

**Verträglichkeitsanalyse
für die Verlagerung des
SB-Warenhauses Globus
in Halle (Saale)
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.A. Ulf Braun
Geogr. M.A. Andreas Schuder

Dortmund, 16. August 2017

Im Auftrag von:



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	8
3.1 Mikrostandort	8
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	9
4 Markt- und Standortanalyse	12
4.1 Makrostandort	12
4.2 Ableitung von Einzugsgebiet und Untersuchungsraum	13
4.3 Angebotsanalyse	15
4.4 Nachfrageanalyse	18
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	20
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	20
5 Umsatzprognose	22
5.1 Umsatz des Bestandsobjektes	22
5.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben	22
6 Auswirkungsanalyse	26
6.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen	26
6.1.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	26
6.1.2 Städtebauliche Einordnung	29
6.2 Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle 2013	34
6.3 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	37
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	40
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	III
Zentrale Versorgungsbereiche	IV

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
IZ	Innenstadtzentrum
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Halle (Saale) ist der Neubau eines Globus SB-Warenhaus (inkl. Vorkassenzone/Konzessionäre) mit 9.860 m² VKF an der Dieselstraße geplant. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung des Globus SB-Warenhauses aus dem Halleschen Einkaufspark (HEP).

Für das Vorhaben liegt seitens der BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, die *Auswirkungsanalyse: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale)*¹ vor.

In diesem Gutachten werden als Grund für die geplante Verlagerung die eingeschränkten Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Globus SB-Warenhauses im HEP benannt. Demnach sei es Globus aufgrund baulicher Restriktionen dort nicht möglich, die Backwaren- und Fleischereiabteilungen und insbesondere deren Produktion am jetzigen Standort zu erweitern sowie ein SB-Restaurant ansiedeln. Als weiteres Entwicklungshemmnis wird angeführt, dass es Globus im HEP nicht möglich sei, sich auf einer ebenerdigen, zusammenhängenden Fläche zu präsentieren. Aktuell sind die Verkaufsflächen des Globus-Marktes im HEP auf zwei Verkaufsebenen verteilt.

Der aktuelle Bestandsbetrieb² im HEP weist eine VKF von 10.250 m² auf, wovon 4.833 m² VKF auf den Sortimentsbereich Food (= rd. 47 % der GVKF) und 5.417 m² VKF auf den Bereich der Non-Food-Sortimente (= rd. 53 % der GVKF) entfallen. Im Zuge der Verlagerung an die Dieselstraße soll die GVKF auf 9.260 m² absinken, die VKF für den Sortimentsbereich Food um 181 m² auf 5.014 m² VKF ansteigen (= rd. 54 % der GVKF), die VKF für den Bereich der Non-Food-Sortimente soll um 1.171 m² auf 4.246 m² reduziert werden (= rd. 46 % der GVKF). In diesen Zahlen sind noch nicht die Verkaufsflächen der Vorkassenzone des Vorhabens berücksichtigt. Die Vorkassenzone soll rd. 1.500 m² aufweisen, davon sind rd. 600 m² als VKF zu bewerten, die restlichen 900 m² der Vorkassenzone entfallen auf einzelhandelsfremde Nutzungen. Somit wird das Verlagerungsvorhaben (Globus SB-Warenhaus + Einzelhandelsbetriebe in der Vorkassenzone) insgesamt eine VKF von 9.860 m² aufweisen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)³

¹ Auswirkungsanalyse: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale). BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, 4. Mai 2017. Im Folgendem abgekürzt als BBE Halle 2017.

² Sortimentsspezifische Flächen des Bestandsbetriebs und des Planvorhabens jeweils inklusive der anteiligen Flächen für Kassenzone, Info-/Servicestandes. VKF Food inkl. Vorbereitungs- und Produktionsflächen.

³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), beschlossen durch den Rat der Stadt Halle (Saale) am 30.10.2013. Geändert am 29.05.2015 durch den Rat der Stadt Halle (Saale): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) – 1. Änderung/Ausweisung eines Nahversorgungszentrum Ammendorf. Im Folgenden abgekürzt als **EHK Halle 2013**.

sowie zu den Zielen des Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP Sachsen-Anhalt 2010) gegeben ist. Im Fokus der Betrachtung stehen in diesem Gutachten der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel⁴ sowie das Sortiment Drogeriewaren⁵.

Stadt + Handel wurde angefragt, für das Vorhaben die voranstehenden Prüfungen – unter Berücksichtigung einer Folgenutzung der aktuellen Globus-Fläche am jetzigen Standort im HEP – durchzuführen.

Im vorliegenden Gutachten werden folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune;
- Hier insbesondere Fokus auf die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der dezentral verteilten Nahversorgungszentren in Halle (Saale).

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Halle 2013.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP Sachsen-Anhalt 2010.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen im EHK Halle 2013;
- Daten und Angaben aus BBE Halle 2017.

⁴ Entspricht dem Sortiment Food BBE Halle 2017.

⁵ Entspricht zusammen mit dem Sortiment Tiernahrung dem Sortiment Non-Food I BBE Halle 2017.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass für das vorliegende Gutachten auf Datengrundlagen des Gutachtens BBE Halle 2017 zurückgegriffen wird.

Angebotsanalyse

Durch die BBE wurde im Rahmen der Erstellung des Gutachtens BBE Halle 2017 eine komplette Analyse der Angebotsstrukturen in Halle (Saale) im April und Mai 2016 durchgeführt (BBE Halle 2017, S. 20). Somit liegen Datengrundlagen sowohl zum Einzelhandelbestand in Halle (Saale) insgesamt, wie auch für die untersuchungsrelevanten Sortimente Food und Non-Food I vor (vgl. u. a. BBE Halle 2017, Kapitel 3), insbesondere findet sich dort auch eine relativ detaillierte Analyse des Lebensmittelangebots in Halle (Saale) (vgl. BBE Halle 2017, Kapitel 3.4).

Angesichts der vorliegenden Planungskonzeption, der städtebaulichen Ausgangslage und auftragsgemäß wird der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie das Sortiment Drogeriewaren (= zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Hallesche Liste“, vgl. EHK Halle 2013, S. 240) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Umgang mit der Folgebelegung der ehemaligen Globus SB-Warenhausfläche im HEP

Nach Informationen des Auftraggebers ist eine Nachnutzung der bisherigen Flächen des Globus SB-Warenhauses im HEP sowohl genehmigungsrechtlich als auch bauleitplanerisch nicht auszuschließen, zudem bestehe auch seitens potenzieller Betreiber entsprechendes Interesse. Die Wiederbelegung der Verkaufsfläche im HEP ist auch aus Gründen der Grundfrequenzgenerierung für das HEP als sehr wahrscheinlich anzusehen.

Insofern wird in der vorliegenden Analyse im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes eine Nachbelegung der aktuell durch Globus genutzten Flächen im HEP berücksichtigt. Durch diese Folgebelegung der bisher durch Globus genutzten Flächen im HEP kann der Verlagerungsbetrieb Globus nur einen Teil seines Bestandsumsatzes an den neuen Standort ‚mitnehmen‘, da ein gewisser Teil durch die perspektivische Nachbelegung im HEP gebunden wird. Somit wird der Globus am Standort Dieselstraße einen nennenswerten Anteil seines Umsatzes aus dem Markt ‚neu‘ abschöpfen.

Gleichwohl ist vor dem Hintergrund des dann neuen Wettbewerbs mit dem Globus SB-Warenhaus in der Dieselstraße, vor dem Hintergrund der aktuellen Wettbewerbsstrukturen in Halle (Saale) und den aktuellen Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel nicht davon auszugehen, dass es zu einer kompletten Nachbelegung der Fläche im HEP kommen wird. Dies insbesondere, da nicht davon auszugehen ist, dass ein im HEP nachfolgender Betreiber die aktuell durch Globus genutzte Verkaufsfläche über zwei Stockwerke bzw. Verkaufsflächenebenen nachnutzen wird.

Somit ist im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes eine Nachbelegung der HEP-Fläche durch einen Verbrauchermarkt mit 3.500 m² VKF (zzgl. Bäckerei im Vorkassenbereich mit 50 m² VKF) auszugehen. Für die verbleibenden Verkaufsflächen (bzw. die zweite Verkaufsflächenebene) des Bestandsbetriebs Globus im HEP, welche nicht durch den Verbrauchermarkt nachgenutzt werden, sind grundsätzlich Einzelhandelsnachnutzungen aus allen Warengruppen denkbar.

Die unter dieser Annahme durchgeführte Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen geht davon aus, dass die geplante Nachnutzung der Flächen im HEP durch einen Verbrauchermarkt (inkl. Bäckerei in der Vorkassenzone) relativ parallel bzw. zeitnah nach der Verlagerung des Globus erfolgen wird: Der Standort HEP ist ein bereits langjährig etablierter Handelsstandort, für welche eine zeitnahe Nachnutzung realistisch erscheint. Dies insbesondere auch, um bestehende Einkaufsbeziehungen am Standort HEP nutzen bzw. durch die Nachfolgebetriebe aufgreifen zu können. Für die Flächenproduktivitäten der Nachnutzungsbetriebe ist die Lage im HEP und damit in einem langjährig etablierten und attraktiven Einzelhandelsstandort, zu berücksichtigen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens und der Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum wird auf die entsprechenden Werte des Gutachtens BBE Halle 2017 zurückgegriffen.

Basis für die Umsatzschätzung der Nachnutzungsbetriebe im HEP bilden unter Berücksichtigung der Lage:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Umstrukturierung und Verkleinerung des Globus SB-Warenhauses

Eine isolierte Betrachtung der Veränderungen bzw. Umstrukturierung der Verkaufsflächen und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Veränderungen bzw. Umstrukturierung und in speziellen Fall auch mit der Verlagerung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁶. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des durch die Veränderungen bzw. Umstrukturierungen neu strukturierten Betriebes am neuen Standort, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden

⁶ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Hier werden die entsprechenden Umsatzangaben des Gutachtens BBE Halle 2017 in die Berechnungen eingestellt. Zusätzlich ist auch der Umsatz der Nachnutzungsbetriebe im HEP zu berücksichtigen.

Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/verlagerten Globus SB-Warenhauses unter Berücksichtigung des Umsatzes der Nachnutzungsbetriebe am Standort HEP korrekt in die Berechnung der Auswirkungen eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf den entsprechenden Angaben des Gutachtens BBE Halle 2017 (vgl. u. a. BBE Halle 2017 Kapitel 2.1). Grundlage dieser bilden Kaufkraftzahlen von MB-Research Nürnberg 2015 sowie Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie der Stadt Halle (Saale).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Sachsen-Anhalt 2010.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf den Annahmen des Gutachtens BBE Halle 2017. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung wird ein sogenannter realitätsnaher Worst Case-Fall⁷ in die Untersuchung eingestellt.

⁷ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung auf Basis der BBE Halle 2017 sind neben den Daten des Planvorhabens auch die Umsatzleistung der Nachnutzungsbetriebe des HEP. Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungswerte ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit der Analyse des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhaben-spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Verlagerung bzw. Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in rd. drei Jahren zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist nach Angaben der Stadt Halle insgesamt eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung in Halle zu erwarten⁸. Auf Basis der in den letzten Jahren positiven Entwicklung des Ausgabevolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Planvorhabens, unter Berücksichtigung einer Worst Case-Annahme, insgesamt von einem in etwa gleichbleibenden Nachfragepotenzial ausgegangen werden kann.

⁸ Analyse & Konzepte (2014): Stadt Halle (Saale) – Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014, Hamburg. Erst ab 2020 ist bis 2025 und weiter bis 2030 ist von einem Bevölkerungsrückgang für Halle (Saale) auszugehen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

Zu Beginn eines jeden Kapitels bzw. an sinnvoller Stelle wird entsprechend darauf hingewiesen, wenn Daten, Bewertungen etc. aus dem Gutachten BBE Halle 2017 für das Kapitel übernommen werden oder wenn von entsprechenden Angaben begründeter Weise abgewichen wird.

⁹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

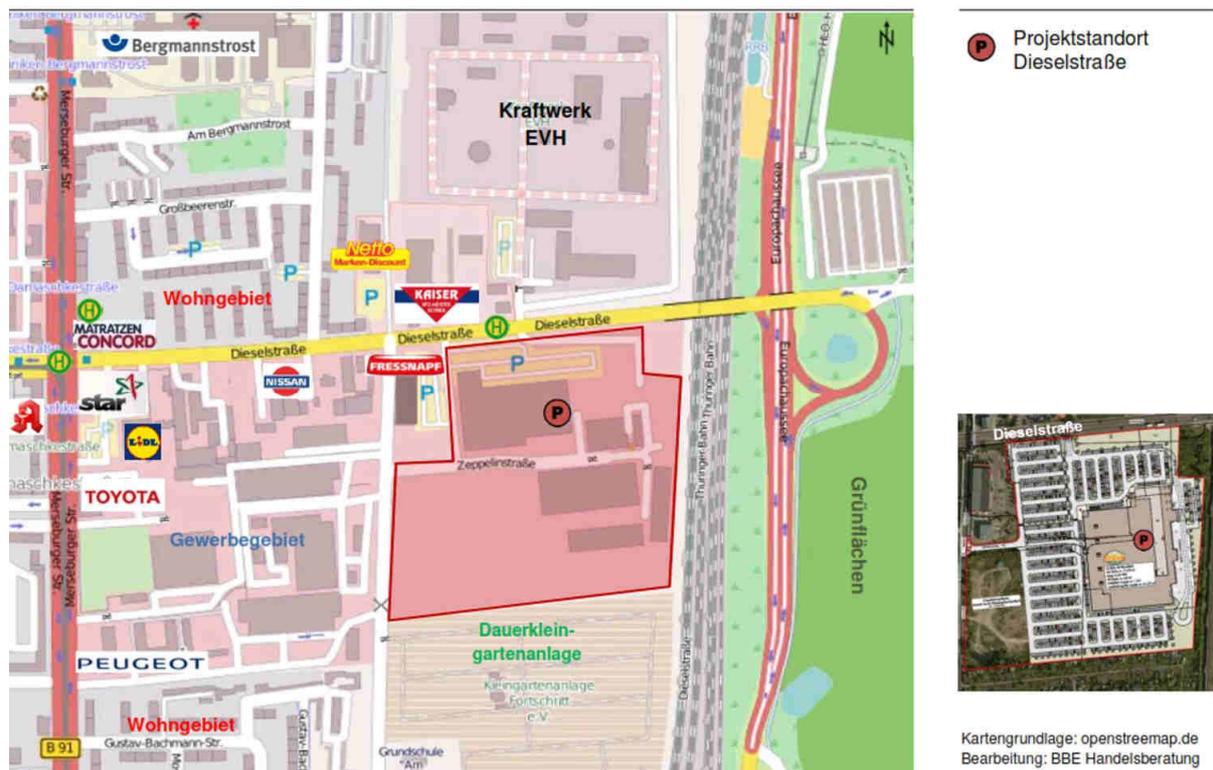
3 Beschreibung Planvorhaben

In Halle (Saale) ist der Neubau eines Globus SB-Warenhaus (inkl. Vorkassenzone/Konzessionäre) mit 9.860 m² VKF an der Dieselstraße geplant. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung des Globus SB-Warenhauses aus dem Halleschen Einkaufspark (HEP).

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich auf der südlichen Straßenseite der Dieselstraße im östlichen Stadtteil Damaschkestraße im Stadtbezirk Halle Süd. Nach Osten schließen an den Vorhabenstandort Gleisanlagen an, im Süden wird er durch eine Kleingartenkolonie begrenzt. Westlich schließt an die Ottostraße ein Gewerbegebiet an, dass unter anderem auch durch Kfz- Betriebe geprägt ist. Im Nordwesten grenzt direkt an den Vorhabenstandort der Zoofachmarkt Fressnapf an. Nördlich der Dieselstraße schließt ebenfalls ein gewerblich geprägtes Gebiet an, im Nordwesten ist ein Netto Lebensmitteldiscounter angesiedelt, hinter welchem verdichtete Wohnbebauung anschließt.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: BBE Halle 2017, S. 15.

