



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Kompakte Plausibilitätsprüfung der Einzelhandelsanalysen
von BBE (Mai und November 2017)
unter Berücksichtigung der Stellungnahme von Dr. Acocella



Hamburg, April 2018



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Kompakte Plausibilitätsprüfung der Einzelhandelsanalysen
von BBE (Mai und November 2017)
unter Berücksichtigung der Stellungnahme von Dr. Acocella

Projektnummer: 18DLP2370.2
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

im Auftrag der



erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg
Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	II
1	Einführung	1
2	Kritische Parameter der BBE-Auswirkungsanalyse	4
2.1	Zur fehlenden Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung als Maßstab für den Vorschädigungsgrad	4
2.2	Zu den Annahmen der Vorhabenanalyse nach Sortimenten	8
2.3	Zur Unterschätzung der Marktdurchdringung im Nahbereich (Marktanteilsprognose)	10
2.4	Zur Berechnung der Umsatzzumlenkungen durch BBE	12
2.5	Zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	16
2.6	Zur Kompatibilität mit kommunalem Einzelhandelskonzept	22
2.7	Zur Bewertung der städtebaulichen Integration	27
3	Kurzeinschätzung zur Belastbarkeit jener der Bauleitplanung zugrunde liegenden Gutachten	29
4	Überschlägige Ermittlung erwartbarer Umverteilungsquoten und Reduzierungsempfehlung	31
5	Fazit	36



Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: 600 m-Radius um den Globus-Vorhabenstandort 25
- Abbildung 2: Lage des Mikrostandorts (Karte aus BBE-Gutachten) 27

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Umsatz- und Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens nach BBE (Mai 2017) 8
- Tabelle 2: Prognostizierte Umsatzzumlenkungen (Food/Non-Food I) des Globus-Warenhauses nach BBE 11/17 12
- Tabelle 3: Umverteilungsrechnung BBE- Prozentuale Belastung der Standortbereiche/Zentren – 11/17 13
- Tabelle 4: Realistische Umverteilungsquoten bei Nachnutzung HEP Verbrauchermarkt mit 3.000 qm VKF 32
- Tabelle 5: Absatzwirtschaftlich noch verträgliche Umsatzzumlenkung zu Lasten vom NZ Südstadt (Food) 33



1 Einführung

Das Unternehmen Globus plant in der Stadt Halle (Saale) auf dem Gelände des ehemaligen Hela-Baumarkts die Ansiedlung eines eingeschossigen SB-Warenhauses. Nach der neusten Vorhabenplanung¹ wird dieses rd. 9.260 qm Verkaufsfläche zuzüglich Konzessionärsflächen mit 600 qm VKF Einzelhandel sowie 900 qm sonstige konsumnahe Nutzungen umfassen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird Globus den Altstandort im HEP mit 10.250 qm VKF (inkl. sonstiger Flächen) aufgegeben. Eine typähnliche Nachnutzung wird seitens des Eigentümers beabsichtigt, wodurch per Saldo ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs erwartbar ist.

Für das Vorhaben soll ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

- Im Kontext der erforderlichen Neuaufstellung/Anpassung der zugrunde liegenden Bauleitpläne wurde für das o.g. Vorhaben vom 01. Juni 2017 bis 30. Juni 2017 eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aufgrund des Eingangs von Bedenken wurde daraufhin u.a. die Auswirkungsanalyse der BBE (i.F. BBE 05/2017) um ein zweites Einzelhandelsgutachten (i.F. Acocella 11/2017) ergänzt und die BBE-Auswirkungsanalyse wiederum modifiziert (i.F. BBE 11/2017).
- Im Zeitraum 29. März 2018 bis 04. Mai 2018 wird nunmehr im Kontext der erforderlichen Bauleitplanung die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei liegen den Unterlagen zur Änderung des FNP und der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans verschiedene – teils überarbeitete - Gutachten und Einschätzungen zugrunde.

Die Firma Kaufland ist stellvertretend für die Mieter des Kaufland-Centers als Teil des Nebenzentrums Südstadt an Dr. Lademann & Partner hinsichtlich der Einholung einer gutachterlichen Zweitmeinung herangetreten.

¹ Der Plausibilitätsprüfung liegt zum einen das aktualisierte Verträglichkeitsgutachten der BBE mit Stand 4. Mai 2017 zugrunde. Die wesentliche Veränderung zur Vorgängerfassung umfasst die korrigierte Darstellung der nach Rechtsprechung als Verkaufsfläche zu bezeichnende Bereiche. Weitere Anpassungen sind nur erläuternder Art (d.h. keine Anpassungen von Vorhabenumsatz o.ä.). Zum anderen liegt dem Bauleitplanverfahren das erneut aktualisierte Verträglichkeitsgutachten der BBE mit Stand 30. November 2017 sowie eine Stellungnahme von Dr. Acocella mit Stand 27. November 2017 zugrunde. Auch letztgenannte wurde in den Grundzügen auf Nachvollziehbarkeit bewertet.



Die Aufgabenstellung der kompakten Plausibilitätsprüfung bestand darin, die von dem Unternehmen Globus eingebrachte, u.a. im Mai 2017 (=frühzeitige Beteiligung) und im November 2017 (=förmliche Beteiligung) aktualisierte, Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros BBE, Erfurt zur Verlagerung des Globus-Markts hinsichtlich seiner Grundlagen, Annahmen, Ergebnisse und Bewertungen auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit auf mögliche Fehler und wesentliche Schwachpunkte zu prüfen. Zugleich waren die Annahmen und Bewertungen der Stellungnahme von Dr. Acocella u.a. auf Inhalt, Nachvollziehbarkeit und Vollständigkeit zu überprüfen und eine Aussage dazu abzugeben, ob die benannten Aspekte dabei auch von BBE hinreichend angepasst wurden, um die noch nicht vorhandene, jedoch geforderte Belastbarkeit der Auswirkungsanalyse auch zu erreichen.

Die wesentlichen Aspekte wurden insofern durch Dr. Lademann & Partner bewertet und in die vorliegende gutachterliche Stellungnahme eingearbeitet. Die eigene gutachterliche Einschätzung bezog dabei auch die Interpretation der vorhabeninduzierten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen mit ein. Sodann war herzuleiten, welche Größenordnung im periodischen Bedarf für Globus im Lichte der städtebaulichen Wirkungen als standortadäquat zu bewerten wäre.

Folgende Untersuchungsfragen standen dabei u.a. im Vordergrund:

- Ist die Auswirkungsanalyse von BBE vollständig (z.B. Marktdurchdringung nach Sortimenten und Zonen, Auswirkungen auf die Zentren)?
- Sind die gutachterlichen Annahmen von BBE plausibel und nachvollziehbar (z.B. zur Flächenproduktivität des Vorhabens und des Bestands)?
- Wurden kumulative Wirkungen bei typähnlicher Nachnutzung des Altstandorts resp. sonstige Wirkungsverschärfungseffekte (wie der Einwohnerentwicklung nach Teilräumen) zulasten der Bestandsbetriebe ermittelt?
- Welche Umsatzverluste sind nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner in den durch das Vorhaben betroffenen Branchen zulasten der Zentren und der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten? Welche Anbieter resp. städtische Zentren sind besonders betroffen?
- Werden absatzwirtschaftliche Wirkungen sachgerecht entsprechend der örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich möglicher städtebaulicher Wirkungen eingeordnet? Sind die Begründungen zur Stabilität von Magnetbetrieben (u.a. anhand der Kennziffer Marktdurchdringung im Bundesgebiet) überzeugend?



Wie gravierend ist nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner die Beeinträchtigung des verbrauchernahen Einzelhandelsgefüges in Zone 1?

- Welche Wirkungen sind zulasten des Magnetbetriebs Kaufland im NZ Südstadt bei einer gebotenen worst-case-Betrachtung erwartbar? Werden auf plausibilisierter Grundlage der BBE-Daten die Wirkungen auf Schädlichkeit hinweisen?
- Steht das Vorhaben mit den Aussagen des Einzelhandelskonzepts aus 2013 zum Vorhabenstandort und zu den Entwicklungszielen der Zentren im Einklang? Handelt es sich bei dem Globus-Vorhaben tatsächlich um einen städtebaulich integrierten Standort, resp. einen klassischen Nahversorger?
- Welche Verkaufsflächendimensionierung ist - bei Ausblendung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts - für Globus am Planstandort nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner voraussichtlich nach den Umsatzverdrängungen vertretbar? Welche Entwicklung wird die Nachnutzung am Altstandort HEP und der tangierte Lebensmitteleinzelhandel in Halle (Saale) nehmen (müssen)?
- Die Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella – die auf einen der Öffentlichkeit nicht bekannten Bearbeitungsstand der BBE-Analyse abstellt - hat die Aufgabe, bei ausgewählten² Aspekten die Belastbarkeit der BBE-Analyse zu prüfen. Dabei stellt das Büro z.T. auch auf weitere, im Kontext der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bereits eingebrachte Bedenken ab.
 - Welche wesentlichen Veränderungen wurden in den Fassungen der BBE-Auswirkungsanalyse vorgenommen?
 - Wo sind durch Acocella benannte Kritikpunkte unbeantwortet geblieben? Welche wesentlichen Aspekte wurden durch Acocella nicht thematisiert?

Es ist demnach aufzuzeigen, ob und wo durch BBE nicht hinreichend nachgebessert wurde. Dabei wurden auch die Aspekte aus der Acocella-Einschätzung benannt, die sich mit der Einschätzung von DLP decken (z.B. hinsichtlich Höhe der Umsatzmitnahme an den Planstandort, die BBE weiterhin nicht nachgebessert hat).

² Diese ausgewählten Aspekte umfassen insbesondere die Abschätzung der Plausibilität der Annahmen zum Vorhaben und zu den Bestandsbetrieben (einschl. dem Begriff der Integration), zur Kaufkraft(entwicklung) im Einzugsgebiet – nicht jedoch mit den Umsatzherkunfts-/ Marktanteilen - sowie zu den Ergebnissen der Auswirkungsberechnung.



2 Kritische Parameter der BBE- Auswirkungsanalyse

2.1 Zur fehlenden Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung als Maßstab für den Vorschädigungsgrad

Von der BBE wird in der Auswirkungsanalyse zum ‚Mesostandort Stadtteil Damaschkestraße‘ auch die Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Damaschkestraße sowie diejenige des Bezirks Süd, letzterer umfasst einen Großteil des näheren Einzugsgebiets, dargestellt. Neben der Entwicklung zwischen den Jahren 2005 bis 2015, in denen die Bevölkerung (entgegen der gesamtstädtischen Tendenz) im Bezirk Süd um -6,6 % abnahm, ist auch die Prognose von 2015 bis zum Jahr 2025 deutlich negativ. Die auf Basis der Stadt zitierte Quelle benannte einen weiteren Rückgang in diesem Zeitraum von -8,2 %, d.h. ein nochmaliger Rückgang von rd. 5.460 Einwohnern im Bezirk Süd.

Die Darstellung der erwartbaren drastischen Einwohnerrückgänge durch die BBE wird aus Sicht von Dr. Lademann & Partner geteilt. Kritisiert werden muss jedoch, dass diese absehbaren Einwohnerrückgänge im weiteren Verlauf der Auswirkungsanalyse nicht (vgl. BBE 05/17) bzw. nicht angemessen (vgl. BBE 11/17) weiter berücksichtigt wurden. Dieses wäre jedoch wesentlich für die korrekte Ermittlung der zum Zeitpunkt des potenziellen Markteintritts des Globus-Neustandorts vorhandenen Kaufkraftströme, da hierdurch ein Wirkungsverschärfungseffekt eintritt, der effektiv zu höheren Umverteilungsquoten führt.

Auch ein kürzlich unter gutachterlicher Begleitung von Dr. Lademann & Partner geführtes Normenkontrollverfahren³ stützt vollumfänglich diese sog. dynamische Prognose, die wahrscheinlich erwartbare Veränderungen (wie eben Einwohnerentwicklungen und Einzelhandelsplanvorhaben im Einzugsgebiet) mit berücksichtigt.

³ OVG Münster, 1.12.2015, 10 D 92/13.NE: Normenkontrolle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 ‚Zentrum‘ der Stadt Sankt Augustin.



