



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

Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017
zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Projektnummer: [REDACTED]
Exemplarnummer: 01
Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

im Auftrag der

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

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



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

Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017
zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)



im Auftrag der WCM Handelsmärkte XV B.V.
Hamburg, Juni 2017



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	III
1	Einführung	1
2	Zur Ausgangslage in Halle (Saale) und in der Südstadt	3
2.1	Zur fehlenden Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung als ein Maßstab für den Vorschädigungsgrad	3
2.2	Zur städtebaulichen Bewertung des Nebenzentrums Südstadt aus Sicht des Einzelhandelskonzepts und eigener Begehungen	5
2.3	Zur städtebaulichen Bewertung des Nebenzentrums Südstadt aus Sicht der BBE im Vergleich zum HEP	11
3	Zur Darstellung des Vorhabens von Globus und zu den Auswirkungen	16
3.1	Zur fehlenden Differenzierung der Vorhabenanalyse nach Sortimenten	16
3.2	Zur Unterschätzung der Marktdurchdringung im Nahbereich (Marktanteilsprognose)	19
3.3	Zur Berechnung der Umsatzzumlenkungen durch BBE	20
3.3.1	Auswirkungen bei Food/Non-Food I lt. BBE	20
3.3.2	Plausibilisierte Gegenrechnung/Überschlägige Ermittlung tatsächlicher Umverteilungsquoten bei Food/Non-Food I	25
3.3.3	Auswirkungen bei Non-Food II lt. BBE	27
4	Zur Bewertung des Vorhabens nach den Prüfkriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO	31
4.1	Zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	31
4.2	Zur Kompatibilität mit dem kommunalem Einzelhandelskonzept	35



4.3	Zur Bewertung der städtebaulichen Integration	40
5	Fazit	42

Abbildungsverzeichnis

■	Abbildung 1: NZ Südstadt - Zugangssituation zum Kaufland-Markt	7
■	Abbildung 2: NZ Südstadt – Nutzungsbesatz im Erdgeschoss	7
■	Abbildung 3: NZ Südstadt – Nutzungen im Obergeschoss und Zugangssituation über Rollsteige	8
■	Abbildung 4: NZ Südstadt - Einfügung in das Standortumfeld (verdichteter Wohnungsbau)	8
■	Abbildung 5: NZ Südstadt - Gestaltung der Eingangssituation der Nutzungseinheiten	9
■	Abbildung 6: HEP – Eingangsbereich von Globus: Gastronomie und Handelsbesatz	14
■	Abbildung 7: HEP- Handelsbesatz	14
■	Abbildung 8: HEP – Angenehmes Verhältnis von Gang- zu Deckenhöhen sowie Gangbreiten des Globus-Markts	15
■	Abbildung 9: HEP – Erhöhte Leerstandsprägung im Obergeschoss	15
■	Abbildung 10: 600 m-Radius um den Globus-Vorhabenstandort	38
■	Abbildung 11: Lage des Mikrostandorts (Karte aus BBE-Gutachten)	40
■	Abbildung 12: Lage des Vorhabenstandorts an der Dieselstraße	41



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Umsatz- und Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens nach BBE (aktualisierte Annahmen aus Mai 2017)	16
■ Tabelle 2: Prognostizierte Umsatzumlenkungen (Food/Non-Food I) des Globus-SB-Warenhauses nach BBE	20
■ Tabelle 3: Umverteilungsrechnung BBE- Prozentuale Belastung der Standortbereiche/Zentren	22
■ Tabelle 4: Vorhabenstruktur von SB-Warenhaus und sonstigen von BBE nicht erfassten Einzelhandelsangeboten	24
■ Tabelle 5: Realistische Umverteilungsquoten bei Nachnutzung HEP Verbrauchermarkt mit 3.000 qm VKF	26
■ Tabelle 6: Prognostizierte Umsatzumlenkungen (Non-Food II) des Globus-SB-Warenhauses nach BBE	27
■ Tabelle 7: Einzelhandelsstruktur in den höherstufigen Zentren nach BBE-Branchen	30
■ Tabelle 8: Verkaufsflächenvergleich	30



1 Einführung

Das Unternehmen Globus plant in der Stadt Halle (Saale) auf dem Gelände des ehemaligen Hela-Baumarkts die Ansiedlung eines eingeschossigen SB-Warenhauses. Nach der neusten Vorhabenplanung¹ wird dieses rd. 9.260 qm Verkaufsfläche zuzüglich Konzessionärsflächen mit 600 qm VKF Einzelhandel sowie 900 qm sonstigen konsumnahen Nutzungen umfassen. Für das Vorhaben soll ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird Globus den Altstandort im HEP mit 10.250 qm VKF (inkl. Flächen) aufgegeben. Demnach plant die Firma Globus sich hinsichtlich der Verkaufsflächen um 4 % zu verkleinern (-390 qm VKF). Eine typ-ähnliche Nachnutzung des heutigen Globus-Markts am Standort HEP wird seitens des Eigentümers jedoch beabsichtigt, wodurch per Saldo ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs sowie eine zunehmende Zersplitterung der Angebote erwartbar sind.

Der Eigentümer des Kaufcenter Südstadtring ist stellvertretend für die Mieter des Nebenzentrums Südstadt an Dr. Lademann & Partner hinsichtlich der Einholung einer gutachterlichen Zweitmeinung herangetreten. Die Aufgabenstellung der Plausibilitätsprüfung bestand darin, die von dem Unternehmen Globus eingebrachte, im Mai 2017 aktualisierte, Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros BBE, Erfurt zur Verlagerung des Globus-Markts hinsichtlich seiner Grundlagen, Annahmen, Ergebnisse und Bewertungen auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit auf mögliche Fehler und wesentliche Schwachpunkte zu prüfen. Die wesentlichen Aspekte wurden sodann bewertet und in die vorliegende gutachterliche Stellungnahme eingearbeitet.

Bei der eigenen gutachterlichen Einschätzung lag der Fokus auf der Interpretation der vorhabeninduzierten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zulasten von zentralen Versorgungsbereichen. Zur Belastbarkeit der städtebaulichen Bewertung (Fragilität, Vorschädigung) wurde im Mai 2017 eine gezielte Begehung maßgeblich betroffener Standortlagen (v.a. Nebenzentrum Süd-

¹ Der Plausibilitätsprüfung liegt das aktualisierte Verträglichkeitsgutachten der BBE mit Stand 4. Mai 2017 zugrunde. Die wesentliche Veränderung zur Vorgängerfassung aus September 2016 umfasst die korrigierte Darstellung der nach Rechtsprechung als Verkaufsfläche zu bezeichnende Bereiche. Weitere Anpassungen sind nur erläuternder Art (d.h. keine Anpassungen von Vorhabenumsatz o.ä.).



stadt) sowie der Globus-Standorte (Alt- und Planstandort) durchgeführt. Einerseits konnten hierdurch die eigenen gutachterlichen Einschätzungen vor Ort überprüft und demnach differenziert analysiert und hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Nebenzentrums insgesamt (und in den einzelnen Sortimentsgruppen) bewertet werden. Andererseits war hierdurch eine Überprüfung der seitens der BBE angestellten Einschätzungen zur Standortqualität des Vorhabenstandorts und zur Belastbarkeit der Zentren möglich, so dass darauf basierend auch Analogieschlüsse auf die grundsätzliche Belastbarkeit der BBE-Auswirkungsanalyse vorgenommen werden konnte.

Folgende Untersuchungsfragen standen dabei u.a. im Vordergrund:

- Ist die Verträglichkeitsanalyse der BBE vollständig und ausreichend differenziert (z.B. Zonierung des Einzugsgebiets nach Branchen; Marktdurchdringung und Auswirkungen nach Sortimentsgruppen auf die Zentren)?
- Sind die gutachterlichen Annahmen der BBE plausibel und nachvollziehbar (z.B. zur Flächenproduktivität nach Sortimentsgruppen für Vorhaben und für den Bestand)?
- Wurde hinsichtlich der Nachnutzungsmöglichkeit des Altstandorts eine worst-case Annahme gewählt? Wurden kumulative Wirkungen bei typähnlicher Nachnutzung des Altstandorts resp. sonstige Wirkungsverschärfungseffekte (wie der Einwohnerentwicklung in der Südstadt) zulasten der Bestandsbetriebe ermittelt?
- Welche Umsatzverluste sind auf Grundlage der BBE-Daten nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner in den durch das Vorhaben betroffenen Branchen zulasten der Zentren und der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten? Welche Anbieter resp. räumlichen Bereiche sind besonders betroffen?
- Werden absatzwirtschaftliche Wirkungen - die die BBE auch oberhalb von 10 % als vollständig verträglich ansetzt - sachgerecht entsprechend der örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich möglicher städtebaulicher Wirkungen eingeordnet? Sind die Begründungen zur Stabilität von Magnetbetrieben (u.a. anhand der Kennziffer Marktdurchdringung im Bundesgebiet) überzeugend?
- Wie gravierend ist nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner die Beeinträchtigung des Einzelhandelsgefüges? Welche Wirkungen sind zulasten des Magnetbetriebs Kaufland und welche zulasten der arrondierenden Einzelhandelsangebote im Nebenzentrum Südstadt bei einer gebotenen worst-case-Betrachtung erwartbar?
- Steht das Vorhaben mit den Aussagen des Einzelhandelskonzepts aus 2013 zum Vorhabenstandort und zu den Entwicklungszielen der Zentren im Einklang? Handelt es sich bei dem Globus-Vorhaben tatsächlich um einen städtebaulich integrierten Standort resp. einen klassischen Nahversorger?



2 Zur Ausgangslage in Halle (Saale) und in der Südstadt

2.1 Zur fehlenden Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung als ein Maßstab für den Vorschädigungsgrad

Von der BBE wird im Kapitel 2.2 zum ‚Mesostandort Stadtteil Damaschkestraße‘ auch die Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Damaschkestraße sowie diejenige des Bezirks Süd, letzterer umfasst einen Großteil des näheren Einzugsgebiets, dargestellt. Neben der Entwicklung zwischen den Jahren 2005 bis 2015, in denen die Bevölkerung (entgegen der gesamtstädtischen Tendenz) im Bezirk Süd um -6,6 % abnahm, ist auch die Prognose von 2015 bis zum Jahr 2025 deutlich negativ. Die auf Basis der Stadt zitierte Quelle benannte einen weiteren Rückgang in diesem Zeitraum von -8,2 %, d.h. ein nochmaliger Rückgang von rd. 5.460 Einwohnern im Bezirk Süd.

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

Auch ein kürzlich unter gutachterlicher Begleitung von Dr. Lademann & Partner geführtes Normenkontrollverfahren² stützt vollumfänglich diese sog. dynamische Prognose, die wahrscheinlich erwartbare Veränderungen (wie eben Einwohnerentwicklungen und Einzelhandelsplanvorhaben im Einzugsgebiet) mit berücksichtigt.

² OVG Münster, 1.12.2015, 10 D 92/13.NE: Normenkontrolle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 ‚Zentrum‘ der Stadt Sankt Augustin.



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

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

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

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

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

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

Multipliziert man die prognostizierte Einwohnerrückgänge von insgesamt -8,2 % mit den Verbrauchsausgaben p.a. (analog BBE: S. 38), ergibt sich damit ein Rückgang des Marktpotenzials allein im Stadtbezirk Süd von rd. 11,3 Mio. €. Rechnet man diesen Rückgang mit der durchschnittlichen Flächenproduktivität der Betriebe in der Zone 1 zurück (nach BBE: 3.960 €/qm), ergibt dieses ein Verkaufsflächenäquivalent von 2.870 qm, die dann nicht mehr benötigt würden. Dieses zeigt auf, welcher zusätzliche Druck auf den bestehenden Flächen durch den demographischen Wandel - selbst ohne Veränderungen des Angebots - in der Südstadt resultieren wird. Sollte dieses theoretische Flächenäquivalent³ nicht vom Markt genommen werden, ist die Folge zwangsläufig ein weiterer Rückgang der Flächenproduktivitäten und damit eine potenzielle Gefährdung etablierter Standorte.

Diese Vorschädigung ist damit insbesondere für das Nebenzentrum Südstadt zu beachten, da die Überlagerung von einerseits in den letzten Jahren bereits erfolgten Einwohnerrückgängen, und andererseits noch erwarteten Einwohnerrückgängen sowie dem Online-Handel tangiert sein wird. D.h. die übergeordneten Rahmenbedingungen lassen erwarten, dass die Funktionsfähigkeit der tradierten Zentren, die sich in Bereichen mit Einwohnerrückgang befinden, zum Zeitpunkt

³ Hierbei wäre im Sinne einer geordneten, gesamtstädtischen Einzelhandelsteuerung darauf hinzuwirken, dass periphere Lagen zurückgebaut werden. Umgekehrt wäre der Fokus noch stärker auf siedlungsintegrierte Lagen und die Absicherung der Entwicklungsperspektiven der städtischen Zentren zu legen. Als Nebenzentrum kommt der Südstadt dabei nachweislich prägende Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk zu.



der Marktwirksamkeit des Vorhabens bereits gravierend vorgeschädigt sein wird. Dies betrifft vor allem das Nebenzentrum Südstadt als wichtigster zentraler Versorgungsbereich im Stadtbezirk Süd. Durch externe Bedingungen sind die Flächenleistungen in der Vergangenheit gesunken und werden in Zukunft weiter sinken.

Wirkungsverschärfungseffekte durch die signifikanten Einwohnerrückgänge im Stadtbezirk Süd wurden in der Auswirkungsanalyse der BBE nicht berücksichtigt. Die Sensibilität der bestehenden Angebote gegenüber einer Wettbewerbsverschärfung - in dem Stadtbezirk Süd insgesamt sowie jener Angebote, die in Stadtbezirken mit Einwohnerrückgang liegen - wird damit seitens der BBE deutlich unterschätzt.

2.2 Zur städtebaulichen Bewertung des Nebenzentrums Südstadt aus Sicht des Einzelhandelskonzepts und eigener Begehungen

Zur Überprüfung der Stabilität resp. Fragilität der Strukturen als ein gewichtiger Anhaltspunkt für die Belastbarkeit von zentralen Versorgungsbereichen gegenüber vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen wurde durch Dr. Lademann & Partner im Mai 2017 eine sorgfältige Begehung des Nebenzentrums Südstadt sowie weiterer Standortlagen durchgeführt.

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich aus den Darstellungen des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzepts sowie auf der Grundlage der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten. Das städtische Zentrum ist rd. 3 km vom Vorhabenstandort entfernt (7 Fahrminuten) und fungiert als Nebenzentrum für den Hallenser Süden. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind rd. 1 km entfernt und übernehmen jeweils als Nahversorgungszentren ausschließlich die Grundversorgungsfunktion für angrenzende Quartiere mit Angeboten des täglichen Bedarfs.

In dem Stadtbezirk Süd lebten nach Angaben der BBE Anfang 2016 rd. 66.800 Einwohner. Demnach soll das Nebenzentrum nicht nur die Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet (800 m: rd. 8.200 Einwohner lt. BBE), sondern die Nachfrage des Stadtbezirks insgesamt bedienen. Dadurch kann und wird dem Nebenzentrum Südstadt eine hervorgehobene Funktion zugewiesen, auf dessen zu versorgendes Nachfragepotenzial sich das Angebot in den vergangenen Jahren eingestellt hat. So soll das Angebot des Zentrums räumlich einen größeren Bereich ansprechen (d.h. die Versorgung des Stadtbezirks) und hinsichtlich der Versor-



gungsaufgaben ein breites Spektrum von Einzelhandel (v.a. Angebote des nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Bedarfs) und konsumnahen Nutzungen (wie Gastronomie, Ärzte) bedienen.

Das Zentrum weist einerseits räumlich-funktionale Schwächen zwischen dem „Kernbereich“ lt. EHEK und sonstigen Teillagen (unterschiedliche Fachmärkte) auf. Hinzu kommen aufgrund des Alters und der „städtebaulichen Dichte“ der mischgenutzten Immobilie baulich-strukturelle Defizite, die sich aus den stetig sich verändernden Standortanforderungen des Einzelhandels ergeben. Wenngleich das Standortumfeld durch die räumlich abgesetzten Fachmarkt-Immobilien eher funktional gestaltet ist, ist eine gute Erreichbarkeit des Kaufcenter Südstadtring aus dem Stadtbezirk und den angrenzenden verdichteten Wohnsiedlungsbereichen sowohl zu Fuß als auch im MIV und auch mit dem ÖPNV gegeben.

Nach dem Einzelhandelskonzept aus 2013 fungiert das SB-Warenhaus (Kaufland) als wesentlicher Frequenzbringer des Zentrums. Dies ist auch im Jahr 2017 der Fall. Positiv ist zudem die hohe Nutzungsmischung und die Bündelung zahlreicher für den Stadtbezirk relevanter Angebote zu bewerten, die auf vier Ebenen direkt am Standort vorzufinden sind und demnach eine wichtige Funktion zur Identifikation der Einwohner der Südstadt übernehmen dürfte. In Bezug auf den Einzelhandelsbesatz sind aktuell in vielen Bedarfsbereichen Angebote vorhanden, gleichwohl hierbei das Angebot sehr preisorientiert gestaltet ist. Als zentrenrelevante Angebote sich hierbei im stärkeren Maße auch Non-Food-Discounter mit einem (z.B. Bekleidung: Kik, AWG) oder mehreren Angebotschwerpunkten (v.a. Woolworth, Mäc Geiz, Tedi) vorhanden.

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

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



werden aufgrund des Frequenzrückgangs zwangsläufig auch die übrigen Anbieter Umsatzeinbußen erleiden.

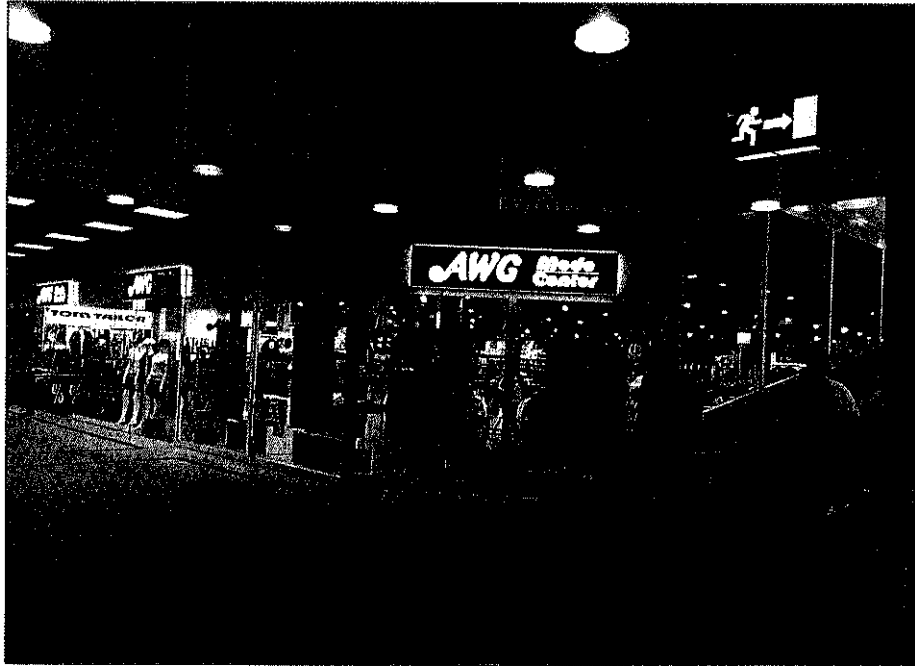


Abbildung 1: NZ Südstadt - Zugangssituation zum Kaufland-Markt



Abbildung 2: NZ Südstadt – Nutzungsbesatz im Erdgeschoss



Abbildung 3: NZ Südstadt – Nutzungen im Obergeschoss und Zugangssituation über Rollsteige



Abbildung 4: NZ Südstadt - Einfügung in das Standortumfeld (verdichteter Wohnungsbau)



Abbildung 5: NZ Südstadt - Gestaltung der Eingangssituation der Nutzungseinheiten

Das vom Rat der Stadt Halle (Saale) beschlossene Einzelhandelskonzept weist im Kapitel 8.3.3 dem Nebenzentrum eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Südinsbesondere mit den über die reine Nahversorgung hinausgehenden Warengruppen (z.B. Bekleidung, Elektronik/Multimedia) zu. Das Zentrum verfüge über ein großes Verkaufsflächenangebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und sei demnach der bedeutendste bezirkliche Standort im Bereich Nahversorgung. Insofern unterstreicht das beschlossene Einzelhandelskonzept eine konzeptionell erwünschte und im Zentrengefüge erhöhte Position des Nebenzentrums Südstadt. Dies ist insbesondere auf die Bündelung der Angebote – im Sinne einer dezentralen Konzentration (Aufgabenteilung) - zurückzuführen. Dabei weist insbesondere das Kaufcenter Südstadtring über eine hohe Nutzungsmischung auf, wobei der Einzelhandel, der im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verortet ist, prägend wirkt.

Das Einzelhandelskonzept legt für das Nebenzentrum Südstadt folgende Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen fest:

- 1) Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den Kernbereich Nebenzentrum Südstadt (Kaufcenter Südstadtring)
- 2) Außerhalb des Centers Beschränkung auf Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Das Areal der Tankstelle ist von einer Einzelhandelsansiedlung ausgenommen.



Neben der Bewertung des durch in Augenscheinnahme vorgefundenen Grads an Stabilität und Funktionsfähigkeit der örtlichen Strukturen sind auch weitere von außen einwirkende Rahmenbedingungen zu beachten. Für das Nebenzentrum Südstadt im Hallenser Süden liegt eine schleichende Erosion der Belastbarkeit vor. Dies zeigt sich u.a. an

- der anhaltend negativen Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet,
- dem Verkaufsflächenwachstum der Discounter und kleinen Verbrauchermärkte im Einzugsgebiet (Abkehr von Grundversorgung hin zu breiter Versorgung)
- dem Bedeutungszuwachs der Innenstädte von Großstädten (Einkaufserlebnis/ Multifunktionalität) sowie
- dem steigenden Ausgabenanteil im nicht-stationären Handel. Der anhaltende Vormarsch des Online-Handels führt gerade bei den zentrenrelevanten Angeboten zu stetig sinkenden Umsatzleistungen der einzelnen Anbieter und zu einer erhöhten Anzahl an Insolvenzen.

Bei erforderlicher summarischer Betrachtung der von extern bereits heute auf das Center einwirkenden Faktoren liegen demnach – im Vergleich zu den Vorjahren – offensichtliche Frequenzrückgänge und Attraktivitätseinbußen vor, die die Stabilität des Zentrums beeinträchtigen. Mit anderen Worten: Das städtische Zentrum weist eine erhöhte Sensibilität gegenüber einer zusätzlichen Wettbewerbsverschärfung auf, die in der Auswirkungsanalyse der BBE nicht berücksichtigt wird. Dies wäre im Folgenden bei der Interpretation der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich der Möglichkeit des Umschlagens in Wirkungen städtebaulicher Art allerdings zu beachten.



2.3 Zur städtebaulichen Bewertung des Nebenzentrums Südstadt aus Sicht der BBE im Vergleich zum HEP

Bei nähergehender Betrachtung der Auswirkungsanalyse zur Verlagerung von Globus wird offensichtlich, dass die BBE innerhalb der Stadt Halle (Saale) bei ähnlichen Situationen diese jeweils mit unterschiedlichen/uneinheitlichen Maßstäben bewertet. Exemplarisch werden im folgenden Aussagen aus der BB-Auswirkungsanalyse herausgegriffen, die hinsichtlich der zuvor genannten Aspekte diese Widersprüchlichkeit zeigen:

Immobilienzustand als Grund für die erforderliche Neuaufstellung

„Prinzipiell ist an dieser Stelle darauf zu verweisen, dass im HEP trotz der guten Bausubstanz augenscheinlich ein gewisser Investitions- bzw. Modernisierungsbedarf besteht. Bei einer ausbleibenden Attraktivierung des Centers sind perspektivisch weitere Trading-Down-Tendenzen zu erwarten.“

Die BBE ist hierbei bemüht, den Grund resp. die Erfordernis für die Verlagerung von Globus herauszuarbeiten. Allerdings muss hierbei angemerkt werden, dass das Bestreben nach dem stets optimalen Standort und Marktauftritt dazu führen würde, dass solche Vorhaben in Zukunft vermehrt an die Stadt herangetragen würden, die eine vergleichbare Standortlösung einforderten. Der Handlungsdruck des HEP würde sich mit Verlagerung von Globus u.E. gegenüber dem Status quo verschärfen. Bei Nachgabe dieser Wünsche würde das Einzelhandelsangebot im Stadtgebiet weiter zersplittert. Dies steht dem Ziel der nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung durch ein ausgewogenes System an vitalen und schützenswerten Zentren und standortadäquat dimensionierten Nahversorgungsstandorten entgegen.

„Durch den Rückzug von Globus aus dem HEP (...) werden sich keine städtebaulichen Schädigungen ergeben.“

Wenngleich der HEP-Sonderstandort als Sonderstandort nicht mehr den Zielen der Einzelhandelsentwicklung entspricht, und damit keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellt, geben Dr. Lademann & Partner zu bedenken, dass es sich hier um bestehendes Baurecht handelt, das nicht durch den signifikanten Ausbau von Wettbewerbsstandorten entzogen werden kann. Insofern ist damit zu rechnen, dass der Eigentümer aggressiver mit potenziellen Mietern verhandeln wird, um insbesondere die durch den Attraktivitätsverlust entstehenden Effekte wieder kompensieren zu können. Die Zunahme weiterer struktureller Leerstände im HEP und damit eben doch städtebauliche Schädigungen



sind jedoch nicht auszuschließen. Damit wird der Druck auf ähnliche Standortlagen – wie eben die höherstufigen Zentren – weiter steigen.

Hinsichtlich der Eignung des Standorts HEP für eine Nachnutzung durch typgleiches SB-Warenhaus als Nachmieter – und im Umkehrschluss auch einen der zentralen Gründe zur Verlagerung in eine eingeschossige Immobilie – schätzt die BBE wie folgt ein:

„Grundsätzlich ist aus unserer Sicht jedoch davon auszugehen, dass das derzeit von Globus genutzte Obergeschoss perspektivisch nicht weiter durch Lebensmittelhandel belegt werden wird. Die zweigeschossige Nutzung entspricht keinem aktuell gängigen Lebensmittelkonzept; zudem steht bereits ein Großteil der gesamten Verkaufsfläche im Obergeschoss des HEP leer bzw. wurde teilweise durch unattraktive Konzepte belegt.“

Das heißt BBE schließt eine nachhaltige Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt im Obergeschoss des HEP bereits grundsätzlich aus. Warum jedoch das Kaufcenter Südstadtring im Nebenzentrum Südstadt in der Auswirkungsanalyse der BBE als voll leistungsfähig eingestuft wird, ist sodann jedoch ausdrücklich zu hinterfragen.

Ambivalente Bewertung der Leistungsfähigkeit von Zentren, am Beispiel Nebenzentrum Südstadt

Die zu optimistisch vorgenommenen Einschätzungen betreffen eine Reihe an tangierten Zentren und Nahversorgungsstandorten. Im Kontext der oben dargestellten Gründe, die aus Sicht der BBE für die Verlagerung des Standorts aus dem HEP heraus an einen neuen Standort sprechen, stehen den Aussagen der BBE und den Ziel des Einzelhandelskonzepts der Stadt Halle (Saale) zum Nebenzentrum Südstadt zum Teil entgegen:

„Als Magnet fungiert das SB-Warenhaus Kaufland, das als hoch attraktiver Anbieter einzustufen ist. Weiterer, insbesondere filialisierter Handel (v.a. Textil- und Schuhanbieter, UE-Fachmarkt Medi Max) führt aus Kundensicht insgesamt zu einem leistungsfähigen und breiten Gesamtangebot, das eine hohe Strahlkraft entwickelt.“

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

„In der Mall sind vor allem verschiedene Dienstleistungsbetriebe und Kleingastrosomen vorhanden, während im 2. und 3. Obergeschoss u.a. Büros, Dienstleister



und weitere Nutzungen (Sport, Freizeit, Stadtteilbibliothek, Ärzte) vorhanden sind. Somit ist für den Bereich eine gewisse Multifunktionalität zu konstatieren.“

„Zudem sind in diesem Bereich keine städtebaulichen Vorschädigungen vorhanden.“ „Auf Grund der hohen Leistungsfähigkeit von Kaufland ist abzuleiten, dass die zu erwartenden Umsatzverluste in Höhe von rd. 9 % zu verkraften sind.“

Kritisch sei hierbei anzumerken, dass die von BBE geschätzte Flächenleistung für das Nebenzentrum Südstadt im Segment Food/Non-Food I bei rd. 4.200 € je qm VKF liegt, was tendenziell als unterdurchschnittlich und im Lichte der Vor-Ort-Begehungen in etwa plausibel erscheint und ggf. einer differenzierten Prüfung bedarf. BBE bestätigt zumindest indirekt in ihren Daten, dass der Standort bereits heute nicht optimal aufgestellt ist. Weitere Umsatzeinbußen würden das Zentrum im nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment auf eine Flächenleistung unterhalb von rd. 3.900 € qm VKF⁴ im Bereich der Grenzrentabilität zwingen, so dass ein Fortbestand auf der Fläche nicht wahrscheinlich ist. Bei weiterer Wettbewerbsverschärfung ist zu erwarten, dass Kaufland den Standort zum nächstmöglichen Zeitpunkt verlassen und sich ggf. an einem neuen Standort niederlassen würde, der den aktuellen Standards des Unternehmens entspricht. Aufgrund der Defizite der inneren Erschließung des Kaufcenters Südstadtring wäre eine gleichartige und gleichwertige Nachvermietung auch im Lichte des hohen Wettbewerbs eher unwahrscheinlich.

Wenngleich deutlich wird, dass die BBE das Nebenzentrum besonders positiv in der Stabilität hervorhebt, lässt sich zugleich die Bedeutung des Zentrums für den Stadtbezirk erkennen. Jedoch wird die Leistungskraft des Standorts von BBE überschätzt. Die Funktionsfähigkeit des Zentrums wäre u.E. bereits gefährdet, wenn der Frequenzbetrieb im Obergeschoss deutlich Attraktivitätsverluste erleiden würde. Auch umgekehrt würde ein erodierender Mieterbesatz im Erdgeschoss dazu führen, dass Kaufland im Obergeschoss seltener besucht würde. Die Wirkungen zulasten der Angebote bei Food und Non-Food I verstärken sich insofern mit jenen bei Non-Food II gegenseitig, was gerade diese Funktionsfähigkeit des Center empfindlich gegenüber äußeren Einflüssen macht.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die BBE zum Ergebnis hätte kommen müssen, dass die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche im Naheinzugsgebiet vorgeschädigt und in ihrer Entwicklung beeinträchtigt sind, dass eine

⁴ Zum Vergleich: Globus wird eine doppelt so hohe Flächenleistung generieren.



wesentliche Wettbewerbsverschärfung eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung auslösen würde. Es überrascht, dass die BBE für die Bestandsbetriebe durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Flächenleistungen angibt, sodann jedoch nicht die Schlussfolgerung zieht, dass der Abwägungsschwellenwert möglicherweise schon unterhalb von 10 % zum Tragen kommt.

Folgende Abbildungen geben einen Eindruck zur aktuellen Ausgangslage im HEP:



Abbildung 6: HEP – Eingangsbereich von Globus: Gastronomie und Handelsbesatz



Abbildung 7: HEP- Handelsbesatz



Abbildung 8: HEP – Angenehmes Verhältnis von Gang- zu Deckenhöhen sowie Gangbreiten des Globus-Markts



Abbildung 9: HEP – Erhöhte Leerstandsprägung im Obergeschoss



3 Zur Darstellung des Vorhabens von Globus und zu den Auswirkungen

3.1 Zur fehlenden Differenzierung der Vorhabenanalyse nach Sortimenten

Die Auswirkungsanalyse der BBE stellt für das Vorhaben lediglich drei Branchen/Sortimentsgruppen, und zwar ‚Food‘, ‚Non-Food I‘ und ‚Non-Food II‘⁵ dar. Im Mai 2017 legte die BBE folgende aktualisierte Vorhabenprognose vor:

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

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

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

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

Das heißt, es wurde einerseits insbesondere bei den gemäß Hallenser Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuften Sortimenten keine Differenzierung vorgenommen, was Art und jeweiligen Umfang an Sortimenten betrifft. Theoretisch wären unter Non-Food II somit 3.390 qm Verkaufsfläche Bekleidung realisierbar. Andererseits wurde auch die „Raumleistung“ mit einem - sehr geringen - Durchschnittswert von 2.150 €/qm nicht differenziert nach den geplanten Sortimenten dargestellt. Die Flächenleistung im Non-Food- II Segment soll demnach für die Neuplanung von Globus nach Angaben der BBE auf dem Niveau des Nebenzentrums Südstadt liegen. Dies erscheint wenig plausibel.

⁵ Zu den Non-Food II Sortimenten gehören bei der BBE (nach EHI Retail Institute Köln, 2006): Textilien, Heimtextilien, Kurzwaren, Schuhe, Lederwaren, Koffer, Schirme, Haushaltswaren, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Camping-/ Garten- und Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte und -artikel, Elektrogroßgeräte, Schmuck, Foto, Uhren, Brillen, Spielwaren, Papier-/ Büro- und Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, EDV, Kommunikation, Do-it-Yourself-Artikel (Baumarktartikel), Eisenkurzwaren, Farben, Lacke, Autozubehör, Fahrradzubehör, Blumen, Pflanzen, Samen, Düngemittel, Insektizide, Sonstiges wie Möbel und Sanitärbedarf u.ä.



Diese unübliche pauschalisierende Betrachtung aller Non-Food II-Sortimente im SB-Warenhaus ist folglich überraschend, da die aufgeführten Sortimente deutlich divergierende Flächenleistungen erwirtschaften. Beispielsweise liegt die Flächenleistung für das Sortiment Fahrradzubehör eher bei rd. 2.000 €/qm VKF deutlich niedriger als beispielsweise für Elektrowaren/Unterhaltungselektronik von rd. 5.000 €/qm VKF (in SB-Warenhäusern). Diese nivellierende Betrachtung führt daher bei erstgenannten Sortimenten zu einer Überbewertung der Umverteilungsquoten, bei dem letztgenannten zu einer deutlichen Unterbewertung der Umverteilungsquoten.

Diese sehr ungenaue Aggregation in nur drei Sortimentsgruppen (die im Folgenden für die relevanten Berechnungen nur noch in zwei Branchen unterteilt wurden) zeigt sich auch im Abgleich mit einem anderen Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Globus Marktes. Dabei hatte die Beratungsgesellschaft Markt und Standort im Auftrag der Globus Holding eine Auswirkungsanalyse zur ‚Errichtung eines Globus SB-Warenhauses in der Kreisstadt Neunkirchen‘ (Analysedatum Dezember 2015) erarbeitet. Diese führte eine Auswirkungsanalyse anders als die BBE mit insgesamt zehn Sortimenten durch (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Uhren/Schmuck/Optik, Hausrat, Elektrowaren, Bücher und Schreibwaren, Möbel und Einrichtungsbedarf, Baumarkt- und Gartenartikel, Freizeit- und Hobbyartikel).

Die von der BBE durchgeführte Betrachtung in nur drei bzw. zwei Sortimentsgruppen ist vor diesem Hintergrund nicht ausreichend detailliert und gibt keine Sicherheit zu den tatsächlichen Auswirkungen auf z.B. bestimmte Non-Food Magnetbetriebe in den jeweiligen Zentren. Es ist vielmehr stattdessen eine Analyse des baurechtlichen Worst-Case erforderlich ist, da stets vom negativsten anzunehmenden Fall auszugehen ist, sofern dieser als noch realistisch angesehen werden kann (z.B. Ausschöpfung durch Uhren/Schmuck nicht realistisch). D.h. es mangelt der Auswirkungsanalyse daran, dass nicht für die einzelnen Sortimente jeweils die realistisch erwartbare Obergrenze geprüft wurden.

Mit anderen Worten: Gerade die durch zentrenrelevanten Sortimente geprägten zentralen Versorgungsbereiche in Halle (Saale) - v.a. Altstadt sowie die zwei Nebenzentren - sind damit deutlich stärker belastet als BBE unterstellt. Hierbei ist noch einmal auf die Vorschädigung einiger Zentren zu verweisen, die v.a. durch den Einwohnerrückgang in einigen Stadtbezirken (ex post und ex ante) in Verbindung mit den steigenden Umsatzverschiebungen des Nachfragepotenzials in den Online-Handel resultiert. Allein bei den zentrenrelevanten Sortimenten



gehen die Prognosen (nach GfK) von einem weiteren Anstieg der Umsatzanteile um 10 %-Punkte auf sodann in 2025 bei Non-Food von rd. 25 % aus.

Die aggregierte Prüfung von jeweils nur einem Branchenbereich für nahversorgungsrelevante Sortimente (Food/Non-Food I) bzw. von in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten (Non-Food II) steht der allgemein üblichen gutachterlichen Praxis der Prüfung von differenzierten Sortiments (-gruppen) entgegen. Die im BBE-Gutachten dargestellten Prüfungssätze werden durch die dahinter stehende hohe Flexibilität bei dem Non-Food II-Segment sowie den offensichtlich zu niedrigen Raumleistungen (Obergrenze der Spannweite lt. BBE 3.600 € je qm VKF) erheblich unterschätzt.



3.2 Zur Unterschätzung der Marktdurchdringung im Nahbereich (Marktanteilsprognose)

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

Betrachtet man gleichwohl die für die jeweiligen Einzugsgebietszonen geschätzten Marktanteile, sieht man, dass diese von der BBE für den Globus-Standort an der Dieselstraße zu dicht beieinander liegen und damit nicht standort- und vorhabengerechte Ergebnisse liefern:

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

Gerade für ein Vorhaben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten wäre eine deutlich differenziertere Abstufung, d.h. ein spürbarer Distanzwiderstand, zu erwarten. Insbesondere in der Zone 1 wird die Höhe der Marktdurchdringung – und damit die Wettbewerbsintensität zulasten der dort ansässigen Anbieter – deutlich unterschätzt.

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

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



Insofern ist die Abgrenzung des Einzugsgebiets und der erzielbaren Marktanteile für das Vorhaben insgesamt als zu undifferenziert und damit nicht der üblichen gutachterlichen Praxis entsprechend zu bewerten.

3.3 Zur Berechnung der Umsatzumlenkungen durch BBE

3.3.1 Auswirkungen bei Food/Non-Food I lt. BBE

Die in Bezug auf die Ermittlung der Umverteilungsquoten durch das Globus-SB-Warenhaus (ohne Shopzone) entscheidende Tabelle befindet sich auf der Seite 55 des BBE-Gutachtens.

Prognostizierte Umsatzumlenkungen (Food/Non-Food I) des Globus-Warenhauses nach BBE			
	Bestandsumsatz	Umsatzlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Südstadt (NZ)	33,88	2,62	7,7
Vogelweide (NVZ)	5,04	0,26	5,2
Ammendorf (NVZ)	10,52	0,45	4,3
Diesterwegstraße (NVZ)	4,63	0,17	3,7
Silberhöhe (NVZ)	8,79	0,19	2,2
Büschdorf (NVZ)	6,26	0,07	1,1
Sonstige Lagen Zone I (außerhalb ZVB)	153,92	33,57	21,8
(davon HEP)	(51,40)	(29,73)	(57,8)
(davon restliche Lagen außer HEP)	(102,52)	(3,84)	(3,7)
Zone I Gesamt	223,04	37,33	16,7
Neustadt (NZ)	34,93	0,24	0,7
Hubertusplatz (NVZ)	6,68	0,04	0,6
Altstadt (HZ)	21,03	0,11	0,5
Heide-Nord (NVZ)	7,23	0,03	0,4
Reileck (NVZ)	2,39	0,01	0,4
Sonstige Lagen Zone II (außerhalb ZVB)	251,52	1,90	0,8
Zone II Gesamt	323,78	2,33	0,7
Überörtliches Einzugsgebiet	15,85	0,10	0,6
Gesamt	562,67	39,76	7,1

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

Analysiert man diese Tabelle, ergeben sich aus dieser folgende Erkenntnisse:

1. Für den Globus-Altstandort im HEP wurde eine vollständig identische Nachnutzung mit gleicher Flächenleistung angenommen. Dieses ist als sehr unwahrscheinlich zu bewerten, da es neben Globus selbst sowie dem bereits im Nebenzentrum Südstadt vorhandenen Anbieter Kaufland und dem Anbieter real in Halle-Neustadt keine weiteren relevanten und starken Großflächenanbieter in Deutschland gibt. Durch den unterstellten erhöhten Bestandsumsatz



durch einen identischen Nachmieter werden die faktischen Wirkungen damit im Untersuchungsraum deutlich unterschätzt.

2. Desweiteren zeigt sich, dass vom gesamten Vorhabenumsatz (39,8 Mio. €) im Bereich Food/Non Food I (=nahversorgungsrelevante Sortimente) ein Großteil zu Lasten der Betriebe in der Zone 1 umverteilt wird.
3. Von diesen 37,3 Mio. € in der Zone 1 werden wiederum nach BBE 29,7 Mio. € (bzw. 80 %) zu Lasten des dann neu hinzugekommenen, identischen Nachnutzers im HEP umverteilt, welches aufgrund der Umsatzlast von 80 % demnach zu extremen Umverteilungen von 58 % im HEP selbst führt. Mit anderen Worten: Die BBE unterstellt, dass der Vorhabenumsatz ganz überwiegend gegen den eigenen Altstandort wirken wird. Durch diese Methodik wird der Vorhabenumsatz auf signifikant stärkeren Schultern (und dabei zu 80 % zulasten des im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht schützenswerten Sonderstandorts HEP) verteilt - mit der Folge von je Standortlage deutlich niedrigeren Umsatzumverteilungswirkungen.

Aus den o.g. Annahmen der BBE ergeben sich demnach Ergebnisse, die die Verträglichkeit der Umsatzumverteilungswirkung durch den neuen Globus-Standort nachweisen sollen. Diese Umverteilungsberechnung zeigt sehr allerdings deutlich, dass bei nur einer geringfügigen Veränderung der Annahmen zur Lastenverteilung der Umsätze durch den Globus-Neustandort es auch zu deutlich anderen Umverteilungen innerhalb der Zone 1 kommt. Dieses wird nachfolgend in eigenen Rechnungen dargestellt.

Differenzierte Betrachtung der Umverteilungsrechnung von BBE:

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



Prognostizierte Umsatzzumlenkungen (Food/Non-Food I) des Globus-Warenhauses				
	Bestandsumsatz	Umsatzzumlenkung	Standortbereich trägt Umsatzlast zu x % von gesamt	Standortbereich trägt Umsatzlast zu x % von Zone 1
	Mio. EUR	Mio. EUR		
Südstadt (NZ)	33,88	2,62	6,6%	7,0%
Vogelweide (NVZ)	5,04	0,26	0,7%	0,7%
Ammendorf (NVZ)	10,52	0,45	1,1%	1,2%
Diesterwegstraße (NVZ)	4,63	0,17	0,4%	0,5%
Silberhöhe (NVZ)	8,79	0,19	0,5%	0,5%
Büschdorf (NVZ)	6,26	0,07	0,2%	0,2%
Sonstige Lagen Zone I (außerhalb ZVB)	153,92	33,57	84,4%	89,9%
(davon HEP)	-51,4	(29,73)	74,8%	79,6%
(davon restliche Lagen außer HEP)	(102,52)	(3,84)	9,7%	10,3%
Zone I Gesamt	223,04	37,33	93,9%	100,0%
Neustadt (NZ)	34,93	0,24	0,6%	
Hubertusplatz (NVZ)	6,68	0,04	0,1%	
Altstadt (HZ)	21,03	0,11	0,3%	
Heide-Nord (NVZ)	7,23	0,03	0,1%	
Reileck (NVZ)	2,39	0,01	0,0%	
Sonstige Lagen Zone II (außerhalb ZVB)	251,52	1,90	4,8%	
Zone II Gesamt	323,78	2,33	5,9%	
Überörtliches Einzugsgebiet	15,85	0,10	0,3%	
Gesamt	562,67	39,76	100,0%	

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

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

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

- Nimmt man nun an, dass sich der Umsatz zu Lasten des HEP von 29,73 Mio. € nur um 10 %-Punkte verringert und damit 26,76 Mio. € beträgt, entfällt bei ansonsten identischer Verteilung des Umsatzes zu Lasten der übrigen Betriebe in der Zone 1 bereits ein Umsatz von 3,64 Mio. € auf das Nebenzentrum Südstadt, welches eine Umverteilungsquote von 11 % bedeuten würde.
- Geht man ferner davon aus, dass sich der Umsatz zu Lasten des HEP von 29,73 Mio. € um 20 % verringert und damit mit 23,78 Mio. € immer noch ein extrem hoher Wert ist, entfällt bei ansonsten identischer Verteilung des Umsatzes zu Lasten der übrigen Betriebe in der Zone 1 bereits ein Umsatz von 4,67 Mio. € auf das Nebenzentrum Südstadt, welches eine Umverteilungsquote von 14 % darstellt.



In Bezug auf die Sortimente Food/Non-Food I sind nach BBE dabei für den Magnetbetrieb des Zentrums, das Kaufland SB-Warenhaus, aufgrund der Angebotsüberschneidungen die höchsten Wirkungen im Nebenzentrum Südstadt zu erwarten.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch die BBE nicht nur eine identische Nachnutzung des Globus-Marktes im HEP antizipiert wurde, sondern auch sonstige baurechtlich fixierte Planvorhaben als künftiger Bestand (über 5.000 qm VKF zusätzlich) eingestellt wurden. Dieses wäre nur dann nicht zu kritisieren, wenn zugleich auch die Schwelle der noch verträglichen Umverteilungen gesenkt wird, d.h. eine zeitgleiche Belastung der übrigen Betriebe berücksichtigt wird. Denn so wie hier gerechnet wurde, ist letztendlich nur „der Nenner“ einseitig vergrößert worden, damit die Umverteilungsquoten rechnerisch geringer ausfallen. Der Umsatz wird damit künstlich auf stärkeren Schultern verteilt. Dies wäre jedoch nur bei zusätzlicher Berücksichtigung der kleinräumigen Einwohnerentwicklung zielführend.

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

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



Zusätzlich muss darauf hingewiesen werden, dass die BBE nur den geplanten Bäcker und Fleischer als Konzessionäre in der Vorkassenzzone berücksichtigt haben. Allerdings sieht die aktuelle Planung weitere Anbieter vor, die ganz überwiegend in diese Sortimentsgruppe fallen:

Vorhabenstruktur nach BBE									
	SB-Warenhaus inkl. Metzger/Bäcker			Sonstiger Einzelhandel In der Mall*			EH - Gesamt Planvorhaben		
BBE-Branche	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	FP in €/qm	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	FP in €/qm	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	FP in €/qm
Food + Nonfood I	5.970	41,4	6.938	350	3,1	8.857	6.320	44,5	7.044
Nonfood II	3.390	7,3	2.153	150	0,6	4.000	3.540	7,9	2.232
GESAMT	9.360	48,7	5.205	500	3,7	7.400	9.860	52,4	5.316
Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der BBE *Hinweis: Die Nutzungen Apotheke, Lotto Toto, Mobilfunk wurden von Dr. Lademann & Partner ergänzt. Die BBE hat diese Nutzungen nicht in Ihren Prüfungen berücksichtigt, gleichwohl es sich um Einzelhandelsbetriebe handelt.									

Tabelle 4: Vorhabenstruktur von SB-Warenhaus und sonstigen von BBE nicht erfassten Einzelhandelsangeboten

Diese Mehrumsätze von schätzungsweise etwa 3,7 Mio. € (+7,5 %) wurden jedoch nicht in die Berechnungen mit eingestellt. Aufgrund der erforderlichen summarischen Betrachtung – denn schließlich partizipieren die Angebote im wesentlichen Maße von den Frequenzen, die der Globus-Markt generiert – würden die Werte damit tendenziell höher liegen als oben skizziert. So ergeben sich u.E. ganz deutliche Attraktivitätsvorteile durch das Zusammenspiel von Bäcker und Apotheke bei der Wahl der Einkaufsstätte. Die durch das Vorhaben induzierten Auswirkungen auf die Food- und Non-Food I-Sortimente werden demnach in dem BBE-Gutachten nicht vollständig berücksichtigt und deutlich unterschätzt.

Die BBE schmälert in der Auswirkungsanalyse den raumwirksamen Vorhabenumsatz in hohem Maße durch die Anrechnung des Vorhabenumsatzes zulasten des eigenen Altstandorts. Nur 20 % davon werden somit zu Lasten sonstiger Anbieter im Nahbereich umverteilt. Diese Annahmen der BBE sind nicht der gutachterlichen Praxis entsprechend. Die Plausibilisierung der Daten für die Sortimentsgruppe Food und Non-Food I zeigt deutlich, dass insbesondere das Nebenzentrum Südstadt und der Magnetbetrieb Kaufland SB-Warenhaus durch die Neuaufrstellung von Globus jeweils Umsatzrückgänge hinnehmen müssten, die sehr deutlich oberhalb von 10 % liegen werden.



3.3.2 Plausibilisierte Gegenrechnung/Überschlägige Ermittlung tatsächlicher Umverteilungsquoten bei Food/Non-Food I

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

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

- Der Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.000 qm würde bei einer Flächenproduktivität von rd. 4.000 €/qm (nach BBE Durchschnitt in Halle) einen Umsatz von 12 Mio. € generieren. Dieser würde zu etwa 95 % auf Food entfallen (11,4 Mio. €).
- Der Food-Umsatz im HEP würde sich damit von vorher 51,4 Mio. € auf 26,2 Mio. € verringern.
- Bei der Annahme einer identischen Umverteilungsquote zu Lasten des HEP wird sich der absolute Umsatzrückgang zu Lasten des nachzunutzenden Verbrauchermarkts auf 15,5 Mio. € verringern.
- Bei gleich bleibender Umsatzumverteilung zu Lasten der Betriebe in der Zone 1 (37,3 Mio. €) muss sich damit der verbleibende Umsatz zu Lasten der übrigen Standortbereiche in der Zone 1 (22,2 Mio. €) verteilen.
- Dieses führt insgesamt zu einer Umverteilungsquote zu Lasten der Betriebe in der Zone 1 von durchschnittlich etwa 19 % (siehe nachfolgende Tabelle). Zu Lasten der Nahversorgungszentren Vogelweide, Ammendorf und Diesterwegstraße werden daher Umverteilungsquoten von 10-15 % folgen. Der Umsatzrückgang zu Lasten des Nebenzentrums Südstadt läge sogar bei 22 % und damit weit oberhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 % bzw. einer für diesen Standort möglicherweise noch verträglichen Größenordnung von maximal 8 %. Würde man nun noch die negative Einwohnerentwicklung hierbei



berücksichtigen, läge der Umsatzrückgang zu Lasten der bestehenden Betriebe im Nebenzentrum Südstadt noch höher.

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

Tabelle 5: Realistische Umverteilungsquoten bei Nachnutzung HEP Verbrauchermarkt mit 3.000 qm VKF

Die plausibilisierte Gegenrechnung bei Food/Non-Food I zeigt, dass durch die angewandte Methodik der BBE die Wirkungen des Vorhabens kleingerechnet werden. Die überschlägige Gegenrechnung zeigt, dass das Modell der BBE methodisch unsicher und am vorliegenden Fall nicht belastbar ist. Dr. Lademann & Partner rechnen auf Basis der Daten der BBE mit Umsatzrückgängen, die sehr deutlich oberhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts liegen. Aufgrund der Typähnlichkeit und der räumlichen Nähe zum neuen Globus SB-Warenhaus werden erhebliche Wirkungen insbesondere das Nebenzentrum Südstadt betreffen. Zugleich zeigen sich auch signifikante Umsatzabzüge zulasten der für die verbrauchernahe Versorgung bedeutenden Lebensmittelbetriebe in der Zone 1.



3.3.3 Auswirkungen bei Non-Food II lt. BBE

Die in Bezug auf die Ermittlung der Umverteilungsquoten durch das Globus-SB-Warenhaus im Segment Non-Food II, das auf 3.390 qm VKF umgesetzt werden soll, relevante Tabelle befindet sich auf der Seite 82 des BBE-Gutachtens.

Nach den Einschätzungen der BBE ergeben sich ausschließlich für die Sonstigen Lagen wesentliche Umsatzrückgänge unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts:

Prognostizierte Umsatzzumlenkungen (Non-Food II) des Globus-Warenhauses					
	Bestandsumsatz	Umsatzzumlenkung		trägt Umsatzlast zu x % von gesamt	Verhältnis Bestandsumsatz an gesamt
	Mio. EUR	Mio. EUR	%		
Südstadt (NZ)	23,24	0,21	0,9%	3,0%	6,8%
Vogelweide (NVZ)	0,22	0,005	2,3%	0,1%	0,1%
Ammendorf (NVZ)	0,58	0,01	1,7%	0,1%	0,2%
Diesterwegstraße (NVZ)	0,28	0,005	1,8%	0,1%	0,1%
Silberhöhe (NVZ)	0,44	0,005	1,1%	0,1%	0,1%
Büschdorf (NVZ)	2,41	0,005	0,2%	0,1%	0,7%
Neustadt (NZ)	37,06	0,05	0,1%	0,7%	10,9%
Hubertusplatz (NVZ)	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Altstadt (HZ)	166,48	0,40	0,2%	5,7%	48,9%
Heide-Nord (NVZ)	2,37	0,005	0,2%	0,1%	0,7%
Reileck (NVZ)	3,39	0,005	0,1%	0,1%	1,0%
Sonstige Lagen	104,02	6,29	6,0%	90,0%	30,6%
Gesamt	340,49	6,99	2,1%	100,0%	100,0%

Hinweis: Werte < 0,001 Mio. w. wurden von DLP auf 0,005 Mio. € gerundet. Hierdurch Rundungsdifferenzen.

Tabelle 6: Prognostizierte Umsatzzumlenkungen (Non-Food II) des Globus-SB-Warenhauses nach BBE

Kritisch angemerkt werden muss hierbei, dass die Bestandsumsätze von der BBE nur über alle Non-Food II-Sortimente insgesamt angegeben wurden. Für die einzelnen Standortlagen wurde bei den Non-Food-II-Sortimenten keine hinreichende Darstellung vorgenommen, die eine differenziertere Bewertung möglich macht. Bei den Non-Food II-Sortimenten ist die sehr kurz gehaltene Darstellung der BBE nicht dazu geeignet, die Ausgangslage (keine Aufstellung von Verkaufsflächen und Umsätzen differenziert nach Sortimenten und Standortlagen erfolgt) im Untersuchungsraum plausibel und nachvollziehbar abzubilden. Eine sorgfältige Plausibilitätsprüfung der Annahmen zur den Flächenleistungen kann demnach auf Grundlage der nicht differenzierten und nicht plausiblen Annahmen und Bewertungen des BBE-Gutachtens nicht erfolgen. So bleibt unklar, in welchem Verhältnis z.B. das Vorhaben mit den erwarteten sehr niedrigen Flächenleistungen bei Non-Food II zum Bestand in Halle (Saale) steht. Auch kann keine Aussage dazu vorgenommen werden, welche Wirkungen tatsächlich in den einzelnen Sortimenten zu erwarten sind.



Analysiert man die obige Tabelle, ergeben sich aus dieser folgende Erkenntnisse:

Vollständig unberücksichtigt lässt die BBE, welche kumulativen Wirkungen sich durch die Etablierung eines Einzelhandelsgroßprojekts mit rd. 10.000 qm VKF insgesamt ergeben werden. Aufgrund der projektierten Sortimentsstruktur sind gleichermaßen Auswirkungen auf nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimente zu erwarten. Gerade das geplante Angebot von Globus steht direkt im Wettbewerb mit den höherstufigen Zentren, dem Hauptzentrum Altstadt, dem Nebenzentrum Neustadt und dem Nebenzentrum Südstadt, sowie gleichermaßen auch mit den Sonderstandorten, wie das HEP und widerspricht somit den definierten Zielen von Schutz, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Nach Angaben der BBE schwankt die Raumleistung bei Non-Food II zwischen 1.500 und 3.600 € je qm VKF. Wenngleich keine nähergehende Zuordnung zu den einzelnen Sortimenten erfolgt, so lässt sich hieran feststellen, dass die Vorhabenumsätze bei Non-Food II zur Abbildung einer standortspezifischen worst-case-Betrachtung mit einer mittleren Flächenleistung von 2.150 € je qm VKF deutlich zu niedrig eingeschätzt werden. So wird unterstellt, dass das Vorhaben von Globus nach Neuaufstellung nur eine Flächenleistung erreichen kann, wie sie aktuell nach BBE-Einschätzung am Nebenzentrum Südstadt durch die preisfokussierten Angebote auf den zwei Handelsebenen generiert wird. Damit sind bei Non-Food II die Eingangsgrößen der Wirkungsermittlung der BBE nicht hinreichend bestimmt und transparent und demnach auch nicht hinreichend ermittelt und bewertet worden.

Auch muss beachtet werden, dass am Planstandort ein ebenerdiger Markt des neusten Standards geplant wird und nicht wie im HEP zur Hälfte im Obergeschoß verortet ist, wo geringere Flächenleistungen erwirtschaftet werden. Zudem befinden sich im HEP weitere zentrenrelevante Angebote, die in Teilen auch als Wettbewerb zu interpretieren sind. Die Redimensionierung von Globus ist vielmehr vor dem Hintergrund zu interpretieren, dass solche Sortimente ausgedünnt werden, die nicht (mehr) im erwünschten Umfang abgesetzt werden und dass der Schwerpunkt auf solche Nutzungen gelegt wird, die umsatzseitig deutlich lukrativer sind. Die in den textlichen Erläuterungen der BBE-Auswirkungsanalyse skizzierte Obergrenze von max. 3.600 € je qm VKF bei Non-Food II-Sortimenten ist demnach als zu niedrig angesetzt zu interpretieren. Als wesentlicher zu benennender Kritikpunkt bleibt an der methodischen Vorgehensweise der BBE weiterhin die fehlende Prüfung jedes Teilsortiments mit der jeweiligen potenziellen Obergrenze. Umgekehrt wäre im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ auf ein eng gesetztes



Bauplanungsrecht hinzuwirken, was die Größen je Einzelsortiment exakt festsetzen kann. Dennoch bedarf es zunächst eines differenzierten Verträglichkeitsnachweises.

Der Standort HEP ist hinsichtlich seiner mikrostandörtlichen Situation und vor allem im Vergleich zu typähnlichen Standorten (v.a. Kaufcenter Südstadtring) als leistungsstark zu bewerten (dies spiegelt sich u.a. daran wieder, dass H&M und Esprit am Standort ansässig sind).

In Bezug auf das HEP muss damit gerechnet werden, dass auch das Obergeschoß in Teilen durch zulässige zentrenrelevante Sortimente belegt werden wird. Hierbei ist allerdings mit einem preisfokussiertem Niveau zu rechnen, wodurch das Center das Profil und damit die Wettbewerbsintensität mit den sonstigen Standortlagen von Halle (Saale) aufnehmen wird. Gerade das Nebenzentrum Südstadt (=Kaufcenter Südstadtring) wird zwischen diese veränderte Positionierung geraten, da dieses fast ausschließlich auf einen preisfokussierten Einkaufsanlass ausgerichtet ist. Durch das dort allmählich sinkende Nachfragevolumen und die steigende Zahl an Einkaufsalternativen in Verbindung mit den städtebaulichen und architektonischen Gegebenheiten ist jedoch kein flexibles Anpassen an die signifikante Wettbewerbsverschärfung möglich. Insofern wird sich der Abwärtstendenz des Kaufcenter Südstadtring fortsetzen und zu zunehmenden Leerständen führen. Aufgrund der baulich bedingten Wegführung im Center gerät wiederum der Kaufland-Markt unter Druck, da die Kunden an einem erodierenden Nutzungsbesatz vorbeigeführt werden. Erhebliche Umbaumaßnahmen könnten unter Umständen hier auch keine Lösung bieten, da diese aufgrund der vielgeschossigen kompakten Bestandsimmobilie nicht realisierbar ist.

Die BBE berechnet wie dargestellt ihre Quote für das Non-Food II-Sortiment insgesamt nur pauschal. Mangels der Breite der Ausführungen bei Non-Food II muss unterstellt werden, dass die BBE in ihren Berechnungen, analog ihrer Berechnungen bei Food/Non-Food I, vor allem die Umsätze gegen die Anbieter im HEP gerichtet hat. Auffällig ist hierbei, dass der Umsatz des Vorhabens von 7,02 Mio. € (exkl. Streuumsatz) zu 90 % auf sonstige Lagen treffen wird. Damit wird wiederum annähernd ausschließlich (deutlich) das HEP belastet, mit dem Ziel, die Umsatzlast für die an das Vorhaben heranrückenden Zentren zu relativieren.

Aufgrund des fehlenden differenzierten Nachweises wird im Folgenden ein Verkaufsflächen- und Umsatzvergleich zwischen dem geplanten Globus-Vorhaben an der Dieselstraße und der aufgrund des heute vorhandenen Angebotsbestands am meisten tangierten Standortlagen durchgeführt. Über den Verkaufsflächenvergleich und die Entfernung zum Vorhabenstandort lassen sich grundsätzlich Hin-



weise zu möglichen Wettbewerbsbeziehungen ableiten. Aufgrund der Datenlage des Gutachtens lassen sich allerdings nur grobe Näherungswerte bestimmen, da die Sortimentsstruktur zwischen Vorhaben- und Bestandsbeschreibung voneinander abweichen und hinsichtlich der Aussagekraft somit nur partiell ergiebig sind.

Einzelhandelsstruktur der Haupt- und Nebenzentren nach BBE-Branchen								
	NZ Südstadt			NZ Neustadt			HZ Altstadt	
BBE-Branche	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	FP in €/qm	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	FP in €/qm	VKF in qm	Umsatz in Mio. €
Food + Nonfood I	8.080	33,9	4.193	8.730	34,9	4.001	5.280	21,0
Nonfood II	10.980	23,2	2.117	25.570	37,1	1.449	66.770	166,5
GESAMT	19.060	57,1	2.997	34.300	72,0	2.099	72.050	187,5

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der BBE

Tabelle 7: Einzelhandelsstruktur in den höherstufigen Zentren nach BBE-Branchen

Stellt man nun die Gesamtverkaufsfläche des Globus-Planvorhabens (inkl. EH-Konzessionäre: rd. 9.860 qm VKF (= 100 %) bei einem Vorhabenumsatz von 52,4 Mio. € (= 100 %)) den nächstgelegenen Einkaufsalternativen gegenüber, zeigt sich folgendes Bild:

VERKAUFSFLÄCHENVERGLEICH von Haupt- und Nebenzentren und Planvorhaben						
	NZ Südstadt		NZ Neustadt		HZ Altstadt	
BBE-Branche	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	VKF in qm	Umsatz in Mio. €
GESAMT	193%	109%	348%	137%	731%	358%

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben der BBE

Tabelle 8: Verkaufsflächenvergleich

Unter Berücksichtigung, dass das Planvorhaben nur rd. 3 km und rd. 7 Fahrminuten vom Vorhabenstandort entfernt liegt, lässt demnach die Vorhabenrealisierung auf eine intensive Wettbewerbsbeziehung schließen. Aufgrund der typähnlichen Angebote bei dem geplanten Globus-Planvorhaben und dem vorhandenen Haupt- und Nebenzentren müsste die Auswirkungsanalyse vielmehr die Wirkungen auf die tatsächlich relevanten Standortlagen von Haupt- und Nebenzentren konzentrieren. Diese Betrachtung und Bewertung erfolgt jedoch nicht. Die pauschale Verträglichkeitsbescheinigung der BBE ist demnach aufgrund der Situation und der Strukturen nicht plausibel und nicht belastbar.



4 Zur Bewertung des Vorhabens nach den Prüfkriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO

4.1 Zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Allgemeine Anmerkungen zur Bewertung von städtebaulichen Auswirkungen:

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

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

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



Zum BBE-Gutachten in Halle (Saale):

Auswirkungen auf das Nebenzentrum Südstadt

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

„Für die Lebensmittelanbieter im ausgewiesenen Nebenzentrum Südstadt sind durchschnittliche Umsatzverluste von knapp 8 % zu prognostizieren. Diese Umsatzrückgänge liegen unterhalb des Schwellenwertes der Unverträglichkeit, so dass aus der Höhe dieses Wertes keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. [...] Kaufland zählt zu den leistungsstärksten Lebensmittelanbietern dieses Betriebstyps in Deutschland. Dies wird einerseits durch die große Anzahl an Filialen deutlich, andererseits erreicht die Schwarz-Gruppe – zu der Kaufland angehört – nach der Edeka-Gruppe mit die höchste Marktdurchdringung in Deutschland. Auf Grund der hohen Leistungsfähigkeit ist abzuleiten, dass die zu erwartenden Umsatzverluste in Höhe von rd. 9 % zu verkraften sind.“

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

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

Vielmehr ist zu erwarten, dass aufgrund der etwa gleich weiten Pkw-Fahrdistanz in Minuten zum HEP bzw. dem Nebenzentrum Südstadt es auch zu ähnlichen Umsatzrückgängen beider Standorte kommen würde. Dr. Lademann & Partner gehen daher von einer Umverteilungsquote von deutlich über 10 % aus, welches zusätzlich zu den Wirkungsverschärfungseffekte durch Einwohnerrückgang sowie weiteren Lebensmitteleinzelhandels-Planvorhaben zu einer städtebaulichen Unverträglichkeit für das Nebenzentrum Südstadt führen würde.

Hierbei sei noch einmal auf die zuvor genannten Kapitel hingewiesen, aus dem eindeutig die vorliegende Schwächung des Nebenzentrums hervorgeht. Sollte Kaufland das Kaufcenter Südstadtring als Mieter verlassen, wäre es äußerst



schwierig, den Markt mit seinen etwa 7.000 qm – die vollständig im 1. Obergeschoß liegen – mit einem gleich großen Lebensmittelmarkt nachzubelegen. Der schwierige Zuschnitt und die Erschließung des 1. Obergeschosses ausschließlich durch Rollsteige, ausgehend vom Zentrum der Handelsimmobilie lassen eine Aufteilung der Flächen als nicht tragfähig und als realistisch erscheinen. Das Obergeschoss würde dann keine Funktion mehr als Handelsnutzung übernehmen. Hierdurch würde die Verkaufsfläche im Nebenzentrum um 50 % zurückgehen.

Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung von Non-Food-II Sortimenten kann die undifferenzierte BBE-Analyse aufgrund der zuvor genannten Aspekte keinen belastbaren Aufschluss über die tatsächlichen Wirkungen geben. Es bedarf vielmehr stattdessen eines sorgfältigen und differenzierten Nachweis. Hierbei geben Dr. Lademann & Partner bereits heute ausdrücklich zu bedenken, dass bereits eine punktuelle weitere Beeinträchtigung bei den Non-Food II Sortimenten zu einem Attraktivitätsverlust des Centers führen würde. Hierbei ist es nicht nur das Randsortiment des Kaufland-Markts, das „im Wettbewerb“ zu dem geplanten Globus-Markt steht. U.E. sind es primär die preisfokussierten Fachmärkte, die sich insbesondere im Erdgeschoss der Immobilie befinden, an denen der Kaufland-Kunde durch die Wegeführung im Center stets vorbeigehen muss. Diese erforderliche Frequenz entfielen, insofern Kaufland den Standort verließ. Allein die Zunahme an weiteren Mindernutzungen im Center oder von weiteren Leerständen würde sich wiederum negativ auf die Attraktivität und Leistungskraft des Centers auswirken.

Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner steht die aktuelle Planung von Globus dem städtebaulichen Beeinträchtigungsverbot entgegen, da einerseits die örtlichen Strukturen nicht hinsichtlich ihrer Belastbarkeit nicht hinreichend ermittelt und bewertet wurden und weil andererseits deutliche Anzeichen dafür vorliegen, dass die Wirkungen für einige Standortlagen deutlich oberhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts liegen werden. In Halle (Saale) konnten sogar solche Strukturen vorgefunden werden, dass Dr. Lademann & Partner aufgrund der standortspezifischen Bewertung zum Ergebnis kommen, dass negative Wirkungen bereits unterhalb von 10 % Umsatzverdrängung eintreten werden. In Bezug auf die Strukturen im Nebenzentrum Halle Südstadt sind die Ausführungen der BBE zu vertraglichen Quoten von 10 % und mehr fachlich und sachlich vollkommen unangemessen und erscheinen rechnerisch überzogen. Diese Vorgehensweise der BBE lässt die fehlende Auseinandersetzung mit dem standortspezifischen worst-case vollständig vermissen.



Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung

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

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

Der Nachweis zur Herleitung der Auswirkungen ist seitens BBE nicht vollständig und nicht sach- und fachgerecht erbracht (fehlende Berücksichtigung von Konzessionären; fehlende Differenzierung nach sortimentsspezifischen Obergrenzen). Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere bei erforderlicher Berücksichtigung der Vorschädigung der Angebote im Nebenzentrum Südstadt (v.a. durch negative Einwohnerentwicklung und Wettbewerbsverschärfung durch das Planvorhaben von Globus) sind städtebauliche gewichtige Folgewirkungen erwartbar. Dem städtebaulichen Beeinträchtigungsverbot wird das Globus-Vorhaben damit nicht gerecht.



4.2 Zur Kompatibilität mit dem kommunalem Einzelhandelskonzept

Nachfolgend für das Globus-Vorhaben relevante Aussagen und Zielvorstellungen aus dem im Jahr 2013 vom Büro Junker und Kruse für die Stadt Halle (Saale) erarbeiteten Einzelhandelskonzept⁶:

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

⁶ Junker und Kruse (2013): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale).



funktionalität (u.a. verschiedene Angebotsformen, Leerstandsmanagement, Branchenmix, Dienstleistungsangebot) und Einzelhandelszentralität (quantitative und qualitative Angebotsausstattung, Bindung der Kaufkraft) gesichert werden.

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

Kompatibilität mit allgemeinen Zielvorstellungen:

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

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



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

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

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

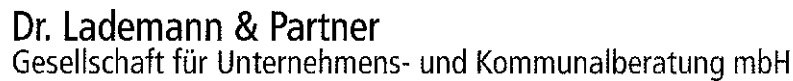
a. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren liegen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind diese Betriebe bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich.

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 sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und*
- *keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht.*

Kompatibilität mit 600 m-Radius-Regel:

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



⁷ Nach den Sortimentsgruppen und -daten der BBE betragen die jährlichen Verbrauchsausgaben für Lebensmittel in Halle 2.278 € pro Person. Damit läge die Kaufkraft im 600 m-Radius mit 4,1 Mio. € zwar etwas höher, führt aber ebenfalls zu dem Bewertungsergebnis einer viel zu hohen Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Nahbereich.



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

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

Aufgrund der Zentrenrelevanz der umfassenden Randsortimente des Vorhabens (Non-Food II), bei jedoch geplanter Lage des Standorts außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, ist dieses nicht mit den Vorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept kongruent. Das Vorhaben ist auf eine zentralen Versorgungsbereich höherer Funktionsstufe zu verweisen.

Es zu konstatieren, dass nicht nur ein neuer Standort, trotz der klaren Empfehlung der Beschränkung auf bestehende Einzelhandelsstandorte, geschaffen wird, sondern dass zudem die Ansiedlungskriterien, wie die maximale Kaufkraftabschöpfung von 35 % im 600 m-Radius, nicht beachtet bzw. um ein Vielfaches überschritten werden. Zudem werden die schutzbedürftigen Nebenzentren, wie das Nebenzentrum Südstadt, in Frage gestellt. Das Vorhaben widerspricht damit eindeutig den Zielen des Einzelhandelskonzepts. Gleichsam wird deutlich, dass bei nur rd. 1.800 Personen im 600 m-Radius - diese ausschließlich westlich des Projektstandorts des Globus-Planvorhabens - nicht von einer städtebaulich voll integrierten Lage oder einem klassischen Nahversorger gesprochen werden kann. Vielmehr handelt es sich um einen das bestehende Nahversorgungsgefüge vollständig verändernden neuen Einzelhandelsstandort, der ein weiträumiges Einzugsgebiet anspricht. Letztlich konstatierte auch die BBE bei der Gegenüberstellung der beiden Mikrostandorte (Alt- und Neustandorte), dass der Planstandort nicht im Einzelhandelskonzept vorgesehen ist.



4.3 Zur Bewertung der städtebaulichen Integration

Nach Ziel 48 des LEP Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2010 sind „die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte [...] städtebaulich zu integrieren [...]“. Die BBE bewertet den Planstandort als integriert, da er „räumlich zu einem Siedlungsschwerpunkt liegt bzw. sich am Rande eines Bebauungszusammenhangs befindet, für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbar ist, über wesentliche Wohnanteile im Nahbereich verfügt und einen direkten und qualifizierten ÖPNV-Anschluss besitzt.“ Quantifiziert wird die „hohe Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich“ mit „derzeit rd. 4.580 Personen“ im „fußläufigen Nahbereich (Laufwege bis 800 m)“.

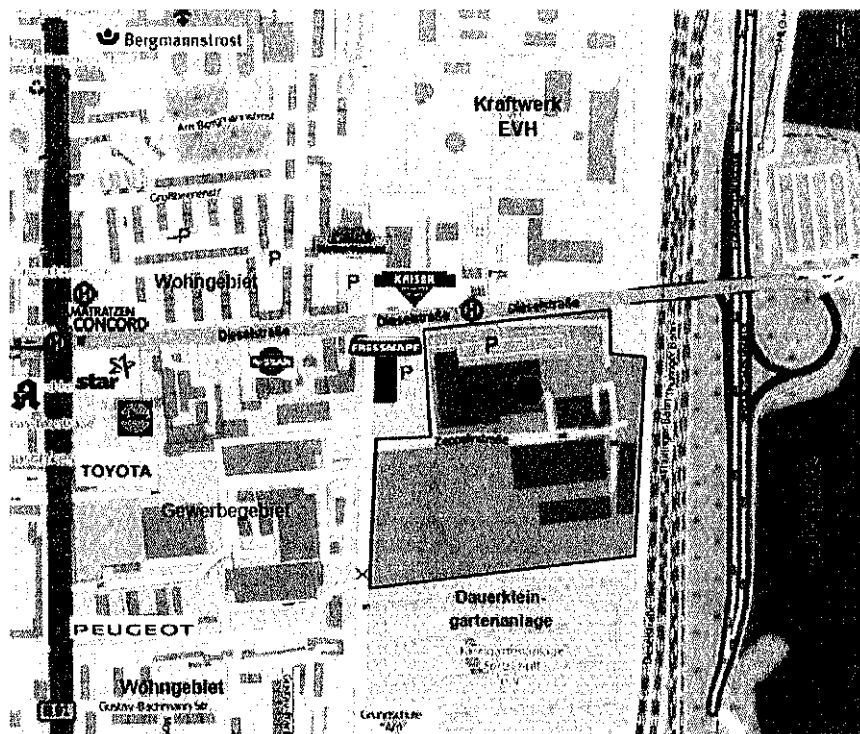


Abbildung 11: Lage des Mikrostandorts (Karte aus BBE-Gutachten)

Eigene Berechnungen des GIS-System mit GfK-Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene haben ergeben, dass die Einwohnerzahl in der fußläufigen 800 m-Distanz nur rd. 1.750 Personen beträgt⁸.

⁸ Eine mit 4.465 Einwohnern der von BBE genannten Einwohnerzahl ähnliche Größenordnung erreicht man nur, wenn um den Standort ein pauschaler Luftlinien-Radius von 800 m gelegt wird. Der tatsächliche Fußweg ist selbstredend deutlich länger als die genannte Luftliniendistanz.



Dieses liegt darin begründet, dass sich östlich des Areal Grünflächen befinden sowie durch die Bundesstraße und Bahnlinien eine topographische Barriere besteht. Östlich des Planstandorts wohnen somit keine Einwohner, das fußläufige Einzugsgebiet ist damit nur ein Halbkreis. Festzuhalten ist dsomit, dass weder der heutige Standort von Globus noch der Planstandort im Sinne einer fußläufigen Versorgung „erforderlich“ ist. Beide Standorte weisen bereits über bestehende Lebensmittelmärkte auf, die grundsätzlich den im Einzelhandelskonzept zugewiesenen Versorgungsauftrag für die umliegende Wohnbevölkerung vollständig gewährleisten.

Folgende Abbildungen zeigen die Prägung des Planstandorts von Globus:



Abbildung 12: Lage des Vorhabenstandorts an der Dieselstraße



5 Fazit

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

Für das Unternehmen Globus erarbeitete das Büro BBE eine Auswirkungsanalyse (aktualisiert im Mai 2017) zu dem Verlagerungsvorhaben, welches durch Dr. Lademann & Partner nun einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurde. Zusätzlich wurden im Mai 2017 Vor-Ort-Begehungen durchgeführt.

Dr. Lademann & Partner kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Das Gutachten berücksichtigt weder rechnerisch noch in der folgenden städtebaulichen Bewertung der Zentren die dramatischen Einwohner- und damit Kaufkraftverluste, die bis zum Jahr 2025 für den Bezirk Süd zu erwarten sind. Auch die weiter steigende Bedeutung des Online-Handels lässt diese außer Acht. Unter diesen Rahmenbedingungen würden sich die durch die BBE ermittelten Umverteilungsquoten deutlich erhöhen.
- Es werden nur für zwei von drei Sortimentsobergruppen (Food/Non-Food I sowie Non-Food II) Berechnungen angestellt. Es erfolgt daher keine Berücksichtigung einzelner Sortimente, wie bspw. Bekleidung und Haushaltswaren, die u.a. bedeutende Angebote in dem NZ Südstadt sind. Die prognostizierten Umsatzrückgänge werden damit in einzelnen Branchen tatsächlich deutlich höher ausfallen, zumal keine nähergehenden Beschränkungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 bisher geplant sind.
- Die Einstufung des Mikrostandorts als städtebaulich integriert ist vor dem Hintergrund der in Richtung Osten vollständig fehlenden Wohnbevölkerung nicht nachvollziehbar und wird nicht geteilt.
- Es erfolgt keine ausgewogene städtebauliche (und versorgungsstrukturelle) Analyse und Bewertung. Die pauschale Einschätzung, dass (starke) Filialisten generell keine defizitären Märkte schließen, ist nicht korrekt. Es erfolgen immer (in diesem Fall sowohl bei Kaufland im Nebenzentrum Südstadt als



auch den Lebensmitteldiscountern Lidl und Netto in unmittelbarer Nähe) einzelbetriebliche Entscheidungen bei Filialisten.

Insbesondere die einzelfallspezifische städtebauliche Bewertung von schützenswerten Zentren unter Würdigung der Gesamtumstände, die auf die Stabilität und die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Südstadt abstellen (v.a. Einwohnerentwicklung, Wettbewerbsverschärfung), fehlt vollständig.

Die intensive Beschäftigung mit der Ausgangslage und Stabilität der einzelnen Zentren käme hingegen zum Ergebnis, dass insbesondere das Nebenzentrum Südstadt mit dem im 1. Obergeschoss gelegenen Kaufland-SB-Warenhaus und der Entfernung von lediglich 7 Autominuten nicht über eine leistungsfähige Situation verfügt, um den pauschal seitens der BBE ermittelten und für vertretbar gehaltenen Umsatzrückgang von bis zu 10 % „auszuhalten“.

Sowohl die Beeinträchtigung des Centers im Bereich Food/Non-Food I als auch bei Non-Food II (baulich bedingte Wegeführung) hätte jeweils für sich genommen wesentliche, städtebaulich relevante Folgewirkungen, da ein deutlicher Trading-Down-Effekt erwartbar ist. In Folge der Vorhabenrealisierung verlöre das Nebenzentrum die beschlossene und zugewiesene Versorgungsfunktion, da es dem stetig steigenden Druck nicht mehr Stand halten könnte.

- Das Rechenwerk der BBE hat durch die sehr unwahrscheinlichen Einstellung einer gleichwertigen und gleichartigen Nachnutzung und praktisch ausschließlichen späteren Umverteilung zu Lasten dieses nachfolgenden Betriebs im HEP einen rechnerischen „Kniff“ vorgenommen, der zu sehr geringen Umverteilungsquoten in der Zone 1 (z.B. 7 % zu Lasten des Nebenzentrum Südstadt) führt.
- Eigene Berechnungen haben ergeben, dass bei realistischer Betrachtung in Bezug auf Food vielmehr Umverteilungsquoten von 23 % bezogen auf das Nebenzentrum Südstadt zu erwarten sind (19 % bezogen auf die gesamte Zone 1) und damit eindeutig von einer städtebaulichen Unverträglichkeit des Globus-Planvorhabens zu sprechen ist.

Abschließend muss konstatiert werden, dass die Auswirkungsanalyse der BBE zur Verlagerung des Globus-Marktes in Halle (Saale) aufgrund nicht plausibler Annahmen, Berechnungen und Bewertungen nicht geeignet ist, im Rahmen der Bauleitplanung als Planungs- und Bewertungsgrundlage zu fungieren.



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

Der im Verfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ ist dementsprechend zu überarbeiten und hinsichtlich der Art und Verkaufsfläche der zulässigen und verträglichen Sortimente zu detaillieren und dementsprechend zu beschränken.

Zudem geben Dr. Lademann & Partner zu bedenken, ob es mit den Zielen der gesamtstädtischen Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Einklang zu bringen ist, sich durch eine erforderliche Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts den Einzelinteressen eines Unternehmens an einen betriebsoptimalen Standort derart zu beugen und gewichtige städtebauliche Folgewirkungen auf bestehende Zentren und auf städtebaulich-integrierte Nahversorgungsstandorte in Kauf zu nehmen.

Hamburg, im Juni 2017

gez. Sandra Emmerling

gez. Halina Gebert

Dr. Lademann & Partner GmbH