



Sachverständigengutachten zur Bewertung der Nachvermietungskonzeption des Halleschen Einkaufs Parks (HEP) in

HALLE (SAALE)

Auftraggeber: Einkaufspark Halle-Bruckdorf
GmbH & Co. KG

Projektleitung: Dr. Stefan Holl

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Markus Wagner

Ludwigsburg, im Dezember 2014

GMA
Beratung und Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl
Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg
Telefon: 07141 / 9360-0 Telefax: 07141 / 9360-10
Email: info@gma.biz Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Februar 2014 erteilte die Einkaufspark Halle-Bruckdorf GmbH & Co. KG der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens zur Bewertung der Auswirkungen durch die Umsetzung der aktuellen Nachvermietungskonzeption des Halleschen Einkaufs Parks (HEP) in Halle (Saale). Im ca. 40.400 m² Mietfläche umfassenden HEP stehen derzeit insbesondere im Obergeschoss mit rd. 7.800 m² ca. 20 % der Gesamtmietfläche leer, was den Standort hinsichtlich seiner Tragfähigkeit an den Rand der Wirtschaftlichkeit führt. Durch das Centermanagement der CMde im Halleschen Einkaufs Park konnte zwar in den letzten Jahren der zu beobachtende Prozess des „Trading-down“ verlangsamt werden, jedoch ist die nachhaltige Sicherung der Zukunftsfähigkeit des HEP nur durch eine konsequente Nachvermietung der Leerstände des Einkaufszentrums zu erreichen.

Nach gemeinsamer Prüfung durch die Stadtverwaltung Halle (Saale) und das Centermanagement des HEP wurden im Jahr 1995 am Standort HEP rd. 28.400 m² Gesamtverkaufsfläche und davon rd. 26.500 m² für zentrenrelevante Sortimente bauordnungsrechtlich genehmigt. Zum Zeitpunkt der Eröffnung wurden davon nur rd. 26.500 m² VK realisiert bzw. genutzt, wovon rd. 23.200 m² VK auf zentrenrelevante Sortimente entfielen. Abweichend davon wurden im Jahr 2006 bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 24 die tatsächlich bereits genehmigten Flächen nicht berücksichtigt und die Gesamtverkaufsfläche des HEP auf 26.000 m² Verkaufsfläche und die Fläche für zentrenrelevante Sortimente auf 18.300 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Durch die Diskrepanzen zwischen den baulichen Gegebenheiten (zweigeschossige Ladenstraße mit jeweils ca. 20.000 m² Mietfläche) sowie den historischen Verkaufsflächen einerseits und den derzeit planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen andererseits ist aktuell am Standort eine Lage vorzufinden, welche die notwendige Umsetzung des Nachvermietungskonzeptes nicht möglich macht und so einem wirtschaftlich tragfähigen und zukunftsfähigen Betreiben des HEP und einer Zukunftssicherung des Standortes entgegensteht.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Vermietungs- und Genehmigungssituation strebt der Immobilieneigentümer daher die Reaktivierung einer Verkaufsflächendimensionierung an, die in etwa der von 1995 bzw. der zum Zeitpunkt der Eröffnung entspricht. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Halle (Saale) konnte man sich auf Zielgrößen von max. 28.400 m² Gesamtverkaufsfläche und 24.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente als Grundlage für die Erstellung einer Auswirkungsanalyse, in der die wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Umsetzung des Nachvermietungskonzeptes in der Stadt Halle (Saale) und in den umliegenden Kom-

munen, insbesondere die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche untersucht werden, verständigen.

Die hier vorliegende Untersuchung soll als Abwägungsgrundlage zur Änderung des Bebauungsplanes dienen und ermitteln, inwiefern die zur Prüfung vorgesehenen Maximalfächen mit den Einzelhandelsstrukturen von Halle zu vereinbaren sind.

Für die Durchführung der Untersuchung standen der GMA u. a. Daten und Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie Daten des Centerbetreibers und Branchenstatistiken zur Verfügung. Außerdem wurden im April 2014 eine intensive Standortbesichtigung vor Ort und eine Erfassung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe im perspektivischen Einzugsgebiet vorgenommen. Des Weiteren wurde am Standort HEP eine Kundenbefragung mit mehr als 400 befragten Personen durchgeführt. Sämtliche Ausgangsdaten wurden von Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, unter Beachtung wissenschaftlicher Standards aufbereitet und ausgewertet. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Der vorliegende Bericht dient der Entscheidungsvorbereitung der am Planungs- und Genehmigungsprozess Beteiligten. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln wie die Aussagen und Ergebnisse des Berichtes.

