

## Gutachterliche Stellungnahme

---

zur geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Netto  
am Standort Akeleistraße im Stadtbezirk Halle West

Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den  
Zielen und Grundsätzen des im Oktober 2013 politisch beschlossenen  
Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)

Untersuchung im Auftrag der Stadt Halle (Saale)

Stefan Kruse  
Corinna Breker

**Junker und Kruse**  
Stadtforschung ■ Planung  
Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

**Juni 2014**

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) .....</b>	<b>4</b>
2.1	Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Halle (Saale).....	4
2.2	Kompatibilität mit den Entwicklungszielen für die Nahversorgung.	5
2.3	Kompatibilität mit den Grundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.....	6
2.4	Zwischenfazit .....	7
<b>3</b>	<b>Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens .....</b>	<b>9</b>
3.1	Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens .....	10
3.2	Berechnung der Nahversorgungsfunktion des geplanten Erweiterungsvorhabens.....	10
<b>4</b>	<b>Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen.....</b>	<b>12</b>

## 1 Ausgangssituation

---

Im Stadtbezirk Halle West, Stadtteil Nördliche Neustadt, bestehen für den Standort Akeleistraße 1 Überlegungen, den bestehenden Lebensmitteldiscounter der Fa. Netto mit einer Gesamtverkaufsfläche von derzeit ca. 750 m<sup>2</sup> zu erweitern. Als Zielgröße wird eine Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> genannt.

Grundsätzlich dient dieser Nahversorgungsstandort der Nahversorgung, gleichzeitig steht allerdings die Frage im Raum, ob eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in der avisierten Größenordnung mit den **Zielen und Grundsätzen des im Oktober 2013 politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel ist**. Aufgabe der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ist es, zu überprüfen und zu bewerten, ob das geplante Erweiterungsvorhaben mit dem im Halleschen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten **gesamtstädtischen Leitbild** sowie den **Zielen und Grundsätzen** der Einzelhandelsentwicklung kompatibel ist. In einem ergänzenden Schritt gilt es, zu überprüfen, ob und in welchem Umfang das avisierte Erweiterungsvorhaben Auswirkungen auf die **bestehenden Nahversorgungsstrukturen** erwarten lässt.

## 2 Überprüfung der Kompatibilität mit dem Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

---

### 2.1 Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Halle (Saale)

---

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das avisierte Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt. Neben dem oben angeführten gesamtstädtischen Leitbild der Einzelhandelsentwicklung<sup>1</sup> sind dies vor allem die **Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung**.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Stadtbezirken und -vierteln und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Halles positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern; vielmehr gilt es, „mögliche Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich verträgliche Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Einzelhandelsbetriebe [...] davon profitieren“.<sup>2</sup>

Folgende **übergeordnete Ziele** des politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind für das projektierte Erweiterungsvorhaben relevant:

#### Übergeordnete Ziele:

- *Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, d. h. einer langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen unter Berücksichtigung des Stadtumbauprozesses*
- *Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträglicher Fachmarktstandorte, Einzelbetriebe mit örtlicher Bedeutung und Nahversorgungsstandorte)*

Durch die avisierte Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters kann insbesondere die flächendeckende, verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung prinzipiell gestärkt werden (vgl. hierzu auch Ausführungen in Kapitel 2.2). Da das projektierte Vorhaben im Kernsortiment über ein Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügt, kann es insbesondere gegenüber den einzelhandelsrelevanten Angeboten im südwestlich gelegenen Nebenzentrum Neustadt eine Ergänzung darstellen und für den östlichen Bereich des Stadtteils Nördliche Neustadt als Nahversorgungsanbieter dienen. Ob die Verkaufsflächenerweiterung der maßgeblich durch den Stadtumbau und den demographischen Wandel ausgelöst, kleinräumigen Bevölke-

---

<sup>1</sup> vgl. Junker und Kruse (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), S. 174

<sup>2</sup> ebenda

rungsveränderungen gerecht wird und diese Veränderungen in ausreichendem Maße berücksichtigt, kann abschließend erst nach einer überschlägigen Überprüfung der Nahversorgungsfunktion des erweiterten Lebensmitteldiscounters beurteilt werden. Folglich **kann das avisierte Erweiterungsvorhaben** mit dem Ziel *der Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, d. h. einer langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen unter Berücksichtigung des Stadtumbaus* **kompatibel sein**.

