



Vorprüfung Ersatzneubau Aldi Lebensmittelmarkt in Vellmar, Zum Feldlager



Im Auftrag von: Aldi GmbH & Co. KG, Hann. Münden
Projektleitung: Monika Kollmar, Niederlassungsleitung
Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer
Datum: 20.08.2020

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorhabenbeschreibung und Aufgabenstellung	4
2. Makrostandort Vellmar	5
3. Mikrostandort Aldi, Zum Feldlager	6
4. Wettbewerbssituation	7
5. Einzugsgebiet des Aldi Vorhabens in Vellmar	8
6. Umsatzprognose	9
7. Umsatzumverteilungen und Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen	10
8. Bewertung aus Sicht der Raumordnung	11
9. Vereinbarkeit mit den Zielen des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren)	13
10. Zusammenfassung	14

1. Vorhabenbeschreibung und Aufgabenstellung

Die Firma Aldi Nord plant, ihre Filiale am **Standort Vellmar, Zum Feldlager**, zukunftsfähig zu machen, wobei die derzeitige Immobilie durch einen modernen Neubau ersetzt werden soll. In diesem Zuge ist eine **Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 980 m² auf 1.300 m²** geplant, womit das aktuelle Aldi-Filialkonzept umgesetzt werden soll. Im April 2020 erteilte daher die Aldi GmbH & Co. KG, Hann. Münden, der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur **Erarbeitung einer Vorprüfung des Vorhabens**. Die Vorprüfung ist als Vorstufe zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse gedacht und soll die wesentlichen Ergebnisse im Hinblick auf die Standortbewertung, Nachfrage- und Wettbewerbssituation sowie potenzielle Auswirkungen zusammenfassen.

Folgende Arbeitsschritte sind dabei zu bearbeiten:

- /// Bewertung des Makrostandortes und des Mikrostandortes
- /// Bewertung der projektrelevanten Angebots- und Nachfragesituation (Wettbewerb, Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial)
- /// Umsatzprognose und Berechnung der potenziellen Umsatzumverteilungseffekte
- /// Ersteinschätzung der potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- /// Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie des KEP Zentren 2015.

