



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Gutachten zur Prüfung und Bewertung
der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE
zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der
Dieselstraße in Halle (Saale) und zum
Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig
Jan von der Heide, Geograph M.A.

Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, 27.11.2017



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. STANDORTTYP DES PLANSTANDORTES - INTEGRATIONSGEBOT	3
3. WORST-CASE-ANSATZ: EINGANGSWERTE UND BERECHNUNGEN - BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT	11
3.1 FLÄCHENPRODUKTIVITÄT, UMSATZ UND SORTIMENTSSTRUKTUR DES PLANVORHABENS UND STREUUMSATZ	12
3.2 VERKAUFSFLÄCHE, UMSATZ UND PRODUKTIVITÄT DER BESTANDBETRIEBE IM EINZUGSGEBIET	18
3.3 KAUFKRAFT(ENTWICKLUNG) IM EINZUGSGEBIET	21
3.4 ERGEBNISSE DER AUSWIRKUNGSBERECHNUNG.....	22
4. 10%-SCHWELLE ALS GRENZ-/ ORIENTIERUNGSWERT FÜR WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	26
5. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	29



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Fa. Globus beabsichtigt in der Stadt Halle (Saale) die Verlagerung ihres derzeit an der Leipziger Straße im Halleschen Einkaufspark (HEP) ansässigen SB-Warenhauses auf das Gelände des ehemaligen Hela-Baumarktes an der Dieselstraße östlich der Ottostraße und westlich der Bahntrasse sowie der Europachaussee¹. Im Zuge der Verlagerung ist eine Verkleinerung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 10.250 m² auf rd. 9.260 m² geplant, wobei insbesondere die Verkaufsfläche der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches (aperiodische Sortimente) reduziert werden soll.

Für das Planvorhaben wurde von der BBE ein Auswirkungsgutachten erarbeitet². Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Produktionseinrichtungen" vor, wobei ein Einzelhandelsbetrieb - bestehend aus einem SB-Warenhaus mit gastronomischen Einrichtungen und Flächen für die handwerkliche Herstellung von im SB-Warenhaus angebotenen Produkten und Läden in einer Shopzone zulässig sind. Die Gesamtverkaufsfläche des SB-Warenhauses ist mit 9.260 m² festgesetzt, wovon im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel maximal 5.020 m² und in sonstigen Sortimenten insgesamt maximal 4.240 m² zulässig sind. Weiterhin werden für zahlreiche Sortimente bezogen auf das SB-Warenhaus sowie auf die Shopzone maximale Verkaufsflächen festgesetzt.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass am derzeitigen Standort des Globus-SB-Warenhauses die rechtlichen Voraussetzungen für einen vergleichbaren Betrieb oder sonstige Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin gegeben sind.

Das o.g. Auswirkungsgutachten der BBE wurde in einem Plausibilitätsgutachten von Lademann & Partner³ auf Grund nicht plausibler Annahmen, Berechnungen und Be-

¹ Vgl. - auch im Folgenden - BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, August 2017, S. 5 ff.

² Ebda.

³ Vgl. Dr. Lademann & Partner, Verlagerung von Globus in Halle (Saale). Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale), Hamburg, Juni 2017.



wertungen als nicht geeignet bezeichnet, im Rahmen der Bauleitplanung als Planungs- und Bewertungsgrundlage zu fungieren.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Halle (Saale) das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erarbeitung des vorliegenden Plausibilitätsgutachtens beauftragt. Darin werden vor dem Hintergrund einer rechtssicheren Planung die Aussagen und Inhalte der BBE-Auswirkungsanalyse geprüft und der bestehende Präzisions-, Ergänzungs- bzw. Änderungsbedarf des BBE-Gutachtens aufgezeigt.

Von besonderer Bedeutung bei der Prüfung des Auswirkungsgutachtens der BBE sind

- die Einordnung des Planstandortes hinsichtlich des Standorttyps,
- die Anwendung des Worst-Case-Ansatzes im Rahmen der Berechnungen zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf andere Einzelhandelsstandorte sowie
- die Aussagekraft der 10%-Schwelle als Grenz-/ Orientierungswert für wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand.

Im Ergebnis wird im vorliegenden Plausibilitätsgutachten aufgezeigt,

- ob auf Grund eines nicht städtebaulich integrierten Planstandortes das Integrationsgebot durch das Vorhaben nicht eingehalten würde,
- in welcher Größenordnung ggf. Auswirkungen bei veränderten, plausiblen Annahmen zu erwarten wären, soweit dies auf Basis der in der BBE-Auswirkungsanalyse enthaltenen (Grund-)Daten möglich ist,
- ob die ggf. veränderten relativen Auswirkungen gegen den Bestand eine Unverträglichkeit des Planvorhabens erwarten ließen,
- ob bzw. an welchen sonstigen Stellen das BBE-Gutachten signifikante Mängel enthält,
- welche Präzisierungen und/ oder Änderungen in dem BBE-Gutachten erforderlich sind, damit es als rechtssichere Bewertungsgrundlage im Rahmen des Bauleitverfahrens herangezogen werden kann.



2. STANDORTTYP DES PLANSTANDORTES - INTEGRATIONSGEBOT

Ein wesentlicher Punkt bei der Prüfung eines Planvorhabens ist der Standorttyp des Planstandortes:

- Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP), Plansatz Z 48, sind in Sondergebieten entstehende Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe **städtebaulich zu integrieren**⁴. Aussagen zu den Eigenschaften eines städtebaulich integrierten Standortes werden in der Begründung zu diesem Plansatz oder auch an anderer Stelle innerhalb des LEP nicht getroffen. Es wird demzufolge nicht explizit dargestellt, ob eine städtebaulich integrierte Lage gleichbedeutend einem Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist, oder ob z.B. ein Standort innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhanges mit wesentlichen Wohnanteilen hinreichend ist.
- Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle von 2010 zitiert den o.g. Plansatz des LEP als Grundsatz⁵, führt ihn jedoch (ebenfalls) nicht weiter aus.

Eine allgemein gültige und abschließende Definition einer städtebaulich integrierten Lage - z.B. in Form eines höchstrichterlichen Urteiles oder Beschlusses mit entsprechendem Inhalt - existiert nicht. In den Landesentwicklungsplänen und -programmen anderer Bundesländer sowie in Regionalplänen anderer Regionen werden hinsichtlich einer städtebaulichen integrierten Lage teilweise weitergehende Ausführungen getroffen, wovon nachfolgend einige, vergleichsweise aktuelle Beispiele dargestellt werden:

- Nach dem *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)* hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen⁶. Ausnahmeregelungen bestehen für Einzelhandelsgroßprojekte mit sonstigen, d.h. nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sowie bei nachgewiesenem Fehlen städtebaulich integrierter Standorte.

Städtebaulich integriert sind Standorte *innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhanges mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angren-*

⁴ Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Plansatz Z 48, Satz 2.

⁵ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Plansatz 5.2.7 G.

⁶ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Plansatz 5.3.2 (Z) und Begründung hierzu (auch im Folgenden).



zend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt.

Städtebauliche Randlagen, d.h. keine städtebaulich integrierten Standorte, sind hingegen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend.

Letztlich ist eine städtebaulich integrierte Lage nicht gleichbedeutend mit einem zentralen Versorgungsbereich; dieser Begriff taucht im LEP nicht auf.

- Nach dem *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)* sind Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen* zulässig⁷. Der letzte Aspekt bedeutet, dass eine städtebaulich integrierte Lage nicht gleichbedeutend einem zentralen Versorgungsbereich ist. *Eine Beschreibung der Merkmale einer städtebaulich integrierten Lage enthält der LEP NRW nicht.*

Weiterhin sind Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne von § 11 (3) BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter bestimmten Voraussetzungen - Ansiedlung in einem zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich sowie Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevantem Sortimenten sowie keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche - zulässig.

- Nach dem *Landesentwicklungsplan Sachsen* von 2013 ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² innenstadtrelevanter (Rand-)Sortimente *nur in städtebaulich integrierter Lage* zulässig⁸. Bei der Prüfung des Vorliegens einer städtebaulich integrierten Lage sind die Kriterien zur Ermittlung von faktischen zentralen Versorgungsbereichen heranzuziehen.

⁷ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Plansatz 6.5.2 (Z) (auch im Folgenden).

⁸ Landesentwicklungsplan Sachsen, Plansatz Z 2.3.2.3 und Begründung hierzu (auch im Folgenden).



Als Merkmal einer städtebaulich integrierten Lage wird eine *auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV* angeführt.

Sofern zentrale Versorgungsbereiche von einer Gemeinde ausgewiesen wurden, sind derartige Einzelhandelsvorhaben *explizit nur in diesen zentralen Versorgungsbereichen* zulässig.

Letztlich ist eine städtebaulich integrierte Lage nicht unmittelbar einem zentralen Versorgungsbereich gleichbedeutend, die Merkmale sind jedoch entsprechend.

