

# STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE

zur geplanten Ansiedlung eines Möbelmarktes  
in Halle (Saale) Neustadt



# Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbelmarktes in Halle (Saale) Neustadt

---

Untersuchung im Auftrag der Stadt Halle (Saale)

**Endbericht**

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](http://www.junker-kruse.de)  
[info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Februar 2016

## **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Methodik und Vorgehensweise.....</b>	<b>8</b>
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse .....	8
2.2	Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung .....	13
<b>3</b>	<b>Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens .....</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum</b>	<b>20</b>
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und Definition des Untersuchungsraumes .....	20
4.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	22
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum .....	23
<b>5</b>	<b>Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale)</b>	<b>26</b>
5.1	Kompatibilität mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale).....	26
5.2	Kompatibilität mit den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) .....	27
<b>6</b>	<b>Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>33</b>
7.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens .....	33
7.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben...	34
<b>8</b>	<b>Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen .....</b>	<b>39</b>
8.1	Auswirkungen auf die Stadt Halle (Saale) .....	39
8.2	Auswirkungen auf die Umlandkommunen .....	42

8.3	Reduzierte Verkaufsflächen zentrenrelevanter Nebensortimente – Ergebnisse der Berechnungen .....	44
<b>9</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>46</b>
	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>49</b>

## 1 Anlass und Zielsetzung

---

Aktuell bestehen Überlegungen, auf der Fläche des ehemaligen Baumarktes Max Bahr in der Fachmarkttagglomeration im Gewerbegebiet in Halle (Saale) Neustadt, einen Möbelmarkt der Fa. Mömax anzusiedeln. Geplant ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup>, von denen max. 800 m<sup>2</sup> auf zentrenrelevante Sortimente entfallen sollen.

Im Rahmen einer zweistufigen Begutachtung soll das Planvorhaben für die anstehenden Diskussionen innerhalb der Stadt Halle (Saale) analysiert und bewertet werden. In einem ersten Schritt soll durch eine Kompatibilitätsprüfung begutachtet werden, ob dieses Vorhaben – die Neuansiedlung des Möbelmarktes Mömax – mit den bestehenden Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halle (Saale) vereinbar ist. In einem zweiten Untersuchungsschritt soll weiterhin bewertet werden, welche absatzwirtschaftlichen und ggf. daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben insbesondere auf das Neustädter Zentrum resultieren können.

Die Stadt Halle (Saale) ist landes- bzw. regionalplanerisch grundsätzlich für die Ansiedlung auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Bedeutung geeignet. Solche Einrichtungen sind auch dann regionalplanerisch „unbedenklich“, wenn durch eine Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden kann, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen (u. a. in den von der Ansiedlung betroffenen zentralen Versorgungsbereichen bzw. auch im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung) zu erwarten bzw. zu befürchten sind.

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse untersucht und bewertet die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Möbelmarktes Mömax am Standort Halle (Saale) Neustadt und überprüft, ob das Vorhaben mit den bestehenden Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halle (Saale) kompatibel ist.

Für die Stadt Halle (Saale) verbinden sich mit solchen Vorstellungen Chancen (z. B. Bindung bisher abfließender Kaufkraft, Stärkung und Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion insbesondere auch bei langfristigen Bedarfsgütern), aber auch Risiken (Umsatzverlagerungen aus anderen zentralen Versorgungsbereichen – außerhalb der Stadt Halle (Saale); Schwächung der verbrauchernahe Versorgung – in perspektivisch betroffenen Nachbarkommunen), so dass im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO eine Grundlage erarbeitet werden soll, die die positiven wie negativen absatzwirtschaftlichen wie ggf. daraus resultierenden städtebaulichen Implikationen eines solchen Vorhabens aufzeigen soll.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz wird das Planvorhaben (Möbelmarkt) generieren?
- Wie ist der Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Stadt Halle und angrenzende Nachbarkommunen) abzugrenzen und hinsichtlich ihrer Funktionalität einzuordnen?

- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellt sich die aktuelle lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u. a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit Realisierung des Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen).
- Welche bauplanungsrechtlich relevanten Schlussfolgerungen (wie z. B. Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche; Sortimentsbeschränkungen) ergeben sich aus den Ergebnissen der Modellberechnung in Verbindung mit den ggf. erforderlichen städtebaulichen Analysen einzelner betroffener Standortbereiche?

## 2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse des geplanten Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da das Vorhaben in seiner möglichen Branchenstruktur, Dimensionierung und Lage ein über die Grenzen der Stadt hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen wird, sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den Städten und Gemeinden im Umland der Stadt Halle (Saale) nicht auszuschließen, sondern bedürfen einer weitergehenden Analyse.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der nunmehr vorliegende Endbericht wie folgt:

- Ausgehend von den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 die **Eingangsparameter** der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich um die Beschreibung und **absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens**. Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 4 die **Abgrenzung des Einzugsgebietes**, die Definition des **Untersuchungsraumes** und die Darlegung der städtebaulichen und **absatzwirtschaftlichen Rahmendaten** im Untersuchungsraum.
- In Kapitel 5 wird eine Überprüfung der Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit den bestehenden **Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** der Stadt Halle (Saale) vorgenommen.
- In Kapitel 6 findet eine Auseinandersetzung mit den Kriterien der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen statt, bevor in Kapitel 7 schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt werden. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf **mögliche städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen** bewertet (Kapitel 8).
- Das abschließende Kapitel 9 fasst die **wesentlichen Ergebnisse** der Untersuchung zusammen.

### 2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

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<sup>1</sup> kann nach An-

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



sicht des Gutachters allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch zur 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, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

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 zugrunde gelegt<sup>2</sup>.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen zum Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro/m<sup>2</sup>) 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**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Untersuchungsraum für die projektrelevanten Sortimente.

<sup>2</sup> Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen (ArcGIS-gestützte Berechnung).

Die für eine Verträglichkeitsanalyse notwendigen konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert und in verschiedenen Varianten in die Analyse eingestellt.

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen) ist ein weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde<sup>3</sup>.

### Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezidierte, sortimentspezifische Bestandserfassung erforderlich. Eine solche Primärerhebung erfolgte in der Stadtregion Halle (Saale) sowie in den potenziell betroffenen Umlandkommunen (vgl. Kapitel 4.1) im September 2015. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurde das **untersuchungsrelevante Sortiment** differenziert erfasst und die jeweils dazugehörige Verkaufsfläche<sup>4</sup> ermittelt. Für den vorliegenden Untersuchungsgegenstand sind die in Tabelle 1 aufgeführten Sortimente untersuchungsrelevant; sie sind den ebenfalls in Tabelle 1 zu entnehmenden Warengruppen zuzuordnen.

**Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung**

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
<b>Überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>		
Möbel	Möbel	Antiquitäten, Bad-, Büro, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste
GPK / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	<b>GlasPorzellanKeramik</b> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). Haushaltswaren (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.). KEIN GPK: Blumentöpfe und Vasen = Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor); Terrakotta, Übertöpfe u. Pflanzschalen für Außen = Gartenartikel und -geräte.

<sup>3</sup> vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

<sup>4</sup> Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Elektro / Leuchten	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten inkl. Zubehör
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner; Matratzen; [Lattenroste = Möbel]
	Teppiche	NUR abgefasste Einzelteppiche wie Perser, Brücken, Läufer, Matten oder Vorleger. Teppichböden zum Verlegen (Rollware) = bau-marktspezifisches Sortiment (Bodenbeläge)
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), Zubehör für Gardinen und Dekostoffe, Vorhänge, Stuhl- und Sesselaufgaben, dekorative Decken und Kissen
	Wohndekorationsartikel	Kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen. KEIN GPK/Haushaltswaren

Quelle: eigene Zusammenstellung

### Erhebungssystematik

Die räumliche Zuordnung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe erfolgte nach folgenden Kriterien:

- zentrale Versorgungsbereiche,
- sonstige Einzelhandelsagglomerationen (Sonderstandorte) sowie
- sonstige integrierte und nicht integrierte Streulagen.

Erhoben wurden die folgenden, aufgrund ihres Angebotes von dem Vorhaben tangierten Einzelhandelsunternehmen:

- Flächendeckend alle Betriebe ab ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die die untersuchungsrelevanten Sortimente (vgl. Tabelle 1) als Hauptsortiment führen.
- Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger Einzelhandelsagglomerationen erfolgte eine Vollerhebung aller Betriebe mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment unabhängig von ihrer Größenordnung.

### Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch die Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Hauptgeschäftszentren)

als schützenswerte Bereiche im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) notwendig:

Ein zentraler Versorgungsbereich stellt einen schützenswerten Bereich<sup>5</sup> dar, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.<sup>6</sup>

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. innerstädtisches Hauptzentrum sowie Nebenzentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, gleichwohl muss eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen. Im Gegensatz z. B. zu einem Einkaufszentrum definiert sich der Zentrale Versorgungsbereich insbesondere über seine Multifunktionalität (Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.).

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches wird dabei unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorgenommen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

#### Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).

#### Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Diese Kriterien sind in allen im Rahmen dieser Untersuchung näher analysierten Kommunen zur Anwendung gekommen, sofern nicht auf vorliegende Abgrenzungen aus beschlossenen kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzepten zurückgegriffen werden konnte.

- Junker + Kruse (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale). Dortmund.

---

<sup>5</sup> (i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 11 (3) BauNVO (im Abwägungsprogramm dieser Vorschrift, OVG Münster vom 22.06.1998 BauR 98, 1198, 1203 f.)

<sup>6</sup> In der Gesetzesbegründung zu der Vorschrift des § 34 (3) BauGB heißt es: Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen; sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen (vgl. BT-Dr 15/2250, S. 54).

## Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis unter anderem auf Werte der IfH, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Insgesamt basiert damit die Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten, Bestandsdatenbasis.

## 2.2 Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sogenannten „10 %-Marke“<sup>7</sup>. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO erwirkt. Folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher bzw. versorgungsstruktureller Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und

<sup>7</sup> vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; Factory Outlet Center in der Rechtsprechung - Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen.

#### Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“:

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie<sup>8</sup>: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit circa 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde<sup>9</sup>.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.
- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „worst case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt/eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.<sup>10</sup>
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %<sup>11</sup>, über 10 % bis 20 %<sup>12</sup> bis hin zu etwa 30 %<sup>13</sup>.

---

<sup>8</sup> vgl. GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg. Ludwigsburg: S. 41.

<sup>9</sup> vgl. GMA (1997): A.a.O.. Ludwigsburg: S. 34 und 36.

<sup>10</sup> vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

<sup>11</sup> vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.<sup>14</sup>

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster<sup>15</sup> zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

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“.<sup>16</sup>

**Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung<sup>17</sup> in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt zum Beispiel dann vor, wenn

<sup>12</sup> vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

<sup>13</sup> vgl. OVG Weimar, Urt. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

<sup>14</sup> vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

<sup>15</sup> vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

<sup>16</sup> ebenda

<sup>17</sup> Das Adjektiv „verbrauchernahe“ ist im vorliegenden Fall nicht mit dem Adjektiv „fußläufig“ gleichzusetzen. Vielmehr geht es auch im Möbele Einzelhandel darum, räumlich ausgewogene Versorgungsstrukturen vorzuhalten, die es den Kunden ermöglichen sich möglichst wohnortnah auch mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs zu versorgen. In diesem Sinne kommt insbesondere den Mittelzentren sowie in Teilen auch einwohnerstärkeren Grundzentren eine nicht unwesentliche Versorgungsfunktion im Hinblick auf mittel- und langfristige Bedarfsgüter zu.

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>18</sup> 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<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>19</sup> vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich. BauR, Vol. 36, Nr. 11: S. 1723, 1725.



### 3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich im westlichen Stadtgebiet in Halle (Saale) Neustadt in nicht integrierter Lage. Die Hallesche Innenstadt ist rund 10 km entfernt. Direkt angrenzend an den Vorhabenstandort verläuft die Zscherbener Landstraße, von der aus eine Anbindung – über die Weststraße – an die nördlich verlaufende Bundesstraße B 80 besteht. Diese fungiert als wichtige Verkehrsachse Richtung Innenstadt als auch als Verbindungsachse zur Autobahnlinie A 143 mit Anschluss an die A 38.

Gemäß dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)“ liegt der Vorhabenstandort in der Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Neustadt, welcher als autokundenorientierter, nicht integrierter Fachmarktstandort für überwiegend Angebote zur langfristigen Bedarfsdeckung (z. B. Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente) dargestellt ist.

**Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Halle (Saale)**



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

## Flächenproduktivitäten des Vorhabens

Die gängige Rechtsprechung<sup>20</sup> 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 erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl ist – 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) – eine betreiberorientierte Betrachtung grundsätzlich durchzuführen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Sofern diese nicht bekannt sind bzw. (z. B. durch den Betreiber) zur Verfügung gestellt werden, ist seitens des Gutachters eine begründete Schätzung der Flächenproduktivitäten – gestützt auf entsprechende sekundärstatistische Angaben – durchzuführen, die unter Berücksichtigung der lokalen bzw. regionalen Rahmenbedingungen den realitätsnahen worst case-Ansatz in der Lage ist abzubilden. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Einzelhandel tendenziell mit zunehmender Verkaufsfläche von einer geringeren Umsatzleistung pro Quadratmeter auszugehen ist. Dies gilt insbesondere für den Möbeleinzelhandel, wo bereits heute z. T. geringe Flächenproduktivitäten erzielt werden.

Mit Blick auf die Flächenproduktivität des Vorhabens in Halle (Saale) ist zu berücksichtigen, dass das regionale einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen unterdurchschnittlich ausfällt, was sich auch auf die erzielbaren Flächenproduktivitäten mindernd auswirkt. Auch das abschöpfbare Bevölkerungspotenzial ist als begrenzt zu bewerten, da der Raum eher dünn besiedelt ist. Allerdings weist das Oberzentrum Halle (Saale) selbst ein Bevölkerungspotenzial von weit über 200.000 Einwohnern auf. Gleichzeitig ist jedoch die Konkurrenzsituation in der Region mit Wettbewerbern im Möbeleinzelhandel wie u. a. Ikea und Möbel Höffner in Leuna, Möbel Kraft in Landsberg sowie Möbel Porta in Wiedemar bereits als relativ ausgeprägt zu bewerten. Vor diesem Hintergrund wird eine maximal realistische Flächenproduktivität (worst case) von 1.800 Euro/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als realistischer Rahmen für das Vorhaben (Ansiedlung Möbeldiscounter) angesetzt.

Die avisierte Branchenstruktur für den Möbelmarkt Mömax in Halle (Saale) wurde mit diesen Warengruppen in der Untersuchung berücksichtigt, um für das geplante Vorhaben ein umfassendes Bild an möglichen Verkaufsflächengrößen darzustellen.

Die Gesamtverkaufsfläche soll insgesamt max. 7.000 m<sup>2</sup> betragen, dabei sind die Verkaufsflächenanteile der jeweiligen Warengruppen von dem **konkreten Sortimentskonzept des Betreibers** abhängig. Folglich ist es nicht zwingend, dass alle der nachfolgend aufgeführten Nebensortimente immer in dem Möbeldiscounter in Halle (Saale) vorhanden sind. Aus diesen ersten Angaben der Fa. Mömax ergeben **sich maximale warengruppenspezifische Verkaufsflächen-**

<sup>20</sup> 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.

**obergrenzen** für die einzelnen Sortimente und daraus abgeleitete sortimentspezifische Umsatzzahlen.

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in Tabelle 2 dargestellten maximalen Verkaufsflächendimensionierungen und die unter Berücksichtigung **realitätsnaher worst case-Annahmen zur Flächenproduktivität** prognostizierten Umsatzvolumina zugrunde gelegt (differenziert nach Sortimentsgruppen).

**Tabelle 2: Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Planvorhabens**

Waren-/ Sortimentsgruppe	Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Flächenproduktivität (Euro / m <sup>2</sup> ) (worst case)	Umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)
Möbel	5.200	1.800	9,4
GPK / Haushaltswaren	450	2.200	1,0
Lampen / Leuchten	450	2.800	1,3
Bettwaren / Matratzen	150	1.800	0,3
Teppiche	450	1.600	0,7
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	250	2.200	0,6
Wohndekorationsartikel	450	1.900	0,9

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte; gerundete Werte

Insgesamt kann das Vorhaben in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Möbel bei einer zukünftig avisierten Verkaufsfläche von rund **5.200 m<sup>2</sup>**<sup>21</sup> ein prognostiziertes Umsatzvolumen von **9,4 Mio. Euro** generieren.

Bei den vorangestellten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen handelt es sich **nicht** um Verkaufsflächenanteile, die **additiv zu verstehen sind**. Vielmehr handelt es sich hierbei um einen **Flächenpool** warengruppenspezifischer Verkaufsflächenanteile, aus denen sich die geplante Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von maximal 7.000 m<sup>2</sup> zusammensetzen kann. Zugrunde gelegt wurden zunächst einmal die maximalen Verkaufsflächen einzelner Sortimente. Hier wurden für eine erste Berechnung für einzelne Sortimente bewusst höhere Verkaufsflächen angesetzt. Auf dieser Grundlage wird letztendlich ein Flächenpool mit maximalen Verkaufsflächen für die einzelnen Warengruppen errechnet, aus dem sich die Sortimentsstruktur des Möbelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7.000 m<sup>2</sup> bzw. max. 800 m<sup>2</sup> Randsortimente zusammensetzen kann.

<sup>21</sup> Angaben Betreiber

## 4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

---

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet respektive im Untersuchungsraum. Hierzu wird zunächst eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes sowie (daraus abgeleitet) des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt schließlich eine Analyse der absatzwirtschaftlichen (angebots- und nachfrageseitigen) Rahmenbedingungen.

### 4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Definition des Untersuchungsraumes

---

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabenstandortes. Dabei können das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens sowie die hierin zu bestimmenden Untersuchungsstandorte einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren 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, in dem die projektrelevanten Untersuchungsstandorte lokalisiert sind.

Ausgehend von diesen Überlegungen ist zunächst einmal festzuhalten, dass das avisierte Vorhaben – vor allem aufgrund des verkehrlich sehr gut angeschlossenen Vorhabenstandorts – über ein vergleichsweise weit ausgedehntes Einzugsgebiet verfügen wird. So werden aller Voraussicht nach auch Kunden an den Vorhabenstandort gebunden werden können, die **bis zu 30 Pkw-Minuten und mehr** vom Vorhabenstandort entfernt wohnen.

Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die regionalen, wettbewerblichen Konkurrenzstandorte (Ikea und Möbel Höffner in Leuna, Möbel Kraft in Landsberg sowie Möbel Porta in Wiedemar) die tatsächliche Ausdehnung des Einzugsgebietes beschränken werden.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Kriterien sowie der angebotsseitigen Rahmenbedingungen im Möbeleinzelhandel in der Region bietet es sich an, einen Untersuchungsraum zu definieren, der alle **Städte und Gemeinden innerhalb einer 30-Minuten-Fahrtzeitisochrone** um den Vorhabenstandort umfasst. Wenngleich damit der Untersuchungsraum nicht in Gänze dem potenziellen Einzugsgebiet des Vorhabens entspricht, wird durch diese Vorgehensweise sichergestellt, dass die zu prognostizierenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorha-

bens auf die im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes lokalisierten Angebotsstandorte nicht „künstlich“ minimiert werden.

