



28. März 2018

Bewertung und Kommentierung der aktualisierten BBE-Auswirkungsanalyse sowie der Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella im Rahmen der geplanten Verlagerung des

Globus SB-Warenhauses
in der Stadt

Halle/Saale

Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa

Das ecostra-Leistungsprogramm umfasst:

- Standort- & Potenzialanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Analysen für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen
- Auswirkungen nach § 11.3 BauNVO etc.
- Plausibilitätsprüfungen von vorliegenden Gutachten, Stellungnahmen und Unterlagen
- Wettbewerbsuntersuchungen
- Meinungsforschung

Speziell für Auftraggeber aus der Privatwirtschaft erarbeiten wir außerdem

- Flächen- und Nutzungskonzepte für Einzelhandelsgroßprojekte
- Vermietungsanalysen (Branchen- & Betriebstypenmix, Magnetbetriebe, Mietansätze etc.)
- Tenant Demand Reports
- Markteintritts- und Marktbearbeitungsstrategien
- Analysen zur Optimierung des Standortnetzes

Speziell für Auftraggeber auf Seiten der öffentlichen Hand bieten wir

- Einzelhandels- und Märktekonzepte
- die fachgutachterliche Begleitung von Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen
- Maßnahmen- und Handlungskataloge zur Stabilisierung und Weiterentwicklung von Geschäftsstraßen
- Vergnügungstättenkonzepte
- Untersuchungen zur Nahversorgungssituation
- Gewerbeflächenbedarfsanalysen
- Regionalwirtschaftliche Analysen (z.B. Auswirkungen, Umwegeffekte von Kongressen und Messen)

ecostra

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42
D-65185 Wiesbaden
Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax. +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostracom.com
info@ecostracom.com



Vorbemerkung

In der Stadt Halle/Saale ist die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses aus dem Einkaufszentrum HEP an der Leipziger Chaussee an einen Solitärstandort in der Dieselstraße geplant.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat die BBE Handelsberatung im Auftrag der „Globus SB Warenhaus“ eine Auswirkungsanalyse erstellt, welche im September 2016 vorlag und das Verlagerungsvorhaben als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einstufte.¹

Die [REDACTED] welche Eigentümerin des Kaufcenters Südstadt-ring im Nebenzentrum Halle-Südstadt ist, beauftragte Dr. Lademann & Partner (DLP) mit einer Plausibilisierung der BBE-Auswirkungsanalyse. Als Fazit der Plausibilitätsprüfung bewertet DLP die BBE-Auswirkungsanalyse als fachgutachterlich nicht plausibel und als Planungs- und Bewertungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung für ungeeignet.²

Zur Schaffung einer eigenständigen Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage hat die [REDACTED] daraufhin die ecostra GmbH mit der Erstellung einer eigenständigen und vollständigen Auswirkungsanalyse beauftragt, welche an den erforderlichen Stellen zudem die Ergebnisse der BBE-Auswirkungsanalyse aus September 2016 aufgreift und kommentiert. Die Auswirkungsanalyse wurde im September 2017 fertiggestellt und im Januar 2018 dem Auftraggeber übergeben.³

In etwa zur selben Zeit hat die Stadt Halle/Saale das Büro Dr. Acocella mit einer eigenen Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse⁴ sowie einer Kommentierung der Kritikpunkte von DLP beauftragt, welche Änderungsbedarf am BBE-Gutachten aufzeigt.⁵

¹ Vgl. BBE HANDELSBERATUNG GMBH: Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale). Erfurt, 5. September 2016

² Vgl. DR. LADEMANN & PARTNER: Verlagerung von Globus in Halle (Saale) – Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale). Hamburg, Juni 2017

³ Vgl. ECOSTRA GMBH: Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Neuschaffung von ca. 9.170 m² Verkaufsfläche durch die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses von der Leipziger Chaussee (HEP Hallescher Einkaufspark) in die Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße in Halle/Saale. Wiesbaden, 16. Januar 2018

⁴ Die Plausibilisierungen von Dr. Acocella und DLP beziehen sich offensichtlich nicht auf die BBE-Auswirkungsanalyse aus September 2016, sondern auf eine aktuellere Version, welche bei der Erstellung der eigenständigen Auswirkungsanalyse der ecostra GmbH noch nicht vorlag.

⁵ Vgl. DR. ACOCELLA STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG: Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner. Lörrach, 27.11.2017



Im November 2017 hat die BBE unter Berücksichtigung der Kritikpunkte aus dem Gutachten von Dr. Acocella eine überarbeitete Version der Auswirkungsanalyse vorgelegt.¹

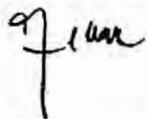
In einer Sitzung am 28. Februar 2018 hat der Hallenser Stadtrat den Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ bestätigt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans bis Ende März 2018 beschlossen. Vom 29. März bis 4. Mai 2018 ist die förmliche Beteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB terminiert.

Aufgabe dieser Stellungnahme ist es, die Unterschiede in den Analyseergebnissen der BBE-Auswirkungsgutachten von September 2016 (nachfolgend: „BBE-Altstudie“) und November 2017 (nachfolgend: „BBE-Neustudie“) herauszuarbeiten und dahingehend zu prüfen, ob und inwieweit mögliche Veränderungen Einfluss auf die Ergebnisse und Aussagen der ecostra-Auswirkungsanalyse haben. Dabei wird – falls erforderlich – auch auf die Inhalte der von Dr. Acocella vorgenommenen Plausibilitätsprüfung eingegangen werden.

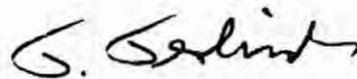
Alle für diese gutachterliche Stellungnahme verwendeten Daten und Angaben wurden nach bestem Wissen erfasst, aufbereitet und ausgewertet. Die vorliegende ecostra-Untersuchung dient dem Auftraggeber bzw. den zuständigen Genehmigungsbehörden als Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage in Zusammenhang mit dem laufenden Genehmigungsverfahren.