Das Marktpotenzial im Stadtbezirk Süd hat und wird sich bis 2025 verringern:

In Halle (Saale) lassen sich in Bezug auf den Stadtbezirk Süd folgende Einwohnerentwicklungen aufzeigen:

- 2005 bis 2015: p.a. -1,1 %

d.h. der Einzelhandel in der Südstadt war zurückliegend von einer sinkenden Einwohnerplattform betroffen und weist auf eine unterdurchschnittliche Leistungskraft der Angebote hin

- 2015 bis 2025: p.a. -1,5 %

d.h. der Einzelhandel in der Südstadt wird prospektiv von einem verstärkten Einwohnerrückgang betroffen sein -> Diese Entwicklung wird sich mit einer Wettbewerbsverschärfung demnach überlagern.

Multipliziert man die prognostizierte Einwohnerrückgänge von insgesamt -8,2 % mit den Verbrauchsausgaben p.a. (analog BBE S. 37) ergibt sich damit ein Rückgang des Marktpotenzials allein im Bezirk Süd von rd. 11,3 Mio. €. Rechnet man dieses mit der durchschnittlichen Flächenproduktivität der Betriebe in der Zone 1 zurück (nach BBE: 3.960 €/qm) ergibt dieses ein Verkaufsflächenäquivalent von 2.870 qm, die dann nicht mehr benötigt würden. Dieses zeigt auf, welcher zusätzliche Druck auf den bestehenden Flächen durch den demographischen Wandel - selbst ohne Veränderungen des Angebots - in der Südstadt resultieren wird. Sollte dieses theoretische Flächenäquivalent⁴ nicht vom Markt genommen werden, ist die Folge zwangsläufig ein weiterer Rückgang der Flächenproduktivitäten.

Diese Vorschädigung ist damit insbesondere für das NZ Südstadt zu beachten, da die Überlagerung von einerseits in den letzten Jahren bereits erfolgten Einwohnerrückgängen, und andererseits noch erwarteten Einwohnerrückgängen sowie dem Online-Handel tangiert sein wird. D.h. die übergeordneten Rahmenbedingungen lassen erwarten, dass die Funktionsfähigkeit der tradierten Zentren zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens bereits gravierend vorgeschädigt sein wird. Dies betrifft vor allem das NZ Südstadt als wichtigster zentraler Versor-

⁴ Hierbei wäre darauf hinzuwirken, dass periphere Lagen zurückgebaut werden. Umgekehrt wäre der Fokus noch stärker auf siedlungsintegrierte Lagen und die Entwicklungsperspektiven der städtischen Zentren zu legen. Als Nebenzentrum kommt der Südstadt dabei nachweislich prägende Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk zu.



gungsbereich im Stadtbezirk. Durch externe Bedingungen haben und werden die Flächenleistungen weiter sinken.

In der Auswirkungsanalyse der BBE 11/2017 ist ein Ansatz der dynamischen Prognose durch die Fassung 05/2017 ergänzende Darstellungen erkennbar:

- In der neusten Fassung der Auswirkungsanalyse stellt die BBE eine (teil-) prognostische, sprich einen dynamischen Ansatz an, in dem u.a. die Veränderung des Nachfragepotenzials für Halle insgesamt beachtet wird.

Hierbei sei jedoch kritisch angemerkt, dass BBE nicht die vorhandenen Bevölkerungsprognosen auf kleinräumiger Ebene einstellt (mindestens differenziert nach den einzelnen Einzugsgebietszonen), sondern nur auf gesamtstädtischer Ebene eine per Saldo neutrale Prognose einstellt. Insbesondere ist zu hinterfragen, ob das stabile Nachfragevolumen (aufgrund von BBE benannter steigender Pro-Kopf-Ausgabebesätze) faktisch als positiv zu bezeichnen ist – denn faktisch verzeichnet der Handel stationär und online jährlich über Umsatzzuwächse, diese sind dabei jedoch gerade auch auf die steigenden Pro Kopf-Ausgaben zurückzuführen. Bereinigt um die Inflation (dies entspricht einem Zusatzumsatz von +2 % pro Jahr) und der hierdurch steigenden Lebenshaltungskosten dürften in den nächsten Jahren in Halle gerade auf kleinräumiger Ebene disperse Entwicklungen erwartbar sein. Schwächere Standortlagen werden dabei von Umsatzrückgängen stärker betroffen sein; profitieren werden solche Lagen, die sich attraktiv und verkehrsgünstig (neu) aufstellen können.

- Zugleich wurden im BBE-Gutachten zwei sehr zeitnah in Umsetzung befindliche Vorhaben in die Prüfung eingestellt (vgl. 11/17 S. 43/44) und innerhalb des Berichtes nunmehr in der Nachvollziehbarkeit der Wirkungen verbessert. Dabei wird die oben kritisierte Vorschädigung insbesondere des NZ Südstadt sehr deutlich - wenngleich die BBE hierdrauf überraschenderweise gar nicht eingeht. Bei näherer Betrachtung der Daten in Anlage 3 (BBE 11/17) schreibt die BBE, dass das NZ Südstadt bereits allein durch zwei LEH-Planvorhaben zu lasten der Lebensmittelmärkte zeitlich unmittelbar vor dem Globus-Vorhabens einen Umsatzrückgang von -4,5 % erfahren wird⁵. Denn nach BBE 11/17

⁵ Dies hieße, dass das NZ aktuell noch eine Flächenleistung von 4.400 € je qm VKF erzielt (nach Umsetzung 2 Planvorhaben sodann 4.200), und damit ggü. der übrigen Lagen und der Stadt Halle insgesamt deutlich über den Hallenser Schnitt von 4.100 € je qm VKF liegen würde. Dies erscheint u.E. nicht vollständig nachvollziehbar. Die tendenziell zu hohe Einschätzung des Vorhabens zum Status quo führt tendenziell zu einer Unterschätzung der erwarteten Wirkungen.



heißt es, dass die Lebensmittelhändler im NZ Südstadt durch –1,6 Mio. € betroffen sein werden. Dieser trifft gegen den heutigen Bestandsumsatz von 35,5 Mio. € Der Umsatzrückgang beträgt demnach – 4,5 % (Umsatz LEH Bestand NZ neu: 33,9 Mio. €). Zeitlich unmittelbar nachgelagert soll das Planvorhaben von Globus umgesetzt werden.

Wirkungsverschärfungseffekte durch die kleinräumigen Einwohnerrückgänge (ex ante und ex post) wurden in der Auswirkungsanalyse der BBE nicht berücksichtigt. Die Sensibilität der bestehenden Angebote in dem Stadtbezirk Süd insgesamt bzw. in den städtischen Zentren durch eine Wettbewerbsverschärfung wird damit deutlich unterschätzt. Die BBE verfolgt eine „Salamitaktik“, denn auch bereits vor Umsetzung dieser Planvorhaben kam es aufgrund des kleinräumig deutlichen Einwohnerrückgangs (v.a. Südstadt) zu einem erheblichen Kaufkraftverlust – auf den das SB-Warenhaus Kaufland aufgrund der Einbettung im 1. OG innerhalb des EKZ nicht angemessen reagieren kann. Auch wenn die Zahl des zurückliegenden Vorschädigungsgrads von BBE nicht gewürdigt oder gar in Zahlen gefasst wurde, lässt die in Kürze erwartete Vorschädigung durch zwei Planvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels von rd. -4,5 % und anschließendem durch Globus induzierten Kaufkraftabzug in Summe auf erhebliche Umsatzverdrängungen und damit induzierter städtebaulicher Wirkungen erwarten.



2.2 Zu den Annahmen der Vorhabenanalyse nach Sortimenten

Die Auswirkungsanalyse der BBE aus 05/17 untersucht lediglich drei Branchen/Sortimentsgruppen, und zwar ‚Food‘, ‚Non Food I‘ und ‚Non Food II⁶‘. Im Mai 2017 legte die BBE allein für das SB-Warenhaus – nicht aber für die Konzessionäre (wie die geplante Apotheke)- folgende aktualisierte Vorhabenprognose vor:

Tabelle 16: Prospektive Raumleistung des Globus SB-Warenhauses nach Sortimentsbereichen

Branche	Umsatzprognose	Verkaufsfläche	Raumleistung
	Mio. EUR	m ²	TEUR/m ²
Food	36,80	5.010	7,3
Non-Food I	3,95	860	4,6
Non-Food II	7,30	3.390	2,2
Gesamt	48,05	9.260	5,2

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Tabelle 1: Umsatz- und Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens nach BBE (Mai 2017)

Aufgrund der geübten Kritik u.a. von Dr. Acocella wurde i.d.F. 11/17 zusätzlich eine Differenzierung für die Nonfood II-Sortimente in Anlage 4 dargestellt. Die BBE setzt dabei die Flächenleistungen für die einzelnen Nonfood-II-Sortimente mit pauschalen Werten fest.

Diese Annahmen sind jedoch u.E. nicht belastbar. Dies zeigt sich einerseits in einer überproportionalen Abweichung von Planvorhabenumsatz zu Bestandsumsatz (ganz überwiegend weist das Vorhaben über niedrigere Werte auf, als die Bestandsangebote) und andererseits allgemein in einzelnen Sortimenten mit nicht belastbaren Annahmen zur unterstellten Flächenleistung.

Die Annahmen zur Raumleistung erscheinen im Verhältnis im Lichte der gebotenen Worst-case-Betrachtung nicht sachgerecht: U.E. sind dabei auch - unter Würdigung, dass es sich um ein Nebensortiment im Warenhaus handelt - die Vorhabenumsätze u.a. für die Sortimente Papier-/Büro-/Schreibwaren (Raumleis-

⁶ Zu den Non-Food II Sortimenten gehören bei der BBE (nach EHI Retail Institute Köln, 2006): Textilien, Heimtextilien, Kurzwaren, Schuhe, Lederwaren, Koffer, Schirme, Haushaltswaren, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Camping-/ Garten- und Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte und -artikel, Elektrogroßgeräte, Schmuck, Foto, Uhren, Brillen, Spielwaren, Papier-/ Büro- und Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, EDV, Kommunikation, Do-it-Yourself-Artikel (Baumarktartikel), Eisenkurzwaren, Farben, Lacke, Autozubehör, Fahrradzubehör, Blumen, Pflanzen, Samen, Düngemittel, Insektizide, Sonstiges wie Möbel und Sanitärbedarf u.ä.



tung Vorhaben 1.900 € je qm VKF vs. Bestand: 3.680 € je qm VKF) sowie Heimtextilien (Raumleistung Vorhaben 1.100 € je qm VKF vs. Bestand: 1.970 € je qm VKF) deutlich zu niedrig – zumal dabei nach den Empfehlungen von BBE auch Konzessionäre innerhalb des Mallbereichs möglich sind und z.T. auch bereits hier mit in die Vorhabenumsätze eingestellt wurden (bei Nahrungs- und Genussmittel und Bücher). Andererseits erscheint das Verhältnis der Annahmen zum Vorhabenumsatz von Haushaltswaren und Bekleidung hierzu disproportional, da tendenziell zu hoch.

Die daran anschließenden Berechnungen wurden für die Nonfood-Sortimente mit keinem gängigen Analysemodell durchgeführt. Die Überprüfbarkeit gerade hinsichtlich der Methodik ist demnach nicht möglich.

Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass die aufgezeigten Wirkungen nach den einzelnen Sortimenten (bei fehlender Darlegung der Methodik und damit fehlender Nachvollziehbarkeit bei den räumlichen Wirkungen) auch deutlich abweichend dazu ausfallen könnten. Im Lichte der bereits in der pauschalen Darlegung der Umsatzumlenkungen (vgl. S. 95, Tab. 23) z.T. erhöhten Umsatzverdrängungswirkungen (z.B. Papier-/Büro-/ Schreibwaren gesamt; Heimtextilien gesamt) und der in einzelnen Sortimenten hohen Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren, können demnach wettbewerbliche Effekte erwartet und die Möglichkeit des Umschlagens in städtebauliche Wirkungen weiterhin nicht grundsätzlich verneint werden. Vielmehr treffen die Wirkungen gerade auf die weniger agilen Anbieter in den Zentren, was zu einer allgemeinen Erhöhung des Wettbewerbsdrucks führen wird. Hierbei ist noch einmal auf die Vorschädigung einiger Zentren zu verweisen, die v.a. durch den Einwohnerrückgang in einigen Stadtbezirken (ex post und ex ante) in Verbindung mit den steigenden Umsatzverschiebungen des Nachfragepotenzials in den Online-Handel, resultiert. Allein bei den zentrenrelevanten Sortimenten gehen die Prognosen (nach GfK) von einem weiteren Anstieg der Umsatzanteile um 10 %-Punkte auf sodann in 2025 bei Non-Food rd. 25 % aus. Dies gilt demnach auch für die Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven der städtischen Zentren, wobei gerade das tangierte NZ Südstadt in den vergangenen Jahren von einer allmählichen „Discounterisierung“ geprägt war (u.a. Ersatz von breit aufgestellten Textilkonzepten hin zu preisfokussierten Mehrbranchenanbietern → abnehmende Wertigkeit des Besatzes).

