



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Weimarische Straße 1A in Kölleda als Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens



Endbericht

Im Auftrag der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hamburg/Dresden, 04.09.2025



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Weimarische Straße 1A in Kölleda als Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens

Projektnummer: 25DLP3868

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Jonas Hopfmann

Im Auftrag der

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Hohewardtstr. 345 – 349

45699 Herten

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	7
3	Rahmendaten des Makrostandorts	10
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	14
4.1	Methodische Vorbemerkungen	14
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	14
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	16
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	20
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	20
5.2	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	24
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	28
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	28
6.2	Wirkungsprognose	32
6.2.1	Vorbemerkungen	32

6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel	34
7	Bewertung des Vorhabens	36
7.1	Zu den Bewertungskriterien	36
7.2	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	37
7.3	Zur Kompatibilität des Vorhabens mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung	40
8	Fazit	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Der bestehende ALDI-Markt an der Weimarischen Straße 1A	5
Abbildung 3: Blick entlang der Weimarische Straße in Richtung Südosten/Ortsausgang	5
Abbildung 4: Wohnbebauung entlang der Gebösestraße	6
Abbildung 5: Lageplan / Grundriss des Planvorhabens	7
Abbildung 6: Lage im Raum	10
Abbildung 7: Wettbewerbssituation im Raum	15
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	22
Abbildung 10: Der städtische Marktplatz mit dem Kölledaer Rathaus und der St. Wippertus-Kirche	25
Abbildung 11: Netto-Markt am Brückentor und Penny-Markt am Johannistor	26
Abbildung 12: Der Rewe-Verbrauchermarkt an der Weimarischen Straße	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	12
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	18
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	19
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel	21
Tabelle 6: Marktanteile des ALDI-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)	28
Tabelle 7: Umsatzstruktur des ALDI-Markts	29
Tabelle 8: Umsatzstruktur des ALDI-Markts (Status quo)	30
Tabelle 9: Umsatzzuwachs des ALDI-Markts durch die Erweiterung	31
Tabelle 10: Marktanteilszuwachs des ALDI-Markts durch die Erweiterung	31
Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	35

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Weimarische Straße 1A in der thüringischen Stadt Köllda (Landkreis Sömmerda) wird ein ALDI-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 880 qm betrieben. Nunmehr besteht die Planung, den ALDI-Markt auf eine Verkaufsfläche von max. rd. 1.050 qm (inkl. Windfang und Leergutannahme) zu erweitern. Die Verkaufsflächenerweiterung soll durch einen Anbau an der Westseite des Objekts realisiert werden. Zudem soll ein weiterer Anbau an der Nordseite der Immobilie die Errichtung eines Backwarenraumes und die Erweiterung des Leergutraumes ermöglichen. Letztere bauliche Maßnahme ist allerdings nicht prüfungsrelevant, da die neu geschaffenen Flächen von den Kunden weder begeht- noch einsehbar sein werden und somit nicht als Verkaufsflächen im Sinne des Baurechts zu klassifizieren sind.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei dem Einzelhandelsvorhaben nicht um eine Neuan siedlung, sondern um die Erweiterung eines bereits seit vielen Jahren am Standort ansässigen Lebensmittelmarkts handelt. Im Sinne des Baurechts ist daher nur der mit der Erweiterung verbundene Zusatzumsatz im Rahmen der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt (sog. Delta-Betrachtung). Der vorhabeninduzierte und prüfungsrelevante Verkaufsflächenzuwachs beläuft sich auf max. rd. 170 qm.

Der Vorhabenstandort befindet sich aktuell nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Vorhaben soll jedoch im Wege der Bauleitplanung und über die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden. Der entsprechende Bebauungsplan „Erweiterung Aldi-Markt in Köllda“ liegt im Vorentwurf vor und wird für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ festsetzen. Zudem wird die maximal zulässige Verkaufsfläche (1.050 qm) textlich festgesetzt.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbraucher nahen Versorgung. Zudem war das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung im Freistaat Thüringen zu prüfen. Prüfungsmaßstab waren demnach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen im Freistaat Thüringen. Ein ggf. zu berücksichtigendes kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt für die Stadt Köllda nicht vor.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept zugrunde gelegt:

- Beschreibung und Bewertung des Mikrostandorts und des Standortumfelds (u.a. verkehrliche Erreichbarkeit, Visibilität, Nutzungsstrukturen im Umfeld);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur sowie im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz;
- Kurzbewertung der einzelhandelsrelevanten makrostandörtlichen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum bzw. insbesondere in der Stadt Kölleda (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen, zentralörtliche Funktion);
- Abgrenzung des Untersuchungsraums unter Berücksichtigung der Standort- und Objekteigenschaften sowie der vorhabensspezifischen Wettbewerbssituation im Raum;
- Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Kurzbewertung der Versorgungssituation (Verkaufsflächendichte, Einzelhandelszentralität, Betriebstypenstruktur);
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den ggf. von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Bewertung der Stabilität/Funktionsfähigkeit der Zentren sowie zur Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets und dessen Zonierung, des darin enthaltenen Nachfragepotenzials (inkl. Abschätzung des Streukundenanteils), der Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (Kaufkraftabschöpfung) sowie des zu erwartenden Vorhabenumsatzes und der Umsatzherkunft;
- Gegenüberstellung des Status Quo-Umsatzes (ALDI heute) sowie des künftig bzw. nach der Vorhabenrealisierung zu erwartenden Umsatzes zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Umsatzzuwachses;
- absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose bezüglich der aus dem Umsatzzuwachs des Vorhabens resultierenden Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum;
- städtebauliche Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens; dabei standen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob diese in schädliche, städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der

zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung umschlagen können;

- **raumordnerische Bewertung** gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Bezug zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß LEP Thüringen 2025 (1. Änderung) und dem Regionalplan Mittelthüringen 2011 bzw. dem Entwurf zur Änderung des Regionalplans Mittelthüringen mit Stand vom 12. September 2019 (v.a. Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von **Pri-mär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalyse** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Vor-Ort-Erhebung**¹ der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts**, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2027 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

¹ Die Bestandserhebungen erfolgten mittels physischer Begehungen der Einzelhandelslokale und einer hierfür programmierten Smartphone-App durch professionell geschultes Personal nach dem Angebotsprinzip. D.h. die erhobenen Verkaufsflächen wurden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert nach Teilsortimenten aufgenommen. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition liegt v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zugrunde.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort an der Weimarischen Straße 1A befindet sich im südöstlichen Teil des Kölledaer Stadtgebiets bzw. an der südöstlichen Ortseinfahrt/-ausfahrt. In seiner räumlichen Ausdehnung wird das Projektgrundstück von der Weimarischen Straße im Osten, der Gebösestraße im Westen, dem benachbarten Betriebsgelände von Rewe im Norden und einer Wald-/Grünfläche im Süden begrenzt. Das Vorhabenareal ist bereits heute durch die funktionale Handelsimmobilie des Aldi-Markts sowie die vorgelagerte und ebenerdige Stellplatzanlage geprägt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts



Abbildung 2: Der bestehende ALDI-Markt an der Weimarischen Straße 1A

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße 85, welche im südlichen Kernstadtgebiet als Weimarische Straße geführt wird und innerhalb des Stadtgebiets als zentrale Nord-Süd-Achse fungiert. Etwa 700 Meter nördlich des Projektstandorts trifft die B 85 in einem Kreisverkehr am Roßplatz mit der B 176 aufeinander. Beide Bundesstraßen nehmen den Verkehr aus den dörflich geprägten Ortsteilen Kölledas auf und binden die dort lebende Bevölkerung damit an die Kernstadt an. Während die B 85 zudem u.a. das nahe südwestliche Kölledaer Umland erschließt (u.a. die Gemeinden Großneuhäusen und Kleinneuhäusen), bindet die B 176 die Gemeinde Ostramondra an Kölleda an und stellt sie ein Bindeglied zwischen Sömmerda und Kölleda dar. **Mit seiner Lage an einer Bundesstraße kann dem Vorhabenstandort sowohl im innerörtlichen als auch im überörtlichen Kontext eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und zudem auch eine sehr gute Visibilität bescheinigt werden.**



Abbildung 3: Blick entlang der Weimarische Straße in Richtung Südosten/Ortsausgang

Die **Anbindung an den ÖPNV** stellt sich im kernstädtischen Kontext hingegen als nicht ganz optimal dar. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Regelschule“ befindet sich ca. 400 Meter nördlich des Projektstandorts und damit zwar noch in fußläufiger Distanz zum Vorhabenstandort, aber nicht mehr in dessen unmittelbarem Umfeld. Gleichwohl existiert zwischen dem Bushaltepunkt und dem Vorhabenstandort eine durchgehende Fußwegverbindung entlang der Weimarischen Straße. Der Bushaltepunkt wird von mehreren Buslinien frequentiert, die sowohl einige Haltestellen innerhalb des Stadtgebiets bedienen als auch überörtlich verkehren. Der Busbahnhof am Roßplatz befindet sich rd. 700m nördlich des ALDI-Markts.

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Das südliche Standortumfeld zwischen der Gebösestraße und der B 85 wird von Grünflächen geprägt, wobei bis hin zur Bahntrasse noch vereinzelte Gebäude präsent sind und sich südlich der Bahntrasse weitläufige Agrarflächen anschließen. Südöstlich des Projektstandorts erstrecken sich entlang der Weimarischen Straße einige Gewerbestrukturen. Nördlich an diese Gewerbestrukturen schließt sich eine Einfamilienhaussiedlung an, die sich direkt gegenüber des ALDI-Markts befindet und erst jüngst erweitert worden ist (bzw. aktuell noch erweitert wird). Noch deutlich stärker von Wohnbebauung wird das westliche Standortumfeld geprägt. Hier erstreckt sich ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet zwischen der Bahnhofstraße und der Gebösestraße bzw. rund um den Jahnplatz, welches gerade im südlichen Teil durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser dominiert wird. **Der ALDI-Markt verfügt somit über einen direkten räumlichen Bezug zu teils stärker verdichteter Wohnbebauung und ist damit für große Teile der im südlichen Kölledaer Stadtgebiet lebenden Bevölkerung auch fußläufig (oder mit dem Rad) gut erreichbar.**



Abbildung 4: Wohnbebauung entlang der Gebösestraße

Unmittelbar nördlich des ALDI-Standorts befindet sich ein Rewe-Verbrauchermarkt, der in der jüngeren Vergangenheit neu gebaut worden ist. Mit diesem Markt bildet ALDI also einen Verbundstandort aus einem Lebensmitteldiscounter und einem Vollversorger und damit den attraktivsten Grundversorgungsstandort in Köllda aus, auch wenn die beiden Märkte über keine gemeinsame Stellplatzanlage verfügen. Da sich nördlich des Rewe-Markts und östlich der Weimarischen Straße mit einem Tankstellenshop (Shell), einem Raiffeisen Baumarkt und einem Fahrradgeschäft weitere Einzelhandelsbetriebe befinden, **handelt es sich bei dem gesamten Standortbereich um den mit Abstand angebotsstärksten Einzelhandelsstandort im Kölldaer Stadtgebiet.**

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante **Verkaufsflächenerweiterung des an der Weimarischen Straße 1A in Köllda ansässigen ALDI-Lebensmitteldiscounters**. Der Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 880 qm und soll durch einen Anbau an der Westseite der Bestandsimmobilie auf künftig maximal rd. 1.050 qm erweitert werden. Der vorhabeninduzierte **Netto-Verkaufsflächenzuwachs beläuft sich somit auf maximal rd. 170 qm.**

