Tagesordnungspunkt 4.1.

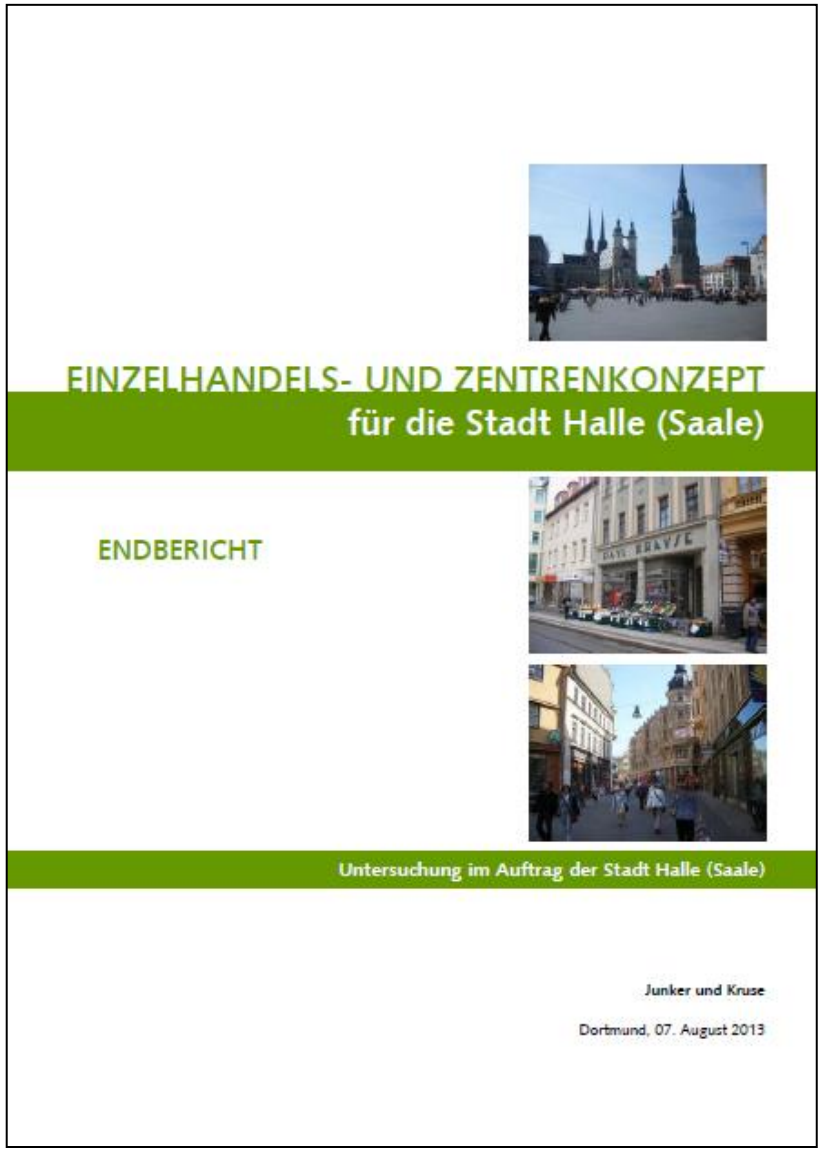
Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Stand der Bearbeitung sowie die Ergebnisse der Bestandsanalysen)

# Fort-schreibung

## des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale)

–

**Stadtentwicklungsausschuss | 26.04.2018 |**




30.10.2013
Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
(Beschluss Nr. V/2013/11902)

27.05.2015
1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Aufnahme des Nahversorgungszentrums Ammendorf
(Beschluss Nr. VI/2015/00583)

31.05.2017
Beschluss zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
(Beschluss Nr. VI/2017/02764)

**Beauftragtes Büro:** Stadt + Handel Dortmund, NL Leipzig

**Projektbegleitender Arbeitskreis:**

Vertreter der Stadtratsfraktionen, der IHK, der Citygemeinschaft, der IG Alter Markt, des Netzwerkes Stadtentwicklung, des MLV, des Handelsverbandes LSA

