STADT HALLE (SAALE)
DER OBERBÜRGERMEISTER

hallesaale
HÄNDELSTADT

Stadt Halle (Saale) · 06100 Halle (Saale)

An alle
Stadtrats-Fraktionen

Geschäftsbereich II
Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Planen
Abteilung Stadtentwicklung und Freiraum
Ansprechpartner: Herr Eiden
Hansering 15
06108 Halle (Saale)
Telefon: 0345-221 4867
Telefax: 0345-221 6277
E-Mail: andreas.eiden@halle.de

27. März 2019

Anlage 7 zur Abwägung
Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße - Abwägungsbeschluss, Vorlage VI/2019/04739 und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße - Abwägungsbeschluss, Vorlage VI/2018/04651

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Vorberatung der Abwägungsbeschlüsse sowie des Feststellungsbeschlusses und des Satzungsbeschlusses im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung, lfd. Nr. 30 bzw. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 der Stadt Halle (Saale) haben wir Kenntnis über weitere Einwendungen, die diese beiden Planverfahren betreffen, erhalten (siehe Anlagen).

Berücksichtigt werden hier ebenfalls die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale), die am 01.03.2019 endete, eingegangen sind und sich ganz oder anteilig auf die beiden Planverfahren im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsvorhaben Globus an der Dieselstraße beziehen.
Bezüglich der Passagen in diesen Stellungnahmen, die sich auf das Globus-Vorhaben beziehen, wird auf die umfassende Abwägung zu den beiden Planverfahren verwiesen bzw. in dieser Ergänzung eingegangen.
Die Abwägung der Punkte, die das Einzelhandels- und Zentrenkonzept betreffen, erfolgt im Zusammenhang mit der Beschlussfassung der Fortschreibung des Konzeptes.

In der Mehrzahl enthalten die neuerlich eingegangenen Stellungnahmen keine Gesichtspunkte, zu denen nicht bereits in den vorliegenden Abwägungen zu den beiden Planverfahren umfassend eingegangen wurde. Es geht um:

- den Verstoß gegen die Ziele der Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt, insbesondere das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot,
- die Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung,

115
IHRE BEHÖRDENNUMMER

- den Verstoß gegen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale),
- die nicht ausreichende verkehrliche Erschließung des Standortes für ein solches Vorhaben.

Auf die umfangreiche Abwägung in den Vorlagen zur Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des Bebauungsplans wird bezüglich der Einwendungen, die dort bereits abgewogen wurden, verwiesen.
Zu den neuerlich vorgetragenen Aspekten, die in den neuen Stellungnahmen, die seit dem Ende der öffentlichen Auslegung zu den beiden Planverfahren und im Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Einzelhandels-und Zentrenkonzept eingegangen sind, wird nachfolgend Stellung genommen.

1. Zur Kritik an der Auswirkungsanalyse

In den Stellungnahmen werden nochmals Einwendungen zur Auswirkungsanalyse der BBE erhoben. Dabei wird nunmehr unterstellt, dass die BBE von falschen Annahmen ausgegangen sei, da mit Abschluss des Mietvertrages zwischen dem HEP und Kaufland über 5.000 m² zu nutzender Fläche ein neuer Sachverhalt entstanden sei.
Dazu ist zu entgegnen, dass die Auswirkungen der Nachvermietung einer Teilfläche des Globus-Marktes im HEP hinreichend in der Auswirkungsanalyse der BBE GmbH berücksichtigt wurden. In der gutachterlichen Stellungnahme der BBE (Anlage 4) wird dazu ausgeführt: „In die Berechnungen wurde eine vollständige Nachbelegung der aufzugebenden Globus-Fläche mit einem vergleichbaren Betrieb eingestellt und bei den prognostizierten Umsatzumlenkungen berücksichtigt." Des Weiteren wird aufgezeigt, inwiefern die neuerlichen Einwendungen die gutachterlichen Aussagen als Grundlage der Abwägungsentscheidung nicht in Frage stellen können.
In den Berechnungen hat sich gezeigt, dass bei unterstellter Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im HEP mit realistischer Annahme einer kleineren Verkaufsflächengröße ein bestimmter freier Umsatzanteil „zur Verfügung" steht, der die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht. Gemäß der durchgeführten Modellrechnung wurde ein Umsatzvolumen bei Food/Non-Food I von ca. 10 Mio. EUR an dem Standort HEP ausgewiesen. Dies würde bei Ansatz einer ortsüblichen Raumleistung einer Food/Non-Food I-Fläche von ca. 2.500 bis 3.000 m² entsprechen. Dabei ist die Annahme in der Stellungnahme, Kaufland könne im HEP seine bundesweit durchschnittliche Flächenleistung von 4.930 EUR/m² erzielen unrealistisch. Grundsätzlich wären bei einer Umsatzprognose die bundesweiten Werte der Flächenleistung an die jeweilige örtliche Situation anzupassen. In Halle bzw. am Standort HEP lassen Faktoren wie die geringere Kaufkraft in Halle gegenüber dem Bundesdurchschnitt und viele Wettbewerber im Umfeld auf eine niedrigere Flächenleistung schließen.
Die BBE führt weiterhin aus, dass unter Berücksichtigung, dass in einem Verbrauchermarkt immer ein entsprechender Non-Food II-Anteil realisiert wird, eine Gesamtverkaufsfläche von 4.000 bis 4.500 m² realistisch wäre. Somit sei die Ankündigung, dass die Firma Kaufland eine Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² im HEP angemietet habe, wobei nicht belegt wurde, ob es sich bei den 5.000 m² tatsächlich um die Verkaufsfläche oder um die Gesamtmietfläche handelt, von der gutachterlichen Annahme der BBE nicht zu weit entfernt, als dass die Aussagen in dem BBE-Gutachten konterkariert würden.
Weiter heißt es in Anlage 4: „Die erstellte BBE-Auswirkungsanalyse wurde durch einen von der Stadt Halle beauftragten Gutachter (Dr. Acocella) umfänglich geprüft. Im Rahmen dieser Prüfung wurde seitens des Gutachterbüros ein Worst-Case-Szenario gefordert, in dem im HEP ein höherer Umsatz verbleiben sollte. Selbst bei einem höheren Umsatz eines Lebensmittelmarktes im HEP und der damit erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf umliegende Handelslagen ergab sich lt. Dr. Acocella in der Konsequenz, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder

wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind." Insofern wird der gutachterliche Befund durch eine zweite unabhängige, gutachterliche Meinung gestützt. Zum selben Ergebnis muss auch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde gelangt sein.

2. Zur Einwendung der Nichterfüllung der Maßgaben der Landesplanung und der Notwendigkeit einer weiteren Öffentlichkeitsbeteiligung

Als Anlage 5 liegt die Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) zur Fortschreibung des Einzelhandels-und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) und zum Bericht zur Umsetzung von Maßgaben gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 01.02.2019 zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 30 bei (die entsprechende Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 ist inhaltsgleich), worin die Erfüllung der in landesplanerischen Stellungnahme enthaltenen Maßgaben erklärt und somit eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Landesentwicklung bestätigt wird. Insofern besteht nach Einschätzung der zuständigen obersten Behörde kein Verstoß gegen die Ziele der Landesentwicklung.

In Bezug auf den Hinweis des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt zu der Stellungnahme nebst ausführlicher Plausibilitätsprüfung sowie weiteren Stellungnahmen zu den Ausführungen der gutachterlichen Aussagen der BBE Handelsberatung GmbH und des Büros Dr. Acocella, welche durch die als Anlage 8 beigefügten Schreiben eingereicht wurden, wird hinsichtlich potenzieller Änderungen in der Beurteilungsgrundlage auf Folgendes verwiesen:

Die in den Stellungnahmen in Anlage 8 geprüften Aussagen beziehen sich auf ergänzende Unterlagen vom November / Dezember 2018 zu den gutachterlichen Leistungen (Auswirkungsanalyse, Plausibilitätsprüfung) der BBE und Dr. Acocella. Die ergänzenden Unterlagen beinhalten keine Aussagen, die eine abweichende Beurteilung der Auswirkungen zum Ergebnis hat, sodass eine reine Erläuterung bzw. Klarstellung der ursprünglichen gutachterlichen Aussagen erfolgte. Insofern rufen die ergänzenden Unterlagen der BBE und Dr. Acocella weder eine Änderung der Beurteilungsgrundlage hervor, noch führen sie zu einer materiellen Änderung der Planunterlagen. Eine erneute Auslegung ist grundsätzlich nur erforderlich, wenn der Planentwurf nachträglich geändert oder ergänzt wird. Die bloße Änderung der Begründung des Planentwurfs erfordert keine erneute Auslegung, es sei denn der Planentwurf war ohne jegliche oder mit einer völlig unzureichenden Begründung ausgelegt worden (vgl. OVG Koblenz Urt. v. 01.10.2008, 8 C 10611/08). Eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich. Ein erneutes Beteiligungserfordernis konnte insbesondere in den Unterlagen, welche den Stellungnahmen in Anlage 8 anliegen, nicht begründet werden.

3. Zur Fragestellung der Teilbaugenehmigung

Zum Einwand in Anlage 1, die Stadt Halle (Saale) habe Globus eine Teilbaugenehmigung erteilt, wird auf die Auskunft des Fachbereiches Bauen (Anlage 6) verwiesen. Ein Genehmigungsbescheid besteht demnach lediglich für einen Bauantrag für eine Abgrabung im Rahmen der Altlastensanierung. Dementsprechend wurde seitens der Stadt Halle (Saale) bisher keine Teilbaugenehmigung in Verbindung mit dem infrage stehenden Bauvorhaben erteilt.