Im Hinblick auf die geplanten – vor allem auch zentrenrelevanten – **Nebensortimente** des Planvorhabens ist das Einzugsgebiet enger zu fassen. Hier wurden alle Städte und Gemeinden in die Untersuchung eingestellt, die innerhalb einer **15-Minuten-Fahrtzeitisochrone** vom Vorhabenstandort liegen. Neben der Stadt Halle (Saale) sind dies die westlich angrenzenden Gemeinden Salzatal und Teutschenthal.

Demnach umfasst der für die Verträglichkeitsanalyse definierte Untersuchungsraum folgende Städte und Gemeinden:

**Tabelle 3: Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum**

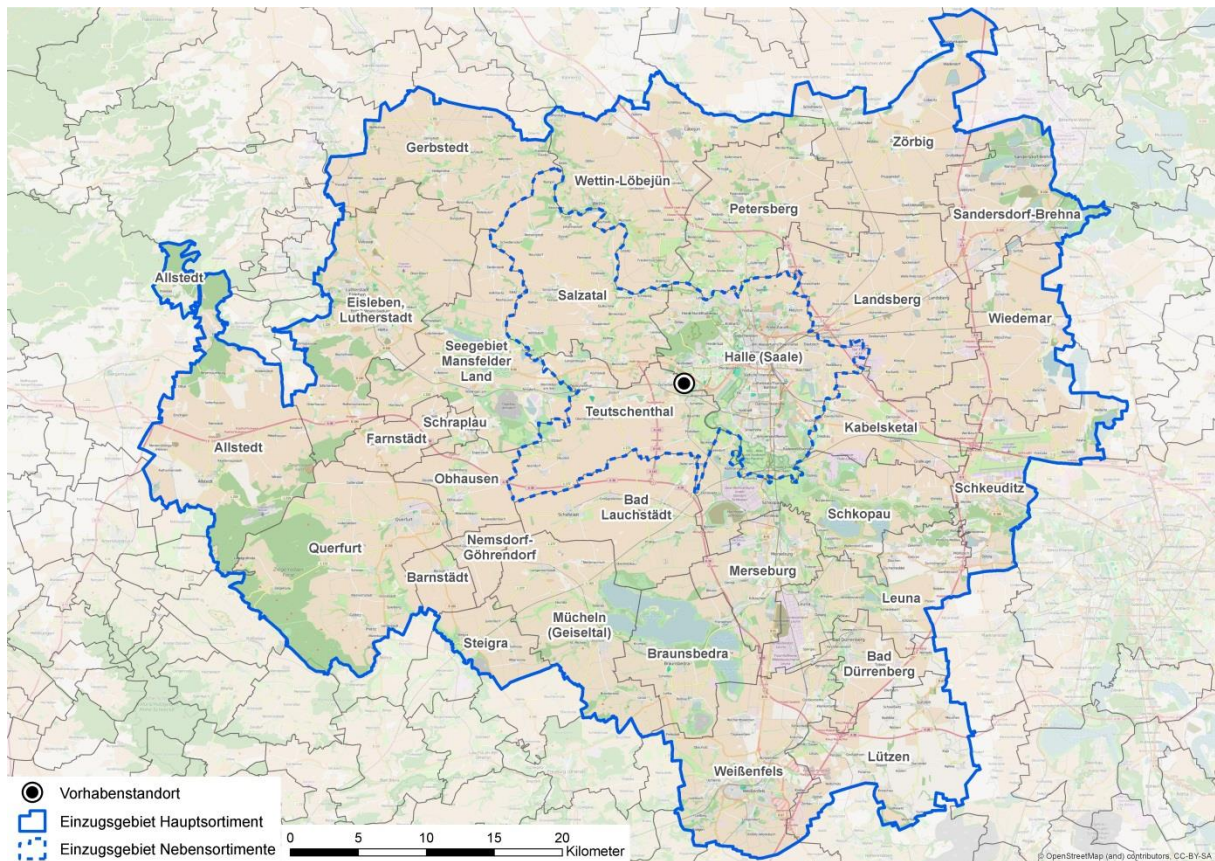
Städte und Gemeinden innerhalb der 30-Minuten-Fahrtzeitisochrone		
<i>Halle (Saale)*</i>		
Allstedt	Leuna	Schkeuditz
Bad Dürrenberg	Lützen	Schkopau
Bad Lauchstädt	Merseburg	Schraplau
Barnstädt	Mücheln	Seegebiet Mansfelder Land
Braunsbedra	Nehmsdorf-Göhrendorf	Steigra
Eisleben	Obhausen	<i>Teutschenthal*</i>
Farnstädt	Petersberg	Weißenfels
Gerbstedt	Querfurt	Wettin-Löbejün
Kabelsketal	<i>Salzatal*</i>	Wiedemar
Landsberg	Sandersdorf-Brehna	Zörbig

Quelle: eigene Zusammenstellung

*\*Städte und Gemeinden innerhalb der 15-Minuten-Isochrone (Untersuchungsraum Nebensortimente)*

Die räumliche Abgrenzung der Untersuchungsräume kann der nachfolgenden Karte 2 entnommen werden.

**Karte 2: Abgrenzung der Untersuchungsräume**



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende; CC-BY-SA

## 4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rund **570.000 Einwohner** (Einzugsbereich Hauptsortiment) mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Möbel** von rund **148,2 Mio. Euro**. Davon entfallen ca. **60,6 Mio. Euro** auf die rund **232.000 Einwohner** des Oberzentrums **Halle (Saale)**.

Im Untersuchungsraum in Bezug auf die Nebensortimente leben rund **258.000 Einwohner**. Das sortimentspezifische Kaufkraftvolumen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen stellt sich wie folgt dar:

- |   |                |
|---|----------------|
| ■ GPK / Haushaltswaren:                 | 15,3 Mio. Euro |
| ■ Lampen / Leuchten:                    | 11,2 Mio. Euro |
| ■ Bettwaren / Matratzen:                | 13,6 Mio. Euro |
| ■ Teppiche (Einzelware):                | 7,2 Mio. Euro  |
| ■ Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe: | 3,8 Mio. Euro  |
| ■ Wohndekorationsartikel:               | 3,8 Mio. Euro  |

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** über alle Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum liegt mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von insgesamt **91,3**

unter dem Bundesdurchschnitt. In Halle (Saale) liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau mit einem Wert von 90,5 unter dem Durchschnitt des Untersuchungsraums.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum beläuft sich auf Werte zwischen 86,9 (Eisleben) und 97,2 (Kabelsketal)<sup>22</sup>.

### Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Die zu prognostizierenden Auswirkungen des avisierten Vorhabens werden auch durch die zukünftig zu erwartenden Entwicklungen der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet beeinflusst. Diesbezüglich ist insbesondere die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum von besonderer Bedeutung. Ein wesentlicher Parameter dieser Entwicklung ist die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben.

Die Prognose der einzelhandelsrelevanten Ausgaben ergibt sich einerseits aus der Veränderung des **privaten Einkommens**, welches in den nächsten zehn Jahren leicht ansteigen wird und andererseits aus dem **Anteil** der einzelhandelsrelevanten Ausgaben am Gesamteinkommen, für den eine Abnahme prognostiziert wird. Insgesamt ist demnach gemäß dem Trend der vergangenen Jahre allenfalls ein **geringer Anstieg der Konsumausgaben bis 2025 um weniger als 1 % pro Jahr** zu erwarten<sup>23</sup>. Der **Ausgabenanteil für Möbel und Wohneinrichtung** an den einzelhandelsrelevanten Ausgaben weist hierbei jedoch – bei leichter Erholung in den vergangenen Jahren – eine abnehmende Tendenz auf<sup>24</sup>. Insgesamt ist somit in den nächsten Jahren für den Untersuchungsraum von einem **leicht rückläufigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial** in der relevanten Warengruppe auszugehen.

### 4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus werden auch Ergänzungsstandorte in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Streulagen in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2.1), um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum prognostizieren und bewerten zu können.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro/m<sup>2</sup>) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Einen Gesamtüberblick über das untersuchungsrelevante Angebot gibt Tabelle 4.

<sup>22</sup> IFH Köln 2015

<sup>23</sup> Statistisches Bundesamt (www.destatis.de)

<sup>24</sup> vgl. u. a. Factbook Einzelhandel 2008-2013

**Tabelle 4: Verkaufsflächen und Umsätze im Untersuchungsraum in der Warengruppe Möbel**

Kommune	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. Euro)
Halle (Saale)	27.700	38,9
Eisleben	1.950	2,3
Gerbstedt	450	0,4
Landsberg	31.500	43,0
Leuna	36.450	95,1
Merseburg	6.000	8,0
Mücheln	4.500	6,2
Querfurt	600	0,9
Salzatal	7.100	9,7
Sandersdorf- Brehna	1.750	2,4
Steigra	550	0,8
Teutschenthal	4.750	6,4
Weißenfels	19.850	27,3
Wiedemar	31.850	43,5
<b>Summe</b>	<b>175.100</b>	<b>284,8</b>

Quelle: eigene Berechnungen; alle Werte gerundet, daher Abweichungen in den Summen möglich

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Möbel im Untersuchungsraum auf rd. **175.000 m<sup>2</sup>**. Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein **jährlicher Umsatz** von rund **240 Mio. Euro** erwirtschaftet. Unter räumlichen Gesichtspunkten kommt der mit Abstand höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil mit mehr als **36.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** und knapp **95 Mio. Euro Umsatz** der Stadt **Leuna** (Möbel Höffner, Ikea) zu. **Halle (Saale)** verfügt in der Warengruppe Möbel über ein Angebot von knapp **28.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** bei einem geschätzten Umsatzvolumen von fast **40 Mio. Euro**.