Die Annahmen bei den Nonfood-Sortimenten erscheinen insbesondere im Verhältnis von Vorhabenumsatz zu Bestandsumsatz beschönigend. Hierdurch werden die Auswirkungen in den einzelnen Sortimenten relativiert. Eine Überprüfbarkeit



der Methodik ist nicht möglich und lässt auf eine Unterschätzung der Wirkungen schließen.

Ein weiterer Kritikpunkt ist, dass trotz Vorliegen einer Funktionseinheit, auf den Einbezug sämtlicher Konzessionäre in Bezug auf die Apotheke (OTC-Sortiment) und den Blumen-Laden (Vorhabenumsatz nach BBE allein dafür 2,1 Mio. € auf 350 qm VKF) sowie allgemein mit 50 qm zulässigen Sortimenten seitens BBE verzichtet wurde. Durch die Teil-Ausblendung der Konzessionäre wurden in der neusten Fassung der Auswirkungsanalyse weiterhin ein Teil des Vorhabenumsatzes aus der gebotenen Betrachtung von vorneherein ausgeklammert; überschlägig wurden allein im periodischen Bedarf bis zu 2,6 Mio. € zu wenig Vorhabenumsatz eingestellt.

In der neusten Fassung des BBE-Gutachtens aus November 2017 wurde durch ergänzende Darstellungen und Berechnungen in der Differenzierung nachgebessert (jedoch keine nachvollziehbare Methodik). Jedoch zeigen sich sowohl bei den Flächenleistungen als auch bei dem Umfang an prüfungsrelevanten Nutzungen auch in der neusten Gutachtenfassung weiterhin unvollständige und nicht belastbare Annahmen auf.

2.3 Zur Unterschätzung der Marktdurchdringung im Nahbereich (Marktanteilsprognose)

Die Firma BBE hatte in ihrem Gutachten eine „Umsatzherkunftsprognose auf Basis des potenziell erzielbaren Marktanteils im Einzugsgebiet (= Marktanteilskonzept) des Vorhabens erstellt.“ Die BBE hatte dabei nach eigenen Aussagen die Lagequalität des Projektstandorts sowie eine Reihe weiterer Kriterien berücksichtigt. Die Methodik der sogenannten Abschöpfungsanalyse ist bei kleinen und mittelgroßen Vorhaben als gutachterlicher Standard nicht zu beanstanden.

Betrachtet man gleichwohl die für die jeweiligen Einzugsgebietszonen geschätzten Marktanteile, sieht man, dass diese von der BBE für den Globus-Standort an der Dieselstraße zu dicht beieinander liegen.

- Zone 1: Marktanteil 10-11 %
- Zone 2: Marktanteil 7-8 %
- Zone 3: Marktanteil 5-6 %



Gerade für ein Vorhaben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten wäre eine deutlichere Abstufung, d.h. ein spürbarer Distanzwiderstand, zu erwarten. Gerade in der Zone 1 wird die Höhe der Marktdurchdringung unterschätzt.

U.E. werden die Fernwirkungen demgegenüber zu hoch angesetzt, was insgesamt die Wirkungen im Nahbereich nivelliert. In anderen Globus-Gutachten (z.B. Markt und Standort zu Neunkirchen) wurde diesbezüglich realistischerweise eine deutlich stärkere Abstufung (im relevanten Worst Case-Szenario) angenommen. In der Zone 2 lag der Marktanteil bei 6 %; aus der Zone 3 sind bei einem Marktanteil von 1 % nur Streuumsätze zu erwarten.

Unter Beachtung der Wettbewerbsintensität i.V.m. der Distanzsensibilität, ist für den Globus-Markt in Halle zu erwarten, dass einerseits die Marktanteile im Fernbereich (Zone 3) deutlich geringer ausfallen dürften, andererseits von einer verhältnismäßig höheren Abschöpfung im Nahbereich (Zone 1) auszugehen ist. Ein Erhöhung des Marktanteils in der Zone 1 um nur einen Prozentpunkt würde dazu führen, dass knapp 2 Mio. € mehr zu Lasten der Betriebe in der Zone 1 (insbesondere dem NZ Südstadt) umverteilungsrelevant wären.

Insofern sind sowohl die Abgrenzung des Einzugsgebiets als auch die jeweils erzielbaren Marktanteile für das Vorhaben insgesamt als zu undifferenziert zu bewerten. Es überrascht in diesem Kontext, dass Dr. Acocella sich in seiner Stellungnahme (auftragsgemäß?) nicht mit ausgewählten Aspekten einer worst case-Betrachtung auseinandersetzt. Es fehlt demnach die Abschätzung der Plausibilität der Annahmen zur Umsatzherkunft und der Marktanteile und daraus resultierender Überprüfungserfordernis zu den Ergebnissen der Auswirkungsberechnung. Wäre diese Prüfung erfolgt, hätte die BBE aufgrund der o.g. Kritikpunkte und der Relevanz zur Vorhabenbewertung hier noch umfassend nachbessern müssen.



2.4 Zur Berechnung der Umsatzumlenkungen durch BBE

Die in Bezug auf die Ermittlung der Umverteilungsquoten durch das Globus-SB-Warenhaus (ohne Shopzone) entscheidende Tabelle befindet sich auf der Seite 59 des BBE-Gutachtens, Stand 11/17. Diese Abbildung weicht aufgrund sehr weniger veränderter Annahmen nur marginal von den Daten des Gutachtens aus 05/2017 ab.

	Bestandsumsatz	Umsatzlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Südstadt (NZ)	33,88	2,64	7,8
Vogelweide (NVZ)	5,04	0,3	6
Ammendorf (NVZ)	10,52	0,48	4,6
Diesterwegstraße (NVZ)	4,63	0,18	3,9
Silberhöhe (NVZ)	8,79	0,23	2,6
Büschdorf (NVZ)	6,26	0,08	1,3
Sonstige Lagen Zone I (außerhalb ZVB)	153,92	33,69	21,9
(davon HEP)	(51,4)	(29,73)	(57,8)
(davon restliche Lagen außer HEP)	(102,52)	(3,96)	(3,9)
Zone I Gesamt	223,04	37,06	16,9
Neustadt (NZ)	34,93	0,24	0,7
Hubertusplatz (NVZ)	6,62	0,04	0,6
Altstadt (HZ)	21,03	0,13	0,6
Heide-Nord (NVZ)	7,23	0,03	0,4
Reileck (NVZ)	2,39	0,02	0,8
Sonstige Lagen Zone II (außerhalb ZVB)	251,55	1,94	0,8
Zone II Gesamt	323,75	2,4	0,7
Überörtliches Einzugsgebiet	15,85	0,11	0,7
Gesamt	562,64	40,11	7,1

Tabelle 2: Prognostizierte Umsatzumlenkungen (Food/Non-Food I) des Globus-Warenhauses nach BBE 11/17

Analysiert man die Tabelle, geben sich aus dieser folgende Erkenntnisse:

1. Für den Globus-Altstandort im HEP wurde eine vollständig identische Nachnutzung mit gleicher Flächenleistung angenommen. Dieses ist als unwahrscheinlich zu bewerten, da neben Globus selbst sowie dem bereits im NZ Südstadt vorhandenen Anbieter Kaufland und dem Anbieter real in Halle-Neustadt keine weiteren relevanten und starken Großflächenanbieter in Deutschland gibt. Durch den unterstellten erhöhten Bestandsumsatz werden die faktischen Wirkungen damit im Untersuchungsraum nivelliert.
2. Desweiteren zeigt sich, dass vom gesamten Vorhabenumsatzes (40,11 Mio. €) im Bereich Food/Non Food I (=nahversorgungsrelevante Sortimente) ein Großteil zu Lasten der Betriebe in der Zone 1 umverteilt wird.



3. Von diesen 37,1 Mio. € werden wiederum nach BBE 29,7 Mio. € (bzw. 80 %) zu Lasten des dann neu hinzugekommenen, identischen Nachnutzers umverteilt, welches aufgrund der Umsatzlast von 80 % demnach zu extremen Umverteilungen von 58 % im HEP selbst führt. Mit anderen Worten: Die BBE unterstellt, dass der Vorhabenumsatz ganz überwiegend gegen den eigenen Altstandort wirken wird. Durch diese Methodik wird der Vorhabenumsatz auf signifikant stärkeren Schultern (und dabei zu 80 % zulasten des im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht schützenswerten HEP) verteilt - mit der Folge von je Standortlage deutlich niedrigeren Umsatzumverteilungswirkungen.

Diese Umverteilungsberechnung zeigt sehr deutlich, dass bei nur einer geringfügigen Veränderung der Annahmen zur Lastenverteilung der Umsätze durch den Globus-Neustandort es auch zu deutlich anderen Umverteilungen innerhalb der Zone 1 kommt. Dieses wird nachfolgend in eigenen Rechnungen dargestellt.

Differenzierte Betrachtung der Umverteilungsrechnung von BBE:

Um nachfolgend die Umverteilungsrechnung insbesondere innerhalb der Zone 1 bewerten zu können, wird nachfolgend verdeutlicht, welcher Umsatzanteil in der Zone 1 zu Lasten welches Standortbereichs geht. Für die Betrachtungen wurde sich auf das nach den BBE-Berechnungen am stärksten betroffene Nebenzentrum Südstadt (Ankermieter Kaufland) sowie den Altstandort HEP (beide rot markiert) beschränkt.

Prognostizierte Umsatzzuflüsse (Food/Non-Food I) des Globus-Warenhauses (11/17)				
	Bestandsumsatz	Umsatzzufluss	Standortbereich trägt Umsatzlast zu x % von gesamt	Standortbereich trägt Umsatzlast zu x % von Zone 1
	Mio. EUR	Mio. EUR		
Südstadt (NZ)	33,88	2,64	6,6%	7,1%
Vogelweide (NVZ)	5,04	0,30	0,7%	0,8%
Ammendorf (NVZ)	10,52	0,48	1,2%	1,3%
Diesterwegstraße (NVZ)	4,63	0,18	0,4%	0,5%
Silberhöhe (NVZ)	8,79	0,23	0,6%	0,6%
Büschdorf (NVZ)	6,26	0,08	0,2%	0,2%
Sonstige Lagen Zone I (außerhalb ZVB)	153,92	33,69	84,0%	90,9%
(davon HEP)	(51,4)	(29,73)	74,1%	80,2%
(davon restliche Lagen außer HEP)	(102,52)	(3,96)	9,9%	10,7%
Zone I Gesamt	223,04	37,06	92,4%	100,0%
Neustadt (NZ)	34,93	0,24	0,6%	
Hubertusplatz (NVZ)	6,62	0,04	0,1%	
Altstadt (HZ)	21,03	0,13	0,3%	
Heide-Nord (NVZ)	7,23	0,03	0,1%	
Reileck (NVZ)	2,39	0,02	0,0%	
Sonstige Lagen Zone II (außerhalb ZVB)	251,55	1,94	4,8%	
Zone II Gesamt	323,75	2,4	6,0%	
Überörtliches Einzugsgebiet	15,85	0,11	0,3%	
Gesamt	562,64	40,11	100,0%	

Tabelle 3: Umverteilungsrechnung BBE- Prozentuale Belastung der Standortbereiche/Zentren – 11/17



Für das HEP wurde - unter der bereits kritisierten Annahme einer vollständig identischen Nachnutzung der Globus-Fläche - dabei erwähnenswerten ein Tragen der Umsatzlast von rd. 80 % der Zone 1 angenommen, zu Lasten des Nebenzentrums Südstadt nur rd. 7 %, die anderen Nahversorgungszentren sind nach den BBE-Auswertungen in absoluter Größenordnung des Umsatzrückganges vernachlässigbar.