- Nach dem *Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025* sollen Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen⁹.

Als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebotes gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie *in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind, Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes sind (u. a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß- (und Rad-)wegenetz eingebunden sind*. Als wesentlicher Aspekt eines planerischen Gesamtkonzeptes wird dabei u.a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.

Letztlich stehen im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 städtebaulich integrierte Lagen und zentrale Versorgungsbereiche in einem engen Zusammenhang, sind jedoch nicht gleichzusetzen.

- Nach dem *Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)* von Rheinland-Pfalz sind die Ansiedlung und Erweiterung nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche, "zentrale Versorgungsbereiche" im Sinne des BauGB, sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen¹⁰.

⁹ Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 - Thüringen im Wandel, 2.6.4 (G) (auch im Folgenden).

¹⁰ Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Plansatz 3.2.3 Z 58 (auch im Folgenden).



Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) setzt städtebaulich integrierte Bereiche mit zentralen Versorgungsbereichen gleich.

- Nach dem *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)* sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig¹¹.

Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP-VO *verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Zudem sind sie in das ÖPNV-Netz eingebunden*¹². Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich genauer abgegrenzt als städtebaulich integrierte Lagen.

Letztlich sind städtebaulich integrierte Lagen nach dem LROP-VO zwar nicht deckungsgleich mit zentralen Versorgungsbereichen, stehen jedoch in einem sehr engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit diesen.

Dies verdeutlicht auch die Ausnahmeregelung des LROP-VO für neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90% periodische Sortimente - v.a. Lebensmittel und Drogeriewaren - sind: Diese sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch *außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist*¹³.

Die voranstehenden Beispiele verschiedener Landesentwicklungspläne und -programme zeigen, dass die Begriffe städtebaulich integrierte Lage und zentraler Versorgungsbereich häufig in einem sehr engen Zusammenhang zueinander stehen, jedoch nicht bzw. nur in einzelnen Landesentwicklungsprogrammen und -plänen gleichgesetzt werden. Eine einheitliche Regelung ist nicht erkennbar.

Zudem sind zum Teil Ausnahmeregelungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen, formuliert. Wesentlich ist ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung bzw. eine hier-

¹¹ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), Plansatz 2.3.05 (Z).

¹² Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP, S.47 (auch im Folgenden).

¹³ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), Plansatz 2.3.05 (Z).



durch gegebene wohnortnahe Versorgung, d.h. ein wesentliches Merkmal sonstiger städtebaulich integrierter Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (s.u.).

Als typische Merkmale städtebaulich integrierter Lagen, sofern es sich nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt, können folgende konstatiert werden:

- Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen,
- anteiliger fußläufiger Einzugsbereich,
- Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),
- Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) wird zwischen zentralen Versorgungsbereichen und integrierter Lage differenziert¹⁴:

- Ein zentraler Versorgungsbereich *ist ein (im Sinne des § 34 (3) BauGB) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen) raumordnerischen und/ oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen örtlichen Verhältnissen ergibt. (...) Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren, (Straße, Bahnlinie etc.) Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/ -präsentation.*
- Integrierte Lagen sind *sonstige funktional und städtebaulich integrierte, dem Wohnsiedlungsbereich unmittelbar zugeordnete Standorte, in denen die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen.*

Weiterhin enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) noch eine Definition nicht integrierter Lagen: Nicht integrierte Lagen sind *Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich, d.h. in der Regel Einzelhandelsbetriebe*

¹⁴ Vgl. - auch im Folgenden - Junker und Kruse, a.a.O., S. 283 ff.



in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte "Grüne-Wiese"-Standorte.

Vor dem Hintergrund der voranstehenden Definitionen verschiedener Standorttypen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) ist der Planstandort nicht eindeutig als integrierte oder nicht integrierte Lage einzustufen¹⁵:

- Westlich und nördlich des Planstandortes befinden sich gewerbliche Nutzungen: Unmittelbar westlich des Planstandortes ist ein Zoofachmarkt ansässig, westlich der Ottostraße bis zur Merseburger Straße u.a. Kfz-Betriebe und ein Lidl-Lebensmitteldiscounter, der nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) einen Nahversorgungsstandort darstellt¹⁶.
- Nördlich des Planstandortes und der Dieselstraße befindet sich das Heizkraftwerk Halle-Dieselstraße sowie Kfz-Gewerbe.
- Südlich des Planstandortes ist eine Kleingartenanlage zu verzeichnen.
- Östlich des Planstandortes grenzen eine Bahnanlage und die Europachaussee an; diese beiden Verkehrsstränge bilden eine deutliche städtebauliche Zäsur.
- Nordwestlich des Planstandortes befinden sich unmittelbar nordwestlich des Kreuzungsbereiches Dieselstraße/ Ottostraße ein Lebensmitteldiscounter und - westlich daran anschließend - in rd. 100 Meter Entfernung zum Planstandort mehrgeschossige Wohnbebauung. Eine fußläufige Anbindung - und auch per Fahrrad - dieser Wohnbebauung an den Planstandort ist mittels einer Ampelanlage im Kreuzungsbereich Dieselstraße/ Ottostraße sowie eines beidseitigen Fuß-/ Radweges entlang der Dieselstraße gegeben. Des Weiteren befindet sich an der Dieselstraße in Höhe des Planstandortes beidseitig eine Bushaltestelle; die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist somit gegeben.

¹⁵ In keinem Fall befindet sich der Planstandort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), das Nahversorgungszentrum Vogelweide, liegt rd. 1,25 Kilometer westlich des Planstandortes im Kreuzungsbereich Damaschkestraße/ Vogelweide - Elsa-Brandström-Straße.

¹⁶ Nach der Definition des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) ist ein Nahversorgungsstandort *ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen*; vgl. Junker und Kruse, a.a.O., S. 284. Der Vorhabenstandort kann auf Grund der Dimension des Vorhabens und seiner Einstufung als SB-Warenhaus sowie seiner daraus abzuleitenden Ausstrahlung bzw. Reichweite nicht als Nahversorgungsstandort bezeichnet werden (sofern überhaupt nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept weitere, darin nicht enthaltene Nahversorgungsstandorte grundsätzlich möglich sind).



In der Summe handelt es sich auf Grund der o.g. Umgebungsnutzungen, die im Rahmen einer vor-Ort-Begehung am 14.09.2017 festgestellt wurden, um einen "teilintegrierten" Standort, der auf Grund seiner Nachbarschaftsnutzungen und der nicht gegebenen unmittelbaren Zuordnung zu einem Wohnbereich nicht eindeutig die Kriterien eines integrierten Standortes erfüllt. Demnach ist auch das Integrationsgebot tendenziell nicht eingehalten.

Seitens der BBE wird der Planstandort hinsichtlich des Standorttyps hingegen als eindeutig städtebaulich integriert bezeichnet, wobei auf die Definition einer integrierten Lage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halle (Saale) (s.o.) Bezug genommen und diese in einer Fußnote explizit aufgeführt wird¹⁷. Nicht thematisiert wird dabei jedoch, ob bzw. inwieweit der Tatbestand eines unmittelbaren räumlichen Bezuges zu Wohnsiedlungsbereichen im Fall des Planstandortes gegeben ist, wenngleich die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Beispiele sich hinsichtlich ihrer Einbindung in die Wohnbebauung in erheblichem Maße von der entsprechenden Situation des Planstandortes unterscheiden: Bei den genannten Beispielen der Rewe-Märkte an der Carl-Robert-Straße bzw. der Liebenauer Straße grenzt die Wohnbebauung unmittelbar an die Grundstücke der Lebensmittelbetriebe an.

Weiterhin wird dem Planstandort in der BBE-Auswirkungsanalyse eine Nahversorgungsfunktion attestiert¹⁸. Dabei wird auf die nach Angaben der BBE hohe Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich abgestellt: Innerhalb einer fußläufigen Entfernung von bis zu 500 Metern zum Planstandort sind demnach rd. 540 Einwohner und innerhalb einer fußläufigen Entfernung von bis zu 800 Metern - entsprechend etwa bis zu rd. zehn Gehminuten - rd. 2.180 Einwohner zu verzeichnen. Bezüglich dieses Wertes wird seitens der BBE jedoch einschränkend festgestellt, dass östlich des Planstandortes auf Grund der bestehenden Zäsur (Bahnanlage, mehrspurige Straße) sich keine signifikanten Wohnsiedlungsbereiche östlich des Planstandortes in entsprechender Entfernung befinden.

¹⁷ Vgl. BBE Handelsberatung, a.a.O., S. 19.

¹⁸ Vgl. BBE Handelsberatung, a.a.O., S. 17 ff.



