



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Stellungnahme zur Ergänzung
des Auswirkungsgutachtens der BBE
zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus
in der Dieselstraße in Halle (Saale)**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



Bearbeiter:
Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dipl.-Geograph Peter Helbig

Nürnberg/ Lörrach/ Dortmund, 04.12.2018



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. BERÜCKSICHTIGUNG DER WESENTLICHEN KRITIKPUNKTE	3
A) DARSTELLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES (IST-SITUATION)	3
B) DARSTELLUNG DER BERÜCKSICHTIGUNG DER EINZELHANDELSPLANUNGEN	4
C) DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS NACH SORTIMENTEN	5
D) BERECHNUNG DER AUSWIRKUNGEN DES PLANVORHABENS MIT PLAUSIBLER MODELLIERUNG DER PROZENTUALEN AUSWIRKUNGEN UNTEREINANDER, INSBESONDERE BEZOGEN AUF DIE PROZENTUALEN AUSWIRKUNGEN DES ALTSTANDORTES IM VERGLEICH ZU DEN RESTLICHEN BESTANDSSTANDORTEN	5
3. ZUSAMMENFASSUNG	9



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Fa. Globus beabsichtigt in der Stadt Halle (Saale) die Verlagerung ihres derzeit an der Leipziger Straße im Halleschen Einkaufspark (HEP) ansässigen SB-Warenhauses auf das Gelände des ehemaligen Hela-Baumarktes an der Dieselstraße östlich der Ottostraße und westlich der Bahntrasse sowie der Europachaussee¹. Im Zuge der Verlagerung ist eine Verkleinerung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 10.250 m² auf rd. 9.260 m² geplant, wobei insbesondere die Verkaufsfläche der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches (aperiodische Sortimente) reduziert werden soll.

Für das Planvorhaben wurde von der BBE Handelsberatung im August 2017 ein Auswirkungsgutachten erarbeitet². Dieses wurde seitens des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung im November 2017 einer Prüfung hinsichtlich

- des Standorttyps des Planstandortes vor dem Hintergrundgrund des Integrationsgebotes und
- der Berücksichtigung eines Worst-Case-Ansatzes bei den Annahmen und Berechnungen vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbotes unterzogen³.

Dabei wurde in Bezug auf den Planstandort seitens des Büros Dr. Acocella festgestellt, dass

- weder der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) noch der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle Aussagen zu den Eigenschaften eines städtebaulich integrierten Standortes enthält, wengleich nach Plansatz Z 48 des LEP in Sondergebieten entstehende Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe städtebaulich zu integrieren sind⁴,

¹ Vgl. - auch im Folgenden - BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, August 2017, S. 5 ff.

² BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, August 2017.

³ Vgl. - auch im Folgenden - Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner, November 2017.

⁴ Vgl. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Plansatz Z 48, Satz 2, sowie Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Plansatz 5.2.7 G.



- der Planstandort vor dem Hintergrund der Definitionen verschiedener Standorttypen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) nicht eindeutig als integrierte oder nicht integrierte Lage einzustufen ist,
- der Planstandort - im Gegensatz zur Standorteinstufung in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung - auf Grund seiner Nachbarschaftsnutzungen und der nicht gegebenen unmittelbaren Zuordnung zu einem Wohnbereich nicht eindeutig die Kriterien eines integrierten Standortes erfüllt und
- in der Folge das Integrationsgebot tendenziell nicht eingehalten wird⁵.

Weiterhin wurden hinsichtlich der Ausführungen der BBE Handelsberatung zum Beeinträchtigungsverbot folgende Präzisierungen und Änderungen seitens des Büros Dr. Acocella als erforderlich betrachtet, damit es als rechtssichere Bewertungsgrundlage im Rahmen des Bauleitverfahrens herangezogen werden kann⁶:

- a) Darstellung des Einzelhandelsangebotes (Ist-Situation) nach Sortimenten und Lagen mit den Kennziffern Verkaufsfläche und Umsatz,
- b) Darstellung der Berücksichtigung der Einzelhandelsplanungen (Methodik, Vorher-/Nachher-Übersicht),
- c) Darstellung der Planumsätze nach Sortimenten inklusive der Betriebe im Vorkassenbereich,
- d) Berechnung der Auswirkungen des Planvorhabens mit plausibler Modellierung der prozentualen Auswirkungen untereinander, insbesondere bezogen auf die prozentualen Auswirkungen des Altstandortes im Vergleich zu den restlichen Bestandsstandorten.