Die überschlägige Plausibilisierung der BBE-Wirkungsmodellierung lässt auf ein sehr volatiles Berechnungsmodell schließen. Wird davon ausgegangen, dass der o.g. enorme Umsatzanteil von 80 % nicht zu Lasten des HEP wirkt, sondern geringer ausfällt, ergibt sich folgendes:

- Nimmt man nun an, dass sich der Umsatz zu Lasten des HEP von 29,73 Mio. € nur um 10 %-Punkte verringert und damit 26,76 Mio. € beträgt, entfällt bei ansonsten identischer Verteilung des Umsatzes zu Lasten der übrigen Betriebe in der Zone 1 bereits ein Umsatz von 3,71 Mio. € auf das NZ Südstadt, welches eine Umverteilungsquote von 11 % bedeuten würde.
- Geht man ferner davon aus, dass sich der Umsatz zu Lasten des HEP von 29,73 Mio. € um 20 % verringert und damit mit 23,78 Mio. € immer noch einen extrem hohen Wert ist, entfällt bei ansonsten identischer Verteilung des Umsatzes zu Lasten der übrigen Betriebe in der Zone 1 bereits ein Umsatz von 4,78 Mio. € auf das NZ Südstadt, welches eine Umverteilungsquote von 14 % darstellt.

Nach BBE sind dabei für den Magnetbetrieb des Zentrums, dem Kaufland SB-Warenhaus aufgrund der Angebotsüberschneidungen, die höchsten Wirkungen im Nebenzentrum zu erwarten.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch die BBE nicht nur eine identische Nachnutzung des Globus-Marktes im HEP antizipiert wurde, sondern auch sonstige baurechtlich fixierte Planvorhaben als künftiger Bestand (zusätzlich) eingestellt wurden. Dieses ist nur dann nicht zu kritisieren, wenn zugleich auch die Schwelle der noch verträglichen Umverteilungen gesenkt wird, d.h. eine zeitgleiche Belastung der übrigen Betriebe berücksichtigt wird. Denn so wie hier gerechnet wurde, ist letztendlich nur „der Nenner“ einseitig vergrößert worden, so dass die Umverteilungsquoten geringer ausfallen. Der Umsatz wird damit künstlich auf stärkeren Schultern verteilt. Dies wäre nur bei zusätzlicher Berücksichtigung der kleinräumig heterogenen Einwohnerentwicklung zielführend.



Berücksichtigt man nun noch für den Nahbereich den erwarteten Rückgang des Marktpotenzials von 11,3 Mio. € (Wert allein für den Stadtteil Südstadt) ist davon auszugehen, dass der derzeitige Bestand in der Zone 1 (223 Mio. €) um eben diesen Umsatz und damit -5 %-Punkte zusätzlich abnehmen wird. Stellt man diesen Umsatz demjenigen im nahe gelegenen NZ Südstadt gegenüber (33,9 Mio. €), ist erwartbar, dass rechnerisch ein Drittel des Umsatzes im Südstadt-Center (nur Food & Non Food I) bis 2025 wegfällt.

Mit anderen Worten: Das durch die Einwohnerentwicklung (zuletzt 2005-2015 von -1,1 % p.a.) vorgeschädigte NZ Südstadt ist auch prospektiv durch signifikante Einwohnerrückgänge im Nahbereich tangiert (Umsatzschwerpunkt des Vorhabens). Diese Rahmenbedingungen üben bereits in der Einzelbetrachtung Druck auf die Bestandsbetriebe aus. Berücksichtigt man eine realistische Spannweite der Prognoseungenauigkeiten, d.h. der realitätsnahen Betrachtung der faktisch niedrigeren Umsatzlast zulasten des HEP (Altstandort Globus) lassen die Quoten zulasten der übrigen Standortlagen - und hierbei namentlich zulasten des NZ Südstadt - auf strukturelle Verwerfungen schließen. Die Wirkungen werden zulasten der im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO schutzbedürftigen Lagen (städtische Zentren, ausgewogene verbrauchernahe Versorgung im Raum) für die Sortimentsgruppe Food und Non-Food I sehr deutlich oberhalb des kritischen Abwägungsschwellenwerts von 10 % liegen.

Die BBE schmälert in der Auswirkungsanalyse den raumwirksamen Vorhabenumsatz durch die Anrechnung des Vorhabenumsatzes zulasten des eigenen Altstandorts. Nur 20 % davon werden zu Lasten sonstiger Anbieter im Nahbereich umverteilt. Dabei zeigen die Annahmen der BBE aus 05/17 und 11/17 (fast) keine Unterschiede.



2.5 Zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Allgemeine Anmerkungen zur Bewertung von städtebaulichen Auswirkungen:

Ziel einer Wirkungsanalyse ist es zu ermitteln, ob bei einem geplanten Vorhaben die reinen absatzwirtschaftlichen, d.h. wettbewerblichen Auswirkungen in Form von Umverteilungsquoten in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche umschlagen können.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass mit Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). In anderen Urteilen wird gleichwohl eine Schädigung bereits ab 7 bis 8 % Umsatzverlust unterstellt, so dass der häufig zitierte Abwägungsschwellenwert von 10 % nicht als absolut zu bewerten ist. Vielmehr kommt es auf die sorgfältige und vollständige Bewertung der jeweiligen Einzelumstände und der Stabilität und Funktionsfähigkeit der Strukturen vor Ort an. Bei Vorhaben in Sondergebiet Einzelhandel sind zudem die Entwicklungsperspektiven jedes Zentrums zu beachten.

Gerade seit dem zitierten Urteil von 2002 hat sich der Flächendruck (zwischen 2002-2015 stieg die Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel um gut 10 %) weiter erhöht, so dass die Umsatzrendite sukzessive geringer geworden ist, die im LEH bei durchschnittlich nur bei etwa 2 % liegt. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % dürfte also heutzutage gerade in Räumen mit Einwohnerrückgang vermehrt zu hoch für die pauschale Vermutung der städtebaulichen Verträglichkeit sein.

Zum BBE-Gutachten in Halle:

Ab Seite 70 f. des BBE-Gutachtens aus 05/17 wird wie folgt auf die städtebaulichen Auswirkungen zu Lasten des Nebenzentrums Südstadt eingegangen:

„Für die Lebensmittelanbieter im ausgewiesenen Nebenzentrum Südstadt sind durchschnittliche Umsatzverluste von knapp 8 % zu prognostizieren. Diese Umsatzrückgänge liegen unterhalb des Schwellenwertes der Unverträglichkeit, so dass aus der Höhe dieses Wertes keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. [...] Kauf-



land zählt zu den leistungsstärksten Lebensmittelanbietern dieses Betriebstyps in Deutschland. Dies wird einerseits durch die große Anzahl an Filialen deutlich, andererseits erreicht die Schwarz-Gruppe – zu der Kaufland angehört – nach der Edeka-Gruppe mit die höchste Marktdurchdringung in Deutschland. Auf Grund der hohen Leistungsfähigkeit ist abzuleiten, dass die zu erwartenden Umsatzverluste in Höhe von rd. 9 % zu verkraften sind.“

An den Bewertungen wird erkennbar, dass sich diese vollständig undifferenziert an dem Abwägungsschwellenwert von 10 % orientiert, ohne hierbei beispielsweise auf eine Vorschädigung durch weitere Planvorhaben, den seit Jahren unterliegenden Einwohnerrückgängen sowie einen zu erwartenden Einwohnerrückgang im Nahbereich oder eine eher unterdurchschnittliche Flächenleistung des Bestandseinzelhandels einzugehen.

Zudem wird pauschal darauf verwiesen, dass eine Schließung aufgrund der guten bundesweiten Performance nicht zu erwarten sei. Dieser Schluss ist nicht haltbar, da auch die einzelnen Betriebe als eigenständige „Profit-Center“ funktionieren müssen. Wäre dem so, hätte es in den vergangenen Jahren nicht bundesweit Schließungen (ohne Verlagerungen) von Kaufland-Filialen und auch anderer filialisierter Vertriebslinien gegeben.

Vielmehr ist zu erwarten, dass aufgrund der etwa gleich weiten Pkw-Fahrtstanz in Minuten zum HEP bzw. dem NZ Südstadt es auch zu ähnlichen Umsatzrückgängen beider Standorte kommen würde. Dr. Lademann & Partner gehen daher von einer Umverteilungsquote von deutlich über 10 % aus, welches zusätzlich zu den Wirkungsverschärfungseffekte durch Einwohnerrückgang sowie weiteren Lebensmitteleinzelhandels-Planvorhaben zu einer städtebaulichen Unverträglichkeit für das NZ Südstadt führen würde. Zudem ist zu beachten, dass das Kaufland-SB-Warenhaus mit seinen etwa 7.000 qm VKF im Obergeschoß einer mischgenutzten Immobilie liegt und der Anbieter aufgrund seiner Einbettung in die baulichen Strukturen demnach nur begrenzt auf Wettbewerbsentwicklungen reagieren kann. Das Planvorhaben von Globus würde den wichtigsten Magnetbetrieb des Nebenzentrums wesentlich tangieren.

Neben einer Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche, wie dem NZ Südstadt sowie den übrigen Nahversorgungszentren, sind - da es sich bei Globus um einen Großflächenanbieter mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt - auch die Auswirkungen auf Streulagen und damit die flächendeckende Nahversorgung gleichermaßen zu betrachten.

Im BBE-Gutachten 05/17 werden die prognostizierten Umsatzverluste von Lebensmittelanbietern in sonstigen Lagen im Stadtviertel Damaschkestraße darge-



stellt. Für die relativ dicht an dem Globus-Neustandort gelegenen Betriebe Netto (-12 %) und Lidl (-11 %) wurde Umsatzrückgänge von über 10 % ermittelt. Allerdings sei eine Schließung auch hier nicht zu erwarten, weil es sich um „bundesweit agierende Großfilialisten mit einer hohen Marktstärke bzw. Marktdurchdringung handelt“. Diese allgemein gültige ‚Unbedenklichkeitsbescheinigung‘ für alle Filialisten (der LEH besteht praktisch ausschließlich aus ebensolchen) kann nicht überzeugen. Ein Wegbrechen der beiden Standorte (Lidl und Netto) hätte durchaus ungünstige Folgen auf die Nahversorgung, da die beiden Märkte deutlich näher an den Siedlungsschwerpunkten gelegen sind, als es der Globus-Markt nach Aussagen der BBE zu sein vermag.

In der Aktualisierung 11/17 setzt sich die BBE mit der 10 %-Schwelle als Anhaltswert für wesentliche Auswirkungen sinngemäß wie folgt auseinander:

Die BBE zitiert Dr. Acocella, der Vorschädigungen, die sich auf das vertretbare Maß der Höhe der Umsatzabzüge auswirken, wie folgt definiert: „Städtebauliche, architektonische und funktionale Defizite wie veränderte Kundenansprüche sowie Stetige Wettbewerbsverschärfung im Standortumfeld“. Nach Dr. Acocella sei bei dem NZ Südstadt bzw. EKZ Südringcenter keine Vorschädigung zu erkennen, da am Tag der Begehung kein Minderbesatz resp. Leerstand vorlag und rein quantitativ die Ausstattung im Nebenzentrum / EKZ stabil war. Bestünde jedoch die Gefahr, dass der Magnetbetrieb Kaufland wegbricht, wären wesentliche Auswirkungen zu erwarten.

Zur Stabilität des Nebenzentrums Südstadt aus Sicht von Dr. Lademann & Partner:

Nach Einschätzung von DLP i.V. den Ausführungen im Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) fungiert das SB-Warenhaus (Kaufland) als wesentlicher Frequenzbringer des Zentrums. Positiv ist zudem die hohe Nutzungsmischung und die Bündelung zahlreicher für den Stadtbezirk relevanter Angebote zu bewerten, die auf vier Ebenen direkt am Standort vorzufinden sind und demnach eine wichtige Funktion zur Identifikation der Einwohner der Südstadt übernehmen. Das Zentrum verfügt über ein großes Verkaufsflächenangebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und verfügt zugleich über die reine Nahversorgung hinausgehende Warengruppen (z.B. Bekleidung, Elektronik/Multimedia) und ist demnach der bedeutendste bezirkliche Standort. In Bezug auf den Einzelhandelsbesatz sind aktuell in vielen Bedarfsbereichen Angebote vorhanden, gleichwohl hierbei das Angebot – gegenüber den Vorjahren tendenziell - sehr preisorientiert gestaltet ist. Als zentrenrelevante Angebote sich hierbei im stärkeren Maße auch Non-



Food-Discounter mit einem (z.B. Bekleidung: Kik, AWG) oder mehreren Angebotsschwerpunkten (v.a. Woolworth, M&S Geiz, Tedi) vorhanden.

