

STELLUNGNAHME

Städtebauliche und raumordnerische Vorprüfung
mit Plausibilitätscheck der BBE-Auswirkungsanalyse

Verlagerung des Globus-SB-Warenhauses
aus dem Hallenser Einkaufspark (HEP)
an den Standort Dieselstraße in Halle (Saale)

Hamburg, 22. März 2018

P1802-4292

Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
Fax +49 30 27 87 68-68

Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

Eschersheimer Landstr. 10
60322 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 75 61 467-60
Fax +49 69 75 61 467-69

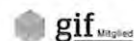
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 40 23 23 76-76

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



plan 4 21 Member of plan 4 21

Member of GCSC e.V.



	Inhalt
1	AUSGANGSLAGE
	4
2	STÄDTEBAULICHE UND RAUMORDNERISCHE PRÜFUNG
	5
2.1	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
	5
2.2	Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle
	9
2.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Halle (Saale)
	9
2.3.1	Einzelhandelssituation in Halle – Einordnung der Globus-Planung
	9
2.3.2	Spiegelung des Vorhabens an den Leit- und Entwicklungszielen des EHZK Halle (Saale)
	13
	Leitziel "Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung"
	13
2.3.3	Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Halle –
	14
	"Die Hallesche Systematik"
	14
3	PLAUSIBILITÄTS-CHECK AUSWIRKUNGSANALYSE DER BBE
	16
3.1	Plausibilität der Lageklassifikation des Vorhabenstandortes
	17
3.2	Plausibilität des Einzugsgebietes und Marktpotenzials
	18
3.3	Plausibilität der Umsatzprognose
	18
3.4	Plausibilität der Umsatzherkunft
	20
3.5	Plausibilität der Auswirkungsanalyse
	21
3.6	Plausibilität der Umverteilungsquoten im Kernsortiment (Food + Non-Food I)
	22
3.7	Plausibilität der städtebaulichen Auswirkungen im Segment Non-Food II
	25
4	FAZIT
	28

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in dieser Stellungnahme vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieser Stellungnahme bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Die Stellungnahme ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, die Stellungnahme oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Stellungnahme oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, den 22. März 2018

1 AUSGANGSLAGE

Die Fa. Globus betreibt in Halle (Saale) im Einkaufszentrum Hallenser Einkaufspark (HEP) als Mieter ein ca. 10.250 qm VKF messendes SB-Warenhaus. Das Unternehmen plant eine Verlagerung des SB-Warenhauses aus dem HEP in einen rd. 9.260 qm Verkaufsfläche messenden Neubau, der an einem rd. 1,5 km westlich gelegenen Standort in der Dieselstraße errichtet werden soll. Auf einem Teil des Projektareals wurde in der Vergangenheit ein zur Globus-Gruppe gehörender HELA Baumarkt betrieben. Seit dessen Schließung steht das Objekt leer. Nach Rückbau des Bestandsobjektes soll, unter Hinzunahme einer südlich anschließenden Industriebrache, an gleicher Stelle der Neubau realisiert werden.

Die Fa. Globus begründet die Verlagerung in einen Neubau mit der Verfolgung eines neuen Betriebskonzeptes, u. a. mit Integration einer Bäckerei und Metzgerei, das am Standort HEP nicht realisierbar sei. Zudem seien die hierfür notwendigen Investitionen nur im Eigentum und nicht in einem angemieteten Objekt wirtschaftlich.

Für das Vorhaben ist die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und die Aufstellung eines Bebauungsplans SO großflächiger Einzelhandel (B-Plan) notwendig. Im Dezember 2016 stimmte der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) der Änderung des FNP sowie der Aufstellung des B-Planes für die Ansiedlung des Globus-SB-Warenhauses zu.

Für das anstehende Beteiligungsverfahren beauftragte die [REDACTED] die bulwiengesa AG mit der Anfertigung einer gutachterlichen Stellungnahme, die das Vorhaben anhand einschlägiger fachlicher Maßstäbe einer Vorprüfung unterzieht. Diese umfasst eine Spiegelung des Vorhabens an den Vorgaben der Raumordnung sowie des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halle und eine Plausibilitätsprüfung der von der Fa. BBE am 30.11.2017 in überarbeiteter Fassung vorgelegten Auswirkungsanalyse.

Diese überarbeitete Fassung der BBE greift Kritikpunkte aus einem im Auftrag der Stadt Halle am 27.11.2017 erstellten "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 Dr. Lademann & Partner" durch die Fa. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung auf.

Nach Durchsicht des Landesentwicklungsplans 2010 für das Land Sachsen-Anhalt, des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale), der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße und des Gutachtens der Fa. Dr. Donato Acocella nehmen wir folgt Stellung:

2 STÄDTEBAULICHE UND RAUMORDNERISCHE PRÜFUNG

Das Projektvorhaben wird vor dem Hintergrund des § 11.3 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der Zulässigkeit und Konformität mit dem LEP Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle 2014 und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) 2013 geprüft.

2.1 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan werden in Kapitel 2.3 die einschlägigen Ziele und Grundsätze zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels definiert. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Globus-Projektentwicklung relevant:

Zielprüfung Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 – Synopse		
Ziel	Zielaussage (Kurzform) LEP 2010	Zusammengefasstes Prüfergebnis
Z 46 Konzentrationsgebot	Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden.	Der Vorhabenstandort ist das Oberzentrum Halle (Saale). Z 46 wird demnach erfüllt. ✓
Z 47 Kongruenzgebot	Verkaufsfläche und Warensortiment des großflächigen Einzelhandelsbetriebes muss der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des zentralen Ortes entsprechen.	Die oberzentrale Funktion der Stadt Halle (Saale) rechtfertigt die Ansiedlung eines SB-Warenhauses. Ziel 47 wird erfüllt. ✓
Z 48 1.	Der Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes darf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten	Das Einzugsgebiet reicht nicht über den oberzentralen Verflechtungsbereich hinaus. Z 48 1 wird erfüllt. ✓
Z 48 2.	Die in den SO entstehenden Projekte sind städtebaulich zu integrieren.	Der Vorhabenstandort befindet sich in einer städtebaulich nicht integrierten Gewerbegebietslage. (siehe nachstehende Erläuterung) Z 48.2 wird nicht erfüllt. ✗
Z 48 3. Beeinträchtigerungsverbot	Die in den SO entstehenden Projekte dürfen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung sind unzulässig. Beabsichtigte Nutzungsänderungen an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels erfolgen.	Die Auswirkungsanalyse zur Globus-Verlagerung kann aufgrund methodischer Mängel nicht als Nachweis der Verträglichkeit und somit Abwägungsgrundlage im Bauleitverfahren herangezogen werden. Ein Nachweis über die Einhaltung des Z 48.3 liegt somit nicht vor. (siehe nachstehende Erläuterung) ✗
Z 48 4.	Die in den SO entstehenden Projekte sind mit qualitativ bedarfsgerechten ÖPNV-Angeboten sowie Fuß-/Radwegen zu erschließen.	Am Standort sind Fuß-/Radwege vorhanden. Der ÖPNV-Anschluss wird durch eine bestehende Bushaltestelle am Objekt gewährleistet. ✓

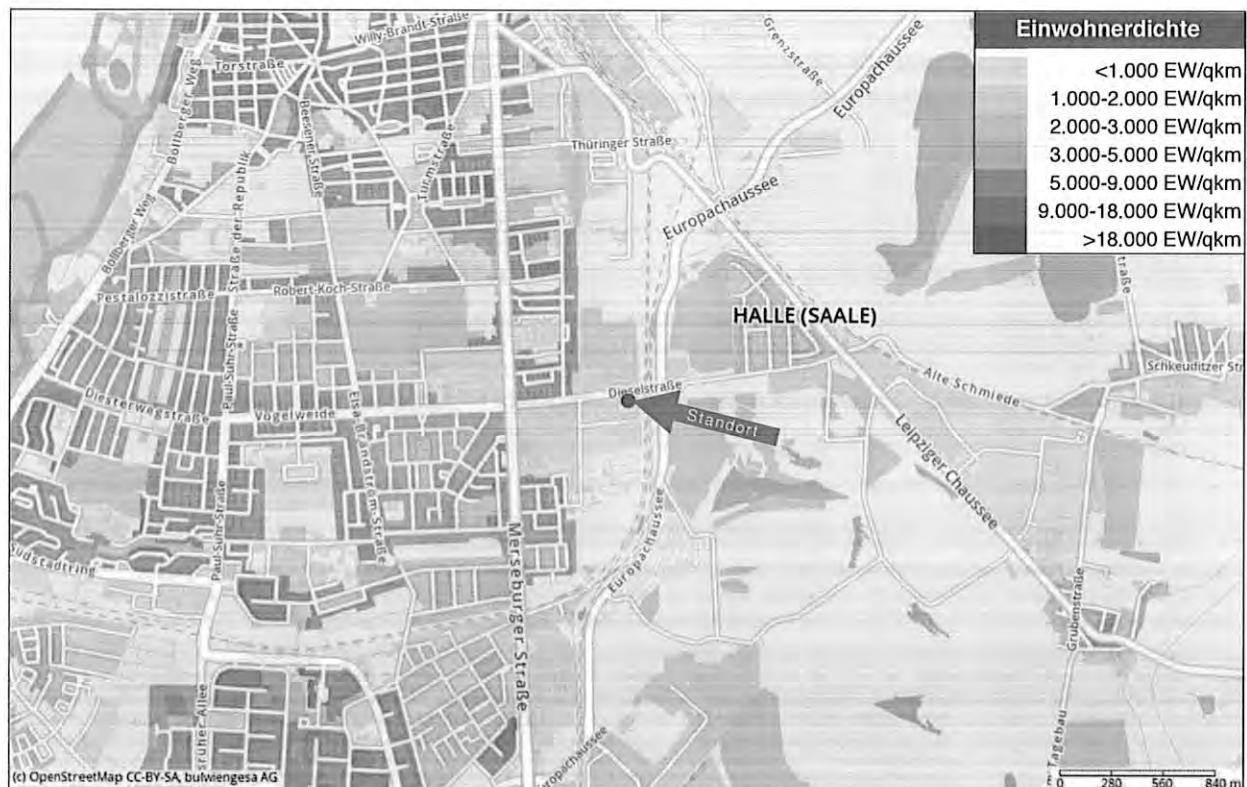
Die Zielprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben das Ziel Z 48 2. verletzt und ein Konformitätsnachweis mit Z 48.3 des LEP Sachsen-Anhalt nicht erbracht ist.

Begründung:

Entgegen der Einschätzung der BBE-Auswirkungsanalyse, die den Vorhabenstandort als städtebaulich integrierte Lage ausweist, kommt unsere gutachterliche Einschätzung zu dem Ergebnis, dass es sich um eine siedlungsstrukturell randständige Gewerbegebietslage und damit um einen nicht integrierten Standort handelt.

Standortcharakterisierung:

- Im nördlichen Teil des Vorhabenareals wurde der 2014 aufgegebene Hela-Baumarkt betrieben, das südliche Teilareal umfasst eine Gewerbe-/Industriebrache.
- Das östliche Standortumfeld wird durch eine rd. 200 Meter breite Verkehrsstrasse eingenommen, die neben einer mehrgleisigen Bahntrasse die 4-streifige Osttangente (Europachaussee) aufnimmt. Im weiteren Umfeld folgen Wald-/Grünflächen und Kleingartenanlagen.
- Nördlich der Dieselstraße sind das Heizkraftwerk Dieselstraße und u. a. Autohändler ansässig; südlich schließt sich an die Brache eine weitere Kleingartenanlage an.
- Westlich angrenzend erstrecken sich zwischen Ottostraße und Merseburger Straße Gewerbe- und Industrienutzungen. Als markante räumliche Zäsur fungiert eine entlang der Ottostraße verlaufende Fernwärmetrasse.



- Für die Einstufung als integrierte Lage ist ein unmittelbarer und fußläufig gut erreichbarer Wohnsiedlungsbezug zwingend notwendig. Dieser ist am Standort nicht gegeben.

Die Karte zur Einwohnerdichte verdeutlicht die isolierte, randständige Lage:

Wohnnutzungen sind im Umfeld lediglich in einem verdichteten Wohnquartier nordwestlich des Standortes im Bereich der Roßbachstraße gegeben. Selbst die dort nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich noch in einer Distanz von ca. 200 Metern. Dieses Quartier liegt zudem nördlich der 2- bis 4-streifig ausgebauten und stark frequentierten Verkehrsachse Dieselstraße, was die fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes zusätzlich erschwert.

Das nächstgelegene Wohnquartier um die Gustav-Bachmann-Straße im Südwesten liegt bereits in einer fußläufig kaum noch akzeptierten Distanz von mehr als 600 Metern. Die Wegeverbindung entlang der Ottostraße – zwischen Gewerbegebiet, Fernwärmetrasse und Kleingärten – ist zudem wenig attraktiv, dürfte daher von Fußgängern kaum angenommen werden.



Den für eine Einstufung als integrierte Lage nicht ausreichenden Wohngebietsbezug verdeutlicht auch das geringe Einwohnerpotenzial im Nahbereich. In einem fußläufigen Nahbereich von max. 500 m Laufweg um den Vorhabenstandort leben lt. BBE nur ca. 540 Einwohner¹. Erst in einem fußläufig erreichbaren 800-Meter Laufweg leben lt. BBE insgesamt ca. 2.180 Einwohner mit Hauptwohnsitz; die fußläufige Orientierung der dort wohnenden Bevölkerung auf den Projektstandort dürfte aufgrund der unattraktiven Wegeverbindungen und bereits in den Quartieren bestehender, besser erreichbarer Nahversorger jedoch recht gering sein. Das Konsumentenpotenzial selbst im erweiterten Nahbereich von 800 m Laufdistanz ist im BBE Gutachten u. E. daher deutlich überbewertet.

¹ Vgl. BBE Auswirkungsanalyse, S.19



Gewerblich geprägtes Standortumfeld in Blickrichtung Süden mit Bahntrasse; rechte Bildseite: ehem. HELA Baumarkt (grüner Baukörper)



Fotos: bulwiengesa AG

Gewerblich geprägtes Standortumfeld in Blickrichtung Norden mit Bahntrasse und Heizkraftwerk



Mikrostandort Dieselstraße in Richtung Westen; linke Bildseite: Projektstandort und Gewerbenutzungen, im Hintergrund räumlich deutlich abgesetzt Wohngeb.



Gewerblich geprägtes westliches Standortumfeld im Verlauf der Ottostraße; starke räumliche Zäsur durch oberirdisch verlaufende Fernwärmetrasse

Zwischenfazit: Die im BBE Gutachten formulierte Klassifikation des Vorhabenstandortes als "städtebaulich integrierte Lage" teilen wir nicht. Es handelt sich u. E. stattdessen um eine siedlungsstrukturell randständige, autokundenorientierte, nicht integrierte Gewerbegebietslage, die keinen unmittelbaren räumlichen Siedlungsbezug zu Wohnsiedlungsbereichen, wie sie vom kommunalen Einzelhandelskonzept (S. 284) gefordert werden, aufweist.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle

Der REP (Entwurf zur Planänderung; Stand 10.05.2016) greift in Kapitel 5.2.2.5 die einschlägigen Grundsätze und Ziele zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels des Landesentwicklungsplans auf und zitiert diese. D. h. das Vorhaben ist ebenfalls nicht mit den Zielen Z 48 1. und Z 48 2. des REP für die Planungsregion Halle vereinbar.

2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Halle (Saale)

Das Globus-Vorhaben muss zudem den Zielen und Leitlinien des lokalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechen. Maßgeblich ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) in der Fassung vom 07.08.2013.

Diesbezüglich

2.3.1 Einzelhandelssituation in Halle – Einordnung der Globus-Planung

EHZK - Kap. 5.2 Großflächiger Einzelhandel:

Hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe (hierin insbesondere auch SB-Warenhäuser) wird ausgeführt, dass "zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe [...] negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion der Altstadt und (auch) die übrigen zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren" können.²

- Im Klartext bedeutet dies, dass von der peripher innerhalb des Stadtgebietes vorgesehenen Globus-Verlagerung per se negative Folgewirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen können.

EHZK - Kap. 5.3 Grundversorgungssituation:

Das EHZK bescheinigt der Stadt Halle (Saale) eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die im geplanten Globus SB-Warenhaus mit 5.670 qm VKF den überwiegenden Anteil von ca. 58 % der geplanten Gesamt-VKF von 9.860 qm einnehmen sollen³. Die einwohnerbezogene Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung im Segment Nahrungs- und Genussmittel liegt demnach in Halle mit 0,44 qm/EW bereits oberhalb des bundesweiten Vergleichswertes (0,35 - 0,4 qm/EW) und im Mittel ostdeutscher Kommunen (0,4 - 0,5 qm/EW). Innerhalb des Stadtgebietes liegt im Vergleich der Stadtbezirke eine deutlich differenziertere Ausstattung vor, die im Bezirk Süd, der auch den Vorhabenstandort Dieselstraße covert, mit 0,46 den zweithöchsten Wert erreicht.

- Aus quantitativer Perspektive besteht daher grundsätzlich keine Notwendigkeit das Nahversorgungsangebot im Stadtbezirk Südost mit der Ansiedlung eines weiteren SB-Warenhauses auszuweiten.

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Halle (Saale) 2013, S. 69

³ VKF-Gliederung gemäß BBE Auswirkungsanalyse S. 6

Des Weiteren stellt das EHZK heraus, dass

- *"im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung muss neben der quantitativen Ausstattung jedoch vor allem die räumliche Verteilung des Angebotes, die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelbetriebe, als Bewertungsmaßstab herangezogen werden"*⁴. Insgesamt besteht in Halle bezüglich des fußläufigen Zugangs zu strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben ein erfreulich hoher Deckungsgrad mit nur wenigen Versorgungslücken.
- *"bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation [...] aber vor allem auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen [sind]. Dabei sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln notwendig. Jedoch sind im Hinblick auf eine zentrenstärkende Stadtentwicklung nur jene Standorte sinnvoll, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Zentren oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt."*⁵

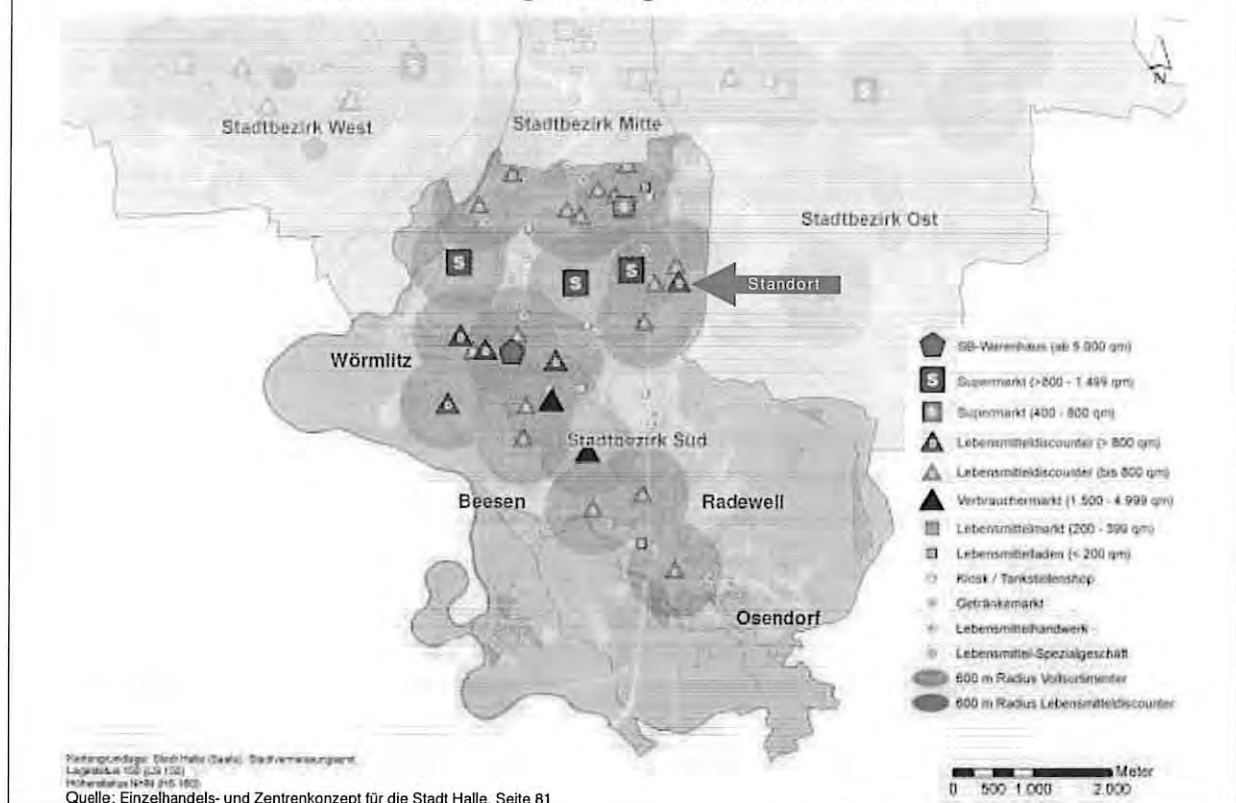
Hieraus folgt für das außerhalb eines zentralen Bereiches geplante Globus SB-Warenhaus der notwendige Nachweis der Zentrenverträglichkeit und der Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich.

- Die BBE Auswirkungsanalyse ist aufgrund methodischer Mängel ungeeignet den Nachweis der Verneinung negativer städtebaulicher Auswirkungen zu führen (siehe Kap. 3).
- Eine sinnvolle Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich ist ebenfalls nicht gegeben. Das EHZK konstatiert für den Stadtbezirk Süd generell eine bereits nahezu flächendeckende Nahversorgung. Defizite bestehen nur in den mehrere Kilometer vom Standort Dieselstraße entfernt gelegenen Siedlungsbereichen im Süden und Osten des Bezirks (s. nachstehende Abb. aus dem EHZK). Die Siedlungsbereiche im Umgriff des Projektstandortes werden allein innerhalb eines fußläufigen 800 Meter Radius bereits durch zwei Discounter (Lidl und Netto Marken-Discount) sowie einen Rewe-Vollsortimenter umfassend versorgt.
- Als Nahversorger für die umliegenden Siedlungsbereiche ist das Globus SB-Warenhaus daher obsolet und steht den im EHZK formulierten Leitlinien entgegen. Mit seiner sehr großflächigen Dimensionierung setzt es von einem randständigen Standort aus im Gegenteil wesentlich besser siedlungsstrukturell integrierte Nahversorgungsstandorte unter Druck und konterkariert damit die eigentliche Intention des Einzelhandelskonzeptes.

⁴ EHZK S. 76

⁵ Ebd. S. 77

Karte 14: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Stadtbezirk Süd mit fußläufigen Einzugsbereichen (600 m-Radius)



EHZK - Kap. 7.2.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume in Halle (Saale):

Laut Berechnungen im EHZK bestehen in Halle im Sinne eines erkennbaren Nachholbedarfs über alle Warengruppen hinweg keine wesentlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale.

In den für das Globus-Vorhaben maßgeblichen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs⁶ sieht das EHK grundsätzlich keine zusätzlichen Entwicklungsspielräume, empfiehlt hierzu jedoch eine räumlich sinnvolle Differenzierung. Die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte könne allenfalls unter Nahversorgungsgesichtspunkten sinnvoll sein, "sofern dadurch eine Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung zu erwarten ist. Voraussetzung ist allerdings eine vorhandene absatzwirtschaftliche Verträglichkeit bzw. Tragfähigkeit. Eine solche Ansiedlung ist jedoch nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten (z. B. an bereits heute erkennbaren unterversorgten Siedlungsbereichen). Die Größenordnung der potenziellen Nahversorgungsbetriebe sollte jedoch keine Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen sowie die zentralen Versorgungsbereiche (Altstadt, Nebenzentren, Nahversorgungszentren) vermuten lassen.⁷

→ Die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses aus dem Hallenser Einkaufspark an den Standort Dieselstraße ist per Saldo mit einer faktischen Neuansiedlung eines weiteren Le-

⁶ Auf diese entfallen ca. 5.320 qm VKF der 8.570 qm Gesamt-VKF.

⁷ EHZK S. 162

bensmittelmarktes gleichzusetzen, da für die bisher von Globus genutzte Fläche im HEP mit einer Nachvermietung an einen typgleichen/-ähnlichen Betreiber auszugehen ist.

Eine Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung ist am Standort Dieselstraße ebenfalls nicht zu erwarten, da in diesem Siedlungsbereich überhaupt keine Versorgungslücke besteht - weder quantitativ noch qualitativ.

Mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 9.860 qm wird zudem der formulierte Ausnahmetatbestand einer maßvoll dimensionierten Größenordnung zweifelsfrei gesprengt. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche liegen bei dieser Größenordnung auf der Hand.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden im EHZZ lediglich in der Warengruppe Spielwaren/ Hobbyartikel quantitative Entwicklungsspielräume gesehen, darüber hinaus besteht kein wesentlicher Nachholbedarf. Sofern dennoch ein Angebotsausbau angestrebt werden sollte, sollte der Fokus auf zentrenverträgliche Sicherung und Ergänzung des Bestandes gelenkt werden. Präferierter Standort für derartige Maßnahmen ist in jedem Fall der Hauptgeschäftsbereich in der Hallenser Altstadt bzw. nachrangig die Nebenzentren Südstadt und Neustadt.

- Die Ansiedlung neuer großflächiger Anbieter wird gemäß den Kriterien des EHZZ nicht empfohlen. Dies gilt explizit auch für das geplante Globus SB-Warenhaus, dessen außerhalb der Zentren gelegener Standort weder städtebaulich sinnvoll ist, noch zu einer Verbesserung der Versorgung beiträgt. Auch werden die bestehenden Strukturen nicht synergetisch ergänzt. Stattdessen wird die Neuansiedlung eines zusätzlichen solitären Einzelhandelsstandortes ohne jede Synergie zu bestehenden Versorgungsbereichen verfolgt.

Eines der im EHZZ formulierten Leitziele zur Stadt- und Zentrenentwicklung in Halle ist die Sicherung einer "nachhaltigen Stadtentwicklung". Vor dem Hintergrund klarer räumlich-funktionaler Zuordnungen steht bei allen Entwicklungen das Hauptzentrum Altstadt hierarchisch an der Spitze. Im Fokus steht die Konzentration auf die Innenentwicklung, Sicherung und Stärkung der Altstadt, der Nebenzentren (ohne Konkurrenz Aufbau zur Altstadt), einer wohnortnahen Grundversorgung mit möglichst kurzen Wegen und einer Konzentration auf die bestehenden Fachmarkttagglomerationen/ Sonderstandorte.⁸

- Neue Einzelhandelsflächen außerhalb der zentralen Bereiche und bestehender Fachmarkttagglomerationen bzw. Sonderstandorte sollen daher nicht forciert werden. Insofern widerspricht ein neuer Globus-Standort an der Dieselstraße auch dem Leitsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

⁸ Ebd. S. 166

2.3.2 Spiegelung des Vorhabens an den Leit- und Entwicklungszielen des EHZK Halle (Saale)

Leitziel "Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung"

Ziel ist eine verbesserte Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche, die keine direkte Konkurrenz zwischen den einzelnen Zentren anstrebt.

- Mit der Ansiedlung eines knapp 9.860 qm VKF umfassenden Globus SB-Warenhauses, darin umfangreiche 3.400 qm für nahezu ausschließlich zentrenrelevante Randsortimente, wird ein neuer Einzelhandelsstandort geschaffen, der in Konkurrenz zu den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen steht. Das Leitziel würde mit einer derartigen Ansiedlung konterkariert.

Leitziel "Zielgerichtete Weiterentwicklung der Einzelhandelszentralität und Funktionsvielfalt des Hauptzentrums Altstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort in Halle"

Ziel ist, auch zukünftig den Fokus der Einzelhandelsentwicklung auf den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich – als wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb Halles – zu legen, dem sich alle weiteren Standorte unterordnen müssen.

- Mehr als 3.400 qm zusätzliche zentrenrelevante Verkaufsfläche in Halle bergen die Gefahr einer Beeinträchtigung der Weiterentwicklung des innerstädtischen Hauptzentrums. Dies bezieht sich nicht allein auf die Verkaufsfläche im Globus-Vorhaben, sondern vor allem auch auf die zulässige Nachnutzung der geräumten Globus-Altfläche im HEP im Rahmen des bestehenden Baurechts. Von einer Neubelegung dieser Flächen mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nach Aussage des Centermanagements auszugehen. Insoweit wird mit der Realisierung des Vorhabens per se gegen dieses Leitbild verstoßen.

Allgemeines Ziel für die Gesamtstadt "Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur" (insbesondere auch zentrenrelevante Fachmarkt-Standorte)

Zentrenverträgliche Fachmarktagglomerationen sollen grundsätzlich das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne einer Funktionsteilung ergänzen. Eine Ansiedlung neuer Standorte außerhalb der gewachsenen Strukturen – insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten – hat jedoch eine Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur zur Folge und mündet in einen ruinösen Wettbewerb.

- Mit der Globus-Ansiedlung würde ein solcher neuer Fachmarktstandort mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der gewachsenen Strukturen geschaffen. Das Vorhaben steht somit der Intention auch dieses Zieles entgegen.

Entwicklungsziele – Fachmarktstandorte / Sonderstandorte

Kern des Entwicklungszieles ist die Konzentration auf die bestehenden Fachmarktstandorte in Halle. Eine Neuausweisung zusätzlicher Sonderstandorte (zum bestehenden Sonderstandort HEP) bzw. zusätzlicher Fachmarktstandorte ist nicht erforderlich und sollte vermieden werden.

- Mit der Globus-Ansiedlung würde ein zusätzlicher Sonderstandort entstehen, der einen Zielverstoß i. S. des Entwicklungszieles "Fachmarktstandorte / Sonderstandorte" darstellt.

2.3.3 Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Halle – "Die Hallesche Systematik"

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen regelt das EHZK im Grundsatz 1 im Speziellen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, denen das projektierte Globus SB-Warenhaus zuzurechnen ist⁹.

- Grundsatz 1 (a): Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten:
"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."

In der Erläuterung wird diesbezüglich ein Prüfschema präzisiert, wonach an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche [...] Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein [können], wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn:

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) 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.¹⁰

- Wie in Kap. 2.3 dargelegt, erfüllt der Planstandort Dieselstraße nicht ausreichend die Kriterien einer integrierten Lage und verstößt somit gegen das Integrationsgebot und die Vorgaben des im Ausnahmetatbestand definierten Spiegelstrichs 1. Die geforderte Nahversorgungsfunktion wird nicht erfüllt.

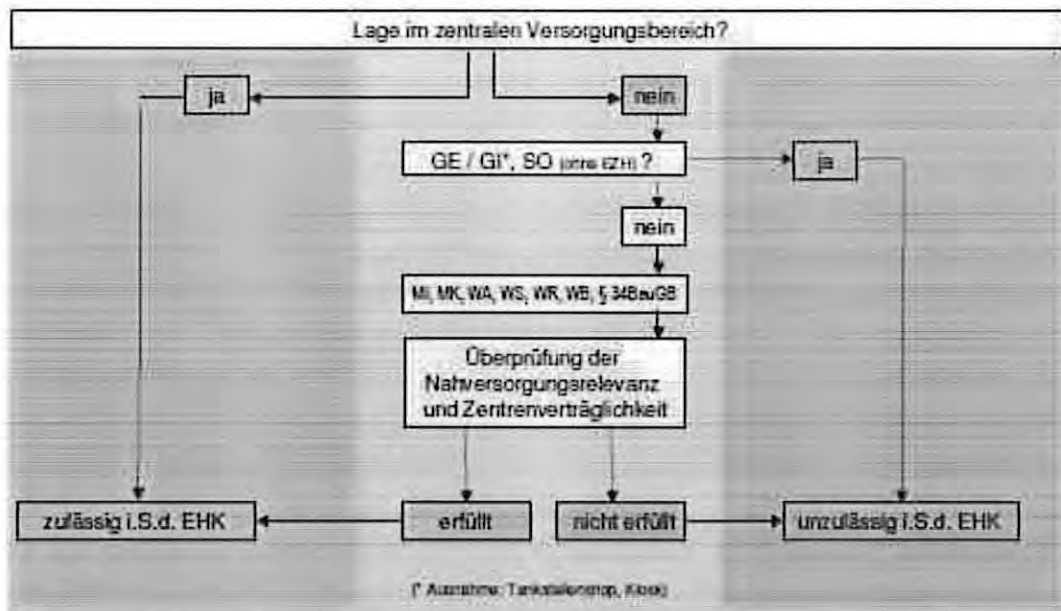
Auch die Kaufkraftabschöpfung spricht gegen eine Nahversorgungsfunktion des projektierten ca. 4.500 qm VKF für Food messenden Globus SB-Warenhauses. Den u. E. plausiblen Berechnungen von Dr. Acocella folgend, ließe sich bei einer max. 35 %-igen Kaufkraftabschöp-

⁹ EHZK, S. 245

¹⁰ Ebd. S. 247

fung aus dem fußläufigen Nahbereich ein Nahversorger mit ca. 1.250 qm VKF im Kernsortiment Lebensmittel rechnerisch ableiten.¹¹

Erstaunlicherweise ignoriert das BBE Gutachten schlichtweg das im EHZK definierte Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten. Vielmehr kommt die BBE in Kap. 1 "Ausgangssituation/Projektdaten"¹² zu der nicht nachvollziehbaren Auffassung überhaupt keine Prüfung des Vorhabens mit den Zielen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vornehmen zu müssen. Begründet wird dies mit der Aussage: "da es sich bei dem Verlagerungsvorhaben hinsichtlich der flächenseitigen Dimension um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt. Da solche Vorhaben i.d.R. aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden können und auch eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus wahrnehmen, kann das Vorhaben [...] nicht mit den Maßgaben des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle übereinstimmen."¹³



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

Quelle: EHZK (S. 249), Abb. 36 Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten

Zwischenfazit: Die Spiegelung des Projektvorhabens an den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) definierten Zielen und Leitlinien führt zu dem Ergebnis, dass das Globus-Vorhaben gegen mehrere wesentliche Ziele und Leitlinien zur geordneten Einzelhandelsentwicklung in Halle verstößt und diese teils konterkariert. Die Intention eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, eine für alle Betroffenen und potenzielle Investoren geordnete und verlässliche Verfahrensweise im Umgang mit Einzelhandelsprojekten zu gewährleisten, wird mit der Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses außer Kraft gesetzt und das Konzept selbst für künftige Entscheidungen entwertet. Umso weniger nachvollziehbar ist daher das vollständige Ignorieren der Zielprüfung gemäß EHZK seitens der BBE.

¹¹ Vgl. Dr. Donato Acocella, S. 10

¹² Vgl. BBE, S. 7

¹³ Ebd.

3 PLAUSIBILITÄTS-CHECK AUSWIRKUNGSANALYSE DER BBE

Die Fa. BBE legte am 18.08.2017 bzw. in einer überarbeiteten Fassung vom 30.11.2017 im Auftrag der Vorhabenträgerin Globus SB-Warenhaus erstellte Auswirkungsanalyse zur "Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale)" vor, die als Abwägungsgrundlage im Bauleitplanverfahren dienen soll. Die BBE betrachtet in dieser das Vorhaben als Verlagerung, de facto handelt es sich um eine Neuansiedlung.

Der Analyse liegt folgende Verkaufsflächenkonstellation zugrunde:

Sortiment	IST VKF Globus (HEP)	VKF- Anteil Globus	Plan-VKF Globus (Dieselstr.)	VKF- Anteil Globus	Δ VKF IST-Plan	Zentren- relevanz in Halle
	qm	v. H.	qm	v. H.	qm	
Metzgerei	240	2,3 %	250	2,7 %	10	ja
Käsetheke/Fischtheke	100	1,0 %	130	1,4 %	30	ja
Konditorei	50	0,5 %	150	1,6 %	100	ja
Obst/Gemüse/Salatbar	430	4,2 %	450	4,9 %	20	ja
Frischesortiment	970	9,5 %	890	9,6 %	-80	ja
Trockensortiment	1.500	14,6 %	1.300	14,0 %	-200	ja
Getränke	1.180	11,5 %	1.330	14,4 %	150	ja
Zwischensumme Food	4.470	43,6 %	4.500	48,6 %	30	
Tiernahrung	250	2,4 %	240	2,6 %	-10	ja
Drogerie	670	6,5 %	580	6,3 %	-90	ja
Zwischensumme Non-Food I	920	9,0 %	820	8,9 %	-100	
Summe Periodischer Bedarf	5.390	52,6 %	5.320	57,5 %	-70	
Haushaltswaren/Elektrogeräte	990	9,7 %	700	7,6 %	-290	ja
Papier-/Büro-/Schreibwaren/Bücher	720	7,0 %	600	6,5 %	-120	ja
Spielwaren/Sport/Camping	750	7,3 %	500	5,4 %	-250	teilweise
Foto/ Uhren/Schmuck/ Accessoires	190	1,9 %	150	1,6 %	-40	ja
Bekleidung/Schuhe/Lederw./Heimtext.	1.350	13,2 %	1.050	11,3 %	-300	ja
Autozubehör/Fahrräder	250	2,4 %	250	2,7 %	0	nein
Zwischensumme Non-Food II	4.250	41,5 %	3.250	35,1 %	-1.000	
Summe Aperiodischer Bedarf	4.250	41,5 %	3.250	35,1 %	-1.000	
Kassenzone	280	2,7 %	290	3,1 %	10	–
Info-/Servicestand	180	1,8 %	80	0,9 %	-100	–
Vorbereitungs-/Produktionsflächen Food	150	1,5 %	320	3,5 %	170	ja
Summe Sonstige Flächen	610	6,0 %	690	7,5 %	80	
VKF Globus SB-Warenhaus	10.250	100,0 %	9.260	100,0 %	-990	
Metzgerei			50		50	ja
Bäckerei			50		50	ja
Apotheke			250		250	ja
Zeitschriften, Lotto/Toto, Tabakwaren			100		100	ja
Mobilfunkshop			50		50	ja
Blumenladen			100		100	ja
Summe Sonstige Flächen / Shopzone			600		600	
Gesamt VKF Globus und Shopzone	10.250		9.860		-390	

Quelle: BBE-Auswirkungsanalyse, S. 6f. (auf Datenbasis der Fa. Globus)

Insgesamt reduziert sich die umsatzwirksame Verkaufsfläche des SBWH nur unwesentlich, unter methodisch korrektem Einbezug der Shopfläche um ca. 390 qm. Nonfood-Sortimente werden zu Gunsten eines Ausbaus der Gesamt-Verkaufsfläche für Periodischen Bedarf zurückgenommen. Zusätzliche Shops in einer Vorkassenmall sind bei SB-Warenhäusern dieser Größe obligatorisch und werden von den Kunden erwartet, führen jedoch bereits von Anfang an dazu, dass nicht nur ein singuläres SBWH sondern de facto ein zusätzliches Einkaufszentrum eröffnet wird.

3.1 Plausibilität der Lageklassifikation des Vorhabenstandortes

Wie bereits in Kap. 2.1 thematisiert, klassifiziert die BBE den Projektstandort als städtebaulich integrierte Lage im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle. Die Argumentation und Begründung der BBE ist nicht nachvollziehbar und in sich nicht schlüssig.

Darüber hinaus steht die für eine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung zwingend notwendige Klassifikation als "integrierter Standort" im Widerspruch zu der zuvor im BBE-Gutachten dargestellten Standortcharakteristik:

Dort wird der Standortbereich östlich der Merseburger Straße als z. T. mit Brachflächen durchsetztes Gewerbegebiet beschrieben, mit dem angrenzenden Bahngleiskörper als Zäsur sowie Kleingärten im weiteren Umfeld. Als weitere gewerbliche Nutzungen im Umfeld sind u. a. autoaffine Nutzungen (u. a. Autohaus, Kfz-Reparatur, Autohandel) und produzierendes Gewerbe genannt. "Östlich des Projektareals stellt der Bahngleiskörper eine städtebauliche Barriere dar [...] nördlich des Planstandortes befindet sich ein Heizkraftwerk." Auch in diesem Bereich sind Gewerbebetriebe und ein einziges derzeit noch zu Wohnzwecken genutztes Gebäude sowie ein Netto-Discounter vorhanden. Lediglich im Nordwesten jenseits der Dieselstraße befinden sich Wohnnutzungen im Umfeld.¹⁴ Diese Beschreibung ist auch aus unserer Sicht im Grundsatz zutreffend.

Ungeachtet dieser unzweifelhaften Gewerbe-/Industriegebiet-Charakteristik des Vorhabenstandortes wird der Standortbereich sodann als städtebaulich integriert im Sinne des EHZK klassifiziert. Begründet wird dies u. a. neben einer vorhandenen Anbindung an den ÖPNV und an das Fuß-/Radwegenetz sowie mit einem Verweis auf ein von der BBE fragwürdigerweise als "hoch" eingeschätztes Einwohnerpotenzial im fußläufigen Umfeld (max. Laufdistanz 800 m) von ca. 2.180 Einwohnern. Hieraus würde sich sodann eine Einstufung als Nahversorgungsstandort begründen.¹⁵ Diese konstruierte Nahversorgungsfunktion greift ebenfalls nicht, da die angesprochenen Wohnbereiche bereits heute von drei Lebensmittelmärkten ausreichend versorgt werden und ein solitäres, stark autokundenorientiertes SB-Warenhaus mit ca. 9.000 qm VKF schwerlich als Nahversorger bezeichnet werden kann.

→ Der Vorhabenstandort ist aus Sicht der bulwiengesa AG (vgl. detaillierte Ausführungen in Kap. 2.1) als städtebaulich nicht integrierte Lage zu bewerten.

Die Fa. Dr. Acocella kommt in ihrem Gutachten ebenfalls zu dem Urteil, der Vorhabenstandort sei nicht eindeutig als integrierte Lage im Sinne der Landesplanung zu klassifizieren. Dr. Acocella ordnet das Areal als teilintegrierten Standort ein. "Auf Grund seiner Nachbarschaftsnutzungen und der nicht gegebenen unmittelbaren Zuordnung zu einem Wohnbereich" werden die Kriterien für einen integrierten Standort nicht eindeutig erfüllt, sodass es sich daher allenfalls um eine teilintegrierte Lage handelt. Das Integrationsgebot wird somit tendenziell nicht eingehalten.¹⁶

¹⁴ Vgl. BBE, S. 18 ff

¹⁵ Vgl. BBE, S. 18

¹⁶ Vgl. Gutachten Dr. Acocella, S. 9

3.2 Plausibilität des Einzugsgebietes und Marktpotenzials

Die von der BBE vorgenommene 3-zonale Abgrenzung des Einzugsgebietes mit einem Einwohnerpotenzial von ca. 261.800 EW und die darauf fußende Berechnung des Marktpotenzials i. H. von rd. 546,87 Mio. Euro p. a. in der projektrelevanten Branche "Lebensmittel" erscheint grundsätzlich plausibel und nachvollziehbar. Unverständlich ist, warum eine ebenfalls notwendige Berechnung des Marktpotenzials für die mit in toto ca. 4.100 qm VKF umfangreichen Non-Food-Sortimente ausbleibt.

Tabelle 10: Marktpotenzial der projektrelevanten Branche Lebensmittel im Einzugsgebiet

	Einwohner	Verbrauchs- ausgaben p.a.	sortimentsspez. Kaufkraftindex ¹⁶	Marktpotenzial
	abs.	EUR p.P.		Mio. EUR p.a.
Zone I	93.400		91,1	193,83
Zone II	143.500	2.278	91,2	298,13
Zone III	24.900		96,8	54,91
Summe	261.800			546,87

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen (vgl. Methodik unter Pkt. 3.4.3)

Quelle: BBE, S. 41

3.3 Plausibilität der Umsatzprognose

Die Umsatzprognose des projektierten Globus-SB-Warenhauses leitet die BBE mittels einer so genannten Marktanteilsprognose her. Dabei werden "das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet und die mögliche Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (=Marktanteil) gegenübergestellt"¹⁷. Für das projektrelevante Kernsortiment **Lebensmittel (Food)** berechnet die BBE auf dieser Basis ein Umsatzpotenzial von 48,05 Mio. Euro p. a. (Tab. 15), was methodisch zunächst in Ordnung scheint.

Tabelle 15: Marktanteilsprognose des projektierten Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße

Vorhaben	Bereich	Marktpotenzial	Ø Marktanteil ¹⁷	Umsatz
		Mio. EUR	%	Mio. EUR p.a.
SB-Warenhaus	Zone I	193,83	10-11	20,35
	Zone II	298,13	7-8	22,68
	Zone III	54,91	5-6	3,08
	Zwischensumme	546,87	8-9	46,11
	Streuumsätze			1,94
	Gesamt			48,05

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Quelle: BBE, S. 50

→ In den nun folgenden Berechnungen und Argumentationen unterläuft der BBE jedoch ein folgenschwerer **methodischer Fehler**: Dieser, für das Segment Food (!) abgeleitete Projektumsatz, wird fälschlicherweise als Gesamtumsatz (!) des Planvorhabens eingestellt. (siehe folgende BBE-Tabelle 16)

¹⁷ BBE, S. 50

Statt des im BBE-Gutachten in Tab. 15 auf Seite 50 dargestellten Umsatzvolumens für Lebensmittel von 48,05 Mio. Euro p. a. im Kernsegment Food liegt den Berechnungen der Projektauswirkungen ein Food-Prognoseumsatz von lediglich 36,8 Mio. Euro zugrunde.

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, S. 51

→ D. h. der für das Segment Food eingestellte Projektumsatz ist um 11,25 Mio. Euro p. a.¹⁸ zu niedrig angesetzt; die berechneten Umverteilungswirkungen sind demnach deutlich unterzeichnet.

Anstatt die auf S. 51 aufgeführten Umsätze des Non-Food-Sortiments i. H. v. 11,25 Mio. Euro p. a.¹⁹ auf den prognostizierten Food-Umsatz aufzuschlagen, wurde dieser Betrag offensichtlich fälschlicherweise hiervon abgezogen.

→ Den Eingangsparametern der BBE folgend, müsste sich die Gesamtumsatzprognose des Globus SB-Warenhauses nicht auf 48,05 sondern auf 59,3 Mio. Euro p. a. belaufen.

Auf S. 54 führt Tab. 17 die Umsatzplanung der Nahrungsmittelhandwerker (Bäcker, Fleischer) und des Kiosk (nur Teilsortiment Tabakwaren) in der Shopzone auf. Veranschlagt wird diesbezüglich ein Gesamtumsatz von 1,03 Mio. Euro p. a. Dies ist soweit nachvollziehbar.

Tabelle 17: Umsatzplanung der Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln in der Shopzone			
	Verkaufsfläche	Raumleistung	Umsatzprognose
	m ²	TEUR/m ²	Mio. EUR
Bäcker	50	5,5	0,28
Fleischer	50	7,8	0,39
Kiosk (nur Tabakwaren) ⁹⁷	30	12,0	0,36
Gesamt	130		1,03

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Quelle: BBE, S. 54

Zu dem in der Marktanteilsprognose abgeleiteten vorgeblichem Gesamtumsatz von 48,05 Mio. Euro werden 1,03 Mio. Euro Food-Umsatz bei Bäcker, Metzger und Kiosk in der Shopzone hinzugerechnet, woraus der BBE folgend ein Gesamtumsatz für das Globus SB-Warenhaus (inkl. Bäcker, Metz-

¹⁸ Differenz aus 48,05 Mio. Euro und 36,8 Mio. Euro

¹⁹ 3,95 Mio. Euro (Non-Food I) + 7,30 Mio. Euro (Non-Food II) = 11,25 Mio. Euro (Non-Food Gesamt)

ger, Tabak) i. H. v. 49,08 Mio. Euro prognostiziert wird. Die Umsätze der ebenfalls in der Shopzone vorgesehenen Apotheke und des Blumenladens i. H. v. 1,75 bzw. 0,35 Mio. Euro²⁰ werden im BBE Gutachten an dieser Stelle ignoriert.

3.4 Plausibilität der Umsatzherkunft

Aus unserer Sicht scheinen die von der BBE verneinte Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus Halle und der 4-prozentige Umsatzanteil aus Streuumsätzen im Kern plausibel.

Tabelle 18: Umsatzherkunft des SB-Warenhauses (inkl. Bäcker/Fleischer/Tabak)

	Umsatzherkunft	
	Mio. EUR	%
Umsatzprognose <u>SB-Warenhaus/Bäcker/Fleischer/Tabak</u> (vgl. Tab. 15/17)	<u>49,08</u>	100
- Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus Halle	0,00	0
- Streuumsätze	1,95	4
- Umsatzumlenkung zu Lasten von Betrieben im Einzugsgebiet	47,13	96
davon Food	(36,31)	
davon Non-Food I	(3,80)	
davon Non-Food II	(7,02)	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Quelle: BBE, S. 51

Die Gesamtumsatzprognose des SB-Warenhauses beläuft sich lt. BBE-Berechnungen auf 49,08 Mio. Euro p. a., ohne Berücksichtigung der Apotheke und des Blumenladens.

Abzüglich der im Übrigen rein auf das Food-Segment bezogenen Streuumsätze von 1,94 Mio. Euro (vgl. Tab. 15, Marktanteilsprognose für Food) bzw. 1,95 Mio. Euro (Tab. 18) ermittelt die BBE eine Gesamtumsatzumlenkung über alle Sortimente (Food + Non-Food I + Non-Food II) von 47,13 Mio. Euro. Zu erwartende Streuumsätze in den Non-Food-Segmenten werden offenbar vollständig ignoriert. Hierin liegt ein weiterer methodischer Mangel des BBE-Gutachtens.

→ Die aus diesen widersprüchlichen und methodisch fehlerhaften Umsatzdaten ermittelten Umverteilungswirkungen des Vorhabens sind somit für die Abwägung im Bauleitverfahren nicht geeignet!

²⁰ Vgl. BBE Tab. 25, S. 100

3.5 Plausibilität der Auswirkungsanalyse

Die Berechnungsmethodik der Umsatzumverteilungswirkungen basiert lt. BBE auf der Anwendung eines Gravitationsmodells.

- Die von der BBE mittels einer intransparenten "Black-Box" ausgewiesenen Umsatzumlenkungen sind nicht nachprüfbar. Die auf dieser Basis getroffenen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Globus-Vorhabens sind ebenfalls nicht hinreichend auf Plausibilität zu prüfen.

Grundsätzlich sachgerecht ist aus unserer Sicht das Vorgehen der BBE, die umverteilungswirksamen Umsätze der Bereiche Food und Non-Food I kumuliert zu betrachten²¹, da sich aus diesen Segmenten das lebensmittelmarktspezifische und nahversorgungsrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf zusammensetzt.

Das unterstellte Umsatzumverteilungsvolumen von 40,11 Mio. Euro²² aus dem die BBE eine durchschnittliche Umsatzumlenkungsquote von 7 %²³ gegenüber dem im Einzugsgebiet getätigten Bestandsumsatz ermittelt, ist gemäß vorstehenden Ausführungen jedoch deutlich zu niedrig angesetzt.

Der zunächst schlüssigen Argumentation der BBE, dass keine nennenswerten Umsatzanteile durch Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus Halle rekrutiert werden können, sowie der Marktanteilsberechnung (Tab. 15) folgend, müsste sich das umverteilungswirksame Umsatzvolumen des Globus-Vorhabens im Periodischen- bzw. Nahversorgungsrelevanten Bedarf an Stelle von 40,11 Mio. Euro auf 49,9 Mio. Euro belaufen.

Umverteilungswirksamer Vorhabenumsatz im projektierten Globus SB-Warenhaus		
	Umsatz lt. BBE* (fehlerhaft)	Umsatz** korrekt
Anbieter	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.
Umsatz Food lt. BBE Marktanteilsprognose (reduziert um 1,95 Mio. Euro aus Streuumsätzen)	36,31	46,10
Non-Food I	3,80	3,80
Nahversorgungsrelevanter Umsatz im Globus SB-Warenhaus	40,11	49,90
Non-Food II	7,02	7,02
Σ Umverteilungswirksamer Gesamtumsatz Globus SB-Warenhaus	47,13	56,92

Quelle: * BBE S. 56 Tab. 18; ** Berechnungen bulwiengesa

- Die von der BBE ermittelten Umsatzumlenkungen des Globus SB-Warenhauses beruhen auf einer methodisch fehlerhaften Umsatzschätzung, die deutlich zu niedrig berechnete Verdrängungswirkungen nach sich zieht.

²¹ Vgl. BBE, S. 57

²² Food 36,31 Mio. + Non-Food I 3,80 Mio. Euro = 40,11 Mio. Euro

²³ BBE, S. 53 und Tab. 19, S. 54

3.6 Plausibilität der Umverteilungsquoten im Kernsortiment (Food + Non-Food I)

Auf S. 59 fasst die BBE in Tab. 19 die prognostizierten Umsatzumlenkungen des Globus SB-Warenhauses für das Kernsegment Food + Non-Food I zusammen, welche auf dem zu niedrig angesetzten umverteilungswirksamen Projektumsatz von 40,11 Mio. Euro basieren.

- In der Spitze erreichen diese gegenüber dem Einzelhandelsbestand im HEP 57,8 %, wovon der größte Anteil auf ein nach dem Globus-Auszug unterstelltes angebotsgleiches SB-Warenhaus entfiel.
- Mit 7,8 % wären der Zentrale Versorgungsbereich NZ Südstadt bzw. mit 6,0 % der ZVB NVZ Vogelweide die am stärksten betroffenen zentralen Versorgungsbereiche.

	Berechnungen BBE (Tab. 19, S. 59)				Analoge Berechnung bulwiengesa mit korrigiertem Zielumsatz		
	Bestands-umsatz	Umsatz-umlenkung	Prognose-umsatz	Um-lenkungs-quote	Umsatz-umlenkung	Prognose-umsatz	Um-lenkungs-quote
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	%	Mio. Euro	Mio. Euro	%
Südstadt (NZ)	33,88	2,64	31,24	-7,8 %	3,28	30,60	-9,7 %
Ammendorf (NVZ)	10,52	0,48	10,04	-4,6 %	0,60	9,92	-5,7 %
Vogelweide (NVZ)	5,04	0,30	4,74	-6,0 %	0,37	4,67	-7,4 %
Silberhöhe (NVZ)	8,79	0,23	8,56	-2,6 %	0,29	8,50	-3,3 %
Diesterwegstraße (NVZ)	4,63	0,18	4,45	-3,9 %	0,22	4,41	-4,8 %
Büschdorf (NVZ)	6,26	0,08	6,18	-1,3 %	0,10	6,16	-1,6 %
Sonstige Steulagen Zone I	153,92	33,69	120,23	-21,9 %	41,91	112,01	-27,2 %
(davon HEP)	51,40	29,73	21,67	-57,8 %	36,99	14,41	-72,0 %
(davon restliche Lagen)	102,52	3,96	98,56	-3,9 %	4,93	97,59	-4,8 %
Zone I Gesamt	223,04	37,60	185,44	-16,9 %	46,78	176,26	-21,0 %
Altstadt (HZ)	21,03	0,13	20,90	-0,6 %	0,16	20,87	-0,8 %
Neustadt (NZ)	34,93	0,24	34,69	-0,7 %	0,30	34,63	-0,9 %
Reileck (NVZ)	2,39	0,02	2,37	-0,8 %	0,02	2,37	-1,0 %
Hubertusplatz (NVZ)	6,68	0,04	6,64	-0,6 %	0,05	6,63	-0,7 %
Heide-Nord (NVZ)	7,23	0,03	7,20	-0,4 %	0,04	7,19	-0,5 %
Sonstige Streulagen Zone II	251,52	1,94	249,58	-0,8 %	2,41	249,11	-1,0 %
Zone II gesamt	323,78	2,40	321,38	-0,7 %	2,99	320,79	-0,9 %
Überörtliches Einzugsgebiet	15,85	0,11	15,74	-0,7 %	0,14	15,71	-0,9 %
Gesamt	562,67	40,11	522,56	-7,1 %	49,90	512,77	-8,9 %

Quelle: BBE-Auswirkungsanalyse (Tab. 19; S. 54); eigene Berechnungen

Zunächst ohne auf die Schlüssigkeit der auf die einzelnen Lagebereiche entfallenden Umverteilungsquoten einzugehen, lassen sich aus dem tatsächlich anzunehmenden umverteilungsrelevanten Projektumsatz von rd. 49,9 Mio. Euro²⁴ – allein bei linearer Hochrechnung – bereits deutlich höhere Umsatzumverteilungsquoten gegenüber dem Bestand ermitteln. Diese erreichen im NZ Südstadt bereits eine erhöhte und Größenordnung von ca. -10 %.

²⁴ s. Kap. 3.5 Plausibilität der Auswirkungsanalyse

Offensichtlich sind die Umverteilungsquoten zudem deutlich zu einseitig auf den Standort HEP fokussiert und damit für die sonstigen betroffenen Lagebereiche künstlich zu niedrig gerechnet. Die Einschätzung der BBE, dass "eine geringere monetäre Beeinträchtigung des Standortes HEP²⁵ und damit auch eventuell höhere Umsatzverluste anderer Standorte [...] nicht zu erwarten"²⁶ sei, ist nicht nachvollziehbar. Neben den nachstehend aufgeführten u. E. unrealistischen Annahmen zum verbleibenden Restumsatz im HEP wird v. a. die Schieflage der von der BBE in Tab 19 ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den betroffenen Standorten sichtbar.

Die Ausführungen, dass Globus einen Teil seiner (Stamm-)Kunden an den Planstandort Dieselstraße "mitnehmen" würde und das typgleiche und räumlich naheliegende Systemwettbewerber tendenziell stärker von Umsatzumverteilungen betroffen sein würden als typfremder Wettbewerb, teilen wir im Grundsatz. Jedoch ist das von der BBE ausgewiesene Gefälle zwischen dem am stärksten belasteten Standort HEP (57,9 % Umsatzumlenkung) und den dem Planstandort Dieselstraße naheliegenden ZVB zu steil und somit unplausibel:

- Verdeutlicht wird dies bspw. ggü. dem nur rd. 1,5 km westlich gelegenen ZVB Vogelweide (NVZ), für den eine Umsatzumlenkung von lediglich 6 % prognostiziert wird. An diesem Standort ist mit einem Edeka-Supermarkt zwar kein systemgleiches SB-Warenhaus vertreten. Zum Tragen kommt jedoch die räumliche Nähe von nur ca. 1,4 km zum Planstandort, sodass sich die Nahbereiche beider Standorte überlagern und deutlich höhere Umsatzumlenkungen zu erwarten wären.
- Gleiches gilt für den ca. 2,4 km südwestlich gelegenen ZVB Südstadt (NZ), für den eine niedrige Umsatzumlenkung von ca. 7,8 % ausgewiesen wird. Dortiger Ankerbetrieb und maßgeblich von Umsatzumlenkungen betroffener Anbieter ist ein systemgleiches Kaufland SB-Warenhaus, sodass auch nach auf S. 64 dargelegter Prämisse der BBE absatzwirtschaftlich in erster Linie Anbieter mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept (insb. SB-Warenhäuser als Systemwettbewerber) kannibalisiert werden. Die für den ZVB Südstadt ausgewiesenen Umsatzumlenkungen stehen somit im Widerspruch zu den eigenen Grundannahmen der BBE.
- Für die im Umkreis von max. 700 m um den Projektstandort gelegenen solitären Nahversorger Netto, Rewe und NP können Standortaufgaben infolge der zu erwartenden Umsatzabzüge nicht ausgeschlossen werden.

Bzgl. der deutlich zu einseitig auf den Standort HEP fokussierten Umverteilungsquoten kommt zudem ein weiterer Aspekt zum Tragen. Selbst wenn man – der These der BBE folgend – davon ausgehen würde, dass nach der Globus-Verlagerung künftig im HEP kein rentabler Betrieb eines SB-Warenhauses in gleicher Größenordnung²⁷ mehr möglich sein sollte, wird von der BBE ein unrealistisches Szenario gezeichnet:

Laut BBE-Berechnungen würde nach Abzug der Umsatzumlenkung im HEP (29,73 Mio. Euro) ein Restumsatz von rd. 21,67 Mio. Euro verbleiben. Dieser prognostizierte Restumsatz im HEP erscheint selbst bei Unterstellung einer realistischen Nachnutzung²⁸ durch ein kleineres SB-Warenhaus bzw. einen großen Verbrauchermarkt mit rd. 5.000 qm VKF, mithin etwa 50 % der aktuellen Globus-Fläche, deutlich zu niedrig. Der auf das Kernsortiment entfallende Verkaufsflächenanteil eines kleiner dimensionierten Verbrauchermarktes liegt mit mind. 80 % bis 85 % deutlich über dem des rd. 10.250 qm messenden heutigen Globus SB-Warenhauses, sodass von einer sortimentsbezogen Verkaufsfläche von mind. 4.000 qm auszugehen wäre.

²⁵ Vgl. BBE, S. 59, Tab. 19: angegeben wurde für den Standort HEP ein Umsatzverlust von ca. 58 %

²⁶ Ebd. S. 63

²⁷ Globus im HEP mit rd. 10.250 qm VKF im Bestand

²⁸ Nach Aussage der Centerverwaltung im HEP steht hierfür verbindlich ein Interessent bereit.

Der im HEP verbleibende Umsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf sollte unter Annahme durchschnittlicher, branchenüblicher Flächenproduktivitäten realiter deutlich höher ausfallen; zumal die weiteren örtlichen Betreiber, darunter u. a. Aldi, Rossmann, Bäcker, Obst+Gemüse, nur in einer eingeschränkten Wettbewerbsbeziehung mit dem Globus-Vorhaben stehen. Bei überschlägiger Betrachtung verbliebe nach unserer Berechnung ein Restumsatz im HEP von rd. 27,4 Mio. Euro:

Verbleibender Restumsatz im HEP bei Nachnutzung durch kleines SB-Warenhaus / Verbrauchermarkt				
	VKF total	VKF Periodischer Bedarf (Food + Non-Food I)	Flächenleistung Periodischer Bedarf (Food + Non-Food I)	im HEP verbleibender Restumsatz Periodischer Bedarf
Anbieter	qm ca.	qm ca.	Euro/qm VKF p. a.	Mio. Euro p. a.
Variante Verbrauchermarkt	5.000	4.000	4.500	18,00
Aldi-Discounter	1.000	850	5.500	4,68
Rossmann	800	700	5.500	3,85
Obst+Gemüse	50	50	5.000	0,25
Wiener Feinbäcker	30	30	6.000	0,18
Bäckerei Sternenbäck	30	30	6.000	0,18
Fleischer Zappendorfer	30	30	8.000	0,24
Gesamt	6.940	5.690		27,38

Quelle: Berechnungen bulwiengesa

- Das resultierende Umsatzdelta von rd. 5,7 Mio. Euro²⁹ wird zusätzlich gegenüber dem Wettbewerbsnetz umverteilungswirksam und mündet in dementsprechend höheren – als von der BBE prognostizierten – Umsatzzumlenkungsquoten jenseits einer 10 %-Schwelle. Zumindest an den am stärksten betroffenen zentralen Versorgungsbereichen sind hieraus kritische, schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion mit der Gefahr negativer städtebaulicher Effekte zu erwarten.

Verbleibender Restumsatz im HEP bei Nachnutzung durch großes SB-Warenhaus				
	VKF total	VKF Periodischer Bedarf	Flächenleistung Periodischer Bedarf	im HEP verbleibender Umsatz Periodischer Bedarf
Anbieter	qm ca.	qm ca.	Euro/qm VKF p. a.	Mio. Euro p. a.
Variante SB-Warenhaus	10.250	5.540	4.000	22,16
Aldi-Discounter	1.000	850	5.500	4,68
Rossmann	800	700	5.500	3,85
Obst+Gemüse	50	50	5.000	0,25
Wiener Feinbäcker	30	30	6.000	0,18
Bäckerei Sternenbäck	30	30	6.000	0,18
Fleischer Zappendorfer	30	30	8.000	0,24
Gesamt	12.190	7.230		31,54

Quelle: Berechnungen bulwiengesa

- Bei einer nicht auszuschließenden Nachnutzung der Globus-Fläche durch einen Wettbewerber in gleicher Dimensionierung (10.250 qm VKF)³⁰ beläuft sich dieses zusätzlich umverteilungswirksame Umsatzdelta sogar auf rd. 9,9 Mio. Euro³¹ mit entsprechenden Folgewirkungen.

²⁹ Umsatzdelta 5,73 Mio. Euro = 27,4 Mio. Euro ./ 21,67 Mio. Euro

³⁰ Vgl. BBE, Tab. 1, S. 6

³¹ Umsatzdelta 9,87 Mio. Euro = 31,54 Mio. Euro ./ 21,67 Mio. Euro

3.7 Plausibilität der städtebaulichen Auswirkungen im Segment Non-Food II

Für die Non-Food II Sortimente stellt das BBE-Gutachten einen Zielumsatz im Globus-SB-Warenhaus von rd. 7,3 Mio. Euro dar. Der umverteilungsrelevante Umsatz wird nach Abzug möglicher Streuumsätze mit rd. 7,02 Mio. Euro angegeben.³² Hierzu addieren sich lt. BBE noch anteilige Umsätze des Kiosks (Food II auf 70 qm VKF; 0,28 Mio. Euro) und des Mobilfunkshops (Food II auf 50 qm VKF; 0,39 Mio. Euro), da diese Sortimente auch innerhalb des Globus SB-Warenhauses geführt werden und somit die absatzwirtschaftlich maximalen Auswirkungen dieser Warengruppen darstellbar sind. Unter Berücksichtigung der in Tab 18 dargestellten Non-Food II Umsätze bei Globus i. H. v. 7,02 Mio. Euro setzt die BBE ein kumuliertes umverteilungswirksames Umsatzpotenzial im Segment Non-Food II von insgesamt 7,69 Mio. Euro für das Projektvorhaben an.

Die sodann ermittelten Umsatzumlenkungsquoten ggü. den betroffenen zentralen Versorgungsbe-
reichen sollen mit -1,8 % im ZVB Ammendorf (NVZ) die Spitze erreichen, gefolgt von -1,1 % im ZVB
Südstadt (HZ).

Wie bereits im Periodischen Bedarf wird wiederum der weitaus größte Umsatzanteil aus Umverteilung gegenüber dem Bestand im HEP (6,03 Mio. Euro) rekrutiert, was einer Umverteilungsquote von -16,7 % entspräche. Dies resultiere "aus der Umsatzverdrängung des projektierten Globus-Marktes gegenüber einem dort [Anm.: im HEP] bestehenden (fiktiven) Anbieter bzw. der 'Umsatzmitnahme' von Globus an den Standort Dieselstraße³³.

Tabelle 21: Prognostizierte Umsatzumlenkungen (Non-Food II) des Globus-Warenhauses nach Lagen			
	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
zVB Südstadt (NZ)	25,35	0,29	1,1
zVB Ammendorf (NVZ)	0,57	0,01	1,8
zVB Vogelweide (NVZ)	0,22	<0,01	n.n.
zVB Silberhöhe (NVZ)	0,42	<0,01	n.n.
zVB Diesterwegstraße (NVZ)	0,27	<0,01	n.n.
zVB Büschdorf (NVZ)	2,43	0,01	0,4
zVB Altstadt (HZ)	168,24	0,57	0,3
zVB Neustadt (NZ)	36,19	0,05	0,1
zVB Reileck (NVZ)	3,47	<0,01	n.n.
zVB Hubertusplatz (NVZ)	0,00	-	-
zVB Heide-Nord (NVZ)	2,40	<0,01	n.n.
Sonstige Lagen (außerhalb zVB)	104,55	6,74	6,4
(davon HEP)	(36,19)	(6,03)	(16,7)
(davon restliche Lagen außer HEP)	(68,36)	(0,71)	(1,0)
Gesamt	344,11	7,69	2,3

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar

Quelle: BBE, S. 90

³² BBE; S. 89

³³ Ebd. S. 90

Diese Argumentation greift zu kurz. Den Ausführungen der BBE folgend, sei künftig im HEP nur noch von einer SB-Warenhaus-Nachnutzung auf reduzierter Verkaufsfläche auszugehen. Die im Rahmen des dortigen Baurechts zulässige Nachnutzung der von einem kleineren Anbieter nicht mehr benötigten Verkaufsfläche wird bei dieser Betrachtung unverständlicherweise völlig außen vor gelassen. Auch die Behauptung, dass auch vor dem Hintergrund einer im Segment Non-Food II von 4.250 qm im HEP auf 3.250 qm am Standort Dieselstraße um 1.000 qm reduzierten VKF eine negative Beeinträchtigung bestehender Anbieter nicht realistisch sei, kann nicht bestätigt werden.

Gemäß Angaben des HEP-Centermanagements steht in jedem Fall ein SB-Warenhaus-/Verbrauchermarkt-Betreiber für die Nachnutzung der gegenwärtigen Globus Erdgeschoss-Fläche bereit. Bestandteil einer plausiblen Auswirkungsanalyse hätten daher zumindest modellhafte Nachnutzungsoptionen des frei werdenden Globus-Obergeschosses im Rahmen des bestehenden Baurechts sein müssen. Indem die BBE ihre Berechnungen allein auf die Flächenkonzeption des Verlagerungsobjektes abstellt, werden die de facto zusätzlich in den Markt tretenden Flächen für zentrenrelevante Sortimente stillschweigend ignoriert.

→ Mögliche negative städtebaulichen Effekte, v. a. ggü. der Hallenser Innenstadt, gehen weniger vom Globus-Vorhaben selbst als von der Ausschöpfung der im HEP zulässigen Flächenspielräume durch Neubelegung mit zentrenrelevanten Anbietern aus!

Bei entsprechender Belegung der von einem kleineren und auf das Erdgeschoss beschränkten SB-Warenhaus nicht benötigten Obergeschoss-VKF von etwa 5.000 qm mit gemäß Baurecht zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten – in Betracht kämen Mode-, Schuh-, Baby-, Deko-, Sport-Fachmarkt, die allesamt nicht im Wettbewerb mit Globus sondern insbesondere mit der Innenstadt stehen – sind deutlich stärkere Umsatzverlagerungen als von der BBE prognostiziert zu erwarten. Zumal für derartige Fachmärkte im Einzelfall durchaus auch höhere Flächenleistungen und damit Umsatzvolumina anzunehmen sein dürften, als die von der BBE für das Globus-Sortiment Non-Food II angegebene Raumleistung von 2.200 Euro/qm VKF³⁴.

In jedem Fall würden mit der Globus-Projektierung in Halle zusätzliche Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Umfang von mindestens jener am – städtebaulich nicht integrierten – Standort Dieselstraße geplanten 3.250 qm geschaffen, was den Zielen des EHJK Halle diametral entgegensteht, das keine nennenswerten Umsatz- und damit Verkaufsflächenspielräume in Halle ausweist.

Gemäß nachstehender modellhafter Flächenkonzeption wäre für diese zusätzlich in den Markt tretende Verkaufsfläche von 3.250 qm in toto rd. 7,8 Mio. Euro Umsatz zusätzlich umverteilungswirksam zu berücksichtigen.

Modellhafte Nachbelegung der per Saldo zusätzlichen Verkaufsfläche für Non-Food II im HEP

Branche	Anbieter z.B.	VKF total qm ca.	Flächenleistung* Euro/qm VKF p. a.	Umsatz Mio. Euro p. a.
Bekleidung/Modekaufhaus	Modemark Röther, C&A, AWG	1.800	2.500	4,5
Sportfachmarkt	Intersport, Decathlon	950	2.100	2,0
Spielwaren-/Babybedarf	BabyOne, BR, Spiele Max	600	2.100	1,3
Gesamt		3.350	2.315	7,8

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; * BBE / IFH Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017

³⁴ Ebd; S. 51, Tab. 16

Auf Anregung der im Gutachten von Dr. Acocella vorgebrachten Kritik an den nur kumuliert dargestellten Umsatzumlenkungen im Non-Food II Segment ergänzte die BBE in der überarbeiteten Fassung der Auswirkungsanalyse eine vertiefte Betrachtung der Umsatzprognose sowie der resultierenden lagespezifischen Projektwirkungen in Halle nach Teilsortimenten⁹. Als Flächenrahmen legt die BBE im Sinne des vorgenommenen Worst-Case-Ansatzes jeweils überschießende Verkaufsflächen bei maximaler Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsfläche je Einzelsortiment für das Globus Planvorhaben zugrunde, um dem Betreiber eine gewisse Flexibilität für Sortimentsanpassungen einzuräumen. Dies ist sachgerecht und nachvollziehbar.

Tabelle 22: Umsatz der Non-Food II-Sortimente bei max. Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze je Sortiment (Worst-Case)			
Sortiment	max. Verkaufsfläche	Raumleistung	Umsatzprognose
	m ²	TEUR/m ²	Mio. EUR
Elektrogeräte	300	4,4	1,32
Haushaltswaren inkl. Glas/Porzellan	650	3,5	2,28
Papier-/Büro-/Schreibwaren	550	1,9	1,05
Bücher	250	2,4	0,60
Spielwaren	350	1,9	0,67
Sport/Camping	400	2,0	0,80
Foto/Uhren/Schmuck/Accessoires	180	3,0	0,54
Bekleidung	700	2,8	1,96
Schuhe/Lederverwaren	360	1,9	0,68
Heimtextilien	360	1,1	0,40
Autozubehör/Fahrräder	300	1,8	0,54
durchschnittliche Raumleistung		2,5	
Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen		Quelle: BBE, S. 94	

Für Bekleidung setzt die BBE in ihren Berechnungen demnach eine realitätsferne umverteilungswirksame Umsatzprognose von 1,96 Mio. Euro an. Unter Berücksichtigung der o. g. zusätzlich durch modellhafte Nachbelegung in den Markt tretenden Verkaufsfläche für Bekleidung von 1.800 qm und dem resultierenden Umsatzpotenzial von 4,5 Mio. Euro ergibt sich ein tatsächliches Umverteilungspotenzial für Bekleidung von rd. 6,5 Mio. Euro. In den Sortimenten Sport und Baby/Spielwaren belaufen sich die zu berücksichtigenden Umsatzpotenziale entsprechend auf 2,8 Mio. Euro bzw. 1,97 Mio. Euro.

- Indem die BBE die zulässige Nachbelegung der im Falle der Globus-Verlagerung im HEP frei werdenden Flächen ignoriert, konstruiert sie ein realitätsfernes Szenario auch im Sortimentsbereich Non-Food II. Folglich ist die Auswirkungsanalyse auch in den Non-Food II Sortimenten als Abwägungsgrundlage im Bauleitverfahren nicht geeignet.

4 FAZIT

- Das Globus-Vorhaben verstößt gegen die im LEP Sachsen-Anhalt formulierten Ziele der Raumordnung:
Zum einen verstößt die u. E. nicht integrierte Lage bzw. auch nach Bewertung von Dr. Acocella allenfalls als teilintegriert zu klassifizierende Lage des Vorhabenstandortes gegen das Integrationsgebot.
Zum anderen konnte mit der methodisch fehlerhaften Auswirkungsanalyse der BBE kein Nachweis der Zentrenverträglichkeit weder im Kernsortiment Food / Non-Food I noch im Sortiment Non-Food II erbracht werden. Der umverteilungswirksame Projektumsatz im prospektiven Globus SB-Warenhaus ist allein im Kernsortiment aufgrund des methodischen Fehlers um rd. 10 Mio. Euro zu niedrig angesetzt. Im Sortiment Non-Food II werden die zulässigen Nachnutzungs-/ Nachbelegungsspielräume der nach einem Globus-Auszug im HEP frei werdenden Verkaufsflächen ausgeblendet, sodass die in der Auswirkungsanalyse ermittelten Projektwirkungen im Sortiment Non-Food II ebenfalls deutlich unterzeichnet sind. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind bei einer realitätsnahen Betrachtung nicht auszuschließen.
- Das Globus-Vorhaben ist nicht mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle formulierten Entwicklungszielen und Leitlinien vereinbar, da ein neuer, explizit nicht gewünschter Fachmarkt-/Sonderstandort in nicht integrierter Gewerbe-/Industriegebietslage geschaffen würde. Das EHZK weist ausdrücklich auf keine nennenswerten Spielräume in Halle für zusätzliche Verkaufsflächen in den geplanten ausnahmslos zentrenrelevanten Sortimenten hin, was mit der Globus-Planung ignoriert werden würde.
Das BBE Gutachten verzichtet unzulässigerweise sogar explizit auf eine Prüfung des Vorhabens an den Ziele des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
Die Genehmigung des Vorhabens entgegen den Zielen und Leitlinien des EHZK hätte eine Entwertung dessen zur Folge und würde weiteren ungewünschten Entwicklungen in Halle Tür und Tor öffnen.
- Die von der Fa. BBE vorgelegte Auswirkungsanalyse ist aufgrund wesentlicher methodischer Mängel, Widersprüche und Rechenfehler als Abwägungsgrundlage im Bauleitplanverfahren ungeeignet.