

## 6. Zusammenfassung

Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der geplanten Verlagerung des Globus SB-Warenhauses an den Standort Dieselstraße resultieren können, zusammengefasst.

- Die Firma Globus betreibt langjährig im **Halleschen Einkaufspark** (HEP) an der Leipziger Chaussee ein zweigeschossiges SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.320 m<sup>2</sup>. Die flächenseitigen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung sind für Globus im HEP als eingeschränkt zu bewerten, da sich notwendige Bereiche wie eine Backwaren- und Fleischereiabteilung (Produktion) oder ein betriebseigenes SB-Restaurant bezüglich der eingeschränkten baulichen Gegebenheiten nicht entwickeln lassen. Da sich Globus zu dem Standort Halle bekennt, soll das SB-Warenhaus an den naheliegenden Standort Dieselstraße im Stadtviertel Damaschkestraße (Bezirk Süd) verlagert werden.
- Auf dem Projektareal, das eine Grundstücksgröße von rd. 90.000 m<sup>2</sup> besitzt, befindet sich derzeit u.a. ein leerstehender Baumarkt (Hela), der im Zuge der Projektentwicklung durch den Neubau des SB-Warenhauses ersetzt werden soll. Die **Verkaufsfläche des SB-Warenhauses** (rd. 8.570 m<sup>2</sup>) wird dabei um rd. 750 m<sup>2</sup> gegenüber der jetzigen Fläche im HEP verringert.
- In der Shopzone (Vorkassenzone) des Globus-Marktes werden weitere Flächen entwickelt. Für **kleinformatige Einzelhandelsbetriebe** (u.a. Bäcker, Fleischer, Apotheke, Zeitschriften-/ Lotto-Toto/ Tabakwaren-Laden, Mobilfunkshop, Blumenladen) ist eine Verkaufsfläche von rd. 600 m<sup>2</sup> geplant. Bei den sonstigen bzw. einzelhandelsfremden Nutzungen von rd. 900 m<sup>2</sup> sollen verschiedene Dienstleistungsangebote (bspw. Reinigung, Post, Finanzdienstleistungen, Schlüsseldienst, Reisebüro) und eine betriebseigene Gastronomie errichtet werden.
- Das **Vorhabengrundstück** an der Dieselstraße wird u.a. durch diverse brachliegende Gewerbeimmobilien belegt. Hierbei handelt es sich u.a. um einen Baumarkt und verschiedene Lagergebäude, die sich in einem maroden bzw. ruinösen Zustand befinden und in ihrem derzeitigen Zustand nicht nutzbar sind. Mit der avisierten Inwertsetzung des Projektareals wird sowohl eine Neuordnung als auch eine städtebauliche Aufwertung dieses Gebietes erreicht, das am östlichen Eingangsbereich des Stadtteils Damaschkestraße liegt.
- Der Standort ist durch eine gute **verkehrliche Erreichbarkeit** bezüglich der direkten Lage an der Dieselstraße geprägt, die eine leistungsfähige Verbindungsstraße zwischen der Merseburger Straße (B 91) und der Europachaussee bzw. der Leipziger Chaussee (B 6) darstellt. Die **ÖPNV-Anbindung** wird durch eine Bushaltestelle vor dem Projektgrundstück und durch Straßenbahnhaltestellen an der naheliegenden Merseburger Straße gewährleistet. Die **fußläufige Erreichbarkeit** ist aus der Umgebung barrierefrei möglich, da eine direkte Anbindung bzw. eine beidseitige Wegebeziehung in Form eines kombinierten Fuß-/ Fahrradwegs entlang der Dieselstraße besteht.
- Der Projektstandort weist in seinem fußläufigen Umfeld (Laufwege bis 800 m) mit ca. 4.600 Personen ein relativ hohes **Bevölkerungspotenzial** auf, was auf die Mantelbevölkerung insbesondere in den nord- und südwestlich des Projektstandortes angrenzenden Wohnquartieren zurückzuführen ist. Die Einwohnerzahl im Nahbereich des Standortes entspricht rd. 55 % der Einwohner des Stadtviertels Damaschkestraße, sodass ein großer Teil der Bewohner den Vorhabenstandort fußläufig erreichen kann.
- Die Stadt Halle verfügt aktuell über eine **Einzelhandelsfläche von rd. 367.000 m<sup>2</sup>**, was einer einwohnerbezogenen Verkaufsflächendichte von rd. 1,6 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner entspricht. Der Lebensmittelhandel nimmt mit rd. 131.300 m<sup>2</sup> einen Verkaufsflächenanteil von rd. 36 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein. Die Verkaufsflächendichte des Lebensmittelhandels von rd. 0,55 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner weist auf ein flächenseitig gut ausgeprägtes Angebot hin. Insbesondere bezüglich der **Durchmischung der einzelnen Betriebsformen** und der breiten Streuung des Angebots über das Hallenser Stadtgebiet ist ein ausgewogenes Versorgungsangebot vorhanden,