**2 Arbeitskreistermine:**

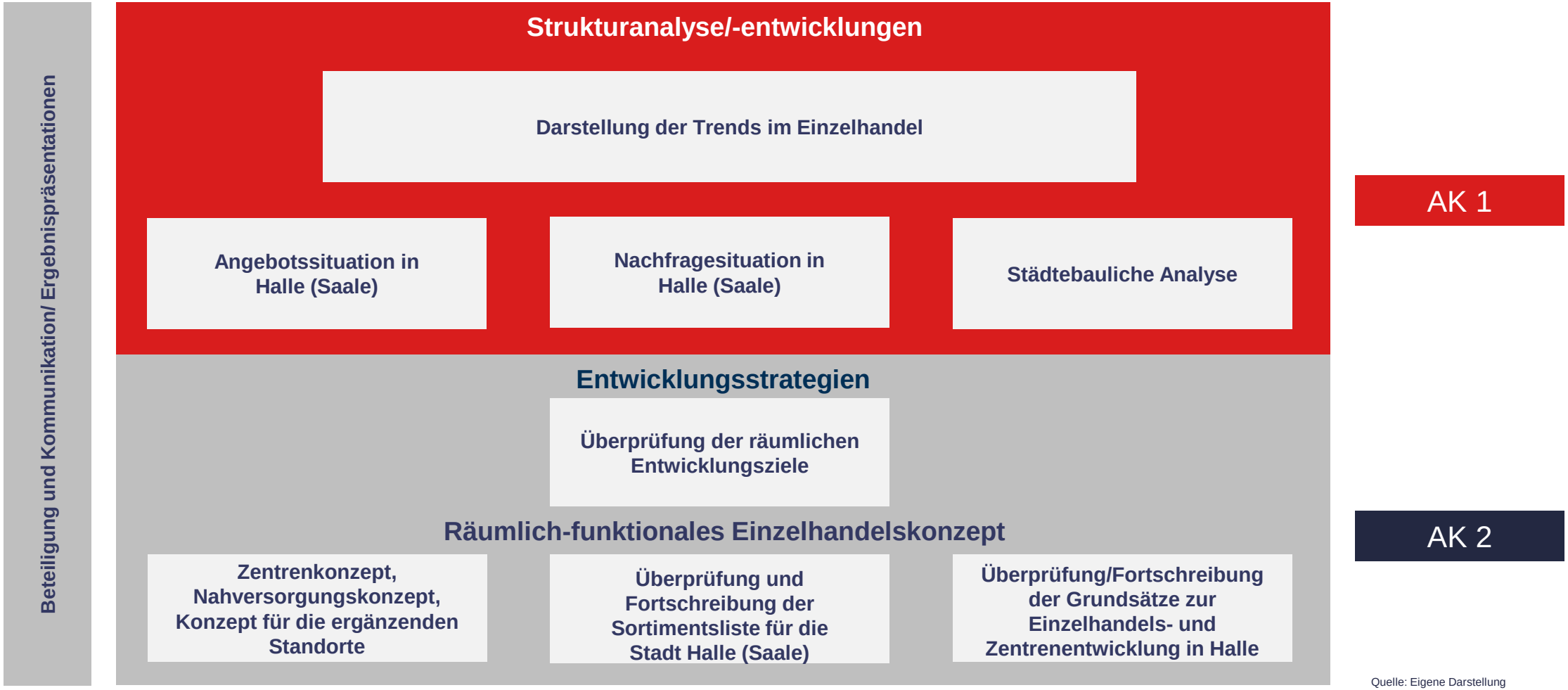
24.04.2018, 14-16 Uhr zum Analyseergebnis

August/September 2018 zum Konzeptentwurf

# Verfahrensschritte zur Fortschreibung des Konzeptes

| | |
|---|---|
| Abschluss Analysephase | April 2018 |
| Fertigstellung Konzeptentwurf | Juni 2018 |
| Diskussion der Vorlage Konzeptentwurf in den Ausschüssen und im Stadtrat | IV. Quartal 2018 |

# Bausteine der Fortschreibung




Quelle: Eigene Darstellung



Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig

# Kernfragestellung / -themen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

- Welche allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel sind zu beobachten?
- Wie haben sich die nachfrageseitigen Parameter in Halle (Saale) entwickelt?
- Wie hat sich das Einzelhandelsangebot in der Stadt Halle (Saale) seit 2010 entwickelt?
- Im Hinblick darauf: Überprüfung der räumlichen Entwicklungsziele zur zukünftigen Einzelhandels-, Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in Halle (Saale)
- Überprüfung und Fortschreibung
  - des Zentrenkonzeptes
  - der konzeptionellen Regelungen zur Nahversorgung
  - des Konzeptes für ergänzende Standortbereiche
  - der Halleschen Sortimentsliste
  - der Ansiedlungsleitsätze/Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

# Verwendete empirische Erhebungsbausteine

| | Datengrundlage | Zeitraum | Methode | Inhalt |
|---|---|---|---|---|
| Einzelhandels-bestandsdaten | Erhebung durch GMA, BBE, J+K, Stadt + Handel* | 2010-2018 | Flächendeckende Vollerhebung | Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, Aufschlüsselung nach Einzelsortimenten durch S + H |
| Erhebung der zentrenergänzenden Funktionen | Erhebung durch Stadt + Handel | 03/2018 | Erhebung in ZVBs | u.a. öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltungs-, Bildungs- und kulturelle Einrichtungen |
| Städtebauliche Analyse der Zentren | Stadt + Handel | 03/2018 | Vor-Ort-Analyse | Analyse der Entwicklung der Zentren, Abgrenzung der zentraler Versorgungsbereiche und der Leistungsfähigkeit der ZVB |

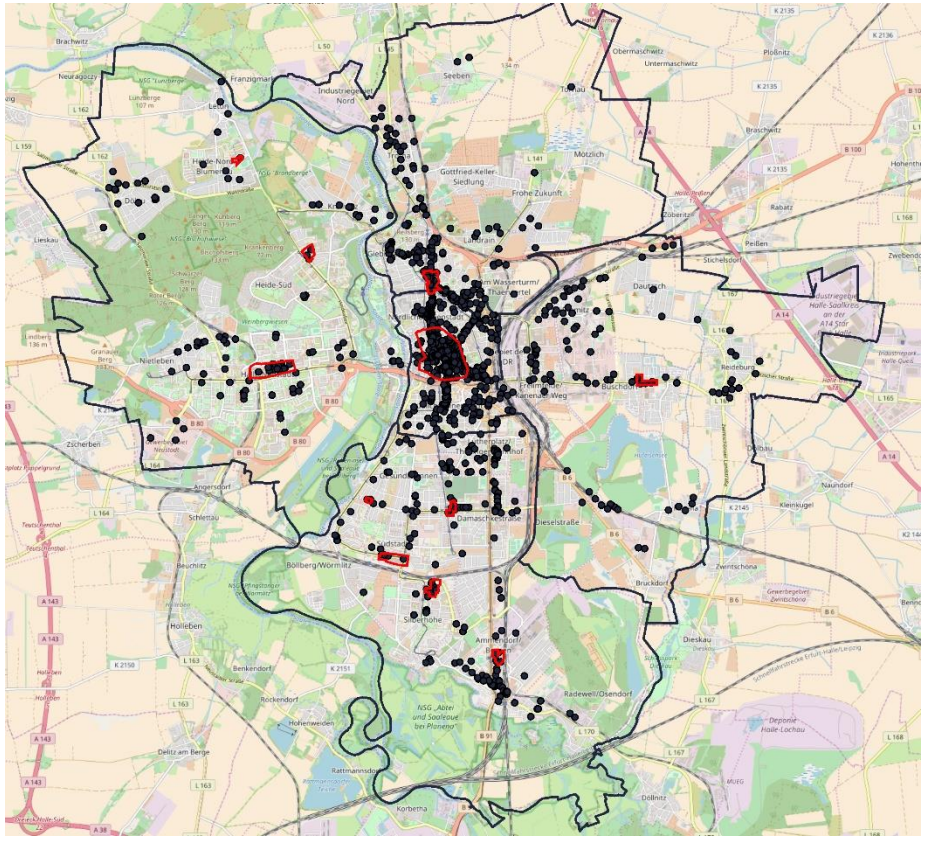
*wichtigste Datengrundlage war die Bestanderhebung der GMA Ende 2016/Anfang 2017 im Auftrag der IHK für den Handelsatlas, zu Detailfragen der Datenlage (insbesondere zu einzelnen Leerstandsdaten) erfolgen noch Abstimmungen zwischen Stadt , IHK und Büro Stadt + Handel