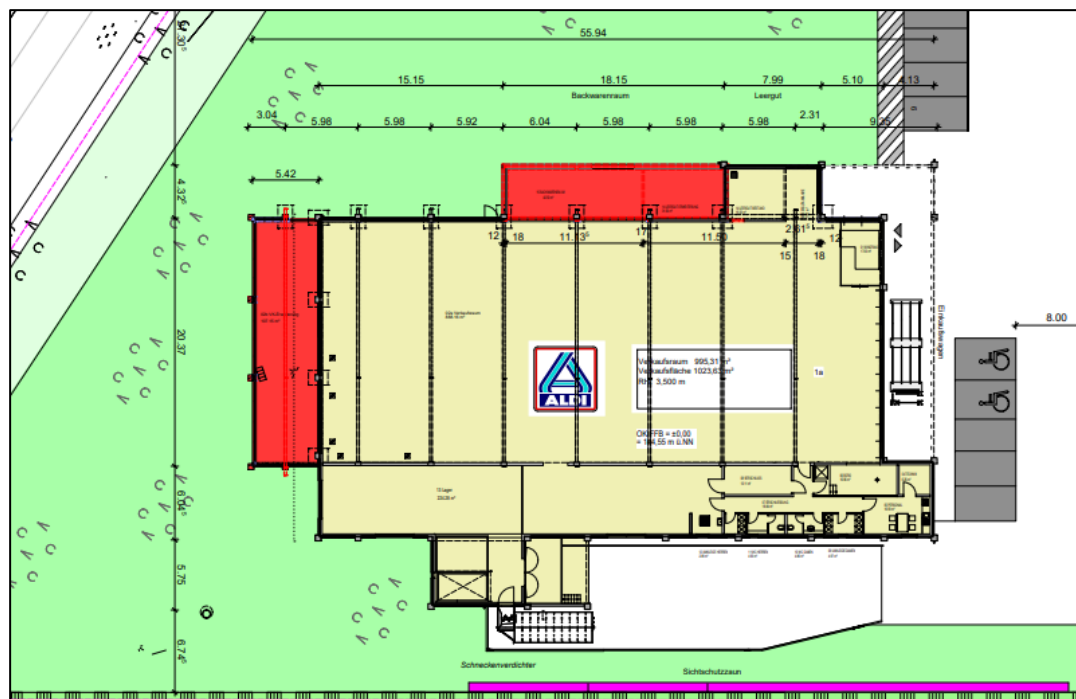


Abbildung 5: Lageplan / Grundriss des Planvorhabens

Der Sortimentsschwerpunkt des ALDI-Markts wird auch weiterhin im Segment Nahrungs- und Genussmittel liegen. Damit stellt das Vorhaben sortimentsseitig einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente wird bei einem Lebensmitteldiscounter der Vertriebschiene ALDI

erfahrungsgemäß bei ca. 20 % liegen, wovon etwa 10 % auf aperiodische Randsortimente² und ca. 10 % auf periodische Randsortimente³ entfallen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	790	155	945
davon Nahrungs- und Genussmittel	700	140	840
davon Sonstiger Periodischer Bedarf	90	15	105
aperiodischer Bedarf	90	15	105
Gesamt	880	170	1.050

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland unterliegt einem stetigen Strukturwandel. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit fast alle Anbieter deutschlandweit ihr Verkaufsstellennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächenenerweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Die Formate des Discountsegments zielen mittlerweile regelmäßig auf Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 1.400 qm ab. Damit entspricht der am Standort ansässige ALDI-Markt den modernen Marktanforderungen im Discountsegment nicht mehr. Die angestrebte Erweiterung auf eine markadäquate Verkaufsfläche von maximal rd. 1.050 qm ist insofern nachvollziehbar und auch betriebswirtschaftlich notwendig.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation. Die Regalanordnung im Verkaufsraum wird verändert, um die Übersichtlichkeit und den Komfort für die Kunden zu erhöhen und mehr Durchgangsmöglichkeiten zwischen den Regalen zu schaffen. Damit verbunden sind eine niedrigere Regalierung und eine Verbreiterung der Gänge, was nur auf einer vergrößerten Verkaufsfläche umsetzbar ist.
- Niedrigere Regalhöhen und breitere Gänge tragen zudem wesentlich zur Barrierefreiheit innerhalb des Markts bei, damit sich auch Kunden mit eingeschränkter Mobilität problemlos im Markt bewegen können und die angebotenen Waren besser erreichbar sind. Damit trägt ein größerer Markt auch den Aspekten der

² sog. Nonfood II-Sortimente wie Bekleidung, Hausrat/GPK, Elektronik etc.

³ sog. Nonfood I/Nearfood-Sortimente wie Drogeriewaren, Tiernahrung, Schnittblumen

Generationenfreundlichkeit Rechnung. Aber auch für Kunden mit Kinderwagen erhöhen breitere Gänge den Einkaufskomfort erheblich.

- Breitere Gänge erleichtern zudem das Rangieren mit dem Hubwagen. Durch eine Erhöhung der Regaltiefen kann überdies mehr Ware in einem Regal untergebracht werden, wodurch der Verkaufsraum gleichzeitig zum Lagerraum wird. Dies optimiert die Betriebsabläufe, induziert aber einen zusätzlichen Flächenbedarf (der Bedarf nach Verkaufsflächen gegenüber den Lagerflächen ist in den vergangenen Jahren überproportional angestiegen).
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt, die sich bei nahezu allen Formanten des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels zeigt (unter der Eigenmarke „GUT BIO“ vertreibt z.B. auch ALDI mittlerweile zahlreiche Produkte in Bio-Qualität), induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discounter die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher auch zunehmend bei Discounter ein breiteres und tieferes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.⁴

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.⁵

An der Weimarischen Straße 1A in der Stadt Köllda besteht die Planung, den dortigen ALDI-Lebensmitteldiscounter von derzeit rd. 880 qm Verkaufsfläche auf dann maximal rd. 1.050 qm Verkaufsfläche zu erweitern. Hiermit soll insbesondere dem fortschreitenden Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und den gestiegenen Kundenanforderungen Rechnung getragen werden.

⁴ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

⁵ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Kleinstadt Kölleda** befindet sich am nordöstlichen Rand des Freistaats Thüringen und somit direkt an der Grenze zum Bundesland Sachsen-Anhalt und zudem am Rande des Thüringer Beckens. Sie ist administrativ dem Landkreis Sömmerda zugeordnet, grenzt dabei direkt nordöstlich an das Stadtgebiet der Kreisstadt Sömmerda an und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda, ohne dieser jedoch selbst anzugehören. Zum Stadtgebiet von Kölleda zählen neben der Kernstadt noch weitere sieben Ortsteile, die sich dispers um die Kernstadt verteilen, eher dörflich geprägt und relativ dünn besiedelt sind.

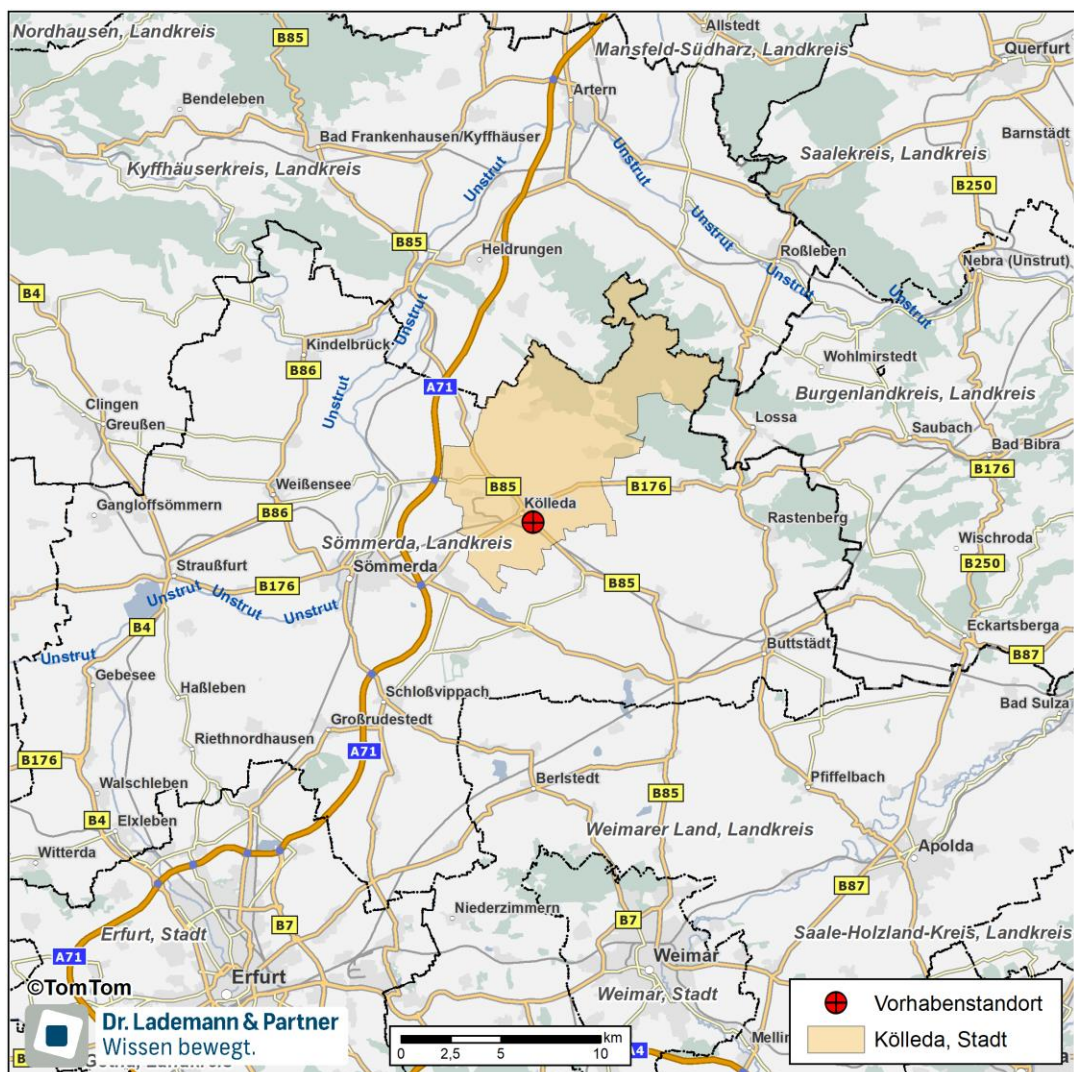


Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** von Kölleda erfolgt im Wesentlichen über die beiden Bundesstraßen 85 und 176, die sich relativ zentral im Stadtgebiet kreuzen. Während die B 85 annähernd in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet von Kölleda verläuft, große Teile des nördlich an das Stadtgebiet angrenzenden Kyffhäuserkreises erschließt und in südlicher Richtung nach Weimar führt, fungiert die B 176 als Ost-West-Achse, wobei sie Kölleda in westlicher Richtung u.a. direkt mit Sömmerda verbindet und in östlicher Richtung die Grenze zwischen Thüringen und Sachsen-Anhalt passiert. Die B 176 stellt überdies eine Anbindung an die westlich am Stadtgebiet von Kölleda vorbeiführende BAB 71 (Anschlussstelle „Sömmerda-Ost“) her. Eine weitere Anschlussstelle an die BAB 71 („Kölleda“) ist zudem unmittelbar westlich von Kölleda bzw. der zu Kölleda gehörenden Ortslage Dermsdorf verortet. **Insgesamt kann der Stadt Kölleda somit sowohl im regionalen als auch im überregionalen Kontext eine sehr gute verkehrliche Anbindung attestiert werden.** Die Landeshauptstadt Erfurt kann über die B 176 und die BAB 71 in ca. 30 Minuten erreicht werden. Die nächstgelegenen Autobahnkreuzungen (Dreieck Südharz BAB 71/BAB 38 und Kreuz Erfurt BAB 71/BAB 4) sind ca. 25 bzw. ca. 35 Fahrminuten entfernt.

Eine **gute Anbindung an den ÖPNV** ist ebenso gegeben. Der Bahnhof Kölleda, der sich südlich der Kernstadt befindet, ist in das Liniennetz der Erfurter Bahn GmbH eingebunden. Diese betreibt u.a. die Regionalbahnlinie 27, die den Bahnhof von Kölleda je Fahrtrichtung im 60-Minuten-Takt bedient und zwischen Sömmerda und Buttstädt pendelt. Ergänzt wird der schienengebundene Nahverkehr vom regionalen Busverkehr. Innerhalb des Stadtgebiets befinden sich zahlreiche Bushaltestellen, die von verschiedenen Linien angefahren werden. So ist Kölleda durch den Busverkehr u.a. mit Sömmerda, Weimar und Erfurt verbunden.

