

STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE

zur geplanten Erweiterung des
Lebensmittelvollsortimenters Rewe
an der Hettstedter Straße in Halle Neustadt

Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe an der Hettstedter Straße in Halle Neustadt

Untersuchung im Auftrag der Stadt Halle (Saale)

**Endbericht
(Entwurf)**

Stefan Kruse
Corinna Breker

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5
44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0
Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de
info@junker-kruse.de

Oktober 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....	5
2	Methodische Vorgehensweise.....	6
3	Beschreibung und Einordnung des Planvorhabens.....	9
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum.....	13
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	13
4.2	Untersuchungsrelevante Nachfragesituation	15
4.3	Untersuchungsrelevante Angebotssituation	15
4.4	Einordnung und Bewertung des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept	16
5	Mögliche Auswirkungen des Vorhabens.....	18
5.1	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	18
5.2	Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	19
6	Fazit und Empfehlungen.....	23

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Für den Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Rewe an der Hettstedter Straße in Halle (Saale) Neustadt bestehen nach wie vor Überlegungen, den vorhandenen Standort auf ca. 1.500 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Im Jahr 2012 wurde diesbezüglich bereits ein Kompatibilitätsgutachten erstellt, das zu einem positiven Urteil kam. Da jedoch im Zuge dieser Stellungnahme nicht die tatsächlichen möglichen Auswirkungen dieser Erweiterung geprüft wurden, soll dies nun – als Vorbereitung für die im Herbst zu treffende politische Entscheidung – im Rahmen einer gutachterlichen Analyse nachgeholt werden.

Ziel dieser gutachterlichen Analyse soll es nunmehr sein, zu prüfen, welche absatzwirtschaftlichen und ggf. daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen sich durch das Erweiterungsvorhaben ergeben können. Für die Stadt Halle verbinden sich mit solchen Planvorstellungen **Chancen** (z. B. Stärkung der Versorgungssituation der Stadt Halle insgesamt; Stärkung bzw. Sicherung der fußläufigen Nahversorgungsstrukturen), aber auch **Risiken** (z. B. Umsatzverlagerung durch nahversorgungsrelevante Sortimente aus zentralen Versorgungsbereichen, Schwächung der verbrauchernahen Grundversorgung in anderen Teilen des Stadtgebietes). Daher sollen auf Grundlage der bestehenden Marktsituation im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung die potenziellen (positiven wie negativen) Auswirkungen eines Vorhabens aufgezeigt und gutachterlich bewertet werden.

Zur planungsrechtlichen Beurteilung sind diesbezüglich mögliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgungssituation (im Sinne des zur Beurteilung maßgeblichen § 11 (3) BauNVO) relevant. Ziel dieser Untersuchung ist es, als fachlich fundierte und empirisch abgesicherte **Grundlage zur Abwägung** sowohl für eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt als auch als Bewertungsgrundlage in anschließenden genehmigungsrechtlichen Verfahrensschritten zu dienen.

Folgende Fragestellungen stehen somit im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz wird das Planvorhaben generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftig absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum in Halle Neustadt dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit der Realisierung des Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum)
- Welche bauplanungsrechtlich relevanten Schlussfolgerungen ergeben sich aus den Ergebnissen der Modellberechnung in Verbindung mit den ggf. erforderlichen städtebaulichen Analysen einzelner betroffener Standortbereiche?

2 Methodische Vorgehensweise

Datengrundlagen

Methodisch stützt sich die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung auf Datengrundlagen aus einer primärstatistischen Erhebung des gesamten **Einzelhandelsbestandes** in der Stadt Halle (Saale), die für die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2013 (Erhebung 2010) durch das Büro Junker + Kruse durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser Erhebung erfolgte eine flächendeckende Begehung des gesamten Hallenser Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte. Hierbei wurden die Gesamtverkaufsflächen und die anteiligen Flächen aller Sortimentsgruppen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte (soweit zugelassen) differenziert erhoben. Im Zuge der aktuellen Untersuchung wurden aus dem Datensatz alle Betriebe herausgefiltert, die die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment oder relevantes Nebensortiment führen. Zudem wurde der vorhandene Datensatz durch eine aktuelle Vor-Ort-Begehung kontrolliert und – wo erforderlich – angepasst.

Der im Rahmen dieser Untersuchung betrachtete Datensatz umfasst daher alle im potenziellen räumlichen Auswirkungsbereich des Vorhabens liegenden Betriebe der untersuchungsrelevanten Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel. Für diese Anbieter liegen differenzierte Daten hinsichtlich der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche und der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der städtebaulichen Lage vor.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die erforderliche **Nachfrageseite** wird auf Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten sowie der vorliegenden sekundärstatistischen Daten (insbesondere der IFH Retail Consultants, Köln) zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Halle ermittelt und dargestellt.

Neben der Ermittlung dieser quantitativen Grundlagen ist auch eine klassische **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgungssituation im Untersuchungsgebiet auch unter qualitativen Aspekten notwendig. Für die Stadt Halle liegt mit dem politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt diesbezüglich eine konkrete Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vor, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Stadtgebiet sowie Abgrenzungen und Definitionen der möglicherweise betroffenen Zentren enthält. Somit besteht eine fundierte städtebauliche und absatzwirtschaftliche Bewertungsgrundlage, auf deren Basis die Untersuchung möglicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet erfolgt.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher

absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im projektrelevanten Auswirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**¹ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziell durch die unterschiedlichen Vorhabenvarianten induzierten monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Anbietern / Standorten,
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevante Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

¹ Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10%-Marke der Umsatzumverteilung² in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.³

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁴ bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt.⁵

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines zentralen Versorgungsbereiches als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.⁶

Als Ergebnis wird das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf sein (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial bewertet.

² Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben an den benachbarten Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt.

³ vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „Centro-Urteil“

⁴ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

⁵ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

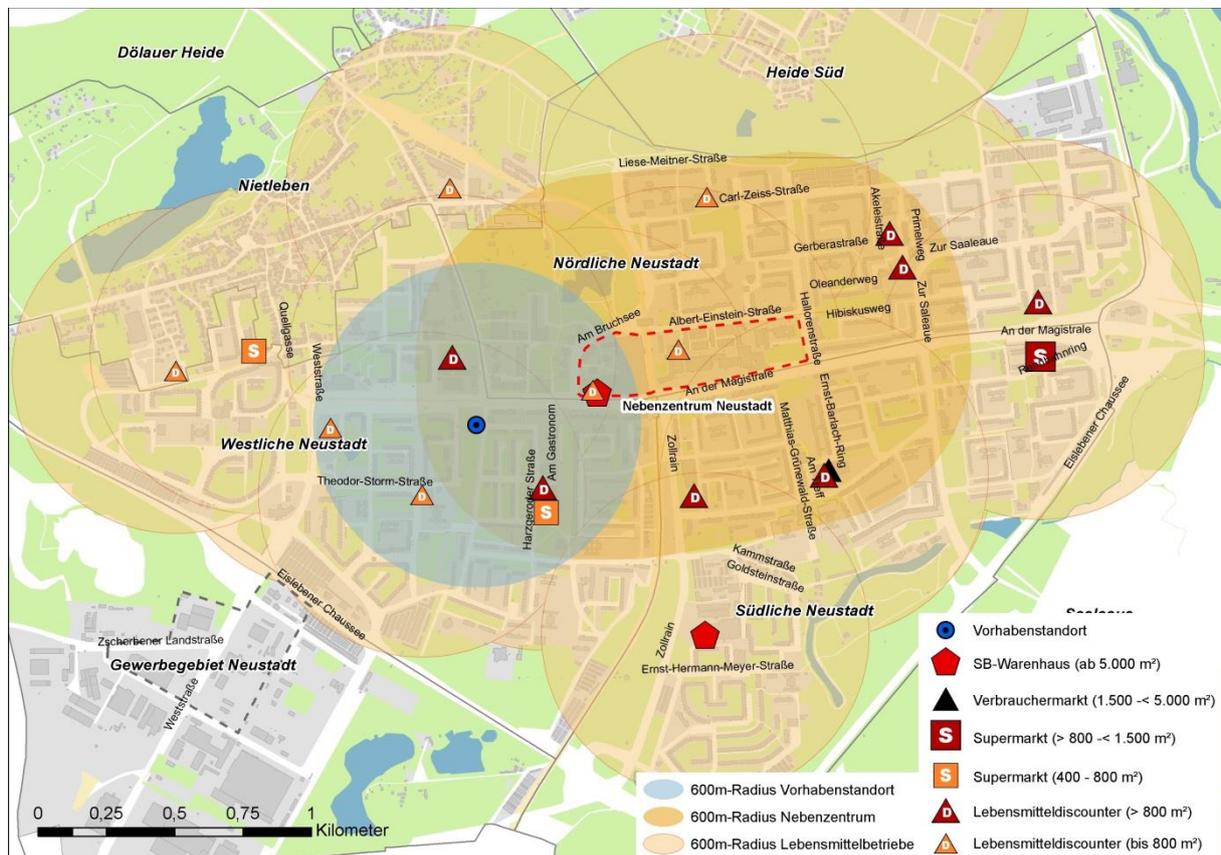
⁶ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Beschreibung und Einordnung des Planvorhabens

Lage des Vorhabenstandortes

Der Vorhabenstandort befindet sich südwestlich des Nebenzentrums Neustadt im Stadtteil Westliche Neustadt (vgl. Karte 1). Der Lebensmittelvollsortimenter Rewe ist insbesondere über die Straße An der Magistrale, an die der Vorhabenstandort grenzt, zu erreichen. Die Lage des Vorhabenstandortes ist siedlungsräumlich **integriert**. Das Stadtgebiet von Halle Neustadt ist durch zahlreiche mehrgeschossige Wohnkomplexe geprägt. Durch die zentrale Lage im westlichen Teil Neustadts ist der Vorhabenstandort für zahlreiche Bewohner des Siedlungsgebietes – vor allem auch fußläufig – gut zu erreichen. Wie oben bereits erwähnt, ist die PKW-Erreichbarkeit hauptsächlich durch die Straße An der Magistrale gewährleistet, die die wichtigste horizontale Verkehrsachse in Halle Neustadt darstellt.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes und Darstellung der Wettbewerbssituation in Halle Neustadt



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Digitalen Stadtgrundkarte, Stadt Halle (Saale)

In der Nähe des Vorhabenstandortes befinden sich weitere nahversorgungsrelevante Anbieter, die eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m² aufweisen und Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment führen. Das übrige Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist überwiegend kleinteilig und besteht vor allem aus einigen Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei / Fleischwarenfachgeschäft). In erster Linie werden die in Neustadt ansässigen Lebensmittelmärkte durch ein kleinteiliges Angebot ergänzt.