Wiesbaden, 28. März 2018

ecostra GmbH



Dr. Joachim Will



Thomas Terlinden, M.A.

¹ Vgl. BBE HANDELSBERATUNG GMBH: Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale). Erfurt, 18. August 2017 / Überarbeitung 30. November 2017. Bemerkenswert ist hierbei, dass die entsprechend überarbeitete und angepasste Auswirkungsanalyse der BBE offensichtlich bereits drei Tage (30.11.2017), nachdem Dr. Acocella seine Plausibilitätsprüfung (27.11.2017) abgeschlossen hatte, vorlag. Dies umso mehr, da beide Studien verschiedene Auftraggeber hatten. In Anbetracht eines üblichen Ablaufs musste die Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella zunächst durch den Auftraggeber (Stadt Halle) gelesen und geprüft, dann an die BBE weitergegeben, dort gelesen und geprüft und sodann die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen in die Aktualisierung der BBE-Auswirkungsanalyse eingearbeitet werden. Hier stellen 3 Tage für Weiterleitung, Sichtung und Überarbeitung einen sehr ambitionierten Zeitraum dar.



Inhaltsangabe

Vorbemerkung

1.	FACHGUTACHTERLICHE PRÜFUNG UND KOMMENTIERUNG DER AKTUALISIERTEN BBE-AUSWIRKUNGSANALYSE UND DER VON DR. ACOCELLA Vorgenommenen PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG	1
1.1	Bestands- und Projektdaten	1
1.2	Bewertung Mikrostandort	2
1.3	Einzugsgebiet	4
1.4	Wettbewerbssituation	5
1.5	Umsatzerwartung und Marktdurchdringung	6
1.6	Kaufkraftbewegungen und städtebauliche Auswirkungen	7
1.7	Darstellung der Umsatzumverteilungen für einzelne Sortimentsbereiche	10
2.	FAZIT	12



1. Fachgutachterliche Prüfung und Kommentierung der aktualisierten BBE-Auswirkungsanalyse und der von Dr. Acocella vorgenommenen Plausibilitätsprüfung

Die nachfolgende Prüfung und Kommentierung der im gegenständlichen Verfahren nun neu vorgelegten Studien und Stellungnahmen orientiert sich weitgehend an den einzelnen Analyseschritten einer Auswirkungsanalyse.

1.1 Bestands- und Projektdaten

Zwischen der BBE-Altstudie und der BBE-Neustudie bestehen Abweichungen bei den Verkaufsflächenangaben sowohl zum Bestandsobjekt als auch zum Planprojekt.

Basierend auf Quellenangaben des Warenhausbetreibers wird in der BBE-Altstudie für das bestehende Globus SB-Warenhaus im HEP eine Verkaufsfläche von ca. 9.320 m² aufgeführt. In der BBE-Neustudie werden dann ca. 10.250 m² VK für das Bestandsobjekt genannt. Die Abweichung im Umfang der Gesamtverkaufsfläche beruht dabei auf jeweils leicht erhöhten Verkaufsflächenwerten für das Food- sowie Non-Food II-Sortiment sowie die Einberechnung sog. „sonstiger Flächen“ (Kassenzone, Info-/Servicestand, Vorbereitungs-/Produktionsflächen Food), wobei letztere in der BBE-Altstudie offensichtlich nicht der Verkaufsfläche zugerechnet wurden.¹

Ebenfalls durch Berücksichtigung der „sonstigen Flächen“ erhöht sich die Verkaufsfläche des geplanten SB-Warenhauses an der Dieselstraße um ca. 690 m² von ca. 8.570 m² VK (September 2016) auf ca. 9.260 m² VK (November 2017). Unter Einbezug der zusätzlich geplanten Verkaufsfläche in der Vorkassenzone beläuft sich die im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu berücksichtigende Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens in der BBE-Neustudie nun auf ca. 9.860 m² (zuvor ca. 9.170 m² VK).

Hierzu ist aus fachgutachterlicher Sicht festzustellen, dass durch eine Verkaufsflächenzunahme um ca. 690 m² (= ca. +7,5 %) selbstverständlich auch der für eine Auswirkungsanalyse grundlegende Parameter der Umsatzerwartung des Planvorhabens entsprechend nach oben korrigiert werden müsste. Entsprechend einer höheren Summe des umzuverteilenden Umsatzes verstärken sich damit in der Tendenz auch die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens. Die im Rahmen der ecostra-Auswirkungsanalyse ermittelten Umsatzumverteilungen sind vor diesem Hintergrund

¹ In der ecostra-Auswirkungsanalyse (S. 26) wird darauf hingewiesen, dass bei einer eigenen Begehung des Globus SB-Warenhauses im HEP eine Verkaufsfläche von ca. 10.000 m² ermittelt wurde. Da die Angaben der BBE-Altstudie von Globus selbst stammten und aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden jedoch die Angaben der BBE übernommen.

somit als unterer Wertansatz einzustufen. Die tatsächlichen Umsatzumverteilungsquoten und die daraus abzuleitenden Auswirkungen auf den Städtebau und die Nahversorgung liegen somit tendenziell eher höher als noch in der ecostra-Auswirkungsanalyse dargestellt.

Zwischenfazit: Die zwischenzeitlich festgestellte Verkaufsflächenvergrößerung führt zu einer Erhöhung der Umsatzerwartung des Planvorhabens. Die im Rahmen der ecostra-Auswirkungsanalyse ermittelten Umsatzumverteilungen sind vor diesem Hintergrund als unterer Wertansatz einzustufen. Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Städtebau und die Nahversorgung liegen nach den neuen BBE-Angaben zur Verkaufsfläche somit tendenziell eher höher als noch in der ecostra-Auswirkungsanalyse dargestellt.

1.2 Bewertung Mikrostandort

In der BBE-Neustudie wird das Planareal an der Dieselstraße weiterhin als „städtebaulich integriert“ und als „Nahversorgungsstandort“ klassifiziert. Dem ist aus fachgutachterlicher Sicht trotz einer ausführlicheren Erläuterung seitens der BBE weiterhin zu widersprechen.