Hinsichtlich der inneren Erschließung des Centers und der Gestaltung der Mall als Verkehrsfläche weist dieses hinsichtlich der Aufenthaltsqualität jedoch Einschränkungen auf. Diese wird zudem durch die baulichen Vorgaben (u.a. niedrige Deckenhöhen) tangiert.

Hierbei ist vor allem bemerkenswert, dass die Verkaufsfläche des Magnetbetriebs (Kaufland) im Obergeschoss des Centers gelegen ist. Dieser ist dabei über einen baulich vorgegebenen und über zwei Ebenen sich vervollständigen Rundlaufs eingebunden und über Rollsteige zugänglich. Zahlreiche Ladeneinheiten sind an dem Erschließungswege (Mall) von und zum SB-Warenhaus ausgerichtet. Um den Markt aufzusuchen, ist demnach stets ein längerer Einkaufsweg durch den Kunden erforderlich, da das Center in den 1990er Jahren so konzipiert wurde, dass alle Einheiten an den Frequenzen des SB-Warenhauses partizipieren. An den durch Kaufland induzierten Grundfrequenzen können die übrigen Angebote partizipieren. Sinkt die Attraktivität und Leistungskraft des Magnetbetriebs spürbar, werden aufgrund des Frequenzrückgangs zwangsläufig auch die übrigen Anbieter Umsatzeinbußen erleiden.

All dies lässt auf eine hohe Sensibilität gegenüber Wettbewerbsverschärfungen schließen. Neben der Bewertung des durch in Augenscheinnahme vorgefundenen Grads an Stabilität und Funktionsfähigkeit der örtlichen Strukturen sind auch weitere von außen einwirkende Rahmenbedingungen zu beachten. Für das Nebenzentrum Südstadt im Hallenser Süden liegt eine schleichende Erosion der Belastbarkeit vor. Bei erforderlicher summarischer Betrachtung der von extern bereits heute auf das Center einwirkenden Faktoren liegen demnach – im Vergleich zu den Vorjahren - offensichtliche Frequenzrückgänge und Attraktivitätseinbußen vor, die die Stabilität des Zentrums beeinträchtigen. Mit anderen Worten: Das städtische Zentrum weist eine erhöhte Sensibilität gegenüber einer zusätzlichen Wettbewerbsverschärfung auf, die in der Auswirkungsanalyse der BBE gar nicht berücksichtigt wird. Auch bei Dr. Acocella findet sich keine nähergehende Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt.

Diese Ausgangslage wäre im Folgenden bei der Interpretation der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich der Möglichkeit des Umschlagens in Wirkungen städtebaulicher Art noch zu beachten.



Zur widersprüchlichen Bewertung der Ausgangslage im HEP („Bedarf der Neuaufstellung“) und des NZ Südstadt („Stabilität des SB-Warenhauses“):

Bei nähergehender Betrachtung der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von Globus wird offensichtlich, dass die BBE innerhalb der Stadt Halle (Saale) bei ähnlichen Situationen diese jeweils mit unterschiedlichen/uneinheitlichen Maßstäben bewertet. Exemplarisch wird folgende Aussagen aus der BBE-Auswirkungsanalyse herausgegriffen, die hinsichtlich der zuvor genannten Aspekte diese Widersprüchlichkeit zeigt: *„Grundsätzlich ist aus unserer Sicht jedoch davon auszugehen, dass das derzeit von Globus genutzte Obergeschoss perspektivisch nicht weiter durch Lebensmittelhandel belegt werden wird. Die zweigeschossige Nutzung entspricht keinem aktuell gängigen Lebensmittelkonzept; zudem steht bereits ein Großteil der gesamten Verkaufsfläche im Obergeschoss des HEP leer bzw. wurde teilweise durch unattraktive Konzepte belegt.“*

Das heißt BBE schließt eine nachhaltige Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt im Obergeschoss des HEP bereits grundsätzlich aus. Warum jedoch das Kaufcenter Südstadtring im Nebenzentrum Südstadt in der Auswirkungsanalyse der BBE als voll leistungsfähig⁷ eingestuft wird, ist sodann jedoch ausdrücklich zu hinterfragen. Die Leistungskraft des Standorts wird von BBE faktisch überschätzt. Die Funktionsfähigkeit des Zentrums wäre u.E. bereits gefährdet, wenn der Frequenzbetrieb im Obergeschoss deutlich Attraktivitätsverluste erleiden würde. Auch umgekehrt würde ein erodierender Mieterbesatz im Erdgeschoss dazu führen, dass Kaufland im Obergeschoss seltener besucht würde. Die Wirkungen zu lasten der Angebote bei Food und Non-Food I verstärken sich insofern mit jenen bei Non-Food II gegenseitig, was gerade diese Funktionsfähigkeit des Center empfindlich gegenüber äußeren Einflüssen macht. Bei weiterer Wettbewerbsverschärfung würde es nicht überraschen, wenn Kaufland den Standort zum nächstmöglichen Zeitpunkt verlassen und sich – analog der Argumentation von Globus – ggf. an einem neuen Standort niederlassen würde, der den aktuellen Standards des Unternehmens entspricht. Aufgrund der Defizite der inneren Erschließung des Kaufcenters Südstadtring wäre eine gleichartige und gleichwertige Nachvermietung auch im Lichte des hohen Wettbewerbs eher unwahrscheinlich.

Nach Dr. Acocella ist demnach der 10 %-Schwellenwert in Verbindung mit der jeweiligen Vorschädigung zu betrachten. Aufgrund der Bedeutung von Kaufland im NZ Südstadt als Magnetbetrieb ist in der Zusammenschau bei der BBE-Analyse

⁷ „Des Weiteren stellen sich die Standortvoraussetzungen für Kaufland optimal dar. Dies leitet sich aus der vorstehend beschriebenen Standortqualität des Marktes in dem Einkaufscenter ab



die Beachtung des Worst-Case-Ansatzes hinsichtlich Methodik und der Eingangswerte zu Vorhaben und Bestand entscheidend. Zu kritisieren ist jedoch, dass Dr. Acocella die faktisch vorliegende Vorschädigung des EKZ nicht erkannt hat (insbesondere qualitatives Thema der zunehmenden Discount-Ausrichtung), sondern eine rein quantitative Tatsachenfeststellung anhand der VKF-Ausstattung früher und heute betreibt. Es ist zu kritisieren, dass Dr. Acocella erst eine offensichtliche Leerstandsprägung als Vorschädigung begreift. U.E. kann es im vorliegenden Fall (noch) dem Erfolg des Centermanagements zuzurechnen sein, überhaupt eine derartige Vermietung zu erreichen, da diesem die Gefahr eines Kippens im Sinne von der Zunahme an Leerständen bewusst sein dürfte, wenn die ersten Lücken im Nutzungsbesatz auftauchen. Zugleich muss darauf hingewiesen werden, dass zeitlich zu Wettbewerbsverschärfungen nachgelagert die Wirkungen erst eintreten, da sich die tangierten Konzepte in laufenden Mietverträgen befinden. U.E. würde durch die Wettbewerbsverschärfung die Wahrscheinlichkeit für auslaufende Mietverträge zunehmen, woraus wiederum neue Leerstände resultieren.

Mit Verweis auf die hier vorliegende gutachterliche Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner liegen in Bezug auf das EKZ als Teil des NZ sowohl städtebauliche, architektonische und funktionale Defizite, veränderte Kundenansprüche und stetige Wettbewerbsverschärfungen im Standortumfeld vor (ex ante und ex post). Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner handelt es sich um eindeutige Fehleinschätzung von BBE und von Dr. Acocella, da diese die Problemstellung und die Vorschädigung nicht erkennen (wollen/sollen).

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere bei erforderlicher Berücksichtigung der Vorschädigung der Angebote in der Südstadt (v.a. durch negative Einwohnerentwicklung und Wettbewerbsverschärfung durch Planvorhaben und Globus) sind städtebauliche Folgewirkungen erwartbar. Dem städtebaulichen Beeinträchtungsverbot wird das Globus-Vorhaben damit nicht gerecht. Die Interpretation der Quoten hinsichtlich der städtebaulichen Relevanz fehlt auch in der Aktualisierung 11/17 - gerade auch aufgrund der dargestellten - jedoch weiterhin nicht interpretierten - Vorschädigung des Nebenzentrums Südstadt von allein -4,5 % durch vorausgehender Umsetzung anderer Planvorhaben. Kumulativ würde – den Daten von BBE folgend - allein zulasten des NZ Südstadt der Wert in der kumulativen Betrachtung deutlich oberhalb von 10 % rangieren.



2.6 Zur Kompatibilität mit kommunalem Einzelhandelskonzept

Nachfolgend für das Globus-Vorhaben relevante Aussagen und Zielvorstellungen aus dem im Jahr 2013 vom Büro Junker und Kruse für die Stadt Halle erarbeiteten Einzelhandelskonzept⁸:

- *In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Halle eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt 0,44 m² pro Kopf und liegt somit deutlich oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts (0,35-0,4 m²/EW) sowie im Mittel ostdeutscher Kommunen (0,4-0,5 m²/EW).*
- *Bei einer ungesteuerten Entwicklung kann sich die Bedeutung verkehrsgünstiger Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen schnell dahingehend auswirken, dass die zentralen Versorgungsbereiche wichtige Frequenzbringer verlieren werden. Ein rasch eintretender Dominoeffekt mit weiteren Abwanderungen, dauerhaften Leerständen oder aber auch mit minderwertigen Nutzungen in den Zentren ist wahrscheinlich. Die Folge könnte ein zunehmender Attraktivitätsverlust oder im Extremfall sogar eine allmähliche Aufgabe der Altstadt und der Neben- sowie Nahversorgungszentren als Einzelhandelsstandorte sein. Eine Möglichkeit, diese drohende Entwicklung abzuwenden, besteht darin, die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren mit klar formulierten Regeln zu verbinden, die mit den entsprechenden Instrumenten (insbesondere der Bauleitplanung) umzusetzen sind. Eine Öffnung neuer über die genannten hinausgehenden Einzelhandelsbetriebe oder die Stärkung vorhandener (in der Regel auto-kundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge.*
- *Als wichtigste Einzelhandelsstandorte in Halle neben der Altstadt fungieren die Nebenzentren Neustadt und Südstadt. Mit ihrem breiten überwiegend zentrenrelevantem Angebot sorgen sie zum einen für eine wohnortnahe über die Nahversorgung hinausgehende Versorgung in den beiden bevölkerungsreichsten Stadtbezirken, übernehmen aber in Teilen auch die Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen. Um diese Bedeutung zu erhalten, soll die Einzelhandelsfunktionalität (u.a. verschiedene Angebotsformen, Leerstandsmanagement,*

⁸ Junker und Kruse (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale).



Branchenmix, Dienstleistungsangebot) und Einzelhandelszentralität (quantitative und qualitative Angebotsausstattung, Bindung der Kaufkraft) gesichert werden.

- *Im Zuge des Stadtumbauprozesses werden insbesondere in den Stadtbezirken Süd und West aufgrund der sinkenden Einwohnerzahlen Siedlungsbereiche rückgebaut. Vorhandene Nahversorgungsstandorte verlieren Einwohner in ihrem Umfeld und letztendlich an Kaufkraft und Bedeutung (z.B. Neustadt, Silberhöhe). [...]*
- *[...] Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Nahversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts; häufig bilden Lebensmittelanbieter in Neben- oder Nahversorgungszentren eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). [...] Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Nahversorgungsstruktur im halleschen Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten.*
- *Konzentration auf die bestehenden Fachmarktstandorte „Gewerbegebiet Neustadt“ und „Magdeburger Chaussee / Trothaer Str.“; keine Neuausweisung zusätzlicher Sonderstandorte zum bestehenden Sonderstandort Hallescher Einkaufspark (HEP) [...] Eine Neuausweisung zusätzlicher Fachmarktstandorte ist derzeit nicht erforderlich und sollte daher vermieden werden, da insbesondere der Bereich Magdeburger Chaussee über größere Flächenreserven verfügt. Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Kompatibilität des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Grundsätze zu überprüfen.*

Kompatibilität mit allgemeinen Zielvorstellungen:

Bei dem Globus-Vorhaben - auch wenn das Grundstück eines ehemaligen Bauarktes nachgenutzt wird - handelt es sich im Wesentlichen um die Neuausweisung eines groß dimensionierten Nahversorgungsstandorts.