Dem Vorhabenstandort wird gemäß dem EHK Halle 2013 keine zentrale Funktion zugewiesen. Der Vorhabenstandort weist keinen „unmittelbaren räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen“ (EHK Halle 2013, S. 19) auf, sondern befindet sich siedlungsräumlich in peripherer Lage, in einem durch Gewerbe geprägten Umfeld. Nach dem Flächennutzungsplan

der Stadt Halle (Saale) ist der Vorhabenstandort als *Gewerbegebiet, eingeschränkt* ausgewiesen.

Der Vorhabenstandort ist demnach eindeutig, entgegen der entsprechenden Einordnung im Gutachten BBE Halle 2017 (S. 19), als städtebaulich nicht integrierter Standort einzustufen.

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Dieselstraße. Die Dieselstraße mündet rd. 400 m westlich des Vorhabenstandorts in die Merseburger Straße, welche als B91 sowohl eine wichtige innerörtliche wie auch regionale Erschließungsachse in Nord-Süd-Richtung darstellt. Im Osten kreuzt die Dieselstraße nach der Bahnüberführung die Europachaussee, welche eine Verbindungsachse zwischen den Hallensischen Stadtteilen Büschdorf im Nordosten und Ammendorf-Beesen im Südwesten darstellt. Über die Dieselstraße und auch die Europachaussee ist der Vorhabenstandort auch an die Leipziger Chaussee angebunden, welche in Ihrer Funktion als B6 eine wichtige Erschließungsachse in Südost-Nordwest-Richtung darstellt. An der Leipziger Chaussee ist auch das HEP gelegen. Über die Dieselstraße und die an diese anschließenden Straßen sowie Nebenstraße sind die Wohnsiedlungsbereiche des Stadtbezirks Südstadt erreichbar. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den ÖPNV ist aktuell durch die direkt nördlich des Vorhabenstandorts in der Dieselstraße gelegen Bushaltestelle Ottostraße (Linie 26) gewährleistet, welche im Westen nach einer Haltestelle auch die Anbindung an das Hallensische Straßenbahnnetz (Haltestelle Damaschkestraße) gewährleistet. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.

Die nächstgelegenen Wettbewerber sind der nordwestlich des Vorhabenstandorts gelegene Netto Lebensmitteldiscounter (rd. 200 m) und der westlich an der Merseburger Straße gelegene Lidl Lebensmitteldiscounter (rd. 500 m). Den nächstgelegenen und mit dem Planvorhaben vergleichbaren Betrieb stellt Kaufland im Nebenzentrum Süd (rd. 3 km) dar.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Nahversorgungszentrum Vogelweide (rd. 1,3 km) und das Nahversorgungszentrum Diesterwegstraße (rd. 2,8 km).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Die Daten zu den Verkaufsflächen des Bestands- wie auch des Vorhabenbetriebs Globus werden aus dem Gutachten BBE Halle 2017 (S. 5/6) übernommen, diese erscheinen grundsätzlich plausibel und nachvollziehbar.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert in Vergleich mit dem Bestandsbetrieb wie in der nachfolgenden Tabelle 1 ersichtlich, dar. Die Flächen der Kassenzone und des Info-/Servicestandes¹⁰ (BBE Halle 2017, S. 6) wurden, da es

¹⁰ S. auch BBE Halle 2017, Tabelle 1, S. 6 sowie BBE Halle 2017, Fußnote 77, S. 48

sich bei diesen um Verkaufsflächen i. s. d. Rechtsprechung handelt¹¹, anteilig den jeweiligen Sortimenten zugeordnet. Die Vorbereitungs- und Produktionsflächen (BBE Halle 2017, S. 6) sind dementsprechend dem Food-Sortiment zuzurechnen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Verlagerung eines SB-Warenhauses. Die GVKF des Planvorhaben soll 9.260 m² aufweisen und somit 990 m² weniger VKF als der Bestandsbetrieb (10.250 m² VKF) im HEP.

Das Planvorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf: Der Sortimentschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Zusammen mit den nach Hallensischer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimenten Drogeriewaren und Tiernahrung (Sortimentsgruppen Non-Food I) liegt der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente des SB-Warenhauses¹² bei rd. 5.870 m² VKF bzw. rd. 63 % der GVKF. Im Bestandsbetrieb beträgt die entsprechende VKF 5.797 m² bzw. rd. 57 %.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung)

Sortimente	VKF Bestand		VKF Planung		Veränderung * VKF in m ²
	in m ²	in %*	in m ²	in %*	
Nahrungs- und Genussmittel	4.833	47	5.014	54	+ 181
Summe Food	4.833	47	5.014	54	+ 181
Drogeriewaren	702	7	601	6	- 101
Tiernahrung	262	3	255	3	- 7
Summe Non-Food I	964	10	856	9	- 108
Haushaltwaren/Elektrogeräte	1.040	10	739	8	- 301
Papier-/Büro-/Schreibwaren/Bücher	756	7	631	7	- 125
Spielwaren/Sport/Camping	788	8	508	5	- 280
Foto/Uhren/Schmuck/Accessoires	200	2	161	2	- 39
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren/Heimtextil	1.416	14	1.100	12	- 316
Autozubehör/Fahrräder	253	2	251	3	- 2
Summe Non-Food II	4.453	43	3.390	37	- 1.063
SB-Warenhaus Globus Gesamt *	10.250	100	9.260	100	- 990

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis BBE Halle 2017, S. 6.

* Summendifferenzen rundungsbedingt.

Somit soll im Rahmen der Verlagerung bei einer Verkleinerung der GVKF um 990 m² die VKF für nahversorgungsrelevante Sortimente um insgesamt 73 m² VKF ausgebaut werden. Der Ausbau erfolgt dabei allein im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (+ 181 m²

¹¹ BVerwG 4 C 10.04, Urteil vom 24.11.2005.

¹² Unter Berücksichtigung der anteiligen Flächen der Kassenzone und des Info-/Servicestandes und der als VKF zu klassifizieren Vorbereitungs-/Produktionsflächen (Food-Sortiment, vgl. BBE Halle 2017, Fußnote 77, S. 48).

VKF), wohingegen in den Sortimenten Tiernahrung (- 7 m² VKF) und Drogeriewaren (- 101 m² VKF), also den beiden nahversorgungsrelevanten Sortimenten des Bereichs Non-Food I, eine VKF-Reduktion um insgesamt 108 m² vorgesehen ist.

Im Bereich der Sortimentsgruppe Non-Food II soll insgesamt eine Reduktion der VKF von 4.453 m² um 1.063 m² auf 3.390 m² realisiert werden.

In diesen Zahlen sind noch nicht die Verkaufsflächen der Vorkassenzone berücksichtigt. Die Vorkassenzone soll rd. 1.500 m² aufweisen, davon sind rd. 600 m² als VKF zu bewerten, die dort geplanten Betriebe sind: Metzgerei (50 m² VKF), Bäckerei (50 m² VKF), Apotheke (250 m² VKF), Zeitschriften-/Lotto-Toto-/Tabakwaren-Laden (100 m² VKF), Mobilfunkshop (50 m² VKF), Blumenladen (100 m² VKF). Die restlichen Flächen der Vorkassenzone (rd. 900 m²) entfallen auf einzelhandelsfremde Nutzungen.

Somit wird das Verlagerungsvorhaben (Globus SB-Warenhaus + Einzelhandelsbetriebe in der Vorkassenzone) insgesamt eine VKF von 9.860 m² aufweisen.

Für alle Sortimente des Bereichs Non-Food II ist eine Reduzierung der VKF geplant. In Zusammenschau mit der Verlagerung des Vorhabens und der damit einhergehenden anzunehmenden Optimierung der Standortrahmenbedingungen für das SB-Warenhaus gegenüber dem Altstandort und der Verringerung der VKF der Sortimente des Bereichs Non-Food II ist vermutlich nur mit max. geringeren Umsatzzuwächsen zu rechnen. Insofern werden die Sortimente des Bereichs Non-Food II im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend absatzwirtschaftlich betrachtet. Allerdings dürften durch einzelhandelsbezogene Nachnutzungen der Verkaufsflächen des Bestandsbetriebs Globus im HEP, die nicht durch den Verbrauchermarkt nachgenutzt werden (s. Kapitel 2), dann auch entsprechende, zusätzliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen in der entsprechenden Warengruppe verstärkt hervortreten.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet.

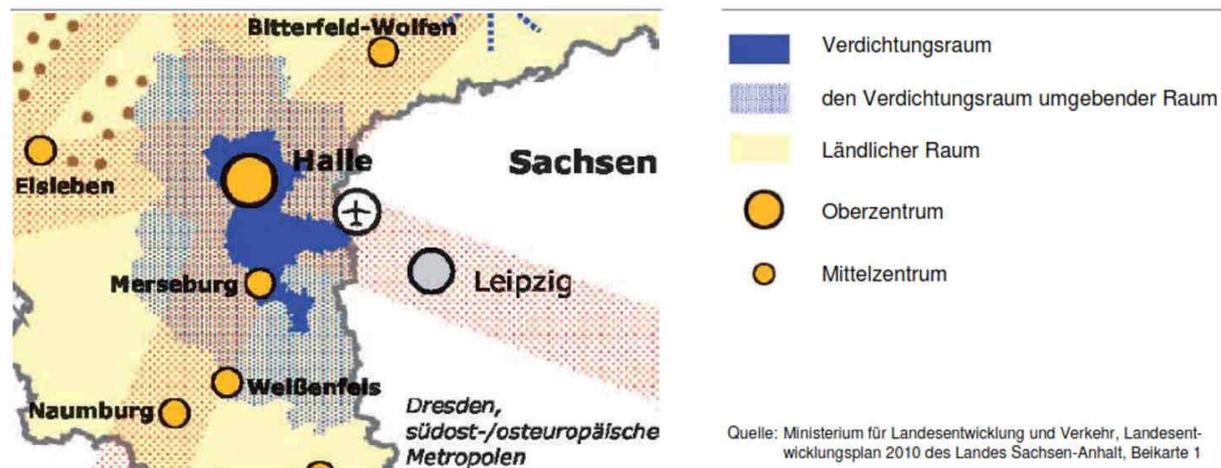
4.1 Makrostandort

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die kreisfreie Stadt Halle an der Saale ist vom Landkreis Saalekreis umgeben. Halle (Saale) ist eines der drei Oberzentren des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und bildet zusammen mit dem Oberzentrum Leipzig (Bundesland Sachsen) den Ballungsraum Leipzig-Halle.

Das nächst gelegene Oberzentrum Leipzig ist rd. 40 km im Südosten gelegen, die nächst gelegene Mittelzentren sind im Süden Merseburg (rd. 18 km), Eisleben im Westen (rd. 35 km) und Bitterfeld-Wolfen im Nordosten (rd. 31 km).

Abbildung 2: Lage Halles in der Region



Quelle: BBE Halle 2017, S. 7.

In Halle (Saale) leben derzeit 238.321 Einwohner¹³, welche sich auf fünf Stadtbezirke verteilen (s. nachfolgende Tabelle). Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Süd, welcher mit 66.891 Einwohnern einen Bevölkerungsanteil von rd. 28 % aufweist und den Stadtteil mit der zweithöchsten Einwohnerzahl darstellt. Darüber hinaus sind die 5 Stadtbezirke in 43 Stadtteile untergliedert, der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Damaschkestraße, in welchem 8.400 Einwohner¹⁴ leben.

¹³ Quelle: Stadt Halle (Saale), Bevölkerung nach Stadtbezirken und Stadtteilen/-vierteln (Hauptwohnsitz) zum 31.12.2005/2015.

¹⁴ Ebd.

Tabelle 2: Bevölkerung in Halle (Saale) nach Stadtbezirken

Bezirk	Einwohner	Einwohneranteil in %
Mitte	46.232	19
Nord	40.963	17
Ost	15.609	7
Süd	66.891	28
West	68.626	29
Halle (Saale) Gesamt	238.321	100

Quelle: Stadt Halle (Saale), Stand 31.12.2015.

Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Halle (Saale) ist über mehrere Anschlussstellen der A14 (Leipzig-Magdeburg) sowie der A143 bzw. A38 (Leipzig-Göttingen) an das Bundesautobahnnetz angeschlossen, die Anbindung an die entsprechenden Anschlussstellen erfolgt über die verschiedene Bundes- und Landesstraßen. Die Anbindung an die im direkten Umfeld von Halle (Saale) liegenden Kommunen wird durch die B6, B80, B91 und B100 sowie Landesstraßen gewährleistet.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt sowohl durch den HBF Halle (Saale) wie auch Haltestellen der S-Bahn Mitteldeutschland. Halle (Saale) ist somit auch in das regionale ÖPNV-Netz wie auch an das überregionale Netz der DB angebunden.

Somit weist die Stadt Halle (Saale) eine sehr gute Verkehrsanbindung an ihr direktes Standortumfeld und in die Region auf.

4.2 Ableitung von Einzugsgebiet und Untersuchungsraum

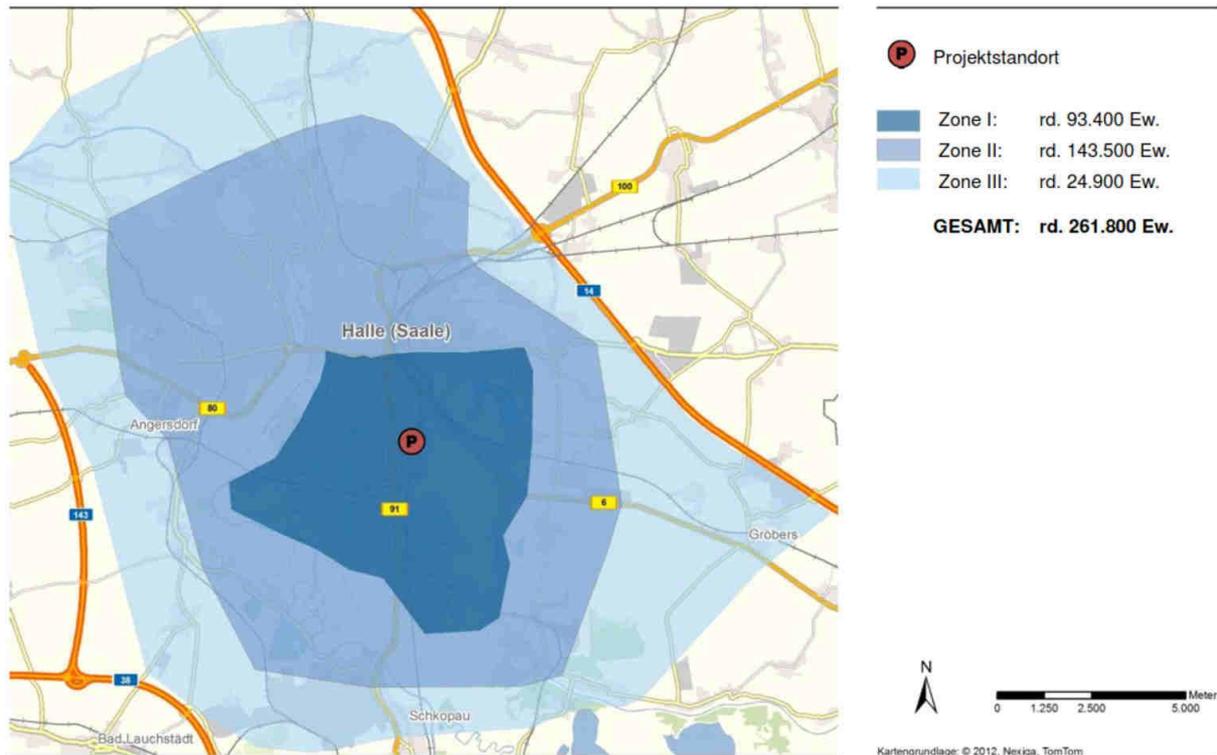
Bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des perspektivischen Einzugsgebiets für das Verlagerungsvorhaben finden ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- potenzielle Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort;
- die Qualität des Vorhabenstandorts;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten in der Stadt Halle (Saale) und den anschließenden Kommunen;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- Verlagerung eines bereits langjährig am Markt etablierten Bestandsbetriebs.