Bei dem bestehenden Lebensmitteldiscounter handelt es sich um einen „solitären“ **Nahversorgungsstandort**, der – nordöstlich des Nebenzentrums Neustadt gelegen – ein Bestandteil des vorhandenen Nahversorgungsnetzes ist und somit bereits heute zu einer **Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen** sowie zu einer **Ergänzung der Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen** beiträgt. Insoweit ist **das Vorhaben** mit dem Ziel *der Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Fachmarktstandorte, Einzelbetriebe mit örtlicher Bedeutung und Nahversorgungsstandorte)* **kompatibel**.

## 2.2 Kompatibilität mit den Entwicklungszielen für die Nahversorgung

Neben den übergeordneten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Halle (Saale) definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dezidierte Entwicklungsziele zur Sicherung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung.<sup>3</sup> Folgende Ziele sind zu beachten:

- *Sicherung der Einzelhandelsfunktionalität und -zentralität des Nebenzentrums Neustadt als wichtiges bezirkliches Zentrum im Westen Halles*
- *Gewährleistung eines wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) sowie möglichst flächendeckenden Nahversorgungsangebotes*
- *Sicherung einer räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im halleschen Stadtgebiet*

Neben der Halleschen Altstadt ist das Nebenzentrum Neustadt (zusammen mit dem Nebenzentrum Südstadt) der **gesamstädtisch** und **regional** wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Darüber hinaus verfügt das Nebenzentrum Neustadt über eine wichtige Versorgungsfunktion in Bezug auf die **wohnortnahe Grundversorgung**. Durch die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters könnte insbesondere die **wohnortnahe Grundversorgungsfunktion des Nebenzentrums beeinträchtigt werden**. Somit ist für das geplante Erweiterungsvorhaben eine **abschließende Kompatibilität** mit dem Ziel *der Sicherung der Einzelhandelsfunktionalität und -zentralität des Nebenzentrums Neustadt als wichtiges bezirkliches Zentrum im Westen Halles* **nur gegeben**, wenn in einer **ergänzenden städtebaulichen Wirkungsanalyse** die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden kann.

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel erläutert wurde, kann das Erweiterungsvorhaben **prinzipiell zu einer Stärkung des bestehenden Nahversorgungsnetzes beitragen** (vgl. Kapitel 2.1), insbesondere da durch die Verkaufsflächenerweiterung der Marktauftritt eines bestehen-

<sup>3</sup> vgl. Junker und Kruse (2013): S. 179 f., 227

den Betriebes optimiert und somit der Angebotsstandort mittel- bis langfristig gesichert werden soll. Mit dem stadtentwicklungsrelevanten Ziel einer *wohnungsnahe* sowie *möglichst flächendeckenden Nahversorgung* ist das avisierte Vorhaben folglich **kompatibel**.

Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch auch, dass die derzeitige gesamtstädtische discountlastige Anbieterstruktur im Bereich Lebensmitteleinzelhandel qualitativ ausgewogener mit einem Schwerpunkt auf Vollsortimenter gestaltet wird.<sup>4</sup>

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto trägt demnach nicht zu einer verstärkten Betriebsformenmischung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei, sondern stärkt, wenn auch in geringem Maße, die „Discountlastigkeit“ des Halleschen Nahversorgungsangebotes. Im Sinne eines **umfassenden Betriebsformen- und Betriebsgrößenmixes** ist die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters nicht zu befürworten. Das **avisierte Erweiterungsvorhaben** ist demnach mit dem Ziel *der Sicherung einer räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im halleschen Stadtgebiet* **nur eingeschränkt kompatibel**.

## 2.3 Kompatibilität mit den Grundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

---

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) Grundsätze<sup>5</sup>, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungsvorhaben erhöhen soll. Für das Erweiterungsvorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**<sup>6</sup> einschlägig:

*„Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren liegen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind diese Betriebe bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich.*

[...]

*An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn*

- *es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,*

---

<sup>4</sup> vgl. Junker und Kruse (2013): S. 227

<sup>5</sup> vgl. Junker und Kruse (2013): S. 243ff.

<sup>6</sup> vgl. Junker und Kruse (2013): S. 248, 250ff.

- die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht“.