Durch die Möglichkeit einer gleichzeitigen Nachnutzung des Altstandorts wird damit auch die Nahversorgungsstruktur maßgeblich verändert. Und das bei einer bereits heute nach Aussagen des Einzelhandelskonzepts ausreichenden Flächenausstattung.



Gleichzeitig wird mit dieser Neuflächenausweisung das eigentliche Ziel des Rückbaus, welches insbesondere in dem stark Einwohner verlierenden Stadtbezirk Süd große Relevanz hat, konterkarieren. Zudem bestünde die Gefahr der Leerstands- bildung an anderen Stellen im Stadtgebiet.

Zudem wird einerseits das Ziel ‚Sicherung des bestehenden Nebenzentrums Süd- stadt‘ mit dem Vorhaben in Frage gestellt. Andererseits wird einer neuer Sonder- standort mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen, welches der Maßgabe der Konzentration auf die bestehenden Sonderstandorte (d.h. keine Neuausweisung von Sonderstandorten) widerspricht.

Zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kern- sortimenten (Kap. 8.7.1, Grundsatz 1) gelten folgenden Bedingungen:

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

An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimen- ten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmit- telbaren 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 Genuss- mittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und*
- *keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen Nahversorgungszentrums bzw. - zentren besteht.*

Kompatibilität mit 600 m-Radius-Regel:

Innerhalb eines 600 m-Radius sind nur westlich des Vorhabenstandorts Wohnbaugebiete verortet (eingeschränkte Siedlungsintegration), so dass die Bevölkerungszahl im fußläufigen Nahbereich mit 1.819 Einwohner entgegen der Ausführungen der BBE nur gering ausfällt (siehe nachfolgende Abbildung).

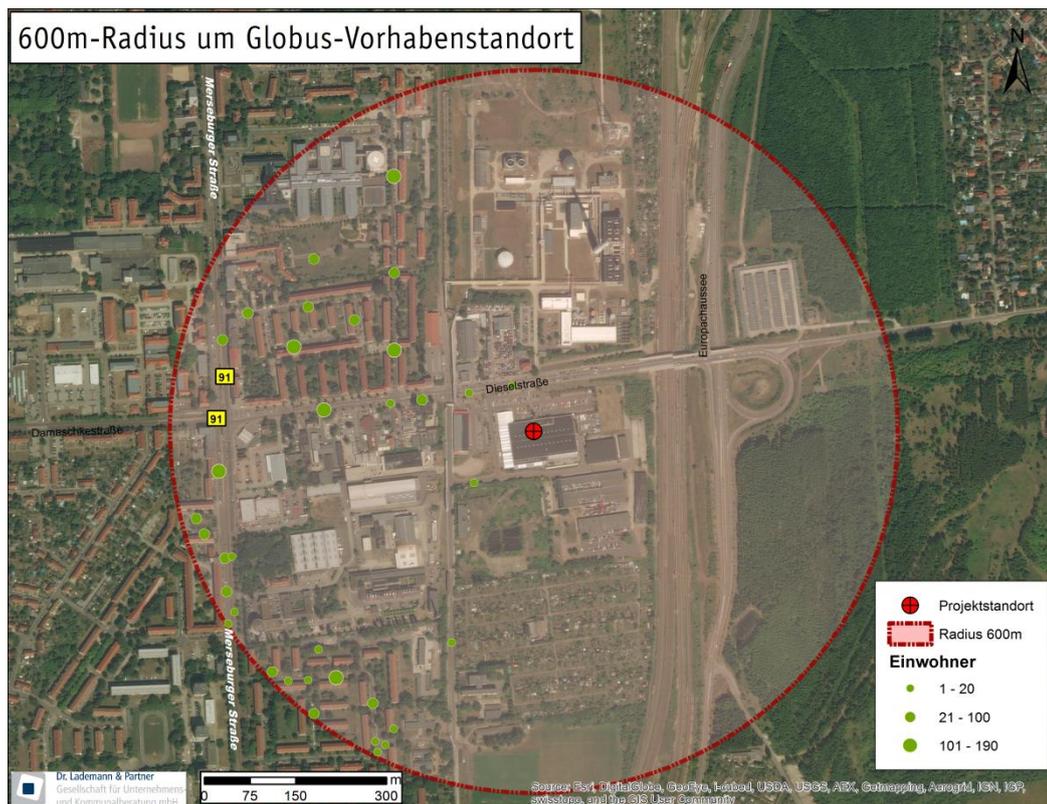


Abbildung 1: 600 m-Radius um den Globus-Vorhabenstandort

Die Kaufkraft in Halle pro Person für Nahrungs- und Genussmittel beträgt nach dem Einzelhandelskonzept 1.844 €. Das gesamte Kaufkraftpotenzial der im 600 m-Radius lebenden Personen beträgt damit 3,4 Mio. € p.a.⁹. Damit dürfte ein Vorhaben bei einer 35 %-igen Abschöpfung nur einen sortimentspezifischen Umsatz von 1,17 Mio. € generieren. Der prognostizierte Umsatz nach BBE beträgt für das Sortiment Food, welches Nahrungs- und Genussmittel entspricht,

⁹ Nach den Sortimentsgruppen und -daten der BBE betragen die jährlichen Verbrauchsausgaben für Lebensmittel in Halle 2.278 € pro Person. Damit läge die Kaufkraft im 600 m-Radius mit 4,1 Mio. € zwar etwas höher, führt aber ebenfalls zu dem Bewertungsergebnis einer viel zu hohen Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Nahbereich.



36,7 Mio. €. Das bedeutet, der „maximal erlaubte“ Umsatz von 1,17 Mio. € wird um das 31fache überschritten! Zusätzlich wäre noch zu berücksichtigen, dass innerhalb des o.g. Luftlinien-Radius zwei Lebensmitteldiscounter ansässig sind, die räumlich bereits die Nahversorgung abdecken. D.h. der Prüfstandort kann keinen Beitrag zur Verbesserung des „Abdeckungsgrads“ leisten.

Nach der Kaufkraftabschöpfungsregel darf damit an diesem Standort eine Verkaufsfläche (bei Nahrungs- und Genussmittel) von je nach angenommener Flächenproduktivität 150 qm (bei Flächenproduktivität 8.100 €/qm) bis 300 qm (bei üblicher Flächenproduktivität von 4.000 €/qm) entstehen. Da sich in dieser Größenordnung, auch bei Ergänzung um etwa 10 % Randsortimente, kein Einzelhandelsbetrieb mit marktgängiger Größenordnung ansiedeln lässt, muss konstatiert werden, dass das Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich nicht ausreichend für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs ist.

Stattdessen weist das begrenzte Potenzial auf die Bestandsabsicherung bereits genehmigter/bestehender Lebensmittelmärkte im 600 m-Radius hin.

Es zu konstatieren, dass nicht nur ein neuer Standort trotz der klaren Empfehlung der Beschränkung auf bestehende Einzelhandelsstandorte, geschaffen wird, sondern zudem die Ansiedlungskriterien, wie die maximale Kaufkraftabschöpfung von 35 % im 600 m-Radius, nicht beachtet bzw. um ein Vielfaches überschritten werden. Zudem werden die schutzbedürftigen Nebenzentren, wie das NZ Südstadt, in Frage gestellt. Das Vorhaben widerspricht damit eindeutig den Zielen des Einzelhandelskonzepts. Gleichsam wird deutlich, dass bei nur rd. 1.800 Personen im 600 m-Radius - diese ausschließlich westlich des Projektstandorts - nicht von einer städtebaulich integrierten Lage oder einem klassischen Nahversorger gesprochen werden kann. Vielmehr handelt es sich um einen das bestehende Nahversorgungsgefüge vollständig verändernden neuen Einzelhandelsstandort, der ein weiträumiges Einzugsgebiet anspricht. Letztlich konstatierte auch die BBE bei der Gegenüberstellung der beiden Mikrostandorte (Alt- und Neustandorte), dass der Planstandort nicht im Einzelhandelskonzept vorgesehen ist. Die von der BBE unterstellte Einfügung von Globus als Nahversorgungsstandort gem. EHEK kann im Lichte der hier genannten Ausführungen nicht bestätigt werden. Zugleich würde der Argumentation von BBE folgend, dass Globus aufgrund der Dimensionierung / Flächenansprüche sich allgemein in Einzelhandels- und Zentrenkonzepte nicht einfügen kann, hieraus eine Vorbildwirkung für diverse andere Einzelhandelsprojekte resultieren.

2.7 Zur Bewertung der städtebaulichen Integration

Nach Ziel 48 des LEP Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2010 sind „die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte [...]städtebaulich zu integrieren [...]“. Die BBE bewertet den Planstandort als integriert, da er „räumlich zu einem Siedlungsschwerpunkt liegt bzw. sich am Rande eines Bebauungszusammenhangs befindet, für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbar ist, über wesentliche Wohnanteile im Nahbereich verfügt und einen direkten und qualifizierten ÖPNV-Anschluss besitzt.“ Quantifiziert wird die „hohe Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich“ mit „derzeit rd. 4.580 Personen“ im „fußläufigen Nahbereich (Laufwege bis 800 m)“¹⁰. Wenngleich die BBE die kritisierten Einwohnerzahlen i.d.F.v. 11/2017 ausgebessert hat (hierdurch Halbierung der Anzahl an Personen im Nahbereich!), bleiben in der Folge die auf den falschen Zahlen basierenden Kommentierungen jedoch unverändert.

Karte 5: Lage des Projektstandortes an der Dieselstraße im Stadtteil Damas

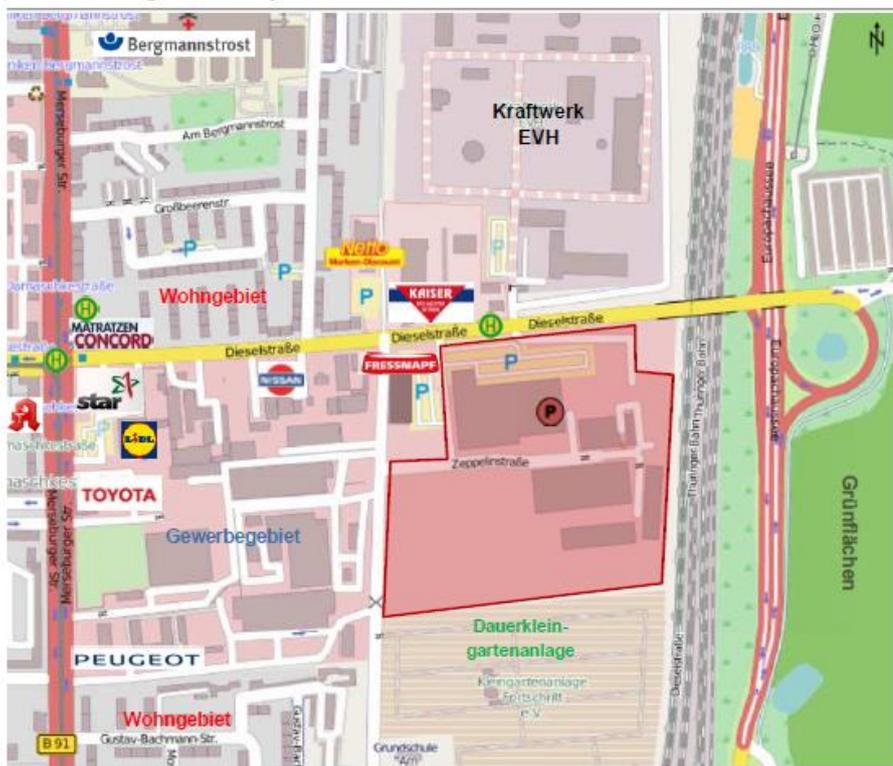


Abbildung 2: Lage des Mikrostandorts (Karte aus BBE-Gutachten)

¹⁰ Vgl. Fassung 05/17. Eigene Berechnungen des GIS-System mit GfK-Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene haben ergeben, dass die Einwohnerzahl in der fußläufigen 800 m-Distanz nur rd. 1.750 Personen beträgt.



Die integrierte Lage liegt nach BBE darin begründet, dass sich östlich des Areals Grünflächen befinden sowie durch die Bundesstraße und Bahnlinien eine topographische Barriere besteht. Östlich des Planstandorts wohnen somit keine Einwohner, das fußläufige Einzugsgebiet ist damit nur ein Halbkreis.