Quelle: Eigene Darstellung

# Gesamtstädtisches Angebot

## Einzelhandelsbestand in Halle (Saale)

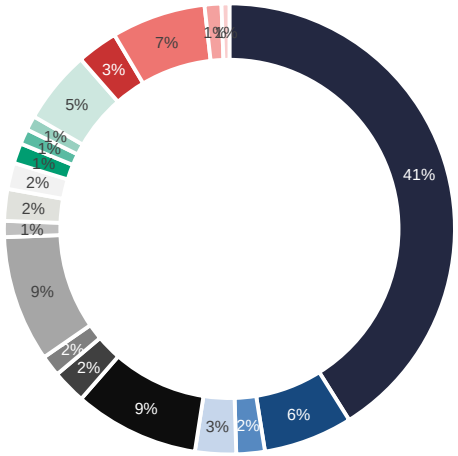
| | Einzelhandels-bestandserhebung 2010 | Einzelhandels-bestandserhebung 2017 | Entwicklung |
|---|---|---|---|
| Anzahl der Betriebe | 1.435 | 1.385 | - 3 % |
| Gesamtverkaufsfläche (in m²)* | 384.500 | 387.990 | +1 % |
| Verkaufsfläche je Einwohner (in m² je EW) | 1,67 | 1,62 | - 3 % |
| Durchschnittliche Betriebsgröße | 268 | 279 | +4 % |
| Anzahl der Leerstände | 365 | 468 | +28 % |



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017 sowie Junker und Kruse 2010; Verkaufsflächenangaben gerundet; * ohne Leerstände, Karte: Eigene Darsstellung, Kartengrundlage: Stadt Halle und openstreetmap.org.

# Sortimentsspezifische Kennwerte Halle (Saale)

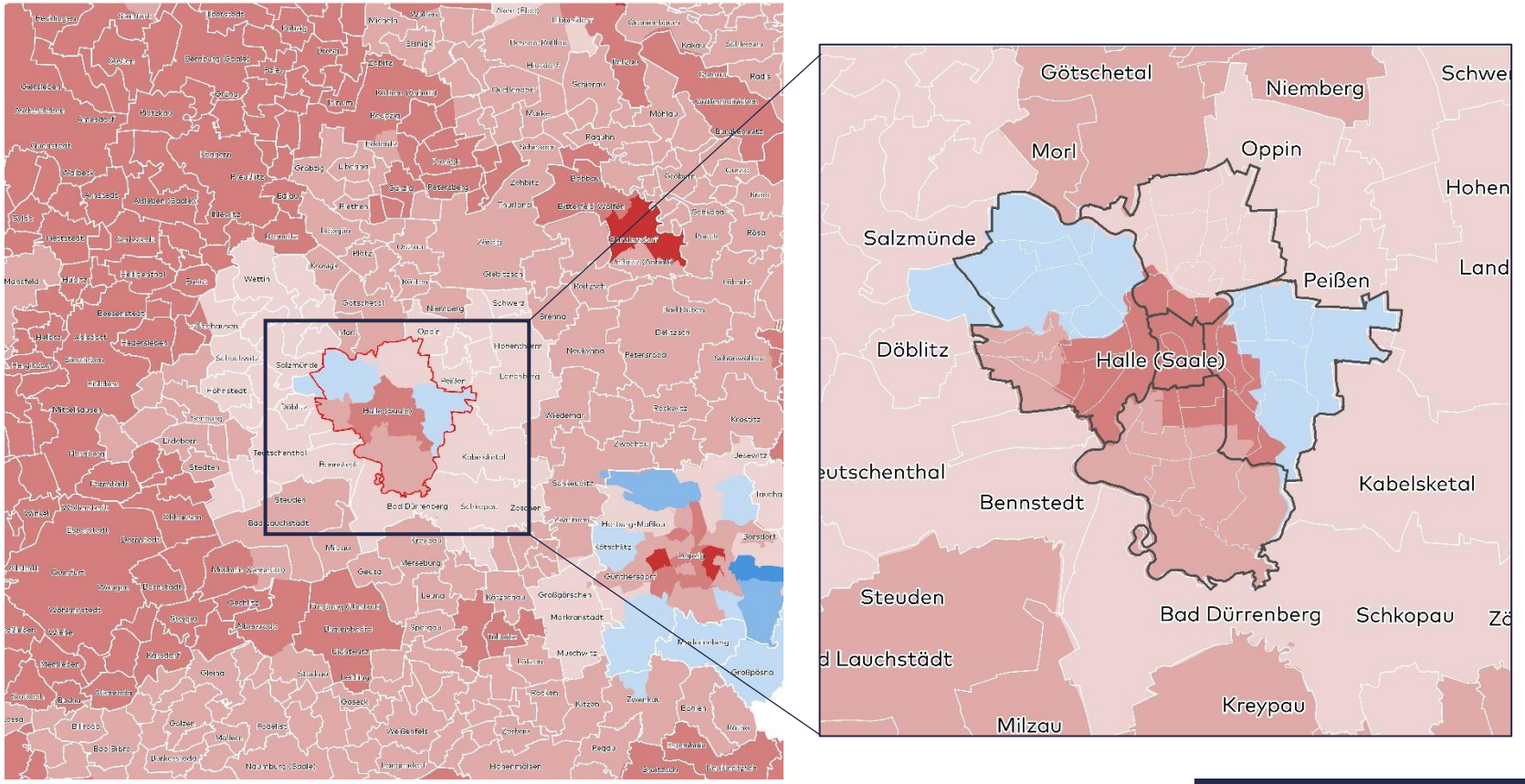
| Warengruppe | Kaufkraft in Mio. € 2010 | 2017 |
|---|---|---|
| Nahrungs- und Genussmittel | 431,1 | 519,7 |
| Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken | 64,4 | 80,8 |
| Blumen, zoologischer Bedarf | 22,8 | 25,8 |
| PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher | 38,0 | 37,1 |
| **Kurzfristiger Bedarfsbereich** | 556,4 | 663,4 |
| Bekleidung | 86,2 | 113,4 |
| Schuhe/ Lederwaren | 21,7 | 30,8 |
| Pflanzen/Gartenbedarf; Baumarktsortiment i.e.S. | 116,5 | 133,5 |
| GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör | 13,2 | 14,6 |
| Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente | 21,5 | 28,8 |
| Sportartikel/ Fahrräder/ Camping | 15,9 | 23,8 |
| **Mittelfristiger Bedarfsbereich** | 275,0 | 344,9 |
| Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik | 15,0 | 18,3 |
| Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz; Bettwaren, HBT | 22,7 | 26,9 |
| Möbel | 53,9 | 66,3 |
| Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte | 26,6 | 37,1 |
| Neue Medien/ Unterhaltungselektronik | 68,6 | 85,3 |
| Uhren/ Schmuck | 9,2 | 15,2 |
| Sonstiges | 7,4 | 7,1 |
| **Langfristiger Bedarfsbereich** | 203,3 | 256,4 |
| GESAMT | 1.034,7 | 1.264,7 |




- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken
- Blumen, zoologischer Bedarf
- PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe/ Lederwaren
- Pflanzen/Gartenbedarf
- Baumarktsortiment i.e.S.
- GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör
- Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente
- Sportartikel/ Fahrräder/ Camping
- Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik
- Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz
- Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Möbel
- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
- Uhren/ Schmuck
- Sonstiges

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017, Kaufkraftzahlen IfH 2017
GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; HBT = Haus-, Bett-, Tischwäsche; VKF auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen.

# Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau




Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

- < 80,00
- 80,00 - 85,00
- 85,01 - 90,00
- 90,01 - 95,00
- 95,01 - 100,00
- 100,01 - 105,00
- 105,01 - 110,00
- 110,01 - 115,00
- 115,01 - 120,00
- > 120,00

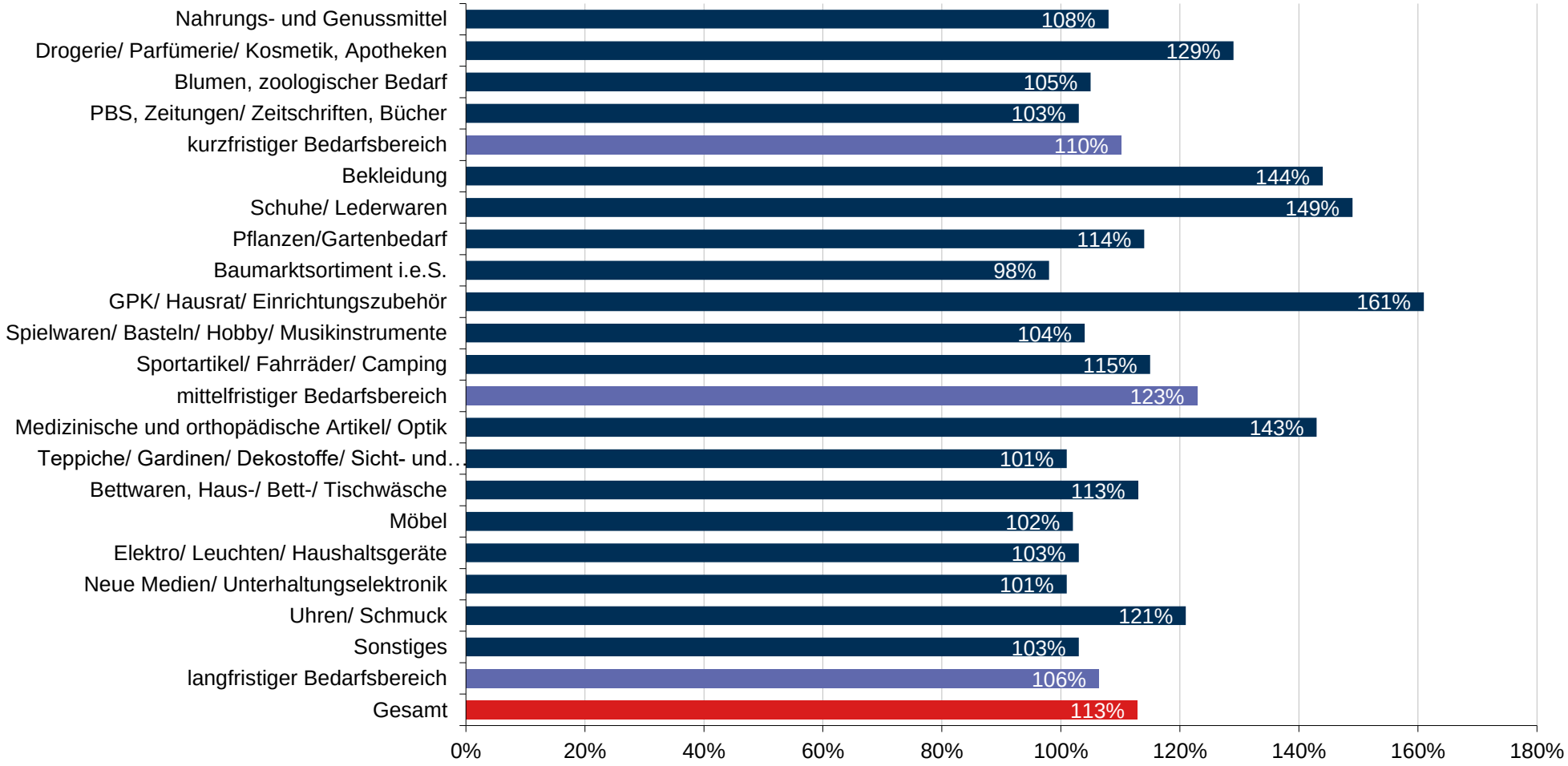
## Kaufkraftniveau Halle (Saale)