Da bei der Bewertung der Nahversorgungsfunktion städtebauliche und funktionale Barrieren u.E. jedoch zu berücksichtigen sind und sich nicht "mildernd" auswirken, sind letztlich allein die o.g. Einwohnerzahlen im fußläufigen Umfeld des Planstandortes zu werten. Wird hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens dessen von der BBE prognostizierter Umsatz im Bereich Food/ Lebensmittel von rd. 37,5 Mio. € jährlich¹⁹ dem in der Branche Lebensmittel bestehenden Kaufkraftvolumen der im fußläufigen Umfeld zu verzeichnenden Einwohner von rd. 5,0 Mio. €²⁰ gegenübergestellt, zeigt sich, dass rechnerisch maximal ca. 13% des prognostizierten Umsatzes aus dem fußläufigen Umfeld des Vorhabens stammen können. Das genannte Kaufkraftvolumen von rd. 5,0 Mio. € entspricht rechnerisch dem Umsatz von 1.250 m² Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel, sofern die durchschnittliche Flächenleistung des Lebensmitteleinzelhandels von rd. 4.016 € je m² Verkaufsfläche²¹ - die erheblich unter der für das Globus-SB-Warenhaus prognostizierten Flächenleistung von rd. 7.300 € je m² Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel/ Food liegt - herangezogen wird.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens im Vergleich zu seiner Dimensionierung gering ist, wobei bei den obigen Beispielberechnungen Angebotsstrukturen - d.h. Lebensmittelbetriebe - im Umfeld des Planvorhabens nicht mit berücksichtigt wurden.

In diesem Zusammenhang sei angemerkt, dass die BBE-Auswirkungsanalyse sich nur ansatzweise mit der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) auseinandersetzt:

- Einerseits wird dargelegt, dass eine mögliche Beeinträchtigung des HEP, d.h. des derzeitigen Globus-Standortes vor dem Hintergrund des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Zieles zu betrachten sei, wonach dieser Sonderstandort möglichst für großflächige und flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und nicht mit nahversorgungs- und

¹⁹ Vgl. BBE Handelsberatung, a.a.O., S. 48 ff.

²⁰ Das Kaufkraftvolumen wurde auf Grundlage des seitens der BBE angegebenen Einwohnerwertes von 2.180 Einwohnern in einer fußläufigen Entfernung von bis zu 800 Metern zum Planstandort (s.o.) und der in der BBE-Auswirkungsanalyse genannten jährlichen Verbrauchsausgaben von rd. 2.278 € je Einwohner (vgl. BBE Handelsberatung, a.a.O., S. 33) errechnet.

²¹ Vgl. BBE Handelsberatung, a.a.O., S. 48.



zentrenrelevanten Kernsortimenten - wie beispielsweise einem SB-Warenhaus - genutzt werden soll.

- Andererseits wird in der Auswirkungsanalyse der BBE das Planvorhaben nicht hinsichtlich der Einhaltung des Grundsatzes 1 zur Steuerung/ Prüfung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) geprüft²²: Voraussetzungen für Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist eine nachgewiesene Nahversorgungsfunktion für die im unmittelbaren Standortumfeld vorhandene Wohnbevölkerung. Hierzu gehören eine städtebaulich integrierte Lage (welche seitens der BBE dem Vorhaben attestiert wurde) und eine standortgerechte Dimensionierung, gemessen anhand einer definierten Kaufkraftabschöpfungsquote ggf. unter Berücksichtigung des Bestandes in benachbarten Nahversorgungszentren. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept methodisch dargelegte Prüfrechnung wurde seitens der BBE für das Planvorhaben nicht vollzogen.

3. WORST-CASE-ANSATZ: EINGANGSWERTE UND BERECHNUNGEN - BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

Bei Verträglichkeitsuntersuchungen sollte der Rechtsprechung folgend²³ ein Worst-Case-Ansatz zugrunde gelegt werden: Aus Sicht des zu beurteilenden Vorhabens sollen für das Vorhaben möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden. Dieser Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden.

Dieser Worst-Case-Ansatz kann sich in sehr unterschiedlichen Aspekten zeigen:

- Für das Planvorhaben tendenziell höhere Flächenleistung und Vernachlässigung von Rand-/ Ergänzungssortimenten mit sehr geringen Verkaufsflächen-/ Umsatzanteilen,
- möglichst geringe Anzahl an Untersuchungsstädten bzw. -stadtteilen/ -teilbereichen, d.h. ein in der Tendenz eher zu kleines Einzugsgebiet,
- keine Überschätzung des Bestandsumsatzes innerhalb des Einzugsgebietes,

²² Vgl. Junker und Kruse, a.a.O., S. 247 ff.

²³ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).



- möglichst hoher Anteil des Planumsatzes aus dem gewählten Einzugsgebiet, d.h. geringer Anteil an Streuumsätzen²⁴,
- Konzentration der Umverteilungen auf die Untersuchungsstädte,
- keine Berücksichtigung von bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen.

Vor diesem Hintergrund des Worst-Case-Ansatzes wurden die Annahmen und Berechnungen insbesondere in der BBE-Auswirkungsanalyse sowie auch im Gutachten von Dr. Lademann & Partner geprüft. Im Einzelnen wurden folgende Annahmen bzw. Kennziffern untersucht:

- Flächenproduktivität, Umsatz und Sortimentsstruktur des Planvorhabens und Streuumsatz (vgl. Kap. 3.1),
- Verkaufsfläche, Umsatz und Produktivität der Bestandsbetriebe im Einzugsgebiet (vgl. Kap. 3.2),
- Kaufkraft(entwicklung) im Einzugsgebiet (vgl. Kap. 3.3),
- Ergebnisse der Auswirkungsberechnung (vgl. Kap. 3.4).

Sofern die Annahmen und Werte beider Gutachten nicht plausibel erschienen, wurden eigene Berechnungen zu den Eingangswerten und Kennziffern durchgeführt bzw. dargestellt, welche anderen Kennziffern angesetzt werden sollten.

3.1 Flächenproduktivität, Umsatz und Sortimentsstruktur des Planvorhabens und Streuumsatz

Hinsichtlich einer differenzierten Darstellung der Kennziffern des Planvorhabens Verkaufsfläche, Umsatz und Flächenleistung nach Sortimenten ist zunächst darauf hinzuweisen, dass das BBE-Gutachten hier unübersichtlich und nicht stringent ist:

- Im Kapitel "Ausgangssituation/ Projektdaten" wird ein differenziertes Sortimentskonzept dargestellt²⁵. Dieses beinhaltet jedoch nur Verkaufsflächenangaben nach Sortimenten.
- Im Kapitel Umsatzprognose werden Umsätze, Verkaufsflächen und Flächenleistung nur für die drei Sortimentsgruppen Food (Nahrungs-/ Genussmittel), Non-Food I

²⁴ Bei Streuumsätzen handelt es sich um Umsätze, die von außerhalb des Untersuchungsgebietes zufließen.

²⁵ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 6.



(Drogerie-/ Parfümerie, Tiernahrung) und Non-Food II (alle weiteren Sortimente) dargestellt²⁶.

- Im Kapitel "Städtebauliche Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens (Food + Non-Food I)"²⁷, in dem Ergebnisse der Auswirkungsanalyse für die Sortimente Food und Non-Food I dargestellt werden, werden nur Planumsätze und Umsatzumlenkungswerte für die Sortimentsbereiche zusammengefasst angeführt. Verkaufsflächen oder Flächenleistungen werden nicht dargestellt.
- Im Kapitel "Städtebauliche Auswirkungen der planungsrechtlich festzusetzenden Verkaufsfläche"²⁸ wiederum werden nur die Sortimente des Bereiches Non-Food II in einer tieferen Differenzierung nach Verkaufsfläche, Umsatz, Flächenleistung und Ergebnisse der Umsatzumlenkung²⁹ dargestellt³⁰. Eine derartige Differenzierung liegt für den Sortimentsbereich Food/ Non-Food I nicht vor.

Der von der BBE zugrunde gelegte Gesamtumsatz des Planvorhabens (SB-Warenhaus) in Höhe von 48,05 Mio. € entspricht bei einer angegebenen Gesamtverkaufsfläche von 9.260 m² einer Flächenleistung von rd. 5.200 €/ m² VKF³¹. Das EHI Retail Institute weist für ausgesuchte SB-Warenhäuser für 2016 durchschnittliche Flächenleistungen von rd. 3.430 €/ m² Verkaufsfläche (Famila Nordwest) bis rd. 4.930 €/ m² (Kaufland) aus³². Für Globus SB-Warenhäuser werden deutlich höhere Flächenleistungen in Höhe von 6.050 €/ m² benannt³³.

Die BBE führt diesbezüglich aus, dass dieser publizierte EHI-Wert die Umsätze der in Globus SB-Warenhäuser-Standorten üblicherweise angesiedelten Tankstellen und

²⁶ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 48f.

²⁷ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 55ff.

²⁸ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 88ff.