Größte Anbieter im Untersuchungsraum mit mehr als 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind derzeit **Möbel Porta** in Wiedemar sowie **Möbel Kraft** in Landsberg. Weitere große Kernsortimentsanbieter im Untersuchungsraum mit Verkaufsflächen über 20.000 m<sup>2</sup> sind **Höffner** und **Ikea** in Leuna sowie **Möbel Schröter** in Weißenfels mit über 10.000 m<sup>2</sup>.

Das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment des Vorhabens, Möbel, spielt in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum eine eher untergeordnete Rolle. Allerdings verfügen vier zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum über ein Angebot im Möbelbereich von (teilweise deutlich) mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies sind das Hauptzentrum Altstadt (Einrichtungshaus Reinicke & Andag) sowie das Nebenzentrum Neustadt (Helü Möbel) in Halle



(Saale), die Innenstadt Merseburg (Möbelhaus Degenhardt) sowie der zentrale Versorgungsbe-  
reich Weißenfels (Möbel Göpfert).

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsraum rd. 50 Einzelhandelsbetriebe mit der Waren-  
gruppe Möbel als Hauptsortiment. Rund 140 Einzelhandelsbetriebe weisen die untersuchungsre-  
levanten Warengruppen als Hauptsortiment oder relevantes Nebensortiment auf.

Innerhalb des Untersuchungsraums für die Nebensortimente führen rd. 70 Betriebe die untersu-  
chungsrelevanten Warengruppen als Haupt- oder relevantes Nebensortiment.

Die sortimentspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze in den Untersuchungsräumen stellen  
sich wie folgt dar:

- **Möbel:** rd. 175.100 m<sup>2</sup> VKF; rd. 284,8 Mio. Euro Umsatz
- **GPK / Haushaltswaren:** 15.200 m<sup>2</sup> VKF; rd. 31,2 Mio. Euro Umsatz
- **Lampen / Leuchten:** 5.900 m<sup>2</sup> VKF; 17,4 Mio. Euro Umsatz
- **Wohneinrichtung (Bettwaren / Matratzen; Teppiche; Heimtextilien, Gardinen /  
Dekostoffe, Wohndekorationsartikel):** 33.700 m<sup>2</sup> VKF; 60,8 Mio. Euro Umsatz

## **5 Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale)**

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit des Vorhabens ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit den bestehenden Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) kompatibel ist.

### **5.1 Kompatibilität mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale)**

#### **Allgemeine Ziele für die Gesamtstadt**

*„Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Fachmarktstandorte, Einzelbetriebe mit örtlicher Bedeutung und Nahversorgungsstandorte)“*

*„Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, insbesondere des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels“*

- Durch die potenzielle Ansiedlung des Vorhabens an einem Fachmarktstandort entspricht die Planung der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche.
- Das großflächige Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt wird gezielt an einen für derartige Vorhaben vorgesehenen Standort gelenkt.

Das Vorhaben ist mit den allgemeinen Zielen für die Gesamtstadt kompatibel.

#### **Entwicklungsziele – Fachmarktstandorte / Sonderstandorte**

*„Konzentration auf die bestehenden Fachmarktstandorte „Gewerbegebiet Neustadt“ und „Magdeburger Chaussee / Trothaer Str.“; keine Neuausweisung zusätzlicher Sonderstandorte zum bestehenden Sonderstandort Hallescher Einkaufspark (HEP)“*

*„Qualifizierung und Profilierung der Fachmarktstandorte / Sonderstandorte - keine (Weiter-) Entwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten - keine Umwidmung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten durch zentrenrelevante Kernsortimente“*

*„Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente“*

- Die Ansiedlung des Vorhabens soll am bestehenden Fachmarktstandort „Gewerbegebiet Neustadt“ erfolgen. Somit wird kein neuer Sonderstandort ausgewiesen, bestehendes Flächenpotenzial genutzt und die Neuentwicklung auf einen städtebaulich sinnvollen Standort gelenkt.
- Das Vorhaben hat einen nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt. Dementsprechend wird der Fachmarktstandort Gewerbegebiet Neustadt weiter als Sonderstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel qualifiziert und profiliert.
- Die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente wird im Hinblick auf die Grundsätze näher erläutert.

Das Vorhaben **kann** mit dem Entwicklungszielen für Fachmarktstandorte / Sonderstandorte **kompatibel sein**, wenn die Kompatibilität des Vorhabens auch mit den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nachgewiesen werden kann. Eine Prüfung der Grundsätze folgt in Kapitel 5.2.

## 5.2 Kompatibilität mit den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale)

Im Hinblick auf die Kompatibilität des Planvorhabens mit den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) sind die Bestimmungen des **Grundsatzes 3** relevant:

### *„Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten*

#### **Ziel:**

*Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf dafür festgesetzte Fachmarkt- und Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Altstadt), Nebenzentren und Nahversorgungszentren sowie den Fachmarkt- und Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.*

#### **Grundsatz 3:**

#### ***Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten***

*[...]*

*Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an einem der drei definierten Fachmarkttagglomerationen / Sonderstandorten liegen.*

*[...]”<sup>25</sup>*

<sup>25</sup> Junker und Kruse (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), S. 252 f.

- Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in der Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Neustadt in Halle (Saale).
- Die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes soll demnach an einem für großflächige Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehenen Standort erfolgen.

Die Kompatibilität mit dem **Grundsatz 3** des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) ist demnach erfüllt.

Weiterhin spielen auch Erläuterungen des **Grundsatzes 2** in Bezug auf die zentrenrelevanten Randsortimente für das avisierte Planvorhaben in Halle (Saale) Neustadt eine nicht unwesentliche Rolle:

*„Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten (vgl. Grundsatz 3) führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist hier zielführend. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass weiterhin definiert sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.“<sup>26</sup>*

- Die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
- Das Gesamtvorhaben des Möbelmarktes Mömax soll eine maximale Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> erhalten.
- Die zentrenrelevanten Randsortimente sind dementsprechend auf maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen. Diese ist jedoch nicht nur durch ein Sortiment zu belegen, sondern muss sich auf verschiedene Sortimente aufteilen.
- Geplant sind derzeit **zentrenrelevante Randsortimente** mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **800 m<sup>2</sup>**.

<sup>26</sup> : Junker und Kruse (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), S. 251 f.

- Von den geplanten Randsortimenten sind folgenden Sortimente zentrenrelevant:
  - Boutique (GPK / Haushaltswaren; Wohndekorationsartikel): 450 m<sup>2</sup>
  - Heimtextilien: 250 m<sup>2</sup>
  - Saisonfläche (außer Gartenmöbel): 200 m<sup>2</sup>
  - **Summe: 900 m<sup>2</sup>**
  - Sortimente, die auf der Saisonfläche angeboten werden, sind als zentrenrelevant einzustufen

Die **Kompatibilität** des Planvorhabens ist **nur** gewährleistet, **wenn** zentrenrelevante Sortimente in Summe **700 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche **nicht überschreiten!** Die ursprüngliche Planung, maximal 800 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente, ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) nicht kompatibel.

## 6 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 2.2 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 werden<sup>27</sup>.

Das interkommunale Abstimmungsgebot<sup>28</sup> **schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz**, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.<sup>29</sup> Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und/oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.<sup>30</sup> Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen ist daher ein zwingend erforderlicher Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens, wie in zahlreichen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde<sup>31</sup>.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach 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 ist<sup>32</sup> bzw.

<sup>27</sup> 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 rund 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

<sup>28</sup> vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

<sup>29</sup> Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BverwG 4 BN 41.05).

<sup>30</sup> vgl. Die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BverwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen.

<sup>31</sup> vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

<sup>32</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

- 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**<sup>33</sup>.

Ein 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 substanzieller Weise wahrnehmen kann**.<sup>34</sup>

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                         | ■ Qualität der Läden, des Straßenraumes |
| ■ Struktur des zentralen Versorgungsbereiches | ■ Einzelhandelsdichte                   |
| ■ Städtebauliche Qualität                     | ■ Magnetbetriebe                        |

Speziell im Hinblick auf das **nicht-zentrenrelevante** Kernsortiment des Vorhabens, welches nicht vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen, sondern an Sonderstandorten und in Streulagen angeboten wird, sind in besonderem Maße versorgungsstrukturelle Aspekte zu berücksichtigen. Dies wirkt sich auch auf die Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen aus. So ist für diese Sortimente tendenziell von einer höheren „Erheblichkeitsschwelle“ der Umsatzumverteilung als bei zentrenrelevanten Sortimenten auszugehen, wobei eine klare Demarkationslinie hier gleichermaßen nicht existiert. Unter anderem in Anlehnung an den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg kann die Erheblichkeitsschwelle hier jedoch deutlich höher angesetzt werden als im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen, nämlich bei bis zu ca. 20 %.

Ein weiterer Aspekt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf eine Kommune ist die **landesplanerische Funktionszuweisung** (Verhältnis der Funktion von Ober-, Mittel- und Grundzentren zueinander): Während Grundzentren eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunk-

<sup>33</sup> vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich. BauR, Vol. 36, Nr. 11: S. 1723, 1725.