Im Gutachten BBE Halle 2017 werden diese voranstehenden Aspekte relativ ausführlich behandelt und dargestellt (vgl. Kapitel 4.1) und erscheinen in Hinblick auf deren Verwendung für die Berechnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen nachvollziehbar.

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Faktoren wird folgendes zoniertes Einzugsgebiet für das Vorhaben abgeleitet:

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE Halle 2017, S. 36.

Das kartografisch dargestellte Einzugsgebiet wird wie folgt beschrieben:

„Der Naheinzugsbereich (Zone I) des SB-Warenhauses erstreckt sich größtenteils über die Stadtbezirke Süd und Ost bzw. einen Teil des Bezirkes Mitte. Der Bereich wird im Wesentlichen im Norden durch die Frankestraße (B80), im Westen durch den Flusslauf der Saale, im Süden durch den Grünzug am Rande der Stadtgrenze und im Osten ebenfalls an der Gemarkungslinie der Stadt Halle begrenzt. In diesem Gebiet, in dem ca. 93.000 Personen wohnen, ist auf Grund der guten Erreichbarkeit mit der höchsten Marktdurchdringung des Globus-Marktes zu rechnen.

Das Kerneinzugsgebiet (Zone II) des SB-Warenhauses erstreckt sich über das gesamte Halleser Stadtgebiet und umfasst auch an Halle direkt angrenzende Gemeinden (bspw. Ortsteile von Teutschental, Salzatal, Schkopau oder Kabelsketal). Insbesondere auf Grund der ansteigenden Zeit- und Wegedistanz, aber auch durch den verstärkten Wettbewerb, ist in diesem Bereich mit einer nachlassenden Bindungsintensität zu rechnen. Dies resultiert u.a.

aus dem Vorhandensein von jeweils zwei SB-Warenhäusern von Kaufland und von real¹⁵ sowie einem Verbrauchermarkt von Edeka. Im Einzugsgebiet der Zone II leben rd. 143.000 Personen.

Das Ferneinzugsgebiet (Zone III) des Projektvorhabens umfasst an Halle angrenzende bzw. im weiteren Umfeld liegende Gemeinden. Mit Ausnahme der Stadt Schkopau ist in diesen Orten größtenteils keine umfassende Lebensmittelversorgung vorhanden, so dass die Bewohner dieser Bereiche notwendigerweise für ihre Einkäufe ein Fahrzeug benötigen. Demzufolge fahren diese Einwohner auch z.T. den Globus-Markt an, wenngleich die Einkaufshäufigkeit bereits deutlich nachlässt. In dem Ferneinzugsgebiet leben rd. 25.000 Einwohner, so dass das Globus SB-Warenhaus auf ein Konsumentenpotenzial von rd. 260.000 Personen zurückgreifen kann.“

Quelle: BBE Halle 2017, S. 36-37.

In Zone I des Einzugsgebiete sind sechs zentrale Versorgungsbereiche (Nebenzentrum Süd-stadt, NVZ Ammendorf, NVZ Vogelweide, NVZ Silberhöhe, NVZ Diesterwegstraße, NVZ Büschdorf) und in Zone II fünf zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Altstadt, Nebenzentrum Neustadt, NVZ Reileck, NVZ Hubertusplatz, NVZ Heide-Nord) verortet. In Zone III des Einzugsgebiets sind keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Alle zentralen Versorgungsbereiche befinden sich in Halle (Saale).

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung des zonierten Einzugsgebietes und der in diesem Raum verorteten umfassenden Wettbewerbsstrukturen sind in dem vorliegenden Fall Einzugsgebiet und Untersuchungsraum identisch.

4.3 Angebotsanalyse

Auftragsgemäß wurden die Daten zum Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum aus dem Gutachten BBE Halle 2017 übernommen. Perspektivische Entwicklungen des Bestands werden in diesen berücksichtigt, wenn diesen aus fachgutachterlicher Sicht eine hohe Realisierungschance zuerkannt wird; dieses Vorgehen erscheint sachgerecht. Eine tiefergehende Prüfung der Bestandsdaten ist nicht erfolgt.

Die Angebotsanalyse bezieht sich auf den Lebensmitteleinzelhandel¹⁶ im Einzugsgebiet des Vorhabens. Der Bestandsbetrieb Globus SB-Warenhaus im HEP ist in den VKF-Angaben und Umsatzzahlen ebenso berücksichtigt¹⁷ wie auch Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben mit hoher Planungsreife in Halle (Saale) und der von diesen ausgelösten Umsatzumverlagerungen

¹⁵ Fußnote Nr. 55 im Original: „Das SB-Warenhaus von real, das im nordöstlichen Bereich der 15-Minuten-Fahrzeitisocrone liegt (vgl. Karte 8), befindet sich nicht mehr auf Hallenser Stadtgebiet, sondern liegt auf dem Gemarkungsgebiet von Landsberg (OT Peißen). Die Bewohner dieses Gebietes nutzen zur Deckung ihrer Nachfrage überwiegend das verkehrsgünstig erreichbare Halle-Center. Dieses Einkaufscenter bietet auf knapp 30.000 m² (zzgl. leerstehendem Baumarkt) ein umfängliches Angebot, das maßgeblich durch real geprägt wird. Das SB-Warenhaus von real belegt eine Fläche von rd. 9.500 m² (zzgl. eines Getränkemarktes) und stellt somit den größten Lebensmittelmarkt in der Region Halle dar.“

¹⁶ Inklusive Randsortimente für Non-Food, vgl. BBE Halle 2017, S. 33.

¹⁷ Der Bestandsbetrieb Globus SB-Warenhaus im HEP ist in den Zahlen der Sonstigen Lagen Zone I enthalten.

(vgl. BBE Halle 2017, S. 39/40). Unter Berücksichtigung des Bestandsbetriebs sowie der Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in Halle (Saale)¹⁸ stellen sich die Bestandsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels in den Zonen des Einzugsgebiets wie folgt dar:

Tabelle 3: Verkaufsflächen und Umsatz Lebensmitteleinzelhandel im Untersuchungsraum

Zone (Kommune)	Lagedetail	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Zone I (Halle)	Nebenzentrum Südstadt	8.080	33,9
	NVZ Vogelweide	1.530	5,0
	NVZ Ammendorf	3.300	10,5
	NVZ Silberhöhe	1.510	4,6
	NVZ Diesterwegstraße	2.580	8,8
	NVZ Büschdorf	1.720	6,3
	Sonstige Lagen Zone I	37.640	153,9
ZONE I GESAMT		56.360	223,0
Zone II (Halle)	Nebenzentrum Neustadt	8.730	34,9
	NVZ Hubertusplatz	1.770	6,7
	Hauptzentrum, Altstadt	5.280	21,0
	NVZ Heide-Nord	1.910	7,2
	NVZ Reileck	500	2,4
	Sonstige Lagen Zone II	61.590	251,5
ZONE II GESAMT		79.780	323,8
Zone III (Petersberg, Schkopau, Kabelsketal)	Sonstige Lagen	3.610	15,9
ZONE III GESAMT		56.360	15,9
Gesamt *		139.750	562,7

Quelle: BBE Halle 2017, Tabelle 12, S. 42 sowie Angaben Zone III S. 43.

* Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt.

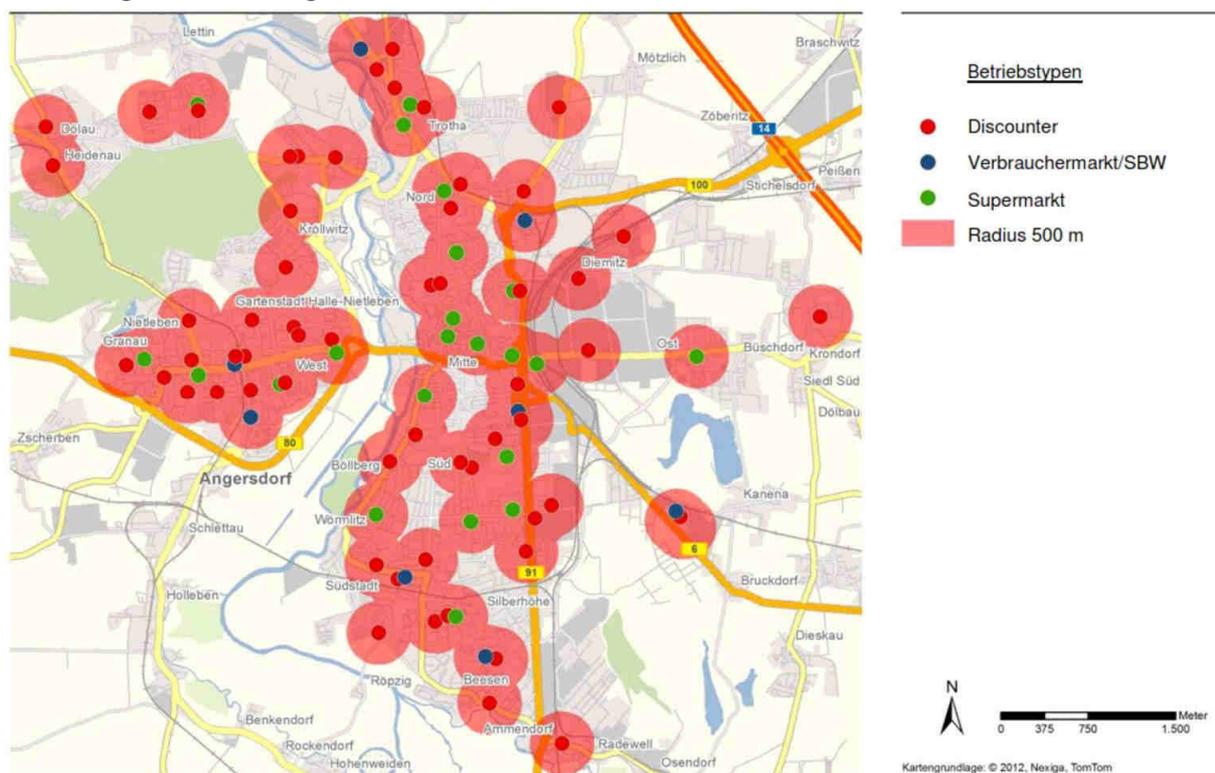
Einerseits sind im Einzugsgebiet des Vorhabens zwar deutliche Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen verortet. Andererseits überwiegen die dezentralen Angebotsstrukturen mit rd. 74 % der gesamten Verkaufsfläche als auch 75 % des Umsatzes deutlich.

¹⁸ Die Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben werden im Gutachten BBE Halle 2017 auf den S. 40/41 dargestellt. Konkret handelt es sich um: Erweiterung Netto Marken-Discount (800 auf 1.200 m² VKF, ZVB Hubertusplatz); Erweiterung Netto Marken-Discount (750 auf 1.200 m² VKF; Akeleistraße); Erweiterung Rewe (800 auf 1.500 m² VKF, Hettsteder Straße); Ersatzneubau Edeka (800 m² VKF; Leipziger Straße); Ansiedlung Rossmann (725 m² VKF, Beesener Straße); Ersatzneubau Edeka (1.100 auf 1.500 m², NVZ Vogelweide); Ansiedlung Nahversorgungszentrum (u. a. Supermarkt + Drogeriemarkt insgesamt max. 3.500 m² VKF, NVZ Ammendorf).

Die fußläufige Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in Halle (Saale) ist unter Verwendung eines engen, schematischen Versorgungsradius von 500 m als verhältnismäßig gut einzuordnen¹⁹, wenngleich ein deutlicher Anteil der VKF des Lebensmitteleinzelhandels (rd. ¾) in dezentralen Lagen verortet ist.

In der nachfolgenden Abbildung ist der fußläufige Nahbereich (500 m-Radius) um Lebensmittelmärkte dargestellt.

Abbildung 4: Fußläufiger Nahbereich der Lebensmittelmärkte in Halle (Saale)



Quelle: BBE Halle 2017, S. 32.

In Abbildung 4 wird deutlich, dass im Stadtgebiet von Halle (Saale) eine relativ gute Struktur der fußläufigen Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte vorhanden ist. Größere Lücken im Bereich der fußläufigen Nahversorgung sind für Wohnsiedlungsbereiche im Stadtbezirk Süd, in welchem das Vorhaben angesiedelt werden soll, im Stadtteil Gesundbrunnen und im nördlichen sowie südöstlichen Bereich der Ortslage Ammendorf/Beesen erkennbar. Im Bereich des Vorhabenstandorts sind keine Lücken in der fußläufigen Nahversorgung erkennbar, die fußläufige Nahversorgung wird in diesem Bereich durch drei Discounter (Netto, Lidl, NP) und einen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) gewährleistet.

¹⁹ Vgl. BBE Halle 2017, S. 25f und S. 31f.

Abbildung 4 verdeutlicht neben der Struktur der fußläufigen Nahversorgung auch, dass in Halle (Saale) durch 60 Lebensmitteldiscounter eine discountierte Prägung der Angebotsstrukturen vorhanden ist. Auch im Bereich der besonders großformatigen Angebote ist mit vier Verbrauchermärkten sowie vier SB-Warenhäusern ein stark ausgeprägter Besatz vorhanden. Dies wird auch im Gutachten BBE Halle 2017 (S. 27) dargestellt, ebenso wie der Befund, dass im Bereich der Supermärkte (23 Betriebe) in Halle (Saale) eine unterdurchschnittliche Ausstattung vorhanden ist: So liegt der betriebspezifische Dichteindex²⁰

- für Lebensmitteldiscounter bei 130,
- für Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser bei 154 und
- für Supermärkte bei 74.

Im Gutachten BBE Halle 2017 (S. 27) wird zudem angeführt: „Ausgehend von einer betriebs-typenspezifischen Verkaufsflächendichte von $0,47 \text{ m}^2$ Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner wird in Halle im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. $0,40 \text{ m}^2/\text{Ew.}$) ein überdurchschnittlicher Versorgungsgrad erreicht (Dichteindex = 119).“

Diese voranstehenden Ausstattungswerte deuten auf eine bereits ausgeprägte Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Halle (Saale) hin. Durch die Funktion als Oberzentrum kommt Halle (Saale) auch eine Versorgungsfunktion für die Umlandkommunen bzw. den Verflechtungsbereich zu, dies im nahversorgungsrelevanten Lebensmitteleinzelhandel jedoch nur eingeschränkt.

4.4 Nachfrageanalyse

Die Angaben zu den Kaufkraftwerten und -kennziffern des Gutachtens BBE Halle 2017 erscheinen plausibel und nachvollziehbar und werden nachfolgend übernommen.

Die Bevölkerungsentwicklung und damit auch die Kaufkraftentwicklung wird berechnungsseitig durch das Gutachten BBE Halle 2017 ausreichend gewürdigt: Nach der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014 der Stadt Halle (Saale) wird eine negative Einwohnerentwicklung für Halle (Saale) bis 2025 prognostiziert. Nach dieser wird auf Basis der Einwohnerzahl 2015 für die Gesamtstadt ein Bevölkerungsrückgang bis 2025 von - 2,6 % prognostiziert (vgl. BBE Halle 2017, S. 10). Insbesondere im Stadtbezirk Süd, in dem das Vorhaben verortet ist, wird mit einem Bevölkerungsrückgang von bis zu - 8,2 % gerechnet (BBE Halle 2017, S. 10/14). Mit dem Bevölkerungsrückgang geht ein Rückgang des Kaufkraftpotenzials einher, so dass von einer Reduzierung der Bestandsumsätze auszugehen ist. Gleichzeitig wäre auch eingeschränkt die Umsatzprognose für das Vorhaben zu korrigieren.

Allerdings ist mit einer Marktreife des SB-Warenhauses in rd. drei Jahren zu rechnen. In den

²⁰ Verhältnis zwischen betriebsformspezifische VKF/Einwohner Halle (Saale) zu betriebsformspezifische VKF/Einwohner Bundesdurchschnitt. Vgl. BBE Halle 2017, S. 26, Tabelle 6.

kommenden drei Jahren ist nach Angaben der Stadt Halle insgesamt eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung für die Stadt zu erwarten²¹.