Das geplante Erweiterungsvorhaben befindet sich in keinem zentralen Versorgungsbereich, **womit eine generelle Zulässigkeit i. S. d. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** – unter Ausschluss negativer Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen – **nicht gegeben ist**. Allerdings könnte – wie bereits zu den Zielen ausgeführt wurde (vgl. Kapitel 2.1 und 2.2) – durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an der Akeleistraße die **flächendeckende, verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung prinzipiell gestärkt werden**. Um hierüber abschließend eine Aussage treffen zu können, hat das Erweiterungsvorhaben die im Grundsatz 1 formulierten **Ansiedlungsvoraussetzungen** zu erfüllen:

- Die zentrale **Lage** des bestehenden Lebensmittelmarktes (und folglich auch der geplanten Erweiterung) im Stadtteil Nördliche Neustadt ist – insbesondere mit Blick auf die westlich, südlich und östlich an den Vorhabenstandort angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche – als **städtebaulich integriert** einzustufen. Diese **Ansiedlungsvoraussetzung** des Grundsatzes 1 ist demnach **erfüllt**.
- Die **Ansiedlungsvoraussetzung** zur **sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung** stellt im Wesentlichen auf die „**reine Nahversorgungsfunktion**“ des jeweiligen Vorhabens ab. In Bezug auf das geplante Erweiterungsvorhaben bedeutet dies, dass der zu prognostizierende Vorhabenumsatz maximal 35 % der im fußläufigen Einzugsbereich (600 m) vorhandenen sortimentsspezifischen Kaufkraft umfassen darf. Die **Nahversorgungsrelevanz** des Vorhabens wird nachfolgend (vgl. Kapitel 3) überprüft.
- Das **dritte Ansiedlungskriterium** zur maximal zulässigen Überschneidung mit dem fußläufigen Einzugsbereich der nächstgelegenen Nahversorgungszentren **wird erfüllt**, da sich sowohl der fußläufige Einzugsbereich **Nahversorgungszentrums Diesterwegstraße** als auch der fußläufige Einzugsbereich des **Nahversorgungszentrums Hubertusplatz** nicht mit dem fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandortes überschneiden.<sup>7</sup>

## 2.4 Zwischenfazit

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters am bestehenden Standort **kann** mit den gesamtstädtischen Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes **kompatibel sein**, wenn in einem nächsten Schritt die Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens nachgewiesen werden kann (vgl. Kapitel 3). Darüber hinaus wäre in einem nachfolgenden Schritt (städtebauli-

<sup>7</sup> Da das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei der Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche explizit auf die Nahversorgungszentren abstellt, findet dieses Ansiedlungskriterium **gegenüber dem Nebenzentrum Neustadt** keine Anwendung.

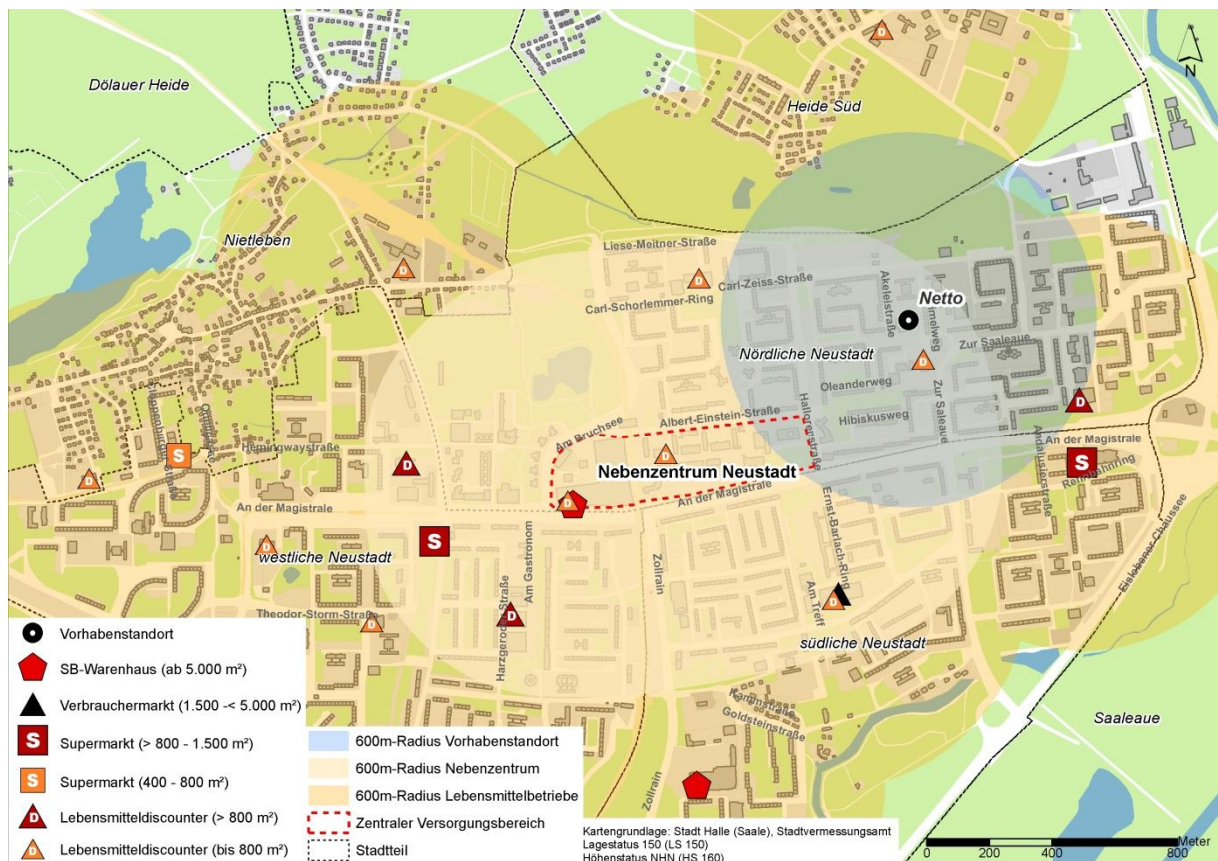
che Wirkungsanalyse) zu überprüfen, ob für das Erweiterungsvorhaben absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu prognostizieren sind, die insbesondere die Grund- und Nahversorgungsfunktion des Nebenzentrums Neustadt beeinträchtigen könnten. Des Weiteren wäre im Rahmen dieser städtebaulichen Wirkungsanalyse zu überprüfen, ob als Folge des Erweiterungsvorhabens Geschäftsaufgaben bestehender nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe zu befürchten sind, wodurch ebenfalls das Netz der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung beeinträchtigt würde.