<sup>34</sup> BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

tionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzunehmen.<sup>35</sup> Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffenen Gemeinde ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.<sup>36</sup> So heißt es bei Uechtritz: „Die herrschende Meinung geht [...] zutreffend davon aus, dass bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinden zu berücksichtigen ist. Gemeindegebietsüberschreitende Wirkungen, die von der Rechtsordnung gewünscht werden, sind grundsätzlich nicht zu missbilligen. [...] Dem Ober- oder Mittelzentrum ist die Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches gerade aufgegeben.“ Allerdings kommt einem Grundzentrum weiterhin die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung zu. **Grundversorgung** ist dabei nicht nur als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs zu verstehen, sondern sie umfasst in gewissem Umfang auch die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.

---

<sup>35</sup> siehe dazu Blotevogel (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts. ARL-Forschungs- und Sitzungsberichte. Bd. 217: S. 29.

<sup>36</sup> sächs. OVG v. 26.05.1993 – I S 68/93 – LKV 1994, 116; Thüringer OVG v. 20.12.2004 – I N 1096, 03 – (<http://jurisweb.de/jurisweb/egi-bin/J2000cgi.sh>), BauR 2005/1216, 162-166 (Leitsatz); UPR 2005/399 (red. Leitsatz); ThürVBI 2005, 162-166; Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, 572, 580 f. unter Hinweis auf OVG NW, DÖV 1988, 843, 845; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. V 08.01.1999 – 8 B 12652/98 -, BauR 1999, 867; Halama, FS Schlichter (1995), S.201, 224 f.



## 7 Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der vorliegenden landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wird für die zu untersuchende Vorhabendimensionierung die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer **städtebaulichen** und **versorgungsstrukturellen Verträglichkeit** bewertet.

### 7.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein städtebaulich **realitätsnahes worst case-Szenario** der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen<sup>37</sup>. Zu diesem Zwecke werden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 3 und 4, **Annahmen zur Höhe des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes** gegenüber den im Untersuchungsgebiet lokalisierten Angebotsstrukturen getroffen:

- Den Berechnungen wurden die in Kapitel 3 (Tabelle 2) aufgelisteten, maximalen waren-gruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze des Planvorhabens zugrunde gelegt.
- Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Neubauvorhaben handelt, ist der gesamte prognostizierte warengruppenspezifische Umsatz des Planvorhabens in die Berechnung einzustellen.
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Kernsortiment Möbel durch einen besonders großen Einzugsbereich und eine entsprechende Streuung der Auswirkungen auszeichnet; allerdings ist im Hinblick auf die regionale Konkurrenzsituation und der avisierten Größenordnung des Vorhabens nicht zu erwarten, dass der Einzugsbereich wesentlich über den vorab definierten Untersuchungsraum hinausreichen wird. Aus diesem Grund wird der oben berechnete Vorhabenumsatz (vgl. Tabelle 2) in Gänze innerhalb des definierten Untersuchungsraumes umverteilt. Der **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatzanteil** in der Warengruppe Möbel ist demnach mit **100 %** angesetzt.

Die Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes ist Tabelle 2 in Kapitel 3 zu entnehmen.

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial in der Warengruppe Möbel (Einzugsgebiet Hauptsortiment) sowie in den oben aufgeführten Randsortimenten (Einzugsgebiet Nebensortimente) mit einer Einschätzung der möglichen städtebaulichen und/oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen dargestellt.

<sup>37</sup> vgl. Urteil des OVG NRW vom 02.10.2013 – 7 D 18/13.NE

## 7.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben

Die Realisierung des Planvorhabens und die Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in den Tabelle 5 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung des geplanten Vorhabens hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die in dem Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche** sowie die sonstigen Angebotsstandorte in **städtebaulich integrierten** und **nicht integrierten Streulagen** aufgeführt. Die Fachmarkttagglomerationen / Sonderstandorte

**Tabelle 5: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben im Kernsortiment Möbel – worst case**

Angebotsstandorte	Möbel; max. 5.200 m <sup>2</sup> Worst Case	
	<i>monetär; in Mio. Euro (gerundet)</i>	<i>maximaler Anteil am Be- standsumsatz der Betriebe</i>
<b>zentrale Versorgungsbereiche</b>		
Halle (Saale) – Hauptzentrum Altstadt	0,3	6 %
Halle (Saale) – Nebenzentrum Neustadt	0,6	6 %
Halle (Saale) – Nebenzentrum Südstadt	*	*
Eisleben	*	*
Merseburg – Innenstadt	*	*
Querfurt	*	*
Weißenfels	*	*
<b>integrierte Streulagen</b>		
Halle (Saale)	*	*
Eisleben	*	*
Merseburg	*	*
Weißenfels	*	*
<b>nicht integrierte Streulagen</b>		
Halle (Saale)	0,7	6 %
Gerbstedt	*	*
Merseburg	*	*
Mücheln	0,1	2 %
Salzatal	0,6	6 %
Sandersdorf-Brehna	*	*
Steigra	*	*
Weißenfels	*	*
<b>Fachmarkttagglomerationen / Sonderstandorte</b>		
Halle (Saale) – FMA Magdeburger Chaussee	*	*
Halle (Saale) – FMA Neustadt	0,4	6 %
Halle (Saale) – SO HEP	0,2	6 %

Eisleben – SO E3	*	*
Landsberg – SO Halle Center	2,0	5 %
Leuna – SO Leuna	1,8	2 %
Merseburg – SO Handelpark Meuschau	*	*
Merseburg – SO Merseburger Schloss-Passage	*	*
Teutschenthal – SO Ex-Praktiker	0,4	6 %
Weißenfels – SO Heuweg-Park	*	*
Weißenfels – SO Kaufland Weißenfels	*	*
Weißenfels – SO Leißling	*	*
Weißenfels – SO Weißenfels Ost	0,2	1 %
Wiedemar – SO Wiedemar	1,3	3 %
<b>Summe</b>	<b>9,4</b>	<b>3 %</b>

\* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar  
 Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Insgesamt lassen sich maximale Umsatzumverteilungsquoten von 6 % prognostizieren.
- In den meisten **zentralen Versorgungsbereichen** im Untersuchungsraum, in welchen ein untersuchungsrelevantes Angebot besteht, bewegen sich die Umsatzumverteilungen in dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment Möbel in einem **nicht nachweisbaren Bereich**. Nachweisbare Auswirkungen lassen sich lediglich für Standorte in der Stadt Halle (Saale) feststellen. Hier ergeben sich Umsatzumverteilungen für das **Hauptzentrum Altstadt** von ca. 6 %, was einem monetären Anteil von ca. 0,3 Mio. Euro ausmacht, sowie für das **Nebenzentrum Neustadt** von ca. 6 % und 0,6 Mio. Euro.
- Die höchsten **Umsatzumverteilungen von 6 %** werden für das Hauptzentrum Altstadt, das Nebenzentrum Neustadt, die Sonderstandorte Fachmarkttagglomeration Neustadt und Hallerischer Einkaufspark (HEP) sowie für nicht integrierte Lagen in Halle (Saale) und Salzatal sowie den Sonderstandort Ex-Praktiker in Teutschenthal prognostiziert. Für die übrigen Standorte werden Umsatzumverteilungsquoten von bis zu **max. 5 %** erwartet.
- Die höchsten **monetären Umsatzumverteilungen** lassen sich für Sonderstandorte in Landsberg (SO Halle Center; 2,0 Mio. Euro, 5 %), Wiedemar (SO Wiedemar; 1,3 Mio. Euro, 3 %) und Leuna (SO Leuna; 1,8 Mio. Euro, 2 %) prognostizieren.
- Für einen Großteil der Standorte lassen sich die Umsatzumverteilungsquoten nicht plausibel darstellen, da sie monetäre Werte von unter 100.000 Euro ergeben.

**Tabelle 6: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben in den Nebensortimenten – worst case**

(dargestellt ist jeweils der absolute und relative Maximalwert je Sortimentsgruppe und Angebotsstandort)

Angebotsstandorte	GPK / Haushaltswaren max. 450 m²		Lampen / Leuchten max. 450 m²		Bettwaren / Matratzen max. 150 m²		Teppiche max. 450 m²		Heimtextilien, Gardi- nen / Dekostoffe – max. 250 m²		Wohndekorations- artikel max. 450 m²	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
zentrale Versorgungsbereiche												
Halle (Saale) – Haupt- zentrum Altstadt	0,3	7 %	0,2	31 %	*	*	*	*	*	*	0,2	8 %
Halle (Saale) – Neben- zentrum Neustadt	0,2	11 %	0,2	30 %	*	*	*	*	*	*	0,1	14 %
Halle (Saale) – Neben- zentrum Südstadt	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
integrierte Streulagen												
Halle (Saale)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Fachmarkttagglomerationen / Sonderstandorte												
Halle (Saale) – FMA Magdeburger Chaus- see	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Halle (Saale) – FMA Neustadt	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Halle (Saale) – SO HEP	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Teutschenthal – SO Ex-Praktiker	*	*	0,2	30 %	*	*	0,2	50 %	0,1	12 %	*	*
nicht integrierte Streulagen												
Halle (Saale)	0,2	10 %	0,4	23 %	*	*	0,3	35 %	0,2	8 %	0,2	11 %
Salzatal	0,1	20 %	0,2	32 %	*	*	0,1	59 %	*	*	0,1	29 %
<b>Summe</b>	<b>0,1</b>	<b>10 %</b>	<b>1,3</b>	<b>28 %</b>	<b>0,3</b>	<b>7 %</b>	<b>0,7</b>	<b>46 %</b>	<b>0,5</b>	<b>11 %</b>	<b>0,9</b>	<b>12 %</b>

\* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Die Gravitationsrechnung für die Nebensortimente bezieht sich auf einen kleineren Untersuchungsraum mit weniger Angebotsstandorten. Folgende Ergebnisse sind im Hinblick auf die einzelnen Sortimente festzuhalten:

### **Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren**

- Die Sortimentsgruppe GPK / Haushaltswaren ist ein **zentrenrelevantes Sortiment**. Somit sind die Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf dieses Sortiment zu prüfen. Relevante Umsatzumverteilungen lassen sich für Standorte im Halleschen Stadtgebiet prognostizieren.
- Für das **Hauptzentrum Altstadt** werden Umsatzumverteilungsquoten von ca. **7 %** prognostiziert, was einem monetären Anteil von rd. **0,3 Mio. Euro** entspricht. Das Angebot in der Sortimentsgruppe GPK / Haushaltswaren verteilt sich in der Halleschen Innenstadt auf mehrere Anbieter.
- Eine höhere Umsatzumverteilungsquote wird für das **Nebenzentrum Neustadt** erwartet. Bei einer monetären Umverteilung von rd. **0,2 Mio. Euro** ergibt sich ein prozentualer Wert von ca. **11 %**.
- Zudem lassen sich mögliche Auswirkungen auf Standorte in **nicht integrierten Streulagen** in **Halle (Saale) (10 %; 0,2 Mio. Euro)** und **Salzatal (20 %; 0,1 Mio. Euro)** feststellen.