Wie in Karte 1 zu erkennen, überlagern sich die fußläufigen Einzugsbereiche (600 m) der Lebensmittelmärkte in Halle Neustadt teilweise mehrfach. Aus einzelhandelsseitiger Sicht dominiert das in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort gelegene Nebenzentrum Neustadt, in dem die Lebensmitteldiscounter Aldi und Norma sowie das SB-Warenhaus Real ansässig sind. Auch der fußläufige Einzugsbereich des Vorhabenstandortes überschneidet sich mit dem fußläufigen Einzugsbereich des Nebenzentrums.

Beschreibung des Planvorhabens

Das Planvorhaben sieht vor, den vorhandenen Rewe-Markt am bestehenden Standort an der Hettstedter Straße von derzeit rund 800 m² auf ca. **1.500 m²** Verkaufsfläche zu erweitern. Damit übersteigt die Gesamtverkaufsfläche des Marktes die Schwelle zur Großflächigkeit deutlich.

Voraussetzung für die Realisierung der Rewe-Markt-Erweiterung ist es aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes, dass weder die Nahversorgungsstrukturen im nahegelegenen Nebenzentrum Neustadt noch die weiteren nahversorgungsrelevanten Angebotsstandorte durch das Planvorhaben gefährdet werden. Daher wurde speziell für die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine städtebauliche Wirkungsanalyse durchgeführt, die mögliche Auswirkungen eines vergrößerten sortimentspezifischen Angebotes am Vorhabenstandort in Folge absatzwirtschaftlicher Umverteilungseffekte aufzeigen soll.

Bei einem Lebensmittelvollsortimenter entfallen üblicherweise etwa 86 % der Gesamtverkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Das übrige Angebot umfasst Waren aus dem Bereich Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie weitere Non-Food-Artikel (Haushaltswaren, Zeitschriften, Aktionswaren etc.). Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens von 1.500 m² rund **1.300 m² Verkaufsfläche⁸** auf das Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen werden.

Umsatzprognose für das Planvorhaben

Mit Blick auf mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens gilt es aufzuzeigen, welcher zusätzliche jährliche Soll-Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich durch eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Rewe-Marktes – unter Berücksichtigung branchenüblicher und betriebstypenspezifischer Kennwerte – erwirtschaftet werden müsste, um eine marktübliche Flächenproduktivität zu erreichen.

Die gängige Rechtsprechung⁹ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („**Worst Case-Szenario**“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwar-

⁷ ursprünglich genehmigt für einen Penny-Markt, der im Jahr 2011 von der Rewe Group übernommen wurde

⁸ Auf Grundlage angepasster Verkaufsflächenanteile wird – im Vergleich mit der Kompatibilitätsprüfung von 2012 (rd. 1.250 m² Nahrungs- und Genussmittel) – von einer leicht höheren Verkaufsfläche des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel ausgegangen.

⁹ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

tenden städtebaulichen Auswirkungen – zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit (ausgedrückt in der sog. Flächenproduktivität = jährlicher Umsatz pro m² Verkaufsfläche) für die folgenden Berechnungen und Bewertungen die maximale betriebstypenspezifische Flächenproduktivität der möglichen Betreiber eingestellt wird. Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Wenngleich sich eine „betreiberscharfe Betrachtung“ der Vorhabenauswirkungen unter rechtlichen Gesichtspunkten verbietet, so ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des worst case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben der möglichen Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Auch vor diesem Hintergrund sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale Rahmendaten** eines Vorhabens zugrunde zu legen.

Die warengruppenspezifische Verkaufsfläche stellt die Grundlage zur Ermittlung des durch das Vorhaben warengruppenspezifisch **maximal erzielbaren Umsatzes** dar. Zur Berechnung dieser Umsätze wird in der Regel auf durchschnittliche, **warengruppenspezifische** und / oder **betreiberspezifische Flächenproduktivitäten** zurückgegriffen, die auf sekundärstatistischem Datenmaterial diverser Einzelhandels-Unternehmen basieren¹⁰. Im vorliegenden Fall wird ergänzend hierzu ein möglicher warengruppenspezifischer Umsatz ermittelt, der auf aktuellen Angaben der derzeitigen und zukünftigen Betreibergesellschaft des Lebensmittelvollsortimenters Rewe beruht. Somit ergeben sich bei einer Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten **möglichen Umsätze für den Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel**.

Tabelle 1: Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens

Warengruppe	Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche (m ²)	Flächenproduktivität (Euro / m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel (Variante 1, Worst Case)	1.300	3.900	<u>5,1</u>
Nahrungs- und Genussmittel (Variante 2, Moderate Case)	1.300	3.300	<u>4,3</u>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte; gerundete Werte

Für die Erweiterung des Rewe-Marktes wird der Anteil der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel betrachtet. Für darüber hinaus angebotene Randsortimente ergeben sich zwar ebenfalls Umsätze, die jedoch bei der Betrachtung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen nachrangig sind. Diese vergleichsweise geringen Umsatzvolumina werden in den folgenden Berechnungen zu möglichen Umsatzumverteilungen nicht berücksichtigt, da hierfür ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen – im Sinne von Funktionsverlusten in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgung – nicht zu erwarten ist.

¹⁰ vgl. Hahn Gruppe (2013): Retail Real Estate Report – Germany, 8. Ausgabe 2013 / 2014, S. 29; EHI Retail Institute (2014) unter www.handelsdaten.de

Für einen Lebensmittelvollsortimenter am Vorhabenstandort und in der angestrebten Größenordnung kann – auch mit Blick auf die bereits vorhandene Wettbewerbssituation – die realistische **Flächenproduktivität** bei **3.300 Euro / m²** bis **3.900 Euro / m²** angesetzt werden. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Faktoren Einwohner, Kaufkraftniveau sowie Wettbewerbssituation in Halle Neustadt für die untersuchungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein jährliches **Umsatzvolumen** zwischen **4,3** und **5,1 Mio. Euro**.