Nachfolgend wird dargestellt, ob bzw. inwieweit in der aktualisierten Fassung der Auswirkungsanalyse⁷ bzw. in den ergänzenden Ausführungen zu dieser vom August 2017⁸ die o.g. vier Punkte seitens der BBE Handelsberatung berücksichtigt sind.

⁵ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 29.

⁶ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 31.

⁷ Vgl. BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, November 2017.

⁸ BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017.



2. BERÜCKSICHTIGUNG DER WESENTLICHEN KRITIKPUNKTE

a) Darstellung des Einzelhandelsangebotes (Ist-Situation)

In Tabelle 4 der Anlage zur Auswirkungsanalyse ist für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Lebensmittelanbieter - räumlich zusammengefasst/ differenziert nach den einzelnen Zentren in den Zonen I und II sowie nach sonstigen Lagen in den einzelnen Zonen - neben der Umsatzumlenkung auch die Angebotssituation auf Sortiments-ebene in den Sortimenten Lebensmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung sowie für den Bereich Non-Food II dargestellt. Hinsichtlich der Angebotssituation werden jeweils die Verkaufsfläche, die Raumleistung und der Bestandsumsatz genannt.

Hinsichtlich der in Tabelle 4 dargestellten Angebotssituation ist für den Standort im Vergleich zu den sonstigen dargestellten Standorten/ Standortbereichen eine deutlich überdurchschnittliche Raumleistung zu konstatieren; diese basiert nach der Auswirkungsanalyse (u.a.) auf den Umsätzen des dort ansässigen Globus-SB-Warenhauses⁹.

Der Vergleich der Raumleistungen des Globus-SB-Warenhauses im Sortiment zeigt für den derzeitigen Standort HEP in Tabelle 4 der Anlage¹⁰ einen deutlich höheren Wert als für das Planvorhaben am Standort Dieselstraße in Tabelle 1 der Anlage¹¹, Vor dem Hintergrund des bei Auswirkungsanalysen anzuwendenden Worst-Case-Umsatzes wurde seitens des Büros Dr. Acocella eine zusätzliche Berechnung der Umsatzumlenkungen in diesem Sortiment als sinnvoll bzw. erforderlich angesehen und von der BBE Handelsberatung eine ergänzende Tabelle in die Anlage¹² eingefügt. In dieser zusätzlichen Berechnung wird für das Planvorhaben im Sortiment Lebensmittel die gleiche Raumleistung wie für den Standort HEP angesetzt.

⁹ BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, November 2017, Anlage 3, S. 57.

¹⁰ BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S. 3.

¹¹ BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S. 14.

¹² BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S. 16 ff.



b) Darstellung der Berücksichtigung der Einzelhandelsplanungen

In der Auswirkungsanalyse werden in der Anlage zwei im Textteil der Analyse genannte Einzelhandelsplanungen - Erweiterung eines Supermarktes inkl. Neubau im Nahversorgungszentrum (NVZ) Vogelweide (Südstadt) sowie Ansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes im NVZ Ammendorf - hinsichtlich ihrer Kennzahlen (Verkaufsfläche, Raumleistung, Umsatz) und ihrer Auswirkungen auf den Bestand - insbesondere auf den Bestand der Nahversorgungszentren der Zone I - dargestellt¹³. Dabei handelt es sich um diejenigen Planvorhaben, die nach Aussage der BBE Handelsberatung in die Berechnungen der Auswirkungsanalyse vom November 2017 eingeflossen seien, während die sonstigen in der Auswirkungsanalyse vom August 2017 genannten Planvorhaben¹⁴ letztlich nicht in der Auswirkungsanalyse vom November 2017 berücksichtigt wurden.

Die für die insgesamt drei Betriebe der beiden Planvorhaben seitens der BBE Handelsberatung angesetzten Raumleistungen sind tendenziell unterdurchschnittlich bis durchschnittlich (die Raumleistung für die Erweiterung des Supermarktes im NVZ Vogelweide beträgt lediglich 2.200 € je m² Verkaufsfläche)¹⁵. Diesbezüglich ist jedoch anzumerken, dass für diese Betriebe keine Auswirkungsanalyse anzustellen und somit auch kein Worst-Case-Ansatz anzusetzen, sondern eine wahrscheinliche Bestandssituation nach Ansiedlung dieser Betriebe abzuleiten war.