²⁹ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 108 ff.

³⁰ Es werden folgende Sortimente zusammengefasst: Haushaltswaren/ Elektrogeräte, Spielwaren/ Sport/ Camping, Foto/ Uhren/ Schmuck/ Accessoires. Eine Einzelbetrachtung des Sortiments Bekleidung fehlt ebenfalls.

³¹ BBE Handelsberatung a.a.O., S. 48. Vgl. gleiche Aussage an gleicher Stelle in erster Fassung von Mai 2017.

³² EHI Retail Institute (Handelsdaten.de) 2017, nach GfK auf Basis TradeDimensions. Innerhalb dieser genannten Spanne liegen die SB-Warenhäuser-Betreiber E-Center/ Edeka, Famila Nordwest/ Nordost, Kaufland/ Handelshof, Marktkauf, Real.

³³ Laut BBE beträgt dieser EHI-Wert 6.370 €/ m² (vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 50). Dies entspricht dem EHI-Wert für 2014.



Reifencenter sowie die Gastronomieumsätze beinhaltet. Am Planstandort ist jedoch u.a. keine Tankstelle und kein Reifencenter geplant³⁴, zumal spielen reine Tankumsätze wie auch die Gastronomieumsätze für die Einzelhandelsberechnungen keine Rolle.

Die angesetzte Flächenleistung von rd. 5.200 €/ m² Verkaufsfläche liegt - abgesehen von der Flächenleistung von Globus lt. BBE inklusive Gastronomie, Tankstellen und Reifencenter, s.o. - rd. 5% über der höchsten von EHI angegebenen Flächenleistung für ein SB-Warenhaus (Kaufland). Somit sind die Anforderungen an den Worst-Case-Ansatz hinsichtlich der Gesamtflächenleistung erfüllt.

Die BBE verweist auf durchschnittliche, bundesweite Flächenleistungen³⁵. Nach diesen Angaben liegt die von der BBE angesetzte prospektive Flächenleistung "auf Basis der Umsatzprognose und der geplanten Verkaufsfläche"³⁶ für das Planvorhaben für den Bereich Food mit rd. 7.300 €/ m² zwischen dem Durchschnittswert (rd. 7.100 €/ m²) und dem Maximalwert (7.600 €/ m²). Der angesetzte Wert für die zusammengefassten Sortimentsbereiche Non-Food I und Non-Food II liegt mit 2.700 €/ m² ebenfalls zwischen den von der BBE herangezogenen Durchschnittswerten (Durchschnitt 2.500 €/ m², maximal 3.000 €/ m²). Der in diesen zusammengefassten Sortimentsbereichen enthaltene Sortimentsbereich Non-Food I (Drogerieartikel, Tiernahrung) wird mit einer Flächenleistung von 4.600 €/ m² angesetzt, der enthaltene Sortimentsbereich Non-Food II mit 2.200 €/ m². Die für die einzelnen Sortimente im Bereich Non-Food II tatsächlich in den Berechnungen der BBE angesetzte Flächenleistung bei einer maximalen Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen kann Tabelle 21 entnommen werden³⁷. Die Flächenleistung gesamt liegt hier bei 2.600 €/ m² und somit um 400 €/ m² höher als der zuerst hergeleitete Wert. Diese Flächenleistungen für den Bereich Non-Food II erscheinen vor dem Hintergrund der genannten Vergleichswerte für den Non-Food-Gesamtbereich (Durchschnitt 2.500 €/ m², maximal 3.000 €/ m²) plausibel. Die angesetzten Flächenleistungen entsprechen daher dem Worst-Case-Ansatz.

³⁴ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 50.

³⁵ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., Anhang, S. 107, Tabelle 4.

³⁶ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 48.

³⁷ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 88.



Wie bereits beschrieben fehlt eine differenzierte Darstellung der Flächenleistungen nach Einzelsortimenten im Food-Bereich. Dies wird im Gutachten von Dr. Lademann & Partner ebenfalls kritisiert³⁸. Die Kritik von Dr. Lademann & Partner an den Flächenleistungen im Bereich Non-Food II kann jedoch im Hinblick auf die genannten Referenzwerte nicht nachvollzogen werden.

Die BBE hat jedoch verschiedene Einzelbetriebe nicht in der Hauptberechnung berücksichtigt, die ebenfalls zum Planvorhaben zu zählen sind und in der Vorkassenzone angesiedelt werden sollen: Eine Apotheke (250 m²), einen Zeitschriften-/ Lotto-Toto/ Tabakwaren-Laden (100 m²), einen Mobilfunkshop (50 m²) und einen Blumenladen (100 m²)³⁹.

Im Gegensatz zu den Lebensmittelhandwerksbetrieben, die in die Berechnung des endgültigen und berechnungsrelevanten Planumsatzes eingeflossen sind, wurden die Umsätze der o.g. Betriebe einzeln betrachtet⁴⁰. Insbesondere die Umsätze des Zeitschriften-/ Lotto-Toto/ Tabakwaren-Ladens fallen dabei besonders ins Gewicht, da dessen Umsätze zu schon durch die SB-Warenhaus-Planungen vorhandenen Umsätzen in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Papier-/ Büro-/ Schreibwaren/ Bücher hinzuaddiert werden können und müssen. Dies macht für den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel bei Berücksichtigung der Hälfte der Verkaufsfläche des Betriebes rd. 0,6 Mio € Mehrumsatz⁴¹.

Unter Ansetzung der Ergebnisse der BBE würde dieser Mehrumsatz bei einer rein überschlägigen Berechnung eine Erhöhung der prozentualen Auswirkungen auf das Nebenzentrum Südstadt von 7,7% auf 7,9% bedeuten.

Für die eigentliche Berechnung der Auswirkungen werden die Sortimentsgruppen Food und Non-Food I zu einer Sortimentsgruppe zusammengefasst (*Bei der Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden die Bereiche Food und Non-*

³⁸ Vgl. Dr. Lademann & Partner a.a.O., S. 16 ff.

³⁹ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 6.

⁴⁰ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 93 ff.

⁴¹ Flächenleistung 2012 rd. 12.800 €/ m², vgl. EHI Retail Institute (Handelsdaten.de) 2017, nach Die Tabakzeitung.



*Food I [...] zusammen betrachtet*⁴². Begründet wird dieses Vorgehen der Zusammenfassung von drei Sortimenten (Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie, Tiernahrung) seitens der BBE *mit engen Kopplungen zwischen beiden Sortimenten*⁴³ (Food und Non-Food I).

Diese Kopplungen von Einkäufen werden in der Tat von einem Teil der Verbraucher vollzogen. Gleichwohl besteht jedoch naturgemäß auch eine Nachfrage nach einem einzelnen Sortiment, zumal beispielsweise nur ein Teil der Verbraucher ein Haustier besitzt. Eine Zusammenfassung vor dem Hintergrund der Annahme der Kopplung schließt dieses Einkaufsverhalten jedoch aus. Zudem kann es zu betriebsübergreifenden Auswirkungen z.B. vom Zoofachmarkt auf einen Lebensmittelbetrieb oder vom Lebensmittelbetrieb auf einen Drogeriemarkt kommen, die so nicht berechnet werden können.

Die Sortimente aus der Sortimentsgruppe Non-Food II werden überwiegend einzeln berechnet, jedoch wurden auch hier einige Sortimente zusammengefasst⁴⁴: Haushaltswaren/ Elektrogeräte, Spielwaren/ Sport/ Camping, Foto/ Uhren/ Schmuck/ Accessoires und Bekleidung/ Schuhe/ Lederwaren/ Heimtextilien⁴⁵.

Eine Ableitung von Aussagen zu einzelnen Sortimenten ist bei einer Zusammenfassung von Sortimenten nicht möglich. Dies gilt ebenfalls hinsichtlich einer Nachberechnung der Aussagen im Gutachten für einzelne Sortimente. Die Zusammenfassung von Sortimenten führt zudem zu einem Nivellierungseffekt: Einzelne sortimentsbezogene Auswirkungen werden bei zusammengefassten Berechnungen möglicherweise kaschiert. Die folgende Beispielberechnung soll diesen Sachverhalt in seinen Grundzügen darstellen.

⁴² Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 54.

⁴³ Vgl. BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, August 2017., S. 54.

⁴⁴ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., Tabellen im Anhang ab S. 108.

⁴⁵ Die Sortimente Schuhe/ Lederwaren und Heimtextilien werden jedoch auch einzeln dargestellt.

Tab. 1: Beispielhafte Darstellung des Nivellierungseffektes bei der Zusammenfassung von Sortimenten in Auswirkungsberechnungen

Sortiment	Umsatz (Mio. €)	Bestandsumsatz ZVB X (Mio. €)	prozentuale Auswirkungen
A	0,2	1,5	13%
B	0,1	2,5	4%
A+B	0,3	4,0	8%

Quelle: eigene Berechnung

Für das vorliegende BBE-Gutachten bedeutet dies, dass die berechneten Auswirkungen für die Sortimentsgruppe Food/ Non-Food I (vgl. Tab. 19⁴⁶) bei Berechnung nach Einzelsortimenten je nach Sortiment niedriger bzw. höher ausfallen werden.