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

G M A

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im Dezember 2014
SH WMA wym

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	1
1. Aufgabenstellung	1
2. Makrostandort Halle (Saale)	3
3.1 Innenstadt Halle (Saale)	5
3.2 Einzelhandelsstandorte im übrigen Stadtgebiet von Halle	7
3.3 Regionalbedeutsame Einzelhandelsstandorte außerhalb von Halle (Saale)	8
4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Halle (Saale)	9
II. Hallescher Einkaufs Park (HEP)	14
1. Mikrostandort Hallescher Einkaufs Park (HEP)	14
2. Einkaufszentrum Hallescher Einkaufs Park (HEP)	17
2.1 Genese des Standortes	17
2.2 Aktuelle Situation des Halleschen Einkaufs Parks	19
2.3 Bauplanungsrechtliche Situation	22
2.4 Nachvermietungskonzept Hallescher Einkaufs Park	23
III. Hallescher Einkaufs Park (HEP) aus Sicht der Kunden	26
1. Methodik	26
2. Besuchshäufigkeit und Verkehrsmittel	26
3. Besuchsgründe	27
4. Einkaufsorientierung	28
5. Kopplungseffekte mit der Innenstadt	30
IV. Einzelhandelsstandort Innenstadt Halle	31
1. Rahmenbedingungen am Standort Innenstadt Halle	31
2. Einzelhandelsangebot in der Innenstadt Halle	32
3. Städtebaulich-funktionale Analyse der Einzelhandelssituation	34
4. Leerstandssituation	37
5. Analyse der Einzelhandelsimmobilien	38
V. Auswirkungsanalyse	41
1. Prüfprogramm	41
2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	42
3. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	43
3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Bevölkerungspotenzial	43

3.2	Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet	46
4.	Projektrelevante Wettbewerbssituation	47
4.1	Gesamtbetrachtung	47
4.2	Wettbewerbssituation im Bereich Bekleidung	50
4.3	Wettbewerbssituation im Bereich Schuhe / Lederwaren	52
4.4	Wettbewerbssituation im Bereich Sport	56
4.5	Wettbewerbssituation im Bereich Spielwaren / Babyartikel	57
4.6	Wettbewerbssituation im Bereich Haushaltswaren / Geschenkartikel	59
5.	Mögliche städtebauliche, versorgungsbezogene und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens HEP	60
5.1	Methodik	60
5.2	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	61
5.3	Wettbewerbliche Auswirkungen	66
5.4	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	69
5.4.1	Methodische Vorbemerkungen	69
5.4.2	Auswirkungen im Bereich Bekleidung	70
5.4.3	Auswirkungen im Bereich Schuhe / Lederwaren	73
5.4.4	Auswirkungen im Bereich Sport	74
5.4.5	Auswirkungen im Bereich Spielwaren / Babyartikel	76
5.4.6	Auswirkungen im Bereich Haushaltswaren / Geschenkartikel	77
5.5	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen	79
6.	Raumordnerische Bewertung	80
6.1	Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt	81
6.2	Einzelhandelserlass Sachsen-Anhalt 1998	83
6.2.1	Konzentrationsgrundsatz	83
6.2.2	Kongruenzgebot	83
6.2.3	Integrationsgebot	84
6.2.4	Beeinträchtigungsverbot	85
7.	Empfehlungen für das weitere Verfahren	86
VI.	Zusammenfassung und abschließende Bewertung	87

VI. Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Die Ergebnisse des Sachverständigengutachtens zur Bewertung der Nachvermietungs-konzeption des Halleschen Einkaufs Parks (HEP) in Halle (Saale) sind wie folgt zusammenzufassen:

- Der **Hallesche Einkaufs Park** ist seiner Eröffnung im Jahr 1995 ein wichtiger Bestandteil der Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Halle und weist eine hohe Bedeutung für die Versorgung der östlichen bzw. südöstlichen Hallenser Stadtbezirke und das südöstlich an Halle angrenzende Umland auf. Das Einkaufszentrum ist hierbei als zweigeschossige Mall in Stripanordnung konzipiert, wobei große Teile des Einkaufszentrums derzeit leerstehen. Nachdem zum Zeitpunkt der Eröffnung des HEP das Einkaufszentrum nahezu voll vermietet war, traten nach und nach immer wieder Fluktuationen auf, so dass bisher keine nachhaltige Vermietung großer Teile des Einkaufszentrums im Einzelhandelsbereich erreicht werden konnten. Auch eine zwischenzeitlich erfolgte Belegung von Flächen durch Nutzungen aus dem Freizeitbereich (z. B. Diskothek, Sauna, Spielothek) führte ebenfalls nicht zu einer stabilen Vermietungssituation, sondern vielmehr zu einem weiteren Trading-down des Einkaufszentrums. Durch ein nachhaltiges Nachvermietungskonzept für die leerstehenden Flächen soll die Situation im Halleschen Einkaufs Park stabilisiert werden.
- So stehen im ca. 40.400 m² Mietfläche umfassenden HEP derzeit insbesondere **im Obergeschoss rd. 7.800 m² bzw. ca. 20 % der Gesamtmietfläche leer, was den Standort hinsichtlich seiner Tragfähigkeit an den Rand der Wirtschaftlichkeit führt.** Durch das Centermanagement der CMde konnte zwar in den letzten Jahren der zu beobachtende Prozess eines „Trading-down“ verlangsamt werden, jedoch ist die Zukunftsfähigkeit des HEP nur durch eine Umstrukturierung bzw. schlüssige Nachvermietung des Einkaufszentrums zu erreichen.
- Nach **gemeinsamer Prüfung und Recherche durch die Stadtverwaltung und die CMde verfügt der Hallesche Einkaufs Park über eine genehmigte Gesamtverkaufsfläche von rd. 28.400 m² und davon rd. 26.500 m² für zentrenrelevante Sortimente.** Abweichend davon wurden im Jahr 2004 bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 24 die Gesamtverkaufsfläche des HEP auf 26.000 m² Verkaufsfläche und die Fläche für zentrenrelevante Sortimente auf 18.300 m² Verkaufsfläche beschränkt.
- Durch die **Diskrepanz zwischen planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen und der ursprünglichen Genehmigungssituation** ist aktuell am Standort eine Ausgangslage vorzufinden, die eine erfolgversprechende Nachvermietung des HEP innerhalb der Grenzen des B-Planes nicht möglich machen, den Eigentümer entgegen der ursprünglichen Genehmigungssituation in seinen Möglichkei-

ten stark beschränken und so einem wirtschaftlich tragfähigen Betrieb des HEP und einer Zukunftssicherung des Standortes entgegenstehen.

- Vor dem Hintergrund der vorhandenen Genehmigungssituation strebt der Immobilieneigentümer daher eine Verkaufsflächendimensionierung an, die in etwa der von 1995 bzw. zum Zeitpunkt der Eröffnung des HEP entspricht. **Es handelt sich bei der geplanten Nachvermietung des Standortes HEP somit nicht um eine Verkaufsflächenerweiterung, sondern vielmehr um eine Reaktivierung bereits genehmigter und im zentrenrelevanten Bereich genutzter Flächen.** In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Halle (Saale) wurde einvernehmlich festgelegt, eine gemeinsame historische Flächen- und Nutzungsrecherche vorzunehmen. Darauf basierend wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der die wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Nachvermietungskonzeption in der Stadt Halle (Saale) und in den umliegenden Kommunen, insbesondere die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche untersucht werden. Die hier vorliegende Untersuchung dient als Abwägungsgrundlage zur Änderung des Bebauungsplanes.
- Kernpunkt des von Seiten der Eigentümer und des Centermanagements ausgearbeiteten **Nachvermietungskonzeptes** ist eine Wiederbelegung der Flächen des Halleschen Einkaufs Parks im Obergeschoss mit flächenintensiven Nutzungen zur Sicherstellung einer nachhaltigen Attraktivität des Gesamtstandortes. Diese Flächen sollen im Wesentlichen mit flächenintensiven Betrieben belegt werden. Ergänzend hierzu ist die Modernisierung von bereits vorhandenen Anbietern vorgesehen. Konkret ist die Ansiedlung von großflächige Bekleidungsanbietern (3.000 – 4.000 m² VK), eines Sportfachmarkt (Erweiterung von 295 m² auf 900 m² VK) und / oder eines Spielwaren- und Babyfachmarkt (2.000 m² VK), eines Haushaltswaren- und Geschenkartikel-Fachmarktes (ca. 1.300 m² VK) sowie die Erweiterung der bestehenden Anbieter Aldi und Deichmann vorgesehen. Die verbleibenden Restflächen i. H. von rd. 1.450 m² Verkaufsfläche sollen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden. Das vorgeschlagene Nachvermietungskonzept ist dabei unter Handelsaspekten und unter Berücksichtigung der besonderen Situation am Standort HEP gut geeignet um die leerstehenden Flächen nachhaltig zu vermieten und so eine Stabilisierung des Halleschen Einkaufs Parks zu erreichen. Insbesondere der Fokus auf größere Betriebseinheiten – welche eine gewisse Grundfrequenz im Obergeschoss erzeugen und dieses als Verkaufsebene für Kunden attraktiv und erlebbar machen – ist hierbei positiv zu sehen. Die Realisierungschancen zur Umsetzung des geplanten Nachvermietungskonzeptes sind hierbei aus gutachterlicher Perspektive ebenfalls positiv einzuschätzen.

