## Fortschreibung

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

Ausschuss für Stadtentwicklung | 22.11.2018

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

## Arbeitsstand Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

	Laufe	nde verwaltungsinterne Abstimmungen		
	1. Arbeitskreis	Ausschussinformation	Öffentlichkeits- beteiligung	Vorgesehen: Ausschuss Stadtratsbeschlus
Januar 2018	April 2018	November 2018	Januar 2019	März 2019
Projektauftakt:  Vorbereitung  Auswertung bestehender Planungs- grundlagen	Analysephase:  Räumliche Rahmenbedingungen Auswertung der Einzelhandels- bestandsdaten Städtebauliche Analysen Analyse der Nachfragesituation	Konzeptionelle Phase:  Uberprüfung und Weiterentwicklung des Zentrenmodells der Regelungsbestandteile zur Nahversorgung des Sonderstandortkonzept der Sortimentsliste Ansiedlungsleitsätze	Bericht und Beteiligungsphase:  Fertigstellung des Berichts Öffentlichkeits- beteiligung	Beschlussphase

### **Arbeitskreise**

- Breit besetztes Gremium zur Diskussion der Bearbeitungsergebnisse zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Frühzeitige Einbindung der Interessensgruppen, handelnden Akteure und der Politik in den Bearbeitungsprozess

### Zusammensetzung:

- Beigeordneter Geschäftsbereich II
- Fachbereich Planung
- DLZWWD
- Vertreter der Fraktionen im Stadtrat
- IHK Halle-Dessau
- Handelsverband Sachsen-Anhalt
- City-Gemeinschaft Halle e.V.
- Interessensgemeinschaft Alter Markt e.V.
- Netzwerk Stadtentwicklung Halle

## Gliederung

- 1) Entwicklung der Angebotssituation
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

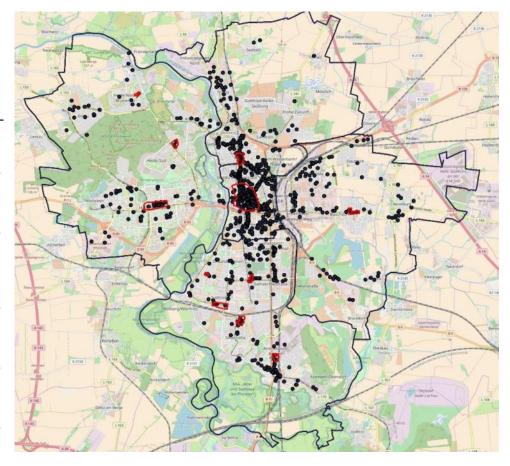
## Gliederung

- 1) Entwicklung der Angebotssituation
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

### Gesamtstädtisches Angebot

### Einzelhandelsbestand in Halle (Saale)

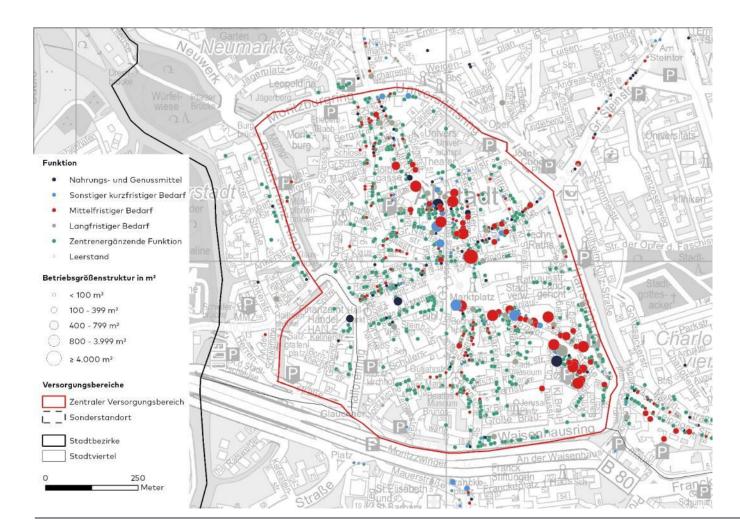
	Einzelhandels- bestandserhebung 2010	Einzelhandels- bestandserhebung 2017	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	1.435	1.385	- 3 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)*	384.500	387.990	+1 %
Verkaufsfläche je Einwohner (in m² je EW)	1,67	1,62	- 3 %
Durchschnittliche Betriebsgröße	268	279	+4 %
Anzahl der Leerstände	365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



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

### Hauptzentrum Altstadt

### **Einzelhandelsbestand**



	2010	2017	
Anzahl der Betriebe	306	325 (+6 %)	
Verkaufsfläche in m²*	72.500 m²	71.000 m² (-2 %)	
Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen	k. A.	541	
Leerstände	62	72 (+ 16 %)	

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017; Kartengrundlage: Halle (Saale); Fotos Stadt+Handel;

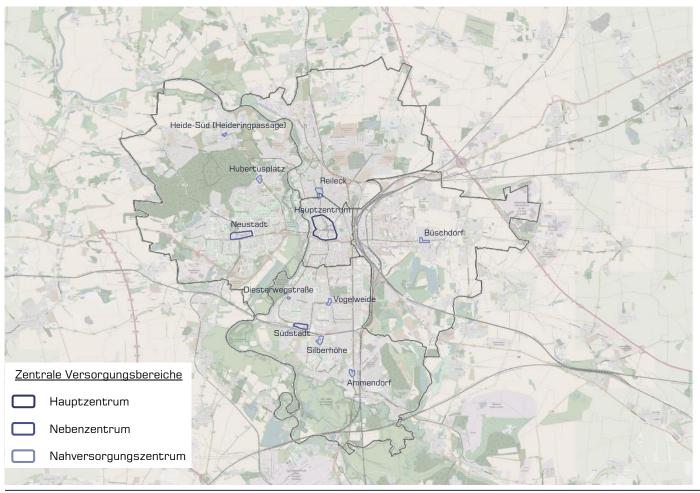
<sup>\*</sup> Gerundet auf 500 m²

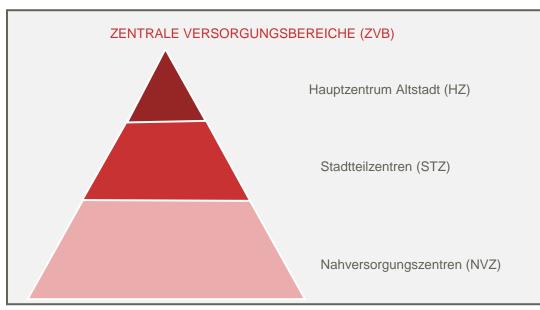
## Gliederung

- 1) Entwicklung der Angebotssituation
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

### Zentrenstruktur der Stadt Halle (Saale)

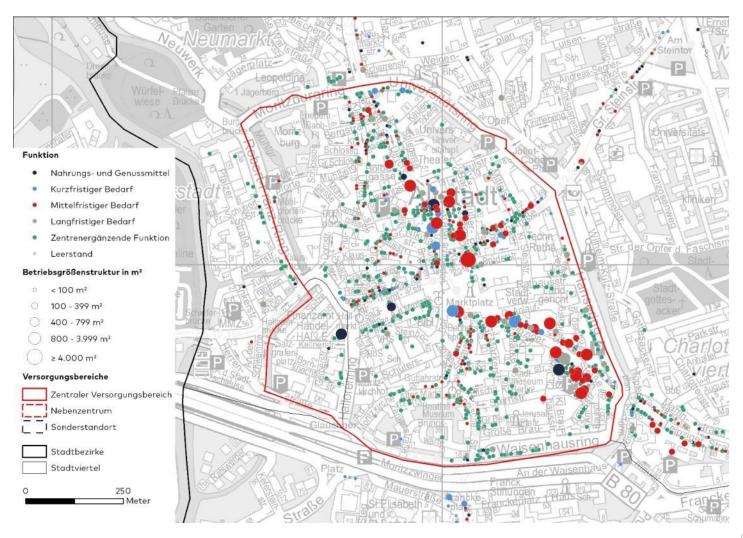
### gemäß EHK 2015 (1. Änderung)





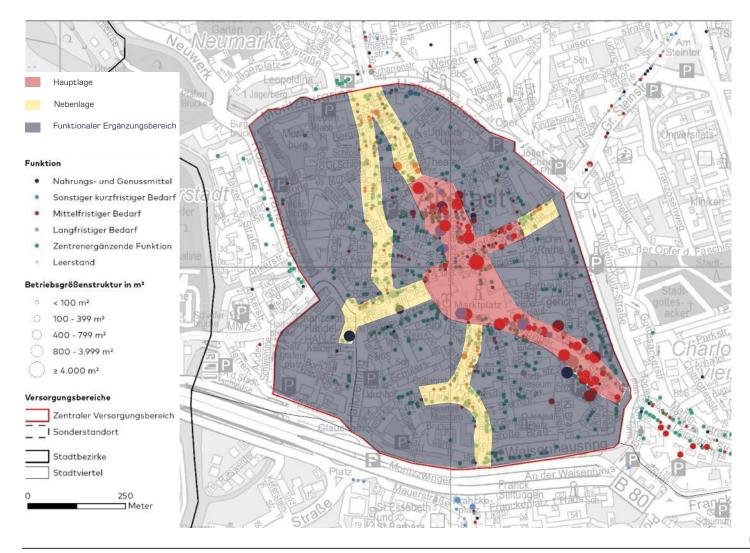
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL

### Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt



- Das Hauptzentrum ist in seiner Bestandsabgrenzung vergleichsweise weitläufig abgegrenzt
- Der Bereich um die Innenstadt entwickelt sich in Hinblick auf die Einwohnerzahlen sehr dynamisch, weiteres Wachstum wird prognostiziert
- Abgrenzung des Hauptzentrums kann beibehalten werden
- Abgrenzung der Lagebereiche und Entwicklungsempfehlungen können weitgehend beibehalten werden, Aktualisierung in Hinblick auf die Positionierung gegenüber dem Online-Handel als zunehmende Konkurrenz

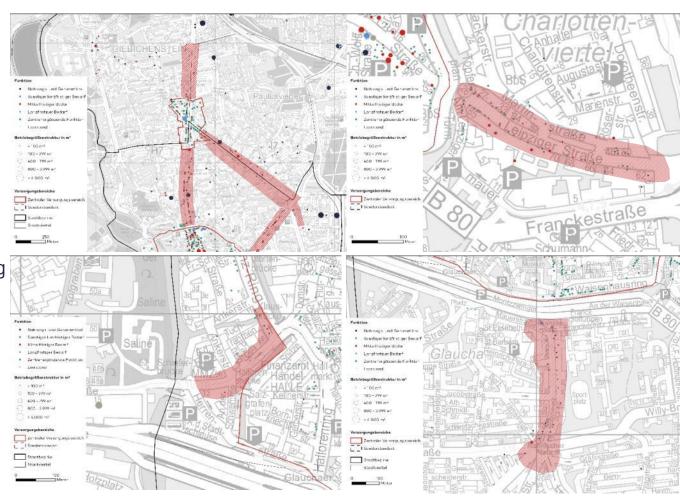
### Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt



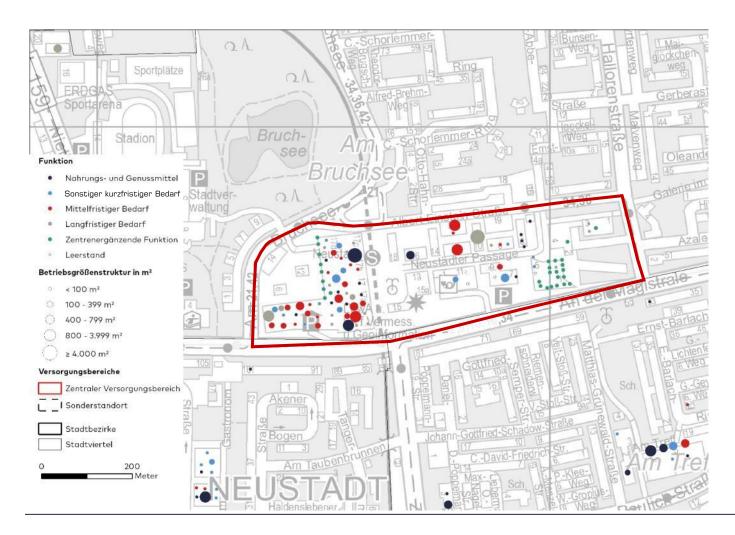
- Das Hauptzentrum ist in seiner
   Bestandsabgrenzung vergleichsweise
   weitläufig abgegrenzt
- Der Bereich um die Innenstadt entwickelt sich in Hinblick auf die Einwohnerzahlen sehr dynamisch, weiteres Wachstum wird prognostiziert
- Abgrenzung des Hauptzentrums kann beibehalten werden
- Abgrenzung der Lagebereiche und Entwicklungsempfehlungen können weitgehend beibehalten werden, Aktualisierung in Hinblick auf die Positionierung gegenüber dem Online-Handel als zunehmende Konkurrenz

### Ergänzungsbereiche zum Hauptzentrum

- Bislang sind im Einzelhandelskonzept vier
   Ergänzungsbereiche zum Hauptzentrum enthalten:
  - Geiststraße
  - Steinweg/Rannischer Platz
  - Große Steinstraße
  - Leipziger Straße ("Stadteingangsbereich")
- Bereiche fungieren nicht als Ergänzungsbereiche zum Innenstadtzentrum, sondern dienen der Quartiersversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung
- Ausweisung als "innerstädtische Quartiersgeschäftsstraßen"
- Aufweitung der Gebietskulisse auf den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 7 "Gründerzeitlichen Hauptgeschäftsstraßen"
- Städtebauliche Zielstellung ist es die für Gründerzeit charakteristische kleinteilige Nutzungsmischung/
   Funktionsunterlagerung langfristig zu sichern



### Stadtteilzentrum Neustadt



 Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums sachgerecht und sollte beibehalten werden

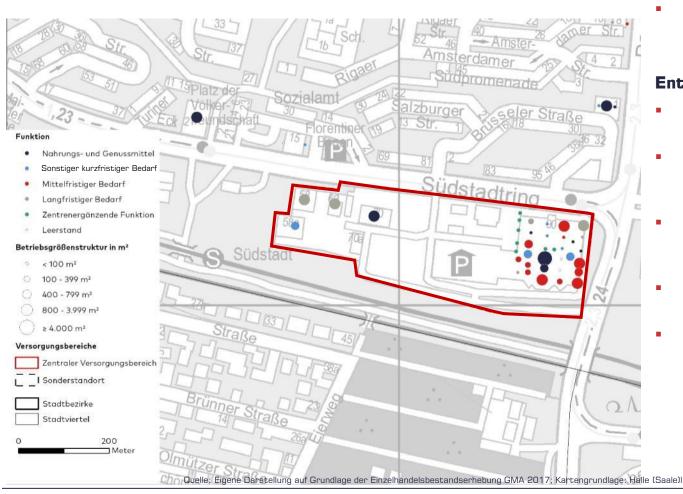
### **Entwicklungsperspektive:**

- Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- Versorgungsgebiet: Halle Neustadt und angrenzende Bereiche
- Positivraum für Sortimente sämtlicher Bedarfsstufen, im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente abgestimmte Entwicklung mit dem Hauptzentrum Altstadt,
- Der Standort soll sich dabei dem Hauptzentrum funktional unterordnen und nicht in schädlicher Konkurrenz zu diesem stehen
- Stärkung der Kopplungsbeziehungen zwischen Neustadt Centrum und Neustädter Passage
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Neustädter Passage durch Sanierung der Hochhausscheiben

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017; Kartengrundlage: Halle (Saale)

### STADT+IANDEL

### Stadtteilzentrum Südstadt



 Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums sachgerecht und sollte beibehalten werden

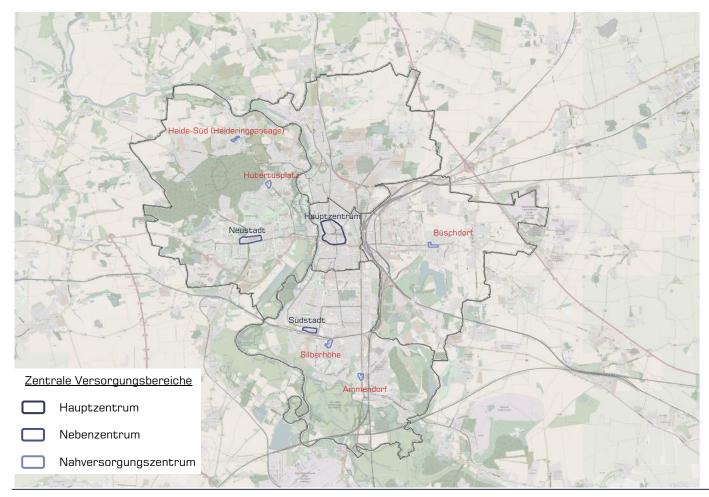
### Entwicklungsempfehlungen:

- Positivraum für Angebote sämtlicher Bedarfsstufen, Versorgungsgebiet: Stadtbezirk Süd
- Im zentrenrelevanten Bereich mit dem Hauptzentrum abgestimmte Entwicklung, Vermeidung der Entstehung von erheblichen Konkurrenzbeziehungen zum höherrangigen Zentrum
- Trotz schwieriger Rahmenbedingungen (Bevölkerungsentwicklung, Onlinehandel) gilt es das breite und dichte Angebot im Bereich des Einkaufskomplexes zur erhalten
- Sensibler Umgang mit Ansiedlungen im westlichen Bereich des Zentrums insb. bei zentrenrelevanten Sortimenten
- Sensibler Umgang mit strukturprägenden Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben im Einzugsbereich zur Sicherung des Einzelhandelsangebotes im Stadtteilzentrum

### **STADT+IANDEL**

### Zentrenstruktur der Stadt Halle (Saale)

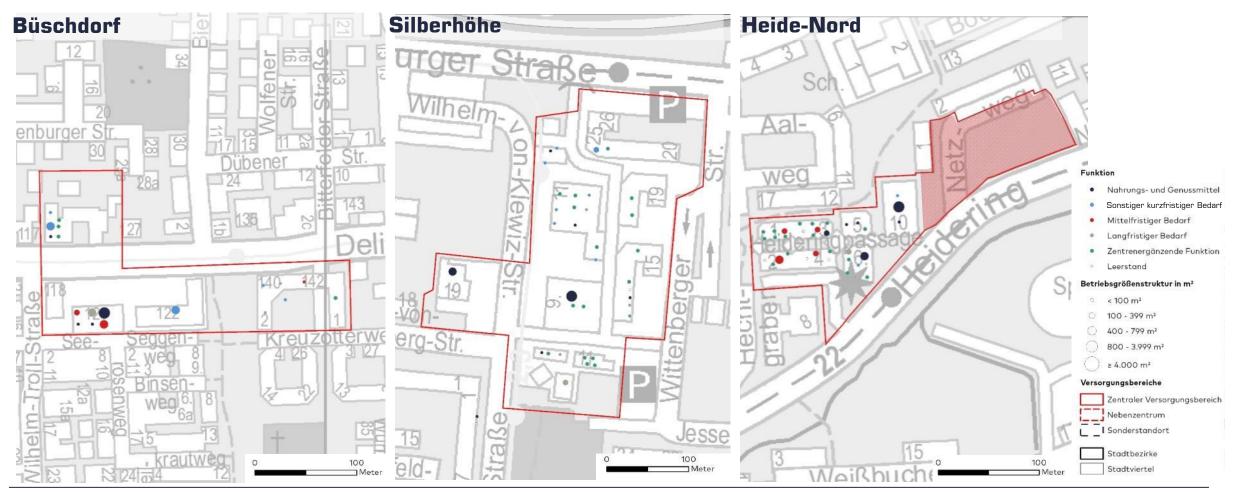
## Versorgungszentren mit hohem Standortgewicht bzw. Versorgungsfunktionen für räumlich abgesetzte Ortsteile



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter OdbL

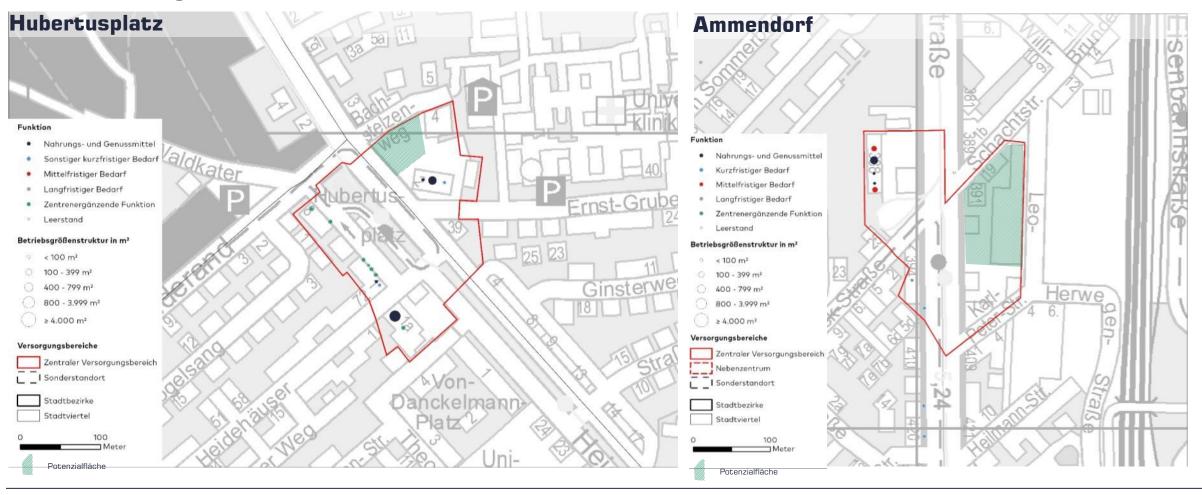
### Nahversorgungszentren

## Versorgungszentren mit hohem Standortgewicht bzw. Versorgungsfunktionen für räumlich abgesetzte Ortsteile



### Nahversorgungszentren

### Versorgungszentren mit hohem Standortgewicht bzw. Versorgungsfunktionen für räumlich abgesetzte Ortsteile



### Vor- und Nachteile einer Ausweisung von Nahversorgungszentren in den verdichteten Bereichen (Stadtbezirk Süd, Nord (Teilgebiete), Neustadt)



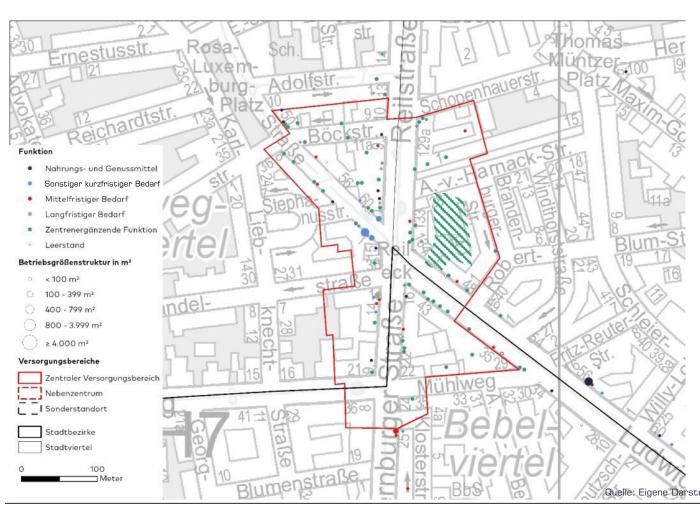
- Grundsätzlich: Bereiche werden gegenüber anderen Standorten besonders hervorgehoben, städtebauliche Zielstellung ist es an diesen Standorten das Angebot konzentrieren
- Kleinteiliger Einzelhandelsbesatz sowie Fachmärkte (bspw.
   Drogeriefachmarkt) sind in den NVZ vor mehr als unerheblichen

   Auswirkungen bspw. infolge von Ansiedlungen oder
   Verkaufsflächenerweiterungen außerhalb des Bereiches geschützt (ohne eine Ausweisung als NVZ nicht gegeben)
- Signal an Investoren für die Potenzialflächen: Langfristige Investitionssicherheit, Realisierung größerer Lebensmittelmärkte möglich, die ein Einzugsgebiet aufweisen, dass deutlich über den Nahbereich hinausreicht, ist städtebaulich erwünscht
- Sofern eine Verträglichkeitsanalyse zu einem Planvorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich zum Ergebnis kommt, dass vorhabenbedingt es zu einer Schließung eines anderen Lebensmittelmarktes in städtebaulich integrierter Lage kommt, hätte in einer Abwägung die Entwicklung eines Zentrums (bspw. in Form einer Potenzialfläche) i.d.R. Vorrang.



- Die verdichteten Bereiche weisen ein dichtes Netz an Lebensmittelmärkten auf, die fußläufige Nahversorgung ist dadurch weitgehend bereits gesichert
- Planvorhaben innerhalb eines Zentrums (insb. Potenzialflächen) können zu Lasten der Lebensmittelmärkte außerhalb der Zentren vorgenommen werden, da die Entwicklung des Zentrums i.d.R. im Rahmen einer Abwägung höher zu gewichten wäre
  - ightarrow Gefahr einer Verschlechterung der flächendeckenden Nahversorgung.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten der Lebensmittelmärkte/
   Drogeriefachmärkte außerhalb der Zentren würden zugunsten der Nahversorgungszentren stärker eingeschränkt (Ansiedlungen, Verkaufsflächenerweiterungen)

### Nahversorgungszentren Reileck



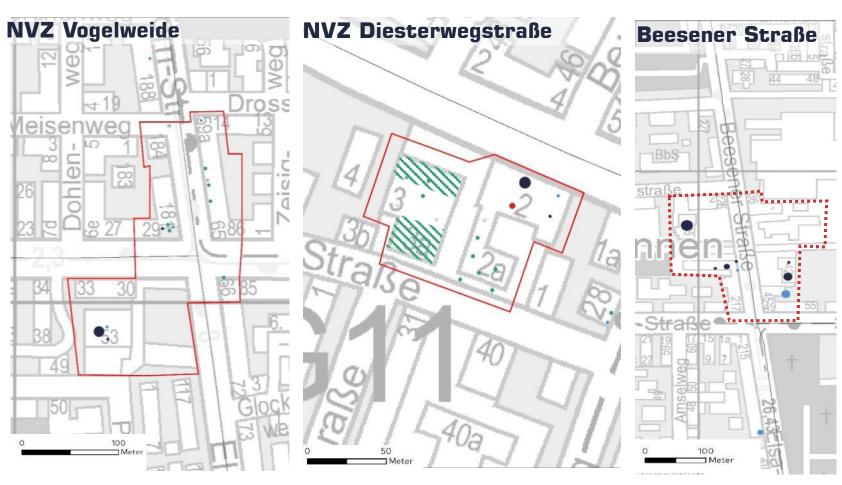
### Zwingend mit der Ausweisung als Nahversorgungszentrum verbundene Entwicklungszielstellung:

 Entwicklung der Potenzialfläche durch einen Lebensmittelmarkt

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017; Kartengrundlage: Halle (Saale)

### **STADTHANDEL**

### Nahversorgungszentren/Standortbereiche im Stadtbezirk Süd

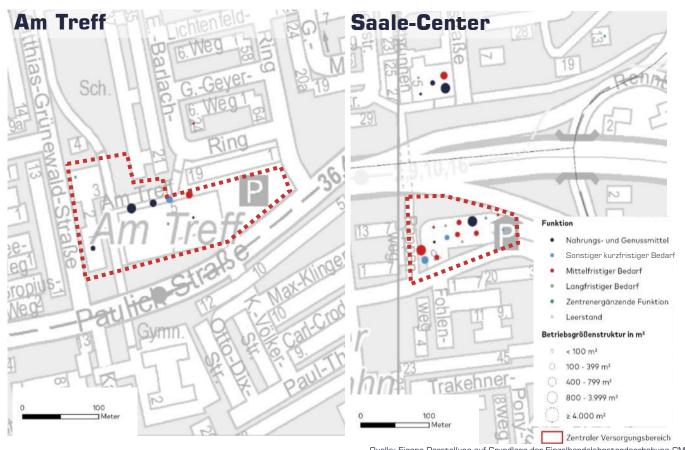


Zwingend mit der Ausweisung der Bereiche Vogelweide und Diesterwegstraße als Nahversorgungszentrum verbundene Entwicklungszielstellung:

 Zusätzliche Ansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgungsmarktes (bspw. Lebensmitteldiscounter oder Drogeriefachmarkt)



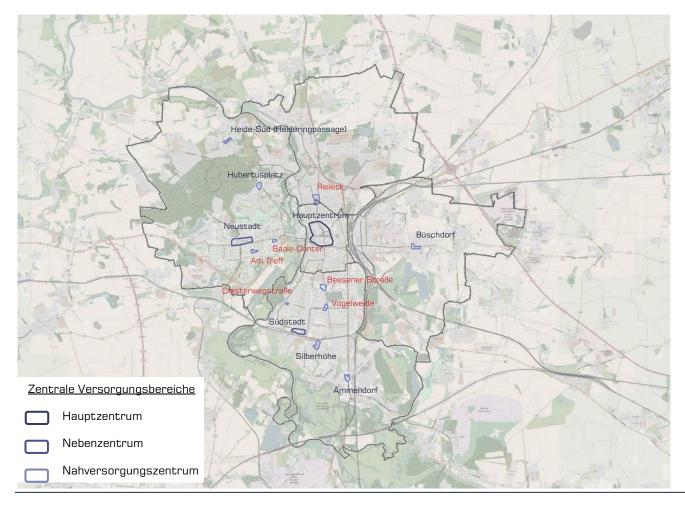
### (Potenziellen) Nahversorgungszentren im Bereich Neustadt



- Begründung des EHK 2013 aufgrund der Stadtumbauprozesse keine Nahversorgungszentren mehr im Bereich Neustadt auszuweisen weitgehend überholt
- Konzeptionell stringent: Analog zur Südstadt Ausweisung von Nahversorgungszentren
- Standortbereiche, die aktuell bzw. perspektivisch die Kriterien an ein Nahversorgungszentrum erfüllen: Saale-Center und Am Treff
- → Empfehlung zur Ausweisung als **Nahversorgungszentren**

### Zentrenstruktur der Stadt Halle (Saale)

### **Entwurf EHZK 2018**



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter OdbL

## Gliederung

- 1) Entwicklung der Angebotssituation
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

## elle: Darstellung Stadt + H

### Nahversorgungskonzept

### Empfehlungen zur Nahversorgung in der Stadt Halle (Saale)

- 1. Priorität Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
  - Sicherung der Lebensmittelmärkte in den ZVB als wichtigste Magnetbetriebe
  - Qualitative Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in den ZVB
- 2. Priorität Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung
  - Sicherung und Entwicklung von Standorten in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung
- Kriterien zur Beurteilung von Nahversorgungsstandorten in integrierten Lagen:
  - Standort weist einen funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf
  - Standort trägt wesentlich zur räumlichen Nahversorgungssituation bei (keine Überschneidung von Nahversorgungsradien i.d.R. von über 50 % unter Berücksichtigung von städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren), wenn nicht gegeben Definition als "Nahversorger"
- Kriterien zur Beurteilung von besonderen Nahversorgungsstandorten
  - **Typ A:** Standorte mit besonderer Bedeutung zur Versorgung von Lagen mit Nahversorgungsdefiziten (bspw. Siedlungsrandbereiche in denen auf Grund von zu geringem Ansiedlungspotenzial sich kein eigener Lebensmittelmarkt ansiedeln würde)
  - Typ B: Standorte mit besonderer Bedeutung für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile
- Standorte in siedlungsräumlich nicht integrierter Lage: restriktiver Umgang

## Nahversorgungsstandorte (Lebensmittelmärkte außerhalb von ZVB)

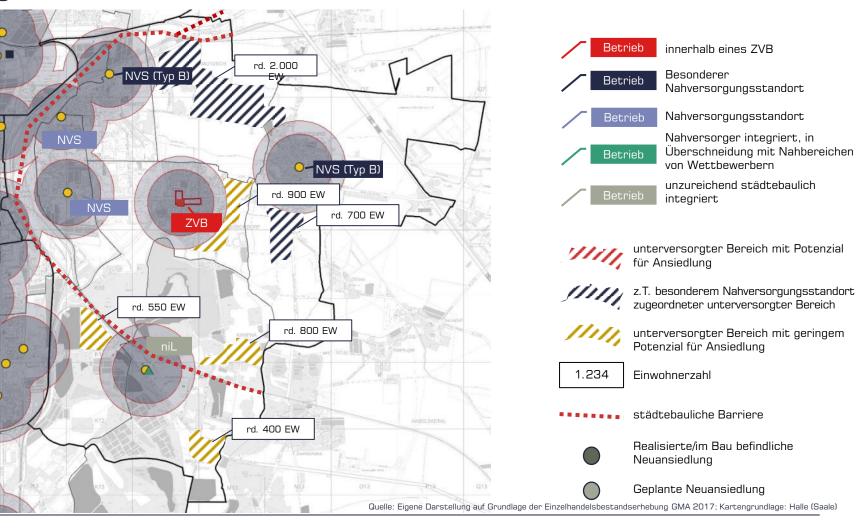
### Standortbewertung Lebensmittelmärkte im Stadtbezirk Ost

Standorte	Siedlungsräumliche Integration	Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung	ÖPNV-Anbindung	Keine mehr als 50% Überschneidung des Nahversorgungsradiu s mit denen anderer Lebensmittelmärkte	Besonderer Beitrag zur räumlichen Nahversorgung (Besonderer NVS Typ A-B)	Fazit
Birkhahnweg (Netto)	000	000	000	000	Тур В	NVS
Delitzscher Straße (Netto)	000	000	000	000	-	NVS
Fritz-Hofmann Straße (Penny)	000	000	000	000	-	NVS
Leipziger Chaussee (Aldi)	000	000	000	000	-	niL
Leipziger Chaussee (Globus)	000	000	000	000		niL
Wiedtkenweg (Netto)	000	000	000	000	Тур В	NVS

### Ost

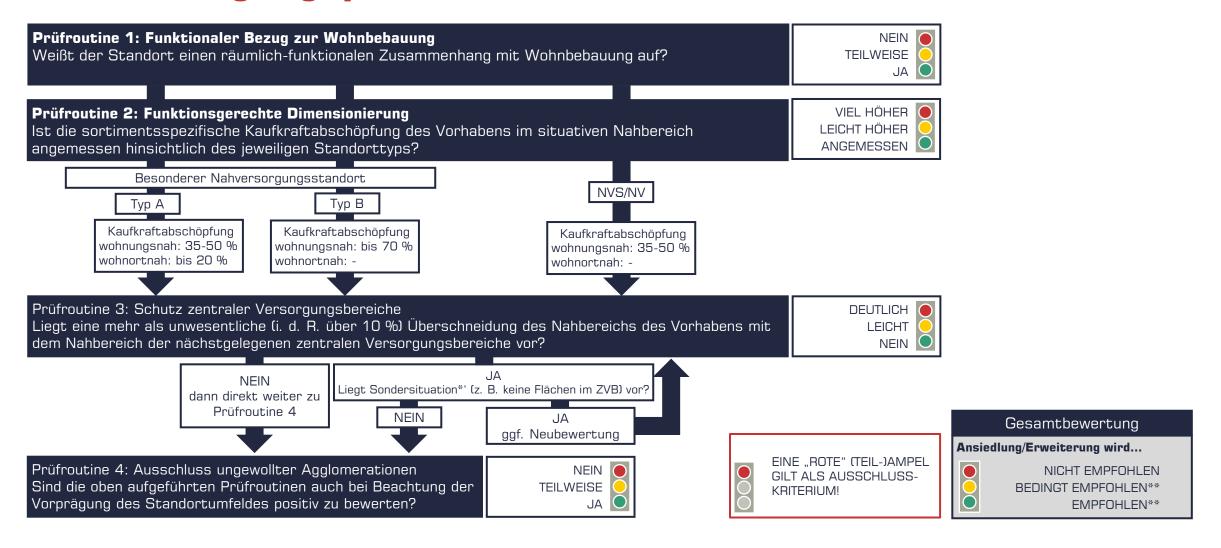
### Räumliche Nahversorgungssituation

# Lebensmittelmärkte 2017 ○ Lebensmitteldiscounter ■ Lebensmittelsupermarkt ■ Großer Lebensmittelsupermarkt ♦ Bio-Supermarkt ▲ SB-Warenhaus Zentraler Versorgungsbereich 500m Radius 700m Radius



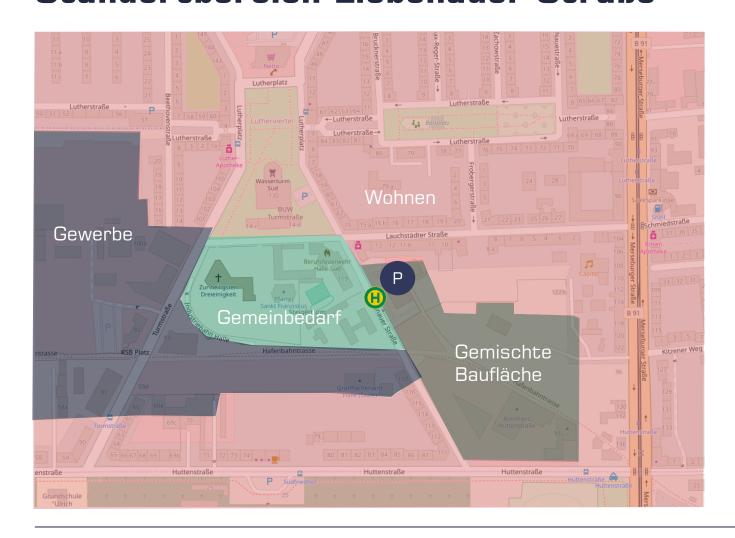
### **STADT+IANDEL**

### Nahversorgungsprüfschema



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* z.B. Vorhabenstandort schmiegt sich an einen zentralen Versorgungsbereich an und das Vorhaben würde das Angebot eines zentralen Versorgungsbereiches ergänzen; \*\* Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

## Prüfschritt 1: Funktionaler Bezug zur Wohnbebauung Standortbereich Liebenauer Straße



- Im Norden, Westen und Osten überwiegend verdichtete
   Wohnbebauung und Flächen für den Gemeinbedarf
- Südwesten und -osten geprägt durch Gewerbeflächen/gemischte Baufläche
- ÖPNV Anschluss direkt an den Standortbereiches westlich angrenzend (Bushaltestelle)
- → Funktionaler Bezug zur weitgehend Wohnbebauung gegeben

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter Odb

## Prüfschritt 2: Funktionsgerechte Dimensionierung Standortbereich Liebenauer Straße

Kategorisierung des Standortes:

#### Nahversorger

Kaufkraftabschöpfung wohnungsnah: 35-50 %

wohnortnah: -

- Prüfung: VKF-Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenter
- Im Umfeld hochverdichtete Wohnbebauung, vergleichsweise dichtes Netz an Lebensmittelmärkten
- Im Naheinzugsgebiet kein weiterer
   Lebensmittelvollsortimenter vorhanden
- → Kaufkraftabschöpfung für Lebensmittelmärkte eher 35 %

### **Vollsortimenter**

### **Einwohnerpotenzial:**

Einwohner (wohnungsnah): 10.130

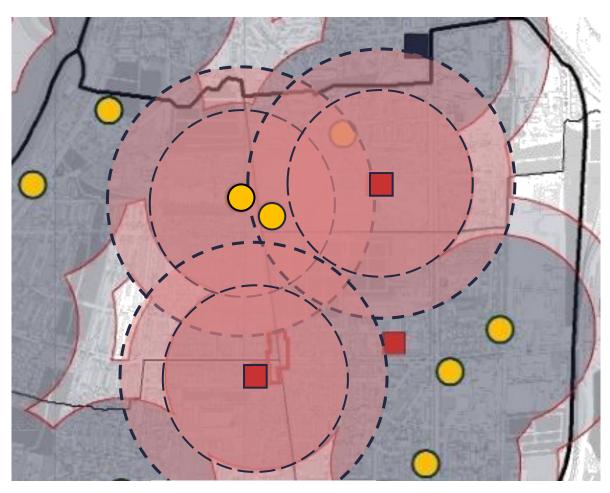
### Kaufkraftabschöpfung:

Kaufkraft NuG je Einwohner: rd. 2.055 Euro

Maximale Abschöpfung wohnungsnah:  $10.130 * 2.055 Euro = 20,8 Mio. Euro \rightarrow 20,8 Mio. Euro * 35 % = 7,3 Mio. Euro$ 

- Ø Flächenproduktivität REWE: rd. 4.000 Euro /m <sup>2</sup>
- → Maximal kongruente VKF (NuG): 1.820 m²
- → Maximal kongruente G-VKF: 2.280 m²

## Prüfschritt 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche Standortbereich Liebenauer Straße



- Im Bereich des 500m Radius etwas mehr als 10 % Überschneidung mit den Nahversorgungsradien des potenziellen Nahversorgungszentrums Beesener Straße, beim 700 m Radius mehr als 10 % Überschneidung
- Keine mehr als 10 % Überschneidung mit den Nahversorgungsradien des Nahversorgungszentrums Vogelweide
- Teile des Überschneidungsgebiet jedoch nicht durch Wohnnutzung geprägt
- Im Nahversorgungszentrum Beesener Straße lediglich Lebensmitteldiscounter verortet
- → Kriterium lediglich eingeschränkt erfüllt, vertiefende Prüfung in einem Verträglichkeitsgutachten, inwieweit mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen des Nahversorgungszentrums zu erwarten sind

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung GMA und Stadt + Handel 2017/2018; Kartengrundlage: Halle (Saale

## Prüfschritt 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen Standortbereich Liebenauer Straße



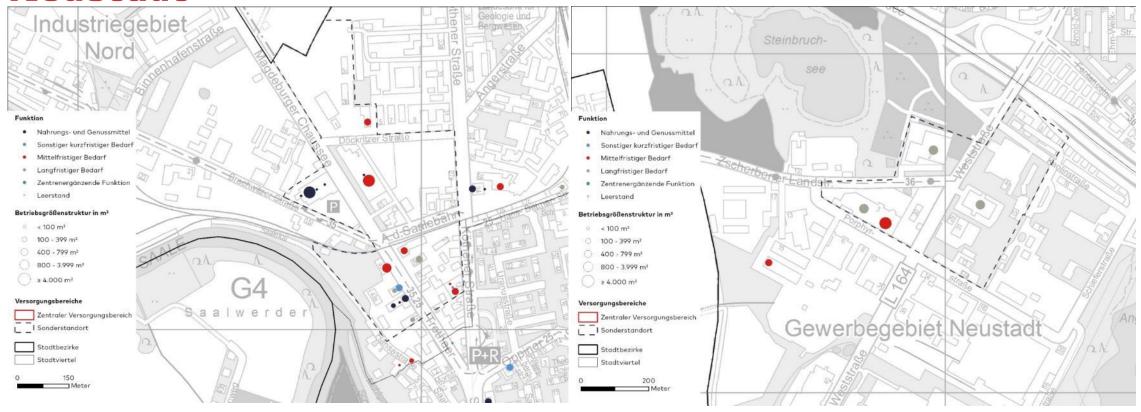
- Supermarkt bereits am Standort ansässig
- mit einer Erweiterung würde keine (ungewollte) Einzelhandelsagglomeration entstehen
- → Kriterium erfüllt

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017 sowie Junker und Kruse 2010; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL

## Gliederung

- 1) Entwicklung der Angebotssituation
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

## Sonderstandort Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße und Neustadt



### **Entwicklungsempfehlung:**

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung GMA und Stadt + Handel 2017/2018; Kartengrundlage: Halle (Saale)

- Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes für den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- Keine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten (insgesamt max. 10% der GVF, einzelsortimentsbezogen ggf. deutlich weniger)

### Sonderstandort Leipziger Chaussee

### **Funktion** Nahrungs- und Genussmittel Sonstiger kurzfristiger Bedarf Mittelfristiger Bedarf Langfristiger Bedarf Zentrenergänzende Funktion Leerstand Betriebsgrößenstruktur in m² $< 100 \text{ m}^2$ 100 - 399 m<sup>2</sup> 400 - 799 m<sup>2</sup> 800 - 3.999 m<sup>2</sup> esseHandelsCentrum ≥ 4.000 m<sup>2</sup> Versorgungsbereiche Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Sonderstandort Stadtbezirke Stadtviertel 200 □Meter Potenzialfläche

### Empfehlung

### Blauer Bereich:

- Positivraum für den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich insbesondere für Anbieter der Warengruppen, die bislang in Halle (Saale) unterrepräsentiert sind (u.a. Möbel, Baumarkt (Teilgebiete))
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten (insgesamt max. 10% der GVF), einzelsortimentsbezogen ggf. deutlich weniger)
- Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung GMA und Stadt + Handel 2017/2018; Kartengrundlage: Halle (Saale)

### Sonderstandort Leipziger Chaussee

### **Funktion** Nahrungs- und Genussmittel Sonstiger kurzfristiger Bedarf Mittelfristiger Bedarf Langfristiger Bedarf Zentrenergänzende Funktion Leerstand Betriebsgrößenstruktur in m² $< 100 \text{ m}^2$ 100 - 399 m<sup>2</sup> 400 - 799 m<sup>2</sup> 800 - 3.999 m<sup>2</sup> ≥ 4.000 m<sup>2</sup> Versorgungsbereiche Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Sonderstandort Stadtbezirke Stadtviertel 200 □Meter Potenzialfläche

### **Empfehlung**

### Roter Bereich:

- Rechtmäßig genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz
- Zulässig: Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung der genehmigten Nutzung
- Kann im Einzelfall auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, sofern sie der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen
- Dabei müssen wesentliche Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Nahversorgung ausgeschlossen werden können.
- Darüber hinaus kein Ausbau von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche nur bei gleichzeitiger Reduktion zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung GMA und Stadt + Handel 2017/2018; Kartengrundlage: Halle (Saale

### Standortbereich Dieselstraße

### **Funktion** Nahrungs- und Genussmittel Sonstiger kurzfristiger Bedarf Mittelfristiger Bedarf Langfristiger Bedarf Zentrenergänzende Funktion Leerstand Betriebsgrößenstruktur in m² $< 100 \text{ m}^2$ 100 - 399 m<sup>2</sup> 400 - 799 m<sup>2</sup> 800 - 3.999 m<sup>2</sup> ≥ 4.000 m<sup>2</sup> Versorgungsbereiche Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Sonderstandort Sport-Stadtbezirke Stadtviertel 200 □Meter

- Angrenzende Nutzungen:
  - Nördlich Heizkraftwerk
  - Östlich Bahntrasse
  - Südlich Kleingartenanlage
  - Westlich überwiegend gewerbliche Nutzung
  - Nordwestlich und südwestlich Wohnbauflächen
- Standort ist nicht in Wohnbebauung eingebettet. Aufgrund dessen keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich.
   Die Lage wird gegenüber dem Bestandsstandort des Globus Verbrauchermarktes als siedlungsstrukturell besser integriert eingeschätzt
- Vorprägung des Standortbereiches durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Zoologischer Bedarf, Angelbedarf, ehemaliger Baumarkt)

## Standortbereich Dieselstraße

# Funktion Nahrungs- und Genussmittel Sonstiger kurzfristiger Bedarf Mittelfristiger Bedarf Langfristiger Bedarf Zentrenergänzende Funktion Leerstand Betriebsgrößenstruktur in m²

#### o < 100 m²

100 - 399 m<sup>2</sup> 400 - 799 m<sup>2</sup> 800 - 3.999 m<sup>2</sup>

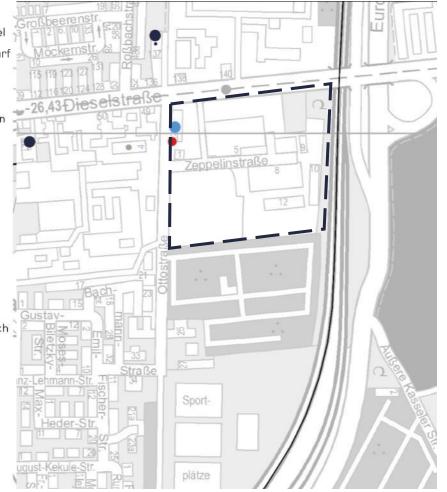
≥ 4.000 m<sup>2</sup>

#### Versorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich
Nebenzentrum
Sonderstandort

Stadtbezirke Stadtviertel

0 200 Meter



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017; Kartengrundlage: Halle (Saale

#### Entwicklungsempfehlungen:

Stärkung und Reaktivierung des Standortbereiches als
 Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Darüber hinaus seitens der Stadt fokussierte zusätzliche Entwicklungsperspektive:

- Aktuell gibt es von Seiten des bisher im HEP ansässigen Globus SB-Warenhauses Bestrebungen sich an den Standortbereich zu verlagern, da der Bestandsstandort sich auf Grund des Geschäftsflächenzuschnitts nur als bedingt zukunftsfähig für den Betrieb darstellt.
- Die Stadt Halle (Saale) ist in diesem Zusammenhang bestrebt langfristig den Verbleib eines großen SB-Warenhauses als typisch oberzentrale Angebotsform zu sichern
- Gemäß einer städtischen Untersuchung sind aktuell im Stadtgebiet keine Flächen vorhanden, die sich als Alternativstandort für eine Ansiedlung/ Verlagerung eines entsprechenden Betriebes eignen und gleichzeitig einen stärkeren räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung aufweisen oder innerhalb eines ZVB liegen

## Standortbereich Dieselstraße

#### **Funktion**

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

#### Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m<sup>2</sup>
- O 100 399 m<sup>2</sup>
- 0 400 799 m<sup>2</sup>
- 800 3.999 m<sup>2</sup>
- ( ) ≥ 4.000 m<sup>2</sup>

#### Versorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich

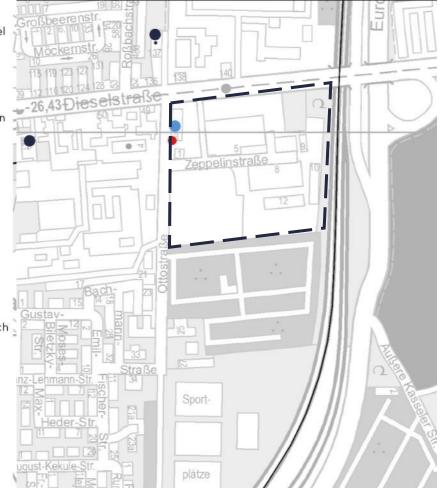
Nebenzentrum

I Sonderstandort

Stadtbezirke

Stadtviertel

0 200 Meter

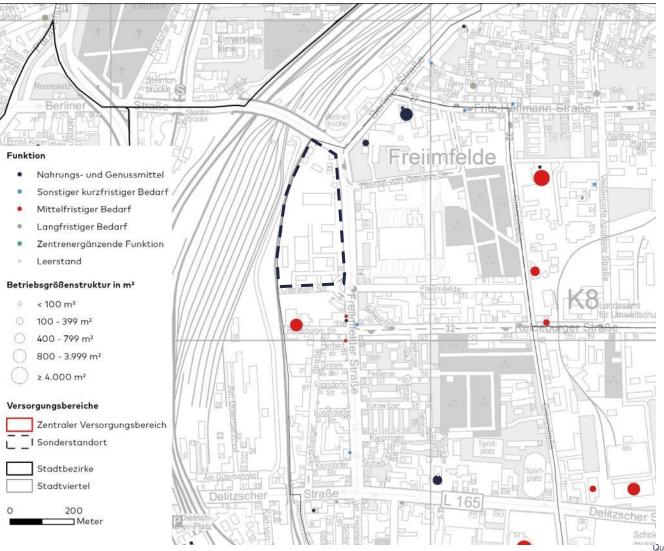


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017; Kartengrundlage: Halle (Saale

#### **Entwicklungsperspektive:**

- Gemäß eines BBE-Gutachtens wären durch eine Verlagerung des SB-Warenhauses Globus an den Standort keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation zu erwarten
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zu dem Planvorhaben ein Abwägungsprozess durchgeführt. Im Ergebnis hatte aus Sicht der Stadt die langfristige Sicherung eines großen SB-Warenhauses Vorrang.
- Der Standort soll auf Grund der beschriebenen städtischen Zielstellung im Einzelhandelskonzeptes als "Sonderstandort SB-Warenhaus" ausgewiesen werden.
- Die Abgrenzung des Sonderstandortes erfolgt anhand einer Übernahme der im FNP-Änderungsverfahren vorgesehenen Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel
- → Kontroverse Diskussion im Arbeitskreis, insbesondere die Citygemeinschaft und die Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen votierten gegen eine entsprechende Verankerung im Einzelhandelskonzept

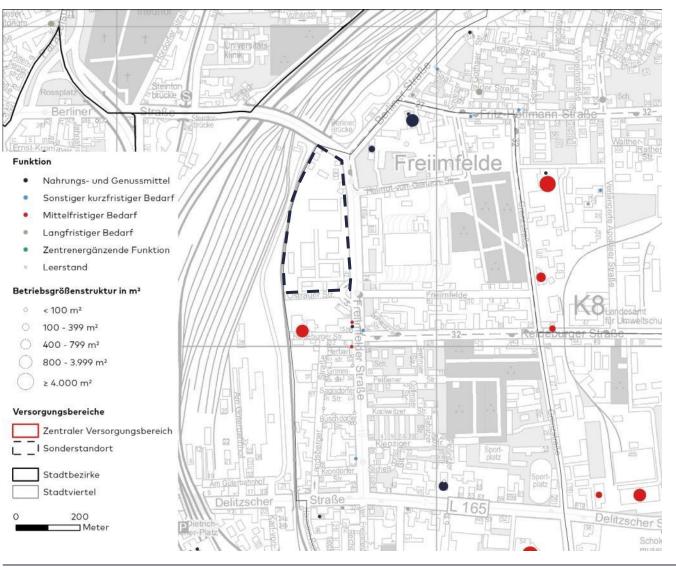
# Standortbereich Alter Schlachthof



- Standortbereich: siedlungsstrukturell integrierte Lage
- Angrenzende Nutzungen:
  - Westlich: Bahntrasse, Barrierewirkung
  - Nördlich: Berliner Brücke, Mischnutzung
  - Östlich: Sonderbaufläche Straßenbahndepot, teilweise Wohnbebauung
  - Südlich: Mischnutzung, Wohnbauflächen
- → Standort weist teilweise Bezüge zur Wohnbebauung auf, ist jedoch nicht in Wohnbebauung eingebettet
- → Auf Grund nicht hinreichenden Einbettung in Wohnbebauung und vergleichsweise geringer Mantelbevölkerung keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/2017; Kartengrundlage: Halle (Saale)

# Standortbereich Alter Schlachthof



#### **Entwicklungsempfehlung:**

- Fokus: Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- ergänzend zur Gebietsversorgung:
   nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, sofern
   mehr als unerhebliche Auswirkungen auf
   zentrale Versorgungsbereiche sowie die
   Nahversorgung ausgeschlossen werden können
- → Erstempfehlung: Ausweisung als Sonderstandort mit Schwerpunkt nicht zentrenrelevanter Einzelhandel
- → Abschließende Einschätzung bei Konkretisierung der Entwicklungsabsichten und Flächenprogramm des Investors

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017; Kartengrundlage: Halle (Saale:

# Gliederung

- 1) Entwicklung der Angebotssituation
- 2) Zentrenkonzept
- 3) Nahversorgungskonzept
- 4) Sonderstandortkonzept
- 5) Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

#### Hallesche Sortimentsliste Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Nahrungs- und Genussmittel pharmazeutische Artikel, Reformwaren Topfpflanzen (Zimmerpflanzen) / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zeitungen / Zeitschriften Zentrenrelevante Sortimente Bastelzubehör, Künstlerartikel Bekleidung Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Bild- und Tonträger Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Bücher Musikinstrumente und Zubehör Büromaschinen Optik, Augenoptik Computer und Zubehör Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank. Sammlerbriefmarken und -münzen Herd. Waschmaschine) Sanitätsbedarf Schuhe Elektrokleingeräte (elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte) Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Geschenkartikel Sportbekleidung Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Telekommunikation und Zubehör Unterhaltungselektronik und Zubehö Haushaltswaren Heimtextilien (Bett-, Haus- und Tischwäsche, Gar-Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer) Nicht zentrenrelevante Sortimente Angler- und Jagdartikel Kamine / Kachelöfen Bauelemente, Baustoffe Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Bettwaren / Matratzen Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Maschinen / Werkzeuge Boote und Zubehör Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Pflanzen / Samen (Beet- und Gartenpflanzen) Eisenwaren / Beschläge Rollläden / Markisen Elektroinstallationsmaterial Sportgroßgeräte

- Sortimente müssen anhand ihrer Art und Beschaffenheit oder ihres Nutzungszweckes klar erkennbar sein
- Zusammenfassung der Sortimente Unterhaltungselektronik und Zubehör sowie Telekommunikation und Zubehör, da Artikel zunehmend beiden Sortimentsgruppen zuzuordnen sind und die Grenzen fließend sind (insh. Zubehör wie Ladekabel etc.)

#### Geschenkartikel

- → Abgrenzbarkeit über Art/Beschaffenheit nicht eindeutig gegeben
- → Zuordnung der unter Geschenkartikel subsumierten Sortimente auf eindeutig abgrenzbare Sortimente
- Ggf. Trennung der Warengruppe in Drogeriewaren sowie Parfümerie- und **Kosmetikartikel** als typisch innenstadtrelevantes Sortiment
  - Drogeriewaren: nahversorgungsrelevant
  - Parfümerie und Kosmetikartikel: zentrenrelevant
- Darüber hinaus Votum des Arbeitskreises: Fahrräder und technisches Zubehör als zentrenrelevant einzustufen

Fahrräder und technisches Zubehör

Gartenartikel und -geräte

Sanitärartikel

Teppiche (Einzelware)

Zoologische Artikel, lebende Tiere

# Ergebnisse der Diskussion im Arbeitskreis

#### Sortimentsliste - Fahrräder und Zubehör

- Gemäß Einzelhandelsbestandsdaten befinden sich 20% der Verkaufsfläche des Sortiments in zentralen Versorgungsbereichen, rd. 80% sind außerhalb der Zentren verortet (inkl. Randsortimente).
- Somit: Gezielte Steuerung entsprechender Anbieter in die zentrale Versorgungsbereiche, Schutz der dortigen Betriebe vor mehr als unerheblichen Auswirkungen bspw. infolge von Ansiedlungen/ Verkaufsflächenerweiterungen außerhalb der Zentren.
- Bestehende Märkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz.
- Neuansiedlungen von Fahrradfachmärkten oder eine Verkaufsflächenerweiterung bspw. des bestehenden Anbieters Fahrrad XXL Emporon außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wären bei einer entsprechenden Einstufung des Sortiments nicht mehr kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts.
- Auch das Fahrrad-Randsortiment bspw. von Baumärkten würde bei einer entsprechenden Einstufung unter die max. 10% zentrenrelevantes Randsortiment-Regelung fallen, wodurch entsprechende Anbieter weniger
   Verkaufsfläche mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten realisieren dürften.

#### Leitsatz I

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln:

- Uneingeschränkt im Hauptzentrum Altstadt zur Versorgung der Stadt Halle (Saale) und dem Umland (oberzentrale Versorgungsfunktion), prioritär im Bereich der Hauptlage, sofern hier keine Ansiedlungsmöglichkeiten nachrangig im Bereich der Nebenlagen/funktionaler Ergänzungsbereich.<sup>1</sup>
- In den Stadtteilzentren zur Versorgung der jeweiligen Stadtbezirke sowie angrenzender Bereiche eine mit dem Hauptzentrum abgestimmte Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels (i.d.R. bis zu 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche konzeptkonform)²
- In den Nahversorgungszentren zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes abgestimmte Entwicklung mit den höherstufigen Zentren (i.d.R. bis zu 800 m² konzeptkonform)
- Bei an zentralen Versorgungsbereichen anschmiegenden Bereichen: Prüfung inwieweit eine Aufnahme in einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich sinnvoll ist.
- In den weiteren städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise zur Versorgung des unmittelbaren Nahbereiches (i.d.R. Verkaufsflächen unter 200 m²)<sup>2</sup>
- Restriktiver Umgang in städtebaulich nicht integrierten Lagen, Ausnahme: Handwerkerprivileg (vgl. Leitsatz IV),
   Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, sofern Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten durch nicht zentrenrelevante Verkaufsfläche ersetzt wird.
  - 1) Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen,
  - 2) die 1.500 m² bzw. 200 m² VKF-Schwellenwerte definieren keinen Anlagetypus gem. BauNVO, sondern stellt einen planerischen Anhaltswert dar.

#### Problematik: Hallescher Laden

- Bisher im Einzelhandelskonzept verankert: Anlagetypus Hallescher Laden
- Zweck: Steuerung des Einzelhandels unterhalb der Großflächigkeitsschwelle
- Steuerung ist lediglich für festsetzungsfähige Betriebs- und Anlagetypen möglich, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt (bspw. Lebensmittelmarkt, Schuhgeschäft, Blumenladen, Kiosk)
- Eine Verkaufsflächengröße alleine bestimmt keine festsetzungsfähige Nutzungsart
- Hallescher Laden gem. EHK 2013: "Hallesche Besonderheit", die "in der spezifisch bestehenden Form nicht bundesweit zu finden ist" mit den Merkmalen:
  - Fachgeschäft in integrierten Lagen bzw. Wohn- und Mischgebieten, auch Gemengelagen mit stark eingegrenztem Sortiment des kurzfristigen Bedarfs für die Bevölkerung wie Bäcker, Fleischer, Milchprodukte;
  - Klein- und Familienunternehmen mit wenigen Arbeitsplätzen bei einer max. Verkaufsfläche von 200 m², oft wesentlich kleiner
  - Erdgeschossnutzungen in Mehrfamilienhäusern zur Belebung der Straßenräume an hoch frequentierten Straßen mit attraktiver Aufenthaltsqualität für Fußgänger
  - In Nebenstraßen traditionell an Eckgebäuden im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern, oft kleiner als 200 m² bzw. in der Größe der darüber liegenden Wohnung

#### Problematik: Hallescher Laden

- Fragwürdig inwieweit es sich bei dem beschrieben Halleschen Laden um eine Hallesche Besonderheit und um einen festsetzungsfähigen Anlagetypus handelt
- Die grundsätzliche Methodik zur Herleitung entspricht weitgehend der des "Leipziger Ladens" sowie des "Magdeburger Ladens", Rechtsprechung ist sich uneins, wie diese zu beurteilen sind
- Herleitung anhand der vorliegenden Bestandsdaten der GMA nicht möglich, da notwendige Parameter nicht erhoben wurden (bspw. Lagedifferenzierung, Gebäudetypus etc.)
- Rechtlich unproblematisch: Steuerung nach der Großflächigkeitsschwelle
- Alternativ: Vom BVerwG bestätigter Anlagetypus "Convenience-Store"/Nachbarschaftsladen nach Katalog E des IfH Köln:

"Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Teilweise können eine Tankstelle und Dienstleistungsangebote (z. B. Schnellrestaurant, Reinigung) angeschlossen sein. [...] In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftsläden kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsnahem, frequenzintensivem Standort. "

Gem. BVerwG als betriebstypisch angesehene Gesamtverkaufsfläche: maximal 400 m<sup>2</sup>

#### Leitsatz II

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem\* Hauptsortiment sind primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Dabei gilt:

- Prioritäre Ansiedlung an zentralen Versorgungsbereichen, Orientierung der Verkaufsflächen an der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Lagen: Prüfung des Standortes hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion (Kriterien für besondere Nahversorgungsstandorte, Nahversorgungsstandorte, sonstige integrierte Nahversorger). Die konzeptkonforme Verkaufsflächendimensionierung leitet sich aus dem Nahversorgungsprüfschema ab. Bei direkt an zentralen Versorgungsbereichen anschmiegenden Bereichen Prüfung inwieweit eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich städtebaulich sinnvoll ist.
- Zur Dieselstr. siehe Ausführungen SO SB-Warenhaus
- Nicht integrierte Lagen: LEP-konformer Umgang mit Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.
  - Ausnahmen: Nachbarschaftsläden/Convience-Store zur Versorgung für die dort lebenden und arbeitenden Menschen sowie Handwerkerprivileg (siehe Leitsatz IV)

#### Leitsatz III

Sondergebietspflichtiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem\* Hauptsortiment sollte prioritär an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Eine Ansiedlung von Einzelhandel in neuausgewiesenen und nicht durch Einzelhandel überprägten Gewerbegebieten ist auszuschließen.

- Die Verkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens zu begrenzen - eine weitere Begrenzung der Randsortimente ist im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben zu treffen
- Randsortimente treten dabei lediglich zum Hauptsortiment hinzu und ergänzen dieses durch solche Waren, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortiments aufweisen (sachliche Zuordnung zum Hauptsortiment).