4. Zur Kritik an der Verkehrsuntersuchung

Sowohl in Anlage 2 als auch in Anlage 3 wird auf eine angeblich fehlerhafte Verkehrsuntersuchung hingewiesen. Zur Begründung wurde eine Verkehrsuntersuchung von der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH vorgelegt. Die durch den Gutachter formulierte Stellung-

nahme (Anlage 7) zeigt auf, dass die Einwendungen nicht hinreichend begründet werden können und formuliert folgendes Ergebnis: „Die Anbindung des LIDL-Marktes erfolgt in unmittelbarer Nähe eines LSA-geregelten Knotenpunktes und die Zufahrten liegen direkt im Bereich der Knotenpunktzufahrten zur LSA. Im Regelfall ist eine Überfahrung des Gegenfahrstreifens in diesen Knotenpunktzufahrten mittels Sperrlinie untersagt. Für die nördliche Anbindung wurde anscheinend eine Ausnahme gemacht und das Linksabbiegen zum LIDL-Markt aus dem eigentlichen Linksabbiegestreifen der LSA zugelassen. Dieser Linksabbiegestreifen dient als Aufstellfläche für Linksabbieger an der LSA und ist in seiner Länge auf das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde bemessen (mit 10% Überstauungswahrscheinlichkeit). Fahrzeuge, die aus der östlichen Dieselstraße über die nördliche Zufahrt den LIDL-Markt erreichen, sind also Teil des Rückstaus und somit für diesen mitverantwortlich.
Die Kunden des LIDL-Marktes sind somit genauso stark oder wenig vom zusätzlichen Verkehrsaufkommen des GLOBUS-SB-Warenhauses betroffen, wie alle anderen Verkehrsteilnehmer auf den untersuchten Streckenabschnitten. Die Zufahrten zum LIDL-Markt werden nicht überstaut. In der nördlichen Zufahrt ist das Rechts-rein- und Rechts-raus-fahren jederzeit möglich – in der westlichen Zufahrt in Abhängigkeit der Freigabeschaltung der LSA in deren südlicher Knotenpunktzufahrt, die zurecht als unkritisch bezeichnet wird.
In der nördlichen Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße kann – entgegen den Aussagen der Verkehrsuntersuchung zum LIDL-Markt – mit entsprechenden Signalprogrammanpassungen rechnerisch eine Leistungsfähigkeit mit ausreichender Verkehrsqualität hergestellt werden.
In der östlichen Knotenpunktzufahrt Dieselstraße kann mit entsprechenden Signalprogrammanpassungen rechnerisch eine Leistungsfähigkeit hergestellt werden, wobei jedoch mit erhöhten Wartezeiten zu rechnen sein wird."

5. Zur Frage einer Verkehrszunahme in Wohngebieten

Es werden in den an die Dieselstraße angrenzenden Wohngebieten Verkehrszunahmen befürchtet.
Dazu lässt sich feststellen, dass das unmittelbar angrenzende Hauptstraßennetz, an welchem auch das Vorhaben direkt liegt, gutachterlich untersucht, in der Lage ist, den durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten Verkehr in ausreichender Qualität aufzunehmen. Dies stellt somit eine leistungsfähige Erschließung dar. In den Bereich der Kapazitätsgrenzen kommt das Hauptstraßennetz wenn überhaupt nur im Bereich der nachmittäglichen Spitzenstunde.
Schleichverkehren und Geschwindigkeitsübertretungen kann mit den Mitteln der Bauleitplanung bestenfalls über die Gewährleistung einer leistungsfähigen Erschließung entgegengewirkt werden, gänzlich ausgeschlossen werden können solche ordnungs- bzw. verkehrsrechtlichen Erscheinungen nicht.
Die Schadstoffbelastung durch den Autoverkehr ist nur an einer Stelle im Stadtgebiet, und zwar der Messstelle Paracelsusstraße, hinsichtlich der geltenden Grenzwerte kritisch. Im Bereich der Merseburger Straße und der an ihr liegenden Wohngebiete ist mit keiner durch Autoverkehr erzeugten Schadstoffbelastung zu rechnen, welche die geltenden Grenzwerte erreicht.

Mit freundlichen Grüßen

Renè Rebenstorf
Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1:	Schreiben mit Betreff: „Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 30 der Stadt Halle (Saale)“ vom 15. März 2019;
Anlage 2:	Schreiben mit Betreff: „Geplantes Globus Einkaufszentrum, Änderung FNP, Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße und Bebauungsplan 177 Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ vom 20. März 2019 sowie Schreiben zur Vermietung der Flächen im HEP vom 09. März 2019;
Anlage 3:	Schreiben mit Betreff: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "SB-Warenhaus Dieselstraße" - Antwort: Merseburger Straße“ vom 14. März 2019;
Anlage 4:	Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 der Stadt Halle (Saale), Stellungnahme der BBE vom 15. März 2019;
Anlage 5:	Stellungnahme zur Fortschreibung des Einzelhandels-und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) und Bericht zur Umsetzung von Maßgaben gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 01.02.2019 zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 30;
Anlage 6:	AW: Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 30 der Stadt Halle (Saale), Auskunft Teilbaugenehmigung;
Anlage 7:	Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des LIDL-Markts in der Merseburger Straße in Halle (Saale) der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH vom 13.03.2019
Anlage 8:	Schreiben mit Betreff: 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 vom 21.03.2019, 23.03.2019 und 25.03.2019
Anlage 9:	Schreiben einer Bürgerin über den Online-Bürgerbriefkasten der Stadt Halle vom 23.03.2019

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) das Vorhaben Globus SB-Warenhaus am Standort Dieselstraße betreffend:

Anlage 10:	EZK Handelsverband Sachsen-Anhalt vom 11.02.2019
Anlage 11:	EZK Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom 08.03.2019
Anlage 12:	EZK Bürger 3 vom 28.02.2019
Anlage 13:	EZK Bürger 5 vom 28.02.2019
Anlage 14:	EZK Bürger 7 vom 01.03.2019
Anlage 15:	EZK Bürger 8 vom 01.03.2019
Anlage 16:	EZK Bürger 9 vom 28.02.2019
Anlage 17:	EZK Bürger 10 vom 01.03.2019
Anlage 18:	EZK Bürger 11 vom 01.03.2019
Anlage 19:	EZK Bürger 12 vom 01.03.2019
Anlage 20:	EZK Bürger 13 vom 27.02.2019
Anlage 21:	EZK Bürger 14 vom 28.02.2019
Anlage 22:	EZK Bürger 15 vom 09.11.2018

Anlage 1

DOLDE MAYEN & PARTNER

Büro Stuttgart
GENO Haus
Heilbronner Straße 41
D-70191 Stuttgart
Fon (0711) 601 701-0
Fax (0711) 601 701-99

Prof. Dr. Klaus-Peter Dolde
Dr. Rainard Menke
Dr. Andrea Vetter
Dr. Winfried Porsch
Dr. Tina Bergmann
Dr. Bernd Schieferdecker
Dr. Moritz Lange
Dr. Matthias Hangst

Büro Bonn
Rheinauen Carré
Mildred-Scheel-Straße 1
D-53175 Bonn
Fon (0228) 323 002-0
Fax (0228) 323 002-99

Prof. Dr. Thomas Mayen
Dr. Frank Hölscher
Dr. Markus Deutsch
Dr. Barbara Stamm
Dr. Christian Stelter

Ministerium für Landesentwicklung und
Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
Postfach 36 53
39011 Magedeburg

meininger@mlv.sachsen-anhalt.de

Kontaktdaten:
(0711) 601 701-20
menke@doldemayen.de

Unser Zeichen:
16/00726 Me/ib

Datum:
15. März 2019

Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 30 der Stadt Halle (Saale)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, beraten und vertreten wir die

Wir müssen uns erneut wegen der geplanten Ansiedlung des Globus-SB Warenhauses am Standort Dieselstraße an Sie wenden:

1. Inzwischen konnte ein Mietvertrag mit Kaufland für eine Teilfläche der bislang von Globus belegten Mietfläche im HEP abgeschlossen werden. Gegenstand des Mietvertrages ist eine Verkaufsfläche von 5.000 m². Der Abschluss des Mietvertrages zeigte, dass die dem Bebauungsplan Nr. 177 zugrunde gelegten Auswirkungsanalysen der BBE auch in der aufgrund der Vorgaben des Büros Dr. Acocella modifizierten Fassung entscheidende Fehler aufweisen. Mit ihnen kann nicht belegt

werden, dass die Festsetzung des Sondergebiets SB Warenhaus im Bebauungsplan Nr. 177 nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot verstößt.

Im Gutachten der BBE wird unterstellt, dass im HEP zukünftig nur € 10 Mio. im Sortiment Food/Non Food I auf einer Verkaufsfläche von 2.500 m² bis 3.000 m² gebunden werden kann und Globus den am Standort HEP erzielten Umsatz nahezu vollständig mit ca. € 30 Mio. an den Standort Dieselstraße mitnehmen kann.

Diese Unterstellung entspricht nicht den Anforderungen an eine rechtlich und methodisch ordnungsgemäße Prognose. Maßstab der Prognose ist der realitätsnahe worst-case. D.h. in der gutachterlichen Umsatzprognose muss zumindest die durchschnittliche Flächenproduktivität von Kaufland-Verbrauchermärkten zugrunde gelegt werden. Sie liegt bei € 4.930/m². Geht man realistischerweise für das Sortiment Food/Non-Food I von 4.000 m² aus, ergibt sich für den Standort HEP künftig ein in diesem Sortiment gebundener Umsatz von € 19,72 Mio. Dies ist nahezu das Doppelte dessen, was die Stadt Halle mit dem Gutachter BBE in die Prüfung eingestellt hat.

Schon die Berechnungen der BBE, für die der Plausibilitätsgutachter Dr. Acocella eine Beaufschlagung angeregt hatte, haben zu einer Umverteilungsquote gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt von etwas mehr als 10 % geführt. Die Schwelle für einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot wurde damit „angerissen. Wird der realitätsnahe worst-case zugrunde gelegt, ergibt sich nach einer überschlägigen Berechnung der GMA gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt eine Umverteilungsquote von 16,7 % und gegenüber dem Nahversorgungszentrum Vogelweide von 11,5%. Daraus folgt ein klarer Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot. Eine Kopie der Stellungnahme der GMA fügen wir bei.

Wir bitten darum, auf dieser Grundlage ihre landesplanerische Stellungnahme zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 bezogen auf das Beeinträchtigungsverbot zu überprüfen.

2. Der Presse ist zu nehmen, dass die Stadt Halle Globus offenbar schon eine Teilbaugenehmigung erteilt hat.

   Die Teilbaugenehmigung kann nur auf der Grundlage von § 33 BauGB erteilt worden sein, da der Bebauungsplan Nr. 177 noch nicht rechtsverbindlich ist. Die dafür erforderliche materielle Planreife im Sinne von § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt noch nicht vor. Sie setzt voraus, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung rechtsverbindlich wird. Ihm dürfen keine rechtlichen Fehler anhaften.