Da es sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Marktes handelt, wird nur ein Teil des gesamten prognostizierten Umsatzvolumens in die Berechnungen eingestellt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Flächenproduktivität der derzeit schon aktiven Verkaufsfläche wesentlich verändert. Aus diesem Grund wird auch für die **Erweiterungsfläche** von rund **700 m²** mit den oben aufgeführten Flächenproduktivitäten und den sich daraus ergebenden potenziellen Umsätzen gerechnet (siehe Kapitel 5.2).

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes (= Untersuchungsraum) vorgenommen. Für dieses Gebiet erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage der Analyse der Wettbewerbssituation sowie der Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung sowohl mit kurzfristigen als auch insbesondere mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

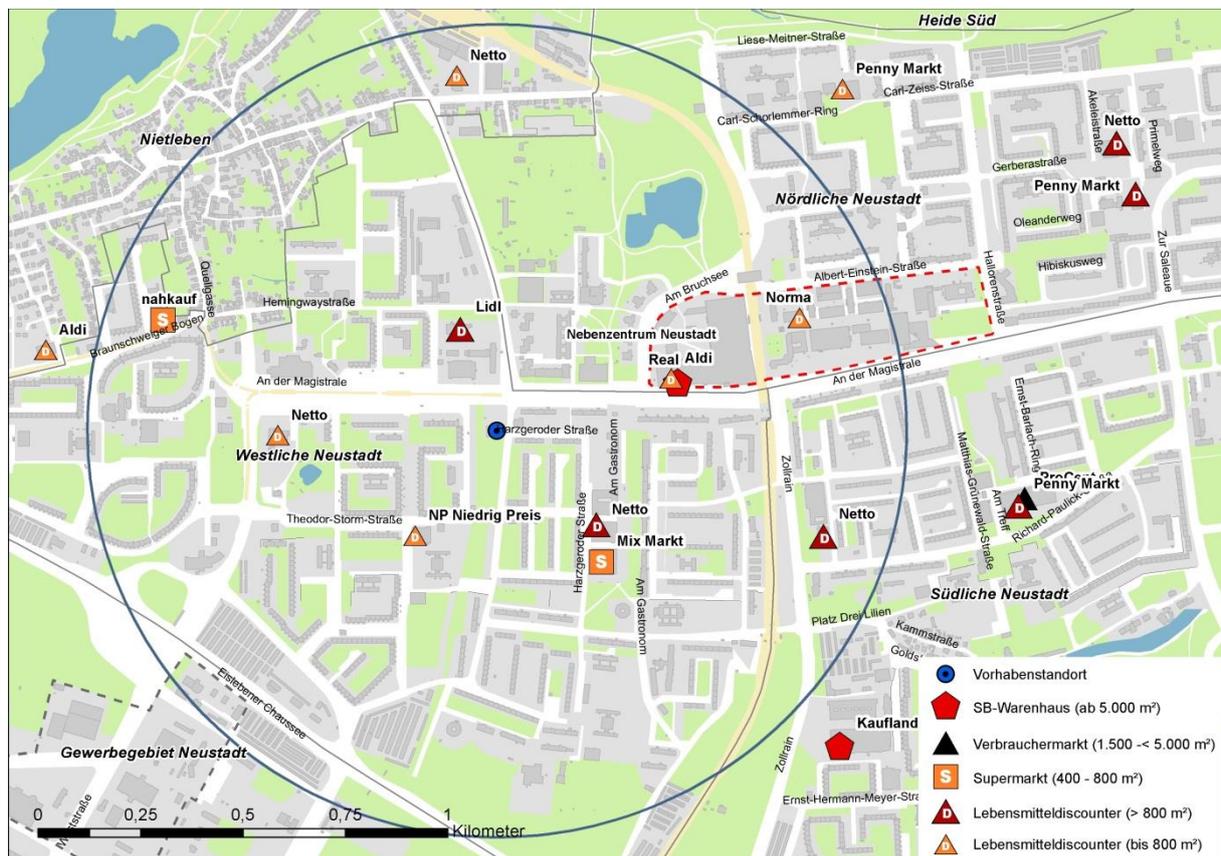
Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Der Vorhabenstandort liegt, wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, im Stadtteil Westliche Neustadt in unmittelbarer Nähe in südwestlicher Richtung des Nebenzentrums Neustadt. Innerhalb Neustadts ist der Rewe-Markt fußläufig gut zu erreichen, insbesondere für die Bewohner im direkten Wohnumfeld des Lebensmittelmarktes. Die räumlich-funktionalen Verflechtungen des Vorhabenstandortes werden sich angesichts der Sortimentsstruktur und Dimensionierung des Erweiterungsvorhabens, der untersuchungsrelevanten Wettbewerbssituation im Umfeld sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vor allem auf den unmittelbaren Siedlungsbereich Halle Neustadts beschränken. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Kunden des Planvorhabens aus einem eng gefassten Einzugsgebiet selbst stammen würde, da hier ein sehr enger räumlicher Bezug zwischen Wohnstandorten und Angebotsstandort vorhanden ist.