**Eine abschließende gutachterliche Einschätzung zur Kompatibilität des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung kann somit erst gegeben werden, wenn das Vorhaben in Bezug auf seine Nahversorgungsrelevanz (vgl. Kapitel 3) sowie in Bezug auf seine städtebauliche Verträglichkeit untersucht worden ist.**

### 3 Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens

Die Überprüfung der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens kann als ein erster Indikator zur Überprüfung der Tragfähigkeit herangezogen werden. Von einer Nahversorgungsfunktion ist auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz im Kernsortiment des Vorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) rechnerisch einen Anteil von 35 % des entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Gebiet nicht übersteigt. Gründe für diese maximal erreichbare Abschöpfungsquote sind unter anderem die traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten sowie die Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) ist für die Nahversorgungsfunktion eine fußläufige Erreichbarkeit in Abhängigkeit von Einwohnerdichte, Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur festgelegt<sup>8</sup>. Für das geplante Erweiterungsvorhaben ist demnach von einem Radius von 600 Metern auszugehen, der sich wie nachfolgend dargestellt idealtypisch abgrenzen lässt.

**Karte 1: Fußläufiger Einzugsbereich des Vorhabenstandortes und konkurrierender Angebotsstandorte**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Digitalen Stadtgrundkarte

<sup>8</sup> vgl. Junker und Kruse (2013): S. 77

### 3.1 Absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens

Das Kernsortiment eines Lebensmitteldiscounters besteht aus Waren, die der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen sind. Der Flächenanteil dieser Hauptwarengruppe an der Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters liegt regelmäßig bei ca. 78 %. Zu den übrigen Sortimenten zählen vor allem Drogerie- und Körperpflegeartikel (ca. 9 %) sowie ergänzende Randsortimentsangebote u. a. in den Sortimenten zoologische Artikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren oder Zeitungen / Zeitschriften (in Summe ca. 13 %). Basierend auf diesen Überlegungen zur **sortimentsspezifischen Verkaufsflächenszusammensetzung** ergibt sich bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von rd. 1.000 m<sup>2</sup> eine Verkaufsfläche von **etwa 780 m<sup>2</sup>** in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**.

Diese warengruppenspezifische Verkaufsfläche stellt schließlich 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 Einzelhandelsunternehmen basieren<sup>9</sup>. Daraus ergeben sich bei einer Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten **möglichen sortimentsspezifischen Umsätze**.