   Gerade dies ist nicht sichergestellt. Nach einem Presseberichte vom 08.02.2019 haben Sie eine neue landesplanerische Stellungnahme abgegeben. In ihr wurde keine bedingungslose Übereinstimmung der Planung mit dem Integrationsgebot bestätigt. Vielmehr hat die Stadt Halle dazu noch ein schlüssiges planerisches Konzept vor allem im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Standortes Dieselstraße im Gesamtgefüge der städtischen Einzelhandelsentwicklung zu entwickeln. Dieses Konzept fehlt nach wie vor. Folge davon ist, dass die Übereinstimmung der Planung mit dem Integrationsgebot nicht belegt ist.

   Die materielle Planreife im Sinne von § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist deshalb nicht gegeben. Wir bitten deshalb dringend darum, bei der Stadt Halle darauf hinzuwirken, dass Baugenehmigungen erst erteilt werden, wenn die 30. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt ist. Erst mit dieser Genehmigung kann der Nachweis der materiellen Planreife geführt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Menke (nach Diktat verreist)

Marquard

Maria Marquard

vorab per E-Mail: fr@centermanager.de; menke@doldemayen.de

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 (0) 71 41 / 93 60-0
Telefax: +49 (0) 71 41 / 93 60-10

E-Mail Info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
SH	+49 (0) 71 41 / 93 60 – 0	stefan.holl@gma.biz	07.03.2019

Stellungnahme Rückwirkungen der aktuellen Entwicklungen am Standort Hallescher Einkaufspark auf das aktuell laufende Verfahren zur Globus-Ansiedlung in Halle, Dieselstraße

Sehr geehrter Herr Röhlings,

zunächst vielen Dank für die Informationen über die aktuellen Entwicklungen am Standort Hallescher Einkaufspark. Demnach haben Sie die Fa. Kaufland für die Nachvermietung der bisher durch die Fa. Globus belegten Fläche gewinnen können. Kaufland wird am Standort HEP eine Verkaufsfläche von rd. 5.000 m² belegen.

Da die Fa. Globus weiterhin an den Umzugsplänen an den Standort Dieselstraße in Halle festhält und das diesbezügliche Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan (Nr. 30) und im Parallelverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" weiter vorantreibt, baten Sie uns die zwischenzeitlich erfolgte Neuvermietung der Globus-Flächen an Kaufland in Bezug auf das laufende Globus-Verfahren einzuordnen.

1. Stand und Fortgang des Globus-Verfahrens

Der Vorhabenträger Globus hat gemeinsam mit der Stadt Halle erstmalig im September 2016 die Auswirkungen des Vorhabens durch die BBE Handelsberatung untersuchen lassen. In der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es eine Vielzahl von Einwendungen – auch unterstützt durch Fachgutachten. Die im Zusammenhang mit den Einwendungen eingegangenen Einzelhandelsgutachten werden zwar als Gutachten von Marktkonkurrenten stigmatisiert, was die Auseinandersetzung mit ihren Argumenten allerdings nicht ersetzt.

Dr. Lademann & Partner, ecostra, bulwiengesa und Stadt + Handel untersuchen die Auswirkungen des beantragten Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Die Einwender trugen hierbei kritisch vor:

- Es besteht kein Planungserfordernis für das Vorhaben
- Das Vorhaben widerspricht den Zielen der Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt, insbesondere dem Beeinträchtigungsverbot und dem Integrationsgebot.
- Das Vorhaben gefährde zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung.
- Das Vorhaben entspricht nicht dem am 30.10.2013 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), dieser Punkt wurde von der IHK wiederholt vorgetragen.
- Das Vorhaben sei nicht ausreichend verkehrlich erschlossen.

Die Stadt hat schließlich eine erste Plausibilitätsprüfung der BBE-Analyse durch das Büro Dr. Acocella in Auftrag geben, die eine Reihe von ersten Nacharbeiten der BBE ergab. In einem zweiten Bericht, der am 30.11.2017 vorgelegt wurde, hat das Büro BBE die von Dr. Acocella gegebenen Hinweise aufgenommen. Am 27.11.2018 hatte die BBE weitere ergänzende Ausführungen zur Auswirkungsanalyse gemacht, die in der Beurteilung des Büros Acocella vom Dezember 2018 ebenfalls Berücksichtigung fanden.

Im Ergebnis befindet die Stadt nunmehr, dass nach gutachterlicher Einschätzung sowohl der BBE als auch des Büros Dr. Acocella keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten seien. Im Kern – so der Tenor – konnten die Hindernisse des Beeinträchtigungsverbotes – bewältigt werden. Zudem sei die ablehnende Haltung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr als Oberste Raumordnungsbehörde zur Nichtvereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP LSA 2010), durch eine Abstimmung zwischen Stadt und Ministerium überwunden worden. Dieses hatte vorrangig auf eine Verletzung des Integrationsgebotes (neben einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes) abgehoben.

Die Stadt sieht nun auf Basis der vorliegenden Untersuchungen und Stellungnahmen die raumordnerischen und planungsrechtlichen Bedenken als gelöst an und will mit den anstehenden Beschlussfassungen im Planungsausschuss am 12.03.2019 und im Stadtrat am 27.03.2019 weitere Schritte hin zu einer Umsetzung des Vorhabens gehen.