Unabhängig von den – nicht immer ganz einheitlichen – Definitionen fehlt dem Planareal zur Einordnung als „städtebaulich integrierte Lage“ der im städtischen Einzelhandelskonzept geforderte „*unmittelbar räumliche Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen.*“ Lediglich im Nordwesten des Planareals – räumlich etwas abgesetzt auf der gegenüberliegenden Seite der Dieselstraße – ist ein Wohngebiet gelegen. Das sonstige Umfeld des Planareals wird eindeutig durch Gewerbenutzungen und eine Kleingartenanlage geprägt. In östlicher Richtung bilden zudem die Bahngleise und die Europachaussee eine starke räumliche Zäsur.

Hinsichtlich der Bewertung der Standortlage stimmen die Plausibilitätsprüfungen von Dr. Acocella sowie Dr. Lademann & Partner (DLP) ebenfalls darin überein, dass es sich nicht um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Dr. Acocella folgert daraus etwas zurückhaltend, dass das Integrationsgebot „*tendenziell*“ (S. 9) nicht eingehalten wird, was aber letztendlich einem Verstoß gegen das Integrationsgebot gleichzusetzen ist.

Die Einstufung als Nahversorgungsstandort begründet die BBE in der Neustudie damit, dass der Projektstandort im fußläufigen Umfeld (Laufwege bis 800 m) mit ca. 2.200 Personen ein hohes Bevölkerungspotenzial aufweise, davon ca. 540 Einwohner im engeren fußläufigen Nahbereich (Laufwege bis 500 m). Gegenüber einer offensichtlich fehlerhaften Berechnungsgrundlage in der BBE-Altstudie hat sich das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Nahbereich mehr als halbiert (ca. 4.600 Einwohner in 2016). Ungeachtet der Einwohnerzahl handelt es sich beim Planareal eindeutig um einen autokundenorientierten Standort, dessen Flächendimensionierung, Sortimentsstruktur und Umsatzerwartung bereits aus betriebswirtschaftlichen Gründen ein Einzugsgebiet benötigt, das weit über eine Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung hinaus-

geht. Der überwiegende Anteil der Einwohner im fußläufigen Umfeld ist zudem nordwestlich des Planareals lokalisiert, wo bereits heute deutlich näher zur Wohnbebauung gelegene Discounter von Netto und Lidl die Nahversorgung sicherstellen.

Laut BBE-Neustudie (S. 20) ist die Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich auch deshalb *„als verhältnismäßig hoch einzuschätzen, da der Projektstandort kein idealtypisches bzw. in alle Richtungen gleichmäßig ausgreifendes Naheinzugsgebiet ausbilden kann. Insbesondere befinden sich östlich des Standortes auf Grund der bestehenden Zäsur (Bahngleiskörper, Grünstreifen) keine Wohnsiedlungsbereiche mehr.“* Die Klassifizierung als integrierten Nahversorgungsstandort argumentativ mit der Einschränkung eines fußläufigen Einwohnerpotenzials aufgrund räumlicher Zäsuren zu begründen, erscheint aus gutachterlicher Sicht mehr als fragwürdig. Gerade die Tatsache, dass das Planareal relativ isoliert gelegen ist und im fußläufigen Umfeld eigentlich nur – bereits etwas abgesetzt – im Nordwesten überhaupt Einwohnerpotenziale vorhanden sind, legt eine Einordnung als nicht-integrierten und autokundenorientierten Standort nahe.

In diesem Zusammenhang bestätigen die Plausibilitätsprüfungen von Dr. Acocella sowie DLP ebenfalls die Einschätzung aus der ecostra-Auswirkungsanalyse, dass der Planstandort keine wesentliche Nahversorgungsfunktion aufweisen wird.

Bezüglich der Standortlage wird in der BBE-Neustudie (S. 7) zudem konstatiert, dass im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse keine Prüfung des Vorhabens mit den Zielen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommen wurde, da es sich aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt. *„Da solche Vorhaben i.d.R. auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden können und auch eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus übernehmen, kann das Vorhaben (wie auch andere größere Lebensmittelmärkte) nicht mit den Maßgaben des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle übereinstimmen.“* Aus fachlicher Sicht ist dieses Argument falsch und somit zurückzuweisen; mit dieser Begründung könnte die Ansiedlung jedes großdimensionierten Einzelhandelsobjektes in Halle/Saale gerechtfertigt werden, was das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept ad absurdum führen würde.

Diese Vernachlässigung der Vorgaben aus dem städtischen Einzelhandelskonzept verwundert auch vor dem Hintergrund, dass die BBE gleichzeitig feststellt, dass ein Rückzug von Globus aus dem HEP den Zielen eben dieses Einzelhandelskonzeptes entspricht und daher nicht negativ zu bewerten sei.

Die Tatsache, dass die BBE hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem städtischen Zentrenkonzept bezogen auf das Planareal an der Dieselstraße sowie dem Bestandsobjekt im HEP offensichtlich mit zweierlei Maß misst, wird auch in der Plausibilisierung von Dr. Acocella (S. 10f) kritisiert.

Zwischenfazit: Die Begründung der BBE zur Einschätzung des Planareals als integrierte Lage sowie als Nahversorgungsstandort liegt eine recht willkürliche Auslegung der allgemeinen Bewertungsmaßstäbe sowie insbesondere der Vorgaben des städtischen Zentrenkonzeptes zugrunde. ecostra, Dr. Acocella sowie Lademann & Partner stimmen darin überein, dass es sich weder um eine städtebaulich integrierte Standortlage noch um einen Nahversorgungsstandort handelt.

1.3 Einzugsgebiet

Die Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Planvorhabens bleibt in der BBE-Neustudie unverändert. Die BBE begründet das räumlich sehr weit gefasste Einzugsgebiet u.a. mit internen Befragungsdaten zur Kundenherkunft des bestehenden Globus-Marktes im HEP (S. 38 in der BBE-Neustudie).