Foto 1: Aldi-Markt Zum Feldlager



GMA-Aufnahmen 2020

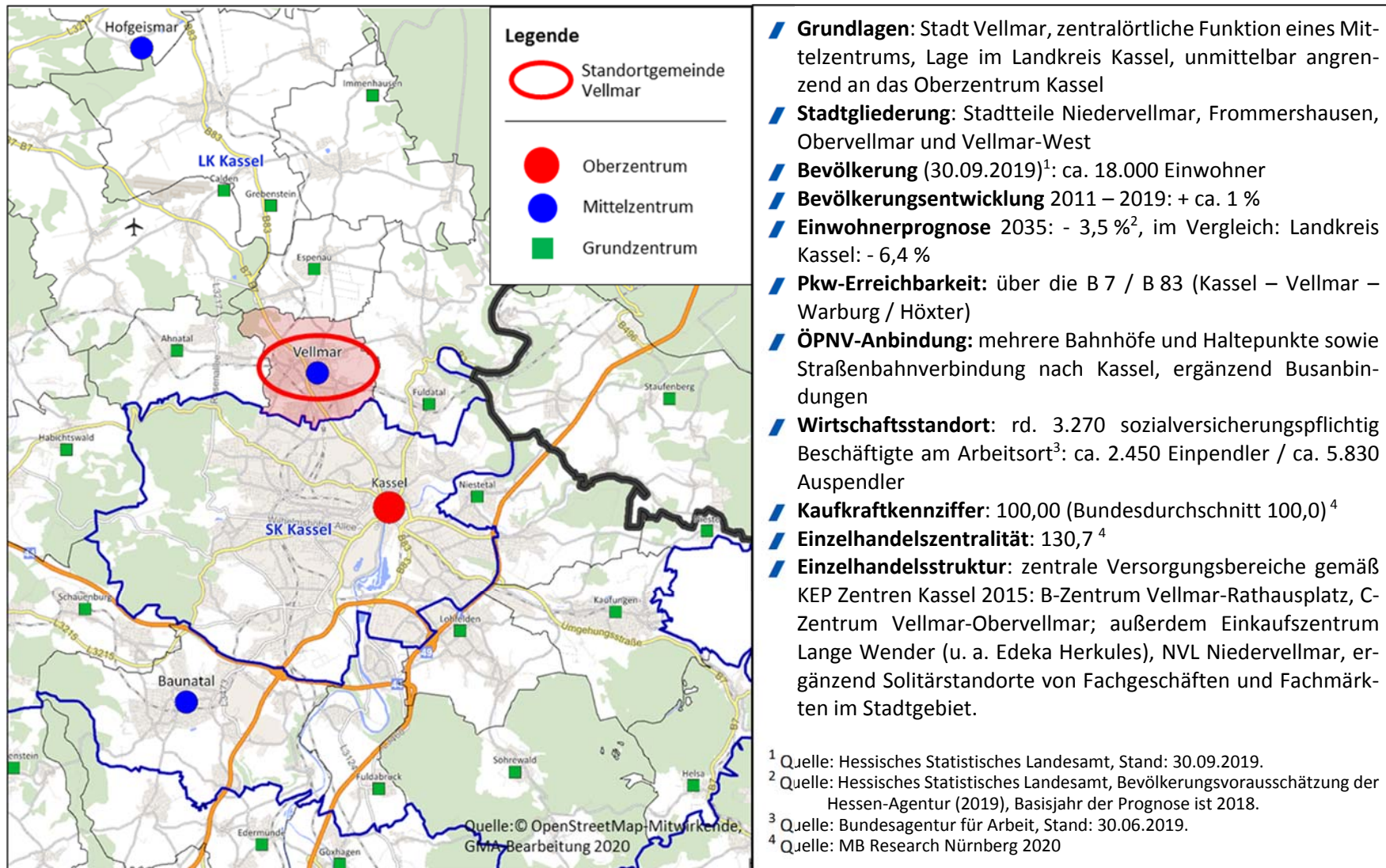
Foto 2: Zufahrt Zum Feldlager



Foto 3: Edeka Herkules



2. Makrostandort Vellmar



3. Mikrostandort Aldi, Zum Feldlager



- **Planstandort Aldi, Zum Feldlager 119:** Standort in Scharnierlage zwischen den Stadtteilen Obervellmar, Niedervellmar und Vellmar-West, Standort im Gewerbegebiet Lange Wender
- **Umfeldnutzungen überwiegend gewerblich:** nördlich u. a. A.T.U., Autovermietung Buchbinder, entfernter auch Herkules Getränkemarkt, dm Drogerie, E-Center Herkules; westlich u. a. Baustoffmarkt Hubenthal, PBS GmbH; südlich TÜV Hessen, DRK Rettungswache; östlich Zäsur der Bundesstraße B 7 / B 83
- **Wohnggebiete im Standortumfeld:** westlich überwiegend Wohngebiete von Vellmar-West, Entfernung ca. 200 – 300 m; östlich überwiegend Wohngebiete von Niedervellmar, Entfernung ca. 200 m, Anbindung durch straßenbegleitende Gehwege gewährleistet
- theoretisch auch **Nahversorgungsfunktion** für die umliegenden Stadtteile, ca. 3.130 Einwohner im 700 m-Radius*; allerdings Fußwegeverbindung durch trennende Verkehrsachsen (Bahn, Bundesstraße), hohe Verkehrsbelastung, Höhengefälle deutlich gehemmt
- **PKW-Erreichbarkeit:** Pkw- und Lieferzufahrt über Straße Zum Feldlager; sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Nahlage und Zufahrt zur Bundesstraße B 7 / B 83
- **ÖPNV-Anbindung:** Straßenbahnhaltestelle Dörnbergstraße ca. 100 m östlich, Bushaltestellen „Herkules EKZ“ ca. 300 m nördlich und „Hessenring“ ca. 300 m südwestlich

* Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Blockebene mit WIGeoGIS (GfK-Daten, Stand: 30.09.2018), GMA-Berechnung 2020
Weiterhin ist auf das Wohnbauvorhaben „Alte Ziegelei“ an der Warburger Straße, hinzuweisen. Hier entstehen ca. 154 Wohneinheiten im unmittelbaren Nahbereich von Aldi, Zum Feldlager (ca. 200 – 300 m südöstlich)

4. Wettbewerbssituation

Für den erweiterten Aldi-Markt ist eine moderate (Zone I) bis intensive Wettbewerbssituation (Zone II und Untersuchungsraum) festzuhalten.

- / **Zone I des Einzugsgebietes:** SB-Warenhaus Edeka-Center Herkules im Gewerbegebiet Lange Wender, rd. 600 m nördlich gelegen, leistungsstärkster Lebensmittelmarkt in Vellmar
- / **Zone II des Einzugsgebietes:** mehrere Standorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte, Discounter) mit im Wesentlichen Nahversorgungsfunktion für die jeweiligen Siedlungsbereiche von Vellmar und Kassel-Jungfernkopf
- / **Untersuchungsraum (Kassel Nord-Holland):**¹ Aldi-Markt (moderner Neubau), Niedervellmarer Straße, Lidl, Bunsenstraße und Netto, Schenkebier Stanne