Insbesondere die berechneten, relativ hohen prozentualen Auswirkungen für die zusammengefasste Sortimentsgruppe für den Bereich Nebenzentrum Südstadt (rd. 7,7%⁴⁷) lässt darauf schließen, dass bei einer Berechnung nach Einzelsortimenten die prozentualen Auswirkungen bei ein oder zwei Sortimenten den Schwellenwert von 10% (vgl. Kap 4) erreichen könnten. Dies gilt auch für die Ausweisung einzelbetrieblicher Umverteilungen: Bei einer sortimentsdifferenzierten Betrachtung der prozentualen Auswirkungen gegen den Betrieb Kaufland könnte bei ein oder zwei Sortimenten eine relative Umsatzumverteilung von 10% und mehr ebenfalls erreicht werden.

Hinzu kommt, dass Änderungen der Methodik bzw. Eingangsgrößen an anderen Stellen (s.o. sowie nachfolgende Kapitel) zu einer weiteren Erhöhung der Auswirkungen führen können.

Eine überschlägige Berechnung der Auswirkungen nach Einzelsortimenten im Rahmen dieser Stellungnahme ist jedoch nicht möglich, da wichtige Kennziffern zum Einzelhandelsbestand fehlen (vgl. Kap. 3.2).

In der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner wird die Zusammenfassung von Sortimenten ebenfalls kritisiert, die Gesamt-Flächenleistung des SB-Warenhauses wird jedoch nicht kritisiert⁴⁸. Dr. Lademann & Partner stellt vor allem auf die

⁴⁶ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 56.

⁴⁷ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 56.

⁴⁸ Vgl. Dr. Lademann & Partner a.a.O., S. 16 f.



Zusammenlegung und die Flächenleistungen der Sortimente der Gruppe Non-Food II zu einer Sortimentsgruppe ab. Diese wurden durch die BBE jedoch nicht komplett zusammengefasst. Die Ergebnisse liegen in der bearbeiteten Fassung des BBE-Gutachtens im Anhang nach Einzelsortimenten vor⁴⁹. Die Sortimente Haushaltswaren/ Elektrogeräte, Foto/ Uhren/ Schmuck/ Accessoires und Autozubehör/ Fahrräder sind jedoch auch hier zusammengefasst. Für diese Sortimente gelten die oben getroffenen Ausführungen zu Nivellierungseffekten. Zu weiteren Anmerkungen zu diesen Sortimenten vgl. Kap. 3.4 der vorliegenden Stellungnahme.

Die Berücksichtigung von 4% Streuumsätzen von außerhalb durch die BBE⁵⁰ stellt einen plausiblen Wert auch bei dieser Größe des Einzugsgebietes dar.

Umsatz und Flächenleistung des Planvorhabens erscheinen plausibel. Durch die Bildung von Sortimentsgruppen sind tatsächliche Auswirkungen einzelner Sortimente nicht berechnet worden. Dr. Lademann & Partner kritisiert ebenfalls die Zusammenfassungen von Sortimenten. Die Kritik an den Flächenleistungen im Non-Foodbereich ist aus unserer Sicht jedoch nicht gerechtfertigt.

3.2 Verkaufsfläche, Umsatz und Produktivität der Bestandsbetriebe im Einzugsgebiet

Die Darstellung des bestehenden Einzelhandels innerhalb des Einzugsgebietes erfolgt im BBE-Gutachten an verschiedenen Stellen. Es wird u.a.

- die jeweilige Gesamtverkaufsfläche (Food und Non-Food) und die Anzahl der Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen⁵¹,
- die Anzahl und die kumulierte Gesamtverkaufsfläche von verschiedenen Lebensmittelbetrieben nach Typen für das Stadtgebiet gesamt⁵²,
- die Lebensmittelverkaufsfläche und die Anzahl der Betriebe nach Bezirken⁵³,

⁴⁹ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., Tabellen im Anhang ab S. 108.

⁵⁰ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 47.

⁵¹ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 23.

⁵² Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 27.

⁵³ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 31.



- die Betriebsanzahl, die jeweilige Gesamtverkaufsfläche und der Gesamtumsatz (nur Food/ Non-Food I) nach zentralen Versorgungsbereichen für Lebensmittelbetriebe⁵⁴ sowie
 - eine Ausweisung u.a. der Magnetbetriebe und der Gesamtverkaufsfläche (auch Non-Food II) nach zentralen Versorgungsbereichen⁵⁵
- dargestellt.

Eine vollständige Übersicht ist dem BBE-Gutachten jedoch nicht zu entnehmen. Diese sollte aus unserer Sicht eine Darstellung der Verkaufsfläche und des Umsatzes je Sortiment zusammengefasst für jede räumliche Einzelhandelslage beinhalten. Derartig aufbereitete Kennziffern können dann hinsichtlich Plausibilität z.B. durch die Ableitung einer sortiments- und lagespezifischen Produktivität geprüft werden.

Konkret fehlen

- in der Gruppe Food/ Non-Food I für die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie und Tiernahrung jeweils eine Darstellung der Verkaufsflächen und der Umsätze nach Lagen/ Standorttypen sowie
- für alle Sortimente der Gruppe Non-Food II eine Darstellung der Verkaufsflächen nach Lagen/ Standorttypen.

Aus den dargestellten Tabellen und Darstellungen lässt sich zumindest ein Abbild des Einzelhandels im Untersuchungsraum für die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie/ Parfümerie und Tiernahrung zusammengefasst erhalten. Die daraus berechnete, durchschnittliche Flächenleistung erscheint mit z.B. rd. 4.190 €/ m² für die Südstadt, 3.980 €/ m² für die Altstadt und rd. 4.020 €/ m² für die Zonen 1 und 2 als nicht überzeichnet. Jedoch ist eine genauere Bewertung auf Grund der zusammengefassten Sortimente nicht möglich. Für die Sortimente der Gruppe Non-Food II können aus den Tabellen im Anhang zumindest die Umsatzhöhe je zentralem Versorgungsbereich entnommen werden. Verkaufsflächenangaben oder Angaben zur Flächenleistung fehlen. Daher sind auch für diese Sortimentsgruppen keine Aussagen zur Produktivität möglich.

⁵⁴ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 42.

⁵⁵ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 61 ff.

Die BBE hat perspektivische Einzelhandelsplanungen bereits als Einzelhandelsbestand übernommen und bei den Berechnungen mitberücksichtigt⁵⁶. D.h., dass insgesamt rd. 6.175 m² Verkaufsfläche mit den dazugehörigen Umsätzen als Bestand berücksichtigt werden, die noch nicht realisiert sind; dabei werden auch keine Angaben gemacht, innerhalb welches zeitlichen Horizonts die einzelnen Planungen voraussichtlich realisiert werden. Dies entspricht bei Ansetzung der durchschnittlichen Flächenleistung für die Betriebe der Zonen 1 und 2 (Food/ Non-Food I) einem Umsatz von rd. 24,8 Mio. €. Dies ist insbesondere deswegen problematisch, weil im Umkehrschluss naturgemäß keine zukünftigen Betriebsschließungen berücksichtigt werden können. Die BBE führt zwar aus, dass bei dieser Berücksichtigung von Planungen *mögliche Umsatzverlagerungen von bestehenden Lebensmittelanbietern berücksichtigt* worden sind⁵⁷. Wie dies bei sieben Planungen an verschiedenen Standorten methodisch modellhaft berechnet worden ist, wird jedoch nicht erläutert bzw. erwähnt. Darüber hinaus wird nur in wenigen Zeilen darüber geschrieben, dass diese Planungen den *Bestandsumsätzen des Hallenser Lebensmittelhandels hinzugerechnet* worden sind. Genauere Erläuterungen zum Verfahren und beispielsweise eine Darstellung mittels einer Vorher-/ Nachher-Tabelle wären an dieser Stelle aufschlussreich.

Bei der Betrachtung z.B. der durch die BBE für das Planvorhaben berechneten ausgelösten Auswirkungen gegen das Nahversorgungszentrum Vogelweide würden die Auswirkungen im Sortiment Food/ Non-Food I bei einem pauschalen Abzug des errechneten Umsatzes auf Basis der durchschnittlichen Flächenproduktivität für die zukünftigen Planungen an diesem Standort (400 m², 1,6 Mio. €) von 5,2% auf 8,2% steigen. Zusätzlich würden sich die durch das Berechnungsmodell ermittelten Umlenkungsintensitäten (prozentualen Umlenkungen) je Standort verändern. Diese Veränderungen können jedoch nicht mit einer einfachen Nachberechnung, sondern mittels eines eigenen Berechnungsmodelles nachberechnet werden. Dieses kann jedoch, wie bereits erwähnt, mangels Eingangsdaten (z.B. Verkaufsflächen nach Sortimenten) nicht erstellt werden.