Vonseiten der Raumordnung⁶ ist der Stadt Kölleda die Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. Die ausgewiesenen Grundzentren ergänzen das Netz der höherrangigen zentralen Orte (Mittel- und Oberzentren) und sollen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung erfüllen. Somit kommt jedem Grundzentrum eine Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion im Bereich der Grundversorgung (u.a. Lebensmittel Einzelhandel) zu. Dabei verfügen die von der Landesplanung festgelegten Grundzentren bzw. grundzentralen Verbünde mehrheitlich über einen zugewiesenen, übergemeindlichen Verflechtungsbereich.

Gemäß der ersten Änderung des LEP Thüringen 2025 umfasst der sog. Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Kölleda neben der Stadt Kölleda selbst auch noch die Gemeinden Ostramondra, Rastenberg, Großneuhäusen und Kleinneuhäusen. Für den überörtlichen Teil dieses Verflechtungsbereichs soll das Grundzentrum Kölleda dieselben grundzentralen Versorgungsaufgaben wahrnehmen wie für das eigene Stadtgebiet. Die nächstgelegenen Städte und Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion

⁶ Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 in der Fassung der ersten Änderung, die am 31. August 2024 in Kraft getreten ist.

sind die Grundzentren Buttstädt (rd. 15 km), Roßleben-Wiehe (rd. 17 km) und Weißensee (rd. 18 km) sowie die Mittelzentren Sömmerda (14 km) und Artern (rd. 23 km).

Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung der Stadt haben sich in Kölleda **umfangreiche Gewerbestrukturen** entwickelt. So befindet sich westlich der Kernstadt bzw. nördlich der Ortslage Kiebitzhöhe und damit in räumlicher Nähe zur Autobahnanschlussstelle „Kölleda“ ein großes Gewerbegebiet. Hier hat u.a. die Mercedes-Benz Tochter MDC Power ihren Unternehmenssitz. Mit rd. 1.200 Beschäftigten zählt das Unternehmen zu den größten Arbeitgebern der Region.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Kölleda verlief seit 2020 mit einem jährlichen Wachstum von rd. + 0,4 % positiv. Damit hat sich Kölleda vom negativen Entwicklungstrend der gewählten Vergleichsstädte, des Landkreises Sömmerda und des Freistaats Thüringen insgesamt entkoppelt. Kölleda zählt zu den wenigen Kommunen im Landkreis Sömmerda, die zwischen 2020 und 2025 an Bevölkerung zulegen konnten.⁷

Insgesamt lebten in Kölleda Anfang 2025

rd. 6.470 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Kölleda im Vergleich

Kommune, Landkreis, Land	2020	2025	abs.	+/- 20/25 in %	Veränderung p.a. in %
Kölleda	6.348	6.467	119	1,9	0,4
Roßleben-Wiehe	7.476	7.062	-414	-5,5	-1,1
Ander Schmücke	5.967	5.881	-86	-1,4	-0,3
Buttstädt	6.660	6.470	-190	-2,9	-0,6
Sömmerda	18.947	18.503	-444	-2,3	-0,5
Artern	6.688	6.462	-226	-3,4	-0,7
Landkreis Sömmerda	69.427	67.693	-1.734	-2,5	-0,5
Thüringen	2.133.378	2.100.277	-33.101	-1,6	-0,3

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Kölleda kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁸ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2027 (dem möglichen

⁷ Einschränkung ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der positive Entwicklungstrend auf einen sprunghaften Bevölkerungsanstieg zwischen Anfang 2022 und Anfang 2023 zurückzuführen ist. Seit Anfang 2023 hat Kölleda sukzessive an Einwohnern verloren.

⁸ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2025. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Köllda daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 6.480 Einwohnern.

Für die Umlandkommunen ist in Anlehnung an die Prognose von MB Research hingegen von nahezu flächendeckenden Einwohnerrückgängen auszugehen, sodass sich die Einwohnerzahl im Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Köllda perspektivisch eher verringern wird.

Köllda verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁹ von 88,8. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Sömmerda (92,3) sowie zum Landesdurchschnitt (92,1) unterdurchschnittlich aus.

Aufgrund der Präsenz umfangreicher Gewerbestrukturen im Stadtgebiet kennzeichnet sich die Kleinstadt Köllda durch eine **erhöhte Arbeitsplatzdichte**. Diese spiegelt sich auch in den aktuellen Pendlerzahlen wider. Im Jahr 2024 verfügte die Stadt Köllda über einen **positiven Pendlersaldo von rd. 1.970 Personen**¹⁰. Berufsbedingt pendelten mehr als 3.620 Personen regelmäßig nach Köllda ein, was insbesondere im Verhältnis zur Einwohnerzahl einen sehr beachtlichen Wert darstellt.¹¹

Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – lässt sich über eine hohe Zahl von Einpendlern für den örtlichen Einzelhandel grundsätzlich ein erhöhtes Streuumsatzpotenzial ableiten, welches insbesondere mit nicht in Köllda ansässigen, aber dort berufstätigen Verbrauchern (Berufspendler) generiert wird. Die tatsächliche Höhe des pendlerinduzierten Streuumsatzpotenzials hängt aber maßgeblich von der Attraktivität und der Lage der örtlichen Handelsstandorte ab.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind angesichts der geringfügigen Bevölkerungsveränderungen im Marktgebiet von Köllda (leichter Anstieg in Köllda selbst, Rückgang im Umland) weitgehend neutral zu bewerten und haben auf die Ergebnisse der Wirkungsprognose kaum einen Einfluss.

Köllda ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt dabei Versorgungsfunktionen sowohl für das eigene Stadtgebiet als auch für mehrere Gemeinden im Umland.

⁹ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2025. Durchschnitt Deutschland=100.

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort. Stichtag: 30.06.2024.

¹¹ In der Gemeinde Köllda kommen auf jeden Einwohner rd. 0,6 Einpendler. Innerhalb des Landkreises Sömmerda stellt dies den höchsten Wert dar.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Kölleda übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz von ALDI ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

Bei der Ableitung des Einzugsgebiets waren aber auch die städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren (z.B. Bahn- und Verkehrsstrassen, Flussverläufe) zu berücksichtigen, da sich diese in wesentlichem Maße auf die Erreichbarkeitsbeziehungen im Raum auswirken können und somit auch die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs maßgeblich beeinflussen können.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

In der nachfolgenden Karte sind die Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit den umliegenden Lebensmitteldiscountern, die hinsichtlich des angebotenen Warensortiments und der Preispolitik wesentliche Angebotsüberschneidungen mit dem zu erweiternden ALDI-Markt aufweisen (typähnliche/typgleiche Anbieter). Die Verbrauchermärkte/Lebensmittelvollsortimenter im Umfeld unterscheiden sich hinsichtlich der Sortiments- und Preisstruktur hingegen deutlich von dem Vorhaben und begrenzen die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets somit weniger stark.

Der Abbildung auf der nachfolgenden Seite kann entnommen werden, dass sich in Kölleda selbst mit dem zu erweiternden ALDI-Lebensmitteldiscounter, einem Rewe-Verbrauchermarkt und den beiden Lebensmitteldiscountern Penny und Netto insgesamt vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe befinden. Wenngleich der ALDI-Markt mit den beiden Lebensmitteldiscountern im Wettbewerb steht und sich diese gegenseitig in der Höhe ihrer jeweils erreichbaren Nachfrageabschöpfung begrenzen, ist für alle drei Anbieter von einer **gesamtörtlichen Kundenansprache** (und auch generell von

nahezu identischen Einzugsgebieten) auszugehen. Die Kunden aus Kölleda werden sich künftig verstärkt auf den (dann erweiterten) ALDI-Markt umorientieren, wodurch dieser an Marktanteilen gewinnen kann.

Die Wettbewerbssituation im Umland ist differenziert zu bewerten. Zahlreiche der dünn besiedelten Kommunen im unmittelbaren Kölledaer Umland weisen überwiegend keinerlei eigene Grundversorgungsstrukturen auf. So ist insbesondere für die östlich und südlich an Kölleda angrenzenden Gemeinden schon heute (funktionsgerecht) von einer ausgeprägten Einkaufsorientierung auf die Grundversorgungsangebote in Kölleda auszugehen, was durch die gute Verkehrsanbindung (B 85 und B 176) begünstigt wird. Der ALDI-Markt verfügt also bereits heute über ein Umlandeinzugsgebiet. Eine Zunahme der Angebotsdichte zeigt sich erst im weiteren östlichen Umland, wo sich mit Buttstädt (u.a. Lidl, Edeka) und Roßleben-Wiehe (u.a. Rewe und Lidl) zwei Grundzentren befinden, die die räumliche Ausstrahlungskraft der Grundversorgungsangebote in Kölleda generell begrenzen.

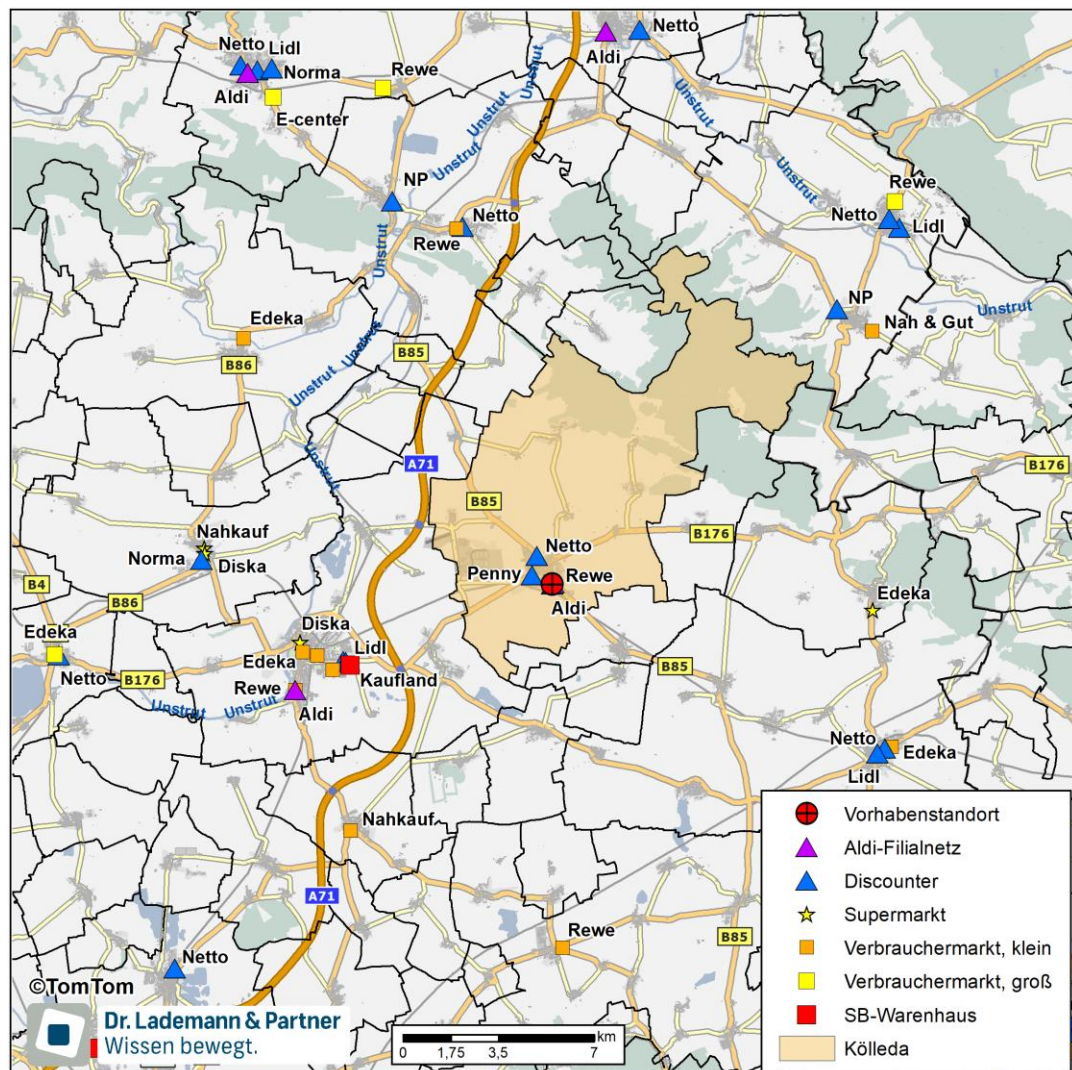


Abbildung 7: Wettbewerbssituation im Raum

Von einer überörtlichen Ausdehnung des Kölledaer Marktgebiets bzw. des Vorhaben-einzugsgebiets in Richtung Westen kann deshalb nicht ausgegangen werden, weil dort das Mittelzentrum Sömmerda verortet ist, welches mit umfangreichen Grundversorgungsstrukturen aufwartet. Hier ist auch eine ALDI-Filiale ansässig. Zwei weitere ALDI-Filialen befinden sich zudem in Bad Frankenhausen/Kyffhäuser und in Artern und damit im weiteren nördlichen Umland von Kölleda, wo auch das Grundzentrum An der Schmücke (mit den Lebensmittelmärkten Rewe, Netto und NP) lokalisiert ist.