Tabelle 1: Übersicht Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum

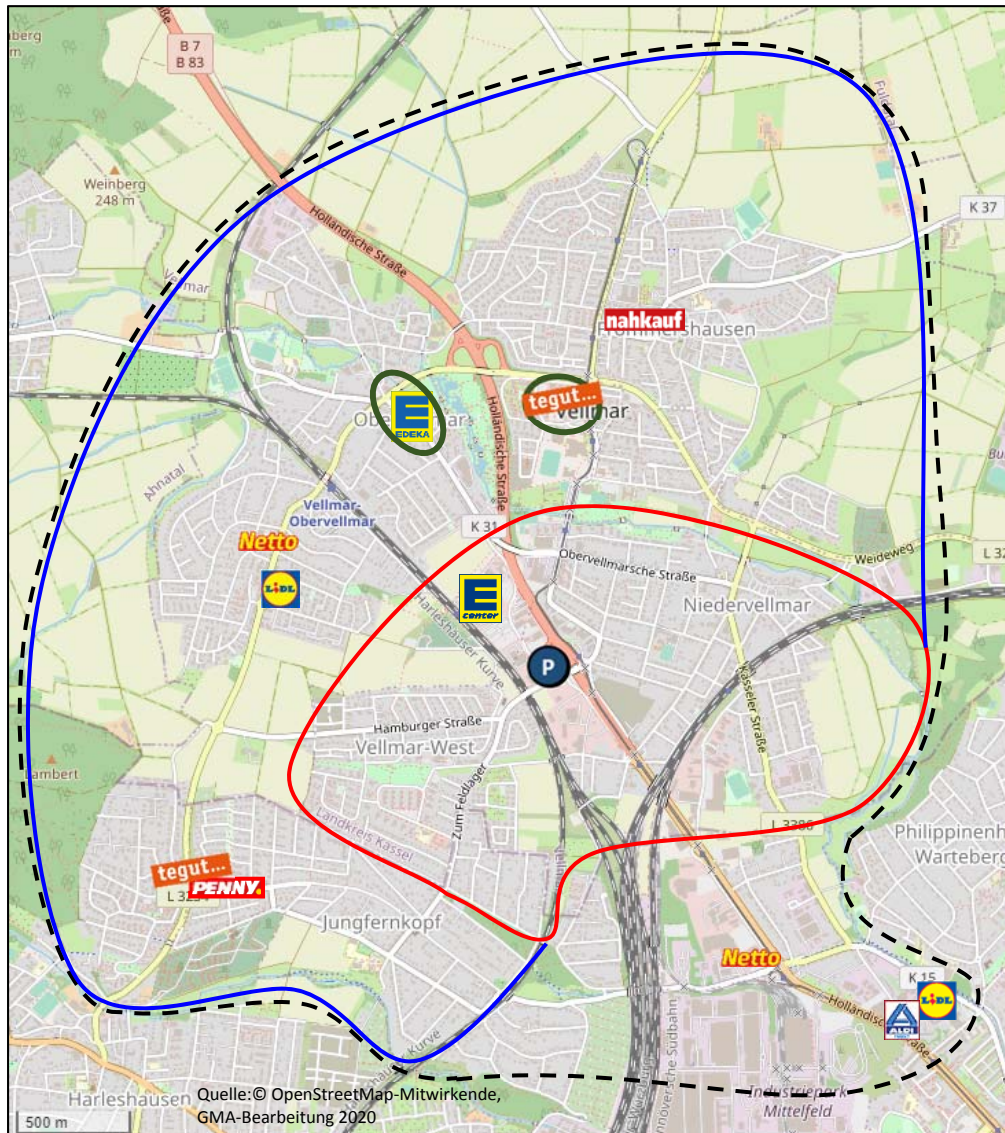
Zone	Stadtteil	Straße	Lageeinstufung gem. KEP Zentren 2015	Name	Distanz in km*	VK-Größenklasse
I	Obervellmar	Lange Wender	aL	Edeka Herkules (inkl. GM)	0,6	5.000 – 6.000
II	Obervellmar	Holländische Straße	C-Zentrum Vellmar-Obervellmar	Edeka Neukauf Möller (inkl. GM)	1,4	2.000 – 3.000
II	Obervellmar	Mittelring	B-Zentrum Vellmar-Rathausplatz	tegut	1,6	1.000 – 1.500
II	Obervellmar	Harleshäuser Straße	iL	Lidl	1,9	800 – 1.000
II	Obervellmar	Harleshäuser Straße	iL	Netto	2,0	600 – 800
II	Frommershausen	Frommershäuser Str.	iL	Nahkauf	2,1	< 600
II	K. Jungfernkopf	Zum Hirtenkamp	NVL Kassel-Jungfernkopf	tegut (inkl. GM)	2,2	1.000 – 1.500
II	K. Jungfernkopf	Zum Hirtenkamp	NVL Kassel-Jungfernkopf	Penny	2,2	600 – 800
UR	K. Nord-Holland	Niedervellmarer Straße	keine Einstufung, da neuer Standort	Aldi Nord	2,3	1.000 – 1.500
UR	K. Nord-Holland	Bunsenstraße	aL	Lidl	2,4	800 – 1.000
UR	K. Nord-Holland	Schenkebier Stanne	aL	Netto	1,6	600 – 800

* lt. google-maps fußläufige Entfernung; GM = Getränkemarkt; UR = Untersuchungsraum; iL= integrierte Lage, aL= autokundenorientierte Lage, GMA-Zusammenstellung 2020

Der **Gesamtumsatz** aller genannten Wettbewerber bei **Nahrungs- und Genussmitteln** liegt bei insgesamt **ca. 56 Mio. €**.

¹ Aufgrund von wettbewerblichen Wirkungen außerhalb des Einzugsgebietes wurden auch angrenzende Teile von Kassel-Nord (Holland) in den Untersuchungsraum einbezogen

5. Einzugsgebiet des Aldi Vorhabens in Vellmar



Legende

- P Planstandort Aldi, Zum Feldlager
- Untersuchungsraum
- Zone I
- Zone II
- Versorgungsbereich (ZVB), schematisch

Das **Einzugsgebiet** umfasst die Bereiche, aus denen mit regelmäßigen dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen gerechnet werden kann. Zur Abgrenzung werden u. a. Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Ausstrahlungskraft des Projektvorhabens sowie die relevante Wettbewerbssituation herangezogen.