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Einzugsgebiet lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Halle (Saale) weist nach dem Gutachten BBE Halle 2017 einen sortimentspezifischen Kaufkraftindex für den stationären Einzelhandel der projektrelevanten Branche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Randsortimente für Non-Food) von rd. 91²² auf, d. h. der Kaufkraftindex liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Auch die Kaufkraftindicies der Zonen des Untersuchungsraums liegen mit rd. 91 (Zone II) und rd. 97 (Zone III) unter dem bundesdeutschen Durchschnitt²³.

Der Bundesdurchschnittswert der Pro-Kopf-Ausgaben für den stationären Einzelhandel in der Lebensmittelbranche beträgt 2.278 Euro p.a. (inkl. inkl. Randsortimente für Non-Food).

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl, des Bundesdurchschnittswerts der Pro-Kopf-Ausgaben für den stationären Einzelhandel in der Lebensmittelbranche (= 2.278 Euro p.a.²⁴) und der Kaufkraftindicies ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial der Branche Lebensmittel im Untersuchungsraum von rd. 546,9 Mio. Euro/Jahr.

²¹ Analyse & Konzepte (2014): Stadt Halle (Saale) – Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014, Hamburg. Erst ab 2020 ist bis 2025 und weiter bis 2030 ist von einem Bevölkerungsrückgang für Halle (Saale) auszugehen.

²² Quelle: BBE Halle 2017 S. 33 und S. 38.
Datenquelle: MB-Research Nürnberg, Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern (2015) für die Branche Nahrungs- und Genussmittel für die einzelnen Orte im Einzugsgebiet.

²³ Quelle: BBE Halle 2017, Tabelle 10, S. 38.

²⁴ Der Wert beschreibt „... die reinen Konsumausgaben für den stationären Einzelhandel der projektrelevanten Branche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Randsortimente für Non-Food)“ (BBE Halle 2017, S. 33; bezugnehmend auf BBE Handelsberatung, Struktur und Marktdaten im Einzelhandel (2013)).

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Branche Lebensmittel im Untersuchungsraum in Mio. Euro

Zone	Einwohner	Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro
Zone I	93.400	193,8
Zone II	143.500	298,1
Zone III	24.900	54,9
Gesamt *	261.800	546,9

Quelle: BBE Halle 2017, S. 38.

* Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität²⁵ in der Branche Lebensmittel im Untersuchungsraum liegt somit aktuell bei rd. 103, für Halle (Saale) ergibt sich ein Wert von rd. 110²⁶. Der Wert des Untersuchungsraums und der Wert von Halle (Saale) verdeutlichen, dass aktuell Kaufkraft in der Branche Lebensmittel von außerhalb in den Untersuchungsraum einfließt und dass insbesondere die entsprechenden Angebotsstrukturen in Halle (Saale) die Kaufkraftzuflüssen aus dem Untersuchungsraum und darüber hinaus diesen Zufluss binden. Hierzu dürften insbesondere die Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser in Halle (Saale) beitragen.

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden die städtebaulich-funktionale Analysen des EHK Halle 2013. Diese werden im Anhang für die zentralen Versorgungsbereiche der Zone I, welche aufgrund ihrer räumlichen Nähe besonderes von absatzwirtschaftlichen und damit städtebaulichen Auswirkungen betroffen sein dürften, dargestellt.

Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

²⁵ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

²⁶ BBE Halle 2017, S. 34.

- Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um eine städtebaulich nicht integrierten Standort. Eine räumliche Versorgungslücke ist im Umfeld des Vorhabenstandorts nicht erkennbar.
- Der Standort ist nach dem EHK Halle 2013 nicht für eine Nahversorgungsentwicklung bzw. für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses vorgesehen.
- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung bzw. fußläufige Versorgung im Lebensmitteleinzelhandel in Halle (Saale) als verhältnismäßig gut einzuordnen²⁷, wenngleich ein deutlicher Anteil der VKF des Lebensmitteleinzelhandels (rd. $\frac{3}{4}$) in dezentralen Lagen verortet ist.
- In diesem Zusammenhang kann auch keine Unterversorgung im Lebensmitteleinzelhandel in Halle (Saale) insgesamt und insbesondere auch nicht im Stadtbezirk Süd festgestellt werden²⁸.
- Das Kaufkraftniveau für den stationären Einzelhandel der projektrelevanten Branche Lebensmittel (inkl. Randsortimente für Non-Food) liegt im Einzugsgebiet deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.
- Perspektivisch ist für Halle (Saale) bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang von rd. 2,6 % prognostiziert. Mit einer Marktreife des SB-Warenhauses ist in rd. drei Jahren zu rechnen, für diese drei Jahre ist nach Angaben der Stadt Halle (Saale) insgesamt eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung für die Stadt zu erwarten. Somit ist zumindest bis zur Marktreife des Vorhabens noch nicht von einem Rückgang des Kaufkraftpotenzials und damit einhergehend einer Reduzierung der Bestandsumsätze auszugehen.
- Die Zentralität im Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Halle (Saale) beträgt rd. 110, im Untersuchungsraum 103.
- Angesichts der Angebotsstrukturen sowie der Verkaufsflächenausstattung in Verbindung mit bereits genehmigten Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen sind unter Berücksichtigung der negativen Bevölkerungsentwicklung keine quantitativen Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel, auch nicht zur räumlichen Versorgung im Stadtbezirk Süd bzw. im Stadtteil Damaschkestraße zu erwarten.

²⁷ Vgl. BBE Halle 2017, Kapitel 3.4.1 und 3.4.2.

²⁸ Vgl. BBE Halle 2017, Kapitel 3.4.1 und insbesondere 3.4.2.

5 Umsatzprognose

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Ableitung eines Umsatzes für das Bestandsobjekt sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 Umsatz des Bestandsobjektes

Für den Standortbereich HEP wird für in Tabelle 19 (BBE Halle 2017, S. 54) ein Bestandsumsatz von 51,4 Mio. Euro dargestellt. In diesem Umsatz ist auch der Umsatz des Bestandsbetriebs Globus enthalten: *„Demzufolge ist die Verlagerung methodisch als Neuansiedlung zu bewerten, wobei zu unterstellen ist, dass die Globus-Verkaufsfläche im HEP durch ein vergleichbares Lebensmittelkonzept belegt bleibt. Hierbei wird in der folgenden Modellrechnung angenommen, dass die Umsätze des Globus-Marktes weiterhin am Standort HEP verbleiben bzw. durch einen vergleichbaren (fiktiven) Anbieter generiert werden.“* (BBE Halle 2017, S. 53. Für die restlichen am Standort HEP ansässigen Bestandsstrukturen aus den Sortimentsbereichen Food und Non-Food I²⁹ lässt sich ein Bestandsumsatz von rd. 12,2 Mio. Euro abschätzen.

Somit liegt der Bestandsumsatz des Betriebs Globus SB-Warenhaus im HEP aktuell bei rd. 39,2 Mio. Euro in den Sortimentsbereichen Food und Non-Food I.

Dieser Wert korrespondiert mit der Aussage des Gutachtens BBE Halle 2017 (S. 49), dass *„ ... die Erlöse des geplanten Globus-Marktes an der Dieselstraße um rd. 5 % höher als die aktuellen Umsätze im HEP ...“* im Rahmen der Berechnungen durch die BBE angesetzt wurden. Die Umsatzprognose für die Sortimentsbereiche Food und Non-Food I beträgt für das Vorhaben Globus am Standort Dieselstraße (BBE Halle 2017, S. 48) unter Berücksichtigung des Umsatzes des Lebensmittelhandwerks (BBE Halle 2017, S. 50) 41,4 Mio. Euro (s. nachfolgende Tabelle 7, S. 24).

5.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort kann die Umsatzprognose für den Vorhabenstandort abgeleitet werden.

Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Umsatzleistung des Betreibers.
- Das Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet des Vorhabens.

²⁹ Wesentliche Anbieter: Aldi Nord (ca. 1.000 m² VKF), Rossmann (ca. 600 m² VKF), zwei Bäckereien, eine Fleischerei sowie ein Tiefkühl-discounter.

- Der Verlagerungsbetrieb ist durch den Bestandsbetrieb im HEP in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits langfristig etabliert.
- Der Vorhabenstandort weist eine gute Verkehrslage auf.
- Die Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sind in Halle (Saale) gut ausgeprägt.

Die Rahmenbedingungen werden auch im Gutachten BBE Halle 2017 (S. 47f) im Rahmen der Umsatzprognose für das Vorhaben entsprechend gewürdigt, die Umsatzprognose für das Vorhaben wird anhand eines Marktanteilskonzepts abgeleitet. Das Marktanteilskonzept bzw. die in diesem angenommenen Marktanteile in den verschiedenen Zonen des Vorhabens erscheinen vor dem Hintergrund der Grundlagen und Annahmen des Gutachtens BBE Halle 2017 nicht unplausibel.

Demnach wird die Umsatzprognose für die Berechnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen zugrunde gelegt. Das Marktanteilskonzept stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 5: Umsatzprognose anhand Marktanteilskonzept Globus SB-Warenhaus Dieselstraße

Zone	Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	Ø Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro
Zone I	193,8	10 - 11	20,4
Zone II	298,1	7 - 8	22,7
Zone III	54,9	5 - 6	3,1
Zonensumme	546,9	8 - 9	46,1
Streumsätze i. H. v. rd. 4 %			1,9
Gesamt			48,1

Quelle: BBE Halle 2017, S. 47/52.

Die anhand des Marktanteilskonzepts abgeleitete Umsatzprognose für das Planvorhaben Globus SB-Warenhaus wird für die einzelnen Sortimentsbereiche – Food, Non-Food I und Non-Food II – weiter spezifiziert, so dass für die einzelnen Sortimentsbereiche des Vorhabens über die Umsatzprognose und die sortimentspezifische VKF eine Flächenproduktivität abgeleitet werden kann.

Tabelle 6: Umsatzprognose und ableitbare Flächenproduktivität nach Sortimentsbereichen Globus SB-Warenhaus Dieselstraße

Sortimentsbereich	Umsatzprognose in Mio. Euro	VKF in m ²	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF
Food	36,8	5.014	7.350
Non-Food I	4,0	856	4.600
Non-Food II	7,3	3.390	2.150
Gesamt *	48,1	9.260	5.200

Quelle: BBE Halle 2017, S. 48 sowie eigene Berechnungen Tabelle 1.

* Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Wenngleich die Herleitung der Umsatzprognosen für die einzelnen Sortimentsbereiche in BBE Halle 2017 nicht nachvollziehbar gemacht wird, erscheinen diese anhand der ableitbaren Flächenproduktivitäten nicht unplausibel.

Folgende konkrete Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität für ein Globus SB-Warenhaus³⁰ beträgt rd. 6.410 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.400 m².
- Für das Vorhaben sind nicht – die durchaus betreibertypischen – Nutzungen wie Tankstelle und Reifencenter geplant. Zudem sind im dargestellten Umsatz auch nicht die Gastronomieumsätze berücksichtigt (vgl. BBE Halle 2017, S. 50).
- Das Kaufkraftniveau für den stationären Einzelhandel der projektrelevanten Branche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Randsortimente für Non-Food) liegt im Einzugsgebiet mit Werten zwischen 91 (Zone I) und 97 (Zone III) unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100).
- Die Zentralität im Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Halle (Saale) beträgt aktuell rd. 110.

Neben der Umsatzleistung des Globus SB-Warenhauses sind auch die untersuchungsrelevanten Umsätze der Vorkassenzone, nämlich die beiden Betriebe des Lebensmittelhandwerks zu berücksichtigen. Nach BBE Halle 2017 (S. 50) beinhalten die Umsatzprognosen für beide Betriebe allein die Handelsumsätze, nicht jedoch die Erlöse des jeweiligen Gastronomieanteils:

Tabelle 7: Umsatz untersuchungsrelevante Sortimente Food und Non-Food I Globus SB-Warenhaus und Lebensmittelhandwerk Dieselstraße nach BBE Halle 2017

Betrieb	Sortimentsbereich	Umsatzprognose in Mio. Euro
Globus	Food	36,8
	Non-Food I	4,0
Bäckerei	Food	0,3
Fleischerei	Food	0,4
Gesamt *	Food + Non-Food I	41,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis BBE Halle 2017, S. 48 und S. 50.

* Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Somit ergibt sich für die **untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Food und Non-Food I** nach BBE Halle 2017 insgesamt ein **umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz i. H. v. 41,4 Mio. Euro**.

³⁰ Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe, S. 26.

Vor dem Hintergrund der Umsatzleistung des Globus SB-Warenhauses sowie der zu erwartenden Frequenzen für dieses, erscheint die Umsatzprognose für die beiden Lebensmittelhandwerksbetriebe deutlich zu niedrig angesetzt und nicht plausibel. Somit ist für beide Betriebe vor dem Hintergrund ihrer Lage im Globus SB-Warenhaus mindestens von einem um 0,2 Mio. Euro höheren Umsatz auszugehen. Der Umsatz der **Bäckerei ist somit mit 0,5 Mio. Euro**, der der **Fleischerei mit 0,6 Mio. Euro** anzunehmen.

Somit beträgt der **umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Food und Non-Food I rd. 41,8 Mio. Euro**.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Halle 2013 sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) 2013 ein?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Halle (Saale) sowie weitere Nahversorgungsstrukturen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erwarten?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Food und Non-Food I sind insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) von Relevanz.

6.1.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens Globus SB-Warenhaus ist grundsätzlich – abweichend zum Gutachten BBE Halle 2017 – im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes die Nachnutzung der bisherigen Flächen des Globus SB-Warenhauses im HEP zu berücksichtigen (s. hierzu auch entsprechende Ausführungen Kapitel 2).

Zudem ist für das Vorhaben von einem höheren Vorhabenumsatz im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Food und Non-Food von rd. 41,8 Mio. Euro auszugehen, da im Gutachten BBE Halle 2017 die Umsatzprognosen für die Bäckerei und die Fleischerei zu niedrig prognostiziert worden sind (s. hierzu entsprechende Ausführungen Kapitel 5.2).

Dies führt in der Konsequenz dazu, dass durch die Folgebelegung der Flächen im HEP die Umsatzumverteilungen, welche durch den Verlagerungsbetrieb Globus ausgelöst werden, höher ausfallen werden, weil dieser einen Teil seiner Umsätze, welche durch die Nachbelegung der Flächen im HEP gebunden werden, nicht aus dem HEP ‚mitnehmen‘ kann. Somit wird das Globus SB-Warenhaus am Standort Dieselstraße vermehrt Umsätze aus dem Markt ‚neu‘ abschöpfen.

Vor dem Hintergrund

- des dann neuen Wettbewerbs mit dem Globus SB-Warenhaus in der Dieselstraße,

- der aktuellen Wettbewerbsstrukturen in Halle (Saale) und
- den aktuellen Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer kompletten Nachbelegung der Fläche im HEP kommen wird. Dies insbesondere nicht, da ein im HEP nachfolgender Betreiber die aktuell durch Globus genutzte Verkaufsfläche über zwei Stockwerke bzw. zwei Verkaufsebenen nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht nachnutzen bzw. sich auf eine Ebene beschränken wird.

Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird von einer parallelen Nachnutzung der Flächen im HEP durch einen Verbrauchermarkt (inkl. Bäckerei) ausgegangen (s. hierzu Ausführungen in Kapitel 2).

Für die Flächenproduktivitäten der beiden Nachnutzungsbetriebe ist die Lage im HEP und damit in einem eingeführten und attraktiven Einzelhandelsstandort, zu berücksichtigen.

Für den Verbrauchermarkt³¹, für welchen eine vorhabenübliche Sortimentsverteilung der Verkaufsflächen angenommen wird³², und die Bäckerei ergibt sich folgende Umsatzprognose:

Tabelle 8: Umsatzprognose Verbrauchermarkt und Bäckerei Nachnutzungsbetriebe HEP

Sortimentsbereich	VKF		Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro
	in %	in m ²		
Verbrauchermarkt				
Food	75	2.625	4.920	12,9
Non-Food I	10	350		1,7
Non-Food II	15	525		2,6
Gesamt Verbrauchermarkt	100	3.500	4.920	17,2
Bäckerei				
Food	100	50	10.000	0,5
Gesamt Food + Non-Food I *	-	3.025	-	15,1

Quelle: VKF-Aufteilung auf Grundlage vergleichbarer Verbrauchermärkte Erhebungen Stadt + Handel 2005-2017. Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Somit wird für die Nachfolgenutzung eines Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) im HEP ein Umsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen (Food + Non-Food I) von 15,1 Mio. Euro prognostiziert.