# uelle: Darstellung Stadt + Har

# Ansiedlungsleitsätze

#### Leitsatz IV

Ausnahmsweise auch in nicht integrierten Standorten zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben "Handwerkerprivileg"

#### **Voraussetzungen:**

- räumliche Zuordnung, flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet zum Hauptbetrieb
- bis max. 800 m<sup>2</sup> VKF
- Bei einer Feinsteuerung der Sortimente: Obergrenzen orientieren sich an der Innenstadtstruktur

# Neue Wege. Klare Pläne.

# STADTHANDEL

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

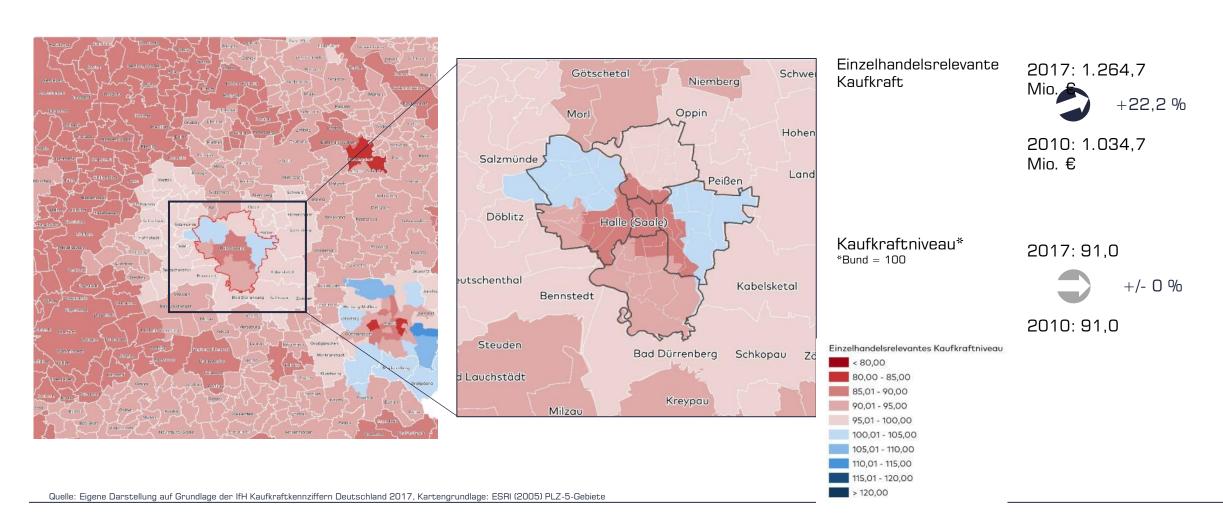
info@stadt-handel.de www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen Partnerschaftsregisternummer PR 3496 Hauptsitz Dortmund Standort Dortmund Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund Fon +49 231 86 26 890 Fax +49 231 86 26 891 Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96
49
Fax +49 40 53 30 96
47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22
62
Fax +49 721 14 51 22
63

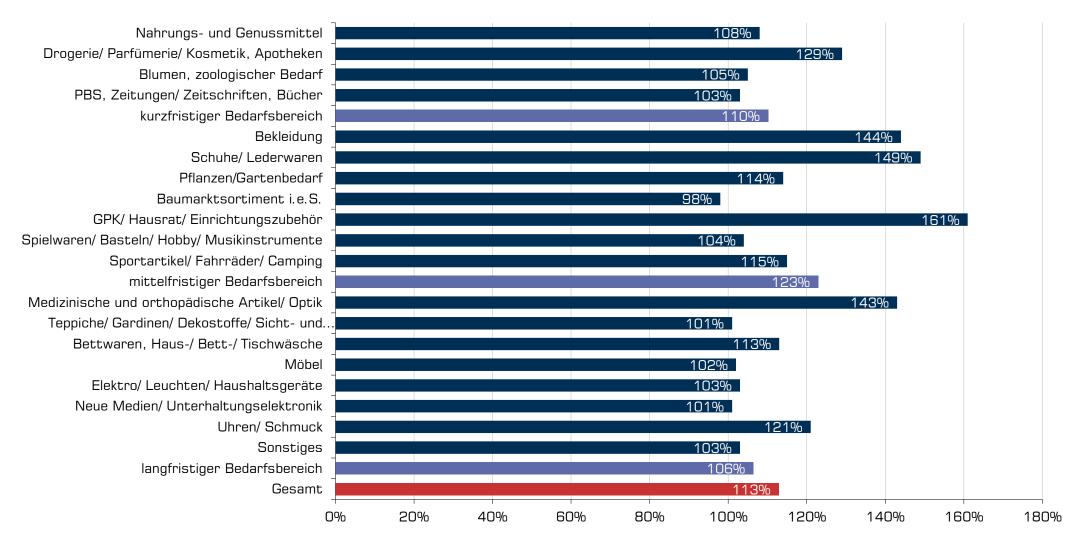
Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39
42
Fax +49 341 92 72 39
43

# Nachfragesituation



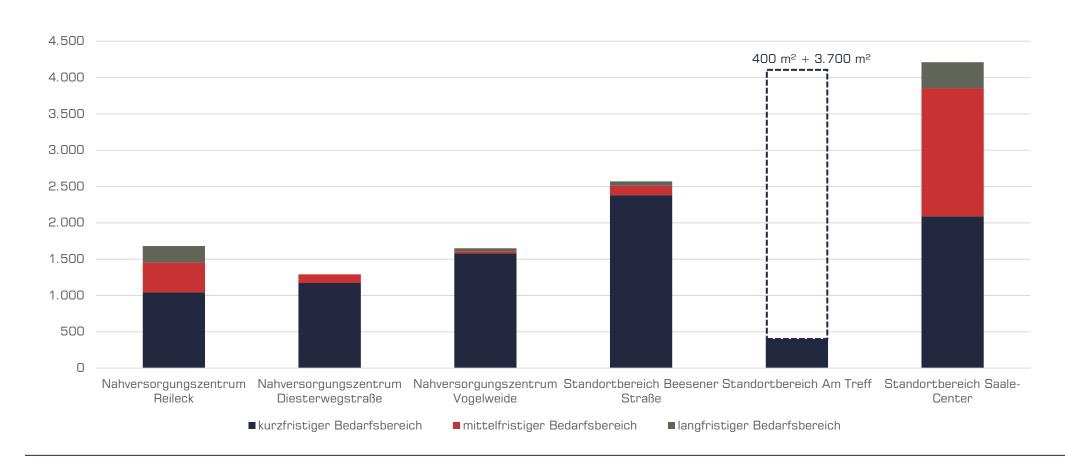
#### **STADT+IANDEL**

## Zentralitäten für die Stadt Halle (Saale)\*



Quelle: Eigene Berechnungen, inkl. Genehmigte Planvorhaben

# Verkaufsflächenausstattung der potenziellen Nahversorgungszentren in den verdichteten Stadtgebieten



# Ergebnisse der Diskussion im Arbeitskreis

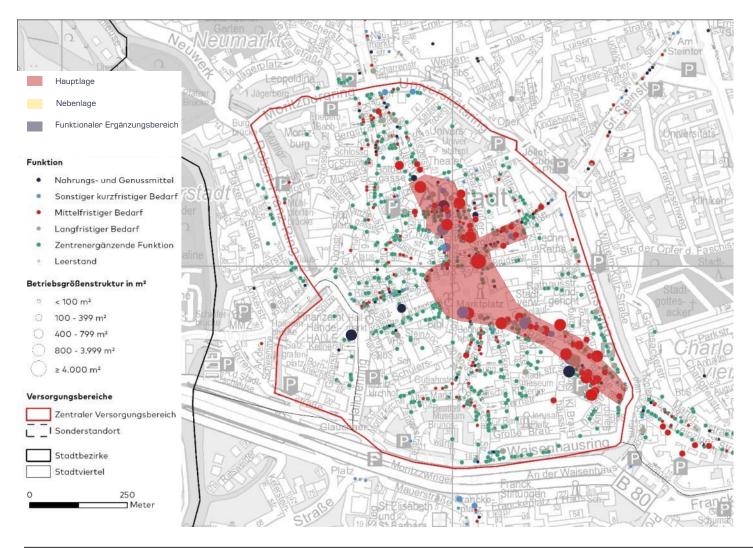
#### **Sortimentsliste**

- Von Seiten der Mitglieder des Arbeitskreises wurde der Wunsch geäußert, das Sortiment Fahrräder und Zubehör als zentrenrelevant einzustufen
- Gemäß Einzelhandelsbestandsdaten befinden sich 20% der Verkaufsfläche des Sortiments in zentralen Versorgungsbereichen, rd. 80% sind außerhalb der Zentren verortet (inkl. Randsortimente).
- Mit einer Einstufung des Sortiments als zentrenrelevant (abweichend zur bestehenden Sortimentsliste) würden Neuansiedlungen mit dem Hauptsortiment Fahrräder und Zubehör gezielt in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt, die bestehenden Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen würden vor mehr als unerheblichen Auswirkungen bspw. infolge von Ansiedlungen/Verkaufsflächenerweiterungen außerhalb der Zentren geschützt.
- Bestehende Märkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Neuansiedlungen von Fahrradfachmärkten oder eine Verkaufsflächenerweiterung bspw. des bestehenden Anbieters Fahrrad XXL Emporon außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wären bei einer entsprechenden Einstufung des Sortiments nicht mehr kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts.
- Auch das Fahrrad-Randsortiment bspw. von Baumärkten würde bei einer entsprechenden Einstufung unter die max.
   10% zentrenrelevantes Randsortiment-Regelung fallen, wodurch entsprechende Anbieter weniger Verkaufsfläche mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten realisieren dürften.

# Ergebnisse der Diskussion im Arbeitskreis

#### Standortbereich Dieselstraße

- Der konzeptionelle Umgang mit dem Standort Dieselstraße wurde im Arbeitskreis kontrovers diskutiert.
- Auf Grund des politischen Beschlusses zum Änderungsverfahren des FNP, Ifd. Nr. 30 "Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" und zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 "Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" ist für den Standortbereich im Entwurf eine Ausweisung als "Sonderstandort SB-Warenhaus" vorgesehen
- Insbesondere Herr Feigl von der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen sowie Herr Weber von der Citygemeinschaft Halle e.V. plädieren dafür im Einzelhandelskonzept eine entsprechende Ausweisung nicht vorzunehmen.



#### Lagedifferenzierung:

 Auf Grundlage der Bestandssituation sowie der Zielperspektive

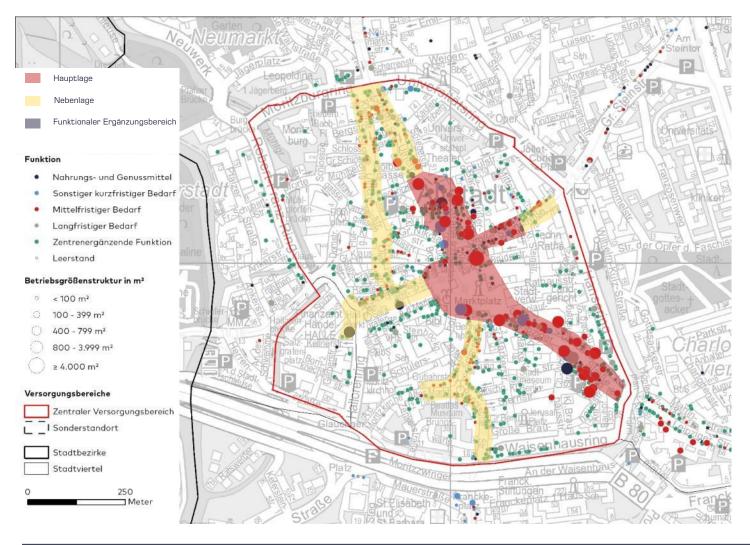
#### Hauptlage:

- Am stärksten frequentierte Lage (lt. gif: Passantenfrequenzen liegen über 75% des Spitzenwertes des betreffenden Bezugsraums)
- Verortung der Magnetbetriebe
- Hoher Filialisierungsgrad

#### Zielperspektive:

- Positivraum insb. für Filialisten,
   Magnetbetriebe und frequenzabhängige
   Betriebe
- Erhaltung und Sicherung der Einzelhandelsdichte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017; Kartenarundlage: Halle (Saale); Fotos Stadt+Handel



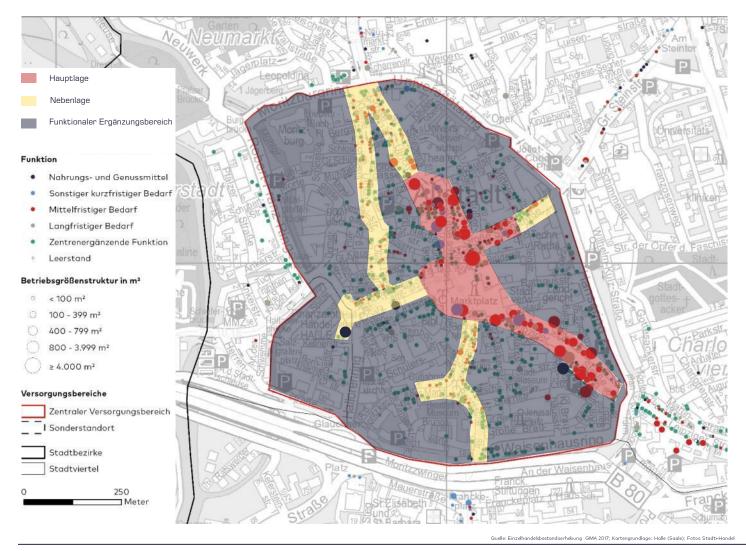
#### Nebenlagen:

- Deutlich schwächer frequentierte Lage (lt. gif: Passantenfrequenzen liegen zwischen 50-75% des Spitzenwertes des betreffenden Bezugsraums)
- Einzelhandelsfunktion prägend, jedoch deutlich geringere Dichte
- Fachgeschäfte als prägender Betriebstypus, geringerer Filialisierungsgrad
- Höherer Anteil an zentrenergänzenden Funktionen

#### Zielperspektive:

- Positivraum insb. für Fachgeschäfte, mit der Hauptlage abgestimmte Entwicklung von größerflächigen Einzelhandelsbetrieben
- Ergänzung des Angebotes der Hauptlage
- Stärkung und Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung aus Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen
- Gastronomiemeile Kleine Ulrichstraße, aktive als Restaurant-/Kneipenmeile

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017; Kartenarundlage: Halle (Saale); Fotos Stadt+Handel

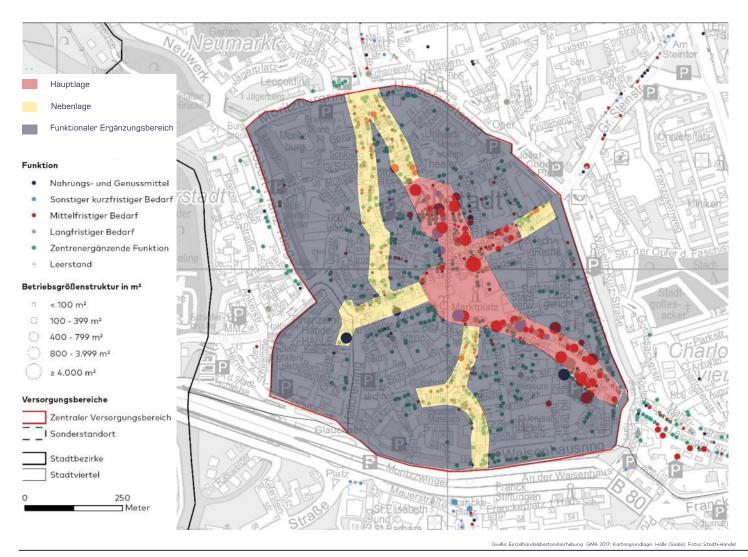


Funktionaler Ergänzungsbereich:

- Vergleichsweise geringe Passantenfrequenz
- Nutzungen abseits des Einzelhandels prägend (bspw. zentrenerg. Funktionen, Wohnen)
- Fachgeschäfte als Streubesatz, geringe Einzelhandelsdichte

#### Zielperspektive:

- Positivraum insb. für Fachgeschäfte, nur ausnahmsweise Ansiedlung von größerflächigen Einzelhandelsbetrieben, sofern in Haupt- und Nebenlagen keine Ansiedlungsmöglichkeiten, abgestimmte Entwicklung
- Positivraum für zentrenergänzende Funktionen, insb. mit örtlichem oder überörtlichem Einzugsgebiet
- Spezialisierung/aktive Vermarktung von Teillagen (Inhaber, Stadtmarketing...), bspw.
  - Gastronomie (bspw. Sternstraße)
  - Bereich um den Universitätsplatz: Aktive Vermarktung als Quartier für Bildung und Kultur



Funktionaler Ergänzungsbereich:

- Vergleichsweise geringe Passantenfrequenz
- Nutzungen abseits des Einzelhandels prägend (bspw. zentrenerg. Funktionen, Wohnen)
- Fachgeschäfte als Streubesatz, geringe Einzelhandelsdichte

#### Zielperspektive:

- Positivraum insb. für Fachgeschäfte, nur ausnahmsweise Ansiedlung von größerflächigen Einzelhandelsbetrieben, sofern in Haupt- und Nebenlagen keine Ansiedlungsmöglichkeiten, abgestimmte Entwicklung
- Positivraum für zentrenergänzende Funktionen, insb. mit örtlichem oder überörtlichem Einzugsgebiet
- Spezialisierung/aktive Vermarktung von Teillagen (Inhaber, Stadtmarketing...), bspw.
  - Gastronomie (bspw. Sternstraße)
  - Bereich um den Universitätsplatz: Aktive Vermarktung als Quartier für Bildung und Kultur

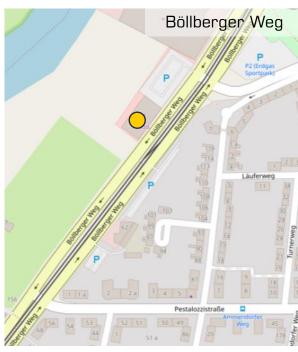
# Fallbeispiel Prüfroutine 1: Räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Wohnbebauung



Städtebaulich integrierte Lage



Städtebaulich nicht integrierte Lage

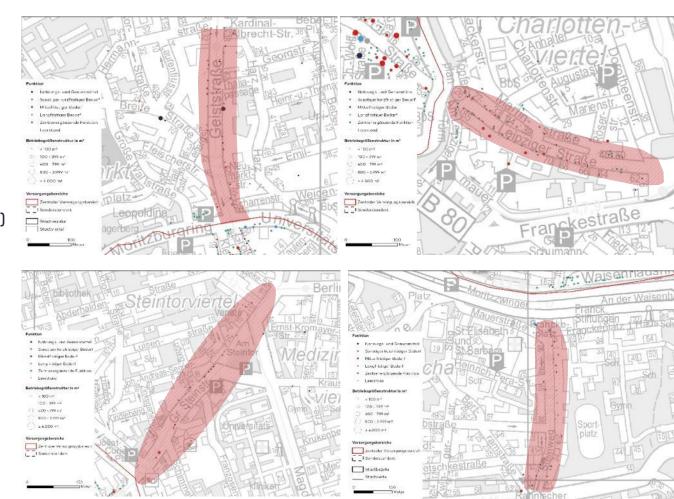


Grenzfall

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

# Ergänzungsbereiche zum Hauptzentrum

- Insbesondere der Bereich Obere Leipziger Straße/ Riebeckplatz hat dabei als Verbindungsachse zum Hauptbahnhof eine herausgehobene Bedeutung (Stadteingangsbereich)
- Zielstellung sollte hier insbesondere auf eine weitere städtebauliche Entwicklung und Aufwertung liegen (entsprechend dem integrierten Stadtentwicklungskonzept)
- Fokus: Zentrenergänzende Funktionen und Wohnen, nachgelagert Einzelhandel, um eine Verschiebung des Geschäftsbesatzes innerhalb des Altstadtbereiches zu vermeiden.



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017; Kartengrundlage: Halle (Saale)

# Entwicklungsziele Hauptzentrum Altstadt lt. EHK 2013

#### 1. Ziel:

Das Hauptzentrum Altstadt hat höchste Priorität innerhalb der halleschen Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen

- Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten
   Versorgungsstruktur mit der Altstadt
- Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Altstadt
- Sicherung und Entwicklung der räumlichen Dichte und Vielfalt
- Beibehaltung des
   Marktplatzes als
   Scharnierbereich zwischen den einzelnen Teillagen

#### 2. Ziel:

Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf das Hauptzentrum Altstadt

- Herausgehobene Stellung des Stadtzentrums
- Oberste Prioriät: Sicherung und Stärkung der halleschen Altstadt
- Konzentration der städtebaulichen und infrastrukturellen Investitionen auf das Hauptzentrum
- Abbau von quantitativen und qualitativen Defiziten

#### 3. Ziel:

Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes

4. Ziel:

Verbesserung der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der Erreichbarkeit der Altstadt

- Attraktivität des
  Hauptzentrums wird
  insbesondere durch die
  Quantität sowie durch die
  Qualität des Einzelhandels
  bestimmt.
- Zentrale Bedeutung des Hauptzentrums nicht nur im Einzelhandel, sondern auch für alle weiteren innerstädtischen Funktionen (Kultur, Verwaltung, Gastronomie)
- Profilierung von
   Stadtquartieren (bspw.
   Mainstream Einkauf,
   Gastromeilen...)

- Erreichbarkeit als wichtige Komponente zur Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt
- Aspekt der verkehrlichen Erreichbarkeit wurde in der Haushaltsbefragung negativ bewertet
- Optimierung der Verkehrslenkung und der Leitsysteme

#### **STADTHANDEL**

# Entwicklungsziele Hauptzentrum Altstadt

- Entwicklungszielstellungen für das Hauptzentrum Altstadt können beibehalten werden
- Die Entwicklung des Einzelhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte somit weiterhin auf das Hauptzentrum fokussiert werden
- Ziel ist es, trotz des zunehmenden Konkurrenzdrucks durch den überörtlichen Einzelhandel (bspw.
  Leipziger Innenstadt, Nova Eventis) sowie durch den Online-Handel die positive Entwicklung des
  Einzelhandels zu verstetigen, hierbei sollen insbesondere die Chancen der zunehmenden Urbanisierung
  genutzt werden
- Im Vordergrund steht dabei die Gestaltung der Innenstadt als Freizeitort, entscheidende Parameter: Eine attraktive bauliche historische Gestaltung, das Ambiente/Flair, die Vielfalt und das Angebot der Geschäfte sowie eine attraktive Verknüpfung zwischen Einzelhandel – Freizeitangeboten – Gastronomie – Dienstleistungen
- In Kombination: Attraktiver Online-Auftritt der Innenstadt, der auf die aktuellen Bedürfnisse der Kunden zugeschnitten ist (bspw. Bewertung von Geschäften, Warenverfügbarkeit (Fallbsp. Locafox) etc.).
- Offensive Entwicklung und Vermarktung einzelner Quartiere/Innenstadtbereiche (bspw. Gastromeile)

# Prüfschritt 2: Funktionsgerechte Dimensionierung

Standortbereich Liebenauer Straße



## Standortbereich Dieselstraße

#### **Funktion** Nahrungs- und Genussmittel Kurzfristiger Bedarf Mittelfristiger Bedarf Lanafristiger Bedarf Zentrenergänzende Funktion Leerstand Betriebsgrößenstruktur in m² $< 100 \text{ m}^2$ 100 - 399 m<sup>2</sup> 400 - 799 m<sup>2</sup> 800 - 3.999 m<sup>2</sup> ≥ 4.000 m<sup>2</sup> Versorgungsbereiche Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Sonderstandort Sport-Stadtbezirke Stadtviertel 200 □Meter

Die städtische Zielstellung einer Ansiedlung des Globus Marktes am Planstandort aufgreifend wären folgende Konsequenzen abzuwägen und darauf aufbauend ein konzeptionelle Rahmen zu beschließen:

Es erfolgt ein politischer Beschluss, dass die **Sicherung des SB-Warenhauses in Halle** mit den Zielstellungen einer zentren- und nahversorgungsorientierten Entwicklung abgewogen wurden und hier das Ziel der Sicherung des SB-Warenhauses Vorrang hat

Es wird planerisch anerkannt, dass eine **Bündelung von NuG-Umsatz** am Planstandort die Entwicklungsmöglichkeiten der zentrenorientierten und wohnungsnahen Versorgung in Halle mindestens einschränkt (bereits hohe VKF-Ausstattung im Bereich NuG).

Es wird planerisch anerkannt, dass am Planstandort – abweichend von den sonstigen Zielen der Zentren- und Standortentwicklung – ein **größerer Anteil zentrenrelevanter Sortimente** angeboten werden kann und dadurch die Zentrenentwicklung in Halle mindestens eingeschränkt wird.

Es wird planerisch anerkannt, dass der Planstandort – abweichend von den sonstigen Zielen der Zentren- und Standortentwicklung – trotz der **mikroräumlich nicht gegebenen Einbettung in Zentrenstrukturen und Wohnsiedlungsbereiche** mit einem SB-Warenhaus belegt werden kann. (Ausweisung des Standortes als Sonderstandort SB-Warenhaus)

Es handelt sich gem. städtischer Prüfung tatsächlich um den einzigen in Frage kommenden Alternativstandort. Nur so wäre ein Präzedenzfall zu vermeiden und die landesplanerische Integrationsfrage möglicherweise zu lösen.

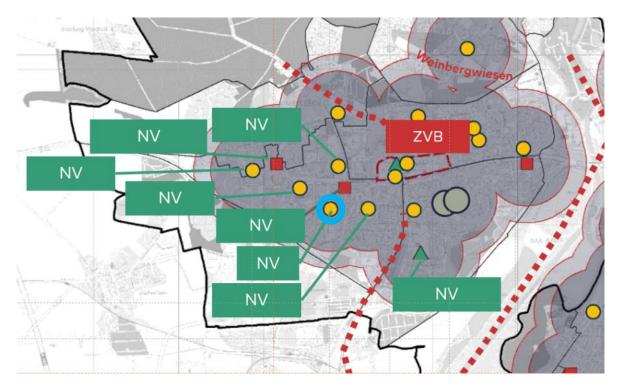
durch eine Ansiedlung müssen mehr als unerhebliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung ausgeschlossen werden können

Mit dem beschriebenen städtebaulichen Umgang bleiben landesplanerische Fragestellungen möglicherweise dennoch offen. (Beeinträchtigungsverbot/ Integrationsgebot)

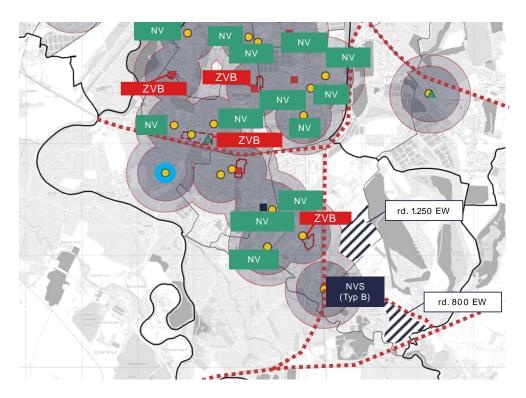
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/2017; Kartengrundlage: Halle (Saale

#### **STADT+IANDEL**

# Fallbeispiel Prüfroutine 2: Funktionsgerechte Dimensionierung



- hoch verdichtete Siedlungslage (Plattenbausiedlung)
- ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (hohe Dichte an Nahversorgungsbetrieben)
- starke Überschneidung der Nahbereiche
- → Kaufkraftabschöpfung i. d. R. eher rd. 35 %



- Aufgelockerte Einfamilienhausbebauung
- Barrierewirkung nach Norden durch Bahntrasse
- Geringfügige Überschneidung der Nahbereiche
- → Kaufkraftabschöpfung i. d. R. eher rd. 50 %

# Ost

# Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
Absatzwirtschaftliches Potenzial				
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	15.751 (Entwicklung bis 2023: rd. 0 %)			
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	15.980 m²		2.420 m²	
Verkaufsfläche je Einwohner	1,00 m²		0,15 m²	
Verkaufsfläche nach Lagebereich	9 % ZV	B 91 % sonstige Lage	29 % Z\	/B 71 % sonstige Lage
Betriebstypenmix	1x 1x 5x	Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus Lebensmittelsupermarkt Lebensmitteldiscounter	4x	Drogeriefachmarkt
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	74 % 26 %	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter	48 % 52 %	Drogeriefachmarkt Sonstige Einzelhandelsbetriebe
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebstyp*	0,81 m² 0,24 m²	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter	0,12 m²	Drogeriefachmärkte
Quantitative Nahversorgungssituation		000		000
Qualitative Nahversorgungssituation				

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/2017; \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche.

## Ost

### Entwicklungsziele und Empfehlungen

- Durch Globus SB-Warenhaus quantitativ sehr hohe Verkaufsflächenausstattung und hoher Verkaufsflächenanteil der vollsortimentierten Lebensmittelmärkte,
- signifikanter Verkaufsflächenschwerpunkt am HEP als nicht integrierter Standort
- Insbesondere in abgesetzten Ortsteilen ist räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal einzustufen, hier jedoch kein ausreichendes Potenzial für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten
- Lebensmittelmärkte weisen einen Einzugsbereich auf, der deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus geht

#### Empfehlungen:

- Sicherung der Lebensmittelmärkte an städtebaulich integrierten Lagen durch bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen und Schutz vor mehr als unerheblichen Auswirklungen bspw. durch Ansiedlung/Verkausflächenerweiterungen an nicht integrierten Standorten
- Wenn möglich: Optimierung der räumlichen Nahversorgungsituation

#### Hallesche Sortimentsliste

#### Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Back- und Fleischwaren

Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel

Getränke

Nahrungs- und Genussmittel

pharmazeutische Artikel, Reformwaren

Schnittblumen

Topfpflanzen (Zimmerpflanzen) / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)

Zeitungen / Zeitschriften

#### Zentrenrelevante Sortimente

Bastelzubehör, Künstlerartikel

Bekleidung

Bild- und Tonträger

Bücher

Büromaschinen Computer und Zubehör

Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank,

Herd, Waschmaschine)

Elektrokleingeräte (elektrische Küchen- und Haus-

haltsgeräte)

Foto

Geschenkartikel

Glas / Porzellan / Keramik

Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware /

Wolle

Haushaltswaren

Heimtextilien (Bett-, Haus- und Tischwäsche, Gar-

dinen)

Hörgeräte

Kinderwagen

Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen

Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

Musikinstrumente und Zubehör

Optik, Augenoptik

Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

Sammlerbriefmarken und -münzen

Sanitätsbedarf

Schuhe

Spielwaren

Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)

Sportbekleidung

Sportschuhe

Telekommunikation und Zubehör

Uhren / Schmuck

Unterhaltungselektronik und Zubehör

Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzen-

ständer)

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente

Angler- und Jagdartikel Bauelemente, Baustoffe Bettwaren / Matratzen

Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)

Boote und Zubehör

Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)

Eisenwaren / Beschläge Elektroinstallationsmaterial

Erotikartikel

Fahrräder und technisches Zubehör

Farben / Lacke

Gartenartikel und -geräte

Kamine / Kachelöfen

Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

Maschinen / Werkzeuge

Pflanzen / Samen (Beet- und Gartenpflanzen)

Rollläden / Markisen Sportgroßgeräte Sanitärartikel

Tapeten

Teppiche (Einzelware)

Zoologische Artikel, lebende Tiere

- Prüfschritte
  - Widerspruchsfreiheit
  - Vollständigkeit
  - Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit
  - Einordnung der Sortimente

Quelle: Einzelhandelskonzept Halle (Saale) 2013

83

### 1. Prüfschritt: Widerspruchsfreiheit



Keine Widersprüche feststellbar



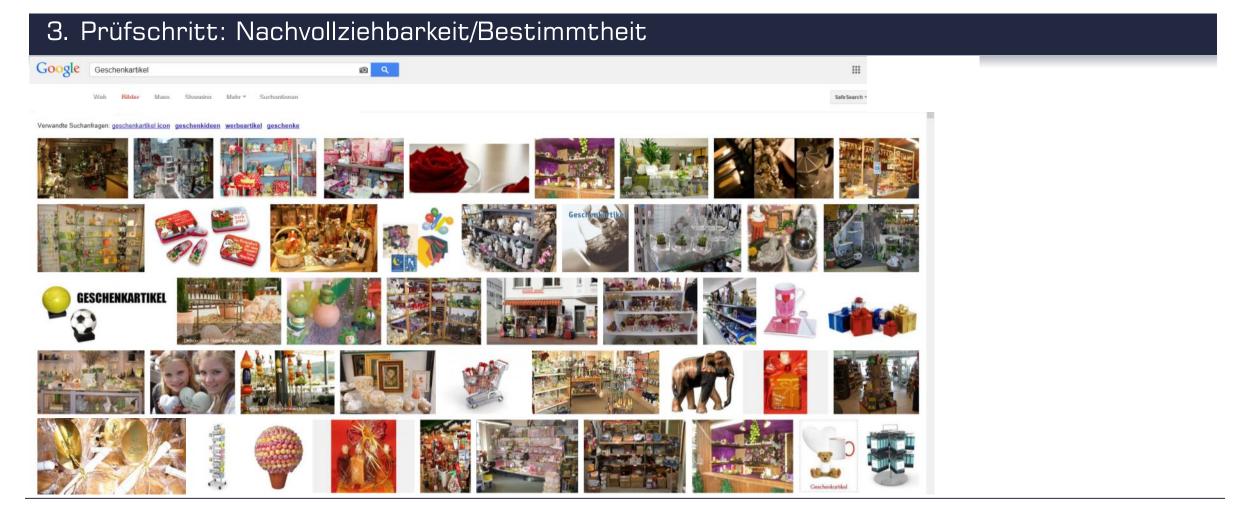
#### 2. Prüfschritt: Vollständigkeit

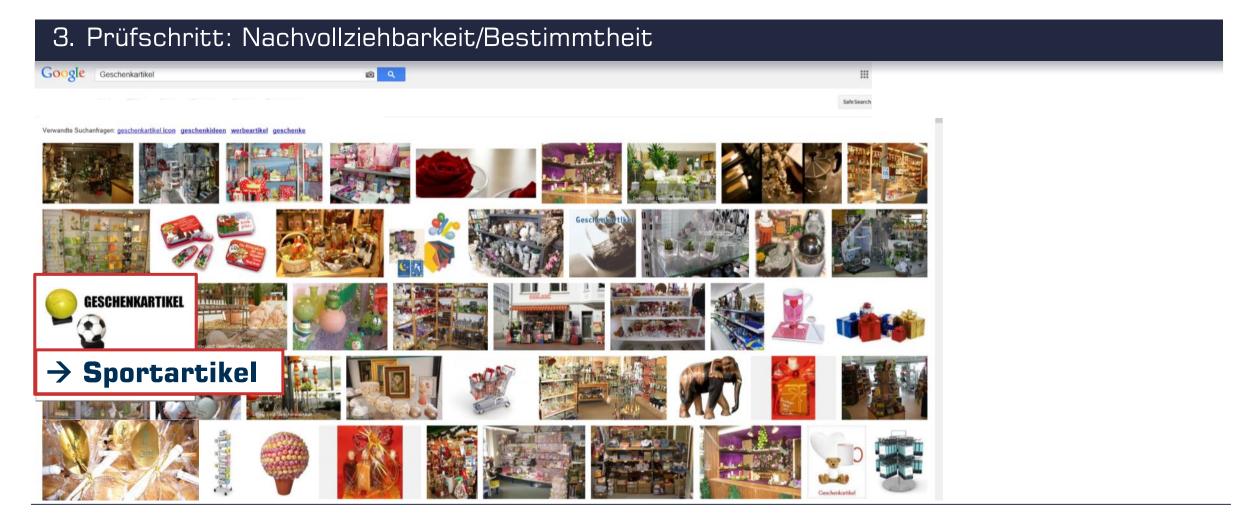
#### Hallesche Sortimentsliste Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Back- und Fleischwaren Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel pharmazeutische Artikel, Reformwaren Schnittblumen Topfpflanzen (Zimmerpflanzen) / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zeitungen / Zeitschriften Zentrenrelevante Sortimente Bastelzubehör, Künstlerartikel Bekleidung Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Bild- und Tonträger Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Bücher Musikinstrumente und Zubehör Büromaschinen Optik, Augenoptik Computer und Zubehör Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank, Sammlerbriefmarken und -münzen Herd, Waschmaschine) Sanitätsbedarf Elektrokleingeräte (elektrische Küchen- und Haus-Schuhe haltsgeräte) Spielwaren Foto Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Geschenkartikel Sportbekleidung Glas / Porzellan / Keramik Sportschuhe Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Haushaltswaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Heimtextilien (Bett-, Haus- und Tischwäsche, Gar-Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzendinen) ständer) Hörgeräte Nicht zentrenrelevante Sortimente Angler- und Jagdartikel Kamine / Kachelöfen Bauelemente, Baustoffe Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Bettwaren / Matratzen Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Maschinen / Werkzeuge Boote und Zubehör Möbel Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Pflanzen / Samen (Beet- und Gartenpflanzen) Eisenwaren / Beschläge Rollläden / Markisen Elektroinstallationsmaterial Sportgroßgeräte Erotikartikel Sanitärartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben / Lacke Teppiche (Einzelware) Zoologische Artikel, lebende Tiere Gartenartikel und -geräte

#### Fehlende Sortimente:

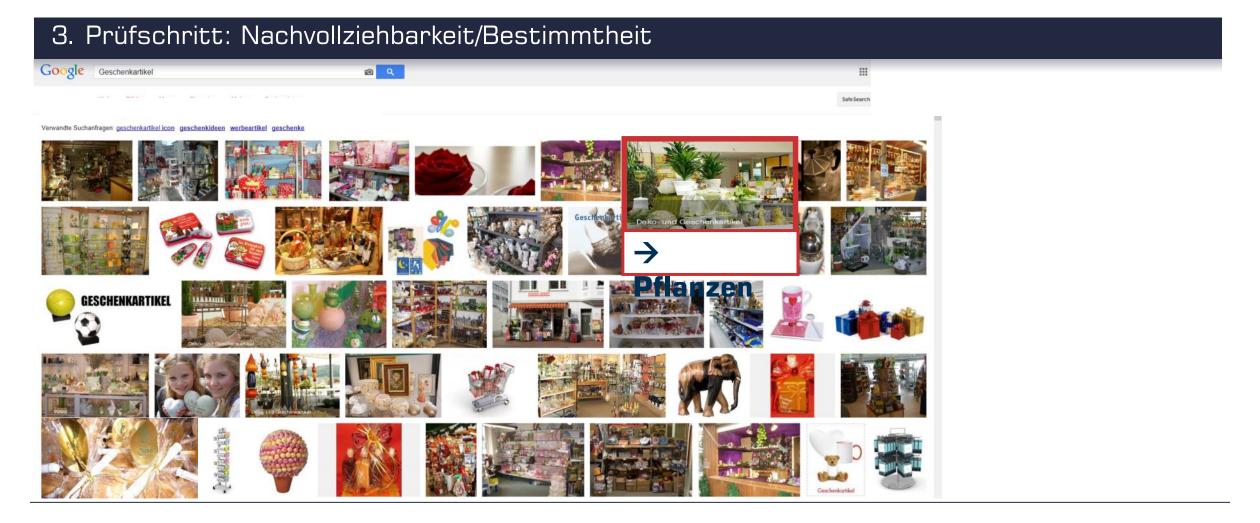
Keine fehlenden Sortimente ✓







87





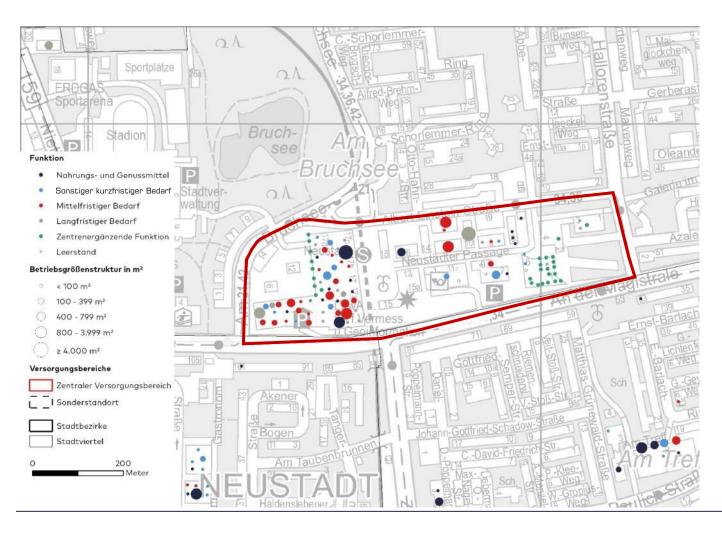


#### 4. Prüfschritt: Einordnung der Sortimente

Hallesche Sortimentsliste					
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sort	imente				
Back- und Fleischwaren					
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel					
Getränke					
Nahrungs- und Genussmittel					
pharmazeutische Artikel, Reformwaren					
Schnittblumen					
Topfpflanzen (Zimmerpflanzen) / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)					
Zeitungen / Zeitschriften					
Zentrenrelevante Sortimente					
Bastelzubehör, Künstlerartikel	Kinderwagen				
Bekleidung	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen				
Bild- und Tonträger	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme				
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör				
Büromaschinen	Optik, Augenoptik				
Computer und Zubehör	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren				
Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank,	Sammlerbriefmarken und -münzen				
Herd, Waschmaschine) Sanitätsbedarf					
ektrokleingeräte (elektrische Küchen- und Haus- Schuhe					
haltsgeräte)	Spielwaren				
oto Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)					
Geschenkartikel	Sportbekleidung				
Glas / Porzellan / Keramik	Sportschuhe				
andarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Telekommunikation und Zubehör					
Wolle	Uhren / Schmuck				
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik und Zubehör				
Heimtextilien (Bett-, Haus- und Tischwäsche, Gar-	Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie				
dinen)	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzen-				
Hörgeräte	ständer)				
Nicht zentrenrelevante Sortimente					
Angler- und Jagdartikel	Kamine / Kachelöfen				
Bauelemente, Baustoffe	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör				
Bettwaren / Matratzen	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel				
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)	Maschinen / Werkzeuge				
Boote und Zubehör	Möbel				
Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	Pflanzen / Samen (Beet- und Gartenpflanzen)				
Eisenwaren / Beschläge	Rollläden / Markisen				
Elektroinstallationsmaterial	Sportgroßgeräte				
Erotikartikel	Sanitārartikel				
Fahrräder und technisches Zubehör	Tapeten				
Farben / Lacke	Teppiche (Einzelware)				
Fliesen Zoologische Artikel, lebende Tiere					
Gartenartikel und -geräte					

- Ggf. Trennung der Warengruppe in Drogeriewaren sowie Parfümerie- und Kosmetikartikel als typisch innenstadtrelevantes Sortiment
  - Drogeriewaren: nahversorgungsrelevant
  - Parfümerie und Kosmetikartikel: zentrenrelevant.
- Darüber hinaus kann die Einordnung fortgeschrieben werden

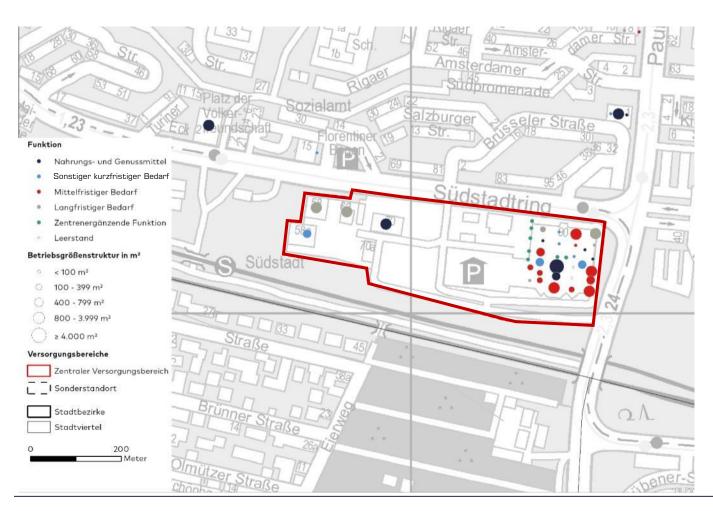
### Stadtteilzentrum Neustadt



- Entwicklung der Betriebe deutlich rückläufig (-12%), Verkaufsfläche nahezu konstant (-3%)
- Einkaufszentrum moderner, zeitgemäßer Marktauftritt, städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität im Bereich der Neustädter Passage eher funktional geprägt
- Das Einzelhandelsangebot geht deutlich über die Nahversorgung hinaus,
- mittelpreisige bis discoutorientierte
   Angebotsqualität korrespondiert mit dem Kaufkraftniveau
- Die Versorgungsfunktion umfasst insbesondere den Stadtbezirk West sowie angrenzende Bereiche
- Vergleichsweise hohe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017; Kartengrundlage: Halle (Saale)

### Stadtteilzentrum Südstadt



- Entwicklung der Betriebe seit 2010 moderat rückläufig (3 Betriebe marktabgängig), Anstieg der Verkaufsfläche (+2.500 m² (14 %))
- Stadtteilzentrum im Vergleich zu STZ Neustadt deutlich stärker auf Nahversorgung ausgerichtet
- Angebot der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe eher mittelpreisig bis discountorientiert, entsprechend dem Kaufkraftniveau
- Zentrenergänzenden Funktionen konzentrieren sich im Einkaufskomplex

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017; Kartengrundlage: Halle (Saale); Fotos Stadt+Handel

### Nahversorgungsstandorte (Lebensmittelmärkte außerhalb von ZVB)

### Standortbewertung West

Standorte	Siedlungsräumliche Integration	Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung	ÖPNV-Anbindung	Keine mehr als 50% Überschneidung des Nahversorgungsradius mit denen anderer Lebensmittelmärkte	Besonderer Beitrag zur räumlichen Nahversorgung (Besonderer NVS Typ A-B)	Fazit
Akeleistraße (Netto)	000	000	000	000	-	NV
Am Gastronom (Netto)	000	000	000	000	-	NV
Am Kleinen Teich (Netto)	000	000	000	<b>0</b> 00	_	NV
Am Meeresbrunnen (Netto)	000	000	000	000	_	NV
Am Tulpenbrunnen (Penny)	000	000	000	<b>0</b> 00		NV
Bennstedter Straße (Aldi)	000	000	000	<b>0</b> 00	_	NV
Blücherstraße (Aldi)	000	000	000	000	Тур А	NVS
Cloppenburger Straße (Nahkauf)	000	000	000	000	_	NV
Dölauer Straße (Penny)	000	000	000	000	_	NV
Dölauer Straße (Aldi, Netto)	000	000	000	000	_	NV
Grasnelkenweg (NP Markt)	000	000	000	000	Тур А	NVS
Hallesche Straße (Netto)	000	000	000	•00	-	NV
Hettstedter (Rewe)	000	000	000	000	-	NV

#### **STADT+IANDEL**

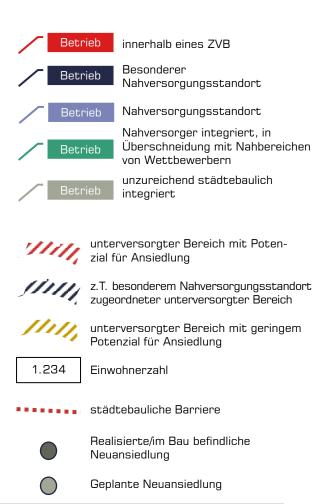
### Nahversorgungsstandorte (Lebensmittelmärkte außerhalb von ZVB)

#### Standortbewertung West

Standorte	Siedlungsräumliche Integration	Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung	ÖPNV-Anbindung	Keine mehr als 50% Überschneidung des Nahversorgungsradius mit denen anderer Lebensmittelmärkte	Besonderer Beitrag zur räumlichen Nahversorgung (Besonderer NVS Typ A-B)	Fazit
Lieskauer Straße (Netto)	000	$\bigcirc \bigcirc \bigcirc$	000	000	Тур А	NVS
Lise-Meitner-Straße (Penny)	000	000	000	000	-	NV
Neuragoczystraße (Netto)	000	000	000	000	Тур А	NVS
Nietlebener Straße (Lidl)	000	000	000	000	-	NV
Rennbahnring (E-Neukauf)	000	000	000	000	-	NV
Wolfgang-Borchert-Straße (NP Markt)	000	000	000	<b>0</b> 00	-	NV
Zollrain (Kaufland)	000	000	000	<b>•</b> ○○	-	NV
Zollrain (Netto)	000	000	000	<b>0</b> 00	-	NV

### West (gesamt)

Räumliche Nahversorgungssituation



#### **STADT+IANDEL**

Lebensmittelmärkte 2017

Bio-Supermarkt

SB-Warenhaus

500m Radius

700m Radius

Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelsupermarkt

Großer Lebensmittelsupermarkt

Zentraler Versorgungsbereich

# Standortbereich: Schlachthof Prüfschritt 2: Funktionsgerechte Dimensionierung

Kategorisierung des Standortes:

Nahversorger

Kaufkraftabschöpfung wohnungsnah: 35-50 %

wohnortnah: -

- Geplant ist ein Vollsortimenter und eines Lebensmitteldiscounters, ein Vollsortimenter ist bislang nicht im Bereich Freiimfelde/Kanenaer Weg und Diemitz vertreten,
   Discounter sind nördlich und südlich des Planstandortes verortet
- Bereich östlich des Planstandortes überwiegend gewerblich geprägt, südlich verdichtete Wohnbebauung
- In den südlichen und westlichen Bereichen kein weiterer Lebensmittelmarkt vorhanden
- → Kaufkraftabschöpfung für Vollsortimenter eher 50 %
- → Kaufkraftabschöpfung für Lebensmitteldiscounter eher 35 %

#### **Vollsortimenter**

#### **Einwohnerpotenzial:**

Einwohner (wohnungsnah): 3.000

#### Kaufkraftabschöpfung:

Kaufkraft NuG je Einwohner: rd. 2.400 Euro

Maximale Abschöpfung wohnungsnah: 4.100 \* 2.100 Euro = 8.610.000 Euro → 8.610.000 Euro \* 50 % = 4.305.000 Euro

- Ø Flächenproduktivität REWE: rd. 4.000 Euro /m <sup>2</sup>
- → Maximal kongruente VKF (NuG): 1.076 m²
- → Maximal kongruente G-VKF: 1.345 m²

### Prüfschritt 2: Funktionsgerechte Dimensionierung

#### Standortbereich Blücherstraße

Kategorisierung des Standortes:

Nahversorgungsstandort Typ A

Kaufkraftabschöpfung: wohnungsnah: 35-50 % wohnortnah: bis 20 %

- Geplant ist ein Vollsortimenter, bislang nicht im Bereich Heide-Süd oder Kröllwitz vertreten
- Aufgelockerte Bebauung, freistehende Häuser
- In den südlichen und westlichen Bereichen kein weiterer Lebensmittelmarkt vorhanden
- → Kaufkraftabschöpfung max. 50 %

#### Einwohnerpotenzial:

Einwohner (wohnungsnah): rd. 3.000 (700m Radius)

Einwohner (wohnortsnah): 1.360

#### Kaufkraftabschöpfung:

Kaufkraft NuG je Einwohner: rd. 2.400 Euro

Maximale Abschöpfung wohnungsnah: rd. 3.000 \* 2.400 Euro = 7.200.000 Euro → 7.200.000 Euro \* 50 % = 3.600.000 Euro

Maximale Abschöpfung wohnortsnah: rd. 1.360 \* 2.400 Euro = 3.264.000 Euro → 3.264.000 Euro \* 20% = 652.800 Euro

Gesamtsumme max. Abschöpfung: 4.252.800 Euro

- Ø Flächenproduktivität REWE: rd. 4.000 Euro /m <sup>2</sup>
- $\rightarrow$  Maximal kongruente VKF (NuG): rd. 1.100 m<sup>2</sup>
- → Maximal kongruente G-VKF: rd. 1.400 m²



# Standortbereich: Schlachthof Prüfschritt 2: Funktionsgerechte Dimensionierung

Kategorisierung des Standortes:

Nahversorger

Kaufkraftabschöpfung wohnungsnah: 35-50 %

wohnortnah: -

- Geplant ist ein Vollsortimenter und eines Lebensmitteldiscounters, ein Vollsortimenter ist bislang nicht im Bereich Freiimfelde/Kanenaer Weg und Diemitz vertreten,
   Discounter sind nördlich und südlich des Planstandortes verortet
- Bereich östlich des Planstandortes überwiegend gewerblich geprägt, südlich verdichtete Wohnbebauung
- In den südlichen und westlichen Bereichen kein weiterer Lebensmittelmarkt vorhanden
- > Kaufkraftabschöpfung für Vollsortimenter eher 50 %
- → Kaufkraftabschöpfung für Lebensmitteldiscounter eher 35 %

#### Lebensdiscounter

#### **Einwohnerpotenzial:**

Einwohner (wohnungsnah): 3.000

#### Kaufkraftabschöpfung:

Kaufkraft NuG je Einwohner: rd. 2.400 Euro

Maximale Abschöpfung wohnungsnah: 4.100 \* 2.100 Euro = 8.610.000 Euro  $\rightarrow 8.610.000 Euro * 35 % = 3.013.500 Euro$ 

- Ø Flächenproduktivität REWE: rd. 5.500 Euro /m <sup>2</sup>
- → Maximal kongruente VKF (NuG): rd. 550 m²
- $\rightarrow$  Maximal kongruente G-VKF: rd. 685 m<sup>2</sup>

# Standortbereich: Liebenauer Straße Prüfschritt 2: Funktionsgerechte Dimensionierung

Kategorisierung des Standortes:

Nahversorger

Kaufkraftabschöpfung wohnungsnah: 35-50 %

wohnortnah: -

- Prüfung: Lebensmittelvollsortimenter
- Im Umfeld hochverdichtete Wohnbebauung, vergleichsweise dichtes Netz an Lebensmittelmärkten
- In den südlichen und westlichen Bereichen kein weiterer Lebensmittelmarkt vorhanden
- → Kaufkraftabschöpfung für Lebensmittelmärkte eher 35 %

#### **Vollsortimenter**

#### **Einwohnerpotenzial:**

Einwohner (wohnungsnah): 10.130

#### Kaufkraftabschöpfung:

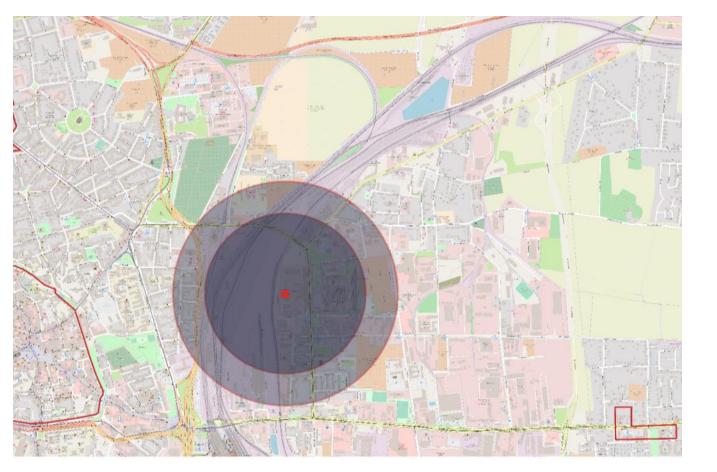
Kaufkraft NuG je Einwohner: rd. 2.055 Euro

Maximale Abschöpfung wohnungsnah: 10.130 \* 2.055 Euro = 20.818.000 Euro → 20.817.200 Euro \* 35 % = 7.286.000 Euro

Ø Flächenproduktivität REWE: rd. 4.000 Euro /m <sup>2</sup>

- → Maximal kongruente VKF (NuG): 1.820 m²
- → Maximal kongruente G-VKF: 2.280 m²

# Prüfschritt 2: Funktionsgerechte Dimensionierung Standortbereich Schlachthof



Zentraler Versorgungsbereich

Lebensmittelsupermarkt

500m Radius

700m Radius

elle: Einzelhandelsbestandserhebung GMA 2017 sowie Junker und Kruse 2010: Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter Odb

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Absatzwirtschaftliches Potenzial						
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	69.804 (rd 3 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche	32.080 m²		5.600 m²			
Verkaufsfläche je Einwohner	0,46 m²		0,08 m²			
Verkaufsfläche nach Lagebereich	25 % Z	25 % ZVB 75 % sonstige Lage		/B 65 % sonstige Lage		
Betriebstypenmix	2x 5x 24x	Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus Lebensmittelsupermarkt Lebensmitteldiscounter	4x	Drogeriefachmarkt		
Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp	43% 57 %	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter	19 % 81 %	Drogeriefachmarkt Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
Verkaufsfläche je Einwohner nach Betriebstyp*	0,28m² 0,25 m²	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter	0,02 m²	Drogeriefachmärkte		
Quantitative Nahversorgungssituation		000		000		
Qualitative Nahversorgungssituation		000				

### West

#### Entwicklungsziele und Empfehlungen

- Quantitativ durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, im Lebensmittelsegment dominiert der Betriebstyp Lebensmitteldiscounter, darüber hinaus sind die beiden SB-Warenhäuser prägend
- Insbesondere in Neustadt engmaschiges Versorgungsnetz, teilweise Überschneidung mehrerer
  Nahversorgungsradien, in räumlich abgesetzten Ortsteilen hingegen ist die fußläufige Erreichbarkeit eines
  Lebensmittelmarktes teilweise nicht gegeben, hier ist jedoch auch kein hinreichendes Kaukraftpotenzial für die
  Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gegeben.

#### Empfehlungen:

- Sicherung des insbesondere im Bereich Neustadt engmaschigen Versorgungsnetzes durch bedarfsgerechte
   Verkaufsflächenanpassungen
- Moderate qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes insbesondere in Dölau, Heide-Süd und Kröllwitz, in dem Bereich auch qualitative Aufwertung des Drogeriewaren-Angebotes (Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes vorzugsweise in einem der beiden Nahversorgungszentren)
- Sofern möglich: Abbau von fußläufigen Nahversorgungsdefiziten im Norden des Stadtbezirkes

# Abgrenzung Nahversorgungszentren – Definition zentraler Versorgungsbereiche

#### Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein:

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

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

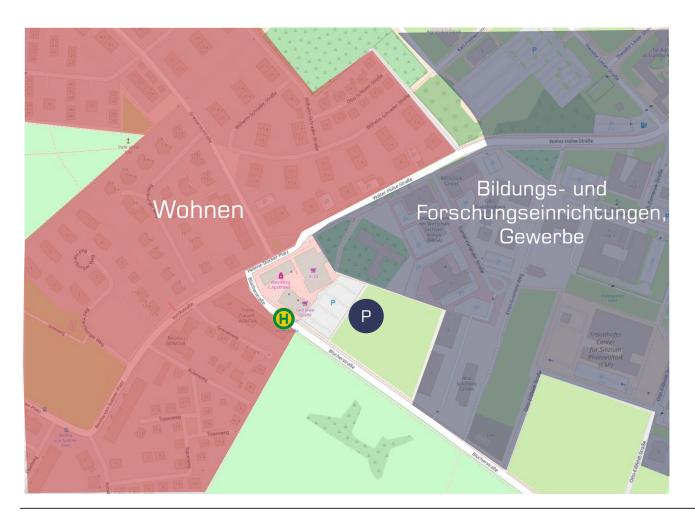
#### Ein Nahversorgungszentrum ist ein:

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

Quelle: OVG NRW 10 D32/11.NE vom 15.02.201

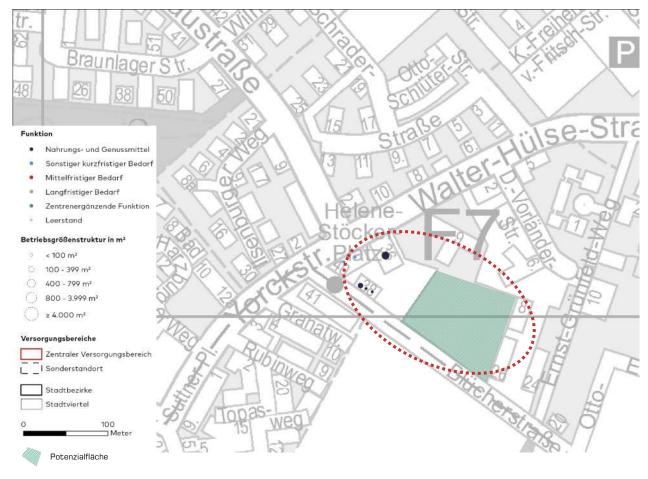
### Prüfschritt 1: Funktionaler Bezug zur Wohnbebauung

#### Standortbereich Blücherstraße



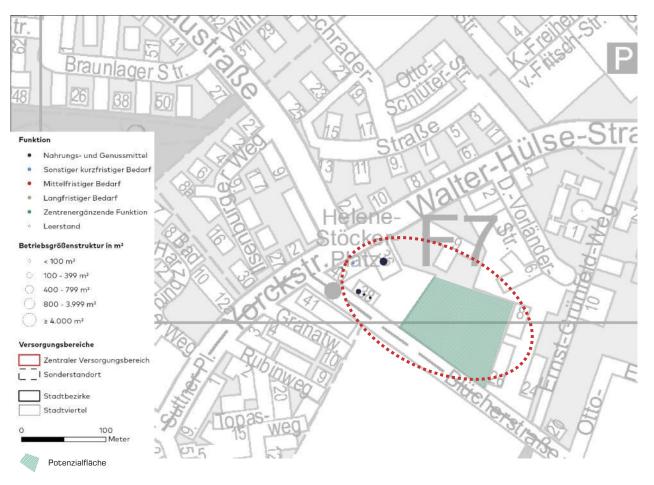
- Standortbereich weist im Westen und Norden Bezüge zur Wohnbebauung auf
- Im Osten überwiegend Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie Gewerbe
- ÖPNV Anschluss direkt südlich des Standortbereiches
- → Funktionaler Bezug zur weitgehend Wohnbebauung gegeben

### Prüfung Standortbereich Blücherstraße in Heide-Süd



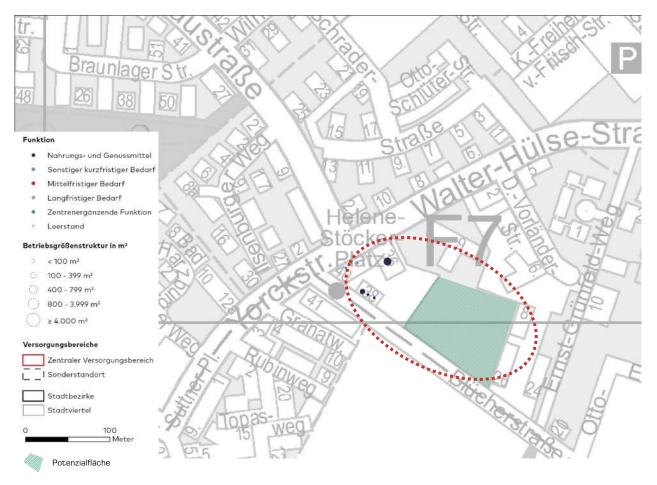
- Standortbereich Blücherstraße weist umfängliches Nahversorgungsangebot auf (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer, Blumengeschäft, Apotheke), jedoch keine zentrenergänzenden Funktionen
- Mit rd. 1.300 m² bislang jedoch geringes Verkaufsflächengewicht
- übernimmt Versorgungsfunktionen insbesondere für südliche Bereiche von Heide-Süd
- Aktuell Planvorhaben in der Diskussion: Ansiedlung eines Vollsortimenters auf der Potenzialfläche
- Eine entsprechende Entwicklung würde zu einer qualitativen Aufwertung der Nahversorgungssituation führen (bislang kein Vollsortimenter im Bereich Heide-Süd/Kröllwitz verortet)

### Prüfung Standortbereich Blücherstraße in Heide-Süd



- Jedoch im Realisierungsfall deutliche Verschiebung des Verkaufsflächengewichtes zugunsten des Standortes
- Bei einer Realisierung des Planvorhaben voraussichtlich keine weiteren Kaufkraftpotenziale zur Weiterentwicklung des Lebensmittelangebotes am Hubertusplatz
- In Heide Süd würden Hubertusplatz und Bereich Blücherstraße die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen
- Versorgungsgebiet weist ein deutlich begrenztes
   Bevölkerungspotenzial auf, nur bedingt ausreichend für die langfristige Entwicklung von zwei Nahversorgungszentren
- Anhand der Datenlage kaum quantifizierbar: Streuumsätze der Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum Hubertusplatz durch Arbeitnehmer, Studenten, Patienten und Besucher der Uniklinik
  - → müsste wenn durch eine empirische Untersuchung ermittelt werden

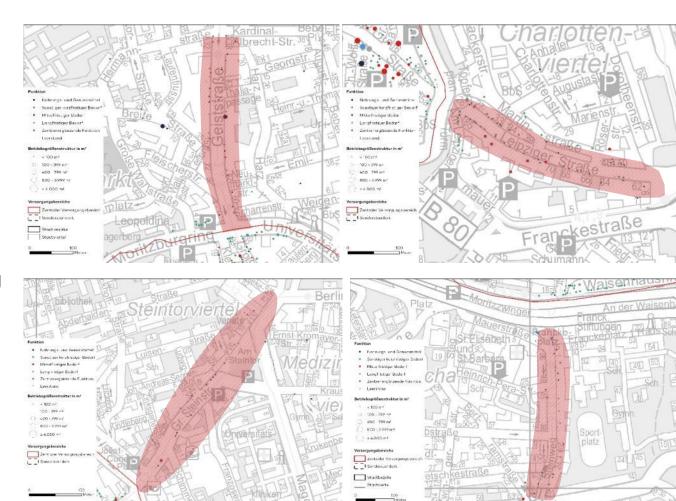
### Prüfung Standortbereich Blücherstraße in Heide-Süd



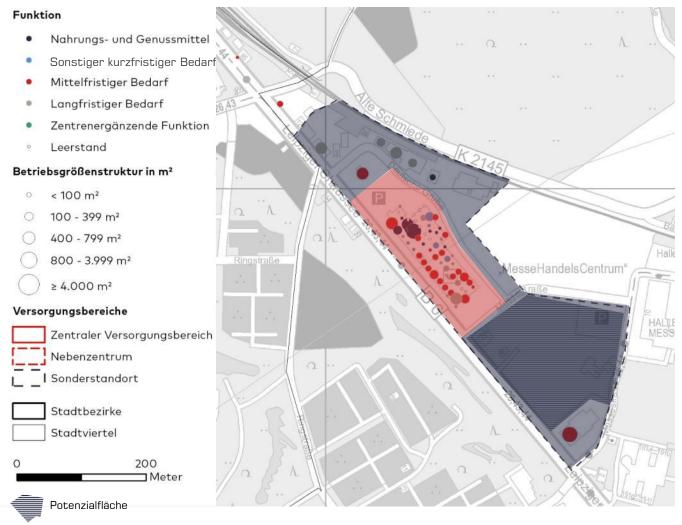
- Standortbereich Hubertusplatz ist tendenziell besser als
   Nahversorgungszentrum geeignet, da er
  - eine leistungsfähigere ÖPNV Anbindung aufweist
  - städtebaulich der geeignetere Standort ist
  - In unmittelbarer Nähe zu bedeutenden Bildungssowie Gesundheitseinrichtungen und Arbeitgebern gelegen ist.
  - Vorläufig: Keine Empfehlung zur Ausweisung eines Nahversorgungszentrums, Prüfung inwieweit eine Ausweisung als besonderer Nahversorgungsstandort gerechtfertigt ist.

### Ergänzungsbereiche zum Hauptzentrum

- Bislang sind im Einzelhandelskonzept vier
   Ergänzungsbereiche zum Hauptzentrum enthalten:
  - Geiststraße
  - Steinweg/Rannischer Platz
  - Große Steinstraße
  - Leipziger Straße ("Stadteingangsbereich")
- Bereiche fungieren nicht als Ergänzungsbereiche zum Innenstadtzentrum, sondern dienen der Quartiersversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung
- Ausweisung als innerstädtische Quartiersgeschäftsstraßen
- Aufweitung der Gebietskulisse auf den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 7 "Gründerzeitlichen Hauptgeschäftsstraßen"
- Städtebauliche Zielstellung ist es die für Gründerzeit charakteristische kleinteilige Nutzungsmischung/
   Funktionsunterlagerung langfristig zu sichern



### Sonderstandort Leipziger Chaussee



#### Prägung:

- Standort mit überörtlichem Einzugsgebiet
- städtebaulich nicht integierter Standort, der jedoch eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung aufweist
- Verkaufsflächenstärkster Standort im Stadtbezirk Ost
- Roter Bereich: kein klassischer Sonderstandort durch EKZ, Verortung von zentrenrelevanten Sortimenten im erheblichen Umfang
- Perspektivische Umstrukturierung durch Verlagerung des Globus SB-Warenhaus
- Blauer Bereich: Vorprägung insbesondere durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Dehner, Multipolster, Küchenstudios, Baumarktsortimente)
- Bereich zwischen Dehner und HEP: Potenzialflächen insbesondere für Möbel-Anbieter

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung GMA und Stadt + Handel 2017/2018; Kartengrundlage: Halle (Saale)