Gleichwohl erfordert die Untersuchung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens auch eine Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte außerhalb des unmittelbaren Umfeldes des Vorhabenstandortes, da Erweiterungsvorhaben die Versorgungsstrukturen auch in benachbarten Siedlungsbereichen nicht gefährden dürfen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb eines 1.000m-Radius um den Vorhabenstandort bewegen (vgl. Karte 2). Aufgrund einer hohen Einwohnerdichte,

einer daraus resultierenden hohen Bevölkerungszahl in dem eingegrenzten Untersuchungsraum sowie einem umfassenden Angebot an Lebensmittelbetrieben kann davon ausgegangen werden, dass die räumlich-funktionalen Beziehungen – insbesondere die fußläufigen Verflechtungen – zum Vorhabenstandort hauptsächlich nicht nennenswert über die Entfernung von 1.000 m hinausgehen. Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf Betriebe außerhalb des definierten Einzugsbereiches sind daher nicht zu erwarten. Über diesen Auswirkungsbereich hinaus sind nennenswerte Kundenbindungen aufgrund der Nähe zu konkurrierenden Nahversorgungsstandorten sowie erhöhter Raumwiderstände eher unwahrscheinlich. Zwar mögen gewisse Kundenanteile des geplanten Erweiterungsvorhabens auch von außerhalb dieses Einzugsbereiches stammen, die Bewohner mit Wohnsitz außerhalb des definierten Einzugsbereiches werden mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch eine deutlich stärkere Orientierung auf andere Einkaufsstandorte aufweisen. Es ist somit nicht anzunehmen, dass das untersuchte Vorhaben in der genannten Größenordnung außerhalb des definierten Untersuchungsraumes relevante Veränderungen der Kaufkraftströme auslösen wird. Aus diesem Grund kann auf die Ausweitung des Einzugsbereiches – beispielsweise auf den gesamten Siedlungsbereich Halle Neustadts – verzichtet werden.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraums



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Digitalen Stadtgrundkarte, Stadt Halle (Saale)

Ausgehend von den dargelegten Annahmen und der Versorgungsfunktion des Vorhabens (Nahversorgung) wird als Untersuchungsraum der in Karte 2 abgebildete Bereich innerhalb Halle Neustadts definiert, der sich durch einen 1.000m-Radius um den Vorhabenstandort ergibt.

4.2 Untersuchungsrelevante Nachfragesituation

Zur Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sind neben der Kenntnis der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen speziell auch die Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Diese sollen für die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden anhand der wesentlichen Kennwerte dargestellt werden.

Wie im vorstehenden Kapitel beschrieben, besteht der Untersuchungsraum aus dem Gebiet, das den Vorhabenstandort mit einem 1.000m-Radius umgibt. In diesem Einzugsgebiet innerhalb Halle Neustadt leben derzeit insgesamt rund **18.200 Einwohner**. Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im gesamten Stadtgebiet Halles liegt bei einem Wert von **89,70** und damit über 10 % unter dem Bundesdurchschnitt (Referenzwert = 100)¹¹.

Die statistische **Pro-Kopf-Kaufkraft** in der projektrelevanten **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** liegt bei **2.034 Euro**¹². Auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen lässt sich daraus das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Für die rund **18.200 Einwohner** im Untersuchungsgebiet ergibt sich ein **Kaufkraftvolumen** von rund **36,9 Mio. Euro**¹³ in der projektrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**.

4.3 Untersuchungsrelevante Angebotssituation

Innerhalb eines 1.000m-Radius um den Vorhabenstandort liegen – neben dem Rewe-Markt an der Hettstedter Straße – 10 Lebensmittelbetriebe über 400 m² Verkaufsfläche. Insgesamt bestehen im definierten Untersuchungsraum gegenwärtig rund **50 Einzelhandelsbetriebe**, die **Nahrungs- und Genussmittel** als Hauptsortiment oder relevantes Nebensortiment auf einer sortimentspezifischen **Verkaufsfläche** von insgesamt knapp **11.700 m²** führen. Daraus ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung** von **0,65 m² pro Einwohner**. Dieser Wert liegt damit über dem ostdeutschen Referenzwert von 0,5 m² pro Einwohner und weist auf eine vergleichsweise hohe Angebotsausstattung hin. Der auf dieser Fläche generierte **sortimentspezifische Umsatz** beträgt rund **54,4 Mio. Euro**.

Durch die Gegenüberstellung dieses errechneten sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatzes und der lokal vorhandenen Kaufkraft lässt sich die Zentralität¹⁴ in der untersuchungsrelevanten Warengruppe ermitteln. Bei einem **Kaufkraftvolumen von 36,9 Mio. Euro** in der Warengruppe

¹¹ IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2014

¹² inkl. Lebensmittelhandwerk; IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2014

¹³ eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (Stadt Halle (Saale), Fachbereich Einwohnerwesen, Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Halle-Neustadt nach Baublöcken am 30.09.2014) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2014)

¹⁴ Die Zentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft innerhalb eines abgrenzbaren Gebiets und ist ein wichtiger Indikator für die Ausstrahlungskraft und Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts. Aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden die Versorgungseinkäufe in nahversorgungsrelevanten Sortimenten üblicherweise in der Nähe des Wohnortes getätigt. Daher wird als Maßstab in der Regel ein Zentralitätswert von 1,0, d. h. einer „Vollversorgung“ vor Ort zugrunde gelegt. Werte von unter 1 bedeuten hingegen, dass der Einzelhandelsumsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft ist, was auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich eine **Zentralität** von **1,47¹⁵**. Per Saldo kann demnach ein Kaufkraftzufluss von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebietes von knapp 50 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel konstatiert werden. Allerdings geben diese Zahlen ein verzerrtes Bild wieder, denn dieser Kaufkraftzufluss ist insbesondere auf das Nebenzentrum Neustadt zurückzuführen, das mit dem Neustadt Centrum – vor allem mit dem SB-Warenhaus Real – ein deutlich größeres Einzugsgebiet auf sich vereint. Bei einer nur anteiligen Berechnung der Umsätze des Nebenzentrums Neustadt läge die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsgebiet bei rund **1,0**, was auf ein ausgewogenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis schließen lässt.