- ▀ **Zone I:** im Wesentlichen Niedervellmar und Vellmar-West, angrenzende Teile von Kassel-Jungfernkopf.
- ▀ **Zone II:** im Wesentlichen Obervellmar und Frommershausen, weitere Teile des Kasseler Stadtteils Jungfernkopf
- ▀ **Einwohner und Kaufkraft im Einzugsgebiet***
 - **Zone I:** ca. 8.770 EW, ca. 19,4 Mio. €
 - **Zone II:** ca. 14.580 EW, ca. 32,6 Mio. €
 - insgesamt:** ca. 23.350 EW, ca. 52,0 Mio. €

* Kaufkraftvolumen für Nahrungs- und Genussmittel;
Quelle Einwohner: Homepage Stadt Vellmar, Stand Dez. 2019; K-Jungfernkopf: Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Blockebene mit WIGeoGIS nach Geomarkets (GfK-Daten, Stand: 30.09.2018); Pro-Kopf-Ausgaben im deutschen Einzelhandel: ca. 6.035 €, davon Lebensmittel: ca. 2.210 €;
Kaufkraftkennziffern (MB Research 2020) im Einzugsgebiet: 100,0 bis 104,1 (PLZ: 34246 bis 34128)

6. Umsatzprognose

Folgender **Umsatz** wird für den erweiterten Aldi Lebensmittelmarkt mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche anhand des Marktanteilkonzeptes² prognostiziert³:

Tabelle 2: 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	19,4	19 – 20	3,8	0,9 – 1,0	4,7 – 4,8	58
Zone II	32,6	6 – 7	2,1	0,5	2,6	32
Einzugsgebiet insgesamt	52,0	11 – 12	5,9	1,4 – 1,5	7,3 – 7,4	90
Streuumsätze			0,6 – 0,7	0,1 – 0,2	0,8	10
Insgesamt			6,5 – 6,6	1,6 – 1,7	8,2	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)

² In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. Unter anderem sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

³ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

7. Umsatzumverteilungen und Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Folgende Annahmen werden getroffen (GMA-Schätzung):

- /// Umsatzleistung **erweiterter Aldi-Markt mit ca. 1.300 m² VK**: insgesamt ca. 8,2 Mio. €, davon ca. 6,5 – 6,6 Mio. € im Lebensmittelbereich
- /// Umsatzleistung **bestehender Aldi-Markt mit ca. 980 m² VK** (umverteilungsneutral): insgesamt ca. 6,5 – 6,6 Mio. €, davon rd. 5,2 – 5,3 Mio. € im Lebensmittelbereich

Der aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung **zu erwartende Zusatzumsatz liegt bei insgesamt ca. 1,6 Mio. €, davon rd. 1,3 Mio. € im Lebensmittelbereich**. Dieser wird vollständig gegenüber den relevanten Wettbewerbern⁴ innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt.

- /// **Umsatzumverteilung durch das Erweiterungsvorhaben im Lebensmittelbereich: rd. 1,3 Mio. €, davon**
 - Umsatzumverteilung in Zone I des Einzugsgebietes: ca. 0,6 – 0,7 Mio. € ca. 4 %
 - Umsatzumverteilung in Zone II des Einzugsgebietes: ca. 0,4 Mio. € ca. 1 – 2 %
 - davon Anbieter im B-Zentrum Vellmar-Rathausplatz* < 0,1 Mio. € *nicht nachweisbar*
 - davon Anbieter im C-Zentrum Obervellmar* ca. 0,1 Mio. € ca. 1 – 2 %
 - Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum: ca. 0,2 – 0,3 Mio. € ca. 2 %

Bewertung der potenziellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung:

- /// Geschäftsaufgaben sind weder im Einzugsgebiet (Zone I und Zone II) noch im Untersuchungsraum (Kassel Nord-Holland) zu erwarten, keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- /// Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. in Vellmar ist aufgrund der geringen Höhe auszuschließen

Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung bzw. auf Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nach erster Einschätzung nicht zu erwarten.