⁵⁶ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 40 f.

⁵⁷ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 41.



Die Darstellung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes ist im BBE-Gutachten nicht vollständig. Dadurch ist eine rechnerische, vollständige Prüfung der Aussagen des BBE-Gutachtens nicht möglich. Zusätzlich wurden zukünftige Planungen mitberücksichtigt. Dies ist hinsichtlich des Worst-Case-Ansatzes kritisch zu sehen, da die Methodik nicht genauer beschrieben wird und somit nicht nachvollzogen werden kann.

3.3 Kaufkraft(entwicklung) im Einzugsgebiet

Nach Dr. Lademann & Partner ist ein wichtiger Kritikpunkt an der BBE-Studie die fehlende Berücksichtigung der perspektivischen Einwohnerentwicklung⁵⁸. Die BBE führt an, dass sich die leicht sinkende Einwohnerzahl (-2,6% bis 2025⁵⁹) und die jährliche Steigerung der pro-Kopf-Kaufkraft ausgleichen⁶⁰. Dies ist vor dem Hintergrund von Inflationseffekten zwar kritisch zu sehen, dennoch ist der Anstieg der Kaufkraft im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel in Halle in den vergangenen Jahren sehr deutlich⁶¹.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem am 25.10.2017 beschlossenen ISEK für die Stadt Halle weist für das Jahr 2025 für die Gesamtstadt einen Bevölkerungszuwachs (rd. 3,5%) aus⁶². Für den Stadtbezirk Süd weist das ISEK einen Bevölkerungsrückgang bis 2025 von 6,1%⁶³ aus (Vergleichszahl BBE: Rückgang um 8,2%⁶⁴).

Eine noch moderate negative Bevölkerungsprognose nicht zu berücksichtigen ist aus unserer Sicht - im Gegensatz zu Dr. Lademann & Partner - noch kein Abrücken vom Worst-Case-Ansatz an dieser Stelle, zumal die aktuellste Prognose für den Stadtteil Südwest einen signifikant geringeren Bevölkerungsrückgang sowie für das Stadtgebiet gesamt einen Anstieg der Bevölkerungszahl ausweist. Aus den Daten zur Bevölkerungsentwicklung lässt sich keine

⁵⁸ Vgl. Dr. Lademann & Partner a.a.O., S. 3 ff.

⁵⁹ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 10, S. 14 u. S. 38.

⁶⁰ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 38.

⁶¹ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 38, Fußnote 60.

⁶² Vgl. Stadt Halle (Saale) (Hrsg.), Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025, 2017: S. 51 ff. Als Grundlage dient die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für Sachsen-Anhalt aus 2016, Basisjahr 2014.

⁶³ Vgl. Stadt Halle (Saale) (Hrsg.) a.a.O., S. 57 f., eigene Berechnung.

⁶⁴ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 14.



Vorschädigung für Teilbereiche des Untersuchungsgebietes - oder für dieses insgesamt - ableiten.

3.4 Ergebnisse der Auswirkungsberechnung

Im Ergebnis kommt die BBE zu verträglichen Auswirkungen von höchstens 7,7% prozentualer Umsatzumlenkung gegen einen zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum Südstadt) in der Sortimentsgruppe Food/ Non-Food I und maximal 1,1% in den weiteren Non-Food Sortimenten (ebenfalls gegen Nebenzentrum Südstadt, Sortiment Bekleidung/ Schuhe/ Lederwaren/ Heimtextilien)⁶⁵.

Höhere prozentuale Auswirkungen werden gegen einzelne Betriebe in sonstigen Lagen im Stadtviertel Damaschkestraße berechnet: Für den Netto-Markt werden rd. 12% und für den Lidl-Markt rd. 11% prozentualer Umsatzverlust prognostiziert⁶⁶. Diese Auswirkungen oberhalb des 10%-Grenz-/ Orientierungswertes sind aus Sicht der BBE für Netto tragbar, da es sich bei Netto um einen *bundesweit agierenden Großfilialisten mit einer hohen Marktstärke bzw. Marktdurchdringung* handelt. Für Lidl wird mit der *Leistungsfähigkeit und Marktstärke dieses umsatzseitig größten deutschen Discounters* argumentiert (s. hierzu Kap. 4). Der NP-Markt im Stadtviertel Damaschkestraße wird als Markt mit *geringer Verkaufsfläche* beschrieben, der *nur eine Nahversorgungsfunktion für sein Wohnumfeld* hat. Dies bedeutet, dass dieser Markt nicht so stark aufgestellt ist wie die oben genannten Märkte Netto und Lidl. Gleichzeitig ist der NP-Markt offensichtlich für die wohnortnahe, fußläufige Nahversorgung von Bedeutung. Die BBE hat für diesen Markt eine prozentuale Auswirkung von rd. 6% ermittelt. Der NP-Markt liegt im gleichen Stadtteil, nur rd. 450 Meter vom Lidl-Markt entfernt. Die BBE beschreibt die Auswirkungen auf den NP-Markt wie folgt: *Diese Versorgungsfunktion wird der Markt (NP) weiterhin ausfüllen können, da sich durch die Verlagerung des Globus-Marktes die Verbrauchergewohnheiten nicht ändern werden und die wohnortnahe Nachfrage in diesem Gebiet nicht wesentlich abnehmen wird.*

⁶⁵ Vgl. auch im Folgenden BBE Handelsberatung a.a.O., S. 56 und S. 108 ff.

⁶⁶ Vgl. auch im Folgenden, BBE Handelsberatung a.a.O., S. 63 f.



Die Unterschiede der prozentualen Auswirkungen zwischen Lidl und NP erscheinen jedoch nicht plausibel und könnten auf angenommenen Systemwettbewerb (vgl. Absatz weiter unten in diesem Kapitel) schließen lassen.

Die höchsten prozentualen Werte insgesamt sind jedoch wesentlich höher und entfallen jeweils auf den Altstandort HEP:

- 57,8% im Sortiment Food/ Non-Food I,
- 19,7% im Sortiment Haushaltswaren/ Elektrogeräte,
- 73,4% im Sortiment Papier-/ Büro-/ Schreibwaren/ Bücher,
- 75,9% im Sortiment Spielwaren/ Sport/ Camping,
- 34,5% im Sortiment Foto/ Uhren/ Schmuck/ Accessoires,
- 9,3% im Sortiment Bekleidung/ Schuhe/ Lederwaren/ Heimtextilien und
- 78,9% im Sortiment Autozubehör/ Fahrräder.

Diese sehr hohen prozentualen Auswirkungen gegen den Altstandort, im Vergleich mit den nächsthöheren prozentualen Auswirkungen (im Bereich Food I rd. 58% gegen den Altstandort, nächsthöherer Wert 12% gegen Netto-Markt⁶⁷), werfen die Frage auf, wie diese Ergebnisse modellhaft abgeleitet worden sind oder ob hier ergänzend ein "manueller Eingriff" in das Berechnungsmodell erfolgte. Die BBE beschreibt hierzu, dass Globus den Großteil seiner Kunden an den neuen Standort "mitnehmen" wird⁶⁸.

Da das Bau-/ Planungsrecht am Altstandort nicht geändert werden soll, ist die Vorgehensweise der BBE, das Planvorhaben als komplett neues Vorhaben zu behandeln, plausibel. Die prozentualen Umverteilungen müssen in diesem Fall untereinander plausibel sein. Das ist bei den oben dargestellten Ergebnissen tendenziell nicht der Fall.

Dr. Lademann & Partner greift diesen Sachverhalt ebenfalls auf. Hier wird jedoch in einer Beispielrechnung für den Altstandort ein wesentlich kleinerer Nachfolgemarkt mit 3.000 m² Verkaufsfläche angenommen. Diese Größenordnung erscheint zwar nicht unplausibel, ist jedoch nicht bau- bzw. planungsrechtlich abgesichert. Durch

⁶⁷ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 63.

⁶⁸ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 57, Fußnote 90.



die Nachberechnung durch Dr. Lademann & Partner ergeben sich wesentlich höhere prozentuale Umlenkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche (z.B. rd. 23% gegen das Nebenzentrum Südstadt im Sortimentsbereich Food/ Non-Food I).

Wir haben die BBE-Rechnung wie folgt für das Sortiment Food/ Non-Food I beispielhaft neu gerechnet: Alle Annahmen bleiben bestehen, jedoch werden die sehr hohen prozentualen Auswirkungen gegen den Altstandort um 10%⁶⁹ reduziert. Die durch diese Reduzierung nun nicht mehr durch das Modell erklärten Umsatzteile sollen auf alle anderen Standorte in Relation zur ursprünglichen Verteilung umgelegt werden. Hierbei wird das Modell so angesetzt, dass z.B. das Verhältnis der Auswirkungen gegen das Nebenzentrum Süd im Vergleich mit den Auswirkungen der anderen Zentren und Standorte wie im BBE-Ausgangsmodell beibehalten bleibt.