Die Methodik zur Berechnung der Umsatzzumlenkungen durch die beiden Planvorhaben wird in der Auswirkungsanalyse grob skizziert, zudem werden die Bestandsumsätze für die Nahversorgungszentren und für sonstige Lagen in der Zone I - innerhalb derer sich die Planstandorte der beiden Vorhaben befinden - vor und nach (rechnerisch) erfolgten Ansiedlungen dargestellt¹⁶. Die für die Zentren sowie für die sonstigen Lage insgesamt der Zone I dargestellten Umsatzzumlenkungen sind vor dem

¹³ BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, November 2017, Anlage 3, S. 113.

¹⁴ BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, August 2017, S. 40 f.

¹⁵ BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, November 2017, Anlage 3, S. 113.

¹⁶ BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, November 2017, Anlage 3, S. 113.



Hintergrund der räumlichen Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Umfeld der NVZ Vogelweide und Ammendorf dem Grund nach nachvollziehbar.

c) Darstellung des Planvorhabens nach Sortimenten

Die Verkaufsflächen und Umsätze des Planvorhabens werden in der Anlage zur Auswirkungsanalyse in Tabelle 1 differenziert nach Betrieben (SB-Warenhaus, Betriebe der Vorkassenzone) und Einzelsortimenten dargestellt¹⁷. Dabei werden die Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens in den Sortimenten des Non-Food II-Bereichs mit Flexibilisierungsansatz angegeben. Die genannten Verkaufsflächen sind somit zwar je Sortiment, jedoch nicht in der Summe zulässig.

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

Wesentliche Kritikpunkte an der Auswirkungsanalyse vom August 2017 waren zum einen die nicht differenzierte Betrachtung der Umsatzumlenkungen in den Sortimenten des Bereichs Food/ Non-Food I und zum anderen die hohe Berücksichtigung von Betriebsformen hinsichtlich der Umsatzumlenkungen insbesondere im Bereich Food/ Non-Food I.

Die Anlage zur Auswirkungsanalyse enthält in Tabelle 4 eine differenzierte Darstellung der Umsatzumlenkungen des Planvorhabens gegen Lebensmittelbetriebe in den Sortimenten Lebensmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung für die Zentren der Stadt Halle (Saale) sowie nach Zonen zusammengefasst für sonstige Lagen; dabei wird in Zone I der Altstandort - das HEP - gesondert dargestellt¹⁸. Weiterhin werden ergänzend Umsatzumverteilungen im Bereich Non-Food II dargestellt: In der Auswirkungsanalyse werden in Tabelle 19 der Planumsatz des SB-Warenhauses im Bereich Food/ Non-Food I den Bestandsumsätzen der Lebensmittelbetriebe insgesamt

¹⁷ BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S.3.

¹⁸ BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S.13 ff.

- Food/ Non-Food I/ Non-Food II gegenübergestellt¹⁹. Auf Grund der zugrunde liegenden unterschiedlichen Grundgesamtheiten werden die Auswirkungen gegen den Bestand unterschätzt²⁰. Dies verdeutlichen die relativen Umsatzzumlenkungen in Tabelle 4 der Anlage zur Auswirkungsanalyse: Sowohl der Gesamtwert als auch die Werte in den Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren fallen hier durchweg höher aus als in Tabelle 19 der Auswirkungsanalyse. Gleichwohl bleiben die relativen Umsatzzumverteilungen sowohl für den Bereich Food/ Non-Food I als auch in den einzelnen Sortimenten weiterhin bei signifikant weniger als 10%, sodass wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand vor diesem Hintergrund auf Ebene der Standorte weiterhin nicht anzunehmen sind.

Letztgenannter Punkt gilt im Übrigen auch dann, wenn für das Planvorhaben im Sortiment Lebensmittel die gleiche Raumleistung wie für den Standort HEP im Rahmen der Angebotssituation angesetzt wird²¹.

In die Anlage zur Auswirkungsanalyse wurde weiterhin, wie im Gutachten des Büros Dr. Acocella angeregt²², eine Berechnung der Umsatzzumlenkungen aufgenommen, bei der die prozentualen Auswirkungen im Bereich Food/ Non-Food II gegen den Alt-

¹⁹ BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, November 2017, S. 59.