⁴ Die Umsatzumverteilung wird i. S. des worst-case Ansatzes nur gegenüber den strukturprägenden Lebensmittelmärkten (inkl. jeweilige Getränkemärkte) im Untersuchungsraum gerechnet. Der Bestandsumsatz dieser Anbieter liegt bei ca. 56 Mio. € (ohne Aldi Bestandsmarkt, Zum Feldlager).

8. Bewertung aus Sicht der Raumordnung

Ausgehend von der Planung für die Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort Vellmar, Zum Feldlager, sind die wesentlichen Prüfelemente der Landes- und Regionalplanung nach erster Einschätzung wie folgt zu bewerten:

- // **Zentralitätsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind diesem Ziel nach nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Da es sich bei dem Planstandort um eine Lage im Mittelzentrum Vellmar handelt, **wird das Zentralitätsgebot erfüllt.**
- // **Kongruenzgebot:** Das Vorhaben darf nach Größe und Warenangebot nicht wesentlich über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune hinausreichen. Etwa 78 % des Prognoseumsatzes des Planvorhabens werden aus dem Vellmarer Teil des Einzugsgebietes stammen. Weitere ca. 12 % stammen aus Kassel-Jungfernkopf. Weitere 10 % sind diffuse Streuumsätze. Damit generiert das Planvorhaben auch zukünftig den Großteil ihres Umsatzes mit Kunden aus dem Stadtgebiet Vellmar; **das Kongruenzgebot wird erfüllt.**
- // **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 in einem Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe Bestand“ und ist auch laut KEP Zentren siedlungsräumlich nicht integriert. **Demnach wird das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot nicht erfüllt.** Der Standort liegt in einem eindeutig gewerblich geprägten Umfeld, wobei die angrenzenden Verkehrsstrassen eine deutliche räumliche Zäsur zu den umliegenden Wohngebieten darstellen. Der fußläufige Einkauf dürfte damit stark gehemmt sein und die Erreichbarkeit für PKW-Kunden im Vordergrund stehen.
 - Allerdings beginnen die zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereiche von Niedervellmar bereits rd. 200 m östlich von Aldi jenseits der B 7 / B 83. In der Gegenrichtung ist der Rand der zusammenhängenden Wohnbebauung von Vellmar-West rd. 200 – 300 m westlich jenseits der Bahnstrecke gelegen. Somit befindet sich der Aldi-Markt in einer Scharnierlage zwischen beiden Stadtteilen und ist grundsätzlich auch fußläufig über Gehwege entlang der Straße Zum Feldlager erreichbar. Mit rd. 3.130 Einwohnern im fußläufigen 700 m-Nahbereich wird die Nahversorgungsfunktion verdeutlicht, zudem auch ein Einwohnerzuwachs im direkten Standortumfeld zu erwarten ist (Wohn-

bauvorhaben „Alte Ziegelei“, Warburger Straße, ca. 154 Wohneinheiten geplant). Darüber hinaus stellt der Standort von Aldi für die umliegenden Siedlungsbereiche von Niedervellmar und Vellmar-West den räumlich nächst gelegenen bzw. z. T. einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt im Sinne eines Nahversorgers dar, sodass von einer besonderen Standortsituation zu sprechen ist. Der Markt ist im Bestand etabliert und bereits heute großflächig. Mit Blick auf die Siedlungs- und Einzelhandelsstrukturen in den Vellmarer Stadtteilen ist der Standort des Aldi-Marktes als ein mit allen Verkehrsträgern gut zu erreichender Versorgungsstandort einzustufen. So sind im direkten Standortumfeld mehrere Nahverkehrshaltepunkte (Straßenbahn, Bus, Regionalzug rd. 500 m nordwestlich) vorhanden. Zudem handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Versorgungsstandortes und keine Neuansiedlung. Mögliche Standortalternativen in den umliegenden Wohnbereichen von Niedervellmar und Vellmar-West sind nach erster Einschätzung nicht ersichtlich. So zeichnet sich das umliegende Ortsgebiet durch kompakte Bebauungsstrukturen und i.d.R. kleine Grundstücksgrößen aus, wobei keine geeigneten und freien Baugrundstücke erkennbar sind. Weiterhin ist der Aldi-Markt schon heute mit ca. 980 m² VK großflächig. Der verkehrsgünstig gelegene Standort dient weiterhin auch der Vermeidung von Verkehren in den Wohnsiedlungsbereichen, eine Erweiterung führt nicht zu Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen. **Entsprechend bestehen für den Aldi-Standort, Zum Feldlager Anhaltspunkte, die für eine Ausnahme vom städtebaulichen Integrationsgebots im Sinne der Landes- und Regionalplanung sprechen.**