Als Grundlage zur Bewertung des Nachvermietungskonzeptes am Standort HEP wurden zunächst die Einzelhandelsstrukturen im Oberzentrum Halle und in der Hallenser Innenstadt analysiert, um schließlich den Standort HEP und das Nachvermietungskonzept konzeptionell in das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept einzuordnen:

- Nach einer **Analyse der Situation des Einzelhandels im Oberzentrum Halle (Saale)** lässt sich festhalten, dass die Stadt über eine polyzentrale Einzelhandelsstruktur, bestehend aus der Altstadt, mehreren Nebenzentren (Neustadt, Südstadt), weiteren Nahversorgungszentren und Sonderstandorten verfügt. Mit Blick auf die Struktur- und Leistungsdaten des Hallenser Einzelhandels (gemäß Einzelhandelskonzept Junker und Kruse 2012) ist festzustellen, dass sich Halle mit einem Verkaufsflächenbestand von rd. 384.500 m² VK (= rd. 1,7 m² VK / Einwohner) und einem Einzelhandelsumsatz in einer Größenordnung von rd. 1.208 Mio. € als starker Einzelhandelsstandort darstellt und per saldo Kaufkraftzuflüsse von etwa 191 Mio. € (= Zentralität 2011: 119) generieren kann. Damit hat Halle trotz der Nähe zum starken Einzelhandelsstandort Leipzig, dem Einkaufszentrum Nova Eventis in Günthersdorf sowie weiteren dezentralen Fachmarktzentren (u. a. Halle-Center Peißen) noch eine vergleichsweise gute Marktposition inne. Auch im Zeitvergleich anhand der Daten des IHK Handelsatlas Halle-Dessau zeigt sich bis auf wenige Ausnahmen eine stabile Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes, wobei nach einem deutlichen Flächenanstieg nach der Wende in den 1990er Jahren aktuell eine gewisse Konsolidierung eingetreten ist.
- Die **Altstadt von Halle** ist hierbei als bedeutendster Einzelhandelsstandort in Halle (Saale) zu nennen. Mit einem breiten und tiefen Angebot aus allen Sortimentsbereichen mit zahlreichen Magnetbetrieben und einem diversifizierten Einzelhandelsangebot auch durch vorhandene Fachgeschäfte strahlt der Handelsstandort Altstadt Halle weit ins Umland aus und ist auch für Kunden von außerhalb der Stadt Halle ein beliebter Einkaufsort. Insgesamt sind in der Innenstadt von Halle 353 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 72.405 m² ansässig. Die Bruttoumsatzleistung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt Halle dürfte nach GMA-Schätzungen dabei rd. 270 – 280 Mio. € betragen. Ein Branchenschwerpunkt ist im mittelfristigen Bedarfsbereich festzuhalten. Insbesondere der Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport weist mit einem Verkaufsflächenanteil von 57 % einen Großteil des innerstädtischen Angebotes der Stadt Halle auf und fungiert dabei als Leitbranche der Innenstadt.
- Die **Einzelhandelsstrukturen** innerhalb der Innenstadt von Halle werden geprägt durch eine langgezogene Einkaufsachse, welche sich entlang einer Diagonalen zwischen Großer Ulrichstraße im Norden, Kleinschmieden / Marktplatz und Leipziger Straße bandartig anordnet. Auf dieser Achse ist der dichteste Einzelhandelsbesatz vorzufinden. Die Nebenlagen spielen im Einzelhandel im Vergleich nur eine

deutlich geringere Rolle. Während sich in der Hauptlage moderne Geschäftshäuser und Handelsimmobilien mit punktuell vorhandener historischer Gebäudesubstanz abwechseln, ist in den Nebenlagen überwiegend auf eine ältere Gebäudesubstanz hinzuweisen, welche hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen der Ladenlokale in den Erdgeschossen nur geringe Dimensionierungen aufweisen und somit für moderne Handelskonzepte nur in Teilen zur Verfügung stehen.