³¹ Für den potenziellen Verbrauchermarkt wird die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Kaufland (u.a. aufgrund der Lage im HEP) als realitätsnaher Worst Case angenommen.

³² Auf Grundlage bundesweiter Erhebungen von Verbrauchermärkten Stadt + Handel 2005 - 2017.

Für den Bestandsbetrieb Globus am Sonderstandort HEP beträgt der Bestandsumsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen (Food + Non-Food I) 39,2 Mio. Euro, für das Vorhaben Globus³³ von rd. 41,8 Mio. Euro.

Unter Berücksichtigung des Umsatzes der Nachfolgenutzung im HEP (Verbrauchermarkt und Bäckerei) und des Globus Bestandsumsatzes im HEP ergibt sich für das Vorhaben Globus SB-Warenhaus demnach folgender umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen (Food + Non-Food I):

Tabelle 9: Ableitung umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz Globus SB-Warenhaus Dieselstraße

Betrieb	Umsatz Sortimentsbereich Food + Non-Food I in Mio. Euro
Aufgabe Globus HEP (Bestandsumsatz)	minus 39,2
Umsatz aus Nachnutzung Verbrauchermarkt HEP	plus 15,1
Zwischensumme	= minus 24,1
Vorhaben Globus Dieselstraße	plus 41,8
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz Globus Dieselstraße	17,7

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel aufgrund voranstehender Ausführungen.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der Nachnutzung der ehemaligen Globus-Flächen im HEP durch einen Verbrauchermarkt und eine für das Vorhaben Globus SB-Warenhaus höher anzunehmende Umsatzprognose von 41,8 Mio. Euro ein umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz von rd. 17,7 Mio. Euro.

Im Vergleich zum Gutachten BBE Halle 2017 stellt dies einen um 7,7 Mio. Euro bzw. um 58 % höheren Umsatzumverteilungswert für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum dar.

Es ergeben sich daher im zusammengefassten Sortimentsbereich Food und Non-Food I konsequenterweise deutlich höhere absatzwirtschaftliche Auswirkungen für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums, als im Gutachten BBE Halle 2017 dargestellt.

Auf dieser Basis stellen sich die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich (Food + Non-Food I) wie folgt dar:

³³ Im BBE Halle 2017 sind die Umsatzprognosen für die Bäckerei und die Fleischerei zu niedrig prognostiziert worden, s. hierzu entsprechende Ausführungen Kapitel 5.2.

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich (Food + Non-Food I)

Zone (Kommune)	Lagedetail	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Zone I (Halle)	Nebenzentrum Südstadt	33,9	4,6	14
	NVZ Vogelweide	5,0	0,5	9
	NVZ Ammendorf	10,5	0,8	8
	NVZ Silberhöhe	4,6	0,3	6
	NVZ Diesterwegstraße	8,8	0,3	4
	NVZ Büschdorf	6,3	0,1	2
	Sonstige Lagen Zone I **	102,5	6,8	7
ZONE I GESAMT		184,3	13,4	7
Zone II (Halle)	Nebenzentrum Neustadt	34,9	0,4	1
	NVZ Hubertusplatz	6,7	0,1	1
	Hauptzentrum, Altstadt	21,0	0,2	1
	NVZ Heide-Nord	7,2	0,1	1
	NVZ Reileck	2,4	*	*
	Sonstige Lagen Zone II	251,5	3,4	1
ZONE II GESAMT		323,8	4,1	1
Zone III (Petersberg, Schkopau, Kabelsketal)	Sonstige Lagen	15,9	0,2	1
Gesamt ***		523,9	17,7	3

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel aufgrund voranstehender Ausführungen.

* Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar (deutlich geringer 0,05 Mio. Euro).

** Ohne Bestandsstrukturen HEP und Nachfolgenutzung Altstandort Globus HEP.

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6.1.2 Städtebauliche Einordnung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden ebenfalls aufgezeigt.

Perspektivisch ist für Halle (Saale) bis 2025 von einem ein Bevölkerungsrückgang von rd. 2,6 % auszugehen. Bis zur Marktreife des SB-Warenhauses in rd. drei Jahren ist nach Angaben der Stadt Halle (Saale) insgesamt eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung für die Stadt zu erwarten. Somit ist zumindest bis zur Marktreife des Vorhabens noch nicht von einem Rückgang des Kaufkraftpotenzials und damit einhergehend einer Reduzierung der Bestandsumsätze auszugehen. Für die Jahre 2020 bis 2025 ist jedoch von einem Bevölkerungsrückgang in Halle (Saale) und somit mit einem Rückgang des Kaufkraftpotenzials sowie der Bestandsumsätze auszugehen. Gleichzeitig wäre auch die Umsatzprognose für das Vorhaben zu korrigieren. Unter Berücksichtigung entsprechend korrigierter Kaufkraft- und

Umsatzpotenziale dürfte das Vorhaben sodann zu höheren prozentualen Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen, insbesondere in Zone I bzw. im Stadtbezirk Süd führen, als nachfolgend bewertet bzw. voranstehend ermittelt³⁴.

Auswirkungen auf den ZVB Nebenzentrum Südstadt

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich (Food + Non-Food I) i. H. v. rd. 4,6 Mio. Euro bzw. rd. 14 % für die Lebensmittelmärkte des ZVB Nebenzentrum Südstadt induziert.

Die Umsatzumverteilungen dürften insbesondere den strukturprägenden Anbieter und Magnetbetrieb des ZVB, das SB-Warenhaus Kaufland, überproportional betreffen. Zwar stellt sich dieser als modern und leistungsfähig dar und verfügt im Gesamtzusammenhang des ZVB über mehrfache Kopplungsbeziehungen sowie aufgrund der Ausprägung und Lage des ZVB auch über ein eigenständiges Einzugsgebiet. Allerdings ist für das SB-Warenhaus Kaufland (gleicher Betriebstypus wie das Vorhaben)

- vor dem Hintergrund der überproportionalen Betroffenheit und
- einer damit deutlich über 14 % liegenden vorhabenbedingten Umsatzumverteilung sowie

in Zusammenschau mit den vorhabenbedingten Auswirkungen der hier nicht untersuchten Sortimenten (Non-Food II) und eine Betriebsgefährdung nicht auszuschließen.

Dies hätte für den ZVB Nebenzentrum Südstadt gravierende Folgen: Der Betrieb Kaufland ist der Magnetbetrieb und Frequenzerzeuger des zentralen Versorgungsbereichs und stellt als eigenständiges Kauflandcenter auch die prägende städtebauliche Komponente des zentralen Versorgungsbereichs dar. Somit wäre im Falle eines vorhabenbedingten Betriebsabgangs sowohl die Versorgungsfunktion des Nebenzentrums als auch dessen städtebauliche Struktur deutlich gestört.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nebenzentrum Südstadt** sind in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten demnach zu erwarten. In der Kumulation der zu erwartenden vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen kann eine Marktaufgabe des Magnetbetriebs Kaufland nicht ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des **ZVB Nebenzentrum Südstadt** ist demnach nicht auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nebenzentrum Südstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind daher nicht auszuschließen.

³⁴ Da Stadt + Handel für das Einzugsgebiet jedoch keine einzelbetrieblichen Bestandsdaten vorliegen, sondern auftragsgemäß auf die aggregierten Bestandsdaten des Gutachtens BBE Halle 2017 zurückgegriffen wird, kann diese Tatsache nicht tiefergehend berücksichtigt werden. Zudem greift die negative Bevölkerungsentwicklung erst nach dem Prognosejahr 2020.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Vogelweide

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich (Food + Non-Food I) i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 9 % für die Lebensmittelmärkte des ZVB Nahversorgungszentrum Vogelweide induziert.

Bei der Einordnung dieser Umsatzumverteilung ist zu berücksichtigen, dass in den Bestandsdaten der Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit „hoher Planreife“ (vgl. BBE Halle 2017, S. 40 sowie hier voranstehendes Kapitel 4.3) bereits umsatzseitig berücksichtigt sind. So ist auch in den Bestandsumsätzen des Nahversorgungszentrums Vogelweide bereits die Umsatzleistung des Ersatzneubaus³⁵ mit 1.500 m² VKF des bestehenden Betriebs Edeka mit aktuell rd. 1.200 m² eingerechnet. Die Umsatzumverteilung erfolgt somit auf Basis eines rechnerisch höheren Bestandsumsatzes.

Vor dem Hintergrund einer Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 9 % für den theoretisch bereits modernisierten/erweiterten und damit mit einem höheren Bestandsumsatz ausgestatteten Markt stellt sich die Frage, ob für den Bestandsbetrieb – für welchen die Umsatzumverteilung deutlich höher ausfallen dürften, als die theoretischen 9 % – vor dem Hintergrund des zu erwartenden Umsatzverlustes die Modernisierung bzw. der Ersatzneubau mit Erweiterung überhaupt noch realistisch bzw. überhaupt noch realisierungsfähig ist, oder ob der Bestandsbetrieb wegen der Umsatzverluste nicht bereits vorher vom Markt ausscheidet.

Auch nach der Erweiterung wäre angesichts einer Umsatzumverteilung von 9 % eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe vor dem Hintergrund des starken Wettbewerbsbesatzes im Lebensmitteleinzelhandel in Halle (Saale) nicht auszuschließen.

Durch einen Betriebsabgang des Lebensmittelmarktes wäre die sowohl die Versorgungsfunktion als auch die grundsätzliche Struktur des Nahversorgungszentrums gravierend gestört: Der Lebensmittelmarkt Edeka ist der einzige strukturprägende Betrieb des Nahversorgungszentrums und dessen einziger Magnetbetrieb bzw. wesentlicher Frequenzerzeuger.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nahversorgungszentrum Vogelweide** sind in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten demnach zu erwarten. Eine Marktaufgabe des Magnetbetriebs Edeka kann sowohl vor oder nach der geplanten Erweiterung desselben nicht ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des **ZVB Nahversorgungszentrum Vogelweide** ist demnach nicht auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nahversorgungszentrum Vogelweide** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind daher nicht auszuschließen.

³⁵ Nach BBE Halle 2017 (S. 41) wurde hierfür bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan gefasst.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Ammendorf

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich (Food + Non-Food I) i. H. v. rd. 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 8 % für die Lebensmittelmärkte des ZVB Nahversorgungszentrum Ammendorf induziert.

Bei der Einordnung dieser Umsatzumverteilung ist zu berücksichtigen, dass in den Bestandsdaten der Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit „*hoher Planreife*“ (vgl. BBE Halle 2017, S. 40 sowie hier voranstehendes Kapitel 4.3) bereits umsatzseitig berücksichtigt sind. So sind auch in den Bestandsumsätzen des Nahversorgungszentrums Ammendorf bereits die Umsatzleistungen von Neuansiedlungen, insbesondere eines Rewe Supermarktes³⁶, eingerechnet. Die Umsatzumverteilung erfolgt somit auf Basis eines rechnerisch höheren Bestandsumsatzes.

Vor dem Hintergrund einer Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 8 % für den aktuellen Besitz inkl. eines theoretisch bereits neu angesiedelten Supermarktes ist in Frage zu stellen, ob die Neuansiedlung angesichts der zu erwartenden Umsatzverluste und der überproportionalen Betroffenheit des Supermarktes überhaupt noch realistisch zu erwarten bzw. realisierungsfähig ist oder ob diese wegen der zu erwartenden vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen nicht mehr erfolgt.

Somit ist die seitens der Stadt Halle (Saale) grundsätzlich gewünschte und geplante Entwicklung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums – dokumentiert durch die 1. Änderung des EHK Halle 2013 mit Ausweisung des Nahversorgungszentrums Ammendorf durch Beschluss des Rats der Stadt Halle (Saale) am 29.05.2015 – durch das Vorhaben grundsätzlich in Frage gestellt.

Falls diese Ansiedlung des Supermarktes nicht realisiert werden sollte, dürfte der einzige derzeit bereits im Nahversorgungszentrum ansässige Lebensmittelmarkt Aldi überproportional von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen sein. Somit kann auch für den Bestandsbetrieb Aldi aktuell eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe nicht ausgeschlossen werden.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Nahversorgungszentrum Ammendorf** sind für dessen Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten. Die Gefährdung der Ansiedlung eines weiteren Nahversorgungsbetriebs in Form eines Rewe Supermarkts zur Stärkung des Nahversorgungszentrums und dessen Versorgungsfunktion kann nicht ausgeschlossen werden. Auch eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des Bestandsbetriebs Aldi kann im Falle eines nicht erfolgenden Ausbaus der Angebotsstrukturen des Nahversorgungszentrums nicht ausgeschlossen werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des **ZVB Nahversorgungszentrum Ammendorf** sind daher nicht auszuschließen.

³⁶ Nach BBE Halle 2017 (S. 41) wurde hierfür bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan gefasst.

Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Halle (Saale)

Die monetären und prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die restlichen zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. in Halle (Saale) erreichen sowohl monetäre wie auch prozentuale Werte anhand derer vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind damit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Halle (Saale) – Zone I

Für die Bestandsstrukturen der Lebensmittelmärkte in den sonstigen Lagen in Zone I des Untersuchungsraums und demnach in Halle (Saale), welche z. T. auch Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich (Food + Non-Food I) i. H. v. rd. 6,8 Mio. Euro bzw. rd. 7 %.

Überproportional dürften hiervon insbesondere die dem Vorhaben nächst gelegen Lebensmittelmärkte betroffen sein und hier besonders die dem Vorhaben nächst gelegen drei Lebensmittelmärkte Netto, Lidl und Rewe im Stadtteil Damaschkestraße. Diesen Betrieben kommt jeweils eine Nahversorgungsfunktion für ihren fußläufigen Nahbereich zu, welche insbesondere im EHK Halle 2013 (S. 187) durch die Ausweisung dieser drei Betriebe als Nahversorgungsstandorte dokumentiert ist. Für die genannten drei Betriebe dürften sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergeben, welche deutlich über 10 % liegen dürften. So können für diese drei Betriebe vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht ausgeschlossen werden. Da das Vorhaben aber nur eingeschränkt, z. T. aufgrund der räumlichen Entfernung nur sehr eingeschränkt, die fußläufige Nahversorgungsfunktion dieser drei Betriebe übernehmen könnte, würden vorhabenbedingt die Nahversorgungsstrukturen und -möglichkeiten im Stadtteil Damaschkestraße nachhaltig geschädigt.

Auch für weitere Lebensmittelmärkte der Sonstigen Lagen in Zone I können vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, allerdings können hierzu auf Grundlage der aggregierten Bestandsdaten des Gutachtens BBE Halle 2017 keine validen Aussagen getroffen werden.

Somit sind durch das Vorhaben auch negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Halle (Saale) und insbesondere im Stadtbezirk Süd bzw. im Stadtteil Damaschkestraße zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Zone I (Halle (Saale)) können demnach nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere im Stadtbezirk Süd bzw. im Stadtteil Damaschkestraße sind negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Halle (Saale) – Zonen II und III

Anhand der monetären und prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die sonstigen Lagen in den Zonen II und III des Untersuchungsraums sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in den Zonen II und III des Untersuchungsraums sind demnach nicht zu erwarten.

Zusammenfassung der städtebaulichen Einordnung

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Halle (Saale) sind durch das Planvorhaben zu erwarten.

6.2 Einordnung des Planvorhabens in die Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle 2013

Nach dem EHK Halle 2013 bestehen in Halle (Saale) bis 2020 für die (nahversorgungsrelevanten) Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Blumen (Indoor) / Zoo sowie Gesundheit und Körperpflege³⁷ keine absatzwirtschaftlichen Potenziale mehr.

Das Vorhaben dient demnach nicht der grundsätzlichen Sicherung des Angebots in den angeführten Warengruppen sondern nur dem quantitativen Ausbau.

Für die Nahversorgung gilt das grundsätzliche Entwicklungsziel der *Gewährleistung eines wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) sowie möglichst flächendeckenden Nahversorgungsangebotes* sowie der *Sicherung einer räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im halleschen Stadtgebiet* (EHK Halle 2013, S. 178/179).

Das Vorhaben dient aufgrund seines Betriebstypus und seines relativ großen Einzugsgebiets nur sehr eingeschränkt der wohnungsnahen Nahversorgung, die zudem durch die Wettbewerbsstrukturen im Standortumfeld für das Umfeld des Vorhabenstandorts bereits gewährleistet wird (s. Abbildung 1 sowie Abbildung 4).

Im EHK Halle 2013 sind Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels in Halle (Saale) mit dem Ziel einer langfristigen Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung festgelegt.

Zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten – als welches das Vorhaben Globus SB-Warenhaus eindeutig einzuordnen ist (s. Kapitel 3.2) – ist in Grundsatz 1 des EHK Halle 2013 festgelegt:

³⁷ Entspricht im Wesentlichen den Sortimentsgruppen Food und Non-Food I des Vorhabens.

8.7.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der halleschen Bevölkerung.



Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten²⁵

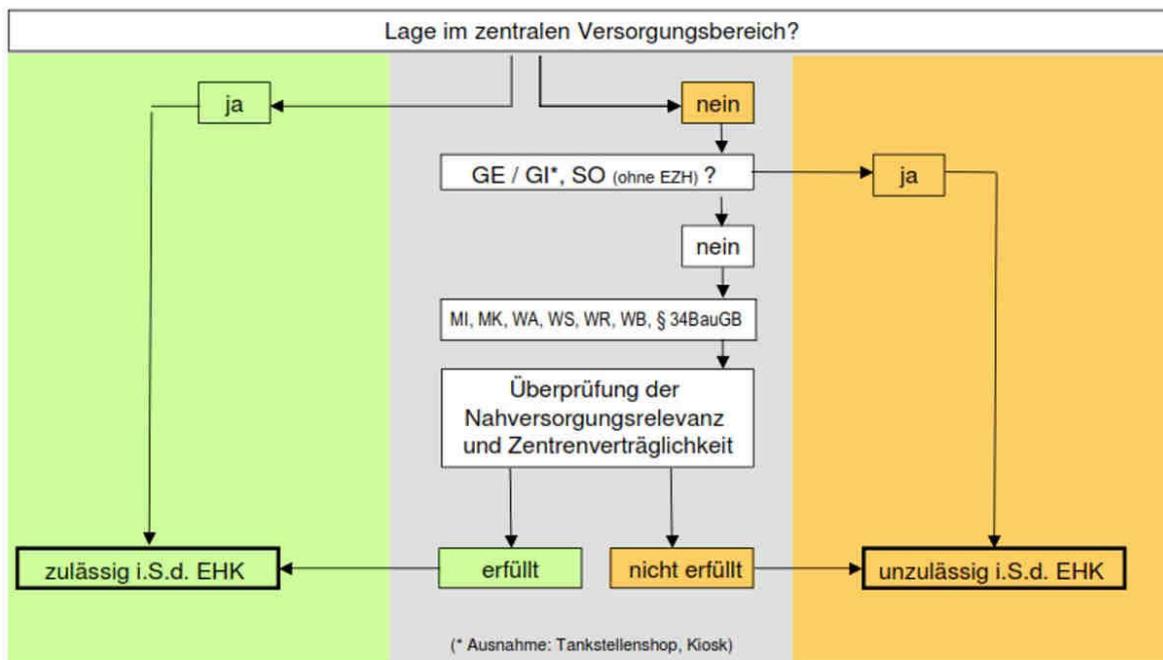
- a. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren liegen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind diese Betriebe **bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten** möglich.
- b. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden**. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)

Quelle: EHK Halle 2013, S. 247.

Zur Prüfung, ob ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Grundsatz 1 des EHK Halle 2013 entspricht, ist dem Grundsatz 1 ein Prüfschema zugeordnet.

Abbildung 5: Prüfschema Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmärkte nach EHK Halle 2013

Abbildung 36: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten



Quelle: eigene Darstellung. VKF= Verkaufsfläche, EZH= Einzelhandel, EHK= Einzelhandelskonzept

Quelle: EHK Halle 2013, S. 249.

Das Prüfschema wird für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten durch folgende textliche Erläuterungen ergänzt:

An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
- die sortimentspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m Radius* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von *35 %* der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)²⁶ 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.

Quelle: EHK Halle 2013, S. 248.

Das Vorhaben wird anhand des Prüfschemas bewertet.

- Das Vorhaben liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, sondern ist in einem unbeplanten Innenbereich, der nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) als *Gewerbegebiet, eingeschränkt* ausgewiesen ist.
- Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich nicht integriert einzuordnen.
- Im fußläufigen 600m-Radius leben rd. 1.800 Einwohner³⁸ mit einer untersuchungsrelevanten Kaufkraft³⁹ von rd. 3,7 Mio. Euro. Dieser Kaufkraft steht ein Vorhabenumsatz von rd. 41,8 Mio. Euro (s. Kapitel 5.2) gegenüber. Die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im fußläufigen 600m-Radius liegt deutlich jenseits einer Quote von 35 %. Das Vorhaben weist eine Versorgungsfunktion auf, die sehr deutlich über eine Nahversorgungsfunktion hinausreicht.
- Eine Überschneidung des 600m-Radius des Vorhabens mit dem entsprechenden Radius eines zentralen Versorgungsbereichs von mehr als 10 % ist nicht erkennbar.
- Durch das Vorhaben sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche wie auch auf bestehende Nahversorgungsstrukturen nicht auszuschließen (s. Kapitel 6.1)

Das Planvorhaben Globus SB-Warenhaus steht demnach den Zielen und Grundsatz 1 des EHK Halle 2013 entgegen⁴⁰.

6.3 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Im Landesentwicklungsplan des Bundeslandes Sachsen-Anhalt finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die in Bezug auf das geplante Vorhaben von Bedeutung sind:

„Z 46: Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. [...]“

Einordnung:

Der Standort des zu prüfenden Vorhabens befindet sich in Halle (Saale), welches laut landesplanerischer Einstufung als Oberzentrum eingeordnet wird.

³⁸ Quelle: Zensusatlas 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder.

³⁹ Kaufkraft projektrelevanten Branche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Randsortimente für Non-Food), Kaufkraftindex 91, s. Kapitel 4.4.

⁴⁰ Das EHK Halle 2013 wird derzeit überarbeitet. Es ist nicht davon auszugehen, dass die grundsätzlichen Entwicklungsziele des EHK Halle 2013 – insbesondere diejenigen zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und zur Nahversorgung – im Rahmen der Fortschreibung eine grundsätzliche Änderung erfahren. Entsprechend dürfte auch Grundsatz 1 des EHK 2013 nicht oder nur geringfügig modifiziert werden, sofern die Stadt Halle an ihren bisherigen Entwicklungszielen für den Einzelhandel festhält. Somit dürfte das Vorhaben auch zukünftig den Zielen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entgegenstehen.

Das Vorhaben ist kongruent zu Ziel 46 des LEP Sachsen-Anhalt.

„Z 47: Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“

„Z 48: Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte:

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
- 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“*

Einordnung:

Das Oberzentrum Halle (Saale) bildet den „den großstädtischen Kern der Region und fungiert als multifunktionaler, großstädtischer Standort und Verkehrsknoten mit überregional wirkender Ausstattung und Bedeutung. Als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung ist das Oberzentrum Halle (Saale) zu sichern und zu entwickeln“ (LEP Sachsen-Anhalt). Das Planvorhaben stellt hinsichtlich des Betriebstypus – SB-Warenhaus – ein Vorhaben dar, welches mit (Mindest-)Einzugsbereichen von 15.000 bis 20.000 Einwohnern und mehr ein spezifisches Segment des Lebensmitteleinzelhandels abbildet und vorrangig in Oberzentren angesiedelt und dort auch raumordnerisch zu verorten ist.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst mit Zone 1 den Verdichtungsraum sowie mit den Zonen 2 und 3 den Verdichtungsraum umgebenden Raum der Stadt Halle (Saale) und entspricht somit der nach der Landesplanung vorgesehenen Versorgungsfunktion des Oberzentrums (s. Abbildung 2, S. 12).

Somit entspricht das Planvorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Halle (Saale) und auch dessen zentralörtlichem Verflechtungsbereich.

Das Vorhaben ist damit kongruent zu dem Ziel 47 sowie zu Ziel 48.1 des LEP Sachsen-Anhalt.

Im Anschluss an den Mikrostandort an der Dieselstraße befinden sich Gleisanlagen (Osten), eine Kleingartenkolonie (Süden) und gewerblich geprägte Gebiete (Osten, Norden, Nordwesten) mit Kfz- Betrieben, Netto und Fressnapf. Im Nordwesten schließt sich hinter dem Netto Lebensmitteldiscounter ein Gebiet verdichteter Wohnbebauung an. Aufgrund der Umfeldnutzungen ist der Standort des Planvorhabens als städtebaulich nicht integriert zu bewerten.

Das Vorhaben ist damit nicht kongruent zu Ziel 48.2 des LEP Sachsen-Anhalt.

Die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben wird in diesem Gutachten geprüft und bewertet. Bei einer Realisierung des Vorhabens Globus SB-Warenhaus ist in den untersuchungsrelevanten Sortimenten eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten (s. Kapitel 6.1).

Damit ist das Vorhaben nicht kongruent zu Ziel 48.3 des LEP Sachsen-Anhalt.

Der Vorhabenstandort wird durch eine Bushaltestelle direkt nördlich des Vorhabenstandorts in der Ottostraße an den örtlichen ÖPNV angebunden. Durch diese ist ebenfalls eine Anbindung an das Hallensische Straßenbahnnetz (eine Haltestelle) gewährleistet. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort des Vorhabens (insbesondere über die Dieselstraße begleitende Radwege) gut erschlossen.

Das Vorhaben ist damit kongruent zu Ziel 48.4 des LEP Sachsen-Anhalt.

Der Vorhabenstandort ist für den MIV und den Anlieferungsverkehr (LKW) gut erreichbar (Dieselstraße, Europachaussee, Leipziger Chaussee). Grundsätzlich ist durch das Vorhaben von einem deutlichen Anstieg der Verkehrsbewegungen im Umfeld des Vorhabenstandorts auszugehen, insbesondere da es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt und vor dem Hintergrund der Vorhabenausprägung als SB-Warenhaus. Ob durch das Vorhaben Verkehr ausgelöst wird, der zu *unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten* führt, kann in diesem Gutachten nicht bewertet werden und sollte durch ein entsprechend objektives Sachverständigengutachten geprüft und bewertet werden.

Die Kongruenz zu den Ziel 48.5 des LEP Sachsen-Anhalt sollte durch ein objektives Sachverständigengutachten geprüft werden.

Insgesamt kann den Vorhaben (Ansiedlung Globus SB-Warenhaus) somit keine Kongruenz zu den Zielen/Grundsätzen des LEP Sachsen-Anhalt zum großflächigen Einzelhandel attestiert werden.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Halle (Saale) ist der Neubau eines Globus SB-Warenhaus (inkl. Vorkassenzone/Konzessionäre) mit 9.860 m² VKF an der Dieselstraße geplant. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung des Globus SB-Warenhauses aus dem Halleschen Einkaufspark (HEP).

Der aktuelle Bestandsbetrieb⁴¹ im HEP weist eine VKF von 10.250 m² auf, wovon 4.833 m² VKF auf den Sortimentsbereich Food (= rd. 47 % der GVKF) und 5.417 m² VKF auf den Bereich der Non-Food-Sortimente (= rd. 53 % der GVKF) entfallen. Im Zuge der Verlagerung an die Dieselstraße soll die GVKF auf 9.260 m² absinken, die VKF für den Sortimentsbereich Food um 181 m² auf 5.014 m² VKF ansteigen (= rd. 54 % der GVKF), die VKF für den Bereich der Non-Food-Sortimente soll um 1.171 m² auf 4.246 m² reduziert werden (= rd. 46 % der GVKF). In der Vorkassenzone zusätzliche 600 m² VKF angesiedelt werden.

Somit wird das Verlagerungsvorhaben (Globus SB-Warenhaus + Einzelhandelsbetriebe in der Vorkassenzone) insgesamt eine VKF von 9.860 m² aufweisen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Im vorliegenden Gutachten wurde geprüft, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind und die Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) sowie zu den Zielen des Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP Sachsen-Anhalt 2010) gegeben ist. Im Fokus der Betrachtung stehe in diesem Gutachten die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel⁴² sowie Drogeriewaren⁴³.

Stadt + Handel wurde beauftragt, auf Basis der Berechnungsgrundlagen des Gutachtens *Auswirkungsanalyse: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale)*, der BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt, mit Datum vom 04. Mai 2017, die voranstehenden Fragestellungen zu prüfen und zu bewerten. Insbesondere sollte hierbei ein sachgerechter und realitätsnaher Ansatz für die Nachnutzungsmöglichkeiten der Globus-Flächen im HEP, anders als im Gutachten der BBE zum Planvorhaben, berücksichtigt werden.

In der Gesamtschau stellt sich die Bewertung des Vorhabens wie folgt dar:

- Der **Vorhabenstandort** befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs in **städtebaulich nicht integrierter Lage**.

⁴¹ Sortimentspezifische Flächen des Bestandsbetriebs und des Vorhabens jeweils inklusive der anteiligen Flächen für Kassenzone, Info-/Servicestand. VKF Food inkl. Vorbereitungs- und Produktionsflächen.

⁴² Entspricht dem Sortiment Food BBE Halle 2017.

⁴³ Entspricht zusammen mit dem Sortiment Tiernahrung dem Sortiment Non-Food I BBE Halle 2017.

- Von **Auswirkungen des Vorhabens sind insbesondere** Standortbereiche in Halle (Saale) selbst und hier insbesondere im **Stadtbezirk Süd**, in welchem der Vorhabenstandort gelegen ist, betroffen; nachgeordnet ergeben sich auch Auswirkungen auf Standortbereiche in anderen Hallenser Stadtbezirken.
- **Negative städtebauliche Auswirkungen** auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der **zentralen Versorgungsbereiche Nebenzentrum Südstadt, Nahversorgungszentrum Vogelweide und Nahversorgungszentrum Ammendorf** sind anhand der Höhe der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Vorhaben **nicht auszuschließen**.
- **Negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung** sind insbesondere im Stadtbezirk Halle Süd bzw. im Stadtteil Damaschkestraße durch **existenzgefährdende absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsbetriebe zu erwarten**.
- Das **Vorhaben ist nicht kongruent** zu den Zielen des **EHK Halle 2013**.
- Das **Vorhaben ist in wesentlichen Punkten nicht kongruent zu den Zielen des LEP Sachsen-Anhalt**.

Abschließende Einordnung und Bewertung des Vorhabens

Im Hinblick auf die z. T. existenzgefährdenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind **negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen nicht zu auszuschließen**.

Unter Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsbewertung und der kommunalplanerischen und landesplanerischen Einordnung ist das Vorhaben als **nicht verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten**.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	8
Abbildung 2:	Lage Halles in der Region _____	12
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	14
Abbildung 4:	Fußläufiger Nahbereich der Lebensmittelmärkte in Halle (Saale)___	17
Abbildung 5:	Prüfschema Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmärkte nach EHK Halle 2013 _____	36
Abbildung 6:	NZ Südstadt _____	IV
Abbildung 7:	NVZ Vogelweide _____	VI
Abbildung 8:	NVZ Ammendorf _____	VIII
Abbildung 9:	NVZ Diesterwegstraße _____	X
Abbildung 10:	NVZ Silberhöhe _____	XII
Abbildung 11:	NVZ Büschdorf _____	XIV

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung) _____	10
Tabelle 2:	Bevölkerung in Halle (Saale) nach Stadtbezirken _____	13
Tabelle 3:	Verkaufsflächen und Umsatz Lebensmitteleinzelhandel im Unter- suchungsraum _____	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Branche Lebensmittel im Unter- suchungsraum in Mio. Euro _____	20
Tabelle 5:	Umsatzprognose anhand Marktanteilskonzept Globus SB- Warenhaus Dieselstraße _____	23
Tabelle 6:	Umsatzprognose und ableitbare Flächenproduktivität nach Sortimentsbereichen Globus SB-Warenhaus Dieselstraße _____	23
Tabelle 7:	Umsatz untersuchungsrelevante Sortimente Food und Non-Food I Globus SB-Warenhaus und Lebensmittelhandwerk Dieselstraße nach BBE Halle 2017 _____	24
Tabelle 8:	Umsatzprognose Verbrauchermarkt und Bäckerei Nachnutzungs- betriebe HEP _____	27

Tabelle 9:	Ableitung Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz Globus SB-Warenhaus Dieselstraße _____	28
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich (Food + Non-Food I) _____	29

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

Analyse & Konzepte (2014): Stadt Halle (Saale) – Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014, Hamburg.

Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie / BBE Handelsberatung (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, München.

BBE Handelsberatung GmbH, Büro Erfurt (2017): Auswirkungsanalyse: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), 4. Mai 2017, Erfurt.

EHI (2016): EHI handelsdaten aktuell 2016, Köln.

Gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2016): Hahn Retail Estate Report 2016/2017, Bergisch Gladbach.

IfH (2015): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015, Köln.

Stadt Halle an der Saale (2013/2015): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale). Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) – 1. Änderung/Ausweisung eines Nahversorgungszentrum Ammendorf, Halle (Saale).

Sonstige Quellen

handelsdaten.de: www.handelsdaten.de

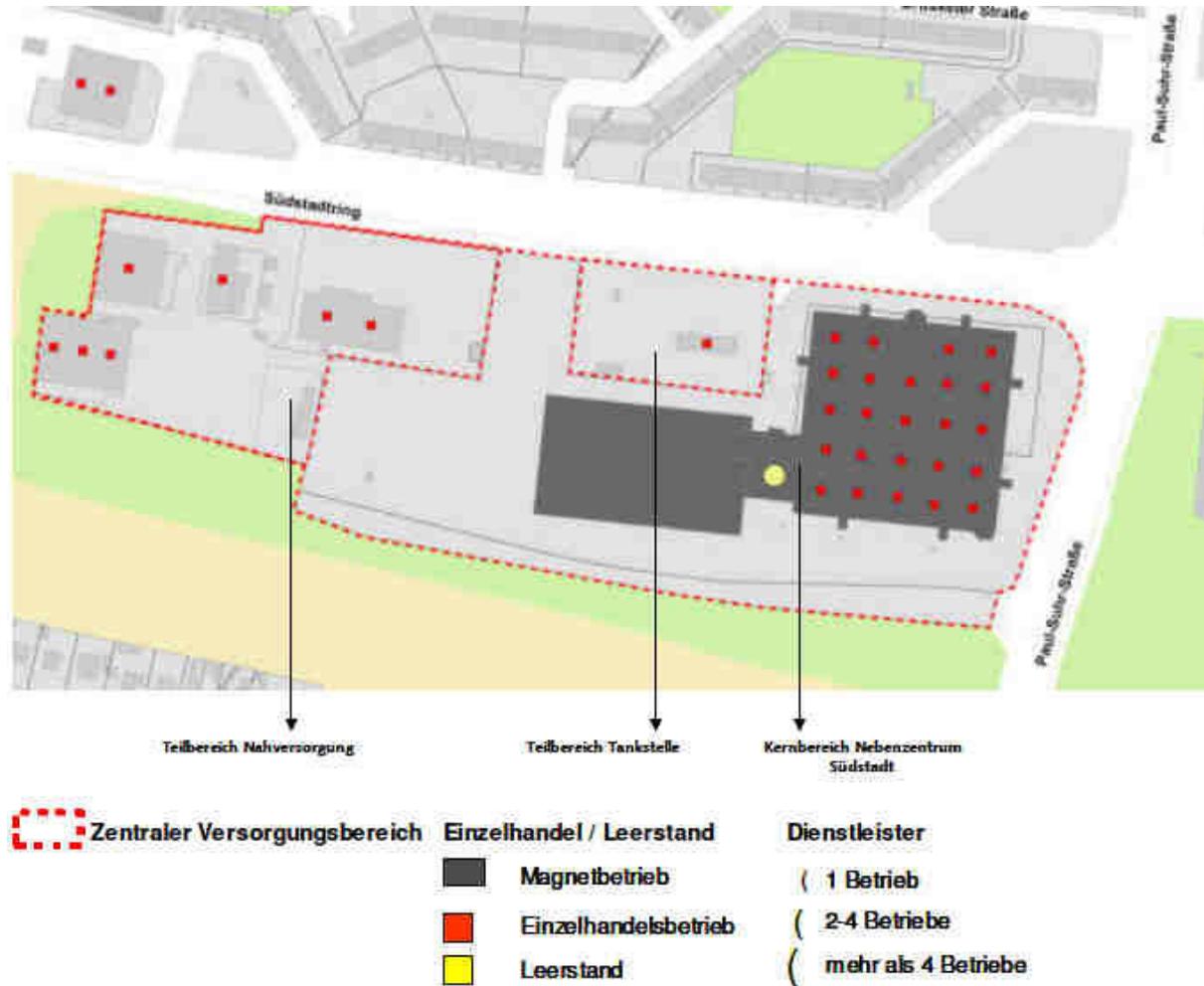
HDE: www.einzelhandel.de

Statistisches Bundesamt (Destatis): www.destatis.de

Zensusatlas 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: <https://atlas.zensus2011.de/>

Zentrale Versorgungsbereiche

Abbildung 6: NZ Südstadt



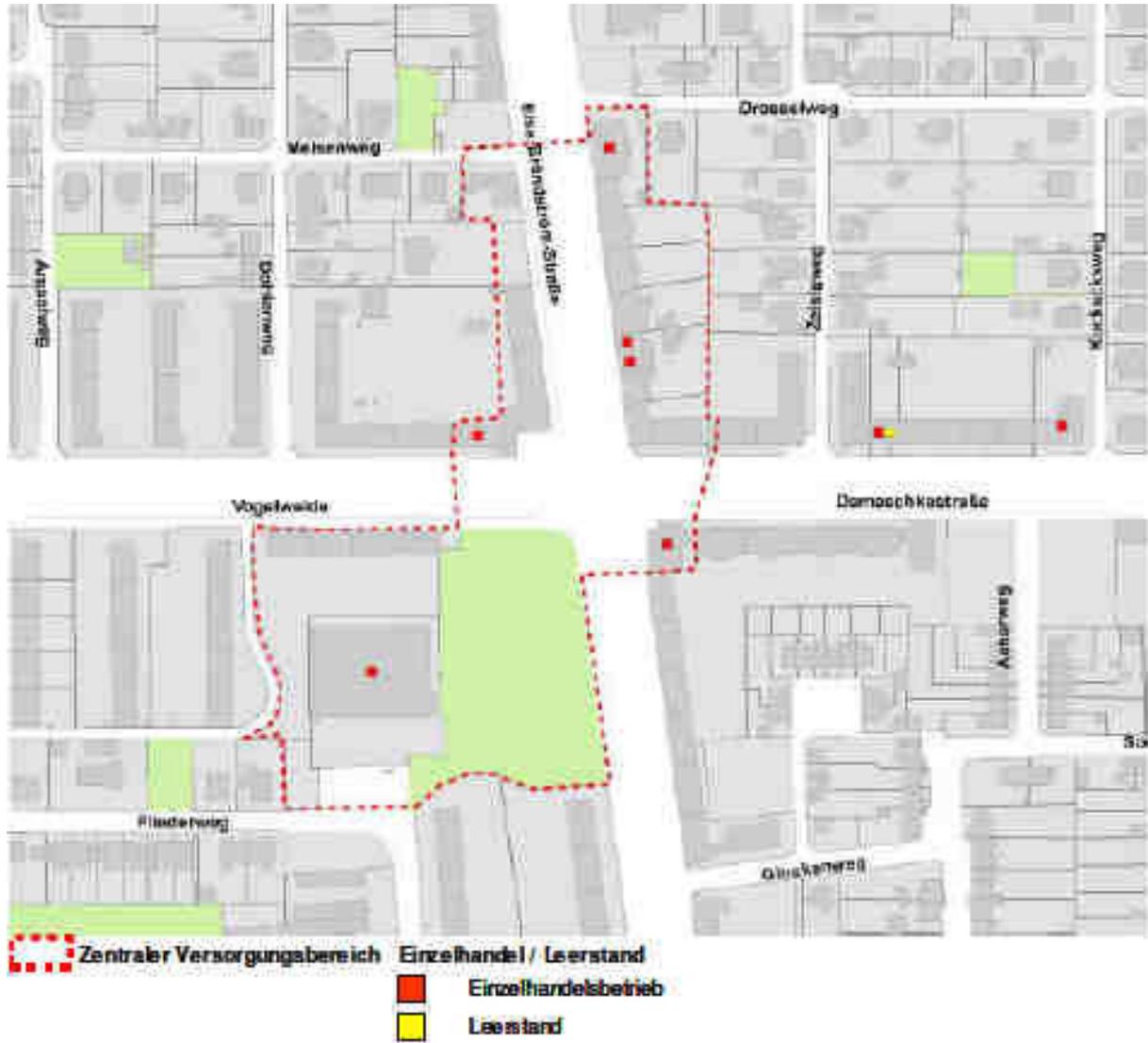
Quelle: EHK Halle 2013, Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich.

<p>Lage, Erreichbarkeit</p>	<p>Stadtbezirk Süd, Stadtviertel Südstadt.</p> <p>Der Südstadtring bildet die nördliche Grenze, im Osten die Paul-Suhr-Straße und im Süden die Bahntrasse der S-Bahn (konkrete Abgrenzung siehe obenstehende Karte).</p> <p>Überörtlich durch die B 91 (Merseburger Straße) erschlossen; innerstädtisch über den Südstadtring, die Paul-Suhr-Straße und die Karlsruher Allee zu erreichen. Umfangreiche Straßenbahn- und Busanbindungen zur Haltestelle „Zentrum Neustadt“; Bus: Linie 24 Südstadt – Osendorf; Straßenbahn: Linie 1 Frohe Zukunft – Beesen, Linie 3 Trotha – Südstadt, Linie 6 Reileck – Südstadt; außerdem befindet sich die S-Bahn-Haltestelle Südstadt am Standort.</p>
<p>Wettbewerbssituation</p>	<p>1.000 m bis zu den Nahversorgungszentren Diesterwegstraße und Vogelweide</p>

Einzelhandelsstruktur	<p>Einkaufskomplex im Kernbereich, in dem sich die großflächigen Magnetbetriebe Kaufland, Kik und Medi-Max befinden; Lidl liegt als 4. Magnetbetrieb im westlichen Teilbereich Nahversorgung. SB-Warenhaus als wesentlicher Frequenzbringer des Zentrums.</p> <p>Angebote in fast allen Branchen vorhanden, wobei die Sortimentschwerpunkte im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung / Textilien liegen, nennenswertes Angebot auch im Bereich Elektronik / Multimedia.</p> <p>Überwiegend filialisierte Betriebsstruktur.</p> <p>Lebensmittelanbieter (Lidl, Aldi) im Teilbereich Nahversorgung ergänzen das Nahversorgungsangebot.</p>
Magnetbetriebe	<p>Kaufland, Lidl, dm, AWG Mode, Woolworth, Deichmann, Reno, Medi-Max</p>
Versorgungsfunktion	<p>Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk insbesondere mit den über die reine Nahversorgung hinausgehenden Warengruppen (z.B. Bekleidung, Elektronik / Multimedia), durch großes Verkaufsflächenangebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zudem bedeutendster bezirklicher Standort im Bereich Nahversorgung.</p>

Quelle: EHK Halle 2013, Veränderungen in den dargestellten ZVB-Merkmalen (insbesondere Einzelhandelsbesatz) möglich.

Abbildung 7: NVZ Vogelweide



Quelle: EHK Halle 2013, Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich.

<p>Lage, Erreichbarkeit</p>	<p>Stadtbezirk Süd, Stadtviertel Gesundbrunnen und Damaschkestraße</p> <p>Meisenweg und Drosselweg bilden die nördliche Grenze, im Süden der Fliederweg und die südliche Grenze der Grünanlage (konkrete Abgrenzung s. obenstehende Karte)</p> <p>Überörtlich durch die B 91 zu erreichen, innerstädtisch durch die Vogelweide, Damaschkestraße und die Elsa-Brändström-Straße. Straßenbahnlinien (Haltestelle Vogelweide): Linie 2 Soltauer Straße - Beesen, Linie 3 Trotha - Südstadt, Linie 8 Trotha – Elsa-Brändström-Straße, Linie 11 Göttinger Bogen - Damaschkestraße; Buslinie 26 (Diesterwegstraße – S-Bahnhof- Halle Messe) hält in der Nähe (Robert-Koch-Straße)</p>
<p>Wettbewerbssituation</p>	<p>2.000 m bis zum Nahversorgungszentrum Diesterwegstraße im Westen 3.000 m bis zum Nebenzentrum Südstadt im Südwesten</p>

Einzelhandelsstruktur	<p>Überwiegend Nahversorgungsangebot im Kreuzungsbereich Vogelweide / Damaschkestr. / Elsa-Brändström-Str..</p> <p>Großflächiger Edeka als einziger Magnetbetrieb (Planung zum Abriss und Neubau).</p> <p>Darüber hinaus kleinteiliger Einzelhandelsbesatz bei relativ geringer Einzelhandelsdichte und räumlich vom Edeka- Standort abgesetzt.</p> <p>Sortimentsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>Neben dem Vollsortimenter ergänzen 2 Apotheken, 2 Bäckereien, ein Schmuckladen, ein Optiker und ein Tabakladen das Zentrum.</p> <p>Ergänzendes Angebot durch Wochenmarkt auf der Freifläche vor dem Edeka-Markt.</p>
Magnetbetriebe	Edeka
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

Quelle: EHK Halle 2013, Veränderungen in den dargestellten ZVB-Merkmalen (insbesondere Einzelhandelsbesatz) möglich.

Abbildung 8: NVZ Ammendorf



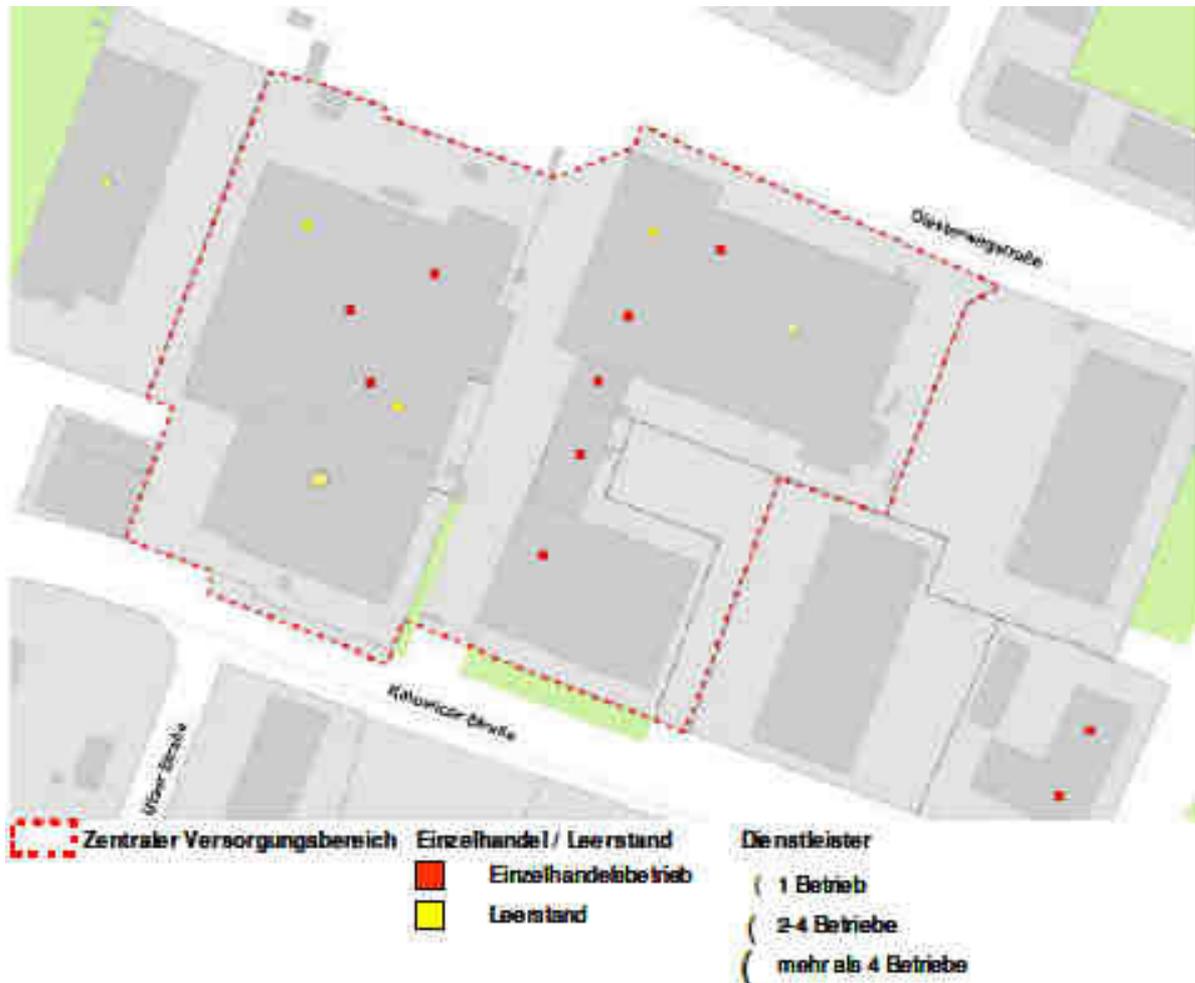
Quelle: EHK Halle ergänzender Beschluss 2015, Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich.

<p>Lage, Erreichbarkeit</p>	<p>Stadtbezirk Süd, Stadtteil Ammendorf, Stadtviertel Ortslage Ammendorf/Beesen.</p> <p>Das Nahversorgungszentrum umfasst Flächen westlich und östlich der Merseburger Straße. Östlich der Merseburger Straße bildet die Schachtstraße überwiegend die nördliche Grenze, im Süden die Karl-Peter-Straße und im Osten die Leo-Herwegen-Straße. Es handelt sich im Wesentlichen um das ehemalige Straßenbahndepot der Halle'schen Verkehrsbetriebe. Das Umfeld ist durch eine Mischnutzung geprägt, welche vorwiegend aus Kleingewerbe und Wohnen sowie Handel besteht. Es sind außerdem verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden, welche zum großen Teil dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind.</p>
------------------------------------	---

	Überörtlich und innerstädtisch über die Merseburger Straße erreichbar. Haltestelle: Kurt-Wüsteneck-Straße; Straßenbahn Linie 5, Bus: Linie 24 Südstadt - Genthiner Straße - Beesen - Ammendorf – Osendorf.
Wettbewerbssituation	ca. 5.000 m bis zum Hauptzentrum Altstadt ca. 1.800 m bis zum NVZ Silberhöhe
Einzelhandelsstruktur	Nahrungs- und Genussmittel (48 % der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); mit den übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten (20 %) liegt der Angebotsschwerpunkt eindeutig im Nahversorgungsbereich.
Magnetbetriebe	Aldi, geplant: großflächiger Supermarkt (Rewe) und Drogeriemarkt).
Versorgungsfunktion	Nahversorgung wird durch Lebensmitteldiscounter und künftig durch Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt bereitgestellt.

Quelle: EHK Halle ergänzender Beschluss 2015, Veränderungen in den dargestellten ZVB-Merkmalen (insbesondere Einzelhandelsbesatz) möglich.

Abbildung 9: NVZ Diesterwegstraße



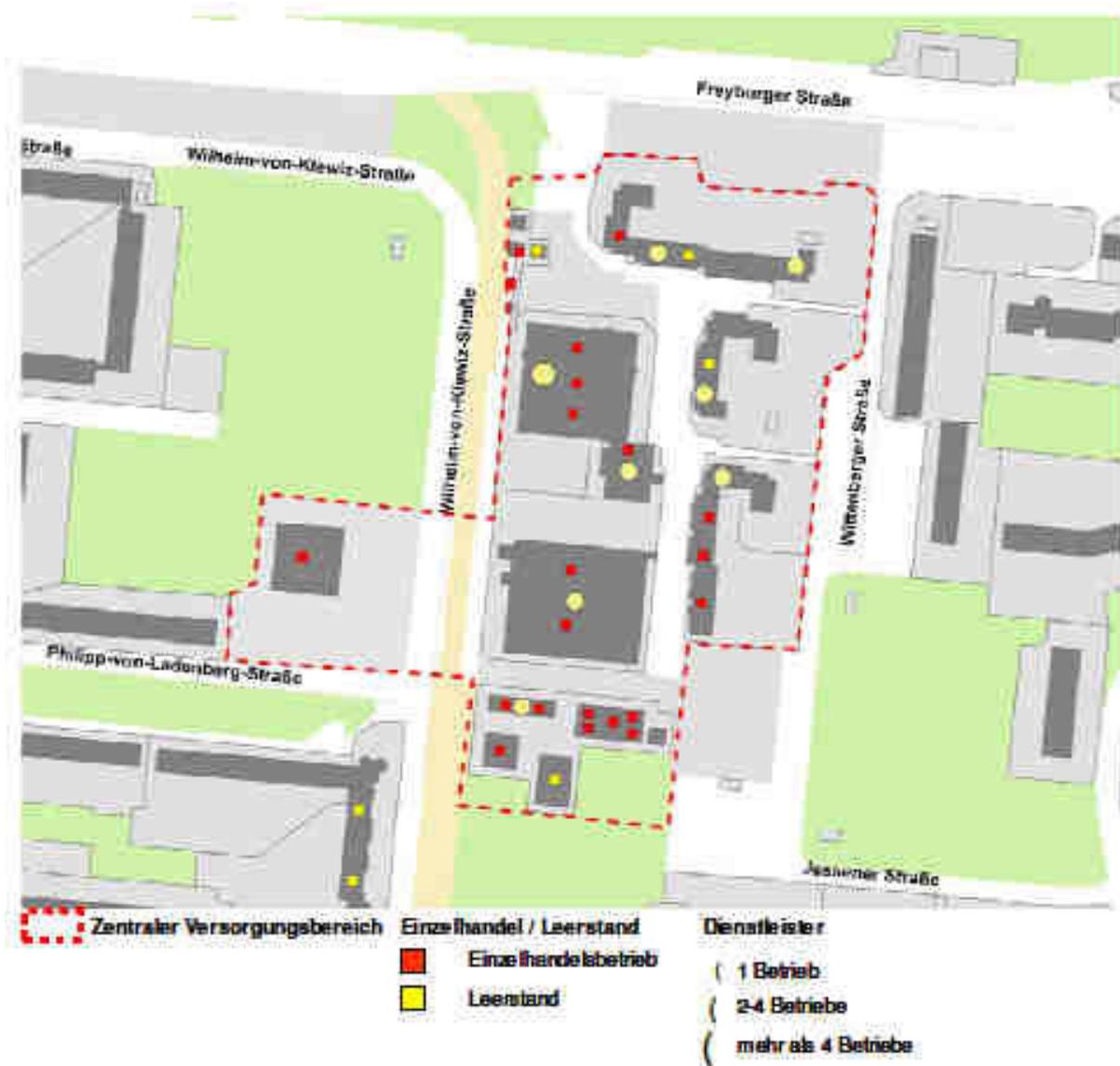
Quelle: EHK Halle 2013, Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich.

Lage, Erreichbarkeit	<p>Stadtbezirk Süd, Stadtviertel Südstadt</p> <p>Diesterwegstraße bildet die nördliche Grenze, im Süden die Katowicer Straße, im Osten die Straße der Befreiung (konkrete Abgrenzung s. obenstehende Karte).</p> <p>Innerstädtisch über die Diesterwegstraße und über den Böllberger Weg erreichbar. Haltestelle: Diesterwegstraße; Straßenbahn: Linie 1 Frohe Zukunft - Beesen, Linie 6 Reileck - Südstadt; Bus: Linie 26 Diesterwegstraße – S-Bahnhof Halle Messe</p>
Wettbewerbssituation	<p>2.500 m bis zum Hauptzentrum Altstadt</p> <p>1.000 m bis zum Nebenzentrum Südstadt</p> <p>1.400 m bis zum Nahversorgungszentrum Vogelweide</p>
Einzelhandelsstruktur	<p>Angebote des kurzfristigen Bedarfs überwiegen mit einem Anteil von ca. 91% an der Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums.</p> <p>Edeka Neukauf als großflächiger Magnetbetrieb</p>

Magnetbetriebe	Edeka
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche in der nördlichen Südstadt und im Stadtviertel Gesundbrunnen.

Quelle: EHK Halle 2013, Veränderungen in den dargestellten ZVB-Merkmalen (insbesondere Einzelhandelsbesatz) möglich.

Abbildung 10: NVZ Silberhöhe



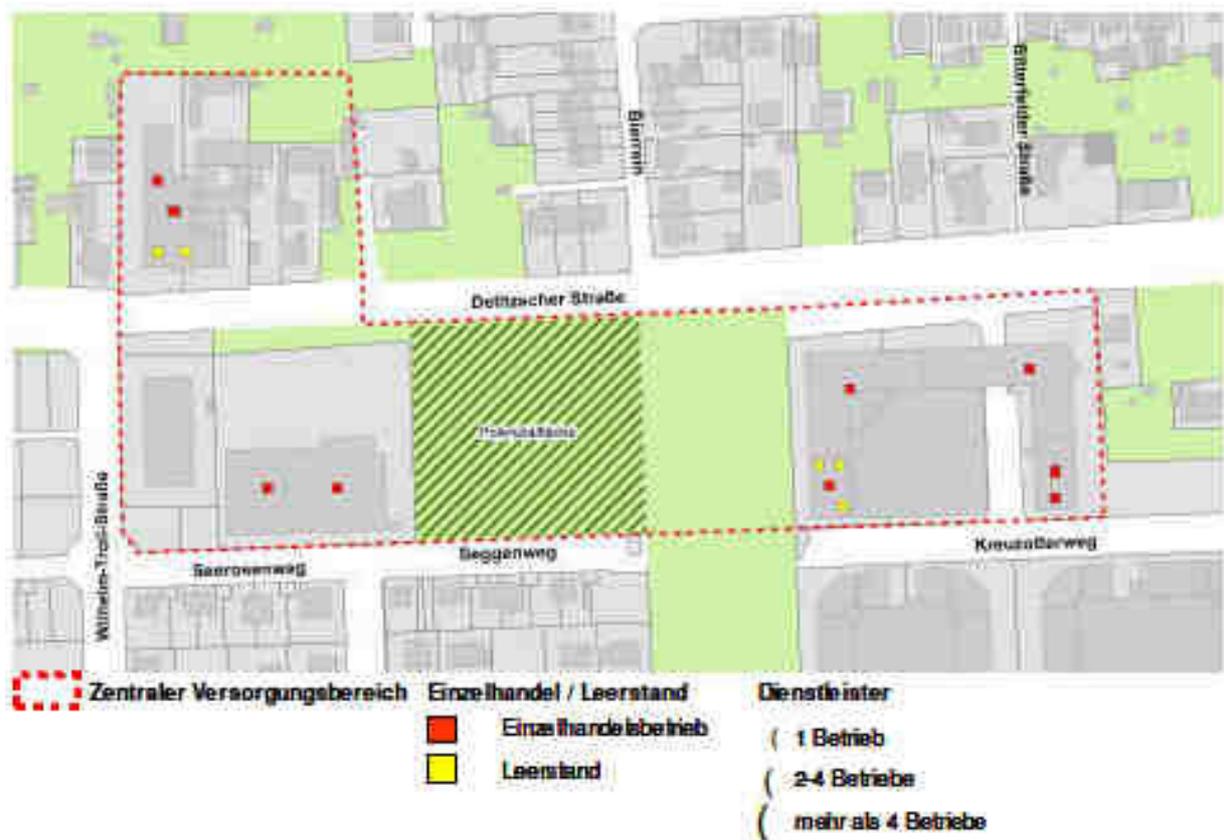
Quelle: EHK Halle 2013, Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich.

<p>Lage, Erreichbarkeit</p>	<p>Stadtbezirk Süd, Stadtteil Silberhöhe</p> <p>Straßenbahntrasse bzw. Wilhelm-von-Klewiz- Straße bilden die westliche Grenze und die Wittenberger Straße die östliche Grenze (konkrete Abgrenzung s. obenstehende Karte). Nördlich der Philipp-von-Ladenberg-Straße ist die Parzelle des neu angesiedelten Netto-Marktes ebenfalls Bestandteil des Nahversorgungszentrums.</p> <p>Innerstädtisch über die Freyburger Straße und die Weißenfelder Straße erschlossen. S-Bahn-Haltepunkt Silberhöhe, Haltestellen Straßenbahnlinie 1: S-Bahnhof Silberhöhe und Gustav- Staude-Straße; Busanbindung: Linie 24 Südstadt – Osendorf.</p>
<p>Wettbewerbssituation</p>	<p>1.000 m bis zum Stadtteilzentrum am Südstadtring, ca. 700 m bis zum E-Center an der Weißenfelder Straße</p>

Einzelhandelsstruktur	<p>Edeka Neukauf als großflächiger Magnetbetrieb.</p> <p>Angebote schwerpunktmäßig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe und vor allem bei den nahversorgungsrelevanten Warengruppen (dort ca. 73 % der Gesamtverkaufsfläche).</p> <p>Darüber hinaus Mix aus kleinteiligem Einzelhandel, u.a. Bekleidungsanbieter und Anbieter aus dem medizinischen Bereich.</p>
Magnetbetriebe	Edeka und Netto Marken Discount
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für die Silberhöhe sowie die angrenzende Ortslage Beesen, das Neubaugebiet Wörmlitz-Pfingstanger, die Rosengartensiedlung und Ammendorf.

Quelle: EHK Halle 2013, Veränderungen in den dargestellten ZVB-Merkmalen (insbesondere Einzelhandelsbesatz) möglich.

Abbildung 11: NVZ Büschdorf



Quelle: EHK Halle 2013, Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich.

<p>Lage, Erreichbarkeit</p>	<p>Stadtbezirk Ost, Stadtviertel Büschdorf</p> <p>Delitzscher Straße bildet überwiegend die nördliche Grenze, im Süden der Schmetterlingsweg und der Kreuzotterweg, im Westen die Wilhelm-Troll-Straße und im Osten der Gebäudekomplex am Kreuzotterweg, der Teilbereich nördlich der Delitzscher Straße umfasst neben Wohnnutzungen einen weiteren Gebäudekomplex mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (konkrete Abgrenzung s. obestehende Karte).</p> <p>Überörtlich und innerstädtisch über die Delitzscher Straße erreichbar. Haltestellen: Alfred-Schneider-Straße oder Bitterfelder Straße; Bus: Linie 27 Berliner Brücke - Grenzstraße, Linie 32 Bahnhof Freimfelder Straße – Franz-Maye-Straße Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist das Zentrum künftig zusätzlich über einen Haltepunkt an der Delitzscher Straße an das Straßenbahn-Netz Halles angebunden.</p>
<p>Wettbewerbssituation</p>	<p>3.200 m bis zum Hauptzentrum Altstadt</p>
<p>Einzelhandelsstruktur</p>	<p>Nahrungs- und Genussmittel (72% der Verkaufsfläche im zentralen Bereich); mit den übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten (14%) liegt der Angebotsschwerpunkt eindeutig im Nahversorgungsbereich.</p>

	Frequenzbringer: großflächiger Supermarkt im Westen, Lebensmitteldiscounter im Gebäudekomplex am Kreuzotterweg.
Magnetbetriebe	Rewe, dm
Versorgungsfunktion	Nahversorgung wird durch Supermarkt und Lebensmitteldiscounter bereitgestellt.

Quelle: EHK Halle 2013, Veränderungen in den dargestellten ZVB-Merkmalen (insbesondere Einzelhandelsbesatz) möglich.