Unabhängig von der Validität der von der BBE hier verwendeten Kundenherkunftsdaten ist aus fachgutachterlicher Sicht jedoch zu berücksichtigen, dass das Einzugsgebiet des dezentral und autokundenorientiert an einer Hauptausfallstraße gelegenen Einkaufszentrums HEP in hohem Maße auf die Stadt Halle und die Umlandgemeinden ausgelegt ist. Das HEP bietet ein umfangreiches Angebot in allen Bedarfsbereichen, wobei das Globus SB-Warenhaus zwar als Magnetbetrieb zu sehen ist, die räumliche Ausstrahlung des Centers v.a. aber der hier vorhandenen Agglomeration diverser Betriebe und Branchen zuzurechnen ist. Letztendlich profitieren das SB-Warenhaus und die sonstigen Mieter im HEP wechselseitig von Kundenzuführeffekten.

Für ein weitgehend solitär lokalisiertes SB-Warenhaus auf dem Planareal in der Dieselstraße ist – unter Berücksichtigung der intensiven Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich, der Zäsurwirkung der Saale und der Wegedistanzen – ein sich über die gesamte Stadt Halle sowie sogar über einige nördlich von Halle gelegene Umlandgemeinden erstreckendes Einzugsgebiet aus gutachterlicher Sicht als deutlich zu weiträumig zu bewerten. Daran ändert auch ein Verweis auf vorliegende Kundenherkunftsdaten nichts.¹ Hier einfach Kundenherkunftsdaten von einem Standort auf einen anderen zu übertragen, ist aus fachlicher Sicht nicht nur unzulässig, sondern führt zu fehlerhaften Ergebnissen in der Einzugsgebietsabgrenzung.

Entsprechend sind das gesamte Einzugsgebiet des Planvorhabens sowie in einer kleinräumigeren Gliederung die einzelnen Intensitätszonen der Kundenanbindung in der ecostra-Auswirkungsanalyse räumlich deutlich kleiner als bei der BBE abgegrenzt und der gesamte Stadtbezirk Halle-West – u.a. mit dem dort lokalisierten „Halle Centrum Neustadt“ und hier mit dem real SB-Warenhaus als Ankermieter – werden nicht dem Einzugsgebiet des geplanten Globus SB-Warenhauses zugerechnet. Dabei wird auch die nun um ca. 690 m² größere Verkaufsfläche des Planvorhabens (s. Kap. 1.1) die räumliche Ausstrahlung nicht wesentlich erhöhen und zu keiner räumlichen Erweiterung

¹ Hier muss zudem verwundert werden, dass diese Kundenherkunftsdaten laut BBE vertraulich sein sollen. Bei vergleichbaren Untersuchungen werden solche Daten – falls vorhanden – üblicherweise frei publiziert bzw. in den Auswirkungsanalysen abgedruckt. Zudem wäre es nicht nur für den Betreiber des HEP ohne weiteres möglich, hier eigenständige Vergleichsdaten zu erfassen.

zung des von ecostra abgegrenzten Einzugsgebietes führen; hier ist lediglich eine gewisse Erhöhung der Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet zu erwarten.

In seiner Plausibilitätsprüfung (S. 11f) nennt Dr. Acocella die Abgrenzung des Einzugsgebietes als eine der wesentlichen Stellschrauben bei der Analyse der Auswirkungen eines Einzelhandelsprojektes. „*Ein in der Tendenz eher zu kleines Einzugsgebiet*“ entspreche dabei dem „Worst case“-Ansatz, was im Umkehrschluss bedeutet, dass ein zu großes Einzugsgebiet eben nicht diesem „Worst case“-Ansatz genügt. Wenngleich ecostra abweichend von Dr. Acocella davon ausgeht, dass ein von der Rechtsprechung geforderter, „realitätsnaher Worst case-Ansatz“ nicht die Abgrenzung eines „tendenziell zu kleinen“, sondern eines – unter Einbezug aller Parameter – realistisch erwartbaren Einzugsgebietes erfordert, so verwundert es vor dem Hintergrund der methodischen Ausführungen von Dr. Acocella doch, dass dieser an keiner Stelle auf die räumliche Ausdehnung des in der BBE-Auswirkungsanalyse abgegrenzten Einzugsgebietes eingeht. Da dies nach eigenen Angaben von Dr. Acocella eine für die Bewertung wesentliche Grundlage darstellt, wäre hier eine entsprechende Prüfung und Kommentierung zwingend erforderlich gewesen. Diese ist aber, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Zwischenfazit: Die Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes bleibt bei der BBE auch in der überarbeiteten Fassung der Auswirkungsanalyse zu weiträumig und entspricht insofern keinesfalls einer „Worst case“-Betrachtung, wie diese von der Rechtsprechung gefordert wird. Obwohl Dr. Acocella die Abgrenzung eines Einzugsgebietes als wesentliche Grundlage für eine fachgerechte Auswirkungsanalyse ansieht, thematisiert er die von der BBE vorgenommene Einzugsgebietsabgrenzung in seiner Plausibilitätsprüfung nicht.

1.4 Wettbewerbssituation

Die Darstellung der Wettbewerbssituation für das Planvorhaben sowie die Beschreibung der Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle – welche weitgehend innerhalb der Analyse der städtebaulichen Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens erfolgen (Kap. 5.4.2) – bleibt in der BBE-Neustudie gegenüber der BBE-Altstudie unverändert.

Da der Wettbewerbsdarstellung bei ecostra eine aktuelle und vollständige Erhebung des gesamten Einzelhandels in Halle/Saale zugrunde liegt, besteht diesbezüglich kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf in den Ergebnissen und Aussagen der ecostra-Untersuchung. Diese können vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben.

Zwischenfazit: Bezüglich der Wettbewerbssituation bleibt die Situation unverändert und eine Neubewertung ist nicht erforderlich.