- Dies drückt sich auch in der **aktuellen Leerstandssituation** in der Innenstadt von Halle aus. So stehen insgesamt derzeit ca. 81 Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.275 m² in der Innenstadt von Halle leer. Dabei weisen ca. 87 – 88 % der Leerstände Ladenflächen von weniger als 100 m² auf. Insofern entfällt ein Großteil der leerstehenden Ladeneinheiten auf sehr kleine Ladengrößen, welche nur noch bedingt nachgefragt werden. Filialisierte Einzelhändler kommen für diese Leerstände nicht in Betracht. **Auf der Haupteinkaufslage sind dabei nur sehr wenige Leerstände vorzufinden, die zudem ebenfalls nur kleinere Flächen umfassen. Größere Leerstände sind nicht vorhanden.**
- Vor dem Hintergrund der aktuellen Leerstandssituation und fehlender zusätzlicher Entwicklungsstandorte für Einzelhandel in der Innenstadt ist festzuhalten, dass **gerade die am Standort HEP vorgesehenen flächenintensiven Konzepte nur sehr schwer in der Innenstadt von Halle unterzubringen wären.** Die Folge wäre, dass solche Vertriebsformen nicht in der Gesamtstadt Halle vertreten wären und an andere Standorte im Umland (z. B. dezentrale Fachmarktstandorte wie das Halle Center Peißen) abwandern würden. Punktuell war diese Tendenz bereits in den letzten Jahren im Halle Center Peißen zu beobachten.
- Das aktuelle **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle betont die Versorgungsfunktion des Standorts HEP für den Stadtbezirk Ost sowie das östliche Umland von Halle. So wird der Standort HEP als einer der bedeutendsten Einzelhandelsstandorte außerhalb der Innenstadt von Halle bezeichnet.** Diesem Umstand trägt das Konzept durch die Ausweisung des HEP als Sonderstandort Rechnung.
- Der **Sonderstandort HEP** umfasst dabei neben dem Halleschen Einkaufs Park einen Bereich, welcher hinsichtlich der Sortimentsausprägung und des dort vorhandenen Angebotes einem Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente entspricht. Der Hallesche Einkaufs Park (HEP) selbst als klassisches Einkaufszentrum lässt sich dieser Standortkategorie jedoch nicht zuordnen. So wurde der Standort HEP in den 1990er Jahren bewusst als Versorgungsstandort mit regionaler Bedeutung für den östlichen Saalekreis als klassisches Einkaufszentrum mit einem großen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten konzipiert und dementsprechend auch eine Gesamtverkaufsfläche von 28.400 m² bzw. für zentrenrelevante Sortimente von rd. 26.500 m² genehmigt.

- **Auch wenn das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Ausweitung der Verkaufsflächen im HEP nicht empfiehlt, müssen dennoch die bisher im Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzten Verkaufsflächen an den bauordnungsrechtlich bereits genehmigten Stand angepasst werden.**
- Die **vorgesehene Umsetzung der Nachvermietungskonzeption** im Halleschen Einkaufs Park dient dabei der **Wiederherstellung einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Einkaufszentrums, ohne dabei den von Seiten der Stadt Halle (Saale) erstmals genehmigten Bestand an zentrenrelevanten Sortimenten zu überschreiten.** Im Fall der Umsetzung des Nachvermietungskonzeptes im HEP ist somit nicht von einer Verkaufsflächenausweitung zu sprechen; vielmehr handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Belegung ehemals bereits genehmigter und am Markt bereits abgearbeiteter Flächen, die im Zeitverlauf immer wieder in der genehmigten Größenordnung genutzt wurden, ohne dabei bisher nachweisbare negative Auswirkungen ausgelöst zu haben.

Die zur Bewertung der Folgen des Nachvermietungskonzeptes am Standort HEP erforderliche **städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse** ist hierbei wie folgt zusammenzufassen:

- Zur Erfassung wesentlicher nachfragebezogene Rahmendaten am Standort HEP wurde eine **persönliche Befragung** von mehr als 400 Besuchern des HEP an mehreren Tagen durchgeführt um wesentliche Eingangsdaten der Auswirkungsanalyse anhand von Primärdaten abzusichern. I.W. konnten so Erkenntnisse zum regelmäßigen betrieblichen Einzugsgebiet, der Einkaufshäufigkeit und der Einkaufsorientierung der Besucher des HEP erfasst und bei der Auswirkungsanalyse berücksichtigt werden.
- Das **Einzugsgebiet** des HEP wurde anhand der im Rahmen der Befragung ermittelten Kundenherkunft abgegrenzt. So stammen von den 407 befragten Personen insgesamt 332 Personen bzw. 87,1 % aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet. Ca. 13 % der befragten Personen kamen von außerhalb des Einzugsgebietes und wurden als Streukunden bei der Analyse zu berücksichtigen. Des Weiteren wurde das Einzugsgebiet in zwei Zonen unterteilt, wobei auf Zone I des Einzugsgebietes mit 262 befragten Personen bzw. 68,8 % der Befragtenanzahl ein Großteil der Kunden entfiel. Aus Zone II des Einzugsgebietes stammen noch 70 befragte Personen bzw. 18,4 % der befragten Kunden. Die Ergebnisse der aktuellen Kundenherkunftserhebung bestätigen dabei die Erkenntnisse aus den laufend durchgeführten Kennzeichenerhebungen der Vorjahre am Standort HEP.
- Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I) des Halleschen Einkaufsparks** erstreckt sich im Wesentlichen auf den nordöstlichen bzw. südwestlichen Kernstadtbereich der Stadt Halle (Saale), wobei ein Großteil der Kunden aus dem Bereich östlich der

Saale stammen. Auch aus dem östlich an den Standort HEP angrenzende Gröbers sind größere Kundenzuführeffekte an den Standort HEP vorhanden. In Zone I des Einzugsgebiets leben derzeit rd. 116.540 Einwohner. **Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II)** sind insbesondere die angrenzenden Bereiche Halle-Neustadt, Trotha, Landsberg im Norden bzw. Nordwesten sowie in südlicher Richtung Merseburg und Schkopau zu nennen. Dort sind rd. 187.812 Einwohner vorzufinden. **Insgesamt lässt sich somit für den Standort HEP ein Einzugsgebiet mit einem Einwohnerpotenzial von rd. 304.353 Einwohnern ermitteln.** Im abgegrenzten Einzugsgebiet wurden schließlich die projektrelevanten sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale berechnet.

- Im Einzugsgebiet des HEP und insbesondere in den Zentren der Stadt Halle wurde der projektrelevante Einzelhandelsbesatz vor Ort erhoben und so bereits vorliegende Daten der GMA aktualisiert.
 - Die Wettbewerbsstrukturen im **Bereich Bekleidung** sind dabei in quantitativer Hinsicht als unterdurchschnittlich zu bewerten, was auf die kürzlich erfolgte Schließung des Modehauses Wöhrl und fehlende Entwicklungsstandorte innerhalb der Innenstadt zurückzuführen ist. Unter qualitativen Aspekten fehlen insbesondere Flächen für flächenintensive, großflächige Anbieter, die aktuell in der Innenstadt nicht unterzubringen sind. Aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale und einer anhaltenden Flächennachfrage erscheint demnach eine Ergänzung des Angebotes im Bekleidungsbereich (großflächige Betriebsformen) am Standort HEP auch zur Stärkung des gesamten Einzelhandelsstandortes Halle (Saale) möglich.
 - Im Bereich **Schuhe / Lederwaren** wird eine leicht überdurchschnittliche Ausstattung erzielt. Unter qualitativen Aspekten lässt sich festhalten, dass das Angebot in Halle (Saale) stark durch Schuhfachmärkte aus dem niedrigpreisigen Marktsegment dominiert ist. Bei dem geplanten Vorhaben am Standort HEP handelt es sich um eine Modernisierung eines bestehenden Anbieters. Die hieraus resultierenden Verkaufsflächenzuwächse sind unter qualitativen Aspekten zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Anbieters notwendig und werden die Wettbewerbsstrukturen innerhalb der Stadt Halle (Saale) nicht maßgeblich verändern.
 - Im **Sportbereich** ist in der Stadt Halle (Saale) unter quantitativen Aspekten eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzuhalten. Dabei werden die Angebotsstrukturen in der Stadt Halle (Saale) derzeit vornehmlich durch das Sportcenter Cierpinski in der Hallenser Innenstadt dominiert. Neben diesem Anbieter sind lediglich zwei kleinere Sportfachmärkte in Halle (Saale) ansässig. Bei dem geplanten Vorhaben am Standort HEP handelt es sich ebenfalls um eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Sportfachmarktes, so dass auch hier durch die geplanten Maßnahmen eine wirt-