Insgesamt ist somit von einer vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation auszugehen, die in Kölleda selbst und in Teilen des Kölledaer Umlands moderat bis gespannt ausfällt und erst im weiteren Umland an Intensität zunimmt. Während die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets durch dort fehlende Grundversorgungsstrukturen und eine gewisse Distanz zum nächstgelegenen Grundzentrum Buttstädt insbesondere in Richtung Osten und Süden tendenziell begünstigt wird, wirkt sich die zunehmende Angebotsdichte in Richtung Westen und Norden (v.a. Sömmerda) limitierend auf die Ausstrahlungskraft des Vorhabens aus.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das nachfolgend kartografisch aufbereitete **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben der Kernstadt von Kölleda und allen dispers um diese verteilten Kölledaer Ortsteilen auch die besiedelten Bereiche der umliegenden Gemeinden Großneuhausen, Kleinneuhausen, Ostramonda und Vogelsberg sowie zusätzlich vom jeweiligen Kernort teils deutlich abgesetzte Ortsteile von Rastenberg (OT Bachra), Sömmerda (OT Schillingstedt) und Buttstädt (OT Ellersleben, Olbersleben, Kleinbrembach und Großbrembach). Die Gutachter gehen dabei nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des originären Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Die **Zone 1** (= Kernbereich) umfasst einerseits alle Ortsteile der Stadt Kölleda sowie andererseits die Siedlungsbereiche der Gemeinden Ostramonda, Großneuhausen und Kleinneuhausen, die über die Bundesstraßen 85 und 176 sehr gut an Kölleda angebunden sind und deren Bewohner die dortigen Grundversorgungsangebote deutlich schneller erreichen können als jene in umliegenden Kommunen. Über die Bundesstraßen 85 und 176 ebenfalls sehr gut an Kölleda angebunden sind auch die Ortsteile Bachra der Stadt Rastenberg sowie Schillingstedt der Stadt Sömmerda, sodass auch

insgesamt **rd. 11.250 Einwohner** im Einzugsgebiet des Vorhabens leben werden.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Köllda

Bereich	2025	2027
Zone 1	8.668	8.660
Zone 2	2.635	2.590
Einzugsgebiet	11.303	11.250

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben in gewissem Maße auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. Streukunden). Wenngleich die hohe Arbeitsplatzdichte und die folglich hohe Einpendlerzahl grundsätzlich auf beträchtliche pendlerinduzierte Streukundenpotenziale hindeuten, ist nicht zu vernachlässigen, dass sich das große Gewerbegebiet, in dem sich u.a. die MDC Power GmbH (rd. 1.200 Beschäftigte) niedergelassen hat, westlich des Kernorts Köllda und in unmittelbarer Nähe sowohl zur Autobahnanschlussstelle „Köllda“ als auch zur Auffahrt auf die B 176 befindet. Der große Teil der Pendlerströme wird also nicht direkt durch den Kernort Köllda geführt, sodass viele der im Gewerbegebiet beschäftigten Einpendler ganz gezielt von ihrem eigentlichen Arbeitsweg abweichen müssten, um die Grundversorgungsangebote im Kernort Köllda aufzusuchen. Dass dies regelmäßig der Fall ist (bzw. der Fall sein wird), ist nicht sehr wahrscheinlich. Insofern dürfte das Streukundenpotenzial des Vorhabens insgesamt eher überschaubar ausfallen.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹² im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹³ beträgt das **Nachfragepotenzial** im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets aktuell rd. 36,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2027 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen insgesamt von einer leichten **Reduzierung des Nachfragepotenzials auszugehen auf rd. 36,4 Mio. € (- 0,1 Mio. €).**

¹² Vgl. einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2025.

¹³ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2025: Nahrungs- und Genussmittel = 3.590 €.

Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel 2027

Bereich	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Nachfragepotenzial in Mio. €
Zone 1	8.660	90,1	28,0
Zone 2	2.590	89,8	8,3
Gesamt	11.250	90,0	36,4

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt wird das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens, welches neben der gesamten Stadt Köllda und den umliegenden Gemeinden Großneuhausen, Kleinneuhausen, Ostramondra und Vogelsberg auch Ortsteile von Rastenberg, Buttstädt und Sömmerda umfasst, im Jahr 2027 etwa 11.250 Personen betragen. Das Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet wird sich zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens auf rd. 36,4 Mio. € belaufen.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen des vorhabenrelevanten Einzelhandels innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert. Dabei wird auch der Frage nachgegangen, ob sich innerhalb des Einzugsgebiets besonders zu berücksichtigende zentrale Versorgungsbereiche identifizieren lassen. Sofern dies der Fall ist, werden diese Standortbereiche einer städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen und es wird eruiert, inwieweit diese Standortlagen mit dem Vorhaben in einem Wettbewerb stehen.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation bzw. zur Erfassung der vorhabenrelevanten **Verkaufsflächenbestände** wurde im Mai 2025 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des Lebensmitteleinzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Die **Umsätze** für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel** (ohne periodische/aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 3.850 qm

Mit rd. 3.830 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon eindeutig auf die Einzugsgebietszone 1. In der Einzugsgebietszone 2 ist hingegen nahezu kein vorhabenrelevanter Einzelhandelsbestand vorhanden. Innerhalb der Zone 1 stellt der Agglomerationsstandort an der Weimarischen Straße den dominanten Angebotsstandort dar. Hier befindet sich neben dem zu erweiternden ALDI-Discounter auch ein moderner Rewe-Verbrauchermarkt. Die Streulagen werden insbesondere von den beiden Lebensmitteldiscountern Penny und Netto in Kölleda repräsentiert. Auf den Ortskern von Kölleda entfällt nur ein sehr geringer Verkaufsflächenbestand. Gleiches gilt für die zur Zone 1 gehörenden Umlandkommunen, die so gut wie keine Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel aufweisen.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortskern Köllda	75	0,6
Agglomerationsstandort Weimarerische Straße	2.160	12,4
Streulage	1.590	9,4
Zone 1	3.825	22,4
Zone 2	20	0,2
Einzugsgebiet gesamt	3.845	22,6

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Die sortimentsspezifische **Verkaufsflächendichte** liegt innerhalb des Einzugsgebiets bei derzeit rd. 340 qm je 1.000 Einwohner. Damit fällt sie sowohl im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 460 qm je 1.000 Einwohner¹⁴) als auch im Vergleich zum relevanten Durchschnitt des Freistaat Thüringen (rd. 540 qm je 1.000¹⁵) deutlich unterdurchschnittlich aus. Dies deutet grundsätzlich auf eine moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets sowie gewisse Ausbaupotenziale hin. Nur bezogen auf das Stadtgebiet von Köllda beläuft sich die Verkaufsflächendichte hingegen auf überdurchschnittliche rd. 590 qm je 1.000 Einwohner, worin sich der überörtliche grundzentrale Versorgungsauftrag Kölldas widerspiegelt. Bezieht man die Verkaufsflächendichte nun noch auf den raumordnerisch definierten Nah-/Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Köllda so ergibt sich (unter der Berücksichtigung, dass sich in Rastenberga ein Edeka-Supermarkt befindet) wiederum eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte von rd. 430 qm je 1.000 Einwohner, die gewisse Entwicklungsspielräume nahelegt. Diese sollten aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner in erster Linie zur Qualifizierung der bestehenden Angebote genutzt werden.

Betrachtet man die **Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet** unter besonderer Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte zeigt sich mit Blick auf das Stadtgebiet von Köllda eine relativ ausgewogene räumliche Verteilung des Angebots, wenngleich alle Märkte eher am Rande der Siedungsstrukturen lokalisiert sind. Während der zu erweiternde ALDI-Discounter gemeinsam mit Rewe die Nahversorgung im südlichen Kernstadtgebiet sichert, ist der Netto-Discounter v.a. im nördlichen Kernstadtgebiet der relevante Nahversorger und stellt sich der Penny-Markt als wichtiger Nahversorger im zentralen und westlichen Kernstadtgebiet dar. Alle drei Märkte sind zudem direkt an die Hauptverkehrsachsen angebunden und somit auch mit dem Pkw

¹⁴ Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

¹⁵ Eigene Berechnungen auf der Basis von flächendeckenden Bestandserhebungen, die im Jahr 2022/23 von Dr. Lademann & Partner im Auftrag des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft durchgeführt worden sind

(und somit v.a. auch für die Bewohner der dispers um den Kernort verteilten Kölledaer Ortsteile) sehr gut erreichbar.

Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen der einzelnen Anbieter kann zunächst festgehalten werden, dass sich der Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.500 qm als zeitgemäß aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter präsentiert. Von den insgesamt drei Lebensmitteldiscountern verfügt hingegen keiner über die mittlerweile marktgängige Verkaufsflächengröße im Discountsegment (1.000 bis 1.400 qm). Hierüber lässt sich mit dem Fehlen eines zeitgemäß aufgestellten Discountformats ein gewisses qualitatives Versorgungsdefizit ableiten. **Dieses könnte im Zuge der Vorhabenrealisierung ein Stück weit abgebaut werden, da der ALDI-Markt künftig eine markadäquate (und zugleich maßvolle) Größenordnung aufweisen würde.**