### **Lampen / Leuchten**

- Die Sortimentsgruppe Lampen / Leuchten zählt laut Hallescher Sortimentsliste zu den **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten**.
- Die in der Tabelle aufgeführten Zahlen zeigen auf, dass an mehreren Standorten innerhalb des Untersuchungsraums Auswirkungen möglich sind. Für die relativen Umsatzumverteilungen ergeben sich Werte von **über 20 %**, teilweise auch **über 30 %**. Ausgedrückt in monetäre Auswirkungen lassen sich Umverteilungen von **0,2 bis max. 0,4 Mio. Euro** errechnen.
- Zu den potenziell betroffenen Standorten zählen – neben den Halleschen zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Altstadt und Nebenzentrum Neustadt – Standorte in **nicht integrierten Streulagen** in Halle (Saale) und Salzatal sowie der **Sonderstandort** Ex-Praktiker in Teutschenthal.

### **Bettwaren / Matratzen**

- Die Sortimentsgruppe Bettwaren / Matratzen zählt laut Hallescher Sortimentsliste ebenfalls zu den **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten**.
- Mit Blick auf die einzelnen Angebotsstandorte im Untersuchungsraum lassen sich die potenziellen Umsatzumverteilungen **nicht plausibel nachweisen**, da sie sich jeweils unter einem Wert von 100.000 Euro ergeben würden.

### Teppiche (Einzelware)

- Auch das Sortiment ist laut Hallescher Sortimentsliste **nicht-zentrenrelevant**.
- Nachweisbare Auswirkungen lassen sich für die Standorte in **nicht-integrierten Streulagen** in Halle (Saale) und Salzatal sowie am **Sonderstandort** in Teutschenthal prognostizieren. Die monetären Umsatzumverteilungen von **0,1 bis max. 0,3 Mio. Euro** lassen sich prozentual durch Werte **zwischen 30 % und 60 %** ausdrücken.

### Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe

- In der Halleschen Sortimentsliste ist die Sortimentsgruppe Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe in der Liste der **zentrenrelevanten Sortimente** geführt.
- Umsatzumverteilungen für diese Warengruppe sind an lediglich zwei Standorten feststellbar. Zum einen sind dies Standorte in **nicht integrierten Streulagen in Halle (Saale) (8 %; 0,2 Mio. Euro)**, zum anderen ist dies der **Sonderstandort Ex-Praktiker in Teutschenthal (12 %; 0,1 Mio. Euro)**.
- Mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht nachweisbar festzustellen.

### Wohndekorationsartikel

- Auch das Sortiment Wohndekorationsartikel ist laut Hallescher Sortimentsliste ein **zentrenrelevantes Sortiment**, so dass vor allem Prüfbedarf hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche besteht.
- Neben möglichen Auswirkungen auf die Anbieter in **nicht integrierten Streulagen in Halle (Saale) (11 %; 0,2 Mio. Euro)** und **Salzatal (29 %; 0,1 Mio. Euro)** sind insbesondere Anbieter in den Halleschen zentralen Versorgungsbereichen betroffen.
- Für das **Hauptzentrum Altstadt** wird eine Umsatzumverteilungsquote von **8 %** prognostiziert, was einem monetären Anteil von ca. **0,2 Mio. Euro** entspricht. Eine deutlichere Betroffenheit ist für das Nebenzentrum Neustadt feststellbar. Hier werden monetäre Umsatzumverteilungen von rund 0,1 Mio. Euro erwartet, die sich in einem prozentualen Wert von **14 %** niederschlagen.

## 8 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

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

### 8.1 Auswirkungen auf die Stadt Halle (Saale)

#### Hauptsortiment Möbel

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Standorte im Halleschen Stadtgebiet lassen sich im Bereich Möbel wie folgt bewerten.

#### *Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche*

- In der untersuchungsrelevanten Warengruppe Möbel ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Halle (Saale) rechnerisch nachweisbare Umsatzumverteilungen.
- Diese liegen für das **Hauptzentrum Altstadt** (u. a. Einrichtungshaus Reinicke & Andag) bei einem prozentualen Wert von ca. **6 % (0,3 Mio. Euro)**, für das **Nebenzentrum Neustadt** (u. a. Helü Möbel) werden rd. **6 %** prognostiziert (**0,6 Mio. Euro**). Für das Nebenzentrum Südstadt ergeben sich keine rechnerisch nachweisbaren Auswirkungen.
- Diese potenziellen Umsatzumverteilungen lassen für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche für das Hauptsortiment Möbel nicht auf absatzwirtschaftliche Auswirkungen schließen, die in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen umschlagen könnten.

#### *Versorgungsstrukturelle Auswirkungen*

- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Halle ergeben sich an fünf weiteren Standorten potenzielle Umsatzumverteilungsquoten von **6 %** in der Warengruppe Möbel.
- Eine Betroffenheit von jeweils ca. **6 %** lässt sich an den Sonderstandorten **Fachmarkttagglomeration Neustadt** (rd. **0,4 Mio. Euro** monetäre Umsatzumverteilung) (SB-Möbel Boss, Posten Fuxx) und **Halleschem Einkaufspark (HEP)** (ca. **0,2 Mio. Euro**) (u. a. Multipolster) prognostizieren. Ebenfalls rund **6 %** Umsatzumverteilung (rd. **0,8 Mio. Euro**) wird für Standorte in **nicht integrierten Streulagen** (u. a. Wohnzentrum Lührmann) im Halleschen Stadtgebiet erwartet.
- Andere Standorte innerhalb Halles weisen nur marginale Umsatzumverteilungen auf, die rechnerisch nicht plausibel nachweisbar sind.
- Insgesamt lassen die maximalen Umsatzumverteilungsquoten von **6 %** nicht auf absatzwirtschaftliche Auswirkungen schließen, die negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zur Folge hätten.

### **Nebensortimente**

Für die Nebensortimente werden mögliche Umsatzumverteilungen in einem kleineren Einzugsbereich berechnet. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die einzelnen Standorte in Halle (Saale) lassen sich für die untersuchungsrelevanten Nebensortimente wie folgt bewerten.

#### ***Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche***

- In einigen der untersuchungsrelevanten Nebensortimente ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Halle (Saale) rechnerisch nachweisbare Umsatzumverteilungen.

### **Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren**

- In der zentrenrelevanten Sortimentsgruppe **GPK / Haushaltswaren** ergeben sich sowohl für das **Hauptzentrum Altstadt (7 %; 0,3 Mio. Euro)** als auch für das **Nebenzentrum Neustadt (11 %; 0,2 Mio. Euro)** relevante Umsatzumverteilungsquoten.
- Insbesondere für das Nebenzentrum Neustadt (Tedi, Helü Möbel, Mäc Geiz, Nanu Nana) sind dementsprechend **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht auszuschließen**.
- Für das **Nebenzentrum Südstadt** (Dänisches Bettenlager) ergeben sich keine rechnerisch nachweisbaren Auswirkungen.
- Da ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen – in erster Linie für die Angebote im Nebenzentrum Neustadt – nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine **Reduzierung** der bisher überprüften maximalen Verkaufsfläche notwendig.

### **Lampen / Leuchten**

- Für die nicht-zentrenrelevante Sortimentsgruppe **Lampen / Leuchten** ergeben sich für das Hauptzentrum Altstadt eine Umsatzumverteilungsquote von **31 %** bzw. **0,2 Mio. Euro** sowie für das Nebenzentrum Neustadt **30 %** und **0,2 Mio. Euro**.
- Absatzwirtschaftlich negative Auswirkungen können nicht ausgeschlossen werden. Allerdings ist hier anzumerken, dass durch ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können.
- Negative, insbesondere städtebauliche, Auswirkungen im Hinblick auf das Sortiment Lampen / Leuchten sind für die zentralen Versorgungsbereiche folglich nicht zu erwarten.

### **Bettwaren / Matratzen; Teppiche; Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe**

- Für die Sortimentsgruppen Bettwaren / Matratzen, Teppiche und Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe können potenzielle Umsatzumverteilungen auf zentrale Versorgungsbereiche in



Halle (Saale) durch die Realisierung des Planvorhabens nachgewiesen werden. Sie marginalen Umsatzumverteilungen von Werten unter 100.000 Euro lassen nicht auf absatzwirtschaftliche Auswirkungen schließen. Somit sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Hinblick auf die oben genannten Sortimente zu erwarten.