| | |
|---|---|
| 2010 | 91,0 |
| 2017 | 91,0 |

**Bundesdurchschnitt = 100**

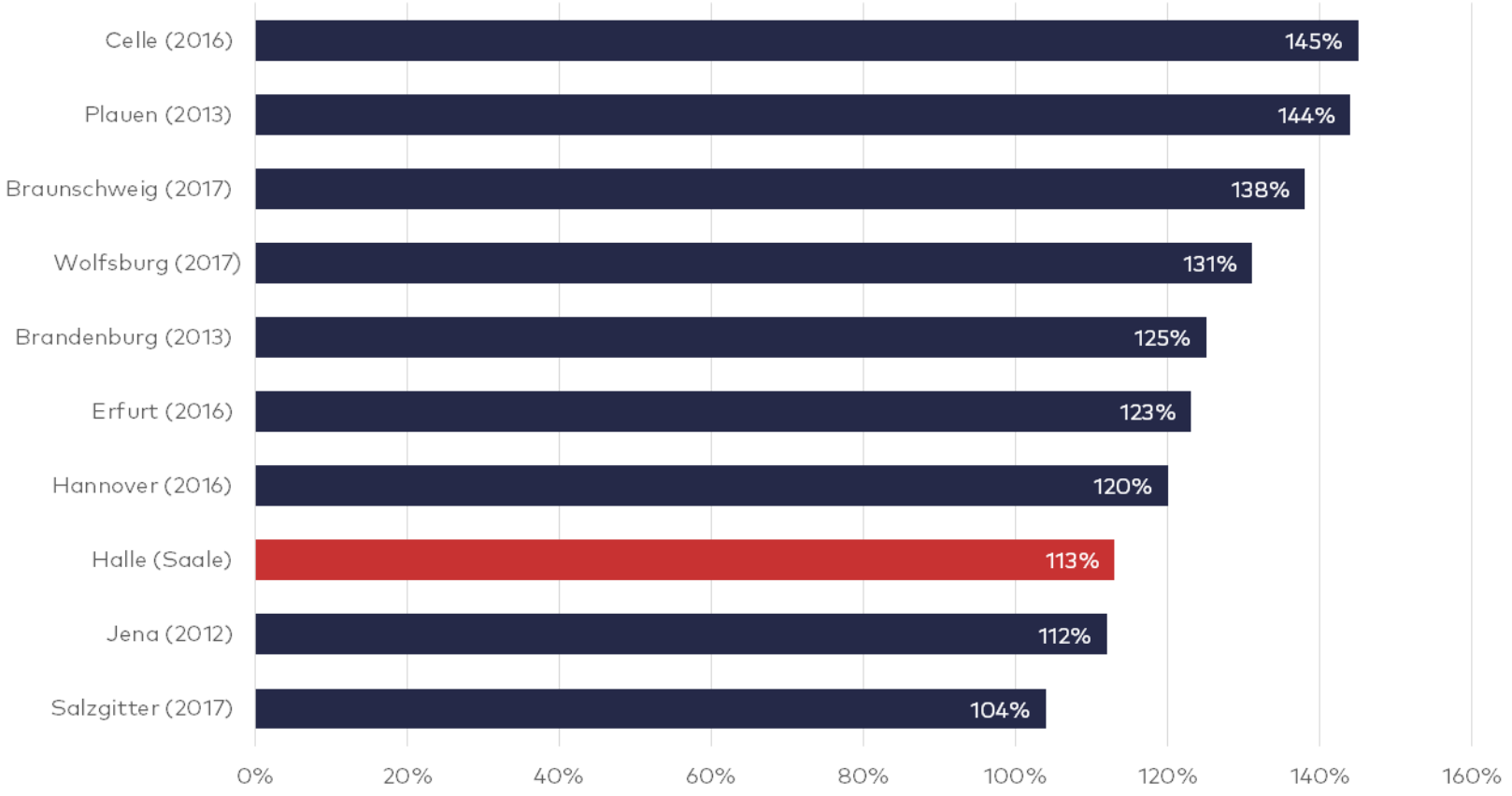
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2017, Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete

# Zentralitäten für die Stadt Halle (Saale)*



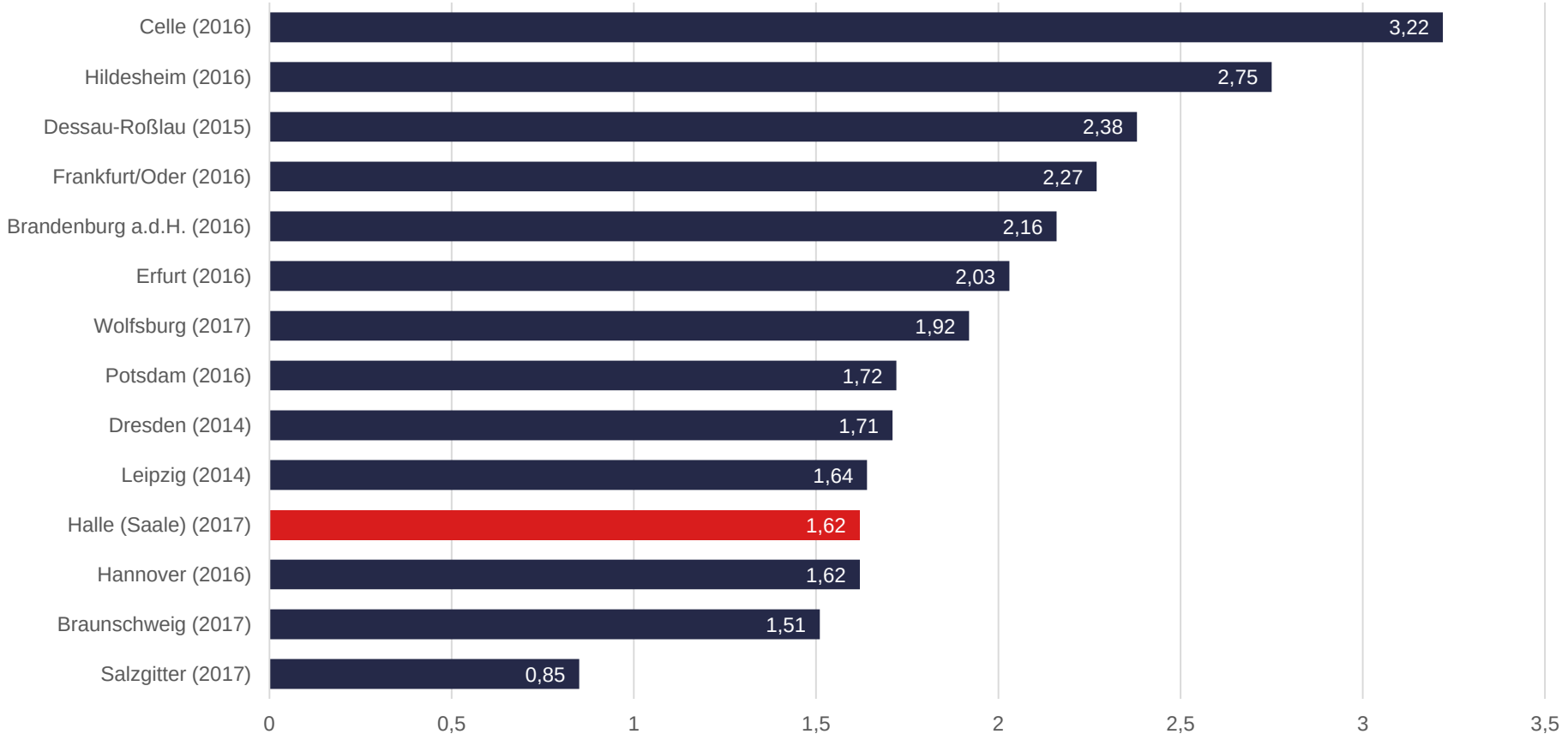

Quelle: Eigene Berechnungen, inkl. Genehmigte Planvorhaben

# Benchmark Zentralitäten ausgewählter Oberzentren




Quelle: Brandenburg Dr. Jansen GmbH, Erfurt Junker+Kruse, Jena 2012; Eigene Erhebungen: EHK Plauen, REHK Großraum Braunschweig, REHK EW Hannover,

# Benchmark Verkaufsflächenausstattung je Einwohner




Quelle: Eigene Erhebungen, Handelsatlas Halle-Dessau (2017), Landesweite Erhebung Brandenburg (2016), EHK Erfurt 2016

# Erstes Fazit nach Abschluss der Analysephase

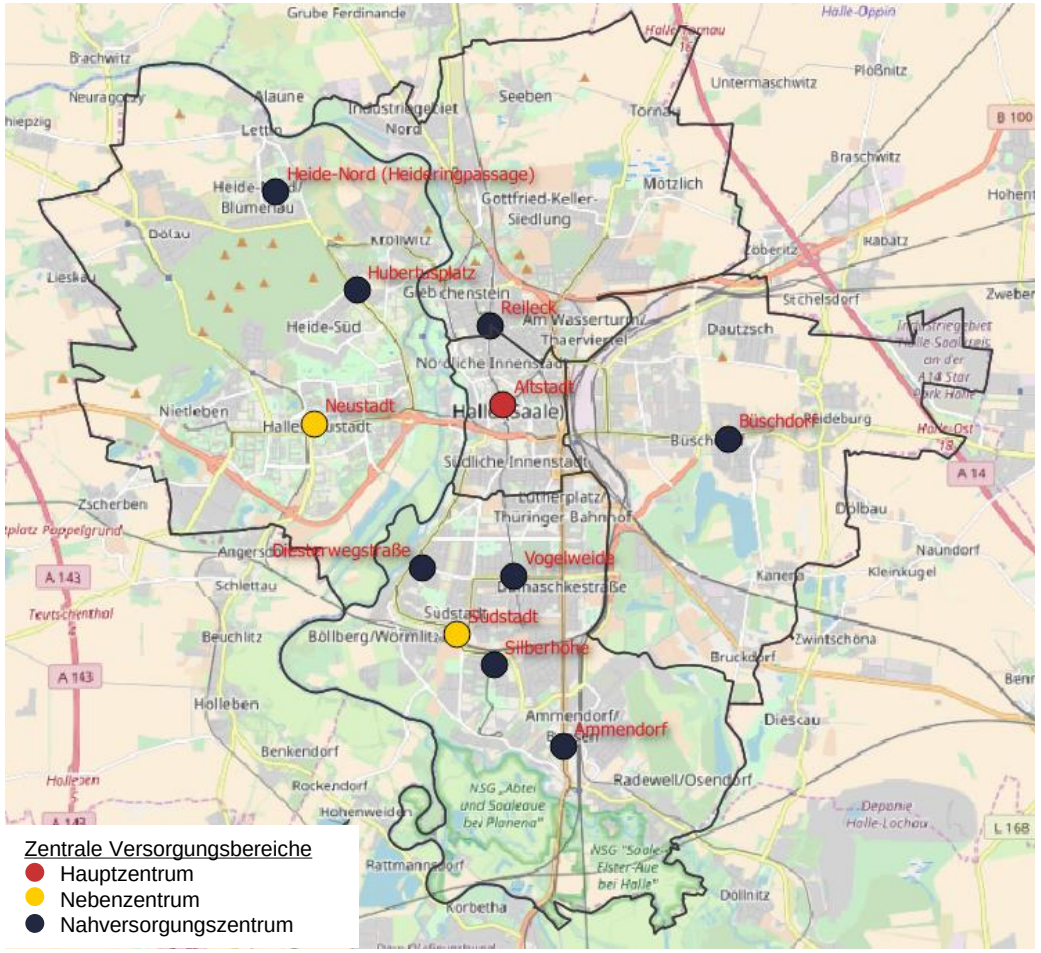
- Der Einzelhandelsstandort Halle (Saale) befindet sich in einem leistungsfähigen Konkurrenzumfeld, das sich stetig weiterentwickelt (u. a. Leipzig, Nova Eventis, Halle-Center Peißen)
- Zentralität eher gering für eine Stadt dieser Größe
- Gesamtstädtisch Bevölkerungsgewinne, jedoch auf der Ebene der Stadtbezirke/-teile nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum
- Insgesamt ist die Einzelhandelsentwicklung in Halle (Saale) als positiv zu bewerten
  - Vergleichsweise geringer Rückgang der Betriebsanzahl
  - Leichte Verkaufsflächensteigerung
  - Leichte Qualitätssteigerung im Nahversorgungsangebot (mehr Vollsortimenter)
  - Stärkung der Innenstadt bleibt eine wichtige Aufgabe
- Steuerungssystem des Einzelhandelskonzeptes hat sich im Großen und Ganzen bewährt
- Einzelne Stellschrauben des sollten jedoch in Hinblick auf ihrer zukünftigen Anwendbarkeit überprüft und ggf. angepasst werden.

# Ausblick für weitere Konzeptbearbeitung

- Stellschrauben
  - Trotz polyzentraler Strukturen in den Stadtbezirken Süd und Neustadt Ausweisung von Nahversorgungszentren: mehr, weniger, andere?
  - Überprüfung des Prüfschemas für Nahversorgungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
  - Umgang mit den Sonderstandorten (→ Verzicht auf Ausweisung vs. Lockerung der Steuerungsreglements)

# Zentrenstruktur der Stadt Halle (Saale)

## gemäß EHK 2015 (1. Änderung)




Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter Odb

# Definition zentraler Versorgungsbereiche

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein:

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

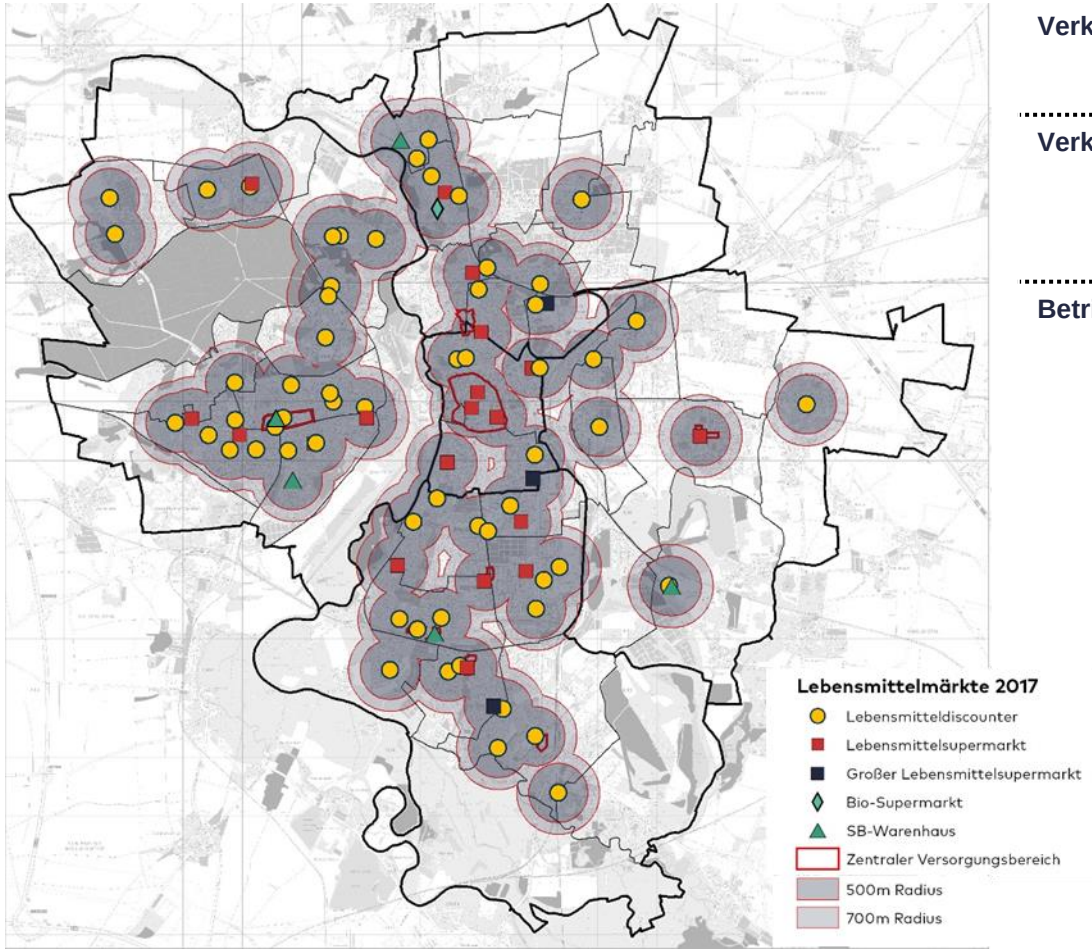
Quelle: BVerwG 4c 1.08; BVerwG 4 C 2.08, BVerwG 4c 7.07