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

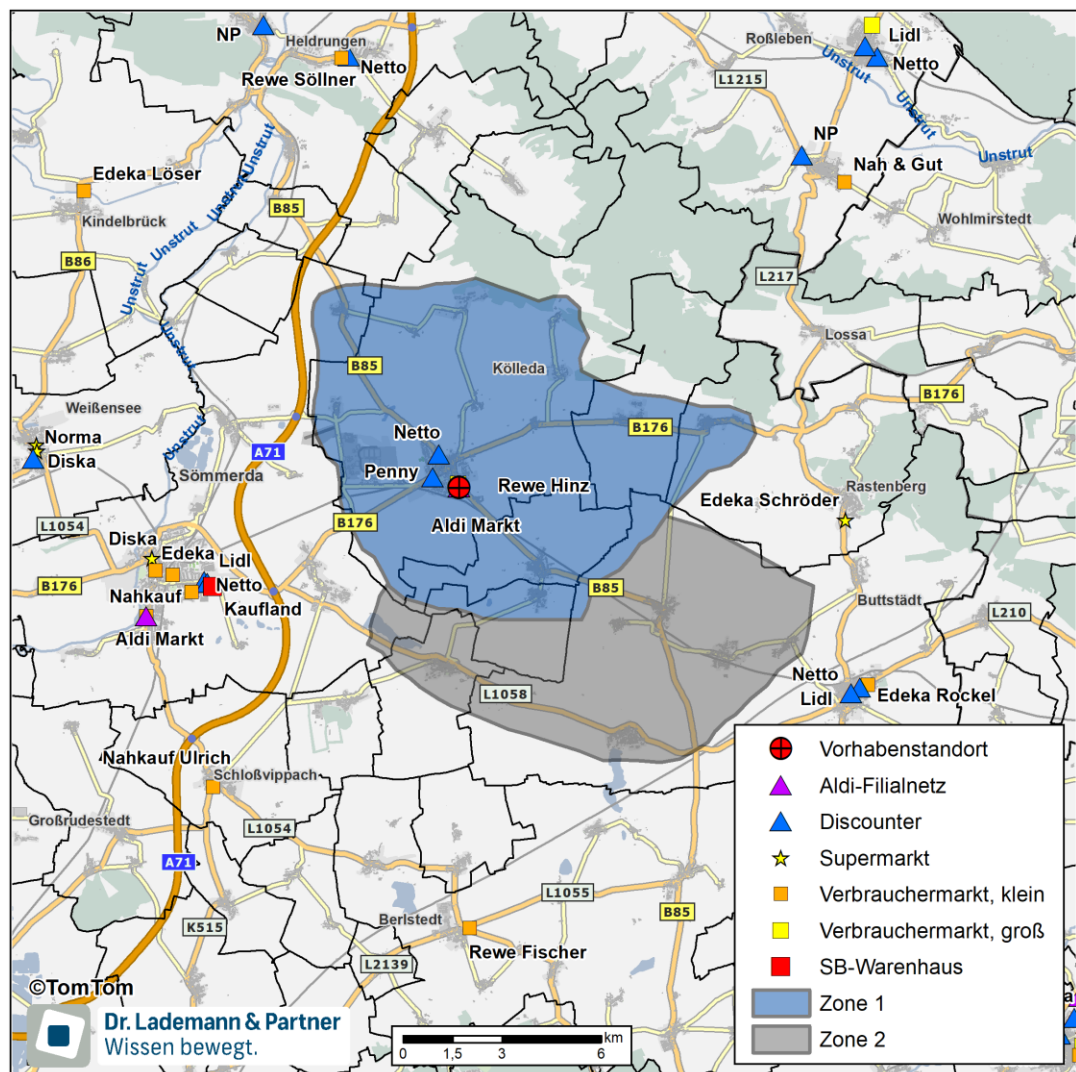


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 22,6 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität**¹⁶ für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.900 € je qm Verkaufsfläche und wird durch die moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets getrieben, von den unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnissen hingegen etwas gedämpft.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **Einzelhandelszentralität im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 62 % innerhalb des Einzugsgebiets weist auf bestehende Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin.¹⁷ Diesbezüglich sei insbesondere auf die räumliche Nähe zum und die gute Verkehrsanbindung an das Mittelzentrum Sömmerda verwiesen, wo sich u.a. mit einem Kaufland SB-Warenhaus und zwei Drogeriefachmärkten Angebotsformate befinden, die in Köllda nicht existieren (und auch künftig wohl nicht existieren werden). Zudem bestehen gerade an den äußeren Rändern des Einzugsgebiets naturgemäß erhöhte Kaufkraftabflüsse (z.B. nach Buttstädt).

In der zonalen Betrachtung ist festzuhalten, dass sich die Einzelhandelszentralität nur bezogen auf die Zone 1 auf einen Wert von rd. 80 % beläuft. Nur bezogen auf das Stadtgebiet von Köllda wird sogar ein Wert von deutlich mehr als 100 % erreicht. Dies lässt bezogen auf Köllda auf ganz erhebliche Nachfragezuflüsse aus dem Umland schließen und verdeutlicht den überörtlichen Grundversorgungsauftrag der Stadt nochmals. Die in den zum Einzugsgebiet zählenden Teilen des Kölldaer Umlands lebenden Verbraucher sind funktionsgerecht sehr deutlich auf die Angebote im Grundzentrum Köllda orientiert.

Auf einer Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 3.850 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 22,6 Mio. € Umsatz generiert. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte bezogen auf den Grundversorgungsbereich lässt gewisse Entwicklungsspielräume erkennen, die ermittelten Zentralitätskennziffern spiegeln u.a. die überörtliche Versorgungsfunktion Kölldas wider.

¹⁶ In Anbetracht einer anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betroffen hat, waren jüngst steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten, auch weil die Einsparpotenziale für die Verbraucher bei Gütern des periodischen Bedarfs stark begrenzt sind und viele Haushalte beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs entsprechend deutlich mehr Geld aufwenden mussten (und im Vergleich zur Situation vor dem Ukraine-Konflikt auch weiterhin müssen).

¹⁷ Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im periodischen Bedarf. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods) einen Marktanteil von rd. 4,7 % und im Lebensmittelbereich von lediglich rd. 2,5 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen (Vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2025).

5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Hinsichtlich der Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind sowohl planerische Überlegungen (z.B. im Rahmen von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten) als auch die tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Entsprechend stellen die Aussagen aus ggf. vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zwar einen wesentlichen Orientierungsrahmen dar, zusätzlich war durch Dr. Lademann & Partner mittels intensiver Vor-Ort-Begehungen aber auch eine Überprüfung durchzuführen, inwieweit die prägenden (und planerisch ggf. als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzten) Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums die Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche auch faktisch erfüllen können.¹⁸

Insofern wurde mittels eigener Vor-Ort-Begehungen und anhand der von der Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur aufgestellten Kriterien¹⁹ zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen geprüft, ob es im Untersuchungsraum Standortbereiche gibt, die die städtebaulichen und funktionalen Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche faktisch erfüllen können. Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt. Eine zentrale Lage setzt zudem eine städtebauliche Integration voraus. Entscheidende Kriterien hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs sind insbesondere:

- der bestehende (oder noch entwickelbarer) strukturprägender Einzelhandelsbesatz („kritische“ Angebotsmasse),
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Ferner wird explizit auch darauf verwiesen, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen muss. Die Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen hingegen nicht auf den

¹⁸ Über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches hinsichtlich der Identifizierung von zentralen Versorgungsbereichen in einer Stadt bzw. einer Gemeinde als Orientierungsrahmen dienen könnte, verfügt weder die Stadt Kölleda selbst noch eine der zum Umland einbezogenen Kommunen.

¹⁹ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S. 27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel

Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen. Gemäß der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht können nur die „echten“ Zentren typen einen besonderen Schutzanspruch für sich ableiten. Nicht als zentraler Versorgungsbereich anzusehen sind periphere und/oder funktionale Fachmarktstandorte oder solitäre Standorte des Lebensmitteleinzelhandels, obgleich diese von wichtiger Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung sein können. An diesen Standorten fehlt es regelmäßig an einem für zentrale Versorgungsbereiche typischen Nutzungsmix sowie der damit einhergehenden Multifunktionalität.

Die gründlichen Vor-Ort-Begehungen haben ergeben, dass sich innerhalb des Einzugsgebiets derzeit **kein Standortbereich identifizieren lässt, welcher die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts voll umfänglich erfüllen kann.** Wenngleich mehrere und teils agglomerierte Handelslagen im Einzugsgebiet bzw. im Stadtgebiet von Kölleda vorhanden sind, ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner keiner dieser Standortbereiche dazu in der Lage, den dargestellten Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich vollständig gerecht zu werden.

Dies gilt zum einen für den **Ortskern von Kölleda**, der sich rd. 800 Meter nördlich des Projektstandorts befindet und sich im Wesentlichen rund um den örtlichen Marktplatz sowie den Roßplatz und entlang der Brückenstraße (B 176) bis hin zum Kreuzungsbereich der Bundesstraßen 85 und 176 erstreckt. Die im Ortskern verorteten Einzelhandelsbetriebe und konsumnahen Komplementärnutzungen (u.a. Gastronomie, Dienstleistungen), die dem Ortskern durchaus die für Stadtzentren typische Multifunktionalität verleihen, sind allesamt in die Erdgeschosse der kleinteiligen Bebauungsstrukturen eingebettet, verfügen daher nahezu alle über Klein- und Kleinstflächen und weisen einen entsprechend hohen Spezialisierungsgrad auf. Den größten Anbieter stellt das filialisierte Bekleidungsgeschäft NKD dar.



Abbildung 10: Der städtische Marktplatz mit dem Kölledaer Rathaus und der St. Wippertus-Kirche

Dahingegen fehlt es im Ortskern an für zentrale Versorgungsbereiche typischen, sog-kräftigen und leistungsfähigen Magnetbetrieben (z.B. einem strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriemarkt), die diesem ein städtebauliches und versorgungsstrukturelles Gewicht geben und eine „kritische“ Angebotsmasse erzeugen würden. Dies wirkt sich in erheblichem Maße negativ auf die (zum Zeitpunkt der Begehung so gut wie nicht vorhandenen) Passantenfrequenzen aus. Im Rahmen der von Dr. Lademann & Partner durchgeführten Vor-Ort-Begehungen konnten aufgrund der bereits erheblichen baulichen Dichte und der sehr kleinteiligen Bebauungsstrukturen auch keinerlei Flächenpotenziale identifiziert werden, die sich für die Ansiedlung marktgängiger Handelsformate eignen würden.

Hierdurch sind die Entwicklungsperspektiven des Ortskerns erheblich eingeschränkt. Dass sich im Ortskern künftig moderne und frequenzerzeugende Handelsformate ansiedeln werden und dieser hierdurch eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus entwickeln kann, ist nicht realistisch. **In der Folge muss die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung mit modernen und zukunftsfähigen Formaten auch zukünftig an verkehrlich gut erreichbaren Standorten außerhalb des Ortskerns gesichert werden.** Da die an diesen Standorten ansässigen Lebensmittelmärkte räumlich-funktional nicht an den Ortskern angebunden sind und von signifikanten Kundenaustauschbeziehungen nicht auszugehen ist, lässt es sich unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten im Übrigen nicht begründen, einen dieser Märkte als Teil des Ortskerns aufzufassen und diesen damit insgesamt als einen faktischen zentralen Versorgungsbereich zu behandeln.

Bei den weiteren innerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Versorgungsstandorten handelt es sich einerseits um weitgehend solitäre Lebensmittelmärkte. Die beiden Lebensmitteldiscounter Netto (Brückentor 10b) und Penny (Johannistor 2) sind zwar beide teilweise von Wohnbebauung umgeben und damit städtebaulich (zumindest teilweise) integriert, sie werden an ihren Standorten aber nicht (oder kaum) von weiteren Handelsangeboten oder handelsnahen Nutzungen arrondiert. **Als Bestandteile von Handelsstandorten mit Zentrencharakter sind beide Märkte nicht anzusehen, wenngleich es sich um wichtige Nahversorgungslagen handelt.**



Abbildung 11: Netto-Markt am Brückentor und Penny-Markt am Johannistor

Andererseits lässt sich im Kölledaer Stadtgebiet ein stärker agglomerierter Einzelhandelsstandort mit einem umfangreichen Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente ausmachen, welcher als wichtiger Träger der grundzentralen Versorgungsfunktion fungiert. Hierbei handelt es sich um die Handelslage an der Weimarischen Straße, die ausgehend vom ALDI-Standort über den Standort des Rewe-Verbrauchermarkts und entlang der Weimarischen Straße bis hin zum „Zweiradhaus Vollrath“ mehrere Einzelhandelsbetriebe (mit teils aperiodischen Kernsortimenten) umfasst. Dieser Versorgungsstandort vereint somit zwar eine „kritische“ Angebotsmasse auf sich, verfügt dabei über mehrere miteinander konkurrierende bzw. sich ergänzende Angebote und übernimmt zweifelsohne eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Jedoch fehlt es hier an einem Besatz zentrentypischer Ergänzungsnutzungen (sowie zusätzlich an städtebaulichen Qualitäten) und somit an einer für Zentren typischen Multifunktionalität. **Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner lässt sich somit auch dieser Handelsstandort, wenngleich er siedlungsstrukturell integriert ist, nicht als ein faktischer zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts klassifizieren.**



Abbildung 12: Der Rewe-Verbrauchermarkt an der Weimarischen Straße

Innerhalb des Einzugsgebiets lässt sich kein Standortbereich identifizieren, der die Anforderungen an einen faktischen zentralen Versorgungsbereich hinreichend erfüllen kann. Während der äußerst kleinteilig strukturierte Ortskern von Kölleda nicht die notwendige „kritische“ Angebotsmasse aufweist und sich diese auch nicht entwickeln lassen wird, handelt es sich bei den weiteren Handelslagen um solitäre Standorte des Lebensmitteleinzelhandels sowie eine weitgehend monofunktionale, wenn auch siedlungsstrukturell integrierte Fachmarktlage.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebiets umso stärker abnehmen wird, je weiter ein Kunde von dem Vorhabenstandort entfernt wohnt und desto mehr alternative Einkaufsstandorte er in seinem Umfeld vorfinden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung des ALDI-Markts zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des originären Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für den erweiterten ALDI-Markt ist davon auszugehen, dass er bezogen auf das prüfungsrelevante Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 13 % erreichen wird. In der Zone 1 wird sich der Marktanteil auf rd. 15 % belaufen, in der Zone 2 werden noch etwa 7 % erreicht.