Mit Blick auf die städtebauliche Wirkungsanalyse ist daher vor allem zu prüfen, ob die Nahversorgungsstrukturen im definierten Einzugsgebiet durch das Erweiterungsvorhaben in dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel beeinträchtigt werden könnten. Das Ziel einer umfassenden und zugleich möglichst flächendeckenden Nahversorgung in Halle Neustadt steht dabei im Vordergrund. Zugleich sollen mögliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Neustadt ausgeschlossen werden können, da dem zentralen Versorgungsbereich eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner Halle Neustadts sowie darüber hinaus zukommt.

4.4 Einordnung und Bewertung des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept

Bei der Einordnung und Bewertung des Vorhabens ist auch die Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Halle (Saale) zu prüfen.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters Rewe am Standort Hettstedter Straße im Stadtbezirk Halle West aus dem Jahr 2012¹⁶ konnte die Kompatibilität des Planvorhabens mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nachgewiesen werden. Dabei wurde insbesondere die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens rechnerisch herausgestellt. Das heißt, dass davon auszugehen ist, dass der Einzugsbereich des Vorhabens – mit Ausnahme regelmäßig auftretender Streuumsätze und Streukunden – nicht wesentlich über den fußläufigen Einzugsbereich hinausgehen muss, um die betriebswirtschaftlich notwendigen Umsätze generieren zu können. Als fußläufiger Einzugsbereich wurde im Zuge der Kompatibilitätsprüfung im Jahr 2012 eine Entfernung von maximal 600 Metern zugrunde gelegt.

Nahversorgungsfunktion

Unter Berücksichtigung angepasster Flächenproduktivitäten und daraus resultierender warengruppenspezifischer Umsätze, veränderter Bevölkerungszahlen sowie in Anbetracht des aktuellen warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzials im fußläufigen Einzugsbereich (600 m) des

¹⁵ eigene Berechnung auf Basis der Einwohnerzahlen (Stadt Halle (Saale), Fachbereich Einwohnerwesen, Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtteil Halle-Neustadt nach Baublöcken am 30.09.2014) sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern (IFH Retail Consultants, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, Köln, 2014)

¹⁶ vgl. Junker und Kruse (2012): Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters Rewe am Standort Hettstedter Straße im Stadtbezirk Halle West. Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)

Erweiterungsvorhabens wird im Folgenden noch einmal die Nahversorgungsfunktion rechnerisch ermittelt:

Einwohnerzahl des zu versorgenden Gebietes
(600m-Radius um den Vorhabenstandort).....ca. 8.200¹⁷

Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk)
pro Einwohner und Jahr¹⁸ 1.777 Euro
insgesamt innerhalb des 600m-Radius..... 14,6 Mio. Euro

davon 35 % 5,1 Mio. Euro

Erwarteter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Lebensmittelvollsortimenter Rewe (Moderate Case)..... 4,3 Mio. Euro
Lebensmittelvollsortimenter Rewe (Worst Case) 5,1 Mio. Euro

Die rechnerische Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz zeigt sowohl für den Moderate Case als auch für den Worst Case, dass das **geplante Vorhaben** in dem bestehenden Wohnumfeld (überwiegend **bevölkerungsstarke Großwohnsiedlungen**) der **reinen Nahversorgung dienen kann**, da maximal 35 % der im fußläufigen Einzugsbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft durch das Vorhaben abgeschöpft wird (siehe auch Kompatibilitätsprüfung von 2012).

¹⁷ Quelle: Stadt Halle (Saale), Einwohnerdaten zum 30.09.2014

¹⁸ Quelle: IBH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014

5 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden für die zu untersuchende warengruppenspezifische Verkaufsfläche die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

5.1 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2 bereits beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden¹⁹.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist²⁰, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und **damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt**²¹.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht

¹⁹ Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rd. 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

²⁰ Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

²¹ Vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann.²²

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

5.2 Ergebnisse der Gravitationsrechnung und städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Allen Berechnungen wurden die in Kapitel 3 aufgelisteten Flächenproduktivitäten des Vorhabens zugrunde gelegt. Der Rewe-Markt ist ein bereits bestehender Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort und hat sich in Halle Neustadt etabliert. So generiert er bereits Umsätze im Untersuchungsraum, die nicht in die Berechnung für das Planvorhaben einfließen. Als **umverteilungsrelevantes Umsatzvolumen** wird daher im Folgenden der **Umsatzzuwachs** durch das Erweiterungsvorhaben in die Rechnung einbezogen, da dieser für die Beurteilung möglicher schädlicher Auswirkungen des Vorhabens auf andere Angebotsstandorte im Untersuchungsraum entscheidend ist.

Durch die geplante Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 700 m² entfallen rund 600 m² Verkaufsfläche auf die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Umsätze, die auf dieser Fläche generiert werden, sind im Hinblick auf das Vorhaben umverteilungsrelevant und werden im Folgenden im Gravitationsmodell eingestellt.