- /// **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 den Berechnungen zur Umsatzumverteilung dargestellt, gehen mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen von Funktion oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereich einher. So liegen die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den Anbietern in den Vellmarer zentralen Versorgungsbereichen bei max. 1 – 2 %. **Das Beeinträchtungsverbot gemäß LEP Hessen wird somit eingehalten.**
- /// **Beeinträchtungsverbot gemäß Regionalplan Nordhessen 2009:** Das regionalplanerische Beeinträchtungsverbot spezifiziert mögliche Beeinträchtigungen auch auf eine potenzielle Schädigung des wohnungsnahen Angebotes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen. So ist aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen und der Nahversorgungsstrukturen in Vellmar bzw. im Einzugsgebiet auszuschließen, dass strukturprägende Anbieter der Nahversorgung, insbesondere Lebensmittelmärkte im Bestand, gefährdet sind. Schädigungen der wohnortnahen Versorgung sind somit auszuschließen. Somit wird auch das **Beeinträchtungsverbot gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 eingehalten.**

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

Im **KEP Zentren 2015** wurde der **Standort Aldi, Zum Feldlager als Standort in autokundenorientierter Lage (aL)** klassifiziert. Diese Einordnung ist im Wesentlichen auf die fehlende direkte Anbindung an Wohngebiete zurückzuführen.⁵ Verkaufsflächenerweiterungen von bestehenden Betrieben sind hier nur sehr limitiert möglich (u. a. Anpassung an aktuelle Markterfordernisse, Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, Erbringung Verträglichkeitsnachweis für den Einzelfall).

Der geplante Ersatzneubau von Aldi am bestehenden Standort Zum Feldlager und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung dienen nach gutachterlicher Einschätzung durchaus einer Anpassung an aktuelle Markterfordernisse. So weisen moderne Discountmärkte oftmals Größenordnungen zwischen 1.100 und 1.500 m² VK auf bzw. wird regelmäßig beabsichtigt, diese – falls standortseitig möglich – auf diese Größe zu erweitern. Mit dem geplanten Aldi-Neubau mit ca. 1300 m² VK entstünde ein leistungsfähiger Versorgungsstandort, der Grundversorgungsfunktionen für Vellmar übernimmt (vgl. Kapitel 3 und 8).

Mit Blick auf die konkrete Versorgungssituation in Niedervellmar und Vellmar-West, für den der Aldi-Markt auch maßgebliche Nahversorgungsfunktion übernimmt, ist die Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Aldi-Markts und die dafür geplante Verkaufsflächenerweiterung um ca. 320 m² VK nachvollziehbar. Dies ist auch vor dem Hintergrund nicht ersichtlicher geeigneter und verfügbarer Alternativstandorte in integrierter Lage in Umfeld zu sehen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen wettbewerbliche Effekte werden sich nach erster Einschätzung v. a. gegenüber dem ebenfalls im Gewerbegebiet Lange Wender ansässigen Edeka-Herkules niederschlagen, wobei aufgezeigt wurde, dass daraus keine Betriebsabschmelzungen zu erwarten sein werden. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Vellmar oder Kassel bzw. auf die wohnortnahe Versorgung in Vellmar und im Umland sind ferner nicht zu erwarten.