2. Rückwirkungen der Neuvermietung der Globus-Fläche im HEP auf die Ergebnisse der BBE-Auswirkungsanalyse

Bereits im Rahmen von vorangegangenen Auslegungsschritten wurde von unterschiedlicher Seite die in der BBE verwendete Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung und dabei insb. der Umgang mit den „freiwerdenden" Globus-Flächen am Standort HEP thematisiert. So wird die mögliche Wiederbesetzung der Altfläche von Globus mit einem leistungsfähigen, Globus vergleichbaren Mieter, von der BBE (aus nachvollziehbaren Gründen) ausgeblendet – mit fatalen Folgen für die Prognose der durch das Vorhaben ausgelösten städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche.

Zentrale Annahme der BBE ist es, dass Globus einen Großteil seines Umsatzes an den neuen Standort in der Dieselstraße „mitnimmt". Dies begründet BBE dadurch, dass nur eine Restfläche am Standort HEP weiterhin durch ein Angebot im Lebensmittelbereich bespielt werden wird. Auf Basis dieser Prämisse werden rd. 29,73 Mio. € der rd. 40,11 Mio. € Gesamtumsatzleistung im Lebensmittelbereich (inkl. Nonfood I) des neuen Globus Standortes – und damit rd. 74 % gegenüber dem Standort HEP und dem dort angenommenen „fiktiven" Lebensmittelmarkt umverteilungswirksam werden.

Diese Annahmen sind in mehrerlei Gesichtspunkten nachweislich falsch und interessensgeleitet:

- So eine Widerbelegung des HEP mit einer annähernd mit Globus vergleichbaren Verkaufsfläche erfolgt, steht das von BBE zur „Übernahme" an Globus mit 29,73 Mio. € „bereitgestellte" Umsatzvolumen im Lebensmittelbereich (inkl. Nonfood I) mit Sicherheit nicht in diesem Umfang zur Verfügung.
- Falls große Teile der Umsatzleistung „nicht frei" werden, muss die Umverteilung an anderer Stelle in Halle erfolgen, zentral betroffen sind dann die zentralen Versorgungsbereiche Südstadt und Vogelweide, sowie andere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Halle.
- Die Feststellung, dass ein anderer Wettbewerber den Standort nicht betreiben kann, beruht mehr auf Wunschdenken als auf Markt- und Standortkenntnissen. Vom Grundsatz kann im Erdgeschoss des HEP eine Fläche von bis zu 10.000 m² Mietfläche für ein SB-Warenhaus bereitgestellt werden, worauf die auch mehrfach hingewiesen hatte.
- Kaufland wird nach Abschluss des Mietvertrages am 06.03.2019 nach Auszug des Mieters Globus den Standort mit ca. 5.000 m² VK weiterbetreiben. Bei Wiederbelegung einer Verkaufsfläche von 5.000 m² für Kaufland wird es nach vorsichtigen Schätzungen zu einer Umsatzleistung von 25,0 Mio. € p.a, davon ca. 20,0 Mio. € für Food und Nonfood I kommen.

Da nun die „Altumsatzleistung" des HEP nicht im wie von BBE gewünschten Umfang zur Verfügung stehen, muss es nach den Ergebnissen aller vorliegenden Gutachten zu deutlich erhöhten negativen Auswirkungen als Folge des Vorhabens kommen.

3. Notwendige Neubewertung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Neuvermietung der Globus-Flächen an Kaufland

Die Wiederbelegung der bisherigen Globus-Flächen durch die Fa. Kaufland haben wie o.a. erhebliche Auswirkungen auf die Ergebnisse der BBE-Untersuchung zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Halle.

Vor dem Hintergrund der geänderten Ausgangslage ist zwingend eine Neubewertung des Vorhabens auf Basis der geänderten Rahmenbedingungen notwendig. Da die BBE methodisch einen in sich geschlossenen Untersuchungsrahmen ausbildet und infolge der veränderten Ausgangsbedingungen sich hinsichtlich wesentlicher weiterer Eingangsdaten (Einzugsgebiet, Kaufkraft, Bestandsumsätze des Wettbewerbs etc.) keine nennenswerten Änderungen ergeben, müssen – bis auf den von der BBE angenommenen „Restumsatz" von rd. 10,0 Mio. € am Standort HEP verbleibenden Umsätze – als zusätzliche Umsatzverluste ggü. den bestehenden Einzelhandelsstrukturen umsatzumverteilungswirksam werden.

Da GMA das für die BBE-Analyse verwendete ökonometrische Modell zur Ermittlung der durch das Globus-Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht im Detail kennt, bietet es sich für eine erste überschlägige Einschätzung der infolge der Veränderung der Rahmenbedingungen zu erwartenden Umsatzverlusten an, die nun im Untersuchungsraum wirksame zusätzlichen Umsätze proportional zu den BBE-Berechnungen umzuverteilen.

Ohne den notwendigen Neuberechnungen der BBE vorgreifen zu wollen, kommt GMA hierbei anhand einer überschlägigen Modellrechnung zu folgenden Ergebnissen im Lebensmittelbereich (inkl. Nonfood I):

Tabelle 1: Modellrechnung der Umsatzumverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle auf Basis des ökonometrischen Prognosemodells der BBE

	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzumverteilung BBE (absolut) in Mio. €	Zusätzliche Umsatzumverteilung auf Basis neuer Ausgangslage in Mio. €	Umsatzumverteilung Gesamt auf Basis neuer Ausgangslage in Mio. €	Umverteilungsquote in %
zVB Südstadt (NZ)	31,03	2,63	2,55	5,18	
zVB Ammendorf (NVZ)	10,27	0,44	0,43	0,87	8,4
zVB Vogelweide (NVZ)	4,98	0,29	0,28	0,57	
zVB Silberhöhe (NVZ)	8,68	0,23	0,22	0,45	5,2
zVB Diesterwegstraße (NVZ)	4,57	0,18	0,17	0,35	7,8
zVB Büschdorf (NVZ)	6,21	0,09	0,08	0,17	2,7
Zone I sonstige Lage (ohne HEP)	99,49	3,93	3,82	7,75	7,8
zVB Altstadt (HZ)	20,82	0,13	0,13	0,26	1,2
zVB Neustadt (NZ)	32,59	0,24	0,23	0,47	1,5
zVB Reileck (NVZ)	2,39	0,02	0,02	0,03	1,4
zVB Hubertusplatz (NVZ)	6,5	0,04	0,04	0,07	1,1
zVB Heide Nord (NVZ)	7,13	0,03	0,03	0,05	0,8
Zone II sonstige Lage	242,62	1,95	1,89	3,84	1,6
überörtliches Einzugsgebiet	15,54	0,11	0,11	0,22	1,4

Quelle: GMA-Berechnungen auf Basis BBE-Prognosemodell gemäß Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, Ergänzende Ausführungen zu den beiden Plausibilitätsprüfungen Dr. Acocella und Lademann & Partner.

Anhand der Ergebnisse der oben angeführten Modellrechnung wird ersichtlich, dass bei einer überschlägigen Ermittlung der durch das Globus-Vorhaben zu erwartenden Umsatzverluste ggü. den zentralen Versorgungsbereichen sowohl im Nebenzentrum Südstadt mit einer Umverteilungsquote von rd. 16,7 % als auch im Nahversorgungszentrum Vogelweide mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 11,5 % erhebliche Rückwirkungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus werden in drei weiteren zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls kritische Umsatzumverteilungsquoten erreicht. Insgesamt werden damit in fünf von 11 zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle (rd. 45 % der Zentren im Untersuchungsraum) kritische oder erhebliche Umsatzverluste zu erwarten sein. Es ist somit anhand dieser Modellrechnung von städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Halle auszugehen. **Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht eingehalten.**

4. Fazit

Anhand der obigen Ausführungen wird deutlich, dass mit der Nachvermietung der Globus-Fläche an die Fa. Kaufland, wesentliche zentrale Eingangsgrößen und Prämissen der BBE-Untersuchung zur Bewertung des Globus-Vorhabens in der Dieselstraße nicht mehr zutreffen. Eine erste überschlägige Modellrechnung hat gezeigt, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sich an 5 von 11 untersuchten zentralen Versorgungsbereichen auf einem kritischen bis erheblichen Niveau bewegen. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht eingehalten.

Für eine abschließende Bewertung der tatsächlich zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Halle ist daher zwingend eine vollständige Neubewertung der Globus-Vorhabens an der Dieselstraße vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Gesellschaft- für Markt-
und Absatzforschung mbH

Dr. Stefan Holl
Geschäftsführer GMA

Markus Wagner
Dipl.-Geogr.

Anlage 2

An die Stadträte Halle

Berlin, 20.03.2019

Geplantes Globus Einkaufszentrum
Änderung FNP, Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße
und Bebauungsplan 177 Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße

Sehr geehrte Damen und Herren im Stadtrat von Halle (Saale),

in der o.g. Sache wurde in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planungsangelegenheiten am 12. März an den Mitarbeiter des Fachbereichs Planen, die Frage gerichtet, **ob die Nachvermietung im Halleschen Einkaufspark an Kaufland im vorgelegten BBE-Gutachten berücksichtigt sei. Der Stadtplaner beantworte dies mit „Jawohl", es sei die komplette Nachvermietung berücksichtigt. Diese Antwort war falsch.**

Im Gutachten der BBE wird unterstellt, dass ein „fiktives SB-Warenhaus im HEP" zukünftig nur 10 Mio. Euro im Sortiment Food/Non Food I auf einer Verkaufsfläche von 2.500 bis 3.000 Quadratmeter binden kann (siehe BBE Auswirkungsanalyse S. 63). Dabei wurde somit eine Flächenproduktivität von 3.300 EUR bis 4.000 EUR pro Quadratmeter im Jahr unterstellt.

Das nun nicht fiktive, sondern real werdende Kaufland SB-Warenhaus (über den Abschluss des Mietvertrages wurden Sie bereits informiert) wird im HEP eine Verkaufsfläche von 5.000 Quadratmeter betreiben, davon mindestens 80 Prozent, also 4.000 Quadratmeter für Food/ Non-Food 1. Die Flächenproduktivität wird mindestens 5.000 Euro pro Quadratmeter betragen (siehe Hahn Retail Report 2018/19, S. 27). Das bedeutet, dass Kaufland allein im Lebensmittelbereich tatsächlich einen Umsatz von 20 Mio. Euro an den Halleschen Einkaufspark binden wird.
Die BBE selbst stuft Kaufland in der Anlage zur Auswirkungsanalyse vom 27.11.2018 auf S. 6 als „hoch attraktiver Anbieter" ein.