Im Zuge der Erweiterung eines Lebensmittelmarktes ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Flächenproduktivität der bisherigen Verkaufsfläche zusätzlich zu den Erweiterungsflächen ebenfalls erhöht. Da für die Umsatzschätzung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters bereits von einer Flächenproduktivität von rund 3.900 Euro / m² ausgegangen wird, wird die bisherige Verkaufsfläche des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel nicht mit einer gesteigerten Flächenproduktivität auf die Verkaufsflächenerweiterung hinzugerechnet.

Tabelle 2 zeigt den umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum:

²² BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

Tabelle 2: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes

Warengruppe	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächenerweiterung (m ²)	Umverteilungsrelevante Verkaufsfläche (m ²)	Flächenproduktivität (Euro / m ²)	Umverteilungsrelevanter Umsatz (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel (Variante 1, Worst Case)	700	600	3.900	<u>2,3</u>
Nahrungs- und Genussmittel (Variante 2, Moderate Case)	700	600	3.300	<u>2,0</u>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte; gerundete Werte

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes bestehenden Standorten / Betrieben im Untersuchungsraum Umsätze verloren gehen. In einem Gravitationsmodell wurde im Sinne einer Worst Case-Betrachtung der gesamte projizierte Vorhabenumsatz im Untersuchungsraum umverteilt. Dabei ergeben sich für einzelne Standortbereiche bzw. insbesondere zentrale Versorgungsbereiche folgende Umsatzumverteilungsquoten (vgl. Tabelle 3):

Tabelle 3: Potenzielle Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Angebotsstandorte	Lebensmittelvollsortimenter 1.500 m ² Gesamtverkaufsfläche Worst Case		Lebensmittelvollsortimenter 1.500 m ² Gesamtverkaufsfläche Moderate Case	
	monetär in Mio. Euro (gerundet)	maximaler Anteil am Bestandsumsatz der Betriebe	monetär in Mio. Euro (gerundet)	maximaler Anteil am Bestandsumsatz der Betriebe
Nebenzentrum Neustadt	1,3	4,8 %	1,1	4,1 %
Netto, Mix Markt Am Gastronom	0,3	4,5 %	0,2	3,8 %
Netto, Hallesche Straße	0,1	4,4 %	*	*
nahkauf	0,1	4,8 %	*	*
Lidl	0,2	4,6 %	0,2	3,9 %
Netto, Am kleinen Teich	0,1	4,4 %	*	*
NP Niedrig Preis	0,1	4,4 %	*	*
Netto, Zollrain	0,1	4,3 %	*	*
Streulagen	*	*	*	*
Summe	2,3	5 %	2,0	4 %

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der dargestellten Eingangswerte

* Umverteilungen von weniger als 100.000 Euro; rechnerisch / methodisch nicht plausibel darstellbar; keine städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten

Ergebnisse der Gravitationsrechnung

Tabelle 3 zeigt die potenziellen Umsatzumverteilungsquoten in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum, die sich bei der Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe an der Hettstedter Straße um ca. 700 m² auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² ergeben können. Aufgezeigt werden die maximalen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen für den Worst Case sowie für den Moderate Case.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters auf maximal 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche ist von einem zusätzlichen, umverteilungswirksamen Soll-Umsatz des Planvorhabens von rund **2,0 bzw. 2,3 Mio. Euro** auszugehen. Dies entspricht rund 4 % bzw. 5 % des branchenspezifischen Gesamtumsatzes im definierten Untersuchungsgebiet.

- Im Hinblick auf die einzelnen Standorte zeigen die Berechnungen für den **Worst Case** ähnliche monetäre Umsatzumverteilungen, die sich – mit Ausnahme des Nebenzentrums Neustadt – in einem Spektrum von maximal 0,1 Mio. bis 0,3 Mio. Euro bewegen. Für das Nebenzentrum Neustadt kann von einer maximalen monetären Umsatzumverteilung von ca. 1,3 Mio. Euro ausgegangen werden. Je nach erzieltm Gesamtumsatz der dort potenziell betroffenen Betriebe an den einzelnen Standorten resultiert dies in ähnlich hohen Umverteilungsquoten von jeweils rund 4-5 %.
- Die Berechnung des **Moderate Case**, mit einer geringeren Flächenproduktivität, zeigt ebenfalls – ausgenommen dem Nebenzentrum Neustadt – ähnliche Umsatzumverteilungen auf. Allerdings können für den Großteil der Angebotsstandorte die potenziellen Umsatzumverteilungen nicht plausibel dargestellt werden, da sich für sie monetäre Umsatzumverteilungen unter 100.000 Euro ergeben würden und damit keine städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten sind. Für die Lebensmittelbetriebe Am Gastronom sowie für den Lebensmitteldiscounter Lidl ergeben sich im Moderate Case Umsatzumverteilungsquoten von rund 4 % bzw. monetäre Umsatzumverteilungen von ca. 0,2 Mio. Euro. Die ähnliche Umsatzumverteilungsquote von rund 4 % macht für das Nebenzentrum Neustadt eine potenzielle monetäre Umsatzumverteilung von 1,1 Mio. Euro aus.
- Für die Anbieter in Streulagen ergeben sich lediglich so marginale potenzielle Umsatzumverteilungen, dass sie rechnerisch bzw. methodisch nicht darstellbar sind. Bei diesen Anbietern handelt es sich überwiegend nicht um unmittelbare Wettbewerber, sondern um Betriebstypen mit abweichendem Angebotsschwerpunkt (z. B. Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk etc.)

Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Im Folgenden gilt es, die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter **städtebaulichen** und **versorgungsstrukturellen Aspekten** zu beurteilen.