Marktanteile des ALDI-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Nahrungs- und Genussmittel			
Marktpotenzial (Mio. €)	28,0	8,3	36,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	0,6	4,7
Marktanteile	15%	7%	13%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 6: Marktanteile des ALDI-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und mit Kunden erzielt werden, welche außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen (z.B. Pendler), errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandels-relevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.700 € je qm Verkaufsfläche²⁰ auf insgesamt

rd. 6 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 5 Mio. € der Schwerpunkt auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfällt.

Umsatzstruktur des ALDI-Markts (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	840	5.900	5,0
Randsortimente	210	4.800	1,0
Gesamt	1.050	5.700	6,0

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 7: Umsatzstruktur des ALDI-Markts

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die moderate **Erweiterung eines bereits seit vielen Jahren in Kölleda bzw. am Projektstandort ansässigen Betriebs**, der als Nahversorgungsstandort fest im Bewusstsein der Verbraucher verankert ist. Der bestehende ALDI-Discounter mit einer Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 880 qm hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Nach Schätzungen von Dr. Lademann & Partner stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätze) des ALDI-Markts** derzeit wie folgt dar:

²⁰ Gemäß dem Bundesanzeiger hat die ALDI GmbH & Co. KG, Grammetal (als regionale Gesellschaft der Unternehmensgruppe ALDI Nord), welche den ALDI-Markt in Kölleda betreibt und auch perspektivisch weiter betreiben wird, im Geschäftsjahr 2021 einen Netto-Umsatz i. H. v. rd. 339,2 Mio. € bzw. einen Brutto-Umsatz i. H. v. rd. 373,1 Mio. € erwirtschaftet. Dieser Umsatz entfiel auf insgesamt 82 Filialen. Legt man die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der ALDI-Nord-Märkte von rd. 955 qm (gemäß dem 19. HAHN Retail Real Estate Report 2024/2025) zugrunde, ergibt sich eine von der ALDI GmbH & Co. KG, Grammetal betriebene Gesamtverkaufsfläche von rd. 78.310 qm. Stellt man den im Jahr 2021 erzielten Brutto-Umsatz wiederum dieser Gesamtverkaufsfläche gegenüber, leitet sich für die von der entsprechenden Regionalgesellschaft betriebenen Märkte eine durchschnittliche Brutto-Flächenproduktivität i. H. v. rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche ab. Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sich die Konsumausgaben für Waren des täglichen Bedarfs seit dem Jahr 2021 (auch inflationsbedingt) nicht unerheblich erhöht haben und damit auch die Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel angestiegen sind, wurde für das Vorhaben eine Flächenproduktivität angenommen, die sich recht deutlich oberhalb von 4.800 € je qm Verkaufsfläche bewegt. Hiermit kann dem der Untersuchung zugrundeliegenden realitätsnahen worst-case-Ansatz auch deshalb voll entsprochen werden, weil der für das Vorhaben prognostizierte absolute Umsatz oberhalb des durchschnittlichen Filialumsatzes (rd. 4,6 Mio. € bezogen auf die Regionalgesellschaft und das Geschäftsjahr 2021) liegt und weil der in Kölleda ansässige ALDI-Markt einerseits in einem Marktraum mit unterdurchschnittlichem Kaufkraftniveau ansässig ist und der Markt andererseits künftig auf einer Verkaufsfläche oberhalb der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von ALDI NORD-Märkten (rd. 955 qm im Jahr 2023 gemäß dem HAHN Retail Real Estate Report 2023/24) agieren wird (auf größeren Flächen werden i. d. R. geringere Flächenleistungen erzielt – siehe hierzu auch die nachfolgenden Ausführungen).

Umsatzstruktur des ALDI-Markts (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	700	6.200	4,3
Randsortimente	180	4.800	0,9
Gesamt	880	5.900	5,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des ALDI-Markts (Status quo)

Bei einem **Erweiterungsvorhaben** sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass i. d. R. der Umsatz eines Lebensmittelmarkts – wie auch die Rechtsprechung anerkennt²¹ – nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen. Wenngleich die mit der Verkaufsflächenerweiterung verbundene Attraktivitätssteigerung des Markts berücksichtigt wurde, ist deshalb nicht davon auszugehen, dass die Flächenproduktivität des ALDI-Markts weiter gesteigert werden kann.

Im Gegenteil: Es ist anzunehmen, dass die Flächenproduktivität absinken wird (vgl. Tabellen 7 und 8), da die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche nicht nur einer Sortimentsausweitung, sondern vor allem auch der Verbesserung der Übersichtlichkeit des Verkaufsraums, der Erhöhung des Kundenkomforts, der Gewährleistung der Generationenfreundlichkeit sowie einer Optimierung der Betriebsabläufe dienen wird (siehe auch Kapitel 2.2). Der Anteil der „umsatzneutralen“ Verkehrsflächen im erweiterten Markt wird gegenüber den umsatzrelevanten Regalflächen überproportional ansteigen und höher ausfallen als bei dem bestehenden ALDI-Markt (Abnahme der Warendichte je qm Verkaufsfläche). Um den guten Standortbedingungen (u.a. sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, Agglomerationsumfeld mit Rewe) sowie dem worst-case-Ansatz hinreichend Rechnung zu tragen, haben Dr. Lademann & Partner jedoch nur einen geringfügigen Rückgang der Flächenleistung unterstellt.

Der **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätze) wird im worst-case insgesamt bei knapp 0,8 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 0,7 Mio. € auf das prüfungsrelevante Segment Nahrungs- und Genussmittel.

²¹ Vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [2 A 1510/12] vom 02.12.2013.

Umsatzzuwachs des ALDI-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	140	0,7
Randsortimente	30	0,1
Gesamt	170	0,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 9: Umsatzzuwachs des ALDI-Markts durch die Erweiterung

Daraus ergeben sich im Segment Nahrungs- und Genussmittel folgende **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet:

Marktanteilszuwachs des ALDI-Markts im Einzugsgebiet

Nahrungs- und Genussmittel			
Marktpotenzial (Mio. €)	28,0	8,3	36,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,1	0,6
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2%	1%	2%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 10: Marktanteilszuwachs des ALDI-Markts durch die Erweiterung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 13 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 5 Mio. €. Hieraus resultiert wiederum ein prüfungsrelevanter Umsatzzuwachs gegenüber dem Status Quo in Höhe von rd. 0,7 Mio. €.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2027 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell geringer betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2027) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- **Wenngleich Dr. Lademann & Partner ein dynamisches Prognosemodell verwenden und somit die Bevölkerungsveränderungen im Untersuchungsraum berücksichtigen, haben diese keinerlei Einfluss auf die Ergebnisse der Wirkungsbetrachtung.** Während sich die Bevölkerungs-/Nachfrageplattform innerhalb der Zone 1 bis zum Jahr 2027 insgesamt kaum verändern wird (die Bevölkerungsrückgänge im Umland von Köllda können durch die erwartbaren leichten Bevölkerungszuwächse in der Stadt Köllda fast vollständig kompensiert werden), ist in der Zone 2 nahezu kein Einzelhandelsbestand vorhanden, der von der für die Zone 2 prognostizierten Marktschrumpfung betroffen sein könnte.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in einem gewissen Maße dazu in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren.²² Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich**

²² Die für das Einzugsgebiet und das Segment Nahrungs- und Genussmittel ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 62 % weist grundsätzlich auf Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Diese kommen v.a. Angebotsformaten zugute, die es im Einzugsgebiet derzeit nicht gibt (z.B. Kaufland SB-Warenhaus in Sömmerda).

um. Dieser Effekt dürfte – wie es bei moderaten Erweiterungsvorhaben ohnehin die Regel ist – allerdings eher überschaubar ausfallen. Es ist einerseits davon auszugehen, dass nicht unerhebliche Teile der in der Einzugsgebietszone 1 vorhandenen Nachfrage nach Lebensmitteln bereits heute vom Bestandseinzelhandel in der Zone 1 bzw. in Kölleda gebunden werden kann. Andererseits wird die geplante Erweiterung des ALDI-Markts die derzeitigen Kaufkraftabflüsse nur teilweise tangieren. So ist beispielsweise nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben auf die auf das Kaufland SB-Warenhaus in Sömmerda ausgerichteten Kaufkraftströme einen signifikanten Einfluss haben wird.²³

- Die in der Einzugsgebietszone 1 bzw. in Kölleda vorhandenen Betriebe profitieren derzeit auch von Zuflüssen aus angrenzenden Bereichen und insbesondere aus der Zone 2. Dies verdeutlicht die für das Stadtgebiet von Kölleda ermittelte Einzelhandelszentralität von deutlich mehr als 100 %. Von diesen Nachfragezuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Einzugsgebietszone 1 bzw. innerhalb des Kölledaer Stadtgebiets auswirkt. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes haben Dr. Lademann & Partner jenen Teil des Vorhabenmehrumsatzes, der sich aus der Umlenkung von derzeit aus der Zone 2 abfließender Kaufkraft speist, als vollständig verdrängungswirksam gegenüber dem Bestandseinzelhandel in der Zone 1 angesetzt, obwohl hiervon auch ein Teil Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets (v.a. in Buttstädt) zugutekommen dürfte.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Im **Randsortimentsbereich (periodischer und aperiodischer Bedarf)** werden mit der Vorhabenrealisierung nur sehr geringe Marktanteilszuwächse verbunden sein, da diese Artikel in der Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarkts nur eine untergeordnete Rolle spielen und auf vergleichsweise geringer Fläche angeboten werden. Damit verbunden ist anzunehmen, dass die Auswirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen werden. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im Randsortimentsbereich auf einzelne Sortimente (Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den Randsortimentsbereichen verzichtet.

²³ Da die vorhabeninduzierten Kaufkraftrückholeffekte also insgesamt sehr überschaubar ausfallen werden und von spürbaren Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets entsprechend nicht auszugehen ist, haben Dr. Lademann & Partner auf Wirkungsbetrachtungen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf rd. 22,6 Mio. €, wobei die Bevölkerungsveränderungen im Einzugsgebiet keinerlei Einfluss auf die Umsatzentwicklung bis zum Jahr 2027 haben werden. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass der aktuell bereits am Vorhabenstandort ansässige ALDI-Discounter, welcher im Zuge der Vorhabenrealisierung erweitert werden soll, nicht gegen „sich selbst“ bzw. seine eigenen Umsätze wirken kann. Die in die Wirkungsprognose einzustellende Umsatzbasis für das Jahr 2027, auf welche die Wirkungen des Vorhabens treffen werden, war deshalb um den Bestandsumsatz dieses Anbieters (rd. 4,3 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel) zu reduzieren. **Für das Prognosejahr 2027 ist somit von einem Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 18,3 Mio. € für den von dem Vorhaben betroffenen Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,6 Mio. € erzielen (ohne nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze) und in diesem Zusammenhang bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den Einzugsgebietszonen binden (rd. 0,1 Mio. €). Dabei ist das Vorhaben einerseits dazu in der Lage, Teile der gegenwärtig aus der Zone 2 in die Zone 1 abfließenden Nachfrage (rd. 0,1 Mio. €) auf sich umzulenken, was gegenüber den Anbietern im Kölledaer Stadtgebiet wirkungsverschärfend zu berücksichtigen ist. Andererseits wird das Vorhaben in einem sehr überschaubaren (bzw. kaum mehr messbaren) Maße auch Kaufkraftabflüsse in das Einzugsgebiet zurückholen können, die aktuell Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließen. Dieser Teil des Vorhabenumsatzes (rd. 0,05 Mio. €) ist gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). **Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,6 Mio. €.** Stellt man diesen dem prüfungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 18,3 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 3,1%.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich fallen die Wirkungen aufgrund der Distanzen zwischen dem Vorhabenstandort und den Wettbewerbsstandorten innerhalb des Kerneinzugsgebiets (Zone 1) höher aus als im Ergänzungsbereich (Zone 2).