Tab. 2: Beispielhafte Berechnung der Auswirkungen im Sortiment Food/ Non-Food 1 bei Verringerung der Auswirkungen gegen den Altstandort um 10%

Standort	BBE	Auswirkungen		Nachberechnung	Auswirkungen	
		absolut	prozentual		absolut	prozentual
NZ Südstadt	33,9	2,6	8%	33,9	3,7	11%
HEP (Altstandort)	51,4	29,7	58%	51,4	26,7	52%
restl. Zone 1	137,8	5,0	4%	137,8	6,9	5%

Quelle: eigene Berechnung, BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, August 2017

Die pauschale, überschlägige Berechnung zeigt, dass selbst bei der Annahme nur geringfügig geringerer Auswirkungen gegen den Altstandort die Auswirkungen gegen das Nebenzentrum Südstadt bei sonst gleichbleibenden Bedingungen auf rd. 11% steigen werden, sodass wesentliche städtebauliche Auswirkungen nicht grundsätzlich auszuschließen sind.

Die Ausführungen der BBE zu *konzeptionell vergleichbaren* Betrieben⁷⁰ deutet auf die Berücksichtigung eines Systemwettbewerbsansatzes in den Berechnungen hin. Das heißt, dass nicht z.B. Zeit- und Wegkriterien als maßgebliche Parameter bei den Berechnungen im Modell angesetzt worden sind, sondern Standorte von ver-

⁶⁹ Nicht zu verwechseln mit Prozentpunkten.

⁷⁰ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 35.



gleichbaren Wettbewerbsbetrieben (SB-Warenhäuser bzw. Verbrauchermärkte) als maßgebliche Parameter herangezogen worden sind. Sollten bei den Berechnungen Systemwettbewerb angenommen worden sein, könnte dies bedeuten, dass Auswirkungen gegen Standorte ohne Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser vorab geringer angesetzt worden wären. Dies entspricht aus unserer Sicht jedoch nicht dem Einkaufsverhalten der Kunden. Die mögliche Berücksichtigung von Systemwettbewerb zeigt sich beispielhaft in der Darstellung der Auswirkungen gegen Einzelbetriebe im Nebenzentrum Südstadt⁷¹. Für Lidl werden rd. 2% prozentuale Auswirkungen in der Sortimentsgruppe Food/ Non-Food I ausgewiesen, für Kaufland jedoch rd. 9%. Diese hohe Abweichung der prozentualen Auswirkungen innerhalb der gleichen Lage kann nur in der Anwendung des Systemwettbewerbsansatzes erklärt werden. Die Annahme von Systemwettbewerb, also nur Wettbewerb zwischen gleichartigen Standorten oder Betriebstypen, ist jedoch zweifelhaft. Wenn Wettbewerb vorrangig betriebstypenbezogen stattfinden würde, hätte es z.B. den "Siegeszug" der Discounter nicht gegeben.

Das Ergebnis der Auswirkungsanalyse der BBE zeigt sehr hohe prozentuale Auswirkungen gegen den Altstandort, die nicht plausibel erscheinen. Eine überschlägige Nachberechnung hat bei einer nur leichten Verringerung der Auswirkungen gegen den Altstandort Auswirkungen von über 10% gegen das Nebenzentrum Süd ergeben, sodass wesentliche städtebauliche Auswirkungen nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Eine Nachberechnung der Ergebnisse durch Dr. Lademann & Partner hat - mit einer anderen Methodik - wesentlich höhere prozentuale Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche ergeben.

⁷¹ Vgl. BBE Handelsberatung a.a.O., S. 72.



4. 10%-SCHWELLE ALS GRENZ-/ ORIENTIERUNGSWERT FÜR WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

In der BBE-Auswirkungsanalyse wird im Rahmen der rechtlichen Beurteilungsgrundlagen dargelegt, ab welcher relativen Größe von Umsatzumverteilungen wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen den Bestand wahrscheinlich sind⁷². Dabei wird richtigerweise darauf verwiesen, dass

- einerseits kein definierter Schwellenwert existiert, ab dem wesentliche städtebauliche Auswirkungen oder Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung die Folge sind,
- andererseits in der Planungs- und Rechtsprechungspraxis bei Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment i.d.R. eine relative Umsatzumverteilung von 10% und mehr ein Kennzeichen für wesentliche städtebauliche Auswirkungen oder auch Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung darstellen.

Die Frage, welches Maß an Umsatzumverteilung noch als verträglich eingestuft werden kann, stellt sich demzufolge bei jeder Beurteilung einer geplanten großflächigen Einzelhandelsansiedlung von Neuem. Wesentlich bei der Beurteilung der ermittelten relativen Umsatzumverteilungen sind dabei eventuelle Vorschädigungen oder auch eine besondere Stabilität der Bestandsstrukturen:

- Vorschädigungen z.B. eines zentralen Versorgungsbereiches können beispielsweise durch vorangegangene Ansiedlungen in dessen Umfeld oder durch von den Betreibern nicht mehr akzeptierte Standorteigenschaften - Ladengröße, -zuschnitt, Erreichbarkeit, Stellplatzangebot etc. - hervorgerufen werden. Zudem können städtebauliche bzw. architektonische - sowie natürlich auch funktionale - Defizite auf Grund gestiegener bzw. veränderter Kundenansprüche Vorschädigungen bewirken.

Funktionale Kennzeichen für Vorschädigungen sind insbesondere eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote, (Nach-)Nutzungen mit deutlich unterdurchschnittlicher, geringer Qualität hinsichtlich (Waren-)Angebot und Erscheinungsbild, ein im Vergleich zum Einzelhandelsangebot großes Angebot an Dienstleistungen sowie "verdeckte" Leerstände, d.h. Dienstleistungsangebote, die eigentlich

⁷² Vgl. BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, August 2017, S. 45 f.



keines Ladengeschäftes bedürfen und/ oder nur eine kleine Zielgruppe ansprechen.

Städtebauliche Kennzeichen für Vorschädigungen äußern sich insbesondere durch einen hohen Renovierungs-/ Sanierungsbedarf bzw. -stau sowohl von Ladengeschäften und Gebäuden als auch des öffentlichen Raumes.

- Eine besondere Stabilität von Bestandsstrukturen ist beispielsweise dann gegeben, wenn von vergleichsweise hohen relativen Umsatzumverteilungen nur Randsortimente eines Einzelhandelsstandortes bzw. -betriebes betroffen sind: Zum einen sind die absoluten Umsatzumverteilungen bezogen auf den Gesamtumsatz in diesem Fall i.d.R. vergleichsweise gering, zum anderen können Umsatzumverteilungen durch tendenziell geringfügige Anpassungen der Angebotsstruktur entgegnet werden.

Die BBE ermittelt in ihrer Auswirkungsanalyse für die beiden dem Planstandort nächstgelegenen Standorte von Lebensmittelbetrieben - Netto-Lebensmitteldiscounter unmittelbar nordwestlich des Kreuzungsbereiches Dieselstraße/ Ottostraße und Lidl-Lebensmitteldiscounter unmittelbar südöstlich des Kreuzungsbereiches Dieselstraße/ Merseburger Straße - jeweils relative Umverteilungswerte von mehr als 10%⁷³. Für beide Betriebe wird seitens der BBE angenommen, dass die Ansiedlung des Globus-SB-Warenhauses zu keinen wesentlichen Auswirkungen führt, wobei - neben einer günstigen Lage hinsichtlich Erreichbarkeit und Wohnumfeld - auf ein bundesweites Agieren der beiden Betreiber und eine daraus hervorgehende hohe Stabilität abgestellt wird. Diese Argumentation kann vor dem Hintergrund der zahlreichen Standortaktivitäten der Betreiber von Lebensmittelbetrieben nicht nachvollzogen werden: Nicht profitable Standorte von Lebensmittelbetrieben werden - bei hinreichendem Kaufkraftpotenzial im Umfeld und räumlichen wie rechtlichen Möglichkeiten - ausgebaut und modernisiert, verlagert oder aufgegeben.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Begründung der BBE zur Nichtbeeinträchtigung des Lebensmittelbetriebes Kaufland im Nebenzentrum Südstadt trotz errechneter relativer Umsatzumverteilungen von rd. 9% kritisch zu sehen: Auch hier wird u.a. auf das bundesweite Agieren der Schwarz-Gruppe, der Kaufland angehört, abgestellt.

⁷³ Vgl. BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, August 2017, S. 63 f.