1.5 Umsatzerwartung und Marktdurchdringung

Die Umsatzerwartung des geplanten Globus SB-Warenhauses (ohne Einzelhandelsnutzungen in der Vorkassenzone) an der Dieselstraße bleibt bei der BBE nahezu unverändert (48,05 Mio. € in der Neustudie zu 47,92 Mio. € in der Altstudie). Die BBE erläutert, dass die Umsatzberechnung auf dem Marktanteilkonzept basiert, welches u.a. die Größe und den Betriebstyp des Vorhabens berücksichtigt. Trotzdem führt die Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 690 m² bei der BBE im Vergleich zur Altstudie (vgl. Kap. 1.1) nur zu einer minimal erhöhten Umsatzerwartung um ca. 0,13 Mio. €, was sich in einer Verminderung der Flächenproduktivität von ca. 5.600 € auf ca. 5.200 € je m² VK bemerkbar macht.

Dass die Flächenproduktivität im Lebensmitteleinzelhandel bei gleichen Betriebstypen und Anbietern mit zunehmender Verkaufsfläche meist sinkt, ist eine bekannte Tatsache. Nichtsdestotrotz ist bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 690 m² in absoluten Werten ein solch marginaler Umsatzzuwachs wie bei der BBE nicht realistisch. Bereits in der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung wäre eine bauliche Erweiterung der Verkaufsfläche (ohne sonstige betriebliche Nebenflächen) um ca. 690 m² bei einem zu erwartenden Mehrumsatz von ca. 130.000,-- € (brutto) nicht zu rechtfertigen. Modellhaft betrachtet würde dies bezogen auf diese Erweiterungsfläche einer Flächenproduktivität von ca. 190,-- € je m² VK entsprechen und somit keine rentable Investition darstellen.

Da die zwischenzeitlich größere Verkaufsflächendimensionierung bei der Bearbeitung der ecostra-Auswirkungsanalyse nicht bekannt war, müsste die Umsatzerwartung des Planvorhabens hier ggf. entsprechend nach oben korrigiert werden. Im Umkehrschluss ist somit festzustellen, dass die Umsatzerwartung des geplanten Globus SB-Warenhauses in der ecostra-Auswirkungsanalyse keinesfalls zu niedrig berechnet wurde und die in der darauf aufbauenden Analyse ermittelten Umsatzumverteilungsquoten vor diesem Hintergrund tendenziell einen unteren Wertansatz darstellen.

Bezüglich der Umsatzherkunft und Marktdurchdringung geht die BBE in der Neustudie (S. 50) weiterhin davon aus, dass die Kaufkraftabschöpfungsquoten bei

- ca. 10 –11 % in der Zone I
- ca. 7 – 8 % in der Zone II
- ca. 5 – 6 % in der Zone III

liegen, so dass die Marktdurchdringung zwischen den einzelnen Intensitätszonen des Einzugsgebietes nur leicht schwankt. Wie bereits in der ecostra-Auswirkungsanalyse dargestellt, sind solch geringfügig abgestufte Anbindungsintensitäten der einzelnen Zonen des Einzugsgebietes an das Planvorhaben in der Praxis nicht plausibel. Die Zonierung eines Einzugsgebietes in Teilräume mit einer abgestuften Intensität der Kaufkraftabschöpfung erfordert, dass tatsächlich auch eine solche merkliche (!) Abstufung gegeben ist. Darüber hinaus ist es nur wenig plausibel, dass der von der BBE als Zone I abgegrenzte Nahbereich nur eine vergleichsweise geringfügig höhere Anbindungsintensität

tensität an den Globus-Planstandort haben soll, als die räumlich bereits deutlich weiter von diesem Standort entfernte und mit eigenständigen Lebensmittelmärkten besetzte Zone II.

Auch hier begründet die BBE ihre Marktanteilsberechnung u.a. mit den Ergebnissen von zwei im Jahr 2015 durchgeführten Kundenherkunftsanalysen des bestehenden Globus-Marktes im HEP, in denen die Marktdurchdringung, d.h. der Marktanteil, ebenfalls abgelesen werden könne. Eine Veröffentlichung dieser Daten sei laut BBE aus betriebsinternen Gründen naturgemäß nicht möglich, was nach Kenntnis von ecostra aus vergleichbaren Fällen nur wenig glaubhaft erscheint. Somit bleibt die BBE einen nachvollziehbaren Beleg für diese völlig atypische und wenig plausible Marktdurchdringung der einzelnen Zonen des Einzugsgebietes schuldig.

Die Umsatzherkunft und Höhe der Marktdurchdringung stellt einen wichtigen Ausgangsparameter für die spätere Analyse der Umsatzumverteilungen dar. Dr. Lademann & Partner erachtet in der Plausibilitätsprüfung (S. 19f) die in der BBE-Studie vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes und Zonierung der Marktanteile ebenfalls als undifferenziert und nicht der gutachterlichen Praxis entsprechend.

Dr. Acocella wiederum betont in seiner Plausibilitätsprüfung (S. 12ff), dass vor dem Hintergrund des Worst-Case-Ansatzes „*die Annahmen und Berechnungen insbesondere in der BBE-Auswirkungsanalyse sowie auch im Gutachten von Dr. Lademann & Partner geprüft*“ würden und nennt dabei beispielhaft die Kennziffern „Flächenproduktivität“, „Umsatz“ oder „Sortimentsstruktur“. Dr. Acocella schätzt die Umsätze und Flächenproduktivitäten des Planvorhabens als einem „Worst case-Ansatz“ angemessen ein, die von DLP kritisierte, nicht plausible Abgrenzung des Einzugsgebietes und die ebenfalls unplausiblen Kaufkraftabschöpfungsquoten behandelt Dr. Acocella dagegen überraschenderweise jedoch nicht. Damit beschäftigt sich Dr. Acocella nur mit der Höhe des Umsatzes, nicht aber mit der Frage, woher der Umsatz kommt bzw. mit welchen Kunden dieser erzielt wird. Dies ist aber für eine Auswirkungsanalyse ein ganz entscheidender Aspekt.