⁵ Das Kriterium für eine integrierte Lage gemäß KEP Zentren wäre insbesondere ein Wohngebietsanschluss nach mindestens drei Richtungen.

10. Zusammenfassung

Kriterium	Bewertung
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Ersatzneubau des bestehenden Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Vellmar, Zum Feldlager 112 /// Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 980 m² auf 1.300 m² VK
Untersuchungsrahmen	/// Vorprüfung des Neubau- und Erweiterungsvorhabens in Vorbereitung einer Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Mittelzentrum Vellmar, ca. 18.000 Einwohner /// Mikrostandort: Solitärstandort im Gewerbegebiet Lange Wender
Einzelhandelsstrukturen in Vellmar	/// Standortstruktur gemäß KEP-Zentren 2015: B-Zentrum Rathausplatz, C-Zentrum Obervellmar, dezentraler Gewerbegebietsstandort Einkaufszentrum Herkules, auch solitäre Nahversorgungsstandorte; Bestandsstandort Aldi autokundenorientierte Lage (aL)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Einzugsgebiet: Stadtgebiet Vellmar und Stadtteil Kassel-Jungfernkopf /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 23.350 Einwohner /// Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 52,0 Mio. €
Umsatzerwartung	/// Gesamtumsatzleistung Aldi bei ca. 1.300 m ² VK: ca. 8,2 Mio. €, davon ca. 6,5 – 6,6 Mio. € für Lebensmittel, Zusatzumsatz durch Erweiterung ca. 1,6 Mio. €, davon ca. 1,3 Mio. € Lebensmittel
Umsatzumverteilungseffekte	<ul style="list-style-type: none"> /// im Einzugsgebiet: <ul style="list-style-type: none"> max. 4 % ▪ davon im B-Zentrum Kassel-Rathausplatz nicht nachweisbar ▪ davon im C-Zentrum Obervellmar ca. 1 – 2 % /// Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum: ca. 2 %
potenzielle städtebauliche Auswirkungen	/// Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung bzw. auf Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.
Raumordnerische Bewertungskriterien nach LEP und Regionalplan Hessen	<ul style="list-style-type: none"> /// Zentralitätsgebot: Durch die Lage im Mittelzentrum Vellmar wird das Zentralitätsgebot eingehalten. /// Kongruenzgebot: Der überwiegende Teil des Vorhabenumsatzes (rd. 78 %) stammen aus Vellmar, das Kongruenzgebot wird erfüllt. /// Integrationsgebot: Da der Vorhabenstandort nicht in einem im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereich liegt, wird das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot nicht erfüllt; auch das städtebauliche Integrationsgebot wird aufgrund des gewerblich geprägten Umfeldes und der starken Abgrenzung durch Verkehrsträger nicht erfüllt. Durch die Nahlage zu Wohngebieten und die ÖPNV-Anbindung sowie aufgrund der Erweiterung eines langjährig bestehenden Standortes in Scharnierlage zwischen den Vellmarer Stadtteilen bestehen Anhaltspunkte, dass vom städtebaulichen Integrationsgebot abgewichen werden kann. /// Beeinträchtungsverbot: Schädliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Vellmar bzw. in Kassel oder eine Schädigung der wohnortnahen Versorgung sind durch das Vorhaben von Aldi auszuschließen. Das Beeinträchtungsverbot wird erfüllt.
Vereinbarkeit mit den Zielen des KEP-Zentren 2015	<ul style="list-style-type: none"> /// Entwicklungsperspektiven des Aldi-Standortes, Zum Feldlager in dezentraler autokundenorientierter Lage eingeschränkt /// Anhaltspunkte für die Modernisierung und Erweiterung ergeben sich aus der besonderen Nahversorgungsbedeutung für Niedervellmar und Vellmar-West