Hinsichtlich der Ausführungen von Dr. Lademann & Partner zu den Vorschädigungen des Nebenzentrums Süd ist anzumerken, dass eine signifikante Vorschädigung des Kaufcenters Südstadtring im Rahmen einer eigenen vor-Ort-Begehung am 14.09.2017 weder im funktionalen noch im städtebaulich-architektonischen Sinne festgestellt werden konnte:

- Das Kaufcenter verfügte zu diesem Zeitpunkt - insbesondere u.a. mit dem Lebensmittelbetrieb Kaufland, einem Drogeriemarkt, einem Elektrofachmarkt und zwei Bekleidungsfachmärkten - über zahlreiche größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktion sowie - auch unter Berücksichtigung der kleinteilige(re)n Einzelhandelsbetriebe - über eine breite und vielfältige Angebotsstruktur - wobei tendenziell ein geringes Preisniveau vorherrscht.
- Eine Häufung von Leerständen oder Dienstleistungsbetrieben konnte nicht festgestellt werden. Zum Zeitpunkt der Begehung waren insgesamt drei kleine(re) leerstehende Ladenflächen zu verzeichnen. Das Dienstleistungs- und Gastronomieangebot rundete das bestehende Einzelhandelsangebot ab.
- Baulich-architektonisch weist das Kaufcenter Südstadtring Defizite - z.B. eine geringe Deckenhöhe, kaum Tageslicht - auf; zudem ist die städtebaulich-funktionale Verknüpfung zwischen dem Kaufcenter, das städtebaulich-funktional in sehr hohem Maße introvertiert ist, und den sonstigen Einzelhandelsbetrieben des Nebenzentrums Südstadt, vergleichsweise schwach ausgeprägt.
- Die im Rahmen der Begehung konstatierte Beeinträchtigung der Erreichbarkeit des Nebenzentrums Südstadt auf Grund umfangreicher Bautätigkeiten am Südstadtring und an der Paul-Suhr-Straße ist temporär.

In der Summe ist unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen und der städtebaulich-funktionalen Situation keine signifikante Vorschädigung des Kaufcenters Südstadtring bzw. des Nebenzentrums Südstadt zu verzeichnen. Gleichwohl ist festzustellen, dass bei einer Schließung/ Verlagerung des Kaufland-Lebensmittelbetriebes auf Grund der Ansiedlung des Globus-SB-Warenhauses am Planstandort Dieselstraße ein sehr wichtiger Magnetbetrieb des Nebenzentrums Südstadt wegfallen würde und wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen die Folge wären. Vor diesem Hintergrund sind - das Integrationsgebot außer Acht gelassen - die Prüfung des Beeinträchtigungs-



verbotes und demzufolge die Beachtung des Worst-Case-Ansatzes hinsichtlich Methodik und Eingangswerte (vgl. Kap. 3) von erheblicher Bedeutung.

5. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Hinsichtlich des Planstandortes sei zunächst angemerkt, dass die nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP), Plansatz Z 48, erforderliche städtebauliche Integration bzw. städtebauliche integrierte Lage für großflächige Einzelhandelsvorhaben u.E. nicht unmittelbar gleichzusetzen mit einem Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist: Zum einen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) hierzu keine weiterführenden Erläuterungen, zum anderen unterscheiden sich die entsprechenden Aussagen der Landesentwicklungspläne und -programme anderer Bundesländer diesbezüglich. Die Begriffe städtebaulich integrierte Lage und zentraler Versorgungsbereich stehen darin zwar häufig in einem sehr engen Zusammenhang zueinander, eine vollständige Gleichsetzung erfolgt jedoch nur teilweise. Zudem sind zum Teil Ausnahmeregelungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen, formuliert.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) wird ebenfalls zwischen zentralen Versorgungsbereichen und integrierter Lage differenziert:

Vor dem Hintergrund der Definitionen verschiedener Standorttypen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) ist der Planstandort nicht eindeutig als integrierte oder nicht integrierte Lage einzustufen. **Auf Grund seiner Nachbarschaftsnutzungen und der nicht gegebenen unmittelbaren Zuordnung zu einem Wohnbereich erfüllt der Vorhabenstandort u.E. - im Gegensatz zur Standorteinstufung in der BBE-Auswirkungsanalyse - nicht eindeutig die Kriterien eines integrierten Standortes. In der Folge ist das Integrationsgebot tendenziell nicht eingehalten (vgl. Kap. 2).**

Weiterhin setzt sich die BBE-Auswirkungsanalyse nur im Ansatz mit der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) auseinander: Das dem Grundsatz 1 zur Steuerung/ Prüfung von Einzel-



handelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zugrunde liegende Prüfschema für Einzelhandelsvorhaben wurde nicht durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten der BBE Handelsberatung weist weiterhin hinsichtlich der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes einige Mängel auf (vgl. Kap. 3):

- **Am schwerwiegendsten erweisen sich die Zusammenfassung von Sortimenten zu Sortimentsgruppen und das nicht plausible Verhältnis der prozentualen Umverteilungen gegen einzelne Standorte:**
 - Durch die Bildung von Sortimentsgruppen sind tatsächliche Auswirkungen einzelner Sortimente nicht berechnet worden. Dies gilt insbesondere für das Kernsortiment Nahrungs-/ Genussmittel, das mit Drogerie und Tiernahrung zusammengefasst worden ist.
 - Der Vergleich der prozentualen Auswirkungen in diesem zusammengefassten Sortiment Food/ Non-Food I zwischen dem Altstandort HEP (rd. 58%), dem Standort mit den nächsthöheren Auswirkungen, Netto Damaschkestraße (rd. 12%), und dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich, dem Nebenzentrum Südstadt (rd. 8%), zeigt das nicht nachvollziehbare Verhältnis der Umlenkungen zueinander. Die sehr hohen prozentualen Auswirkungen gegen den Altstandort erscheinen hierbei wenig plausibel.
- Die Darstellung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes ist im BBE-Gutachten nicht vollständig; es fehlen nach Einzelsortimenten differenzierte Verkaufsflächen- und Umsatzangaben. Dadurch ist eine rechnerische, vollständige Prüfung der Aussagen des BBE-Gutachtens nicht möglich. Zusätzlich wurden zukünftige Planungen mitberücksichtigt, die Methodik und die in diesem Zusammenhang durchgeführten Berechnungen aber nicht näher erläutert sowie keine Angaben zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt gemacht. Dies ist hinsichtlich des Worst-Case-Ansatzes kritisch zu sehen.
- Die Nichtberücksichtigung der noch moderat negativen Bevölkerungsprognose ist im Rahmen des Worst-Case-Ansatzes vertretbar, zumal in der aktuellen Prognose des ISEK ein Bevölkerungszuwachs für die Stadt Halle (Saale) insgesamt und für den Stadtteil Südwest ein signifikant geringerer Bevölkerungsrückgang bis 2025 prognostiziert werden.
- Ebenfalls vertretbar sind die angesetzten Flächenleistungen und der Umsatz für das Planvorhaben.



Eine überschlägige Nachberechnung hat bei einer nur leichten Verringerung der Auswirkungen gegen den Altstandort Auswirkungen von über 10% gegen das Nebenzentrum Süd ergeben.

Folgende Präzisierungen und Änderungen sind aus unserer Sicht im BBE-Gutachten im Bezug auf die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes erforderlich, damit es als rechtssichere Bewertungsgrundlage im Rahmen des Bauleitverfahrens herangezogen werden kann:

- Darstellung des Einzelhandelsangebotes (Ist-Situation) nach Sortimenten und Lagen mit den Kennziffern Verkaufsfläche und Umsatz,
- Darstellung der Berücksichtigung der Einzelhandelsplanungen (Methodik, Vorher-/Nachher-Übersicht),
- Darstellung der Planumsätze nach Sortimenten inklusive der Betriebe im Vorkassenbereich,
- Berechnung der Auswirkungen des Planvorhabens mit plausibler Modellierung der prozentualen Auswirkungen untereinander, insbesondere bezogen auf die prozentualen Auswirkungen des Altstandortes im Vergleich zu den restlichen Bestandsstandorten.

Die von Dr. Lademann & Partner genannte fehlende Berücksichtigung von Vorschädigungen im Einzugsgebiet auf Grund der negativen Bevölkerungsentwicklung und negativen Bevölkerungsprognose muss hingegen nach unserem Ermessen nicht berücksichtigt werden. Vergangene Entwicklungen haben sich bereits im Markt niedergeschlagen und die Bevölkerungsprognose ist nur moderat negativ. Zu berücksichtigende Vorschädigungen für Teilbereiche des Untersuchungsgebietes lassen sich daraus nicht ableiten.

Desgleichen ist unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen und der städtebaulich-funktionalen Situation keine signifikante Vorschädigung des Kaufcenters Südstadtring bzw. des Nebenzentrums Südstadt zu verzeichnen (vgl. Kap. 4).