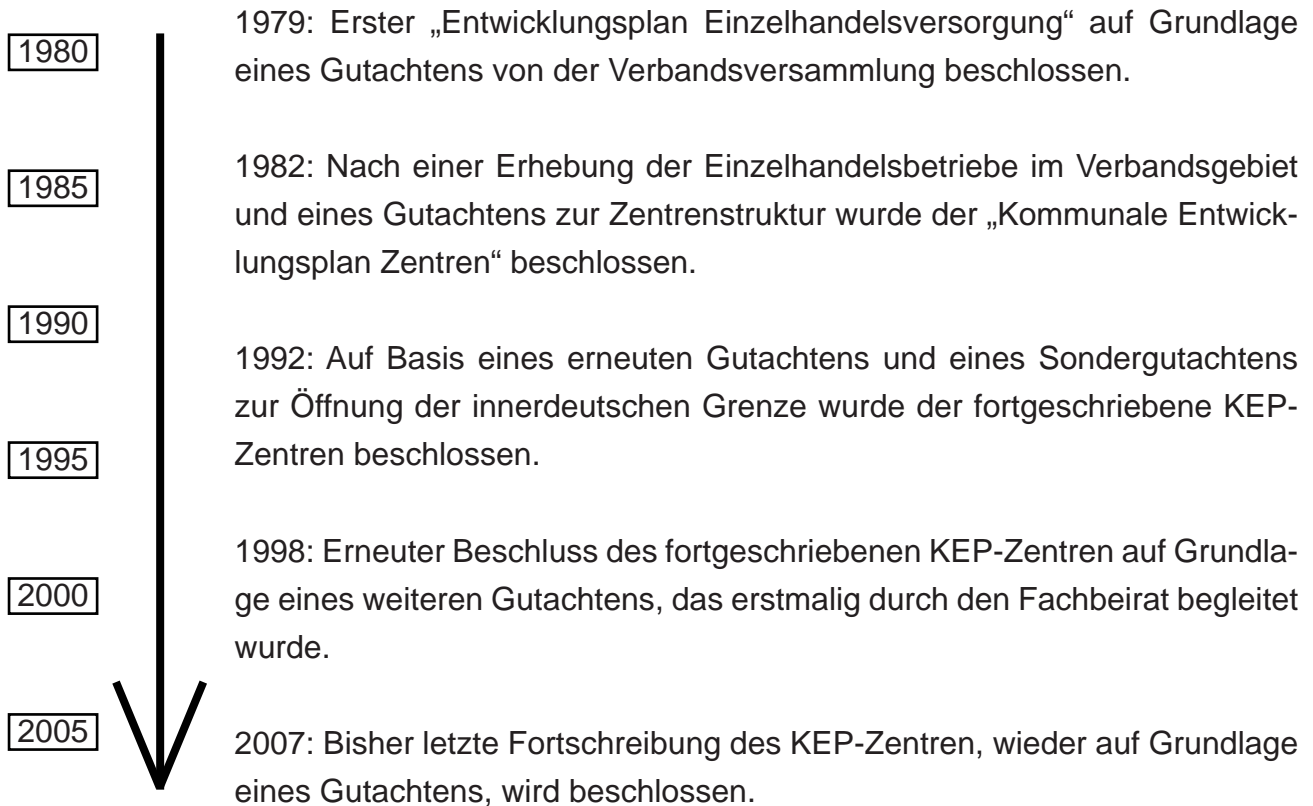
Eine **Erfassung** der Änderungen von Verkaufsflächen oder Nutzungen (z.B. Leerstände) soll in Form eines jährlichen Monitorings erfolgen. Durch diese Übersicht von Vollsortimenten, Discountern, Lebensmittelflächen in Einkaufszentren und sonstigen Angeboten kann ggf. zeitnah auf ungewollte Entwicklungen reagiert werden. Diese Fortschreibung wird auf der Internetseite des ZRK veröffentlicht, der Verbandsversammlung wird diese in ausführlicherer Form alle drei Jahre vorgelegt.

Der ZRK und die Verbandsmitglieder informieren die Bevölkerung und beraten mögliche Investoren über die Zielsetzung zur Förderung zentraler Bereiche und Entwicklungsmöglichkeiten für Handelsbetriebe auf der Grundlage des KEP-Zentren.

Der KEP-Zentren 2015 und das ihm vorausgegangene Gutachten der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, aus dem Jahr 2014 werden der Öffentlichkeit auf der Homepage des ZRK zur Verfügung gestellt.