Voranzustellen ist, dass sich innerhalb der Zone 2 des Einzugsgebiets überhaupt keine rechnerisch nachweisbaren Umsatzrückgänge einstellen werden, da dort nahezu kein

prüfungsrelevanter Einzelhandelsbestand vorhanden ist. Ein äußerst spärliches Verkaufsflächenangebot ist zudem im Ortskern von Kölleda zu finden, sodass sich auch hier keine Umsatzrückgänge in rechnerisch nachweisbarer Höhe ermitteln lassen.

Mit einem gewissen Umsatzrückgang wird der unmittelbar nördlich des Projektstandorts gelegene Rewe-Verbrauchermarkt konfrontiert sein. Dieser wird allerdings sehr gering ausfallen (rd. 1,9 %), da der Rewe-Markt einerseits von Agglomerationseffekten mit dem ALDI-Markt profitiert und er sich als Vollversorger andererseits betrieblich-konzeptionell (u.a. im Hinblick auf den Sortimentsumfang und die Service- und Frischekompetenz) deutlich vom Discountformat ALDI unterscheidet. Wesentlich größere Angebotsüberschneidungen mit dem Vorhaben weisen die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Penny auf, weshalb für die Streulagen der höchste Umsatzrückgang ermittelt worden ist. Dieser bewegt sich im Bereich von rd. 4 % und damit immer noch auf einem vergleichsweise geringen Niveau.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Kölleda - Umsatzzuwachs (2027) in Mio. €

Nahrungs- und Genussmittel	Ortskern Kölleda	Agglomerationsstandort Weimarische Straße	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	0,58	12,39	9,44	22,41	0,20	22,61
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
abzgl. Bestandsumsatz ALDI-Markt	0,00	-4,32	0,00	-4,32	0,00	-4,32
Umsatz vor Ort (2027)	0,58	8,07	9,44	18,09	0,20	18,29
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,02	0,15	0,37	0,54	0,08	0,62
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	0,00	-0,02	-0,04	-0,05	-0,08	-0,13
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,02	0,05	0,08	0,00	0,08
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,02	0,15	0,39	0,57	0,00	0,57
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2027)	k.A.	1,9%	4,1%	3,1%	k.A.	3,1%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 11: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 3,1 %. Dabei lassen sich Umsatzrückgänge im rechnerisch nachweisbaren Bereich nur für den Agglomerationsstandort Weimarische Straße (Rewe) sowie die Lebensmittelmärkte in Streulage (Penny und Netto) nachweisen, wobei die beiden Lebensmitteldiscounter am stärksten (aber dennoch nur geringfügig) von dem Vorhaben betroffen sein werden.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben soll im Wege der Bauleitplanung und über die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Aldi-Markt in Köllda“, welcher im Vorentwurf vorliegt und in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel festsetzen wird, realisiert werden. Die Bewertung des Vorhabens bemisst sich insofern anhand der Kriterien des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Thüringen²⁴ bzw. in der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen²⁵. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung (dargestellt sind nur für das Vorhaben relevante Kriterien):

- LEP 2025 – Abschnitt 2.6.1 (Z): Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte
 - in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
 - in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.
- LEP 2025 – Abschnitt 2.6.2 (G): Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.
- LEP 2025 – Abschnitt 2.6.3 (G): Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).
- LEP 2025 – Abschnitt 2.6.4 (G): Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).

²⁴ Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 in der Fassung der ersten Änderung, die am 31. August 2024 in Kraft getreten ist.

²⁵ Regionalplan Mittelthüringen 2011 bzw. 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans Mittelthüringen vom 07.11.2019.

Grundsätzlich ist für die nachfolgende Bewertung darauf zu verweisen, dass generell zwischen den „Zielen der Raumordnung“ und den „Grundsätzen der Raumordnung“ zu unterscheiden ist. Während die Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums darstellen, die bei der Aufstellung von B-Plänen zwingend zu berücksichtigen sind, sind die Grundsätze der Raumordnung einer Abwägung zugänglich. Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 definiert hier lediglich das Konzentrationsgebot als Ziel der Raumordnung.

Der Regionalplan Mittelthüringen aus dem Jahr 2011 bzw. der 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans Mittelthüringen aus 2019 greift die Ziele und Grundsätze des LEP Thüringen 2025, die von der jüngsten LEP-Änderung unberührt blieben, auf. Wenn gleich eine weitere Konkretisierung durch Ziele und Grundsätze auf der regionalplanerischen Ebene teilweise erfolgt (u.a. Definition einer regionalen Sortimentsliste, Regelungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bezogen auf verschiedene Sortimente und zentrale Orte), wird das Ansiedlungsvorhaben in der Gemeinde Köllda von diesen nicht tangiert.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB ist zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

7.2 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die

Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Wie in Kapitel 5.3 ausführlich beschrieben, gelangen Dr. Lademann & Partner auf der Grundlage eigener Vor-Ort-Begehungen zu der Einschätzung, dass sich anhand der konkreten städtebaulichen Situation vor Ort sowie unter Beachtung der von der Rechtsprechung für die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen aufgestellten Kriterien **innerhalb des Einzugsgebiets derzeit kein Standortbereich identifizieren lässt, der die Voraussetzungen an einen zentralen Versorgungsbereich voll umfänglich erfüllen kann.** Bei den strukturprägenden Lebensmittelmärkten innerhalb des Einzugsgebiets handelt es sich um an den wichtigsten Erschließungsachsen konzentrierte Lebensmittelmärkte, wobei zwischen solitär gelegenen Märkten (Netto und Penny) und der stärker agglomerierten Handelslage an der Weimarischen Straße (ALDI und Rewe) zu unterscheiden ist.

Wenngleich die strukturprägenden Handelslagen allesamt einen Wohngebietsbezug aufweisen und ihnen somit ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen bzw. auch fußläufigen Versorgung der Verbraucher im Kölldaer Kernstadtgebiet nicht abzusprechen ist und insbesondere die Fachmarktlage an der Weimarischen Straße zweifelsohne eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnimmt, fehlt es allen Handelslagen gleichermaßen an einem signifikanten

zentrentypischen Nutzungsbesatz im unmittelbaren Umfeld (Multifunktionalität als wichtige Anforderung an einen „echten“ zentralen Versorgungsbereich) sowie an erhöhten städtebaulichen Qualitäten, sodass sich eine Einstufung als faktischer zentraler Versorgungsbereich für keinen Standortbereich vollends rechtfertigen lässt.

Den in Kapitel 5.3 gelisteten Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich kann auch der Ortskern von Köllda nicht gerecht werden. Zwar verfügt der Ortskern (naturgemäß) über eine siedlungsstrukturell-integrierte Lage mit guter fußläufiger Anbindung an die umliegenden Wohnstrukturen und eine durch einen relativ vielseitigen Nutzungsbesatz induzierte Multifunktionalität. Jedoch mangelt es dort an einem ausgeprägten und konzentrierten Einzelhandelsbesatz von städtebaulichem Gewicht sowie an frequenzerzeugenden Magnetbetrieben. Die für ein Zentrum nötige „kritische“ Angebotsmasse, die eng mit der Wirkung eines Standorts über seinen unmittelbaren Nahbereich hinaus verknüpft ist, ist im Ortskern von Köllda nicht vorhanden. Angesichts der sehr kleinteiligen Bebauungsstrukturen und mangelnder Potenzialflächen ist es auch perspektivisch nicht realistisch, dass sich im Ortskern ein strukturprägender Einzelhandelsbesatz entwickeln wird und dieser zu einer besonders schützenswerten Standortlage im Sinne des Baurechts „aufsteigen“ kann.

Es bleibt somit festzuhalten, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum per se ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf die für die verbrauchernahe Versorgung wichtigen Handelslagen ist zu konstatieren, dass die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungswirkungen mit im Schnitt rd. 3 % sehr gering ausfallen. Sie verbleiben dabei auch standortbezogen weit unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts. Die stärkste Betroffenheit leitet sich noch für die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Penny ab, da diese wesentliche Angebots- und Konzeptüberschneidungen mit dem ALDI-Markt aufweisen. **Vorhabeninduzierte Betriebsabgänge, die einer Beeinträchtigung der verbraucher-nahen Versorgung gleichkämen, stehen bei einer ermittelten Umsatzumverteilungsquote von knapp 4 % aber keineswegs zu befürchten.** Dies gilt auch deshalb, weil die insgesamt drei Discountformate über das Kernstadtgebiet verteilt sind und es daher nur zu geringfügigen Überschneidungen der fußläufigen Einzugsgebiete kommt. Während der Penny-Markt v.a. die westlichen und zentralen Teile der Kernstadt fußläufig versorgt und der Netto-Markt insbesondere die Verbraucher aus dem nördlichen Kernstadtgebiet anspricht, sichert der zu erweiternde ALDI-Markt (gemeinsam mit Rewe) die fußläufige Nahversorgung der südlichen Kernstadtgebiete. Allen drei Märkten gemeinsam ist, dass sie lagebedingt an der Abschöpfung der Verkehrsströme entlang der Bundesstraßen/Hauptortsdurchfahrten partizipieren können.

Während für den Rewe-Markt, der sich vom zu erweiternden ALDI-Markt v.a. hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe nicht unerheblich unterscheidet, zugleich von Agglomerationseffekten mit dem ALDI-Discounter profitieren kann und den einzigen Vollversorger im gesamten Untersuchungsraum darstellt (starke Marktposition), eine Umsatzumverteilungsquote im Bereich üblicher konjunktureller Schwankungen ermitteln lässt und er von den vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkungseffekten somit kaum spürbar betroffen sein wird, lässt sich für den Ortskern von Kölleda überhaupt keine Betroffenheit ableiten. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden dort nur von Spezialformaten des Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels (Bäcker, Apotheke, Drogeriefachgeschäft) angeboten. Während ein Bäcker auch weiterhin nicht in den Verkaufsraum des ALDI-Markts integriert werden soll, wird sich das Drogeriewarenangebot des ALDI-Markts vorhabeninduziert so gut wie nicht ausdehnen.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgung und des zentralörtlichen Versorgungssystems der Region kann für den gesamten Untersuchungsraum vollständig ausgeschlossen werden.

7.3 Zur Kompatibilität des Vorhabens mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung

Im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung in Thüringen lässt sich für das Vorhaben, die geplante Verkaufsflächenerweiterung des in Kölleda ansässigen ALDI-Lebensmitteldiscounters von derzeit rd. 880 qm auf dann maximal 1.050 qm, folgendes festhalten:

Konzentrationsgebot gemäß LEP 2025 – Abschnitt 2.6.1 (Z)

Das Konzentrationsgebot im Sinne des LEP Thüringen 2025 bindet Einzelhandelsgroßprojekte an die Zentralen Orte höherer Stufe (Mittel- und Oberzentren). Ausnahmsweise sind Einzelhandelsgroßprojekte aber auch in Grundzentren zulässig, wenn sie einer Sicherung der Grundversorgung dienen.

Die Stadt Kölleda ist sowohl gemäß dem Regionalplan Mittelthüringen aus dem Jahr 2011 (bzw. dem ersten Entwurf zur Änderung desselben aus dem Jahr 2019) als auch gemäß der ersten Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 als Grundzentrum eingestuft. Damit ist die Stadt als Standort für großflächige

Einzelhandelsbetriebe, die im Kern nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten und somit der Grundversorgung dienen, in besonderem Maße geeignet.

Der erweiterte ALDI-Lebensmitteldiscounter wird im Kern nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten und somit der Grundversorgung dienen. Der Anteil an nicht-nahversorgungsrelevanter (bzw. aperiodischer) Sortimente wird auch bei einem Lebensmitteldiscounter in der geplanten Größenordnung erfahrungsgemäß bei maximal 10 % liegen. Aperiodische Sortimente werden in der Sortimentsstruktur des ALDI-Markts somit auch weiterhin eine deutlich untergeordnete bzw. ergänzende Rolle spielen. **Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.**

Kongruenzgebot gemäß LEP 2025 – Abschnitt 2.6.2 (G)

Das Kongruenzgebot (als Grundsatz der Raumordnung in Thüringen) zielt darauf ab, dass Einzelhandelsgroßprojekte hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert sind, dass sie der Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich der jeweiligen Zentralitätsstufe des Zentralen Orts entsprechen. Bei einer Bewertung von in Grundzentren zulässigen Einzelhandelsgroßprojekten (Betriebe, die der Grundversorgung dienen) ist der **raumordnerisch festgelegte Grundversorgungsbereich des entsprechenden Grundzentrums maßgeblich**. Im konkret vorliegenden Fall umfasst dieser gemäß der ersten Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 bzw. der zugehörigen Karte „Zentrale Orte, Mittel- und Grundversorgungsbereiche“ nicht nur das Stadtgebiet von Köllda, sondern auch die umliegenden und dünn besiedelten Kommunen Ostramondra, Großneuhäusen, Kleinneuhäusen und Rastenberg.