Zwischenfazit: Die von der BBE vorgenommene Darstellung der Marktdurchdringung widerspricht den methodischen Erfordernissen zur Zonierung eines Einzugsgebietes in deutlich abgestufte Intensitätszonen der Kundenanbindung. Warum Dr. Acocella in seiner Plausibilitätsprüfung – trotz entsprechender Kritik durch DLP – auf diesen Sachverhalt nicht eingeht, ist aus fachlicher Sicht unverständlich und stellt ein klares Defizit in seiner Plausibilisierung der BBE-Studie dar.

1.6 Kaufkraftbewegungen und städtebauliche Auswirkungen

Hinsichtlich der prognostizierten Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden möglichen städtebaulichen Auswirkungen zeigt die BBE-Neustudie gegenüber der Altstudie keine wesentlichen Veränderungen. Einzelne Lebensmittelmärkte oder Einzelhandelslagen weisen minimal höhere Umsatzumverteilungsquoten (z.B. Nebenzentrum Südstadt von 7,7 % auf 7,8 % im Segment Food / Non-Food I) auf als in der Altstudie aus September 2016.

Der überwiegende Anteil der Umsatzumverteilungen geht in der Analyse der BBE weiterhin zu Lasten des Bestandsstandortes im HEP (ca. 58 % des derzeitigen Bestandsumsatzes von Globus im HEP bzw. ca. 74 % der gesamten Umsatzumlenkung jeweils im Segment Food / Non-Food I).

Ausführlicher als in der Altstudie begründet die BBE den sehr hohen Umsatzumverteilungsanteil gegenüber dem derzeit fiktiven Wettbewerber im HEP (Nachnutzung des Globus-Altstandortes) u.a. damit, dass Globus einen hohen Stammkundenanteil mit zum neuen Standort an der Dieselstraße nehme und aufgrund der Nähe beider Standorte mit entsprechenden Einzugsgebietsüberschneidungen die Ansiedlung eines weiteren SB-Warenhauses im weiteren Umfeld des Planvorhabens nicht realistisch sei. Am Standort HEP verbleibe vom Umsatz des derzeitigen Globus SB-Warenhauses im Sortimentsbereich Food / Non-Food I lediglich ein Umsatzpotenzial in Höhe von ca. 10 Mio. € (BBE-Neustudie, S. 63 ff).

Gleichzeitig hebt die BBE jedoch die „*Attraktivität des HEP*“ und die „*großformatige und gut geschnittene Fläche*“ (S. 63) des dortigen Globus SB-Warenhauses hervor. Die derzeitige Erdgeschossfläche von Globus mit ca. 3.750 m² VK (ohne die Fläche des derzeitigen Globus-Getränkemarktes) sei prädestiniert zur Nachnutzung durch einen Super- oder Verbrauchermarkt, wobei von der Gesamtverkaufsfläche ca. 2.500 bis 3.000 m² auf das Food-Segment entfallen könnten (S. 64 bzw. S. 88).

Aus fachgutachterlicher Sicht ist das Umsatzpotenzial eines attraktiv gestalteten Wettbewerbers innerhalb des Einkaufszentrums HEP in den Segmenten Food / Non-Food I jedoch deutlich höher als die von der BBE genannten 10 Mio. €. Bei einer durch die BBE angenommen Verkaufsfläche von 3.000 m² im Bereich Food I läge die daraus abzuleitende Flächenproduktivität in Höhe von ca. 3.333,- € je m² VK in diesen Sortimentsbereichen für einen leistungsfähigen Betreiber in einem deutlich unterdurchschnittlichen Bereich. In Anbetracht der guten Standortqualitäten des HEP, welche auch die BBE für einen Super- bzw. Verbrauchermarkt sieht, ist eine solch unterdurchschnittliche Flächenleistung nicht nachvollziehbar. Hier bleibt die BBE eine Erläuterung leider schuldig.

Wie bereits in der Auswirkungsanalyse vom 16.01.2018 angeführt, hält ecostra die Nachnutzung der gesamten Erdgeschossfläche von ca. 5.000 m² VK durch einen leistungsfähigen Lebensmittelfilialisten durchaus für realistisch. Nach vorliegenden Informationen gibt es hierzu bereits Interessensbekundungen von Seiten bekannter und leistungsstarker Anbieter. Nach den Ergebnissen der ecostra-Analyse verbleiben vom derzeitigen Umsatz des Globus SB-Warenhauses ca. 60 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen und jeweils ca. 30 % in den zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen am Bestandsstandort im HEP, was einem Gesamtumsatz in Höhe von ca. 24,4 Mio. € entspricht.

Zusammenfassend ist der Umsatzanteil des geplanten Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße, welcher vom Bestandsstandort im HEP im Zuge der Verlagerung „mitgenommen“ wird, deutlich geringer als von der BBE angenommen. Als Konsequenz ver-

teilen sich die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungen stärker auf die sonstigen Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet des Planvorhabens und hier v.a. auf die Wettbewerber im näheren Einzugsgebiet des Stadtbezirks Halle-Süd.