- schaftliche Tragfähigkeit des Anbieters erreicht werden soll. Ein zusätzlicher Anbieter wird auch hier nicht in den Markt eintreten.
- Im Bereich **Spielwaren / Babyartikel** wird ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erzielt. Auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird in diesem Sortimentsbereich noch ein gewisser absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielraum gesehen (vgl. S. 161). Die Angebotsstrukturen werden im Wesentlichen durch Teilsortimente größerer SB-Warenhäuser bzw. Kaufhäuser sowie punktuell vorhandene Spezialanbieter (z. B. Baby Walz, Spiele-Max) dargestellt. Mit jeweils einem größeren Spielwarenfachmarkt und einem Babyfachmarkt ist jedoch für eine Stadt mit mehr als 200.000 Einwohnern nur ein vergleichsweise gering ausdifferenziertes Angebotsspektrum vorzufinden, welches unter qualitativen Gesichtspunkten einer Angebotserweiterung bedarf. Mit dem geplanten Spielwaren- und Babyfachmarkt am Standort HEP könnte so das Angebotsspektrum innerhalb der Stadt Halle (Saale) sinnvoll ergänzt werden und somit zu einer vielfältigeren Angebotsstruktur innerhalb der Stadt Halle (Saale) beitragen.
 - Im Bereich **Haushaltswaren / Geschenkartikel** ist die Angebotssituation unter quantitativen Aspekten als durchschnittlich zu bewerten. Bei einer qualitativen Analyse ist insbesondere der Einzelhandelsstandort Innenstadt Halle sowie der Standort Halle Center Peißen hervorzuheben. Das Angebot beschränkt sich dabei zum Großteil auf niedrigpreisige Anbieter. Allenfalls in der Innenstadt wird auch ein darüber hinausgehendes Angebotsspektrum abgedeckt.
 - Die **Umsatzleistungen** und die **Umsatzherkunft** der im Rahmen des Nachvermietungskonzepts zu bewertenden Nutzungen wurden mit Hilfe des Marktanteilkonzepts ermittelt. Für die Variante großflächiger Bekleidungsanbieter mit rd. 3.000 m² VK wurden Umsatzleistungen von rd. 9,0 Mio. €, für die Variante großflächiger Bekleidungsanbieter mit rd. 4.000 m² VK von rd. 10,2 Mio. €, für den Sportfachmarkt von rd. 2,7 – 2,8 Mio. €, für den Spielwaren- und Babyfachmarkt von rd. 3,6 Mio. €, für den Haushaltswaren- und Geschenkartikel-Fachmarkt von rd. 2,0 Mio. € und für den Schuhfachmarkt von rd. 1,7 Mio. € ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die einzelnen Nutzungen als „Flächenpool“ zu verstehen sind und jeweils Maximalwerte geprüft wurden. Nicht alle Nutzungen können gleichzeitig am Standort HEP realisiert werden. Hierbei stammen im Durchschnitt ca. 87 – 88 % aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet. Lediglich 12 – 13 % des Umsatzes fließen von außerhalb und hier v.a. aus dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle an den Standort zu.
 - Die **Umsatzumlenkungen** des Vorhabens wurden mit Hilfe des Umsatzumverteilungsmodells, in das zahlreiche Kriterien wie z.B. die Attraktivität der Wettbewerbsstandorte aber auch die Entfernung der Wettbewerbsstandorte zum Vorhabensstandort, einfließen berechnet. Als Hauptwettbewerbsstandorte wurden insbesondere das Hauptzentrum Altstadt, in untergeordneter Form die Nebenzentren

von Halle sowie die Wettbewerbsstandorte außerhalb von Halle (Halle Center Peißen, Einkaufszentrum Nova Eventis und Leipzig) identifiziert. Ein Großteil der Zentren innerhalb der Stadt Halle (v.a. die Nahversorgungszentren) werden hingegen aufgrund des dort nicht vorhandenen Angebots in den projektrelevanten Sortimentsbereichen keine relevanten Rückwirkungen zu erwarten haben. Die Umsatzumverteilungseffekte sind zusammenfassend wie folgt zu bewerten:

- Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte innerhalb der Stadt Halle (Saale) und außerhalb des Halleschen Einkaufs Parks hätte das **Hauptzentrum Altstadt** mit seinem breiten und tiefen Angebot in allen Sortimentsbereichen zu erwarten. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte würden sich hier auf 7 % im Bereich Sport belaufen. Ansonsten werden Umsatzverluste in einer Größenordnung von 5 – 6 % zu erwarten sein.
- Die ausgewiesenen **Nebenzentren** Südstadt und Neustadt hätten nur in geringem Umfang Umsatzverluste hinzunehmen. Dabei ist aufgrund der Entfernung zum Standort HEP insbesondere das Nebenzentrum Südstadt als Wettbewerbsstandort noch von Relevanz. Jedoch werden auch an diesem Standort mit maximalen Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von 2 % allenfalls geringe Rückwirkungen ausgelöst, welche bei einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung nicht zu schädlichen Auswirkungen gegenüber diesem Nebenzentrum führen würden.
- Bei einer **Gesamtbetrachtung der Rückwirkungen** gegenüber dem gesamten zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt beträgt die Umsatzumverteilungsquote maximal 3 % und liegt damit auf einem unkritischen Niveau.
- Vor dem Hintergrund der **festgestellten Stabilität des Einzelhandelsstandortes Hauptzentrum Altstadt und der Attraktivität als Einzelhandelsstandort ist somit nicht von einer städtebaulichen Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Altstadt in Halle (Saale) auszugehen.**
- Insgesamt betrachtet lässt sich festhalten, dass das **Nachvermietungskonzept** des Halleschen Einkaufs Parks für die Wiederbelegung von Verkaufsflächen hinsichtlich seiner **Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Stadt Halle (Saale) auch bei einer Gesamtbetrachtung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte keine städtebaulichen relevanten Rückwirkungen erwarten lässt und somit als verträglich mit den Einzelhandelsstrukturen der Stadt Halle (Saale) zu bewerten ist.**

- Die **raumordnerische Prüfung** der Ziele des Landesentwicklungsplans 2010 Sachsen-Anhalt und des Einzelhandelserlasses ergab folgende Ergebnisse:
 - Der **Konzentrationsgrundsatz** wird durch die Lage in einem Oberzentrum erfüllt.
 - Das **Kongruenzgebot** wird vom Vorhaben ebenfalls deutlich eingehalten, ca. 87 – 88 % des Umsatzes stammen aus dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle (Saale). Der Umsatzanteil von außerhalb des ermittelten Einzugsgebiets wird aufgrund der vorherrschenden Wettbewerbssituation ebenfalls vorwiegend durch Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums generiert. Vor diesem Hintergrund ist das Kongruenzgebot deutlich eingehalten.
 - Die Maßgaben des **Beeinträchtigungsverbotes** werden erfüllt, da von dem Planobjekt keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in Halle (Saale) oder in anderen Gemeinden ausgehen. Zentrale Versorgungsbereiche oder integrierte Nahversorgungsstandorte werden durch das Nachvermietungskonzept des Halleschen Einkaufs Parks kaum betroffen sein. Die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde wird nicht beeinträchtigt.
 - Das **Integrationsgebot** wird formal nicht erfüllt da der Standort als überwiegend autokundenorientierter Standort zu bewerten ist. Jedoch ist der Standort in den 1990er Jahren gezielt als Versorgungsstandort im Südosten der Stadt Halle (Saale) konzipiert worden, um die im Umfeld lebende Bevölkerung von Halle, aber insbesondere auch das östlich von Halle (Saale) gelegene Umland versorgen zu können. Diese Versorgungsfunktion wird durch die hohe Bedeutung des Standortes im Bereich der Lebensmittelversorgung mit dem dort ansässigen Magnetbetrieb Globus unterstrichen. Durch die Konzeption des HEP als Einkaufszentrum, bei dem diese Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich durch klassische innenstadtrelevante Sortimente ergänzt wurde, war damit die Zielstellung verbunden, einen Versorgungsstandort auch für die mittel- bis langfristigen Sortimente im Südosten der Stadt Halle (Saale) zu etablieren. In diesem Zusammenhang ist im Fall des HEP von einem tradierten Einzelhandelsstandort zu sprechen, welcher durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Nachvermietungskonzeptes wirtschaftlich nachhaltig aufgestellt werden und dessen Zukunftsfähigkeit erhalten werden soll.

Zusammenfassend bleibt bei der raumordnerischen Prüfung festzuhalten, dass das Vorhaben den Zielen der Landesplanung nicht widerspricht.

Abschließend wurden für die Umsetzung des Nachvermietungskonzepts Empfehlungen formuliert, die bei der Erstellung des zu ändernden Bebauungsplanes berücksichtigt werden sollten. Insbesondere die Festlegung der maximalen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente (max. 24.500 m² VK) und der Gesamtverkaufsfläche (max. 28.400 m² VK) sowie die Fortschreibung der Flächendokumentation auf Basis der von der Stadtverwaltung und dem Centermanagement gemeinsam erstellten Datenbasis zur laufenden Bewertung des Verkaufsflächenbestandes am Standort HEP kommen dabei eine hervor gehobene Bedeutung zu.