- Die rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten von 4-5 % bei einzelnen Lebensmittelmärkten lassen nicht auf städtebauliche Folgewirkungen an diesen Nahversorgungsstandorten innerhalb des Untersuchungsgebietes schließen.
- Generell kann davon ausgegangen werden, dass von den drei ansässigen Lebensmittelmärkten Real, Aldi und Norma im Nebenzentrum Neustadt das SB-Warenhaus Real am stärksten von der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe an der Hett-

stedter Straße betroffen sein könnte. Dies resultiert insbesondere aus der Tatsache, dass der Real-Markt derzeit der einzige größere Lebensmittelvollsortimenter im Untersuchungsraum ist und als unmittelbarer Wettbewerber mit ähnlicher Sortimentsstruktur direkt von einer Erweiterung des Vollsortimenters Rewe in unmittelbarer räumlicher Nähe betroffen wäre. Durch die attraktive Lage innerhalb des Neustadt Centrums mit seinem weitläufigen Einzugsbereich sowie die moderne Größenordnung des Marktes ist für ihn jedoch eine stabile Marktposition zu konstatieren. Dies führt dazu, dass diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die einzelnen Betriebe des zentralen Versorgungsbereiches nicht existenzgefährdend sein werden. Durch die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Rewe-Marktes auf 1.500 m² ist ein Funktionsverlust des Nebenzentrums Neustadt daher auszuschließen.

- Die übrigen Nahversorgungsstandorte im definierten Untersuchungsgebiet in Neustadt stellen wichtige Bausteine einer fußläufigen Versorgungsstruktur dar und sollten aus diesem Grund in ihrem Bestand ebenso nicht gefährdet werden. Bis auf das SB-Warenhaus Real, den Mix Markt am Standort Am Gastronom – mit dem Angebotsschwerpunkt auf osteuropäische Lebensmittel – sowie den nahkauf am Rand des abgegrenzten Untersuchungsraums sind im Umfeld des Vorhabenstandortes lediglich Lebensmitteldiscounter ansässig.
- Der derzeitige Zentralitätswert verweist zwar nicht auf einen zusätzlichen Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum, im Hinblick auf die Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung kann eine Verkaufsflächenerweiterung jedoch tragfähig und sinnvoll sein, wenn sie keine städtebaulichen Auswirkungen nach sich zieht.
- Im Hinblick auf die derzeitig stark discountlastige Angebotsstruktur in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel²³ in Halle würde die Verkaufsflächenerweiterung zu einer Aufwertung des sortimentspezifischen Angebotes beitragen. Das Planvorhaben kann somit zu einem umfassenden Betriebsformen- und Betriebsgrößenmix in Halle Neustadt beitragen.
- Da es sich bei der Erweiterung des Rewe-Marktes an der Hettstedter Straße um einen Lebensmittelvollsortimenter handelt, der bereits am Vorhabenstandort besteht und der reinen Nahversorgung dient sowie zur Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur beitragen soll, werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Neustadt sowie die – vorrangig discountlastigen – weiteren Angebotsstandorte im Untersuchungsraum erwartet.

Die Darstellung der potenziellen Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum zeigt auf, dass die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe an der Hettstedter Straße möglich ist. Umsatzumverteilungsquoten von maximal 5 % zeigen, dass negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

²³ vgl. Junker und Kruse (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), S. 227

6 Fazit und Empfehlungen

In Bezug auf das untersuchte Vorhaben der Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe in Halle Neustadt sind im Rahmen einer Worst Case-Betrachtung mit einer vollständigen Umverteilung der prognostizierten Umsätze im Untersuchungsraum die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort liegt in Halle (Saale) im Stadtteil Westliche Neustadt. Das Nebenzentrum Neustadt befindet sich in nordöstlicher Richtung in unmittelbarer Nähe des betrachteten Rewe-Marktes.
- Im Hinblick auf die Verkaufsflächenerweiterung des Rewe-Marktes wurden verschiedene Flächenproduktivitäten angenommen, um die potenziellen Umsatzumverteilungen sowohl für den Worst Case als auch für den Moderate Case zu berechnen. Bei einer maximal anzunehmenden Verkaufsflächendimensionierung von **1.500 m²** für den **Lebensmittelvollsortimenter** kann für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 1.300 m² Verkaufsfläche) von einem **Umsatz** von rund **5,1 Mio. Euro** (Worst Case) bzw. **4,3 Mio. Euro** (Moderate Case) ausgegangen werden.
- Da es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung des bestehenden Marktes handelt, ist lediglich der **Verkaufsflächenzuwachs** von rund **700 m²** für die Untersuchung relevant. Für den damit einhergehenden Verkaufsflächenzuwachs von rund 600 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel kann von einem sortimentspezifischen Umsatzzuwachs von rund **2,3 Mio. Euro** (Worst Case) bzw. **2,0 Mio. Euro** (Moderate Case) ausgegangen werden.
- Die Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich des Vorhabens in Halle Neustadt liegt maximal bei dem Orientierungswert von 35 %. Das heißt, dass der Lebensmittelvollsortimenter – auch nach der Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.500 m² – der **reinen Nahversorgung** im Kerneinzugsgebiet (fußläufiges Einzugsgebiet von 600 m) dienen kann.
- Die prognostizierten **Umsatzumverteilungen** in der Branche Nahrungs- und Genussmittel liegen im Hinblick auf die Verkaufsflächenerweiterung bei **maximal rund 5 %** im Untersuchungsraum. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auf Grundlage der errechneten potenziellen Umsatzumverteilungsquoten in Halle Neustadt nicht zu erwarten.