### **Wohndekorationsartikel**

- Auch in der zentrenrelevanten Sortimentsgruppe **Wohndekorationsartikel** ergeben sich sowohl für das **Hauptzentrum Altstadt (8 %; 0,2 Mio. Euro)** als auch für das **Nebenzentrum Neustadt (14 %; 0,1 Mio. Euro)** relevante Umsatzumverteilungsquoten.
- Vor allem für das Nebenzentrum Neustadt (Helü Möbel, Nanu Nana, Tedi, Mäc Geiz) ist dementsprechend ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht auszuschließen**.
- Da ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen – insbesondere für die Angebote im Nebenzentrum Neustadt – nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine **Reduzierung** der bisher überprüften maximalen Verkaufsfläche notwendig.

### ***Versorgungsstrukturelle Auswirkungen***

- In einem Teil der untersuchungsrelevanten Nebensortimente ergeben sich für Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Halle (Saale) rechnerisch nachweisbare Umsatzumverteilungen.
- **GPK / Haushaltswaren:** Die Auswirkungen im Bereich dieser Sortimentsgruppe auf die Angebote in nicht integrierten Streulagen in Halle (Saale) (10 %; 0,2) sind im Hinblick auf die Zentrenrelevanz der Sortimentsgruppe nicht relevant.
- **Lampen / Leuchten:** Im Bereich der Sortimentsgruppe Lampen / Leuchten werden für nicht integrierte Streulagen in Halle (Saale) Umsatzumverteilungen von ca. 23 % bzw. 0,4 Mio. Euro prognostiziert. Diese nachweisbaren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beziehen sich jedoch ausschließlich auf die Nebensortimente von Möbelanbietern und sonstigen Fachhändlern (Wohnzentrum Lührmann, Tedox) und sind im Hinblick auf städtebaulich negative Auswirkungen nachrangig zu betrachten.
- **Bettwaren / Matratzen:** In der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppe Bettwaren / Matratzen ergeben sich für Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Halle (Saale) keine rechnerisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen. Ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ist folglich nicht zu erwarten.
- **Teppiche:** Mögliche Umsatzumverteilungsquoten von 35 % bzw. 0,3 Mio. Euro lassen sich für nicht integrierte Streulagen in der Stadt Halle (Saale) nachweisen. Diese nachweisbaren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beziehen sich jedoch auch für dieses Sortiment auf die Nebensortimente von Möbelanbietern und sonstigen Fachhändlern (Wohnzentrum Lühr-

mann, Tedox). Im Hinblick auf städtebauliche negative Auswirkungen sind diese Umsatzumverteilungen daher differenziert zu betrachten.

- **Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe:** Mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind im Bereich Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe mit ca. 8 % bzw. 0,2 Mio. Euro Umsatzumverteilungen für nicht integrierte Streulagen in Halle (Saale) nachweisbar. Da das Sortiment als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft ist, sind die potenziellen Auswirkungen an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche als städtebaulich nachrangig zu betrachten.
- **Wohndekorationsartikel:** Ähnlich wie bei der Sortimentsgruppe Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe verhält es sich im Hinblick auf Wohndekorationsartikel. In nicht integrierten Streulagen in Halle (Saale) werden Umsatzumverteilungen für dieses Sortiment von ca. 11 % bzw. 0,2 Mio. Euro prognostiziert. Durch die Zentrenrelevanz des Sortiments sind diese möglichen Auswirkungen auf Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vernachlässigend zu betrachten.

Die errechneten Umsatzumverteilungsquoten für das Hauptsortiment Möbel sowie die untersuchungsrelevanten Nebensortimente lassen für die Standorte in der Stadt Halle (Saale) teilweise absatzwirtschaftliche Auswirkungen erwarten, die in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen umschlagen könnten. Dahingehend ist zu empfehlen, die ursprünglich überprüften maximalen **Verkaufsflächen in den zentrenrelevanten Sortimenten GPK / Haushaltswaren und Wohndekorationsartikel auf ein verträgliches Maß zu reduzieren**, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern.

## 8.2 Auswirkungen auf die Umlandkommunen

### Hauptsortiment Möbel

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Standorte in den Umlandkommunen der Stadt Halle (Saale) lassen sich im Bereich Möbel wie folgt bewerten.

#### *Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche*

In den Umlandkommunen der Stadt Halle (Saale) ergeben sich in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Möbel keine rechnerisch nachweisbaren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

#### **Versorgungsstrukturelle Auswirkungen**

- Maximale Umsatzumverteilungsquoten für die Umlandkommunen ergeben sich in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Möbel zwischen 1-6 %. Monetär ausgedrückt ergeben sich für diese Umverteilungsquoten Werte zwischen 0,1 und 2,0 Mio. Euro. Diese rechnerisch nachweisbare Betroffenheit ergibt sich gegenüber Anbietern in städtebaulich nicht integrierten Streulagen sowie an Sonderstandorten.

- Potenziell betroffene Standorte außerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) sind v. a. Salzatal (Sconto Möbel sofort) und Teutschenthal (Roller). Das Kernsortiment ist hier bis maximal 6 % betroffen. **Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind allerdings grundsätzlich auszuschließen.**
- Die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten von 6 % lassen jedoch nicht auf städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen schließen.

### Nebensortimente

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Standorte in den Umlandkommunen der Stadt Halle (Saale) (Salzatal, Teutschenthal) lassen sich in den untersuchungsrelevanten Nebensortimenten wie folgt bewerten.

#### *Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche*

In den beiden Umlandkommunen Halles, die zusammen mit der Stadt Halle (Saale) den Untersuchungsraum für die Nebensortimente darstellen, sind keine zentralen Versorgungsbereiche definiert. Eine Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche im Hinblick auf die Nebensortimente des Planvorhabens ist aus diesem Grund nicht gegeben.

### Versorgungsstrukturelle Auswirkungen

- Im Hinblick auf die beiden Angebotsstandorte in den Umlandkommunen lassen sich teilweise Umsatzumverteilungen durch das avisierte Planvorhaben feststellen.
- **GPK / Haushaltswaren:** Die möglichen Umsatzumverteilungsquoten für die Anbieter in nicht integrierten Streulagen in Salzatal (20 % ; 0,1 Mio. Euro) sind im Hinblick auf die Zentrenrelevanz des Sortiments GPK / Haushaltswaren nicht relevant.
- **Lampen / Leuchten:** In der Sortimentsgruppe Lampen / Leuchten werden Umsatzumverteilungen am Sonderstandort Ex-Praktiker in Teutschenthal von bis zu 30 % bzw. 0,2 Mio. sowie in nicht integrierten Streulagen in Salzatal von 32 % bzw. 0,2 Mio. Euro erwartet. Diese Auswirkungen beziehen sich jedoch ausschließlich auf Anbieter mit Lampen / Leuchten als Nebensortiment, so dass negative städtebauliche Auswirkungen durch das Planvorhaben auszuschließen sind.
- **Bettwaren / Matratzen:** Für die untersuchungsrelevante Sortimentsgruppe Bettwaren / Matratzen ergeben sich für die Angebotsstandorte in den Umlandkommunen der Stadt Halle (Saale) im abgegrenzten Untersuchungsraum lediglich marginale und rechnerisch nicht nachweisbare Umsatzumverteilungen. Somit ist ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.
- **Teppiche:** Für das Sortiment Teppiche (Einzelware) werden Umsatzumverteilungen am Sonderstandort Ex-Praktiker in Teutschenthal von bis zu 50 % bzw. 0,2 Mio. sowie in nicht integrierten Streulagen in Salzatal von 59 % bzw. 0,1 Mio. Euro prognostiziert. Diese Auswirkungen beziehen sich jedoch ausschließlich auf Anbieter mit Teppichen als Nebensortiment

von beispielsweise Möbelhäusern, so dass negative städtebauliche Auswirkungen durch das Planvorhaben nicht erwartet werden.

- **Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe:** Außerhalb Halles werden für die Sortimentsgruppe Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe potenzielle Auswirkungen auf den Sonderstandort Ex-Praktiker in Teutschenthal mit ca. 12 % bzw. 0,1 Mio. Euro erwartet. Durch die Zentrenrelevanz des Sortiments sind die möglichen Auswirkungen nicht relevant.
- **Wohndekorationsartikel:** Für das Sortiment Wohndekorationsartikel ergeben sich potenzielle Auswirkungen von ca. 29 % bzw. 0,1 Mio. Euro in nicht integrierten Streulagen in Salzatal. Da jedoch auch Wohndekorationsartikel zur Liste der zentrenrelevanten Sortimente zählen, sind diese Auswirkungen im Hinblick auf das Planvorhaben nicht relevant.

Die errechneten Umsatzumverteilungsquoten für das Hauptsortiment Möbel sowie die untersuchungsrelevanten Nebensortimente lassen für einige Standorte innerhalb der abgegrenzten Untersuchungsräume teilweise absatzwirtschaftliche Auswirkungen erwarten. Ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ist jedoch für die einzelnen Sortimente – wie oben separat aufgeführt – nicht zu erwarten.