**Tabelle 1: Warengruppenspezifische Umsatzberechnung des geplanten Erweiterungsvorhabens**

Sortiment	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Flächenproduktivität (in Euro pro m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel (Variante 1 Worst Case)	780	4.100 <sup>10</sup>	3,2
Nahrungs- und Genussmittel (Variante 2 Moderate Case)	780	3.600	2,8

Quelle: eigene Berechnungen, gerundete Werte

### 3.2 Berechnung der Nahversorgungsfunktion des geplanten Erweiterungsvorhabens

Unter Berücksichtigung dieser **warengruppenspezifischen Umsätze** (Worst Case und Moderate Case) sowie in Anbetracht des **warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzials** im fußläufigen Einzugsbereich (600 m) des Erweiterungsvorhabens stellt sich die rechnerisch ermittelte Nahversorgungsfunktion wie folgt dar:

<sup>9</sup> vgl. Hahn Gruppe (2013): Retail Real Estate Report – Germany, 8. Ausgabe 2013 / 2014, S. 29; EHI Retail Institute (2013) unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

<sup>10</sup> ebenda

Einwohnerzahl des zu versorgenden Gebietes (600 m Radius um den Vorhabenstandort) .....	ca. 10.000 <sup>11</sup>
Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) pro Einwohner und Jahr <sup>12</sup> .....	1.777 Euro
insgesamt innerhalb des 600 m Radius .....	17,8 Mio. Euro
davon 35 % .....	6,2 Mio. Euro
Erwarteter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	
Lebensmitteldiscounter Netto (Worst Case) .....	3,2 Mio. Euro
Lebensmitteldiscounter Netto (Moderate Case) .....	2,8 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**. Auch die weiteren, im Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) formulierten Ansiedlungsvoraussetzungen (vgl. Kapitel 2.3) werden durch das Erweiterungsvorhaben erfüllt.

---

<sup>11</sup> Quelle: Stadt Halle (Saale), Einwohnerdaten zum 31.12.2012

<sup>12</sup> Quelle: IBH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013

## 4 Schlussfolgerung und gutachterliche Empfehlungen

---

Im Rahmen der vorliegenden Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Netto am Standort Akeleistraße in Halle West mit den **Zielen** des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weitestgehend sowie mit den **Grundsätzen in vollem Umfang kompatibel** ist. Rechnerisch konnte insbesondere die Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens nachgewiesen werden, womit davon auszugehen ist, dass der Einzugsbereich des Vorhabens – mit Ausnahme regelmäßig auftretender Streuumsätze und Streukunden – nicht über den fußläufigen Einzugsbereich hinausgehen muss, um die betriebswirtschaftlich notwendigen Umsätze generieren zu können.

Wie Karte 1 entnommen werden kann, liegen zahlreiche konkurrierende Lebensmittelanbieter im näheren Umfeld des Erweiterungsvorhabens, die jeweils einen **wichtigen Beitrag zur Sicherung der fußläufigen wohnortnahen Grund- und Nahversorgung leisten**. Gleichzeitig zeigt sich hierdurch aber auch eine sehr ausgeprägte Wettbewerbssituation. Dasselbe gilt für die grund- und nahversorgungsrelevanten Angebote innerhalb des Nebenzentrums Neustadt, dessen fußläufiges Einzugsgebiet sich vor allem in östlicher Richtung mit dem fußläufigen Einzugsbereich des Erweiterungsvorhabens überschneidet. Wenngleich diese Überschneidung kein Ausschlusskriterium zur Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters darstellt (vgl. Kapitel 2.3), darf die wohnortnahe Grund- und Nahversorgungsfunktion des Nebenzentrums durch die Erweiterung des Netto-Marktes nicht beeinträchtigt werden.

Mit Blick auf den derzeitigen, untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbesatz im potenziellen Einzugsbereich des Erweiterungsvorhabens ist allerdings zu vermuten, dass sowohl die nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Neustadt als auch die wohnortnahe Grund- und Nahversorgungsfunktion im gesamten Stadtbezirk Halle West nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere gegenüber dem **Nebenzentrum Neustadt** ist aufgrund der Stabilität der dort ansässigen Betriebe (u. a. SB-Warenhaus Real) **ein Umschlagen möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten**.