dass vor allem durch eine große Bandbreite von großformatigen Lebensmittelmärkten gekennzeichnet ist. Der Hallenser Lebensmittelhandel kann derzeit eine Zentralität von rd. 110 erreichen, so dass die lokalen Lebensmittelhändler einen Kaufkraftzufluss nach Halle erzeugen.

- Das projektierte Globus SB-Warenhaus wird sein **Einzugsgebiet** gegenüber dem derzeitigen Standort nur unwesentlich verändern. Der Einzugsbereich umfasst die Stadt Halle und Teile von angrenzenden Gemeinden, wobei der Bereich insbesondere durch bestehende Konkurrenzbetriebe und die Erreichbarkeit limitiert wird. Insgesamt leben in dem Marktgebiet von Globus rd. 262.000 Personen, die über ein Ausgabevolumen im Lebensmittelbereich von rd. 547 Mio. EUR verfügen.
- Auf Basis der derzeit erzielten Marktdurchdringung von Globus ist unter Berücksichtigung der neu geplanten Flächen an dem Standort Dieselstraße von einem durchschnittlichen **Marktanteil** von 8 bis 9 % des relevanten Nachfragevolumens auszugehen. Der Hauptumsatz wird mit dem Food-Sortiment getätigt, da die Flächenleistung der Non-Food-Sortimente deutlich abfällt. Es ist ein Gesamtumsatz von rd. 49 Mio. EUR zu erwarten.
- Der Umzug des Globus SB-Warenhauses von dem Standort HEP in die Dieselstraße ist nicht als „reine“ Verlagerung zu sehen. Bei der zu erwartenden Absiedlung von Globus aus dem HEP ist baurechtlich eine Nachnutzung des Standortes mit Lebensmitteleinzelhandel weiter möglich, da die entsprechende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit mit der bloßen Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird. Die durchgeführten Berechnungen basieren methodisch auf einer **Neuansiedlung**, wobei unterstellt wurde, dass die Globus-Fläche im HEP durch ein vergleichbares Lebensmittelkonzept genutzt wird.
- Durch die avisierte Verlagerung des Globus-Marktes werden **vorhabeninduzierte Umsatzumverlagerungen** im Sortiment Food/Non-Food I von durchschnittlich rd. 7 % des Bestandsumsatzes des Hallenser Lebensmittelhandels ausgelöst. Maßgeblich hiervon wäre ein im HEP bestehendes SB-Warenhaus betroffen, sodass der Weiterbetrieb eines Lebensmittelmarktes (bzw. die Wiederansiedlung) in der bestehenden Größe nicht möglich bzw. realistisch ist. Durch die Absiedlung des Globus-Marktes aus dem HEP werden sich jedoch **keine städtebaulichen Schädigungen** auf das Ortsbild ergeben, da der bestehende Markt bzw. die Mall des HEP nach innen gerichtet ist, so dass Austauschbeziehungen zum Umfeld oder auch Sichtbeziehung grundsätzlich nicht bestehen. Ferner handelt es sich um einen dezentralen Standort, der weder in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich liegt, noch der verbrachnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dient.
- Eine negative Beeinträchtigung des HEP ist unter dem Blickwinkel der im Hallenser Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Entwicklungsziele zu sehen. Gemäß diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept soll der ausgewiesene Sonderstandort HEP möglichst für großflächige und flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** genutzt werden. Demnach wird ein Rückzug von Globus diesem im Zentrenkonzept formulierten Ziel entsprechen.
