

Stellungnahme zu „Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Kompakte Plausibilitätsprüfung der Einzelhandelsanalysen von BBE (Mai und November 2017) unter Berücksichtigung der Stellungnahme von Dr. Acocella“ vom April 2018 durch die Firma Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH aus Hamburg

Die Firma Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH hat [REDACTED] - dem maßgeblichen Wettbewerber von Globus in Halle - eine Plausibilitätsprüfung der BBE Auswirkungsanalyse durchgeführt. Die Ausführungen der o.g. Firma werden im Folgenden auf ihre Plausibilität bewertet.

Im Vorfeld ist anzumerken, dass die Firma Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH bereits im Juni 2017 eine fast gleichlautende Plausibilitätsprüfung erstellt hatte. Die hierin getroffenen Aussagen wurden dabei in einem von der Stadt Halle beauftragten Gutachten¹ zum Teil widerlegt bzw. als unplausibel eingestuft.

Nachstehend wird zu den einzelnen angesprochenen Punkten von Dr. Lademann & Partner Stellung bezogen:

zu 2.1: Zur fehlenden Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung als Maßstab für den Vorschädigungsgrad

Dr. Lademann & Partner versucht unter diesem Punkt, auf Grund der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung eine Vorschädigung darzustellen. Im Vorfeld wird geprüft, inwieweit die Angaben von Dr. Lademann & Partner **wahrheitsgemäß** sind und den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entsprechen.

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

Quelle: Dr. Lademann & Partner Seite 5

Dr. Lademann & Partner hat im Bezirk Süd von **2005 bis 2015** einen jährlichen Bevölkerungsrückgang von -1,1 % erkannt. Dies bedeutet, dass sich die Bevölkerung in diesem Bezirk in den letzten 10 Jahren um **-11,0 %** vermindert haben soll. Eine Quelle dieser Daten wird von Dr. Lademann & Partner nicht genannt. Hieraus schließt dann Dr. Lademann & Partner, dass der Einzelhandel in der Südstadt eine unterdurchschnittliche Leistungskraft besitzen soll. Worauf sich diese Aussage noch gründet und welche Auswirkungen im Einzelhandelsbestand im Bezirk Süd sichtbar sind, wird nicht

¹ Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner (27.11.2017).

dargestellt. Aus langjähriger Ortskenntnis der BBE kann diese Aussage von Dr. Lademann & Partner nicht geteilt werden, da entsprechende Leistungsschwächen explizit im Bezirk Süd nicht sichtbar sind. In Bezug auf die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung² ist jedoch festzustellen, dass im Jahr 2005 im Bezirk Süd 71.655 Personen gewohnt haben. Im Jahr 2015 lag die Einwohnerzahl im Bezirk Süd bei 66.891 Personen, was einem **Bevölkerungsrückgang von -6,6 %** entspricht. Demnach ist die Angabe von Dr. Lademann & Partner von einem Bevölkerungsrückgang von -11,0 % grundsätzlich falsch.

Für die Jahre **2015 bis 2025** prognostiziert Dr. Lademann & Partner – wiederum ohne Angabe einer Quelle – einen weiteren Bevölkerungsrückgang von jährlich -1,5 %, was über die gesamte Dekade einem Rückgang von **-15,0 %** entspricht.

- 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.

Quelle: Dr. Lademann & Partner Seite 5

Im Rahmen der Überprüfung der Plausibilität dieser Angabe zeigt sich, dass auch hier durch Dr. Lademann & Partner keine korrekte Analyse erfolgt ist. Gemäß der Bevölkerungsprognose der Stadt Halle³ wird die Einwohnerzahl in den Stadtteilen des Bezirkes Süd im Jahr 2025 bei 61.428 Personen liegen, was einem Rückgang von **-8,2 %** entspricht. Demnach wird der von Dr. Lademann & Partner erwartete Bevölkerungsrückgang bis 2025 von -15,0 % deutlich unterschritten.

Im Fazit der Überprüfung zeigt sich, dass Dr. Lademann & Partner **falsche Ausgangsparameter** zugrunde gelegt hat. Demnach können die in Folge bei Dr. Lademann & Partner aufgeführten Berechnungen nicht stimmen.

Zu der Ableitung der Aussage, dass „die Funktionsfähigkeit der tradierten Zentren zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens bereits gravierend vorgeschädigt sein wird“ (natürlich lt. Dr. Lademann & Partner vor allem das NZ Südstadt), wurden bei Dr. Lademann & Partner keine weiteren Aussagen getätigt. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, wie sich die bei Dr. Lademann & Partner titulierte **gravierende Vorschädigung** vollziehen wird. Theoretisch wäre zu erwarten, dass alle Betriebe einen marginalen Umsatzrückgang zu verkraften haben, der unter 1 % p.a. liegen würde. Grundsätzlich hätten jedoch alle Lebensmittelanbieter dann auch ausreichend Zeit, sich der leicht rückläufigen Nachfrage und somit den neuen Gegebenheiten anzupassen. Hierbei wird von Dr. Lademann & Partner ausgeblendet, dass auch andere Faktoren für die Nachfrage im Handel relevant sind (bspw. Kaufkraftentwicklung, Entwicklung der Verbrauchsausgaben).

Sollte Dr. Lademann & Partner der eigenen sog. dynamischen Prognose folgen, so wären von der Flächenreduktion bzw. von der Vorschädigung alle Handelsbetriebe, also auch die Firma Globus betroffen, d.h. Globus würde dann auch eine niedrigere Flächenproduktivität erzielen. Diesen Fakt thematisiert Dr. Lademann & Partner jedoch nicht.

2 Quelle: Stadt Halle (Fachbereich Einwohnerwesen, Abt. Statistik und Wahlen), Bevölkerung nach Stadtbezirken und Stadtteilen/-vierteln zum 31.12.2005/2015

3 Quelle: Stadt Halle (Saale), Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014.

Im Fazit ist nicht nachvollziehbar, warum Dr. Lademann & Partner gerade für das Nebenzentrum Südstadt eine gravierende Vorschädigung befürchtet. Eine plausible Begründung wird jedenfalls nicht geliefert.

Die von Dr. Lademann & Partner benannte Vorschädigung hätte bereits in den letzten Jahren eintreten müssen, da sich die Bevölkerungszahl im Bezirk Süd um -6,6 % vermindert hatte; laut Dr. Lademann & Partner sogar angeblich um -11,0 %. Diese sog. **Vorschädigung** kann jedoch nicht städtebaulicher Art sein, da in diesem Bezirk verschiedene Neuansiedlungen und auch Flächenerweiterung von Lebensmittelbetrieben vorgenommen wurden und auch zukünftig erfolgen werden. Dies dürfte lt. Dr. Lademann & Partner aber nicht der Fall sein. Somit ist zu unterstellen, dass das leicht rückläufige Marktpotenzial keine sog. Vorschädigung auslöst.

Da Dr. Lademann & Partner grundsätzlich versucht, eine Vorschädigung des Nebenzentrums Südstadt darzustellen, ist gerade auf diesen Handelsstandort zu verweisen. Hier hat sich im Jahr 2016 u.a. das Kleinkaufhaus Woolworth auf einer Fläche von ca. 1.200 m² angesiedelt. Ferner hat auch in der 2. Etage – direkt vor dem Kaufland-Markt – ein großflächiger TEDI-Markt eröffnet. Demnach zeigen sich **gegenläufige Tendenzen**, die nicht auf eine von Dr. Lademann & Partner vermutete Vorschädigung hinweisen.

Weiterhin zeigt sich auch bei der Neuansiedlung eines Supermarktes (REWE) und eines Drogeriemarktes (Rossmann) im Nahversorgungszentrum Ammendorf, dass die formulierte Vermutung einer Vorschädigung von Dr. Lademann & Partner nicht haltbar ist. Ferner ist ebenfalls auf Presseberichte⁴ zu verweisen, worin eine Ansiedlung von Kaufland im HEP (als Nachnutzung des Globus-Marktes) thematisiert wird. Somit sind gerade im Lebensmittelhandel diese von Dr. Lademann & Partner vermuteten Tendenzen überhaupt nicht zu beobachten, zumal auch die Firma Kaufland als Auftraggeber von Dr. Lademann & Partner dieser Aussage durch eine mögliche Nachnutzung der Globus-Fläche klar widerspricht.

Mit Blick auf das Einzugsgebiet des Globus-Marktes – das die Stadt Halle umfasst – hätte Dr. Lademann & Partner die Entwicklung der **Gesamtbevölkerung von Halle** untersuchen sollen. Hierbei wäre Dr. Lademann & Partner auf folgende Ergebnisse gestoßen:

- Gemäß der stadteigenen Bevölkerungsprognose⁵ wird auf Basis des Jahres 2013 (232.705 Ew.) für das Jahr 2025 eine fast gleichbleibende Bevölkerung von 232.175 Einwohnern prognostiziert. Der Bevölkerungsrückgang beträgt in dem angegebenen Zeitraum lediglich nur -0,2 %.
- Auf Grund der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes⁶ ist im Jahr 2025 in Halle eine Bevölkerung von 240.582 Personen zu erwarten. Im Vergleich zum Basisjahr 2014 (232.470 Ew.) entspricht dies einer Steigerung von 3,5 %.

Auf Basis der beiden vorstehenden Prognosen wird deutlich, dass die gesamtstädtische Einwohnerzahl in den nächsten Jahren geringfügig steigen bzw. zumindest gleichbleiben wird. Im Fazit kann somit den Ausführungen von Dr. Lademann & Partner, die zudem auf falschen Daten beruhen, nicht gefolgt werden.

4 vgl. bspw. Mitteldeutsche Zeitung vom 19.06.2018.

5 Quelle: Stadt Halle (Saale), Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014.

6 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030.

Exkurs 1: Das Büro ecostra⁷ hat eine Auswirkungsanalyse für das Globus-Vorhaben an der Dieselstraße erstellt und bewertet die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung – im Gegensatz zu Dr. Lademann & Partner – als positiv.

Aufgrund des für die Stadt Halle insgesamt prognostizierten, leichten Bevölkerungsanstiegs bis 2020 ist von einer geringfügigen Zunahme des Kaufkraftpotenzials im entsprechenden Zeitraum auszugehen.

Quelle: ecostra Seite 89

Exkurs 2: Das Büro Stadt + Handel⁸ sieht die Bevölkerungs- und auch Kaufkraftentwicklung in dem BBE-Gutachten ausreichend gewürdigt.

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

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

Allerdings ist mit einer Marktreife des SB-Warenhauses in rd. drei Jahren zu rechnen. In den kommenden drei Jahren ist nach Angaben der Stadt Halle insgesamt eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung für die Stadt zu erwarten²¹.

Quelle: Stadt + Handel Seite 23

zu 2.2: Zu den Annahmen der Vorhabenanalyse nach Sortimenten

Dr. Lademann & Partner versucht in diesem Punkt darzulegen, dass die Flächenleistungen der Non-Food II-Sortimente als auch der Umfang der prüfungsrelevanten Nutzungen unvollständige und nicht belastbare Annahmen aufweist.

Nachfolgend wird daher auf Basis der Umsatzprognose des Globus-Marktes und der geplanten Verkaufsfläche die **Raumleistung** dargestellt. In der folgenden Tabelle wird die durchschnittliche

⁷ „Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Neuschaffung von ca. 9.170 m² Verkaufsfläche durch die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses von der Leipziger Chaussee (HEP Hallescher Einkaufspark) in die Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße in Halle/Saale (kreisfreie Großstadt)“ vom 16.01.2018 durch die Firma ecostra aus Wiesbaden, S. 89.

⁸ Stellungnahme zur „Verträglichkeitsanalyse für die Verlagerung des SB-Warenhauses Globus in Halle (Saale) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vom 16.08.2017 durch die Firma Stadt + Handel aus Dortmund, Seite 18/19.

Raumleistung aller Non-Food II-Sortimente ausgewiesen, eine Aufspaltung nach Einzelsortimenten ist in der BBE-Auswirkungsanalyse in Anlage 4 ersichtlich.

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

Branche	Umsatzprognose	Verkaufsfläche	Raumleistung
	Mio. EUR	m ²	TEUR/m ²
Food	36,80	5.020	7,3
Non-Food	11,25	4.240	2,7
davon Non-Food I	(3,95)	(850)	(4,6)
davon Non-Food II	(7,30)	(3.390)	(2,2)
Gesamt	48,05	9.260	5,2

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Quelle: BBE Seite 51

Für den Food-Bereich des Globus-Marktes errechnet sich mit rd. 7,3 TEUR/m² eine hohe Raumleistung, da die Flächenleistung bei SB-Warenhäusern in diesen Abteilungen i.d.R. bei durchschnittlich rd. 7,1 TEUR/m² liegt⁹ (vgl. folgende Tabelle). Die hohe Raumleistung resultiert insbesondere aus dem attraktiven und leistungsfähigen Konzept von Globus, das ein hohes Augenmerk auf die Frische legt.

Der Bereich Non-Food I (Drogeriewaren, Tiernahrung) wird eine geringere Flächenleistung von rd. 4,6 TEUR/m² erzielen. Die Werte sind mit anderen Drogeriewarenanbietern vergleichbar, da ein SB-Warenhaus in diesem Bereich ebenfalls eine hohe Sortimentskompetenz besitzt. Die Sortimente des Non-Food I werden insbesondere in Kombination mit dem Lebensmittelsortiment nachgefragt, so dass Globus in dem Segment der sog. nahversorgungsrelevanten Sortimente über eine hohe Leistungsfähigkeit verfügen wird.

Die Raumleistung der Non-Food II-Sortimente sinkt dagegen verhältnismäßig stark ab, da ein SB-Warenhaus nur ein Teilsegment innerhalb dieser zahlreichen Sortimente offerieren kann. Da in diesem Bereich insbesondere spezialisierte Anbieter eine deutlich höhere Sortimentskompetenz besitzen (bspw. Fachmärkte), erreicht ein SB-Warenhaus nur eine geringe Raumleistung. Diese schwankt innerhalb der einzelnen Sortimente zwischen 1,1 TEUR und 3,6 TEUR, wobei der nivellierte Wert über alle Warengruppen bei Globus bei 2,2 TEUR/m² liegen wird.¹⁰

Die Tatsache der Flächenverkleinerung der Non-Food II-Fläche um rd. 1.000 m² – im Vergleich zum HEP – verdeutlicht, dass dieses Segment keine überdurchschnittliche Flächenleistung erwirtschaften kann. Wäre dies der Fall, würde Globus diese Flächen ausbauen bzw. zumindest gleiche Flächen an dem Standort Dieselstraße entwickeln. Das Gegenteil ist aber der Fall, da die Verkaufsfläche für diese Sortimente deutlich um rd. 24 % (-1.000 m²) im Verhältnis zur aktuellen Non-Food II-Verkaufsfläche verringert wird. Demzufolge ist sachlogisch eine höhere Flächenleistung nicht realistisch.¹¹

9 Die bundesdurchschnittliche Raumleistung (brutto) liegt in den Food-Abteilungen von SB-Warenhäusern bei ca. 7,1 TEUR/m² Verkaufsfläche, wobei hier eine Spannweite von 6,6 – 7,6 TEUR/m² üblich ist.
Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, Seite 8.

10 Anmerkung: Diese Umsatzwerte wurden von der BBE aus den tatsächlichen Erlösen des Globus SB-Warenhauses abgeleitet, so dass eine ortspezifische Umsatzprognose vorliegt.

11 Die Sortimentsgruppen des Non-Food II können bei allen SB-Warenhausbetreibern (auch bei Globus) nicht mehr vollumfänglich rentabel betrieben werden. Dies zeigt sich auch in der rückläufigen Marktbedeutung des Betriebstyp SB-Warenhaus, das in den letzten Jahren Marktanteile am deutschen Einzelhandelsumsatz verloren hat. Auf der anderen Seite konnten insbesondere discounterorientierte Fachmärkte mit einer höheren Sortimentstiefe den SB-Warenhäusern Marktanteile in den Non-Food-Segmenten abnehmen (vgl. BBE Anlage 1).

Unter Zugrundlegung der gesamten Umsätze des Non-Food-Sortiments (11,25 Mio. EUR) und der Verkaufsfläche dieser Sortimentsgruppe (4.240 m²) ergibt sich eine durchschnittliche Raumleistung von rd. 2,7 TEUR/m². Dieser Wert liegt im oberen Bereich der bundesdurchschnittlichen Flächenleistung von SB-Warenhäusern für diesen Sortimentsbereich, da in diesem Segment eine Raumleistung¹² von rd. 2,5 TEUR/m² branchenüblich ist (vgl. folgende Tabelle). Demnach besteht für den geplanten Globus-Markt eine realitätsnahe und standortangepasste Umsatzprognose.

Bundesweite Durchschnittswerte der Raumleistung im Lebensmittelhandel

Branche	MIN €/m ² p.a.	Durchschnitt €/m ² p.a.	MAX €/m ² p.a.
SB-Warenhäuser, nur Food-Abteilung	6.600	7.100	7.600
SB-Warenhäuser, nur Non-Food-Abteilung	2.000	2.500	3.000
Verbrauchermärkte, nur Food-Abteilung	5.100	5.600	6.100
Verbrauchermärkte, nur Non-Food-Abteilung	1.500	2.000	2.500
Discounter	3.800	4.800	5.800
Supermärkte	3.300	3.800	4.300
SB-Märkte	3.600	4.100	4.600
Metzgereien	6.800	7.300	7.800
Bäckereien	4.500	5.000	5.500
Getränkemärkte	1.400	1.600	1.800

Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums, Seite 8

Prinzipiell ist für das projektrelevante Globus SB-Warenhaus an dem Vorhabenstandort Dieselstraße eine weitere Steigerung der Erlöse – insbesondere des Non-Food II-Segments – auch unter Berücksichtigung der lokalen Standortrahmendaten nicht realistisch. Dies resultiert insbesondere aus

- der im Bundesvergleich niedrigeren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Halle bzw. im Umfeld des Projektstandortes,
- dem vorhandenen Wettbewerbsdruck durch die hohe Anzahl von leistungsstarken Lebensmittelanbietern in Halle bzw. der relativ hohen betriebstypenspezifischen Verkaufsflächendichte,
- des hohen Bestands an angebotsaffinen Großflächenanbietern (v.a. durch Kaufland, real und die bestehenden Großflächenkonzepte von Edeka) in Halle, aber auch außerhalb der Stadt (bspw. real im Halle-Center in Peißen),
- den standortspezifischen Rahmenbedingungen (v.a. integrierter Standort, keine Lage an einer Verkehrsachse bzw. kein dezentraler Standort, keine weiteren Magnetbetriebe am Standort),
- dem begrenzten und auch zukünftig nicht ausdehnbaren Einzugsgebiet und
- einem nicht wesentlich zu steigenden Marktanteil, da angebotsaffine Lebensmittelbetriebe (SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte) und sonstige Anbieter (Supermärkte/Discounter) eine weitere Steigerung der Marktanteilsquote einschränke.

Somit handelt es sich bei der BBE-Umsatzprognose um einen **Maximalwert für das Vorhaben**, so dass die folgenden Auswirkungen für die betroffenen Unternehmen den sog. „Worst-Case“ darstellen.

¹² Die bundesdurchschnittliche Raumleistung (brutto) liegt in den Non-Food-Abteilungen von SB-Warenhäusern bei ca. 2,5 TEUR/m² Verkaufsfläche, wobei hier eine Spannweite von 2,0 – 3,0 TEUR/m² üblich ist.
Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, Seite 8 bzw. auch Anlage 5.

Exkurs 1: Das Büro Stadt + Handel¹³ bewertet die BBE-Umsatzprognose von 48,05 Mio. EUR - die auf Basis des Marktanteilskonzeptes in den verschiedenen Zonen des Einzugsgebietes vorgenommen wurde - als nicht unplausibel. Demnach liegt eine korrekte Umsatzeinschätzung des SB-Warenhauses seitens der BBE vor (vgl. Stadt + Handel Seite 23). Ebenso bestätigt Stadt + Handel, dass die **abgeleiteten Flächenproduktivitäten** nicht unplausibel sind (vgl. Stadt + Handel Seite 24).

Exkurs 2: Das Büro Dr. Acocella¹⁴ bewertet die BBE-Umsatzprognose ebenfalls als plausibel. Das Büro diskutiert umfänglich die Umsatzprognose und kommt zu dem Schluss, dass die **Anforderungen an den Worst-Case-Ansatz** hinsichtlich der Gesamtflächenleistung erfüllt sind.

Konkret führt Dr. Acocella auf Seite 14 seiner Stellungnahme aus: „Diese Flächenleistungen für den Bereich Non-Food II erscheinen vor dem Hintergrund der genannten Vergleichswerte für den Non-Food-Gesamtbereich (Durchschnitt 2.500 €/ m², maximal 3.000 €/ m²) plausibel. Die angesetzten Flächenleistungen entsprechen daher dem Worst-Case-Ansatz.“

Im Fazit wird somit die **Umsatzprognose der BBE** durch die beiden vorstehend genannten Büros bestätigt.

In Folge wurde von BBE die Prüfung der Auswirkungen der **Food- und der Non-Food I-Sortimente** durchgeführt. Als vorhabenrelevante Verkaufsfläche wurde dabei die im Bebauungsplan festgesetzte Gesamtverkaufsfläche der beiden Sortimentsgruppen zugrunde gelegt.

Bei der Prüfung der **Non-Food II-Sortimente** wurde ein anderer Ansatz gewählt: In den aufzustellenden B-Plan wurde in die Sortimentsfestschreibung eine Flexibilisierung eingebaut, um bei einer möglichen Änderung der Markt- bzw. Angebotsbedingungen ggf. eine flächenseitige Verschiebung der Sortimente auf der Fläche des SB-Warenhauses zu ermöglichen. In Folge wurde daher den einzelnen Sortimentsgruppen des Non-Food II ein flächenseitiger Zuschlag von jeweils rd. 20 % aufgerechnet, wobei diese Non-Food-Sortimente insgesamt nur auf einer maximalen Gesamtfläche von 4.240 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

Die in Folge erstellte Umsatzplanung wurde über die Flächen- bzw. Raumleistung erstellt. Hierbei wurde keine nivellierende Betrachtung der Raumleistung über alle Non-Food II-Sortimente, sondern eine branchenspezifische Bewertung der einzelnen Warengruppen vorgenommen. Diese sortimentsbezogene Prognose erfolgte unter Berücksichtigung des konkreten Planstandortes, der Marktpotenziale im Einzugsgebiet, der Kaufkraftverhältnisse, der Wettbewerbssituation und der Größe der geplanten Verkaufsfläche je Sortiment.

Insbesondere wurden durch BBE auch die aktuell erzielte Raumleistung der Randsortimentsabteilungen des Globus SB-Warenhauses und die von Globus geplanten Umsätze an dem neuen Standort berücksichtigt, so dass eine realitätsnahe und ortsbezogene Umsatzprognose für den Standort Dieselstraße erfolgt ist. Diese Werte der Raumleistung werden – zur Vermeidung von Unterbewertungen – in Folge mit einem Sicherheitsaufschlag versehen, so dass die ermittelten Umsatzwerte einen Maximalwert darstellen und sich so die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Ansiedlung ergeben (Worst-Case-Szenario).

Die Darstellung eines **Worst-Case-Szenarios** wird in der Raumleistung der zu prüfenden Flächen deutlich, die über der tatsächlichen bzw. aktuellen und der zu erwartenden Raumleistung des Globus SB-Warenhauses liegen. Die durchschnittliche Raumleistung von Globus wird im Segment Non-Food II maximal circa 2,2 TEUR/m² betragen (vgl. BBE Tab. 16 bzw. vorstehende Tabelle auf Seite 4),

13 Stellungnahme zur „Verträglichkeitsanalyse für die Verlagerung des SB-Warenhauses Globus in Halle (Saale) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vom 16.08.2017 durch die Firma Stadt + Handel aus Dortmund, Seite 23.

14 Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Wirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner (27.11.2017), Seite 13ff.

wobei für die erfolgte Untersuchung eine durchschnittliche Raumleistung von rd. 2,5 TEUR/m² (vgl. BBE Tab. 22) angesetzt wurde, die somit oberhalb der realistischen bzw. am Standort erzielbaren Raumleistung liegt. Demnach stellt die angenommene Raumleistung der Non-Food II-Sortimente einen Maximalwert dar, so dass auch die maximalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die betroffenen Anbieter im Einzugsgebiet des Globus-Marktes abgebildet wurden.

Nach der Umsatzprognose erfolgte die Berechnung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die Bewertung der zu erwartenden Umsatzumverlagerungen. Diese wurde detailliert je Branche und je Standortbereich in der Anlage 8 (Nr. 1 bis 13) der BBE-Auswirkungsanalyse dokumentiert.

Im Fazit ist festzuhalten, dass die Vermutungen von Dr. Lademann & Partner nicht nachvollziehbar sind. Es wurden bei den Berechnungen jeweils branchenübliche bzw. realitätsnahe Flächenleistungen angesetzt, ferner wurde eine klare Beschreibung der Methodik geliefert.

zu 2.3: Zur Unterschätzung der Marktdurchdringung im Nahbereich (Marktanteilsprognose)

Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes und der Marktdurchdringung wurde insbesondere auf die Ergebnisse einer regelmäßigen **Kundenherkunftsanalyse bzw. Kundenbefragung** des bestehenden Globus-Marktes im HEP¹⁵ zurückgegriffen. Diese standen der Firma Dr. Lademann & Partner nicht zur Verfügung, so dass seitens Dr. Lademann & Partner keine verlässliche Einschätzung zur Marktdurchdringung des Globus-Marktes getroffen werden kann. Da die Mitarbeiter von Dr. Lademann & Partner aus Hamburg zudem mit den lokalen Marktverhältnissen in Halle nicht sonderlich vertraut sind, kann nur schwerlich im Rahmen einer kurzen Vor-Ort-Besichtigung eine Einschätzung zur Marktdurchdringung eines solchen Vorhabens getroffen werden.

Aus diesem Grund ist von Dr. Lademann & Partner ein Rückgriff auf einen Globus-Markt in **Neunkirchen (Saarland)** bzw. eine erstellte Auswirkungsanalyse der Fa. Markt und Standort erfolgt. Dieser Bezug ist aus gutachterlicher Sichtweise unverständlich, da diese Kommune mit rd. 46.000 Einwohnern nicht mit einer Großstadt wie Halle vergleichbar ist. Insbesondere liegen im Umfeld von Neunkirchen weitere Globus-Märkte, die das Einzugsgebiet dieses Marktes - gerade im weiteren Umfeld - einschränken. Da Dr. Lademann & Partner diese Standortgegebenheiten im Saarland vermutlich nicht bekannt sind, ist dieser Verweis auf die Stadt Neunkirchen nicht zielführend.

Dr. Lademann & Partner vermutet, dass gerade die Fernwirkungen zu hoch angesetzt sind, was dann die Wirkungen im Nahbereich nivelliert. Hierzu ist anzumerken, dass in diesem Kapitel (vgl. BBE Kap. 5.2) lediglich die Quellen der Umsatzherkunft („Aus welchem Gebiet kommen die künftigen Kunden her“) dargestellt sind, was nicht mit den ausgelösten Umsatzumverteilungen („Wo haben die Kunden bislang eingekauft, welcher Handelsbetrieb bzw. welche Lage wird Umsatz verlieren“ – vgl. BBE Kap. 5.4.2ff) identisch ist.

Im Fazit ist insbesondere auf Grund der Kenntnisse der aktuellen Marktdurchdringung des Globus-Marktes zu konstatieren, dass der Markt ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet erschließt. Somit sind auch die zu erwartenden Marktdurchdringungsquoten als realitätsnah einzustufen.

¹⁵ Die Kundenherkunftsanalyse wird regelmäßig durch eine POS-Befragung von Globus durchgeführt. Es wurden die letzten Befragungen vom Juli und vom November 2015 ausgewertet.

Exkurs: Das Büro Stadt + Handel¹⁶ bewertet die BBE-Umsatzprognose - die auf Basis des Marktanteilskonzeptes in den verschiedenen Zonen des Einzugsgebietes vorgenommen wurde - als nicht unplausibel. Demnach wird die BBE-Marktanteilsprognose bestätigt.

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

Quelle: Stadt + Handel Seite 23

zu 2.4: Zur Berechnung der Umsatzumlenkungen durch BBE

Dr. Lademann & Partner sieht unter diesem Punkt u.a. geringere Auswirkungen für das HEP, dementsprechend würden sich erhöhte Auswirkungen auf andere Standorte ergeben. Hierbei wäre wiederum der Markt des Auftraggebers von Dr. Lademann & Partner, d.h. die Firma Kaufland im Südstadtcenter, verstärkt von den Umsatzumlenkungen betroffen.

Dr. Lademann & Partner führt hier auf den Seiten 13 bis 15 verschiedene Berechnungen durch, die **rechnerisch bzw. methodisch nicht nachvollziehbar** sind. Insbesondere ist an dieser Stelle darauf zu verweisen, dass Dr. Lademann & Partner keine eigenen Berechnungen durchgeführt hat, sondern lediglich versucht, auf Basis der BBE-Darstellung eine andere Fallkonstellation zu konstruieren.

Unter diesem Punkt wird wiederum auf eine angebliche städtebauliche Vorschädigung abgestellt, die sich aus dem falsch berechneten Bevölkerungsrückgang von Dr. Lademann & Partner (vgl. vorstehende Seite 1 bis 3) ergibt. Diese Aussagen können nicht nachvollzogen werden, da die Höhe des Bevölkerungsrückgangs von Dr. Lademann & Partner falsch ermittelt wurde, so dass sich ebenfalls die angebliche Abnahme des Umsatzes um „5 %-Punkte“ nicht realistisch ist.

Im Fazit erläutert Dr. Lademann & Partner, dass die BBE in der Auswirkungsanalyse den **raumwirksamen Vorhabenumsatz durch die Anrechnung des Vorhabenumsatzes zulasten des eigenen Altstandorts schmälert** (vgl. Dr. Lademann & Partner Seite 15). Auf Seite 12 hat Dr. Lademann & Partner bereits folgendes ausgeführt: „Für den Globus-Altstandort im HEP wurde eine vollständig identische Nachnutzung mit gleicher Flächenleistung angenommen. Dieses ist als unwahrscheinlich zu bewerten, da neben Globus selbst sowie dem bereits im NZ Südstadt vorhandenen Anbieter Kaufland und dem Anbieter real in Halle- Neustadt keine weiteren relevanten und starken Großflächenanbieter in Deutschland gibt. Durch den unterstellten erhöhten Bestandsumsatz werden die faktischen Wirkungen damit im Untersuchungsraum nivelliert.“

Die Aussage ist aus Kenntnis der Marktsituation als richtig einzuschätzen, kann jedoch nicht für das Untersuchungsdesign zugrunde gelegt werden. Der Umzug des Globus SB-Warenhauses von dem Standort HEP in die Dieselstraße ist nicht als „reine“ Verlagerung zu sehen. Bei der zu erwartenden Absiedlung von Globus aus dem HEP ist baurechtlich eine Nachnutzung des Standortes mit Lebensmitteleinzelhandel in gleicher Größe weiter möglich, da die entsprechende Zulässigkeit mit der bloßen Betreiberübergabe nicht unwirksam wird.

¹⁶ Stellungnahme zur „Verträglichkeitsanalyse für die Verlagerung des SB-Warenhauses Globus in Halle (Saale) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vom 16.08.2017 durch die Firma Stadt + Handel aus Dortmund, Seite 23.

Demzufolge ist die Verlagerung methodisch als **Neuansiedlung** zu bewerten, wobei zu unterstellen ist, dass die Globus-Verkaufsfläche im HEP durch ein vergleichbares Lebensmittelkonzept belegt bleibt. Eine Spekulation von Dr. Lademann & Partner über eine mögliche Neuansiedlung bzw. in den Raum geworfene Flächen, können nicht nachvollzogen werden. In der Modellrechnung der BBE wurde daher angenommen, dass die Umsätze des Globus-Marktes weiterhin am Standort HEP verbleiben bzw. durch ein **vergleichbares (fiktives) SB-Warenhaus** generiert werden.

In Bezug auf die zu erwartenden Umsatzumverlagerungen wird das HEP inkl. des fiktiven angebotsgleichen SB-Warenhauses dabei die mit Abstand **höchsten Umsatzverluste** hinnehmen müssen. Die – im Vergleich zu anderen Handelslagen – hohen Umsatzverluste des HEP ergeben sich aus folgenden Fakten:

- Bei dem SB-Warenhaus handelt es sich um den einzigen Markt von Globus in Halle, so dass dieser Anbieter ein gewisses Alleinstellungsmerkmal besitzt. Der Großteil der „Globus-Kunden“ wird den neuen Markt auch weiterhin besuchen, was aus der hohen Kundenakzeptanz und des hohen Stammkundenanteils von Globus resultiert. Somit wird Globus den meisten Teil seiner Kunden zu dem naheliegenden Projektstandort in der Dieselstraße „mitnehmen“.
- Primär steht das Globus-Vorhaben im Wettbewerb zu betriebstypengleichen Lebensmittelanbietern. Durch die Sortimentszusammensetzung des SB-Warenhauses werden absatzwirtschaftlich in erster Linie Anbieter mit einem vergleichbaren bzw. adäquaten Betreiberkonzept kannibalisiert. Es werden also vornehmlich Lebensmittelanbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber – das heißt insbesondere SB-Warenhäuser sowie in Folge auch größere Verbrauchermärkte, Supermärkte und Discounter – einzustufen sind. Somit werden sich die mit Abstand höchsten Umsatzumverlagerungen gegen ein flächen- und angebotsgleiches SB-Warenhaus im HEP ergeben, das zudem noch in räumlicher Nähe zu dem Planstandort in der Dieselstraße mit einer Fahrstrecke von knapp 5 Minuten liegt.
- Die hohen Umsatzverluste des fiktiven SB-Warenhauses resultieren auch aus der Einzugsgebietsüberlagerung beider Standorte. Das HEP (bzw. der aktuelle Globus-Markt) zielt als ausschließlich autokundenorientierter Standort auch auf den „neuen“ Nahbereich des Globus-Marktes in dem Stadtviertel Damaschkestraße bzw. den umliegenden Gebieten ab. Die Kunden, die derzeit den Globus-Markt aus dem südlichen Stadtgebiet anfahren, werden perspektivisch zum größten Teil zum Einkauf von Lebensmitteln nicht mehr in das HEP tendieren, da der neue Globus-Standort gerade aus diesem Stadtgebiet nicht nur verkehrlich, sondern auch fußläufig und mit dem ÖPNV günstiger erreichbar ist. Bezüglich der signifikanten Einzugsgebietsüberlagerung beider Standorte reicht das Nachfragevolumen im Nahbereich und auch im weiteren Umfeld des HEP nicht für den Betrieb eines weiteren SB-Warenhauses aus.
- Die Ansiedlung eines weiteren SB-Warenhauses ist in Halle bezüglich der hohen Angebotsdichte nicht realistisch. Die betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte des Bereiches SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt liegt in Halle im Vergleich zum Bundesdurchschnitt um 54 % (vgl. BBE Tab. 6) höher, d.h. in Halle ist eine hohe Dichte mit Betrieben dieser Vertriebsform vorzufinden. Die hohe Flächendichte innerhalb dieses Betriebstyps wird auch in der Tatsache deutlich, dass Globus sein neues SB-Warenhaus mit einer um knapp 1.000 m² geringeren Verkaufsfläche plant. Zudem liegt an der nordöstlichen Gemarkungsgrenze von Halle mit real ein weiteres SB-Warenhaus. Somit ist die Ansiedlung eines weiteren Betriebes in diesem Segment nicht zu erwarten, zumal diese Betriebsform in den letzten Jahren an Marktanteilen und somit an Bedeutung verloren hat. Auf der anderen Seite ist die Neuansiedlung eines größeren Supermarktes möglich, da dieser Betriebstyp in

Halle hinsichtlich der Flächenausstattung mit einem Dichteindex von 74 deutlich unterrepräsentiert ist (vgl. BBE Tab. 6). Versorgungsstrukturell genügt für die Ausstattung des HEP ein größerer Supermarkt, da dieser Standort keine Nahversorgungsfunktion besitzt und nicht der verbrauchernahen Versorgung dient. Ferner ist im HEP mit Aldi bereits ein Lebensmittelmarkt ansässig.

- Es existiert derzeit kein potenzieller Betreiber, der ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für die bestehende Großfläche von rd. 10.200 m² besitzt. Auf Grund der fehlenden Betreiberverfügbarkeit ist eine Nachbelegung der Gesamtfläche des derzeitigen SB-Warenhauses nicht realistisch, so dass die Kaufkraft perspektivisch zum großen Teil an diesem Standort nicht mehr gebunden werden kann.
- Der aktuelle Globus-Standort im HEP verfügt über suboptimalen Standortvoraussetzungen, die u.a. aus der Teilung der Verkaufsfläche über 2 Etagen resultiert. Somit stellt sich die Attraktivität der Gesamtverkaufsfläche – nicht nur für Globus – für einen potenziellen Betreiber gering dar. Demzufolge ist lediglich die Ansiedlung eines deutlich kleineren Lebensmittelverbraucher- oder -supermarktes realistisch. Die Fläche des derzeitigen Globus-Marktes im Erdgeschoss ist hierfür prädestiniert.

In den Berechnungen in der BBE-Auswirkungsanalyse wurde dargestellt, dass auf Grund der zu erwartenden Umsatzumlenkungen im HEP die Wiederansiedlung eines SB-Warenhauses mit einer identischen Verkaufsfläche von ca. 10.250 m² nicht realistisch ist. Auf der anderen Seite würde für das HEP ein „Bestandsumsatz“ verbleiben, der die Ansiedlung eines größeren Supermarktes/Verbrauchermarktes realistisch erscheinen lässt. Dies zeigt sich auch in den Berechnungen in der BBE-Auswirkungsanalyse, in der die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes – allerdings auf deutlich kleinerer Fläche – als realistisch eingeschätzt wird. Demnach entspricht die Darstellung in der BBE-Auswirkungsanalyse dem **real-case**. Dies zeigt sich bspw. auch an dem Interesse der Handelskette Kaufland, die sich um eine Ansiedlung einer Filiale im HEP bemüht (vgl. u.a. Mitteldeutsche Zeitung vom 19.06.2018 „Kaufland will in den HEP“) und gleichzeitig versucht, die Globus-Ansiedlung in der Dieselstraße zu verhindern.¹⁷

In Bezug auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen würden sich im **best-case** keine maßgeblichen Auswirkungen für den Lebensmittelhandel in Halle ergeben. Dies wäre der Fall, wenn sich im HEP kein größerer Lebensmittelmarkt auf der Globus-Fläche ansiedeln würde. In diesem Fall wäre die Lebensmittelversorgung weiterhin u.a. durch den Aldi-Markt im HEP sichergestellt. Da der Globus-Markt an dem neuen Standort – im Vergleich zum HEP – nur einen geringfügig höheren Umsatz¹⁸ erzielen wird, sind schädliche Auswirkungen auf andere Handelsbetriebe in dem dargestellten Einzugsgebiet auszuschließen.

In den Ausführungen von Dr. Lademann & Partner wurde auf Seite 13/14 versucht, auf Basis der BBE-Berechnungen eine Verringerung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen gegenüber dem HEP bzw. gegenüber dem fiktiven SB-Warenhaus im HEP um 10 % darzustellen. Dieser Ansatz wird nachstehend aufgegriffen, so dass die folgende Berechnung dem **worst-case** entspricht.

Bei einer verminderten Umsatzverdrängung gegenüber dem Standort HEP werden sich naturgemäß gegenüber anderen Standorten erhöhte Umsatzumverteilungsquoten ergeben. Für die Anbieter in den

¹⁷ In Halle ist eine hohe Anzahl an leistungsstarken Lebensmittelanbietern (vor allen an angebotsaffinen Großflächenanbietern, u.a. Kaufland, real und die Edeka-Großflächenkonzepte) vorhanden, was sich auch in der hohen betriebstypenspezifischen Verkaufsflächendichte in diesem Segment zeigt, die 54 % über dem Bundesdurchschnitt liegt (vgl. BBE Auswirkungsanalyse Tab. 6). Demnach sind die Umsatzchancen für einen weiteren Markt dieses Betriebstyp als eingeschränkt zu bewerten, so dass die aktuellen Bemühungen von Kaufland plausibel sind, das Projektvorhaben von Globus an der Dieselstraße zu verhindern. Nach dem Herausdrängen des Globus-Marktes aus Halle – der den Hauptwettbewerber für Kaufland darstellt – würden sich somit die Umsatzchancen am Standort HEP für Kaufland optimal darstellen.

¹⁸ Globus wird seine Verkaufsfläche an dem Planstandort Dieselstraße – gegen über dem HEP – um ca. 990 m² verkleinern. Demnach ist ein maßgeblicher Umsatzzuwachs auszuschließen.

zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet der Zone I wären – mit Ausnahme des NZ Südstadt – Umsatzumverlagerungen zu erwarten, die unterhalb des 10 %-igen Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit liegen würden. Dies trifft auch für die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen der Zone II zu, so dass selbst bei den erhöhten Umsatzverlusten schädliche Auswirkungen auf diese Bereiche nicht anzunehmen sind.

Nachstehende Tabelle zeigt die veränderten Umsatzumverlagerungsquoten im Segment Food/Non-Food I im Vergleich zu der ursprünglichen Berechnung in der BBE-Auswirkungsanalyse.

Prognostizierte Umsatzumlenkungen (Food/ Non-Food I) des Globus SB-Warenhauses/ Nachberechnung der Auswirkungen bei Verringerung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen¹⁹ gegenüber dem fiktiven SB-Warenhaus um 10 %

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung IST		Umsatzumlenkung Nachberechnung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
zVB Südstadt (NZ)	33,88	2,64	7,8	3,43	10,1
zVB Ammendorf (NVZ)	10,52	0,48	4,6	0,62	5,9
zVB Vogelweide (NVZ)	5,04	0,30	6,0	0,39	7,7
zVB Silberhöhe (NVZ)	8,79	0,23	2,6	0,30	3,4
zVB Diesterwegstraße (NVZ)	4,63	0,18	3,9	0,23	5,0
zVB Büschdorf (NVZ)	6,26	0,08	1,3	0,10	1,6
Sonstige Lagen Zone I (außerhalb zVB)	153,92	33,69	21,9	31,79	20,7
(davon HEP)	(51,40)	(29,73)	(57,8)	(26,76)	(52,1)
(davon restliche Lagen außer HEP)	(102,52)	(3,96)	(3,9)	(5,03)	(4,9)
Zone I Gesamt	223,04	37,60	16,9	36,86	16,5
zVB Altstadt (HZ)	21,03	0,13	0,6	0,17	0,8
zVB Neustadt (NZ)	34,93	0,24	0,7	0,31	0,9
zVB Reileck (NVZ)	2,39	0,02	0,8	0,03	1,3
zVB Hubertusplatz (NVZ)	6,62	0,04	0,6	0,05	0,8
zVB Heide-Nord (NVZ)	7,23	0,03	0,4	0,04	0,6
Sonstige Lagen Zone II (außerhalb zVB)	251,55	1,94	0,8	2,51	1,0
Zone II Gesamt	323,75	2,40	0,7	3,11	1,0
Überörtliches Einzugsgebiet	15,85	0,11	0,7	0,14	0,9
Gesamt	562,64	40,11	7,1	40,11	7,1

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die neu berechnete Umsatzumlenkungsquote würde für den zentralen Versorgungsbereich Südstadt bzw. auch den hier befindlichen Magnetanbieter Kaufland über dem Schwellenwert von rd. 10 % liegen. Demnach wäre ein „Anfangsverdacht“ auf eine mögliche Schädigung dieses Bereiches zu erwarten. Die berechneten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind allerdings prinzipiell als ein

¹⁹ vgl. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), 30.11.2017, Tab. 19.

Anhaltspunkt, jedoch nicht als alleiniges Kriterium der Verträglichkeit zu werten. Deshalb muss eine städtebauliche Charakterisierung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen werden, da neben der Höhe der zu erwartenden Umsatzverluste ebenfalls die Stabilität dieses Bereiches, dessen Attraktivität und Positionierung bzw. auch mögliche Vorschädigungen im Rahmen einer qualifizierten Bewertung eine Rolle spielen.²⁰ Nur so können die zu erwartenden monetären Auswirkungen des Globus-Verlagerungsvorhabens unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte eingeschätzt werden. Eine entsprechende Bewertung wurde unter dem folgenden Punkt 2.5 vorgenommen, da hier Dr. Lademann & Partner fälschlicherweise angenommen hatte, dass seitens der BBE keine städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen wurde.

Im Vorgriff auf die Ausführungen unter dem folgenden Punkt 2.5 ist zu konstatieren, dass für die Lebensmittelanbieter im ausgewiesenen Nebenzentrum Südstadt – selbst im worst-case – auf Grund der Standortqualität auch bei Wirksamwerden der prognostizierten Umsatzverluste keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist insbesondere aus der hohen Stabilität dieser Versorgungsdestination abzuleiten, die in Bezug auf die Standortqualität (Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Parkplätze, Fernwirkung/Sichtbarkeit, Einwohner im Nahbereich) und den Handelsbesatz (Großflächenanbieter, Filialisten, Komplementäre) eine sehr hohe Stabilität besitzt. Dies wird auch in dem Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Acocella²¹ bestätigt.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Non-Food II-Sortimente wurden an dieser Stelle nicht erneut geprüft, da selbst bei einer um 10 % erhöhten Umsatzumlenkung auf die relevanten Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen und auch außerhalb dieser Bereiche keine Beeinträchtigung von bestehenden Handelsbetrieben zu erwarten ist. Die berechneten Umsatzumlenkungsquoten befinden sich lagespezifisch mit einem hohen Sicherheitsabstand unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwertes.²²

Im Fazit der vorstehenden Ausführungen ist anzumerken, dass sich mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen lediglich bei einer **Nachbelegung der Alt-Fläche** des Globus-Marktes vollziehen werden.²³ Da sich aktuell der Großfilialist Kaufland um eine entsprechende Nachnutzung bemüht, werden durch diesen neu-hinzutretenden Kaufland-Markt im HEP entsprechende Umsatzumlenkungen in Halle ausgelöst. Somit kannibalisiert die Firma Kaufland ihre eigene Filiale im Südstadtcenter.

zu 2.5: Zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Dr. Lademann & Partner unterstellt unter diesem Punkt, dass bei der Bewertung der monetären Auswirkungen maßgeblich auf den sog. 10 %-Abwägungsschwellenwert abgestellt wurde. Dies ist nicht der Fall, da in der BBE-Auswirkungsanalyse für alle relevanten zentralen Versorgungsbereiche eine **städtebauliche Analyse** erstellt wurde. So wurden u.a. die Verkaufsflächen (detailliert nach Branchen) und die Komplementäre erhoben, es erfolgte eine Leerstandsanalyse, die Analyse der verkehrlichen und ÖPNV-Erreichbarkeit und eine städtebauliche Beschreibung des Zustands der

²⁰ Die monetären Auswirkungen wurden für das HEP von 29,73 Mio. EUR um 10 % auf 26,79 Mio. EUR abgesenkt.

²¹ Dr. Acocella führt hierzu aus: „Hinsichtlich der Ausführungen von Dr. Lademann & Partner zu den Vorschädigungen des Nebenzentrums Süd ist anzumerken, dass eine signifikante Vorschädigung des Kaufcenters Südstadtring im Rahmen einer eigenen vor-Ort-Begehung am 14.09.2017 weder im funktionalen noch im städtebaulich-architektonischen Sinne festgestellt werden konnte.“ vgl. Gutachten des Büros Dr. Acocella vom 27.11.2017, Seite 28

²² vgl. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), 30.11.2017, Anlage 8 auf den Seiten 118-128.

²³ Globus wird seine Verkaufsfläche an dem Planstandort Dieselstraße – gegen über dem HEP – um ca. 990 m² verkleinern. Demnach ist ein maßgeblicher Umsatzzuwachs auszuschließen.

jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche. Ferner wurde eine Diskussion zu den möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen geführt, deren Basis die berechneten Umsatzumlenkungen waren. Somit wurden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche umfangreich betrachtet, so dass eine von Dr. Lademann & Partner geforderte „sorgfältige und vollständige Bewertung der jeweiligen Einzelumstände und der Stabilität und Funktionsfähigkeit der Strukturen vor Ort“ erfolgt ist.

Insbesondere stellt Dr. Lademann & Partner hier dar, dass für das **Nebenzentrum Südstadt** – in welchem der Auftraggeber (Kaufland) von Dr. Lademann & Partner eine Filiale betreibt – eine „städtebauliche Unverträglichkeit“ zu erwarten wäre. Da Dr. Lademann & Partner aus Hamburg die lokalen Standortvoraussetzungen vermutlich nicht vollumfänglich bekannt sind, wird an dieser Stelle eine **städtebauliche Analyse** des Nebenzentrums Südstadt eingefügt.

Das ausgewiesene Nebenzentrum liegt verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich der Paul-Suhr-Straße und des Südstadtrings. Beide Straßenzüge sind jeweils vierspurig ausgebaut und besitzen einen großzügigen Straßenquerschnitt. Am Standort sind im Kauflandcenter (Parkhaus) und vor den umliegenden Fachmärkten jeweils großzügig dimensionierte Parkplatzanlagen vorhanden. Somit ist für den gesamten Bereich eine sehr gute Erreichbarkeit, insbesondere für motorisierte Kunden gegeben.

Das Nebenzentrum besitzt eine optimale ÖPNV-Anbindung, da Straßenbahn- und Buslinien direkt vor dem Kaufcenter halten. Westlich befindet sich zudem der S-Bahnhof Südstadt. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus den nördlich und östlich liegenden Wohnquartieren über ampelgeregelter Fußgängerüberwege über die vorstehend genannten, vielbefahrenen Straßenzüge direkt möglich, da sich das definierte Nebenzentrum nicht in einer siedlungsintegrierten Lage befindet.

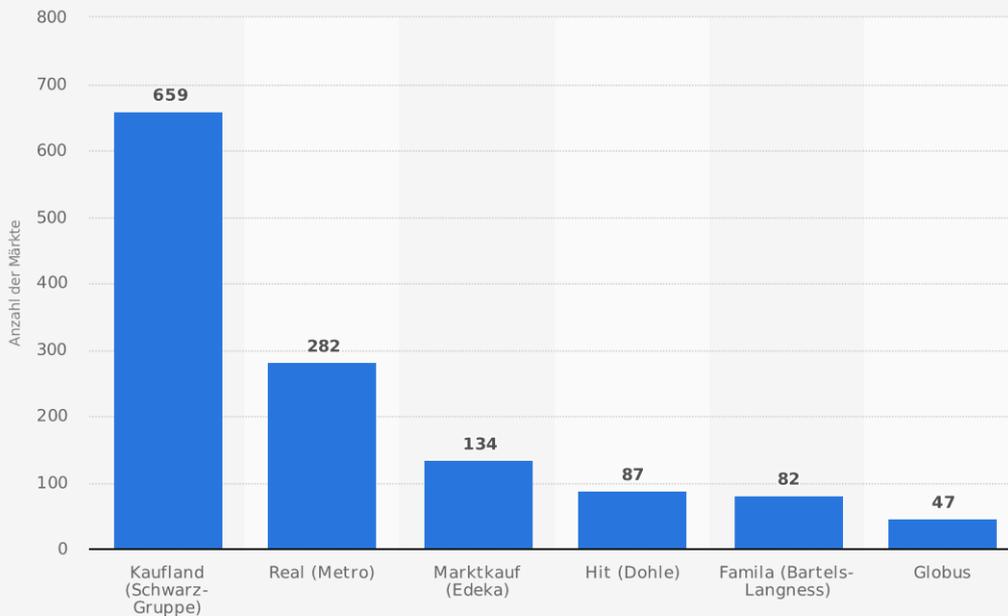
Der Umgriff des Kaufcenters Südstadtring gliedert sich (mit Ausnahme der Tankstelle) in zwei Standortbereiche. Der *Hauptgeschäftsbereich* umfasst das attraktive zweigeschossige Kauflandcenter, das als klassisches Einkaufscenter mit einer innenliegenden Mall konzipiert ist. Die Verbindung beider Geschosse erfolgt über einen Rollsteig. Die Erreichbarkeit des Centers ist einerseits (für Pkw-Kunden) über das angegliederte Parkhaus möglich, andererseits liegt der Hauptzugang direkt zum Südstadtring und somit in Richtung der hier befindlichen Wohnbebauung. Bezüglich der direkt angrenzenden, hoch verdichteten Wohnquartiere, die aus mehrgeschossigen Zeilenbauten bestehen, kann das Nebenzentrum trotz der südlichen Zäsur des Bahngleiskörpers auf ein hohes Konsumentenpotenzial von über 8.000 Personen zurückgreifen.

Westlich des Kauflandcenters sind in einer Agglomeration verschiedene *Fachmärkte* angesiedelt. Die Märkte können untereinander auf Grund der Weitläufigkeit und auch der unattraktiven Wegebeziehung zum Kauflandcenter keine direkten Austauschbeziehungen ausbilden, wobei diese bei der Ansiedlung der Fachmärkte nicht geplant war (Anmerkung: Die Fachmärkte wurden an der Zufahrtsstraße zum Kaufcenter angesiedelt, um von den hohen Frequenzen dieses Einkaufszentrums mit zu profitieren.).

Der Einzelhandel im Kauflandcenter belegt rd. 15.700 m², so dass zuzüglich des Bestands in den angrenzenden Fachmärkten ein flächenseitig attraktives Gesamtangebot von ca. 19.000 m² vorhanden ist. Das Kauflandcenter ist durch meist großformatige Gewerbeeinheiten belegt, wobei auch kleinteilige Handelsnutzungen und Komplementäre für einen attraktiven Angebotsmix sorgen.

Als Magnet fungiert das bereits modernisierte SB-Warenhaus Kaufland, das als hoch attraktiver Anbieter einzustufen ist. Dies wird auch in der sehr hohen Frequentierung und Kundenakzeptanz dieses Marktes deutlich. Somit handelt es sich um einen überaus ansprechenden Markt, zumal der Großfilialist Kaufland in dem Segment Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus eindeutig die Marktführerschaft auf dem deutschen Markt übernimmt (vgl. folgende beiden Abbildungen).

Anzahl der Märkte der führenden SB-Warenhäuser in Deutschland im Jahr 2016

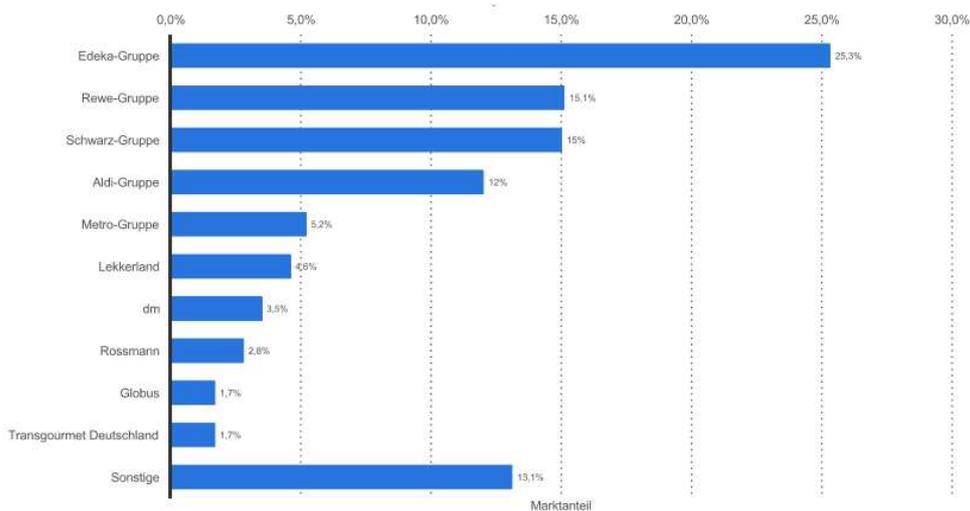


Quelle
EHI Retail Institute
© Statista 2017

Weitere Informationen:
Deutschland

Marktanteile der führenden Unternehmen im Lebensmittelhandel in Deutschland 2016

Marktanteile der führenden Unternehmen im Lebensmittelhandel in Deutschland im Jahr 2016



Hinweis: Deutschland
Weitere Angaben zu dieser Statistik, sowie Erläuterungen zu Fußnoten, sind auf [Seite 143](#) zu finden.
Quelle: TradeDimensions [ID 4916](#)



Weiterer, insbesondere filialisierter Handel (v.a. Textil- und Schuhanbieter, UE-Fachmarkt Medi Max) führt aus Kundensicht insgesamt zu einem leistungsfähigen und breiten Gesamtangebot in dem Einkaufszentrum, das eine hohe Strahlkraft entwickelt. Die Attraktivität des Centers für

Handelsbetriebe zeigt sich auch in der Ansiedlung des Kleinkaufhauses Woolworth, da dieser Anbieter im Jahr 2016 auf einer vormaligen Leerstandsfläche eine Filiale mit rd. 1.200 m² eröffnet hat. Ferner hat auch in der 2. Etage vor dem Kaufland-Markt ein großflächiger TEDI-Markt eröffnet. Demnach besteht auch eine Nachfrage seitens des Handels nach diesem attraktiven Handelsstandort. Der Handel im Kauflandcenter wird durch die angrenzenden Fachmärkte zielgerecht abgerundet. Mit Lidl, Dänischem Bettenlager, Futterhaus und Pfennigpfeiffer bestehen weitere kundenattraktive Anbieter. Die Attraktivität des gesamten Nebenzentrums wird auch anhand der durchschnittlichen Geschäftsgröße deutlich, die mit rd. 630 m² VK je Anbieter aus Kundensicht auf eine hohe Leistungsfähigkeit schließen lässt.

Der vorstehend beschriebene Einzelhandel wird durch zahlreiche Komplementäre im Kauflandcenter und durch eine Tankstelle ergänzt. In der Mall sind vor allem verschiedene Dienstleistungsbetriebe und Kleingastronomen 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 hohe Multifunktionalität zu konstatieren.

Im Kauflandcenter war zum Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung lediglich eine Leerstandsfläche vorhanden, so dass nicht von einem strukturellen Leerstand gesprochen werden kann. Die Handelsflächen in der 2. Etage, in der sich Kaufland befindet, sind voll vermietet. Die Flächen in der westlichen Fachmarkttagglomeration sind vollständig belegt. Eine Ausweitung des Leerstands ist auf Grund der guten Standortqualität und auch der verkraftbaren Umsatzumlenkungen durch Kaufland bzw. durch Lidl nicht zu erwarten.

Für die Lebensmittelanbieter im ausgewiesenen Nebenzentrum Südstadt sind Umsatzverluste zu prognostizieren, die nicht zu einem Rückzug der betroffenen Lebensmittelmärkte führen werden, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere ist dies auch aus der hohen Leistungsfähigkeit dieser Versorgungsdestination abzuleiten, die in Bezug auf

- die Standortqualität (Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Parkplätze, Fernwirkung/Sichtbarkeit, Einwohner im Nahbereich) und
- den Handelsbesatz (Großflächenanbieter, Filialisten, Komplementäre)

eine hohe Stabilität besitzt. Dies wird auch in dem Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Acocella bestätigt:

„Hinsichtlich der Ausführungen von Dr. Lademann & Partner zu den Vorschädigungen des Nebenzentrums Süd ist anzumerken, dass eine signifikante Vorschädigung des Kaufcenters Südstadtring im Rahmen einer eigenen vor-Ort-Begehung am 14.09.2017 weder im funktionalen noch im städtebaulich-architektonischen Sinne festgestellt werden konnte“.²⁴

²⁴ vgl. Gutachten des Büros Dr. Acocella vom 27.11.2017, Seite 28.

Bei einer intensiveren Analyse müsste dem Mitarbeiter von Dr. Lademann & Partner aus Hamburg aufgefallen sein, dass der **Kaufland-Markt** als hoch attraktiver Anbieter einzustufen ist, was auch in der sehr hohen Frequentierung und Kundenakzeptanz dieses Marktes deutlich wird. Dies wird auch in einer Aussage der Firma Kaufland deutlich:

Holger Wandrey. Und Kaufland erklärt auf MZ-Nachfrage zwar, dass „wir mit der Entwicklung unserer insgesamt drei Filialen in Halle sehr zufrieden sind“, zu

Quelle: Mitteldeutsche Zeitung, 19.06.2018

Aus dem Statement der Firma Kaufland wird die vorstehend beschriebene Stabilität von Kaufland bzw. des gesamten Handelsstandortes untermauert. Die von Dr. Lademann & Partner angeblichen Vorschädigungen – auf Grund der rückläufigen Bevölkerung – sind jedenfalls nicht sichtbar.

Im Fazit versucht die Firma Dr. Lademann & Partner, dem Nebenzentrum Südstadt eine städtebauliche Vorschädigung zu unterstellen. Diese ist aus gutachterlicher Sichtweise von BBE und Dr. Acocella nicht vorhanden, so dass es sich bei dem Nebenzentrum um einen stabilen und leistungsstarken Versorgungsstandort handelt.

An dieser Stelle ist nochmals darauf zu verweisen, dass sich mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen lediglich bei einer Nachbelegung der Alt-Fläche des Globus-Marktes vollziehen werden.²⁵ Da sich aktuell lediglich der Großfilialist Kaufland um eine entsprechende Nachnutzung bemüht, werden durch diesen neu-hinzutretenden Kaufland-Markt im HEP entsprechende Umsatzumlenkungen in Halle ausgelöst. Somit würde die Firma Kaufland ihre eigene Filiale im Südstadtcenter kannibalisieren. Demzufolge sind die aktuellen Bemühungen von Kaufland plausibel, das Projektvorhaben von Globus an der Dieselstraße verhindern und somit deutlich bessere Umsatzchancen für einen eigenen Markt im HEP zu schaffen.

zu 2.6: Zur Kompatibilität mit kommunalem Einzelhandelskonzept

Dr. Lademann & Partner zitiert hier auszugsweise diverse Passagen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Halle, das sich derzeit in Neuaufstellung befindet.

Dr. Lademann & Partner versucht auf Seite 22ff seiner Stellungnahme, aus dem Zentrenkonzept der Stadt Halle eine **Übersversorgung** abzuleiten. Im Zentrenkonzept wird allerdings der Stadt Halle attestiert, dass die Ausstattung im Segment Nahrungs- und Genussmittel in Halle 0,44 m² pro Kopf beträgt und somit „im Mittel ostdeutscher Kommunen (0,4-0,5 m² EW)“ liegt.²⁶

Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass gerade **höherzentrale Orte** eine überdurchschnittliche Flächenausstattung aufweisen. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass solche Orte auch eine Versorgungsfunktion für ihr Umfeld bzw. ihren Verflechtungsbereich mit übernehmen, die ebenfalls in

²⁵ Globus wird seine Verkaufsfläche an dem Planstandort Dieselstraße – gegen über dem HEP – um ca. 990 m² verkleinern. Demnach ist ein maßgeblicher Umsatzzuwachs auszuschließen.

²⁶ vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), 07.08.2013, Seite 72.

der Landesplanung (vgl. Ziel 33 im LEP LSA²⁷) verankert ist. Somit sind in diesen Orten – wie auch in Halle – höhere Flächenangebote vorzufinden.

Dr. Lademann & Partner sieht gemäß dem Hallenser Einzelhandelskonzept eine „ausreichende Flächenausstattung“. Hierbei ist zunächst darauf zu verweisen, dass es sich um eine **Verlagerung** eines bereits langjährig eingeführten Bestandsmarktes – bei Verkleinerung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses – handelt.

Des Weiteren ist es für das Oberzentrum Halle und seine Ausstrahlung wichtig, auch weiterhin eine Angebotsvielfalt – möglichst verschiedener Konzepte – zu zeigen. Insbesondere soll der Bevölkerung eine breite und tiefe Angebotsvielfalt präsentiert werden. Unter diesem Aspekt möchte auch die Stadt Halle diesen langjährigen Anbieter in der Stadt halten, wobei der Planstandort in der Dieselstraße – im Gegensatz zum HEP – auch eine Nahversorgungsfunktion besitzt und deutlich wohnsiedlungsnäher liegt.

Weiterhin interpretiert Dr. Lademann & Partner auch die Leitziele des Hallenser Zentrenkonzeptes, zitiert diese aber nur rudimentär. Es werden nur die „passenden“ Leitziele wiedergegeben. Ein wesentliches Leitziel ist aber das erste Ziel: **Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale)** sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes (qualitativ wie quantitativ) in der Stadt Halle (Saale). Hätte sich Dr. Lademann & Partner mit diesem Ziel auseinandergesetzt, wäre diesem Büro zweifelsohne zu dem Schluss gekommen, dass das Globus-Projektvorhaben dieser Zielstellung entspricht.

Des Weiteren hätte Dr. Lademann & Partner auffallen müssen, dass der Kriterienkatalog zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß den „Grundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Halle“ für das Vorhaben nicht anwendbar ist. Im **Zentrenkonzept** werden im Abschnitt 7.2 auch „absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume“ aufgeführt. Hier heißt es unter anderem:

- *Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Halle (Saale) führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels im Stadtgebiet beitragen.*
- *Bei weiteren möglichen räumlichen Verlagerungsabsichten bestehender Betriebe ist es in den konkreten, hier nicht darstellbaren, Fällen notwendig, die betrieblichen Interessen den aufgezeigten Zielen der Einzelhandelsentwicklung gegenüberzustellen und gegen- und miteinander abzuwägen.*

Darüber hinaus wird im Zentrenkonzept wegen der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse empfohlen, eine Aktualisierung des Konzeptes bei Erfordernis, spätestens aber nach 5 Jahren vorzunehmen. Im Zeitraum seit der Erstellung des Konzeptes (die Bestandsaufnahme Einzelhandel, die dem Konzept zugrunde liegt, erfolgte bereits im Februar / März 2010) haben sich im Halleschen Einzelhandel in Teilbereichen deutliche Änderungen vollzogen (z.B. Wegfall von Einzelhandelsstandorten oder Ansiedlungsvorhaben an Standorten, die im Zentrenkonzept bisher nicht vorgesehen waren).

²⁷ Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.

Des Weiteren haben sich seitdem auch allgemeine, einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen geändert (z.B. deutlich positivere demografische Entwicklung, Stabilisierung von Kaufkraft und Nachfrage). Dementsprechend hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 31.05.2017 die Aktualisierung des EZK inkl. der kompletten Neuerhebung des Einzelhandelsbestandes beschlossen (Beschluss Nr. VI/2017/02764). In der Neufassung des Konzeptes soll gemäß Aufgabenstellung auch das Vorhaben der Ansiedlung des SB-Warenhauses an der Dieselstraße seinen Niederschlag finden.

zu 2.7: Zur Bewertung der städtebaulichen Integration

Dr. Lademann & Partner stellt den Globus Plan-Standort an der Dieselstraße als städtebaulich nicht-integriert dar. Ferner versucht die Firma Dr. Lademann & Partner zu negieren, dass der Standort auch eine **Nahversorgungsfunktion** für die im nordwestlichen Umfeld des Planstandortes befindliche Wohnbevölkerung übernimmt, wobei der Globus-Standort unzweifelhaft aus diesem Wohnquartier fußläufig erreichbar ist.

Hierbei widerspricht sich Dr. Lademann & Partner in seiner Stellungnahme teilweise selbst, da dem Standort einerseits keine Nahversorgungskompetenz zugesprochen wird, andererseits in den eigenen Ausführungen wiederum als Nahversorgungsstandort benannt wird:

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

Quelle: Dr. Lademann & Partner Seite 23

In Bezug auf die städtebauliche Integration ist grundsätzlich auf das **Einzelhandelskonzept** der Stadt Halle zu verweisen, in dem eine städtebaulich integrierte Lage wie folgt definiert wird: „Dazu zählen Lagen, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Die oft solitär gelegenen Einzelhandelsbetriebe befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen einen unmittelbaren räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen.“²⁸

Dem gegenüber bezeichnet das Einzelhandelskonzept (Glossar) nicht-integrierte Lagen als „Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich, d.h. in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte „Grüne-Wiese“-Standorte“.²⁹ Im Textteil des Einzelhandelskonzeptes werden diese Lagen weiterhin wie folgt definiert: „Als nicht integrierte Lagen gelten sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe in peripheren Lagen an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen oder sonstige rein autokundenorientierte Standorte wie Gewerbegebiete“.³⁰ Auf Grund der objektiven Standortgegebenheiten ist abzuleiten, dass die vorstehenden Merkmale nicht auf den Globus-Projektstandort zutreffen, so dass es sich keinesfalls um einen nicht integrierten Standort handeln kann.

28 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), 07.08.2013, Seite 18/19.

29 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), 07.08.2013, Glossar des Einzelhandelskonzeptes auf Seite 284.

30 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), 07.08.2013, Seite 19.

Im direkten Umfeld des Projektstandortes wurden verschiedene Lebensmittelmärkte (u.a. Lidl, Netto Marken-Discount, NP [bereits geschlossen³¹]) gemäß der Einstufung im aktuell gültigem Zentrenkonzept als sog. Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Diese Nahversorgungsstandorte „mit mindestens einem Lebensmittelanbieter ab 400 m² Gesamtverkaufsfläche stellen, in Ergänzung zu den Zentren, eine nahezu flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung sicher.“³² Somit ist auch für den Projektstandort von Globus – der sich in Nachbarlage zu dem vormaligen NP-Markt (derzeitige Nutzung als Angelfachmarkt) befindet – gemäß der Definition im Zentrenkonzept auch eine Nahversorgungsfunktion³³ zu attestieren, wenngleich die Versorgungsfunktion von Globus (oder auch anderer großflächiger Lebensmittelmärkte in Halle) bezüglich der Flächengröße meist über den fußläufigen Nahbereich hinaus reicht.

Grundsätzlich sind **integrierte Lagen** i.S. Ziel 48.2 LEP LSA solche innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. Der relevante Siedlungszusammenhang bezieht sich dabei nicht nur auf das unmittelbare Plangebiet, sondern es ist der siedlungsräumliche Zusammenhang, in dem es liegt zu betrachten. Denn anderenfalls wären Planungen für Einzelhandelsgroßbetriebe nie integriert, da sich Bebauungspläne hierfür, also das Plangebiet nur auf dieses Vorhaben beziehen dürften, in dem Wohnsiedlungen in aller Regel nicht enthalten sind. Also muss auch auf die angrenzenden Bereiche abgestellt werden.

zu 3: Kurzeinschätzung zur Belastbarkeit jener der Bauleitplanung zugrunde liegenden Gutachten

Dr. Lademann & Partner führt hier aus, dass die BBE bei der Auswirkungsanalyse mit Stand November 2017 nur einige der von Dr. Acocella als erforderlich erachteten Überarbeitungspunkte nähergehend betrachtet und inhaltlich angepasst hat. Diese Behauptung kann seitens der BBE nicht nachvollzogen werden.

Die Erarbeitung der Auswirkungsanalyse für die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses und die Abstimmung mit den Planungsbehörden der Stadt Halle erfolgte von April bis September 2016. Im Oktober 2017 hat die Stadt Halle das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit der Erstellung eines Plausibilitätsgutachtens beauftragt. In diesem Gutachten³⁴ wurden vor dem Hintergrund der Sicherung einer **rechtssicheren Bewertungs- und Planungsgrundlage** die Aussagen und Inhalte der BBE Auswirkungsanalyse geprüft und der aus Sicht des Büros Dr. Acocella bestehende Präzisierungs-, Ergänzungs- bzw. Änderungsbedarf des BBE-Gutachtens aufgezeigt.³⁵

Die Aussagen in dieser gutachterlichen Prüfung wurden seitens der BBE aufgenommen, so dass im November 2017 eine punktuelle Überarbeitung des Gutachtens erfolgte. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das wichtigste Ausgangsparameter für die Untersuchung der

31 In der Handelsimmobilie, die vormalig NP-Discount belegt hat, sind mit einem Zoofachmarkt (Fressnapf) und einem Angelfachmarkt jeweils großformatige Fachmarktanbieter verortet.

32 Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), 7. August 2013, Seite 74.

33 Im Hallenser Einzelhandelskonzept wird ein Nahversorgungsstandort wie folgt definiert: „Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder einem Lebensmitteldiscounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen.“

vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), 07.08.2013, Seite 283.

34 Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner, 27.11.2017.

35 Anmerkung: Die WCM Handelsmärkte XV B.V., Eigentümerin des Kaufland-Centers am Südstadtring in Halle, hat die Firma Dr. Lademann & Partner aus Hamburg ebenfalls mit einer Plausibilitätsprüfung des BBE-Gutachtens beauftragt (Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Plausibilitätsprüfung der BBE Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale), Juni 2017).

Die Aussagen in dieser Ausarbeitung sind aus Sicht der BBE jedoch auch schon damals nicht objektiv begründet und führen zu fälschlichen Annahmen, was u.a. auch in der gutachterlichen Stellungnahme von dem Büro Dr. Acocella bestätigt wird. Aus diesem Grund konnten die damaligen Ausarbeitung der Hamburger Firma Dr. Lademann & Partner leider nicht berücksichtigt werden.

absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – der Plan-Umsatz des SB-Warenhauses hinsichtlich Food-/ Non-Food-Umsätze – seitens des Büros Dr. Acocella bestätigt wurde.

Nachstehend wird zu den vom Büro Dr. Acocella angesprochenen Punkten mit einem Ergänzungs- bzw. Präzisierungsbedarf (vgl. Zusammenfassung des Plausibilitätsgutachtens Dr. Acocella auf Seite 30) kurz Stellung genommen:

- „Darstellung des Einzelhandelsangebotes (Ist-Situation) nach Sortimenten und Lagen mit den Kennziffern Verkaufsfläche und Umsatz“

Es wurde seitens der BBE eine vertiefende Darstellung des Einzelhandelsangebots im Segment Food und auch im Non-Food-Bereich eingefügt. Das Einzelhandelsangebot wurde jeweils mit Verkaufsflächen, Umsatzzahlen und Angaben zur Raumleistung nach den zentralen Versorgungsbereichen detailliert aufgeführt (vgl. BBE Anlage 8, BBE Tabelle 12).

- „Darstellung der Berücksichtigung der Einzelhandelsplanungen (Methodik, Vorher-/ Nachher-Übersicht)“

Für die relevanten Einzelhandelsplanungen, bei denen von einer hohen Umsetzungswahrscheinlichkeit auszugehen ist, wurde eine Betrachtung der anzunehmenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eingefügt (vgl. BBE Anlage 3).

- „Darstellung der Planumsätze nach Sortimenten inklusive der Betriebe im Vorkassenbereich“
- Für alle Sortimente des SB-Warenhauses bzw. auch die Shops der Vorkassenzone existiert eine sortimentsgenaue Umsatzplanung (vgl. BBE Anlage 4, BBE Tabelle 17/24).

- „Berechnung der Auswirkungen des Planvorhabens mit plausibler Modellierung der prozentualen Auswirkungen untereinander, insbesondere bezogen auf die prozentualen Auswirkungen des Altstandortes im Vergleich zu den restlichen Bestandsstandorten“

Es wurde eine Nachberechnung bzw. Überprüfung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen vorgenommen, die durch den Umzug des SB-Warenhauses ausgelöst werden.³⁶ Hierbei wurden insbesondere die vom Büro Dr. Acocella angemerkten monetären Auswirkungen gegenüber dem Altstandort (HEP) überprüft. Ein geringerer Umsatzabfluss ist von diesem Standort jedoch nach der vorgenommenen Kontrolle nicht zu erwarten, zumal es sich auch bei dem geplanten Vorhaben um einen Komplettumzug bzw. eine Verlagerung des gesamten Globus-Marktes handelt. Somit wird naturgemäß der Großteil der Kunden an den naheliegenden Planstandort in der Dieselstraße „mitgenommen“.

Auf Grund der räumlichen Nähe des HEP zu dem Globus-Planstandort ist zudem die Wiederansiedlung eines vergleichbar großen Marktes mit einem adäquaten Betreiberkonzept nicht realistisch. Dies ergibt sich aus der starken Konkurrenzsituation bzw. der signifikanten Überschneidung der Einzugsbereiche beider Standorte, zumal das HEP (bzw. der aktuelle Globus-Markt) als ausschließlich autokundenorientierter Standort auch auf den „neuen“ Nahbereich des Globus-Marktes in dem Stadtviertel Damaschkestraße abstrahlt. Bei einer eventuellen Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird ein potenzieller Anbieter nur einen deutlich geringeren Teil des derzeitigen Globus-Umsatzes an dem Standort HEP binden können, was auch aus der dann verstärkten Konkurrenzsituation resultiert.

Des Weiteren existiert derzeit kein potenzieller Betreiber, der ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für die bestehende Großfläche von rd. 10.200 m² besitzt. Demnach ist auch auf Grund

³⁶ In der Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Verbraucher. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wurde auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des geplanten Vorhabens von Globus vornehmen zu können.

der fehlenden Betreiberverfügbarkeit eine Nachbelegung der Gesamtfläche des derzeitigen SB-Warenhauses nicht realistisch, so dass die Kaufkraft perspektivisch zum großen Teil an diesem Standort nicht mehr gebunden werden kann. Des Weiteren ist auf die suboptimalen Standortvoraussetzungen (Verkaufsfläche ist auf 2 Etagen verteilt, hohe Leerstandsquote im Obergeschoss, Stilllegung des Parkdecks im Obergeschoss, Investitionsstau des HEP) zu verweisen, so dass sich die Attraktivität der Gesamtverkaufsfläche für einen potenziellen Betreiber gering darstellt. Demzufolge ist lediglich die Ansiedlung eines deutlich kleineren Lebensmittelverbraucher- oder Supermarktes realistisch.

Im Fazit der vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass der Standort HEP den größten Teil seines Lebensmittelumsatzes verlieren wird. Der vom Büro Dr. Acocella vermutete Ansatz eines geringeren Umsatzabflusses kann daher nicht in Erwägung gezogen werden.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Aussagen von Dr. Acocella in dem BBE-Gutachten berücksichtigt wurden.

zu 4: Überschlägige Ermittlung erwartbarer Umverteilungsquoten und Reduzierungsempfehlung

Dr. Lademann & Partner führt unter diesem Punkt eine Berechnung der Umsatzumlenkungen durch, die nicht auf dem aktuellen BBE-Gutachten vom November 2017 basieren und somit nicht den aktuellen Bearbeitungsstand repräsentieren. Ferner ist an dieser Stelle nochmals zu betonen, dass Dr. Lademann & Partner keine eigenen Erhebungen oder Berechnungen durchgeführt hat, sondern sich lediglich auf die Interpretation der BBE-Ergebnisse stützt und nun versucht, einen „verträglichen“ Lebensmittelmarkt zu konstruieren.

Dr. Lademann & Partner errechnet hier – für den Leser nicht nachvollziehbar – einen möglichen erhöhten Umsatzverlust für die Betriebe ausschließlich in der Zone I des Einzugsgebietes von durchschnittlich 18,9 %, wobei das Nebenzentrum Südstadt einen Umsatzverlust von 22,6 % hinzunehmen hätte. Für die Anbieter in der Zone II würden sich die Umsatzumverlagerungen vermutlich nicht verändern, was methodisch falsch ist, da auch Betriebe außerhalb des Nahbereiches (Zone I) von erhöhten Umsatzumlenkungen betroffen sind.

Im weiteren Verlauf schlägt Dr. Lademann & Partner die Reduzierung der Globus-Verkaufsfläche vor. Hierbei teilt Dr. Lademann & Partner einen angenommenen Umsatz von 18,1 Mio. EUR durch die „**von der BBE prognostizierten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 8.570 €/qm**“, woraus sich eine noch verträgliche Gesamtverkaufsfläche für den Globus-Neustandort an der Dieselstraße von 2.100 m² errechnen soll.

In Bezug auf die Berechnung ist nicht nachvollziehbar, wie Dr. Lademann & Partner diese Flächenermittlung vorgenommen hat bzw. wie diese angebliche rekursive Flächenermittlung erfolgt ist. Es fällt jedoch bereits in dem letzten Schritt auf, dass Dr. Lademann & Partner eine deutlich zu hohe Flächenleistung für Globus angesetzt hat, um so eine möglichst geringe Fläche auszuweisen. Hier ist darauf zu verweisen, dass seitens der BBE für Globus niemals eine „**Flächenproduktivität von 8.570 €/qm**“ angesetzt wurde, da diese Raumleistung in Halle für Globus und auch andere SB-Warenhausbetreiber definitiv nicht erzielbar ist. Ehrlicherweise hätte Dr. Lademann & Partner hierbei hinweisen sollen, dass in dem BBE-Gutachten für Globus eine durchschnittliche Flächenleistung von 5.200 EUR/m² angesetzt wurde (vgl. BBE Seite 51). Im Fazit kann das Ziel von Dr. Lademann & Partner, eine klare Minimierung des Wettbewerbs für Kaufland zu erreichen, kann mit dem genannten Kapitel nicht erreicht werden.

Im Ergebnis der „rekursiven“ Berechnungen bei Dr. Lademann & Partner ergibt sich, dass Globus einen kleineren Lebensmittelmarkt mit 1.600 bis 2.300 m² eröffnen sollte. Unter Kenntnis der Marktzutrittsgrößen von Globus dürfte es Dr. Lademann & Partner nicht entgangen sein, dass Globus – wie auch andere SB-Warenhausbetreiber – diese Flächengröße nicht bedienen kann.

Mathias Vlcek

Erfurt, 31.08.2018