**Herrn Olaf Kummer**

Stadt Halle (Saale)  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachbereich Planen  
Hansering 15

Stefan Kruse  
Corinna Breker  
Tel 0231- 55 78 58-0  
kruse@junker-kruse.de  
breker@junker-kruse.de

**06108 Halle (Saale)**

Per E-Mail: [olaf.kummer@halle.de](mailto:olaf.kummer@halle.de)

3. September 2015

**Kurzstellungnahme zu dem einzelhandelsrelevanten Gutachten im Hinblick  
auf die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters  
Netto am Standort Akeleistraße in Halle im Stadtbezirk West**

Sehr geehrter Herr Kummer,

mit Ihrer E-Mail vom 23. Juli baten Sie uns, die Kompatibilität eines Erweiterungsvorhabens mit einer veränderten Größe der geplanten Verkaufsfläche zu überprüfen.

Die im Juni 2014 erstellte Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Netto kam zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben, den bestehenden Lebensmitteldiscounter Netto mit einer Verkaufsfläche von rund 750 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> zu erweitern, mit den Zielen und Grundsätzen des im Oktober 2013 politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel ist.

Aktuell bestehen Überlegungen, eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto mit einer Zielgröße von 1.200 m<sup>2</sup> realisieren. Bezug nehmend zur Gutachterlichen

Stellungnahme aus Juni 2014 ist im Hinblick auf eine veränderte Verkaufsflächengröße die Nahversorgungsfunktion des geplanten Erweiterungsvorhabens erneut zu prüfen. Folgende Rahmenbedingungen ergeben sich für die erneute Prüfung der Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens:

Bei einer avisierten Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von **rd. 1.200 m<sup>2</sup>** ergibt sich eine Verkaufsfläche von etwa **960 m<sup>2</sup>** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auf Basis aktualisierter Datengrundlagen wird für den **Worst Case** eine Flächenproduktivität von **4.200 Euro / m<sup>2</sup>** und für den **Moderate Case** eine Flächenproduktivität von **3.700 Euro / m<sup>2</sup>** angenommen.

Daraus ergeben sich bei einer Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung die nachfolgend aufgeführten möglichen sortimentspezifischen Umsätze:

Erwarteter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (ca. 960 m <sup>2</sup> )	
Lebensmitteldiscounter Netto (Worst Case) .....	4,0 Mio. Euro
Lebensmitteldiscounter Netto (Moderate Case).....	3,6 Mio. Euro

Unter Berücksichtigung dieser **warengruppenspezifischen Umsätze** (Worst Case und Moderate Case) sowie in Anbetracht des **warengruppenspezifischen Kaufkraftpotenzials** im fußläufigen Einzugsbereich (600 m) des Erweiterungsvorhabens stellt sich die rechnerisch ermittelte **Nahversorgungsfunktion** wie folgt dar:

Einwohnerzahl des zu versorgenden Gebietes (600 m-Radius um den Vorhabenstandort).....	ca. 10.000 <sup>2</sup>
Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (ohne Lebensmittelhandwerk) pro Einwohner und Jahr <sup>3</sup> .....	1.839 Euro
insgesamt innerhalb des 600 m-Radius.....	18,4 Mio. Euro
davon 35 %.....	6,4 Mio. Euro

Der prognostizierte Vorhabenumsatz umfasst weniger als die maximal zulässigen 35 % der im fußläufigen Einzugsbereich (600 m) vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft. Demzufolge zeigt die rechnerische Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz sowohl für den Moderate Case

<sup>1</sup> vgl. Hahn Gruppe (2014): Retail Real Estate Report – Germany, 8. Ausgabe 2014 / 2015, S. 24; EHI Retail Institute (2014) unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Halle (Saale), Einwohnerdaten zum 31.12.2012

<sup>3</sup> Quelle: IBH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015

als auch für den Worst Case, dass das geplante Vorhaben in dem bestehenden Wohnumfeld (überwiegend bevölkerungsstarke Großwohnsiedlungen) der **reinen Nahversorgung dienen kann.**

Im Hinblick auf das avisierte Vorhaben, den bestehenden Lebensmitteldiscounter Netto an der Akeleistraße auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> zu erweitern, ist eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) auch weiterhin gegeben. Rechnerisch konnte mit der Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens nachgewiesen werden, dass der Einzugsbereich des Vorhabens – mit Ausnahme regelmäßig auftretender Streuumsätze und Streukunden – nicht über den fußläufigen Einzugsbereich hinausgehen muss, um die betriebswirtschaftlich notwendigen Umsätze generieren zu können. In der Folge ist ein **Umschlagen möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen** durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens **nicht zu erwarten.**

Sollten Sie zu den vorangestellten Ausführungen Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen aus Dortmund

Stefan Kruse

Corinna Breker