Faktisch kann es sich nach Einschätzung von DLP hierbei allenfalls um eine Randlage am Siedlungskörper handeln. Hieraus ergibt sich jedoch nicht automatisch eine in Wohnsiedlungsbereiche eingebettete Ausgangslage – vielmehr steht die Faktenlage dem offensichtlich entgegen.

Nach Dr. Acocella, der sich umfassend mit dem Begriff der städtebaulichen Integration beschäftigt, lägen weder wegweisende Urteile zur Definition vor, noch würden sich die Vorgaben in anderen Bundesländern ähneln. Die Begriffe städtebaulich integrierte Lage und zentraler Versorgungsbereich stünden allerdings häufig in einem sehr engen Zusammenhang zueinander. Zum Teil bestehen zur Absicherung der verbrauchernahen Versorgung Ausnahmeregelungen, sofern „ein wesentlicher räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung“ gegeben ist und ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich sowie eine angemessene Anbindung im modal split besteht. Warum jedoch Dr. Acocella sodann von einer „Teil-Integration“ bzw. einer „tendenziell nicht integrierten Lage“ spricht, überrascht. So kommt jener sowohl durch den ausführlichen Rechtsvergleich als auch die fehlende Maßstäblichkeit des Vorhabens (aufgrund geringem Einwohnermantel im Umfeld) zugleich zum Ergebnis, dass ganz offensichtlich und zweifelsfrei die Aspekte für eine nicht integrierte Lage überwiegen. Zu diesem Ergebnis des Zielverstoßes kommt auch die landesplanerische Stellungnahme. Die sehr „umwegigen“ Ausführungen von Dr. Acocella lassen vielmehr auf eine vom Plangeber geforderte Ergebnis-Orientierung schließen.

Dr. Lademann & Partner schließen sich der Auffassung von Dr. Acocella an, dass

- das Integrationsgebot („tendenziell“) nicht eingehalten ist (=Verstoß gegen LEP Ziel 48) und
- es dem Vorhaben ganz offensichtlich der standortgerechten Dimensionierung (vgl. Umsatz-Kaufkraft-Relation) fehlt.



3 Kurzeinschätzung zur Belastbarkeit jener der Bauleitplanung zugrunde liegenden Gutachten

Bei der Auswirkungsanalyse mit Stand November 2017 hat die BBE nur einige der von Dr. Acocella als erforderlich erachteten Überarbeitungspunkte nähergehend betrachtet und inhaltlich angepasst. Die Belastbarkeit der Auswirkungsanalyse ist u.E. u.a. aufgrund der von Acocella kritisierten Aspekte

- „Fehlende städtebauliche Integration“,
- „fehlende Maßstäblichkeit“ und
- „Falschverteilung der Umsatzlast“¹¹

nach wie vor nicht gegeben. Es sei anzumerken, dass allein die Würdigung im Sinne der Aufzählung der von Acocella zu untersuchenden Aspekte noch nicht zur Erhöhung der Belastbarkeit der Auswirkungsanalyse von BBE beiträgt, sondern gerade eine sorgfältige – und für Dritte nachvollziehbare Auseinandersetzung erfordert. Trotz zahlreicher Kritikpunkte, wurde die Methodik der BBE nicht präzisiert, nachgebessert und entsprechend der gebotenen realitätsnahen Betrachtung modifiziert. Allgemein kommt der Eindruck auf, die Hinweise von Dr. Acocella liefen inhaltlich in der Aktualisierung ins Leere (nur punktuell textliche Ergänzungen – Anpassungen weitgehend nicht methodischer Art).

Die gutachterliche Stellungnahme von Dr. Acocella deckt sich in den meisten Einschätzungen weitgehend mit den Einschätzungen von DLP. Aufgrund des unterschiedlichen gutachterlichen Arbeitsansatzes (das Büro Acocella arbeitet ausschließlich für öffentliche Auftraggeber und kann demnach privatwirtschaftliche Aspekte naturgemäß nicht kennen) divergieren einzelne Einschätzungen, wenn gleich in Summe doch die Kritikpunkte an der Auswirkungsanalyse der BBE überwiegen. Zudem scheint das Prüfkonzept von Dr. Acocella bereits vorgegeben zu sein – so fehlt die Überprüfung – hier sehr offensichtlicher Fehlannahmen - zur Umsatzherkunft/ zu den Marktanteilen im Einzugsgebiet, wobei dieser Parameter ein typischer Punkt der Überprüfung darstellt. Zudem sei noch einmal auf die "Ergebnis-Orientierung" von Dr. Acocella hinzuweisen, da einige – doch offen-

¹¹ Denn nur ca. 25 % des raumwirksamen Prüfumsatzes (exkl. Streukunden von ca. 4 %) wird gegenüber den übrigen Angeboten in Halle umverteilt. Dabei wird an der durch Dr. Acocella scharf kritisierten Methodik der ganz überwiegenden Umsatzlast zulasten des HEP seitens BBE unkommentiert weiter festgehalten.



sichtliche Sachverhalte in den Formulierungen entschärft wurden („tendenziell nicht integriert“).

Hinzu kommen zudem noch jene Aspekte, die Dr. Lademann & Partner in der hier vorliegenden Stellungnahme kritisiert haben.

Da Dr. Acocella nicht alle prüfungsrelevanten Aspekte auf Präziserungs-, Ergänzungs- bzw. Änderungsbedarf des BBE-Gutachtes begutachtet hat, sind aus Sicht von Dr. Lademann & Partner zusätzlich zu kritisieren (keine abschließende Darstellung, da nur kompakte Prüfung durch DLP):

- die fehlende Interpretation der Auswirkungen (Folgen auf Nebenzentrum bei kumulativer Betrachtung: Food/Nonfood I: 4,5 % + 7,8 %),
- die Teil-Herausrechnung von Konzessionären (Blumen, Apotheke), da es sich um eine Funktionseinheit handelt, d.h. die Auswirkungen sind insgesamt zu untersuchen.
- die fehlende Nachvollziehbarkeit bei der Ermittlung der Auswirkungen bei Nonfood II (da reine Aufzählung von Quoten – ohne jedoch die Methodik darzulegen [z.B. zur Umsatzherkunft] in Verbindung mit unplausiblen Flächenleistungen im Vergleich zum Bestand) und
- der Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept („Lex Globus“).



4 Überschlägige Ermittlung erwartbarer Umverteilungsquoten und Reduzierungsempfehlung

Wie bereits in Kapitel 2.4 kritisiert, basiert das Modell der Umverteilungsrechnung der BBE in sämtlichen Fassungen der Auswirkungsanalyse auf der Annahme, dass eine dem aktuellen Globus-Markt vollständig gleichartige Nutzung unmittelbar nach Auszug als Nachnutzer fungieren wird. Diesem wird dann rechnerisch mit Eintritt der Verlagerung fast ausschließlich durch Umsatzabzug belastet, so dass nur noch wenig „umzuverteilender Umsatz“ zu Lasten der übrigen Betriebe verbleibt. Im Anschluss würde nach BBE dieser Nachnutzer durch den enormen Umsatzabzug sofort wieder schließen, und dann durch einen Verbrauchermarkt mit 2.500-3.000 qm Verkaufsfläche dauerhaft nachgenutzt.

Da sich nachweislich die Annahmen und Daten zwischen den Bearbeitungsständen 05/17 und 11/17 (fast, d.h. Abweichungen nur vereinzelt im Nachkommastellenbereich) nicht unterscheiden, werden im Folgenden die Berechnungen basierend auf den Darstellungen der BBE aus 05/17 durchgeführt.

Plausibilisierte Gegenrechnung durch Dr. Lademann & Partner (Basis Annahmen in Anlehnung an BBE 05/17)

Nimmt man nun realistischerweise an, dass dieser Verbrauchermarkt mit bis zu 3.000 qm VKF direkt als Nachnutzer fungiert, verändert sich die Bestandssituation zum Markteintritt der Globus-Verlagerung wie folgt:

- Der Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.000 qm würde bei einer Flächenproduktivität von rd. 4.000 €/qm (nach BBE Durchschnitt in Halle) einen Umsatz von 12 Mio. € generieren. Dieser würde zu etwa 95 % auf Food entfallen (11,4 Mio. €).
- Der Food-Umsatz im HEP würde sich damit von vorher 51,4 Mio. € auf 26,2 Mio. € verringern.
- Bei der Annahme einer identischen Umverteilungsquote zu Lasten des HEP wird sich der absolute Umsatzrückgang zu Lasten des nachzunutzenden Verbrauchermarkts auf 15,5 Mio. € verringern.
- Bei gleich bleibender Umsatzumverteilung zu Lasten der Betriebe in der Zone 1 (37,3 Mio. €) muss sich damit der verbleibende Umsatz zu Lasten der übrigen Standortbereiche in der Zone 1 (22,2 Mio. €) verteilen.



- Dieses führt insgesamt zu einer Umverteilungsquote zu Lasten der Betriebe in der Zone 1 von durchschnittlich etwa 19 % (siehe nachfolgende Tabelle). Zu Lasten der Nahversorgungszentren Vogelweide, Ammendorf und Diesterwegstraße werden daher Umverteilungsquoten von 10-15 % folgen. Der Umsatzrückgang zu Lasten des Nebenzentrums Südstadt läge sogar bei 22 % und damit weit oberhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 % bzw. einer für diesen Standort noch verträglichen Größenordnung von maximal 8 %. Würde man nun noch die negative Einwohnerentwicklung hierbei berücksichtigen, läge der Umsatzrückgang zu Lasten der bestehenden Betriebe noch höher.

Prognostizierte Umsatzzuflüsse (Food/Non-Food I) des Globus-Warenhauses - bei Nachnutzung des Altstandorts durch 3.000 qm periodischer Bedarf -				
	Bestandsumsatz		Umsatzzuflüsse	
	Mio. EUR		Mio. EUR	%
Südstadt (NZ)	33,88		7,6	22,6%
Vogelweide (NVZ)	5,04		0,8	15,1%
Ammendorf (NVZ)	10,52		1,3	12,5%
Diesterwegstraße (NVZ)	4,63		0,5	10,7%
Silberhöhe (NVZ)	8,79		0,6	6,3%
Büschdorf (NVZ)	6,26		0,2	3,3%
Sonstige Lagen Zone I (außerhalb ZVB)	128,7			
(davon HEP)	26,2		15,1	57,7%
(davon restliche Lagen außer HEP)	102,5		11,2	10,9%
Zone I Gesamt	197,8		37,33	18,9%
Neustadt (NZ)	34,93		0,24	0,7%
Hubertusplatz (NVZ)	6,68		0,04	0,6%
Altstadt (HZ)	21,03		0,11	0,5%
Heide-Nord (NVZ)	7,23		0,03	0,4%
Reileck (NVZ)	2,39		0,01	0,4%
Sonstige Lagen Zone II (außerhalb ZVB)	251,52		1,90	0,8%
Zone II Gesamt	323,78		2,33	0,7%
Überörtliches Einzugsgebiet	15,85		0,10	0,6%
Gesamt	537,4		39,76	7,4%

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis Angaben der BBE-Verträglichkeitsanalyse

Tabelle 4: Realistische Umverteilungsquoten bei Nachnutzung HEP Verbrauchermarkt mit 3.000 qm VKF



Reduzierungsempfehlung (Basis Annahmen in Anlehnung an BBE 05/17)

Daher wurde nun nachfolgend „rückgerechnet“, welchen Food-Umsatz das Globus-Verlagerungsvorhaben maximal erwirtschaften dürfte, um - unter Beachtung der vorgeschädigten Strukturen - noch verträgliche Umverteilungsquoten (8 %) zu Lasten des am stärksten betroffenen zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Südstadt zu erreichen.

Bei gleich bleibender Umverteilung innerhalb der Standorte in der Zone 1 ergibt sich eine gesamte noch verträgliche Umsatzumverteilung von 13,1 Mio. € und 13,9 Mio. € zu Lasten des gesamten Einzugsgebiets (siehe Tabelle 4). Bei dieser Umsatzumverteilung ergibt sich eine Umverteilungsquote von 8 % zu Lasten des NZ Südstadt, 7 % zu Lasten der Zone 1 sowie 2,6 % zu Lasten des gesamten Einzugsgebiets.