Ein Nahversorgungszentrum :

- ist ein zentraler Versorgungsbereich zum Zweck der Sicherstellung der wohnortnahen Grundversorgung
- muss Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen, die in absehbarer Zeit realisierbar sind, sofern das Nahversorgungszentrum nicht über ein ausreichendes Spektrum an Waren verfügt
- Eignung und Motivation eines zu entwickelnden Nahversorgungszentrums muss nachvollziehbar begründet sein, hierbei ist die jeweilige örtliche Situation individuell in den Blick zu nehmen

Quelle: OVG NRW 10 D32/11.NE vom 15.02.2012

# Nahversorgungssituation gesamtstädtisch




| | |
|---|---|
| **Verkaufsflächenausstattung** | ▪ 0,46 m² VKF je EW<br>Planungsgemeinschaft Halle: rd. 0,54 m² VKF/EW, |
| **Verkaufsflächenanteil** | ▪ Im Innenstadtzentrum: rd. 5 %<br>▪ In den Stadtteilzentren: rd. 10 %<br>▪ In den Nahversorgungszentren: 9 %<br>▪ In den sonstigen Lagen rd. 76 % |
| **Betriebstypenmix** | ▪ 60x Lebensmitteldiscounter (> ~400 m² VKF) (seit 2010: -5)<br>▪ 19x Supermarkt (~400 - ~2.500 m² VKF) (-2)<br>▪ 1x Biosupermarkt (ab 400 m² VKF) (seit 2010: +1)<br>▪ 3x Großer Supermarkt(~2.500 - ~5.000 m² VKF) (seit 2010: +2)<br>▪ 5 x SB-Warenhaus (> 5.000 m²) (seit 2010: -)<br>▪ ergänzt um 317 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Getränkemärkte, Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk) |

Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: GMA 2017, Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale)

# Diskussion Ausweisung von Nahversorgungszentren

- Vorteil einer Ausweisung von Nahversorgungszentren:
  - Standortbereich wird die Funktion eines städtebaulichen Schutzgutes zugesprochen
  - Einzelhandelsvorhaben können gezielt in bestimmte Standortbereiche gelenkt werden, die perspektivisch aufgewertet werden sollen.
  - Indikatorwirkung einer möglichen Ausweisung eines Nahversorgungszentrums für Prüfungen nach § 34 (3) BauGB
  - Abwehr von möglichen Planvorhaben

- Mögliche Kehrseite einer möglichen Ausweisung von Nahversorgungszentren:
  - Einzelne Standorte werden gegenüber anderen Standorten bspw. in Streulage im besonderen Maße besonders hervorgehoben und geschützt, die Entwicklungsmöglichkeiten von Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen werden eingeschränkt

# Ansiedlungsgrundsatz für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im bisherigen Konzept

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

b. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)

# Prüfkriterien für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen

Wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
- die sortimentsspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m Radius* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von *35 %* der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet <u>und</u>
- keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht.

# Diskussion Ausweisung von Sonderstandorten (bzw. Fachmarktagglomerationen)

- Bisher Ausweisung von drei Sonderstandorten bzw. Fachmarktagglomerationen in Halle (in Trotha, an der Leipziger Chaussee/HEP, im Gewerbegebiet Neustadt)
- An zwei von drei Sonderstandorten (Trotha und Leipziger Chaussee) ist eine rückläufige Verkaufsflächenentwicklung zu verzeichnen
- Mit der Ansiedlung des Mömax Möbelhauses im ehemaligen Max-Bahr-Gebäude sind am Sonderstandort Gewerbegebiet Neustadt keine größeren Potenzialflächen mehr vorhanden
- **Diskussion:**
  - Restriktive Steuerungsvorgaben des EHK 2010 zur Lenkung des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Sonderstandorte weiter sinnvoll?
  - Ausweisung von Sonderstandorten notwendig?

# Städtevergleich nach Comfort

| Stadt | Einwohner | Einzelhandels-kaufkraft | Einzelhandels-zentralität | Modezentralität |
|---|---|---|---|---|
| Halle (Saale) | 236.991 | 86,8 | 100,0 | 144,8 |
| Magdeburg | 235.723 | 90,4 | 120,0 | 143,1 |
| Chemnitz | 248.645 | 91,1 | 117,3 | 138,8 |
| Erfurt | 210.118 | 91,7 | 117,0 | 178,4 |
| Rostock | 206.011 | 90,3 | 104,2 | 148,0 |
| Jena | 109.527 | 91,8 | 109,4 | 148,1 |
| Leipzig | 560.472 | 91,8 | 105,4 | 167,6 |
| Dresden | 543.825 | 95,2 | 112,8 | 156,0 |
| Kassel | 197.984 | 96,1 | 143,2 | 262,3 |
| Freiburg i. Br. | 226.393 | 97,3 | 150,9 | 220,1 |
| Braunschweig | 251.364 | 106,1 | 144,4 | 233,8 |

Quelle:
Comfort High Streets Report 2018