Zur gleichen Einschätzung wie ecostra gelangen Dr. Lademann & Partner sowie Dr. Acocella. Beide bewerten die Fokussierung der Umsatzumverteilungen auf den derzeitigen Bestandsstandort im HEP in der BBE-Auswirkungsanalyse als nicht plausibel. Beide erwarten deutlich stärkere Umsatzumverteilungen und damit städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle und konstatieren insbesondere für das Nebenzentrum Halle-Südstadt mögliche negative Auswirkungen. Dr. Acocella konkretisiert in seiner Plausibilitätsprüfung (S. 27ff): *„In der Summe ist unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen und der städtebaulich-funktionalen Situation keine signifikante Vorschädigung des Kaufcenters Südstadtring bzw. des Nebenzentrums Südstadt zu verzeichnen. Gleichwohl ist festzustellen, dass bei einer Schließung/ Verlagerung des Kaufland-Lebensmittelbetriebes auf Grund der Ansiedlung des Globus-SB-Warenhauses am Planstandort Dieselstraße ein sehr wichtiger Magnetbetrieb des Nebenzentrums Südstadt wegfallen würde und wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen die Folge wären.“*

Die in der ecostra-Auswirkungsanalyse dargestellten Ergebnisse zu den Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen werden damit auch von anderer Seite eindeutig bestätigt. Trotz entsprechender Hinweise durch DLP und Dr. Acocella sah sich die BBE in ihrer Neustudie nicht veranlasst, die Analyse der Kaufkraftbewegungen im Zuge der Verlagerung des Globus SB-Warenhauses nochmals zu prüfen und die Ergebnisse der BBE-Altstudie entsprechend zu revidieren.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Nebenzentrum Halle-Südstadt hebt die BBE in ihrer Neustudie ergänzend die *„Stabilität des Kauflandcenters“*, *„hohe Frequentierung und Kundenakzeptanz“* und *„Leistungsstärke von Kaufland“* hervor. Somit seien für Kaufland auch Umsatzverluste von mehr als 10 % verkraftbar, welche das SB-Warenhaus ggf. durch eine Verkleinerung der Verkaufsfläche ausgleichen könne. Ein Rückzug von Kaufland vom Standort im Nebenzentrum Südstadt sei nicht zu erwarten (S. 79f). Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass das Kaufland Center in einem im städtischen Einzelhandelskonzept festgelegten Nebenzentrum der Stadt Halle lokalisiert ist, welches durch einen neuen Wettbewerber in einer nicht-integrierten Standortlage in erheblichem Maße beeinträchtigt wird, entspricht ein solches Szenario für das Nebenzentrum Südstadt keinesfalls einer sachgerechten städtebaulichen Bewertung und ebenso wenig einer „Worst case“-Betrachtung.¹

¹ In der ecostra-Auswirkungsanalyse (S. 101) wird darauf hingewiesen, dass in Presseberichten eine Revitalisierung bzw. Erneuerung der Kaufland-Filiale im Nebenzentrum Südstadt angekündigt wurde, diese nach Einschätzung von ecostra vor dem Hintergrund der drohenden Verlagerung des Globus SB-Warenhauses jedoch ggf. noch einmal auf den Prüfstand gestellt werde. Dazu teilte der Eigentümer des Kaufcenter Südstadtring aktuell mit, dass im Herbst 2017 lediglich ein *„Face lift“* bei Kaufland vorgenommen worden und eine *„umfangreiche Marktmodernisierung“* derzeit nicht geplant sei. Diese zurückhaltende Investitionsneigung seitens Kaufland bzw. des Centereigentümers kann ggf. als eine erste Reaktion auf die bevorstehende, mögliche Verschärfung der Wettbewerbssituation im Falle einer Globus-Verlagerung gewertet werden.

Zwischenfazit: ecostra, Dr. Lademann & Partner sowie Dr. Acocella bewerten die Fokussierung der Umsatzumlenkungen bei der BBE auf das Bestandsobjekt im HEP übereinstimmend als nicht plausibel. Somit sind die Umsatzumverteilungen bei den sonstigen Wettbewerbern deutlich höher als von der BBE angenommen und v.a. für das Nebenzentrum Halle-Südstadt sind städtebauliche Auswirkungen zu erwarten.

1.7 Darstellung der Umsatzumverteilungen für einzelne Sortimentsbereiche

In der BBE-Neustudie werden die Umsatzumlenkungen differenziert nach den Sortimentsbereichen Food / Non-Food I sowie Non-Food II (inkl. des Handyshops sowie einer Teilfläche des Kiosks in der Vorkassenzone) dargestellt und analysiert. In einem zusätzlichen Kapitel werden zudem der Blumenladen und die Apotheke aus der Vorkassenzone separat betrachtet, da „diese Waren nicht auf der Fläche des SB-Warenhauses geführt werden“ (S. 89).

Aus fachgutachterlicher Sicht sind einzelne Sortimente allerdings nur unscharf abzugrenzen. So können bspw. Teilsortimente einer Apotheke auch im Globus SB-Warenhaus (z.B. nicht verschreibungspflichtige Arzneimittel oder Salben im Non-Food I-Bereich oder Hustenbonbons in der Süßwarenabteilung) angeboten werden; die verschreibungspflichtigen Arzneimittel werden bei der Berechnung der Kaufkraft immer ausgeklammert und sind insofern nicht Gegenstand einer Auswirkungsanalyse. Zielführender ist es also, die Umsatzumlenkungen aller zur Ansiedlung vorgesehener Läden gemeinsam mit den Umsatzumverteilungen des SB-Warenhauses zu analysieren, um die Auswirkungen des Planvorhabens in seiner Gesamtheit zu betrachten.

Dr. Acocella (S. 15ff) fordert in seiner Plausibilitätsprüfung ebenso wie Lademann & Partner eine differenzierte Betrachtung nach Einzelsortimenten sowohl im Food-Bereich als auch in der Sortimentsgruppe Non-Food II. Dem ist die BBE in ihrer Neustudie bei den Non-Food II-Sortimenten offensichtlich nachgekommen, indem die Umsatzumlenkungen für einzelne Sortimentsbereiche (z.B. „Elektrogeräte“, „Spielwaren“, „Bekleidung“) differenziert nach den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle im Anhang der Auswirkungsanalyse tabellarisch aufgeführt werden. Zudem wird in der BBE-Neustudie eine planungsrechtlich festzusetzende Verkaufsflächenobergrenze für jedes Non-Food-Sortiment bestimmt.