²⁰ Die BBE Handelsberatung merkt in der Anlage zur Auswirkungsanalyse an, dass die zusammenfassende Betrachtung der Bereiche Food/ Non-Food I in der Auswirkungsanalyse bewusst gewählt wurde, da die Umsatzzumlenkungen dieser drei Sortimente maßgeblich vom Lebensmittelhandel zu verkraften sei (vgl. - auch im Folgenden - BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S.12). Zudem würden Auswirkungen auf einzelne Warengruppen keine maßgebende Rolle spielen, da jeweils der Umsatzverlust des Gesamtbetriebes für dessen weitere Existenz relevant sei. Beispielhaft wird angeführt, dass ein überdurchschnittlicher Umsatzverlust in einer Warengruppe mit geringem Anteil am Gesamtumsatz nicht dessen Existenz gefährden würde. Dem kann jedoch entgegengehalten werden, dass insbesondere die absoluten und relativen Umsatzzumlenkungen im Kernsortiment - hier bei Lebensmittelbetrieben das Sortiment Lebensmittel - von Bedeutung sind: Umsatzzumverteilungen in Rand- und Ergänzungssortimenten wie Drogeriewaren und Tiernahrung können von Lebensmittelbetrieben durch entsprechende Sortimentsumstrukturierungen gemindert bzw. ausgeglichen werden, wie die differierenden, auf die örtlichen Angebotsstrukturen angepassten Verkaufsflächenanteile in diesen Sortimenten insbesondere von Supermärkten zeigen. Demgegenüber können im Kernsortiment Lebensmittel Anpassungen nur in einem sehr begrenztem Umfang - z.B. verstärkte Betonung des Frischeangebots - erfolgen).

²¹ Vgl. Kap. a) dieser Stellungnahme sowie BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S.13 ff.

²² Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner, November 2017, S. 24.



standort um 10% reduziert wurden²³. Dabei steigen die relativen Umsatzumlenkungen gegenüber den entsprechenden Berechnungen in Tabelle 19 der Auswirkungsanalyse deutlich an²⁴; für das Zentrum Südstadt wird ein relativer Umsatzumverteilungswert von knapp mehr als 10% ermittelt. Auf Grund der auch seitens des Büros Dr. Acocella festgestellten stabilen städtebaulich-funktionalen Situation des Zentrums Südstadt²⁵ sind auch bei einer relativen Umsatzumverteilung in dieser Größenordnung wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Auch den Ausführungen der BBE Handelsberatung zu den Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung durch das Planvorhaben kann gefolgt werden²⁶: Selbst bei Schließung von Lebensmittelbetrieben im näheren Umfeld des Planstandortes - z.B. des Netto-Lebensmitteldiscounters an der Dieselstraße und des Lidl-Lebensmitteldiscounters südöstlich des Kreuzungsbereichs Dieselstraße/ Meerseburger Straße - und bei Ansiedlung des Globus-SB-Warenhauses am Planstandort lägen keine Wohnsiedlungsbereiche außerhalb der Nahversorgungsbereiche der dann bestehenden Lebensmittelbetriebe²⁷. Die verbrauchernahe Versorgung wäre auf Grund der nach wie vor bestehenden Dichte an Lebensmittelbetrieben im Umfeld des Planstandorts weiterhin gewährleistet.

Kritisch wird seitens des Büros Dr. Acocella hingegen der in der Auswirkungsanalyse und auch in der Anlage zu dieser seitens der BBE Handelsberatung in sehr hohem Maße zum Ausdruck gebrachte Systemwettbewerb gesehen: Demnach findet der Wettbewerb zu einem hohen Anteil zwischen Betrieben gleicher Betriebsform statt, d.h. bei einem Globus-SB-Warenhaus konzentriert sich dieser in sehr hohem Maße auf andere SB-Warenhäuser. Verdeutlicht wird diese Annahme der BBE Handelsberatung beispielsweise

²³ BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S.4 ff.

²⁴ BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, November 2017, S. 59.

²⁵ Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner, November 2017, S. 28.

²⁶ BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S.7 ff.

²⁷ BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, Anlage 1: S. 20.

- durch die hohe relative Umsatzumlenkung gegen das im Zentrum Südstadt angesiedelte Kauflandcenter von rd. 9% gegenüber nur 2% gegen den ebenfalls im Zentrum Südstadt gelegenen Lidl-Lebensmitteldiscounter²⁸,
- durch im Vergleich zu den sonstigen Standorten weit höheren relativen Umsatzumlenkungen gegen einen "identischen" fiktiven Betrieb am Altstandort auf Grund einer hohen Kundenmitnahme des SB-Globus-Warenhauses²⁹.

Die BBE Handelsberatung führt diesbezüglich zum einen die unterschiedlichen Sortimentsausrichtungen der Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels an³⁰, zum anderen die besondere Stellung von Globus-SB-Warenhäusern auch gegenüber Wettbewerbern der gleichen oder vergleichbarer Betriebsformen (SB-Warenhaus, großer Supermarkt)³¹. Allerdings wird seitens der BBE Handelsberatung z.B. hinsichtlich der Betriebsformen Lebensmitteldiscounter und SB-Warenhaus angeführt, dass diese (nur) "zum Teil unterschiedliche Zielgruppen bzw. Kaufimpulse"³² haben. Zudem verändern sich die Umsatzanteile der Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel in den rd. zwölf Jahren stetig: Während die Anteilswerte der Betriebsformen Supermärkte, große Supermärkte und Lebensmitteldiscounter von 2006 bis 2017 um je etwa eineinhalb bis zwei Prozentpunkte anstiegen, gingen diejenigen der SB-Warenhäuser und der übrigen Lebensmittelgeschäfte um je etwa zweieinhalb Prozentpunkte zurück³³.

²⁸ BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, November 2017, S. 77.

²⁹ BBE Handelsberatung: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale), überarbeitete Fassung, Erfurt, November 2017, S. 59 f sowie BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S. 13 ff.

³⁰ BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S. 7 f.

³¹ BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S. 16 ff und Anlage 2, S. 21 ff.

³² BBE Handelsberatung: Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, S. 8.

³³ Vgl. www.handelsdaten.de



3. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die seitens der BBE Handelsberatung in der Auswirkungsanalyse vom November 2017 und in der Anlage zu dieser vom November 2018 vorgenommenen Ergänzungen gegenüber der Auswirkungsanalyse vom August 2017

- besteht eine hinreichende Darstellung des Einzelhandelsangebotes (Ist-Situation) nach Sortimenten und Lagen mit den Kennziffern Verkaufsfläche und Umsatz (vgl. Kap. 2 a dieser Stellungnahme),
- sind die berücksichtigten Einzelhandelsplanungen hinsichtlich der angewandten Methodik und Darstellung von Vorher-/ Nachher-(Angebots-)Situation hinreichend beschrieben (vgl. Kap. 2 b),
- erfolgt eine hinreichende Darstellung des Planvorhabens inklusive der Planumsätze nach Sortimenten unter Berücksichtigung der Betriebe im Vorkassenbereich (vgl. Kap. 2 c).

Zudem wurden seitens des Büros Dr. Acocella angeregte bzw. als erforderlich angesehene, ergänzende und modifizierte Berechnungen der Umsatzumlenkungen durch das Planvorhaben seitens der BBE Handelsberatung vorgenommen (vgl. - auch im Folgenden - Kap. 2 d):

- Differenzierte Darstellung der Umsatzumlenkungen nach den einzelnen Sortimenten Lebensmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung des Bereichs Food/ Non-Food I,
- zusätzliche Berechnung der Umsatzumlenkungen im Sortiment Lebensmittel (und ergänzend im Bereich Food/ Non-Food I) bei Erhöhung der Raumleistung des Planvorhabens in diesem Sortiment auf diejenige des Bestandsstandortes HEP,
- zusätzliche Berechnung der Umsatzumlenkungen bei Reduzierung der die prozentualen Auswirkungen im Bereich Food/ Non-Food II gegen den Altstandort um 10%.

Dabei sind im Ergebnis jeweils mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten, wobei sich die relativen Umsatzumverteilungen der Zentren (bzw. der Lebensmittelbetriebe in den Zentren) teilweise in einem Bereich bewegen, bei dem wesentliche Auswirkungen in hohem Maße von der Ausgangsposition - starke Marktposition/ hohe funktional-städtebauliche Attraktivität vs. erkennbare Vorschädigungen - dieser abhängig sind.



Der seitens der BBE Handelsberatung in hohem Maße angesetzte Systemwettbewerb wird an mehreren Stellen der Wirkungsanalyse und der Anlage zu dieser erläutert und insbesondere hinsichtlich der besonderen Stellung von Globus-SB-Warenhäusern hinsichtlich Verkaufsfläche je Betrieb und Kundenzufriedenheit dargestellt. Ob ein Systemwettbewerb in dem von der BBE Handelsberatung angesetzten Umfang realistisch und für eine Wirkungsanalyse geeignet ist, kann dennoch nicht abschließend bewertet werden.