Das Einzugsgebiet des ALDI-Markts erstreckt sich im Kern über das Stadtgebiet von Köllda, die Siedlungsgebiete von Ostramondra, Großneuhäusen und Kleinneuhäusen, den Ortsteil Bachra der Gemeinde Rastenberg sowie den Ortsteil Schillingstedt der Stadt Sömmerda. In diesem Bereich, und dabei insbesondere im Stadtgebiet von Köllda, erreicht der ALDI-Markt aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern seine größte Marktdurchdringung. Zum erweiterten Einzugsgebiet, wo die Nachfrageabschöpfung des Vorhabens angesichts der zunehmenden Entfernung zwischen Vorhaben- und Wohnstandort und der ansteigenden Anzahl ähnlich gut erreichbarer Einkaufsalternativen deutlich abfallen wird, zählen der Siedlungskern der Gemeinde Vogelsberg sowie einige vom Kernort deutlich abgesetzte Ortsteile von Buttstädt.

Das Einzugsgebiet des ALDI-Markts geht somit zwar leicht über den raumordnerisch definierten Grundversorgungsbereich hinaus, es stammen jedoch rd. 75 % der Einwohner im Einzugsgebiet aus diesem grundzentralen Verflechtungsbereich. Unter der Berücksichtigung, dass der Grad der erzielbaren Nachfrageabschöpfung in der Zone 1 des Einzugsgebiets (bzw. im Grundversorgungsbereich von Köllda) deutlich höher ausfallen wird als im weiteren Einzugsgebiet, wird der Umsatzanteil, den das Vorhaben mit Einwohnern aus dem Grundversorgungsbereich bzw. der Zone 1 erwirtschaften wird,

noch oberhalb des Einwohneranteils liegen. So kann der Tabelle 6 auf der Seite 28 entnommen werden, **dass der erweiterte ALDI-Markt mehr als 80 % seines Umsatzes mit Verbrauchern aus der Zone 1 bzw. dem Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Kölleda generieren wird.**

Das Vorhaben ist entsprechend so konzipiert, dass es vordergründig der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der Bevölkerung im grundzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Kölleda dienen wird. Die Kaufkraftabzüge aus Grundversorgungsbereichen umliegende zentraler Orte werden keineswegs unverhältnismäßig stark ausfallen. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht bzw. die Erhaltung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sind somit nicht zu erwarten. **Das Vorhaben fügt sich in das zentralörtliche Versorgungssystem ein und steht dem Kongruenzgebot im Sinne des LEP Thüringen 2025 nicht entgegen.**

Beeinträchtungsverbot gemäß LEP 2025 – Abschnitt 2.6.3 (G)

In vorangegangenen Kapitel wurde dargelegt, dass von dem Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum ausgehen werden. **Dem Beeinträchtungsverbot steht das Vorhaben insofern ebenfalls nicht entgegen.**

Integrationsgebot gemäß LEP 2025 – Abschnitt 2.6.4 (G)

Gemäß dem Integrationsgebiet im Sinne des LEP Thüringen 2025 sollen Einzelhandelsgroßprojekte mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV realisiert werden. Eine städtebaulich-integrierte Lage liegt insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang steht und es den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß- und Radwegenetz eingebunden ist.

Der Projektstandort befindet sich im südlichen Kernstadtgebiet von Kölleda. Wenngleich Grün- und Freiflächen südlich an den ALDI-Markt angrenzen, **wird das Standortumfeld insgesamt auch in wesentlichem Maße von Wohnstrukturen geprägt.** So schließt sich unmittelbar westlich das größere zusammenhängende Wohngebiet zwischen der Bahnhofstraße und der Gebösestraße bzw. rund um den Jahnplatz an, welches gerade im südlichen Teil von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern dominiert wird. An dieses Wohngebiet ist der ALDI-Markt sowohl fußläufig als auch mit dem Rad sehr gut angebunden, da zwischen den beiden Lebensmittelmärkten Rewe und ALDI eine asphaltierte Wegeverbindung direkt in das Wohngebiet hineinführt.

Ferner befindet sich östlich der Weimarischen Straße/B 85 eine erst jüngst entwickelte (bzw. noch in Entwicklung befindliche) Einfamilienhaussiedlung. Wenngleich von der B 85 eine gewisse Barrierewirkung ausgeht, die durch die Einrichtung eines

ampelgeschalteten Fußgängerüberwegs im Bereich des Projektstandorts perspektivisch aber noch abgemildert werden könnte, können deren Bewohner den ALDI-Markt ebenfalls fußläufig (oder mit dem Rad) erreichen. **Insgesamt ist somit festzuhalten, dass der ALDI-Markt in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen steht und er leistungsfähig in das örtliche Fuß- und Radwegenetz eingebunden ist.** Im fußläufigen 700m-Echt-Einzugsgebiet²⁶ rund um den ALDI-Markt leben derzeit rd. 1.500 Personen, was etwas mehr als ein Drittel der Gesamtbevölkerung in der Kölledaer Kernstadt entspricht.

Die Anbindung an den ÖPNV stellt sich zwar nicht als optimal dar, **jedoch befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle in fußläufiger Distanz zum Vorhabenstandort.** Da berücksichtigt werden muss, dass das ÖPNV-Haltestellenetz in ländlich geprägten Räumen generell weniger engmaschig ausfällt als in urbanen Räumen, weist der ALDI-Markt eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Anbindung an den ÖPNV auf.

Das Vorhaben soll also an einem städtebaulich-integrierten Standort im Sinne der Landes- und Regionalplanung in Thüringen realisiert werden und entspricht damit dem Integrationsgebot.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung in Thüringen.

²⁶ Zugrunde gelegt wurde hier kein Radius um den Vorhabenstandort, sondern ein fußläufiges Echt-Einzugsgebiet, welches auch stadträumliche Barrieren (z.B. Verkehrsstrassen) berücksichtigt.

Fazit

8 Fazit

An der Weimarischen Straße 1A in der thüringischen Kleinstadt Köllda wird ein ALDI-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 880 qm betrieben. Nunmehr ist geplant, den Markt auf eine zeitgemäße Verkaufsfläche von maximal rd. 1.050 qm zu erweitern. Hierfür soll das Bestandsobjekt an seiner Westseite einen Anbau erhalten.

Das Vorhaben soll im Wege der Bauleitplanung und über die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden. Prüfungsmaßstab der vorliegenden Untersuchung waren demnach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen im Freistaat Thüringen bzw. in der Planungsregion Mittelthüringen.

Für die Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Der Projektstandort befindet sich in sehr verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße 85 und weist trotz seiner Ortsrandlage einen räumlichen Bezug zu Wohnstrukturen (v.a. zusammenhängendes Wohngebiet rund um den Jahnplatz im westlichen Standortumfeld) auf. Der ALDI-Markt ist daher für einen großen Teil der Bevölkerung aus dem nördlichen Kernstadtgebiet von Köllda auch fußläufig gut erreichbar und trägt damit zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei.

Das Einzugsgebiet des ALDI-Markts umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Köllda auch noch die Siedlungsbereiche der Umlandkommunen Ostramondra, Großneuhäusen, Kleinneuhäusen und Vogelsberg sowie Ortsteile der Städte Rastenberg, Sömmerda und Buttstädt. Diesbezüglich ist nicht davon auszugehen, dass es im Zuge der moderaten Erweiterung des ALDI-Markts zu einer wesentlichen räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Eher ist eine stärkere Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet anzunehmen. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr 2027 rd. 11.250 Personen betragen. Das Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens bei rd. 36,4 Mio. € liegen.

Auf einer Gesamtverkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3.850 qm wird im Einzugsgebiet aktuell ein Brutto-Umsatz von rd. 22,6 Mio. € erwirtschaftet. Während sich über die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte bezogen auf den raumordnerisch definierten Grundversorgungsbereich von Köllda sowie die nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierungen der Discountformate gewisse Entwicklungsspielräume zur Fortentwicklung/Qualifizierung der bestehenden Angebote ableiten lassen, weist die sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von unter 100 % auf gewisse Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. In der kleinräumigen Betrachtung ist allerdings zu

beachten, dass sich für das Stadtgebiet von Kölleda eine Zentralitätskennziffer von weit mehr als 100 % ergibt, was den überörtlichen Versorgungsauftrag Kölledas widerspiegelt und beträchtliche Kaufkraftzuflüsse aus dem nahen Umland nahelegt.

Nach den Modellrechnungen ist für den erweiterten ALDI-Markt im worst-case von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 6 Mio. € auszugehen, wovon rd. 5 Mio. € auf das prüfungsrelevante Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen werden. Dies entspricht einem Marktanteil bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel und das gesamte Einzugsgebiet von rd. 13 % sowie einem prüfungsrelevanten Umsatzzuwachs gegenüber dem Status Quo (ALDI-Bestandsmarkt) von rd. 0,7 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 3,1 %, wobei sich rechnerisch nachweisbare Umsatzrückgänge nur teilweise ermitteln lassen und die beiden Lebensmitteldiscounter Penny und Netto mit einem Umsatzrückgang von rd. 4,1 % am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden.

Da sich innerhalb des Einzugsgebiets kein Standortbereich identifizieren lässt, der die Anforderungen an einen faktischen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts vollständig erfüllen kann, kann per se ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigen wird. Zudem deuten die ermittelten und weit unterhalb von 10 % rangierenden Umsatzumverteilungsquoten keineswegs darauf hin, dass es vorhabeninduziert zu Betriebsaufgaben von für die Nahversorgung bedeutenden Anbietern kommen wird. Damit wird das Vorhaben auch keine Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung im Kölledaer Stadtgebiet auslösen. Es wird vielmehr zu einer Qualifizierung der örtlichen Nahversorgungsstruktur beitragen.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgung und des zentralörtlichen Versorgungssystems der Region kann für den gesamten Untersuchungsraum vollständig ausgeschlossen werden.

Mit den Bestimmungen der Raumordnung im Freistaat Thüringen ist das Vorhaben zudem vollständig kompatibel:

- Als Grundzentrum ist die Stadt Kölleda als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung dienen, legitimiert. Einen solchen Einzelhandelsbetrieb stellt der geplante ALDI-Lebensmitteldiscounter dar. Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.
- Das Vorhaben wird etwa 80 % seines Umsatzes mit Verbrauchern aus dem Grundversorgungsbereich von Kölleda erwirtschaften und ist damit eindeutig auf die

Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in diesem Bereich ausgerichtet. Es ist so konzipiert, dass es keine übermäßigen Kaufkraftabzüge aus den Verflechtungsbereichen umliegender Zentraler Orte auslösen wird, **womit es sich in das zentral-örtliche Versorgungssystem einfügt und dem Kongruenzgebot entspricht.**

- Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner wird das Vorhaben weder zu einer mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum noch zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Stadtgebiet von Kölleda führen. Vielmehr ist mit dem Vorhaben eine qualitative Aufwertung der Nahversorgungsstruktur im Grundversorgungsbereich von Kölleda verbunden. **Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt insofern nicht vor.**
- Der ALDI-Markt steht in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und ist für die Verbraucher aus dem südlichen Kölledaer Kernstadtgebiet sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut erreichbar. Es besteht zudem eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Anbindung an den ÖPNV. **Das Vorhaben soll an einem städtebaulich-integrierten Standort im Sinne des LEP Thüringen 2025 realisiert werden und entspricht damit dem Integrationsgebot.**

Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB kann dem Vorhaben uneingeschränkt bescheinigt werden.

Hamburg/Dresden, 04.09.2025

Boris Böhm

Jonas Hopfmann

Dr. Lademann & Partner GmbH