### 8.3 Reduzierte Verkaufsflächen zentrenrelevanter Nebensortimente – Ergebnisse der Berechnungen

Für die zentrenrelevanten Sortimente Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren sowie Wohndekorationsartikel ergeben sich – insbesondere im Hinblick auf das Nebenzentrum Neustadt – absatzwirtschaftliche Auswirkungen, bei denen ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen nicht ausgeschlossen werden kann. Dahingehend wurden die ursprünglich überprüften maximalen Verkaufsflächen von jeweils 450 m<sup>2</sup> in den beiden Sortimentsgruppen auf ein **verträgliches Maß reduziert**. Bei einer Reduzierung der Verkaufsflächen in den Sortimentsgruppen GPK / Haushaltswaren und Wohndekorationsartikel um jeweils 150 m<sup>2</sup> auf **max. 300 m<sup>2</sup>** pro Sortimentsgruppe, ergeben sich folgende Umsatzumverteilungen:

**Tabelle 7: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – reduzierte Verkaufsflächen**

Angebotsstandorte	GPK / Haushaltswaren max. 300 m <sup>2</sup> Worst Case		Wohndekorationsartikel max. 300 m <sup>2</sup> Worst Case	
	<i>abs.</i>	<i>in %</i>	<i>abs.</i>	<i>in %</i>
zentrale Versorgungsbereiche				
Halle (Saale) – Hauptzentrum Altstadt	0,2	4 %	0,2	5 %
Halle (Saale) – Nebenzentrum Neustadt	0,1	7 %	*	*
Halle (Saale) – Nebenzentrum Südstadt	*	*	*	*
integrierte Streulagen				
Halle (Saale)	*	*	*	*

Fachmarkttagglomerationen / Sonderstandorte				
Halle (Saale) – FMA Magdeburger Chaussee	*	*	*	*
Halle (Saale) – FMA Neustadt	*	*	*	*
Halle (Saale) – SO HEP	*	*	*	*
Teutschenthal – SO Ex-Praktiker	*	*	*	*
nicht integrierte Streulagen				
Halle (Saale)	0,1	7 %	0,1	8 %
Salzatal	*	*	*	*
<b>Summe</b>	<b>0,7</b>	<b>7 %</b>	<b>0,6</b>	<b>8 %</b>

\* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar  
 Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Die ursprünglich angenommenen maximalen Verkaufsflächen von 450 m<sup>2</sup> für die Sortimentsgruppen **GPK / Haushaltswaren** und **Wohndekorationsartikel** wurden jeweils auf **maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** pro Sortimentsgruppe reduziert. In Bezug auf potenzielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche fallen die Umsatzumverteilungsquoten nun moderater aus.

Im Bereich **GPK / Haushaltswaren** ist von maximalen Umsatzumverteilungsquoten von ca. **4 %** im **Hauptzentrum Altstadt** auszugehen, was einem monetären Anteil von rd. **0,2 Mio. Euro** entspricht. Für das **Nebenzentrum Neustadt** ergeben sich in dieser Warengruppe maximale Umsatzumverteilungen von ca. **7 %** bzw. **0,1 Mio. Euro**. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Umverteilungen auf mehrere Anbieter an den einzelnen Standorten auswirken und in der Summe die hier angegebenen Werte erreichen. Ein Umschlagen dieser möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ist anhand der errechneten Umsatzumverteilungen mit reduzierten Verkaufsflächengrößen nicht zu erwarten.

Für das Sortiment **Wohndekorationsartikel** werden lediglich Umsatzumverteilungsquoten für das **Hauptzentrum Altstadt** erwartet. Diese erreichen einen maximalen prozentualen Wert von ca. 5 % bzw. einem monetären Wert von rd. 0,2 Mio. Euro. Ein Umschlagen in städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

Potenziell betroffene Standorte in nicht integrierten Streulagen in Halle (Saale) sind aufgrund der Zentrenrelevanz der Sortimentsgruppen für das Vorhaben nicht relevant.

Für die zentrenrelevanten Sortimente GPK / Haushaltswaren sowie Wohndekorationsartikel sind in Bezug auf das Planvorhaben maximale Verkaufsflächen der Nebensortimente von jeweils 300 m<sup>2</sup> möglich.

## 9 Fazit

Die vorliegende städtebauliche Verträglichkeitsanalyse untersucht die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten **Ansiedlung des Möbelmarktes Mömax** in der Stadt Halle (Saale) mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup>, wobei maximal 800 m<sup>2</sup> auf zentrenrelevante Randsortimente entfallen sollen. Der Vorhabenstandort befindet sich im westlichen Halleschen Stadtgebiet in der Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Neustadt, welcher einen Vorrangstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel darstellt.

Die Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens erfolgte auf Basis einer Prognose der warengruppenspezifischen Umsatzumverteilungen, die das Vorhaben in Abhängigkeit von seiner Dimensionierung in Halle (Saale) und Umland auslösen wird. Verwendet wurde ein **modifiziertes Gravitationsmodell** nach Huff, in das verschiedene angebots- und nachfrageseitige Kennwerte eingestellt wurden.

Gemäß den durchgeführten Analysen wird das Vorhaben ein **regionales Einzugsgebiet** erschließen. Der Untersuchungsraum wurde in Anlehnung an die 30 Pkw-Minuten-Isochrone um das Vorhaben definiert. Für die Analysen im Hinblick auf die Nebensortimente des Vorhabens wird von einem kleineren Einzugsgebiet (ca. 15 Pkw-Minuten) ausgegangen. Als größte Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsraumes fungieren Ikea und Möbel Höffner in Leuna, Möbel Kraft in Landsberg sowie Möbel Porta in Wiedemar. Im Sinne der rechtlich geforderten realitätsnahen worst case-Betrachtung und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum wurde eine **vollständige Umverteilung** innerhalb des Untersuchungsraumes in Höhe von **100 %** des Vorhabenumsatzes unterstellt.

Im Bereich Möbel sind negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf Grundlage der errechneten potenziellen Umsatzumverteilungsquoten im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Potenziell betroffene Standorte außerhalb des Stadtgebietes von Halle (Saale) sind v. a. Salzatal (Sconto Möbel sofort) und Teutschenthal (Roller). Das Kernsortiment ist hier bis maximal 6 % betroffen, so dass **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen allerdings grundsätzlich auszuschließen** sind. Die übrigen potenziell betroffene Sortimentsgruppen sind Nebensortimente, wodurch ebenfalls negative Auswirkungen städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Art auszuschließen sind.

Im Ergebnis der vertiefenden Bewertung sind **negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO weder in der Stadt Halle (Saale) noch den Umlandkommunen zu erwarten**.

Die Überprüfung des geplanten Vorhabens mit den bestehenden Zielen und Grundsätzen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Halle (Saale) kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben sowohl mit den Zielen als auch mit den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel sein kann, wenn die zentrenrelevanten Nebensortimente auf eine maximale Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Dies steht bislang im Gegensatz zu den vom Betreiber geforderten maximal 800 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Randsortimente.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen für das geplante Vorhaben – die Realisierung eines Möbelmarktes Mömax in Halle (Saale) Neustadt.

Hierbei handelt es sich **nicht** um Verkaufsflächenanteile, die **additiv zu verstehen sind**. Vielmehr handelt es sich um einen Flächenpool mit maximalen Verkaufsflächen für die einzelnen Warengruppen, aus dem sich die Sortimentsstruktur des Möbelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup>, von denen maximal 700 m<sup>2</sup> auf zentrenrelevante Nebensortimente entfallen, zusammensetzen kann.

**Tabelle 8: Maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächen**

Waren- / Sortimentsgruppe	ursprünglich eingestellte Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	maximal verträgliche Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )
Möbel	5.200	5.200
GPK / Haushaltswaren	450	300
Lampen / Leuchten	450	450
Bettwaren / Matratzen	150	150
Teppiche	450	450
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	250	250
Wohndekorationsartikel	450	300

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte; gerundete Werte

Unter diese Waren- bzw. Sortimentsgruppen fallen folgende Sortimente:

**Tabelle 9: Sortimentsliste Mömax in Halle (Saale)**

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
<b>Überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>		
Möbel	Möbel	Antiquitäten, Bad-, Büro, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenrost; Küchenmöbel inkl. Elektroein- und -anbaugeräte*

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
GPK / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	<b>GlasPorzellanKeramik</b> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). Haushaltswaren (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.). KEIN GPK: Blumentöpfe und Vasen = Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor); Terrakotta, Übertöpfe u. Pflanzschalen für Außen = Gartenartikel und -geräte.
Elektro / Leuchten	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten inkl. Zubehör
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner; Matratzen; [Lattenroste = Möbel]
	Teppiche	NUR abgefasste Einzelteppiche wie Perser, Brücken, Läufer, Matten oder Vorleger. Teppichböden zum Verlegen (Rollware) = bau-marktspezifisches Sortiment (Bodenbeläge)
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), Zubehör für Gardinen und Dekostoffe, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflegen, dekorative Decken und Kissen
	Wohndekorationsartikel**	Kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen. KEIN GPK/Haushaltswaren

Quelle: eigene Zusammenstellung

\* der Verkauf von Elektrogroß- und Elektrokleingeräten ist ausschließlich im Zusammenhang von Küchen(-möbeln) möglich, sofern diese als Ein- und Anbaugeräte in Möbelstücke integriert sind und nicht auf einer separaten Verkaufsfläche angeboten werden

\*\* im Rahmen der Überarbeitung des Sortimentschlüssels haben sich teilweise Änderungen in den Bezeichnungen ergeben; Wohndekorationsartikel entsprechen den in der Halleschen Sortimentsliste aufgeführten Wohneinrichtungsartikeln



## Verzeichnisse

---

### Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Halle (Saale) .....	17
Karte 2:	Abgrenzung der Untersuchungsräume .....	22

### Tabellen

Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung .....	10
Tabelle 2:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Planvorhabens.....	19
Tabelle 3:	Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum .....	21
Tabelle 4:	Verkaufsflächen und Umsätze im Untersuchungsraum in der Warengruppe Möbel .....	24
Tabelle 5:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben im Kernsortiment Möbel – worst case .....	34
Tabelle 6:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben in den Nebensortimenten – worst case (dargestellt ist jeweils der absolute und relative Maximalwert je Sortimentsgruppe und Angebotsstandort) .....	36
Tabelle 7:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – reduzierte Verkaufsflächen .....	44
Tabelle 8:	Maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächen .....	47
Tabelle 9:	Sortimentsliste Mömax in Halle (Saale).....	47