Als Begründung für seine Forderung führt Dr. Acocella an, dass die Umsatzumverteilungen durch ein Zusammenfassen von Sortimenten ggf. nivelliert werden würden. Beispielhaft legt er dar, dass bezogen auf das Kaufland SB-Warenhaus im Nebenzentrum Südstadt, auf welches in der BBE-Auswirkungsanalyse eine Umsatzumverteilungsquote von insgesamt ca. 9 % entfällt, nach Einschätzung Dr. Acocellas in einzelnen Non-Food II-Sortimenten Umsatzumverteilungen von 10 % und mehr möglich sind. Dies kann aus gutachterlicher Sicht durchaus der Fall sein.

Der Argumentation von Dr. Acocella ist jedoch entgegenzuhalten, dass die Non-Food II-Sortimente gerade bei einem konkurrierenden SB-Warenhaus, wie z.B. Kaufland, nur einen vergleichsweise geringen Anteil am Gesamtumsatz darstellen. Somit könnte

das Kaufland SB-Warenhaus im Nebenzentrum Halle-Südstadt Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % in einzelnen Non-Food II-Sortimenten durch Sortimentsumstellungen mehr oder weniger problemlos verkraften, ohne dass die ökonomische Tragfähigkeit des Marktes insgesamt in Frage zu stellen ist.

Darüber hinaus ist auch die Versorgungsqualität des Nebenzentrums Halle-Südstadt nicht wesentlich betroffen, selbst wenn das dortige Kaufland SB-Warenhaus z.B. Elektrowaren komplett aus dem Sortiment entfernen würde, was wenig wahrscheinlich ist. Gravierender wäre aber eine solche Umsatzumverteilung im Food-Segment, das für ca. 70 – 75 % des Gesamtumsatzes des SB-Warenhauses steht.

Zwischenfazit: Im Rahmen der Auswirkungsanalyse sollten die Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in ihrer Gesamtheit, und nicht in separaten Teilanalysen betrachtet werden. Eine Aufschlüsselung aller Einzelsortimente ist nach Einschätzung von ecostra jedoch nicht unbedingt notwendig. Bei der Analyse der Umsatzumlenkungen für ein SB-Warenhaus ist die von der BBE vorgenommene Bildung von Sortimentsgruppen oder auch die in der ecostra-Auswirkungsanalyse gewählte Differenzierung in „nahversorgungsrelevante“, „zentrenrelevante“ und „nicht zentrenrelevante“ Sortimente für eine aussagekräftige Analyse völlig hinreichend.

2. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die BBE-Auswirkungsanalyse in der aktualisierten Fassung von November 2017 in ihren Kernergebnissen im Vergleich zum Gutachten aus September 2016 keine wesentlichen Anpassungen der Methodik und Daten zeigt und damit auch im Ergebnis zu keinen neuen relevanten Aussagen kommt.

Somit unterscheidet sich das BBE-Gutachten in wesentlichen Aspekten weiterhin von der ecostra-Auswirkungsanalyse. Die nicht nur in der ecostra-Auswirkungsanalyse kritisierten und grundlegenden Kriterien, wie z.B. die aus fachlicher Sicht nicht haltbare Einstufung des Planareals als städtebaulich integrierte Lage, die extrem weiträumige Abgrenzung und unplausible Zonierung des Einzugsgebietes, die nur marginal abgestufte Kaufkraftabschöpfung in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes oder die offensichtliche Unterschätzung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen auf die näher gelegenen Wettbewerbsstandorte im Stadtbezirk Halle-Süd, sind in der BBE-Neustudie unverändert geblieben. Insofern muss die in der ecostra-Auswirkungsanalyse geäußerte fachliche Kritik an der BBE-Altstudie auch bei der BBE-Neustudie vollumfänglich aufrechterhalten bleiben. Hier ist jedoch zu beachten, dass die BBE bei der Abfassung ihrer Neustudie die ecostra-Auswirkungsanalyse und die hier vorgetragene Kritik noch nicht kennen konnte.

Demgegenüber wurden in der Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella einige der angesprochenen Kriterien, wie z.B. die Lageeinschätzung des Planareals oder die Fokussierung der Umsatzumlenkungen auf das Bestandsobjekt im HEP, ebenfalls als nicht plausibel bewertet. Offensichtlich sah die BBE hier aber keinen nennenswerten Anpassungsbedarf.

Zuvor hatte bereits Dr. Lademann & Partner (DLP) die BBE-Auswirkungsanalyse als fachgutachterlich nicht plausibel und als Planungs- und Bewertungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung für ungeeignet bewertet. Entsprechende, auch bei DLP aufgezeigte grundlegende Mängel, wie z.B. die Zonierung und Marktdurchdringung des Einzugsgebietes, fanden bei der Plausibilisierung von Dr. Acocella aus welchen Gründen auch immer keine Erwähnung. Hier ist aus Sicht von ecostra die Kritik von DLP an der BBE-Studie nicht ausgeräumt und muss weiterhin aufrecht erhalten bleiben.

Die Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse sowie die dort enthaltenen Kritikpunkte an der BBE-Studie behalten somit auch nach Vorlage der BBE-Neustudie vollumfänglich ihre Gültigkeit. Aufgrund einer Veränderung der Projektdaten (Verkaufsflächenenerweiterung um ca. 690 m²), welche ecostra zum Erstellungszeitpunkt der Auswirkungsanalyse noch nicht berücksichtigen konnte, sind die im ecostra-Gutachten ermittelte Umsatzerwartung und die daraus abgeleiteten Umsatzumverteilungen tendenziell eher als unterer Wertansatz einzustufen und wären ggf. entsprechend nach oben zu korrigieren. Damit ist von in der Tendenz eher noch stärkeren Auswirkungen



des Vorhabens auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung auszugehen, als noch in der ecostra-Auswirkungsanalyse vom 16.01.2018 dargestellt.

Eine Anpassung und Neuberechnung der ecostra-Auswirkungsanalyse vom 16.01.2018 ist aus fachgutachterlicher Sicht jedoch nicht erforderlich.





ecostra GmbH

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42
D-65185 Wiesbaden

Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostracom
info@ecostracom