Eine anteilig gleich (hoch) gebliebene Umverteilung zu Lasten des (dann neuen Verbrauchermarkts im) HEP führt auch dort zu den höchsten Umverteilungen. Aufgrund der fehlenden Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ist dieses gleichwohl unschädlich für die Betrachtung der städtebaulichen Verträglichkeit.

Prognostizierte Umsatzumlenkungen (Food/Non-Food I) des Globus-Warenhauses - rekursive Ermittlung maximal verträglicher Umsatzrückgänge -			
	Bestandsumsatz	Umsatzlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Südstadt (NZ)	33,88	2,7	8%
Vogelweide (NVZ)	5,04	0,3	5%
Ammendorf (NVZ)	10,52	0,5	4%
Diesterwegstraße (NVZ)	4,63	0,2	4%
Silberhöhe (NVZ)	8,79	0,2	2%
Büschdorf (NVZ)	6,26	0,1	1%
Sonstige Lagen Zone I (außerhalb ZVB)	128,7		
(davon HEP)	26,2	5,3	20%
(davon restliche Lagen außer HEP)	102,5	3,9	4%
Zone I Gesamt	197,8	13,1	7%
Neustadt (NZ)	34,93	0,08	0,2%
Hubertusplatz (NVZ)	6,68	0,01	0,2%
Altstadt (HZ)	21,03	0,04	0,2%
Heide-Nord (NVZ)	7,23	0,01	0,1%
Reileck (NVZ)	2,39	0,00	0,1%
Sonstige Lagen Zone II (außerhalb ZVB)	251,52	0,67	0,3%
Zone II Gesamt	323,78	0,82	0,3%
Überörtliches Einzugsgebiet	15,85	0,04	0,2%
Gesamt	537,4	13,92	2,6%

Quelle: Eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis Angaben der BBE-Verträglichkeitsanalyse

Tabelle 5: Absatzwirtschaftlich noch verträgliche Umsatzumlenkung zu Lasten vom NZ Südstadt (Food)



Rückrechnung der vertraglichen Verkaufsfläche (Basis Annahmen in Anlehnung an BBE 05/17):

Das bedeutet, dass insgesamt eine maximale Umsatzumverteilung in der Sortimentsgruppe Food von 13,9 Mio. € generiert werden darf. Zuzüglich von 23 % Non-Food-Umsatzanteil (4,2 Mio. €) ergibt sich insgesamt ein maximal vertraglicher Gesamtumsatz von 18,1 Mio. €.

Bei einer von der BBE prognostizierten durchschnittlichen Flächenproduktivität für das Globus-Vorhaben von 8.570 €/qm ergibt sich demnach eine noch vertragliche Gesamtverkaufsfläche für den Globus-Neustandort an der Dieselstraße von rd. 2.100 qm, davon entfallen 1.620 qm auf Food.

Unterstellt man eine deutlich schwächere Performance des Verbrauchermarkts von 6.000 € je qm VKF errechnet sich eine Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm, davon entfallen maximal 2.300 qm auf Food.

Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner würde sich ein Lebensmittelmarkt in einer flächenreduzierten Variante mit 1.600 bis 2.300 qm nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche aus städtebaulichen Gründen deutlich besser in die örtlichen Strukturen einfügen und kein signifikantes Flächengewicht erlangen, das die oben aufgezeigten Risiken anheizt. Grundsätzlich ist nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner vorrangig die Untergrenze der aufgezeigten Dimensionierung anzustreben, um die im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO schätzenswerten Entwicklungsbedarfe der bestehenden Lebensmittelmärkte nicht gravierend zu tangieren. So lässt sich feststellen, dass der Lebensmitteleinzelhandel insgesamt (mit Ausnahme der SB-Warenhäuser) aus heutigen Gesichtspunkten größere Verkaufsflächen bespielt. Diese Bestandsabsicherungen wären aus Nachhaltigkeitsgründen (Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren sowie wohngebietsbezogene Nahversorger) in der Stadt Halle (Saale) u.E. bevorzugt zu verfolgen.

Wenngleich die oben genannten Ausführungen, die sich an die Daten der BBE-Auswirkungsanalyse 05/2017 anlehnen, kaum vom der Gutachtenfassung 11/2017 abweichen dürften, kann im Lichte der Ergebnisse basierend auf den Gutachten von BBE 11/17 i.V.m. Dr. Acocella 11/17 und den Ergebnissen der vorliegenden Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner festgehalten werden, dass diese grundsätzlich für eine deutliche Unterschätzung der Auswirkungen des Vorhabens und der Überdimensionierung spricht.



Bereits die Angaben der BBE in ihrer neusten Auswirkungsanalyse zeigen, dass das nach Einschätzung von DLP und Dr. Acocella auf falschen Annahmen und Methoden (z.B. hinsichtlich der überwiegenden Umsatzlast zulasten des HEP) basierende Ergebnis der Auswirkungsanalyse zulasten des NZ Südstadt zu Wirkungen von -4,5 % plus -7,8 % führt. Dies spricht für eine erwartbare Schädigung der Nahversorgungsstrukturen und des örtlichen Zentrengefüges. Auch unter Würdigung der Feststellung von Dr. Acocella, dass das Vorhaben nur mit 1.250 qm als Nahversorger gelten kann, kann die Umsetzung eines deutlich größer als 1.250 bis 2.300 qm VKF dimensionierten Anbieters (hier Hauptsortiment) gutachterlich nicht empfohlen werden.



5 Fazit

Das Unternehmen Globus plant in der Stadt Halle (Saale) auf dem Gelände des ehemaligen Hela-Baumarkts die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit 9.260 qm Verkaufsfläche zuzüglich Konzessionärsflächen mit 600 qm VKF Einzelhandel sowie 900 qm sonstiger konsumnaher Nutzungen. Für das Vorhaben soll ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird Globus den Altstandort im HEP mit 10.250 qm VKF aufgeben (typähnliche Nachnutzung wahrscheinlich).

Für das Unternehmen Globus erarbeitete das Büro BBE eine Auswirkungsanalyse zu dem Verlagerungsvorhaben und besserte dieses in zahlreichen Fassungen stetig nach. Durch Dr. Lademann & Partner wurden nun die Stände 05/17 und 11/17 einer kompakten Plausibilitätsprüfung unterzogen. Zusätzlich wurde die Stellungnahme von Dr. Acocella aus 11/17 gewürdigt.

Dr. Lademann & Partner kamen zu folgenden, wesentlichen Ergebnissen:

- Das BBE-Gutachten berücksichtigt weder rechnerisch noch in der folgenden städtebaulichen Bewertung der Zentren nicht die dramatischen Einwohner- und damit Kaufkraftverluste, die bis zum Jahr 2025 für den Bezirk Süd – und damit kleinräumig - zu erwarten sind. Unter diesen Rahmenbedingungen würden sich die Umverteilungsquoten gerade zulasten des NZ Südstadt um ein weiteres erhöhen.
- Zwar werden in der Gutachtenfassung 11/17 für differenzierte Sortimentsgruppen Berechnungen angestellt. Jedoch erfolgt für die Nonfood II Sortimente keine Darlegung der Methodik; auch die Flächenleistungen erscheinen in einigen Segmenten nicht plausibel. Die Umsatzrückgänge werden damit in einzelnen Sortimenten tatsächlich deutlich höher ausfallen.
- Die Einstufung des Mikrostandorts als städtebaulich integriert ist vor dem Hintergrund der in Richtung Osten vollständig fehlenden Wohnbevölkerung nicht nachvollziehbar und wird nicht geteilt. Es liegt ein Verstoß gegen die Ziele der Landesplanung vor.
- Es erfolgt keine ausgewogene städtebauliche (und versorgungsstrukturelle) Bewertung. Eine pauschale Einschätzung, dass Filialisten generell keine defizitären Märkte schließen, ist nicht korrekt. Es erfolgen immer (in diesem Fall sowohl bei dem Kaufland im NZ Südstadt als auch den Lebensmitteldiscountern Lidl und Netto in unmittelbarer Nähe) einzelbetriebliche Entscheidungen.



gen. Insbesondere die einzelfallspezifische städtebauliche Bewertung von Zentren unter Würdigung der Gesamtumstände die auf die Stabilität und die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Südstadt abstellen (v.a. Einwohnerentwicklung, Wettbewerbsverschärfung) fehlt vollständig. Die zusätzliche Vorschädigung des NZ Südstadt durch zwei weitere Planvorhaben, die unmittelbar Globus vorausgehen, werden nicht in summarische Quoten gefasst.

- Das Rechenwerk der BBE hat durch die Einstellung der Nachnutzung und praktisch ausschließlichen späteren Umverteilung zu Lasten dieses nachfolgenden Betriebs einen rechnerischen „Kniff“ vorgenommen, der zu sehr geringen Umverteilungsquoten in der Zone 1 (z.B. 8 % zu Lasten des NZ Südstadt) führt. Berücksichtigt man nun noch die von BBE erwartete Vorschädigung (zeitgleiche Umsetzung von 2 Lebensmittel-Vorhaben), werden selbst durch die BBE Umverteilungsquoten von > 10 % bezogen auf das Nebenzentrum Südstadt erwartet (4,5 % + 7,8 %). Berücksichtigt man zusätzlich, die Umsatzherkunft des Vorhabens sowohl hinsichtlich der Umsatzlast zulasten des HEP als auch hinsichtlich der Nivellierung der Quoten im Nahbereich, sind bei realistischer Betrachtung vielmehr Umsatzrückgänge weit über 15 % zu erwarten. Es ist damit eindeutig von einer städtebaulichen Unverträglichkeit zu sprechen.

Abschließend muss konstatiert werden, dass die Auswirkungsanalyse der BBE zur Verlagerung des Globus-Marktes in Halle aufgrund nicht plausibler Annahmen, Berechnungen und Bewertungen nicht geeignet ist, im Rahmen der Bauleitplanung als Bewertungsgrundlage zu fungieren. In der dem Bauleitplanverfahren aktuell zugrunde liegenden Auswirkungsanalyse hat die BBE mit Stand November 2017 nur einige der von Dr. Acocella (dabei wiederum nur selektive Prüfung von ausgewählten Punkten – keine vollständige Prüfung auf Plausibilität und scheinbar geforderte Entschärfung von Formulierungen zwecks Ergebnis-Orientierung) als erforderlich erachteten Überarbeitungspunkte nähergehend betrachtet und inhaltlich angepasst. Die Belastbarkeit der überarbeiteten Auswirkungsanalyse konnte nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner u.a. aufgrund der von Dr. Acocella kritisierten Aspekte

- der fehlenden städtebaulichen Integration,
- der fehlenden Maßstäblichkeit und
- der Falschverteilung der Umsatzlast

nach wie vor nicht erreicht werden. Damit bleiben mehrere von Dr. Acocella untersuchte und bemängelte Punkte weiterhin unbeantwortet.



Zu kritisieren sind aus Sicht von Dr. Lademann & Partner zusätzlich

- die fehlende Interpretation der Auswirkungen (Folgen auf Nebenzentrum bei kumulativer Betrachtung: Food/Nonfood I: 4,5 % + 7,8 %),
- die Teil-Herausrechnung von Konzessionären (Blumen, Apotheke),
- die fehlende Nachvollziehbarkeit bei der Ermittlung der Auswirkungen bei Nonfood II (da reine Aufzählung von Quoten – ohne jedoch die Methodik darzulegen in Verbindung mit unplausiblen Flächenleistungen im Vergleich zum Bestand) und
- der Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept („Lex Globus“).

Eine Vorhabenrealisierung ist in der projektierten Größenordnung zum Schutz und für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie im Kontext der verbrauchernahen Versorgung insbesondere aufgrund der Verletzung des städtebaulichen Beeinträchtigungsverbots nicht zu empfehlen.

Retrograd auf Basis noch vertretbarer Umsatzumverteilungen kann für das Sortiment Food und Non-Food I insgesamt 1.250 qm (nach Acocella: Nahversorger) bis 1.600 qm - 2.300 qm Verkaufsfläche als maximal akzeptabel eingeschätzt werden, mit dem Ziel den großflächigen Leerstand des Hela-Baumarkts abzubauen. Hierbei ist allerdings weiterhin auf die fehlende Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept von Halle hinzuweisen (Neuausweisung eines groß dimensionierten Nahversorgungsstandorts, Vereinbarkeit mit der 600 m-Radius-Regel etc.).

Hamburg, April 2018

gez. Sandra Emmerling

gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH