

## **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**

Die Firma Stadt + Handel aus Dortmund hat sich mit der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung für die Verlagerung bzw. Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses (30.11.2017) auseinandergesetzt. Diese Stellungnahme wurde von einem Mitbewerber von Globus, der [REDACTED] in Auftrag gegeben. Nachstehend werden die wichtigsten Aussagen in dieser Stellungnahme von Stadt + Handel geprüft. Hierbei wird vor allem auf die wesentlichen Punkte zu den potenziellen Auswirkungen des Globus-Verlagerungsvorhabens Bezug genommen.

**Städtebauliche Integration:** Stadt + Handel schätzt den Standort als städtebaulich nicht integriert ein (vgl. Stadt + Handel Seite 9). Diese Einschätzung kann nicht geteilt werden. Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Halle wird eine städtebaulich integrierte Lage wie folgt definiert: „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.“<sup>1</sup>

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“.<sup>2</sup> 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“.<sup>3</sup> 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.

Im direkten Umfeld des Projektstandortes wurden verschiedene Lebensmittelmärkte (u.a. Lidl, Netto Marken-Discount, NP [bereits geschlossen<sup>4</sup>]) gemäß der Einstufung im aktuell gültigem Zentrenkonzept als sog. Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Diese Nahversorgungsstandorte „mit mindestens einem Lebensmittelanbieter ab 400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche stellen, in Ergänzung zu den Zentren, eine nahezu flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung sicher.“<sup>5</sup> 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 Nahversorgungsfunktion<sup>6</sup> zu attestieren, wenngleich die Versorgungsfunktion von Globus (oder auch

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

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

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

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

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

6 Im Hallenser Einzelhandelskonzept wird ein Nahversorgungsstandort wie folgt definiert: „Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder einem Lebensmitteldiscounter. Aus

anderer großflächiger Lebensmittelmärkte in Halle) bezüglich der Flächengröße meist über den fußläufigen Nahbereich hinaus reicht.

**Bestandsdaten und Verkaufsflächen:** Die BBE-Daten des Globus-Bestandsbetriebes und die Planzahlen des Globus-Marktes in der Dieselstraße sind aus Sicht von Stadt + Handel plausibel und nachvollziehbar (vgl. Stadt + Handel Seite 9).

**Einzugsgebiet:** Gemäß Stadt + Handel wird in der BBE-Auswirkungsanalyse die Abgrenzung des Einzugsgebietes bzw. des Untersuchungsraums ausführlich beschrieben und ist für die folgende Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nachvollziehbar (vgl. Stadt + Handel Seite 14).

**Angebotsanalyse:** Stadt + Handel hat die BBE-Bestandsdaten der Flächenerhebung übernommen. Der Einbezug von perspektivischen Entwicklungen ist laut Stadt + Handel sachgerecht. Stadt + Handel hat gemäß eigenen Angaben keine tiefere Prüfung der Bestandsdaten durchgeführt (vgl. Stadt + Handel Seite 15).

**Nachfrageanalyse:** Die Angaben in dem BBE-Gutachten zu den Kaufkraftwerten und –kennziffern sind für Stadt + Handel plausibel und nachvollziehbar und werden für die eigene Stellungnahme übernommen. Stadt + Handel bestätigt ferner, dass die Bevölkerungsentwicklung und damit auch die Kaufkraftentwicklung berechnungsseitig ausreichend in dem BBE-Gutachten gewürdigt wurden (vgl. Stadt + Handel Seite 18).

Stadt + Handel verweist hier richtigerweise darauf, dass bei einem Bevölkerungs- und damit auch Nachfragerückgang die Bestandsumsätze des Hallenser Lebensmittelhandels naturgemäß geringer ausfallen würden. Auf der anderen Seite wäre jedoch für das geplante Globus SB-Warenhaus auch von einem geringeren Ziel-Umsatz auszugehen, so dass der Nachfragerückgang alle Marktteilnehmer in Halle tangieren würde. Stadt + Handel verweist jedoch darauf, dass bis zum Eintreten der Marktreife des Globus-Marktes von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung auszugehen ist.

**Umsatzprognose:** Stadt + Handel bewertet die BBE-Umsatzprognose, die auf Basis des Marktanteilskonzeptes vorgenommen wurde. Die jeweiligen Marktanteile in den verschiedenen Zonen des Einzugsgebietes sind für Stadt + Handel nicht unplausibel. Demnach liegt eine korrekte Umsatzeinschätzung des SB-Warenhauses vor (vgl. Stadt + Handel Seite 23). Ebenso bestätigt Stadt + Handel, dass die abgeleiteten Flächenproduktivitäten nicht unplausibel sind (vgl. Stadt + Handel Seite 24).

Stadt + Handel erwartet für den Bäcker und den Fleischer in der Vorkassenzone einen höheren Umsatz. Begründet wird dies durch die „zu erwartenden Frequenzen“. Eine konkrete Begründung, warum die Umsätze der beiden Lebensmittelhandwerker um 0,2 Mio. EUR höher liegen sollen, wird nicht geliefert (vgl. Stadt + Handel Seite 25).

---

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.

Es ist auf die Umsatzplanung der beiden Nahrungsmittelhandwerker in dem BBE-Gutachten hinzuweisen, wobei die Flächenleistung des Bäckers (5,5 TEUR/m<sup>2</sup>) und des Fleischers (7,8 TEUR/m<sup>2</sup>) bereits mit einem Maximalwert<sup>7</sup> geplant wurde. Es ist nicht ersichtlich, warum die Maximalwerte der Raumleistung weiter überschritten werden sollen. Den nicht begründeten Ausführungen von Stadt + Handel kann nicht gefolgt werden.

**Absatzwirtschaftliche Auswirkungen:** Stadt + Handel verweist hier darauf, dass die Berechnungen im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes durchzuführen sind, d.h. unter Berücksichtigung der Nachnutzung der Globus-Flächen im HEP (vgl. Stadt + Handel Seite 26).

Dieser Ansatz liegt dem BBE-Gutachten zugrunde: Der Umzug des Globus SB-Warenhauses von dem Standort HEP in die Dieselstraße wurde nicht als „reine“ Verlagerung betrachtet. Bei der zu erwartenden Absiedlung von Globus aus dem HEP ist baurechtlich eine vollständige Nachnutzung des Standortes mit Lebensmitteleinzelhandel weiter möglich, da die entsprechende Zulässigkeit mit der bloßen Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird. Demzufolge wurde die Verlagerung methodisch als Neuansiedlung behandelt, wobei zu unterstellen ist, dass die Globus-Verkaufsfläche im HEP durch ein vergleichbar großes Lebensmittelkonzept belegt bleibt. Hierbei wurde bei der Modellrechnung der BBE angenommen, dass die Umsätze des Globus-Marktes weiterhin am Standort HEP verbleiben bzw. durch einen vergleichbaren (fiktiven) Anbieter generiert werden.

Stadt + Handel verweist wieder darauf, dass die Umsätze des Bäckers und des Fleischers höher liegen sollten. Wie vorstehend ausgeführt, kann dieser nicht-begründete Ansatz nicht nachvollzogen werden.

In Folge erstellt Stadt + Handel eine Umsatzprognose für einen Verbrauchermarkt, der sich auf der Erdgeschossfläche im HEP ansiedeln wird. Dies ist methodisch falsch, da von einem fiktiven und gleichgroßen Bestandsbetrieb (also einem gleichartig aufgestellten SB-Warenhaus) auszugehen ist. Nur so kann ermittelt werden, welche Umsatzverluste ein ähnlich positionierter Betrieb im HEP zu erwarten hätte. Die willkürliche und nicht-begründete Festlegung eines Lebensmittelmarktes mit 3.500 m<sup>2</sup> ist nicht nachvollziehbar, da Stadt + Handel bspw. auch mit einem kleineren oder auch größeren Lebensmittelmarkt kalkulieren könnte. Eine Begründung für die Auswahl und eine Nachvollziehbarkeit dieses Ansatzes wird seitens Stadt + Handel nicht geliefert.

Stadt + Handel unterstellt diesem neuen Verbrauchermarkt eine hypothetische Flächenleistung von 4., die am oberen Rand der ortsüblichen Raumleistung von Lebensmittelbetrieben dieser Größe liegt. Eine realistische bzw. ortsbezogene Umsatzschätzung, die bspw. auf den lokalen Marktgegebenheiten, der örtlichen Kaufkraft, der Standortqualität, der Wettbewerbsanspannung oder des bestehenden Nachfragepotenzials beruht, wird von Stadt + Handel jedenfalls nicht erstellt. Es wird an dieser Stelle deutlich, dass der bedachte Ansatz von Stadt + Handel falsch ist, für den Standort des HEP einen Verbrauchermarkt (hier wurde von Stadt + Handel Kaufland gewählt) mit einer bundesweit üblichen Raumleistung zu unterstellen. Vielmehr ist modelltheoretisch von einem bestehenden SB-Warenhaus in der ursprünglichen Größe des Globus-Marktes auszugehen.

Der Ansatz von Stadt + Handel ist ferner unter dem methodischen Gesichtspunkt nicht nachvollziehbar, da eine willkürliche Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> angesetzt wurde. Warum gerade diese Fläche gewählt wurde, wird nicht begründet, zumal die aktuell verfügbare Verkaufsfläche von Globus im Erdgeschoss höher als die von Stadt + Handel definierte Fläche ist.

---

<sup>7</sup> Die bundesdurchschnittliche Raumleistung liegt bei Bäckern bei ca. 5,0 TEUR/m<sup>2</sup> VK, wobei eine Spannweite von 4,5 – 5,5 TEUR/m<sup>2</sup> VK zu beobachten ist. Fleischer erzielen eine Raumleistung zwischen 6,8 – 7,8 TEUR/m<sup>2</sup> VK, der Mittelwert liegt bei rd. 7,3 TEUR/m<sup>2</sup> VK.  
Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017.

Auf Grund der hohen Umsatzmitnahme des Globus-Marktes nach seiner Verlagerung ist die Raumleistung von 4.920 EUR/m<sup>2</sup> am Standort HEP nicht erzielbar. Dies leitet sich unter Berücksichtigung der lokalen Standortrahmendaten aus folgenden Fakten ab:

- Die Stadt Halle besitzt im Bundesvergleich eine deutlich niedrigere einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die mit 89,1 über 10 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt liegt (vgl. BBE Abb. 3). Die geringere Nachfrage führt naturgemäß zu geringeren Umsätzen der Handelsbetriebe und somit auch zu einer geringeren Flächenleistung.
- In Halle besteht eine hohe Anzahl an leistungsstarken Lebensmittelanbietern (v.a. an angebotsaffinen Großflächenanbietern, u.a. Kaufland, real und die bestehenden Großflächenkonzepte von Edeka); dies zeigt sich auch in der hohen betriebstypenspezifischen Verkaufsflächendichte, die 54 % über dem Bundesdurchschnitt liegt (vgl. BBE Tab. 6). Demnach sind die Umsatzchancen für einen weiteren Markt dieses Betriebstyp als eingeschränkt zu bewerten.
- Der Standort im HEP ist ausschließlich auf PKW-Kunden ausgerichtet und dient auf Grund seiner peripheren Lage nicht der wohnortnahen Versorgung. Da sich der Globus-Markt in integrierter und wohnortnaher Lage befindet und zudem unweit des HEP liegt, ist für einen größeren Verbrauchermarkt nur mit einer maximal durchschnittlichen bzw. auch unterdurchschnittlichen Raumleistung zu rechnen. Diese dürfte auf Grund der Standortrahmendaten zwischen 3,3 bis 3,6 TEUR/m<sup>2</sup> liegen, da auch die branchenübliche Raumleistung in Halle in diesem Segment bei diesem Wert liegt.
- Das HEP besitzt naturgemäß ein begrenztes und auch zukünftig nicht ausdehnbares Einzugsgebiet. Da die Attraktivität eines neuen Verbrauchermarktes unter der Strahlkraft von Globus liegen wird, ist ein erhöhter bzw. überdurchschnittlich hoher Umsatz eines neuen Betreibers nicht realistisch.
- Der von Stadt + Handel veranschlagte Kaufland-Verbrauchermarkt wird auf Grund der vorstehenden Fakten keine bundesdurchschnittliche Raumleistung erwirtschaften. Ferner ist im zVB Südstadt in einer relativ nahen Entfernung bereits ein Kaufland-Markt vorhanden, so dass zwischen beiden Standorten eine signifikante Einzugsgebietsüberlagerung festzustellen ist. Somit würde ein neuer Kaufland-Markt nicht nur den Bestandsmarkt am Südstadtring kannibalisieren, sondern könnte auch keine überhöhte Flächenleistung erzielen.

Auf Grund der vorstehenden Aussagen wäre nicht nur die Prüfung eines Kaufland-Verbrauchermarktes, aber auch alternativ bspw. eines Supermarktes angezeigt, wobei hier von einer deutlich geringeren Flächen- und somit auch Gesamtumsatzleistung auszugehen wäre.

In Tabelle 9 schreibt Stadt + Handel dann einen umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz von 17,7 Mio. EUR (Food/Non-Food I) fest, der gegenüber den Berechnungen in dem BBE-Gutachten lt. Stadt + Handel um 58 % höher ausfallen wird. Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar, da gemäß dem BBE-Gutachten ein umverteilungsrelevanter Umsatz von 40,11 Mio. EUR (vgl. BBE Tab. 19) angesetzt wurde. Die Aussage von Stadt + Handel erscheint nicht plausibel und ist nicht nachvollziehbar, scheinbar liegt hier ein Interpretationsfehler vor.

In Tabelle 10 beschreibt Stadt + Handel die Umsatzumlenkungen von 17,7 Mio. EUR. Auffällig ist in dieser Darstellung, dass Stadt + Handel lediglich einen Ist-Umsatz von 523,9 Mio. EUR (vgl. Tab. 10) zugrunde legt. Tatsächlich liegt der Umsatz in diesem Segment bei 562,64 Mio. EUR (vgl. BBE Tab. 19). In dieser Tabelle hat Stadt + Handel den Bestandsumsatz des HEP nicht mit einbezogen.

Folgerichtig wäre gemäß den Ausführungen von Stadt + Handel jedoch gewesen, den geplanten Verbrauchermarkt und auch die anderen Lebensmittelbestandsflächen (bspw. Aldi) im HEP in die

Berechnungen mit einzubeziehen. Da dies von Stadt + Handel nicht erfolgt ist, erhöhen sich logischerweise die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die anderen Handelslagen. Diese Nichtbetrachtung des (fiktiv) geplanten Verbrauchermarktes und auch des Aldi-Marktes stellt einen klaren methodischen Fehler bei der Berechnung der monetären Auswirkungen dar. Da diese beiden Anbieter bei der Berechnung bzw. bei den Bestandsumsätzen nicht berücksichtigt werden, erhöhen sich naturgemäß die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die anderen Bestandsstandorte.

**Städtebauliche Einordnung:** Auf Grund der vorstehend erläuterten Einstufung kommt Stadt + Handel zu der Einschätzung, dass durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Anmerkung: Hier hat Stadt + Handel einen Verbrauchermarkt von Kaufland unterstellt.) schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Südstadt zu erwarten wären.

Naturgemäß ist zu erwarten, dass bei einer Neubelegung des HEP-Standorts durch Kaufland dieses Unternehmen die gegenseitigen Umsatzumverlagerungen prüfen würde. Sollte sich herausstellen, dass diese zu hoch ausfallen, dürfte eine Belegung des HEP-Standortes wohl seitens von Kaufland kaum in Betracht kommen. Somit sind die Aussagen von Stadt + Handel zu einem möglichen Rückzug von Kaufland aus dem Südcenter nicht realistisch.

Ferner wurde von Stadt + Handel lediglich auf die sog. 10 %-Schwelle abgestellt. Dies mag für die Ableitung eines „Anfangsverdacht“ genügen. Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit negativen städtebaulichen Folgen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben. Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden.“<sup>8</sup>

Insbesondere sind bspw. bei einer bestehenden Vorschädigung oder bei Attraktivitätsmängeln (z.B. geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.<sup>9</sup> Dieser vorstehende Richtwert ist allerdings schematisch und berücksichtigt nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher müssen weitere Aspekte (u.a. Sortimentsausrichtung betroffener Betriebe, qualitative Aspekte,

8 vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

Anmerkung: Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzumlenkung von 10 % (OVG Brandenburg [3 B 116/98] vom 16.12.1998, OVG NRW [7 A 2902/93] vom 05.09.1997, OVG Koblenz [8 A 11441/ 00] vom 25.04.2001), über 10 bis 20 % (OVG Koblenz [8 B 12650/98] vom 08.01.1999, BayVGH [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

9 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte - und prognostisch nur bedingt verlässlich greifbare - Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz kann - faustformelartig - davon ausgegangen werden, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Allerdings bietet das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt. Es muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.“ (vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [D 63/11.NE] vom 09.11.2012).

städtebauliche Gegebenheiten, Einzelhandelsstruktur, etwaige Vorschädigungen) in die Bewertung der Auswirkungen mit einbezogen werden.

Diese Diskussion wurde seitens von Stadt + Handel nicht geführt, da überhaupt keine eigenen Aussagen zu dem städtebaulichen Zustand der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen wurde. Sofern seitens von Stadt + Handel aus Dortmund überhaupt eine Vorortbegehung erfolgt ist, wäre den Gutachtern vermutlich die hohe Leistungsfähigkeit des Kaufland-Marktes aufgefallen. Die von Stadt + Handel umfänglich in die Anlage hineinkopierten Zentrenpässe aus dem Einzelhandelskonzept des Jahres 2013 ersetzen keinesfalls eine aktuelle städtebauliche Begutachtung.

Neben der von Stadt + Handel prognostizierten Absiedlung von Kaufland<sup>10</sup> – wobei es sich dann um eine Verlagerung dieses Marktes ins HEP handeln würde – vermutet Stadt + Handel weitere negative Auswirkungen. Nicht nur Kaufland im zentralen Versorgungsbereich Südstadt, sondern ebenfalls der Edeka-Markt im zentralen Versorgungsbereich Vogelweide wäre gefährdet. Auch für diesen Bereich wurde seitens von Stadt + Handel keine städtebauliche Bewertung erstellt, so dass sich diese Aussage lediglich aus der fiktiv berechneten Umsatzumlenkung von 9 % (vgl. Stadt + Handel Seite 31) ableitet.

Neben den beiden vorstehend genannten zentralen Versorgungsbereichen wird lt. Stadt + Handel auch noch das Nahversorgungszentrum Ammendorf geschädigt. Es wird eine Gefährdung der Ansiedlung des REWE-Supermarktes erwartet, ebenso wird eine Betriebsaufgabe des Bestandsbetriebes Aldi nicht ausgeschlossen.

Im Fazit sind gemäß den Aussagen von Stadt + Handel theoretisch drei zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Existenz gefährdet, wobei sich insgesamt vier Lebensmittelbetriebe (Kaufland, Edeka, Aldi, REWE [gepl.]) absiedeln könnten. Die Annahme des Rückzugs dieser vier genannten Lebensmittelmärkte, die einen Gesamtumsatz von ca. 43 Mio. EUR generieren, ist weder modelltheoretisch noch in der Praxis nachvollziehbar.

Neben der Absiedlung der vorstehenden Handelsbetriebe vermutet Stadt + Handel weitere Auswirkungen auf Lebensmittelmärkte, die der verbrauchernahen Versorgung dienen. Dies leitet das Büro aus Dortmund aus den ermittelten Umsatzumlenkungen von 7 % ab. Eine Beurteilung der Leistungsfähigkeit der betroffenen Anbieter, der Standortqualität oder der individuellen lokalen Gegebenheiten der Märkte fehlt vollständig.

### **Einordnung des Vorhabens in das EHZK:**

Der Kriterienkatalog zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß den „Grundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Halle“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle / Saale (EZK) ist für das Vorhaben nicht anwendbar. Allerdings ist dies kein Ausschlusskriterium. Vielmehr zeigt das EZK im Abschnitt 7.2 auch „Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume“ auf. 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*

---

<sup>10</sup> In dem zentralen Versorgungsbereich ist neben Kaufland auch noch ein Lidl-Markt vorhanden. Zu den Auswirkungen auf diesen Markt äußert sich Stadt + Handel überhaupt nicht.

*aufgezeigten Zielen der Einzelhandelsentwicklung gegenüberzustellen und gegen- und miteinander abzuwägen.*

Darüber hinaus wird im EZK 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 EZK bisher nicht vorgesehen waren). Darüber hinaus 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.

#### **Einordnung des Vorhabens in die landesplanerischen Zielstellungen:**

Stadt und Handel nimmt eine Einordnung in die Ziele der Landesplanung vor. Dieser Einordnung kann nicht vollumfänglich gefolgt werden. Dem folgenden Punkt bzw. bei dem Ziel 48 des LEP ist der Auffassung von Stadt + Handel zu widersprechen.

#### **Ziel 48: „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte**

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

#### zu 1:

Der betriebliche Einzugsbereich des geplanten Vorhabens orientiert sich an dem räumlichen Umgriff der Stadt Halle bzw. an dem umliegenden Verdichtungsbereich des Oberzentrums.

#### zu 2:

Der Planstandort befindet sich in einer integrierten Lage. Dies ist abzuleiten, da der Standort

- räumlich zu einem Siedlungsschwerpunkt liegt bzw. sich am Rande eines Bebauungszusammenhangs befindet,
- für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbar ist,
- über wesentliche Wohnanteile im Nahbereich verfügt und
- einen direkten und qualifizierten ÖPNV-Anschluss besitzt.

Der Vorhabenstandort ist gemäß den Ausführungen im Zentrenkonzept der Stadt Halle als städtebaulich integriert einzustufen. Im Zentrenkonzept werden städtebaulich integrierte Standorte wie folgt definiert: „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.“<sup>11</sup> Der Projektstandort an der Dieselstraße befindet sich im städtischen Siedlungsgefüge in Randlage zu einem verdichteten Wohnquartier und ist aus diesem Gebiet fußläufig erreichbar. Die hohe Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich<sup>12</sup> verdeutlicht auch die Nahversorgungsfunktion des Standortes.

zu 3:

Von dem Projektvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten, da eine Absiedlung von Handelsbetrieben, die der verbrauchernahen Versorgung dienen, nicht zu erwarten ist. Selbst wenn sich im direkten Umfeld des projektierten SB-Warenhauses einer der bestehenden Märkte von seinem Standort absiedeln würde, so kann der Globus-Markt diese Versorgungsfunktion übernehmen und auf einer deutlich höheren Qualitätsstufe langfristig sicherstellen.

Im Gegenteil ist bei der Verlagerung des Globus-Marktes mit einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung zu rechnen, da der Planstandort von Globus in der Dieselstraße – im Gegensatz zum HEP – auf Grund seiner integrierten Lage eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere übernehmen kann.

Der Rückzug des SB-Warenhauses von seinem derzeitigen Standort HEP wird dagegen nicht zu einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung führen, da das HEP bezüglich seiner dezentralen und autokundenorientierten Lage eindeutig nicht der verbrauchernahen Versorgung dient. Dies wird insbesondere bei der Betrachtung der Bevölkerungszahl im fußläufigen Umfeld des HEP deutlich, da hier fast keine Mantelbevölkerung vorhanden ist. Ferner kann der im HEP bestehende Aldi-Markt die Lebensmittelversorgung weiterhin darstellen, so dass dieses Sortiment nicht vollständig aus dem HEP abgesiedelt wird.

zu 4:

Der Standort an der Dieselstraße besitzt eine direkte ÖPNV-Anbindung, die durch eine Bushaltestelle direkt vor dem Vorhabengrundstück dargestellt wird. Die Haltestelle wird während der Hauptverkehrszeiten in einer regelmäßigen Taktung bedient, so dass ein qualifizierter ÖPNV-Anschluss vorhanden ist.

Im Kreuzungsbereich Merseburger Straße / Dieselstraße, der knapp 500 m von dem Projektstandort entfernt liegt, besteht ein weiterer ÖPNV-Anschluss. Hier verkehren zwei Straßenbahnlinien, so dass der Standort im näheren Umfeld ebenfalls eine Straßenbahnanbindung besitzt.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist aus der Umgebung möglich, da eine direkte Anbindung bzw. eine Wegebeziehung durch einen modernen Fußweg entlang der Dieselstraße besteht. Dieser Weg ist beidseitig als kombinierter Fuß-/ Fahrradweg ausgebaut, so dass der Projektstandort ebenfalls problemlos mit dem Fahrrad erreichbar ist.

zu 5:

Durch den auftretenden Kunden- und Logistikverkehr werden keine unverträglichen Belastungen hervorgerufen. Hierzu ist auf eine verkehrliche Untersuchung zu verweisen.

Im Fazit schreibt Stadt + Handel, das dem Vorhaben „keine Kongruenz zu den Zielen/Grundsätzen des LEP Sachsen-Anhalt zum großflächigen Einzelhandel“ attestiert werden kann (vgl. Stadt + Handel Seite 39). Bei diesem pauschal formulierten Textbaustein vergisst Stadt + Handel, das sich das Vorhaben in das Ziel 46 und das Ziel 47 des LEP Sachsen-Anhalt einfügt. Der Vollständigkeit halber ist darauf zu verweisen, dass im LEP Sachsen-Anhalt zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ überhaupt keine Grundsätze ausgewiesen wurden.

<sup>11</sup> vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), 07.08.2013, Seite 18/19

<sup>12</sup> Im fußläufigen Nahbereich (Laufwege bis 800 m) leben derzeit rd. 2.180 Personen (vgl. BBE Karte 6).



**Fazit:** Die Ausführungen von Stadt + Handel sind im methodischen Ansatz nicht für einen Nachweis der potenziellen Auswirkungen des Projektvorhabens geeignet. Zusammenfassend sprechen folgende Tatsachen bzw. auch Widersprüche gegen eine sachgemäße Bewertung durch Stadt + Handel:

- Bei der Bewertung der Auswirkungen wurde für das HEP willkürlich die Existenz eines Verbrauchermarktes mit einer Größe von 3.500 m<sup>2</sup> angenommen. Dies ist methodisch falsch, da die Gesamtfläche des Globus-Marktes baurechtlich mit einem Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden kann und somit bei der Berechnung der Auswirkungen zu berücksichtigen ist.
- Bei der Berechnung der Umsatzumverlagerungen wurden die Anbieter in HEP (fiktiver Verbrauchermarkt, Aldi) offensichtlich nicht berücksichtigt. Somit ergeben sich für die anderen Angebotsstandorte naturgemäß erhöhte absatzwirtschaftliche Auswirkungen.
- Es erfolgte keine Diskussion der städtebaulichen Auswirkungen auf die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche. Es wurden lediglich die monetären Auswirkungen dargestellt, worauf seitens von Stadt + Handel sich insgesamt vier Lebensmittelmärkte in drei zentralen Versorgungsbereichen sowie weitere Lebensmittelmärkte in Nahversorgungslagen absiedeln werden. Gerade unter Berücksichtigung des falschen methodischen Ansatzes sowie durch die Vernachlässigung der Betriebe des HEP bei der Berechnung sind diese Aussagen in Zweifel zu ziehen.

Mathias Vlcek

Erfurt, den 23.07.2018