## Anlage 1: Rückblick KEP-Zentren



## Anlage 2: Zentrenstruktur - Kriterienkatalog

Zentrentyp / Anforderungen	A1-Zentrum	A2-Zentrum	B-Zentrum	C-Zentrum
Versorgungsgebiet	gesamte Region, z.T. darüber hinausgehender Einzugsbereich	mehrere Stadtteile oder außerhalb Kassels gesamtstädtischer Einzugsbereich	mehrere Stadtteile oder außerhalb Kassels gesamtes Stadt-/Gemeindegebiet	ein Stadt-/Gemeindeteil
Branchenmix/ Sortimente Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sowohl breites als auch differenziertes und spezialisiertes Einzelhandelsangebot mit hoher Sortimenttiefe</li> <li>- Hauptzentrum als größte integrierte Geschäftslage der Gesamtregion</li> <li>- &gt;100.000 m<sup>2</sup> VKF gesamt</li> <li>- &gt;85 % der VKF entfällt auf Angebote mittel-/langfristigen Bedarfs</li> <li>- Angebote des kurzfristigen Bedarfs für Innenstadtbewohner und -besucher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwerpunkt auch bei Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs (&gt;2.000 m<sup>2</sup> VKF gesamt)</li> <li>- ca. 50 Betriebe</li> <li>- ca. 8.000 m<sup>2</sup> VKF gesamt (Richtwert)</li> <li>- breites und tiefes Sortiment bei Lebensmitteln und in vielen Non-Food-Branchen</li> <li>- großer Wochenmarkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwerpunkt auf Angeboten des kurzfristigen Bedarfs (&gt;50 % der VKF)</li> <li>- 25 Betriebe oder mehr</li> <li>- ca. 4.000 m<sup>2</sup> VKF gesamt (Richtwert)</li> <li>- breites Sortiment bei Lebensmitteln und in mehreren Non-Food-Branchen (auch des mittel- und langfristigen Bedarfs)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deutlicher Schwerpunkt auf Angeboten des kurzfristigen Bedarfs (i.d.R. &gt;70 % der VKF)</li> <li>- 5 Betriebe oder mehr</li> <li>- ab 800 m<sup>2</sup> VKF gesamt (Richtwert)</li> <li>- breites Sortiment bei Lebensmitteln mit mindestens 1 Lebensmittelmarkt</li> <li>- z.T. beschränktes Angebot von einzelnen Waren des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung)</li> </ul>
strukturprägende Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waren-/Kaufhäuser</li> <li>- spezialisierte Fachgeschäfte</li> <li>- Flagshipstores bzw. großflächige Fachgeschäfte nationaler oder internationaler Filialisten</li> <li>- Shoppingcenter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittelmärkte versch. Betriebsformen und -größen (z.B. Verbrauchermarkt, Supermarkt, Discounter, spezialisierte Fachgeschäfte)</li> <li>- Waren-/Kaufhaus oder Einkaufszentrum</li> <li>- weitere strukturprägende Betriebe in mehreren Branchen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mehrere Lebensmittelmärkte, davon ein Supermarkt</li> <li>- Drogeriemarkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Supermarkt und/oder Discounter</li> </ul>
Komplementärnutzungen	wie A2-Zentrum, zzgl. Einrichtungen mit gesamtregionaler und z.T. darüber hinausgehender Bedeutung, insgesamt vielfältiges privates und öffentliches Dienstleistungsangebot	wie B-Zentrum, zzgl. spezialisierte Angebote, insgesamt ausdifferenziertes Dienstleistungsangebot	wie C-Zentrum, zzgl. Angebote der weitergehenden Versorgung	Angebote der Grundversorgung, auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ÖPNV-Knotenpunkte</li> <li>- Regional-/Fernverkehr der Deutschen Bahn AG</li> <li>- Fußgängerzone</li> <li>- differenziertes Parkraumkonzept/Parkraumbewirtschaftung</li> <li>- Parkleitsystem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ÖPNV-Knotenpunkt mit mehreren Verkehrsarten</li> <li>- verkehrsberuhigte Bereiche (evtl. Fußgängerzone)</li> <li>- Parkraumkonzept (evtl. Parkhäuser)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ÖPNV-Haltepunkt (Bus/Tram)</li> <li>- Parkplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ÖPNV-Haltepunkt (Bus)</li> <li>- Straßenbegleitende Parkierungsflächen</li> </ul>