- Ein vollständiger Angebotsverlust des HEP im Segment des Lebensmittelhandels ist trotz der Absiedlung des Globus-Marktes nicht zu erwarten, da der im HEP bestehende Aldi-Markt die Lebensmittelversorgung darstellen kann. Weiterhin ist die **Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes im HEP** möglich, wobei die Flächendimensionierung deutlich unterhalb der aktuellen Globus-Bestandsfläche liegen wird. Sollte eine Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes im HEP nicht möglich sein bzw. nicht erfolgen, werden sich die dargestellten Umsatzverluste auf die lokalen Anbieter deutlich minimieren, da es sich in dem Fall um eine reine Flächenverlagerung handeln würde.
- Im Segment des Non-Food II sind nur geringfügige Umsatzverluste für die betroffenen Bestandsbetriebe zu erwarten, was auch unter dem Aspekt der **Verkleinerung der gesamten Non-Food II-Fläche** um rd. 870 m<sup>2</sup> zu sehen ist. Wie im Food-/ Non-Food I-Bereich werden die Umsätze größtenteils vom dem Lebensmittelmarkt vom Standort HEP abgezogen. In den Non-Food II-Bereichen ist jedoch prinzipiell **kein Verlust der Versorgungsfunktion des HEP** zu erwarten, da zahlreiche weitere Fachanbieter unterschiedlichster Branchen diese Absiedlung auffangen können.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Verlagerung des Globus-Marktes werden **keine negativen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche** in Halle nach sich ziehen. Insbesondere sind keine funktionsschädigenden Auswirkungen auf die naheliegenden zentralen Versorgungsbereiche in den Bezirken Süd (NZ Südstadt, NVZ Ammendorf, Vogelweide, Silberhöhe, Diesterwegstraße) und Ost (NVZ Büschdorf) zu erwarten. Dies betrifft sowohl Handelsbetriebe, die Sortimente des Food/Non-Food I als auch Sortimente des Non-Food II führen.
- Die monetären Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Bezirke Mitte, Nord und West, insbesondere jedoch auf das **Hauptzentrum Altstadt**, werden bei unter einem Prozent der jeweiligen Bestandsumsätze der Lebensmittelanbieter liegen und führen somit nicht zu einer Beeinträchtigung der Bestandsstrukturen. Demnach ist eine Schädigung dieser schützenswerten Bereiche mit großer Sicherheit auszuschließen.
- Das Verlagerungsvorhaben von Globus wird **keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung** in Halle bedingen. Dies ist insbesondere aus den verhältnismäßig geringen Umsatzumverlagerungen von bestehenden Nahversorgungsmärkten zu dem Globus-Standort abzuleiten. Ein Abbau von wohnortnaher Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist daher nicht anzunehmen.
- Auf Grund der bereits bestehenden Kundenbeziehungen des Globus-Marktes in seinem Einzugsgebiet ist lediglich mit einer Verlagerung der Kundenströme vom HEP an den Projektstandort Dieselstraße zu rechnen. Die marginalen Umsatzumverlagerungen, die aus den umliegenden Gemeinden hervorgerufen werden, werden auf Grund der geringen Höhe von weit unter einem Prozent der dort erzielten Bestandsumsätze **keinen Abbau der verbrauchernahen Versorgung** bedingen.
- Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den **Zielen der Landesplanung** (u.a. Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) gegeben. In Bezug auf das Integrationsgebot handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der jedoch nicht in eine Wohnsiedlung bzw. ein Wohnquartier eingebettet ist.

---

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für den Planungs- und Genehmigungsprozess des Vorhabens.

**BBE Handelsberatung GmbH**

i.V. Dipl.- oec. Mathias Vlcek

Projektleiter

i.V. M.SC Richard Engel

Erfurt, 5. September 2016