Das Delta zwischen der von der BBE prognostizierten Umsatzbindung im Halleschen Einkaufspark von 10 Mio. EUR und der nun tatsächlich zu erwartenden Umsatzbindung durch Kaufland von 20 Mio. EUR beträgt somit 100 Prozent. Diese gravierende Fehleinschätzung der BBE resultiert daher, dass sowohl die Verkaufsfläche als auch die Flächenproduktivität zu gering angesetzt wurden.

Die fehlenden bzw. nicht aus dem HEP umlenkbaren 10 Mio. Euro wird das Globus Einkaufszentrum zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereiche generieren. Damit fallen die von der BBE prognostizierten Umlenkungsquoten deutlich zu gering aus und sind ebenso falsch.

Die Mitarbeiter der Stadtverwaltung müssten diese Zusammenhänge und falschen Prognosen bei ihrer Vorbereitung der Abwägungsunterlagen für den anstehenden Stadtratsbeschluss eigentlich durchdrungen haben. Es ist unverständlich, dass Fehler in der Prognose und die zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen ignoriert werden und Stadträte auf Nachfrage zudem noch falsch informiert werden.

Das aktuell in die Debatte eingeführte Argument „Marktanteile" ist übrigens kein rechtlich relevantes Kriterium, um die **Verstöße gegen das Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot** in der Abwägung ausgleichen zu können. Gerichte orientieren bei der Frage, welche wirtschaftlichen und städtebaulichen Folgen durch einen neuen Marktteilnehmer eintreten, regelmäßig auf die prognostizierten Umsatzumverteilungen. Diese lagen schon bei der „passend" gerechneten Prognose der BBE im Bereich der kritischen 10 Prozent. Nachdem die Prognoseannahmen falsifiziert sind (s.o.), muss eine korrekte Berechnung zwangsläufig zu höheren Werten und damit zu einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot kommen. **Der Entwurf des Bebauungsplanes verstößt damit gegen höherrangiges Recht, nämlich gegen Ziele der Raumordnung und das Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB.**

Außerdem zur Erinnerung: Es war die Unternehmensleitung von Globus, die über den Kopf der Beschäftigten hinweg entschieden hat, den Halleschen Einkaufspark zu verlassen und in der Folge auch Halle (Saale), wenn das erworbene Grundstück in der Dieselstraße nicht durch eine Baugenehmigung immobilienwirtschaftlich veredelt werden sollte.

Das jetzige Hauruck-Verfahren zur Durchsetzung der privatwirtschaftlichen Immobilieninteressen von Globus wird fatale Folgen für Nahversorgungsstandorte, aber auch für produzierende Händler wie z.B. Bäcker und Fleischer und die überall dort existierenden Arbeitsplätze haben. Es ist schlimm und absurd, wenn damit argumentiert wird, dass mit dem Globus Einkaufszentrum in der Dieselstraße Arbeitsplätze gerettet werden sollen.

Auch Händler und Mitarbeiter im Halleschen Einkaufspark werden von den negativen Auswirkungen betroffen sein. Deswegen intervenieren wir und auch viele andere Betroffene.

Wir möchten nochmals anregen und Sie bitten, die im Stadtrat für den 27.03.2019 anstehenden Beschlussfassungen zum Globus Einkaufszentrum in der Dieselstraße zu vertagen, bis eine Abwägungsunterlage mit korrekten Daten und allen entscheidungsrelevanten Informationen
(z.B. auch zur Verkehrsprognose) vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer

An
die Stadträte von Halle (Saale)

Halle, 09.03.2019

Sehr geehrte Damen und Herren im Stadtrat von Halle (Saale),

den Medien haben Sie sicher entnommen, dass das Unternehmen Kaufland künftig ein SB-Warenhaus im Halleschen Einkaufspark HEP betreiben wird. Der Mietvertrag wurde vor einigen Tagen unterzeichnet. Diese Neuigkeit haben wir gestern auf einer Pressekonferenz bekanntgegeben und dabei auch unsere weiteren Zukunftsplanungen vorgestellt.

Ferner haben wir zusammen mit anderen Investoren und Händlern unseren Unmut über den Ablauf des Planungsverfahrens für das Globus-SB-Warenhaus zum Ausdruck gebracht. Dabei haben wir zusammengefasst folgende Aussagen getroffen:

- Der Verwaltung und Politik einer Stadt muss es egal sein, bei welchem Händler die Bürger einkaufen. Die Aufgabe der Stadtplanung besteht darin, darauf zu achten, dass es in der Kommune ein ausreichendes Nahversorgungsnetz gibt und dieses nicht durch einzelne, großflächige Neuansiedlungen beeinträchtigt wird.

- Für die Stadtplanung gibt es gesetzliche Regelungen sowie kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Auf deren Einhaltung verlassen sich Investoren und Händler. **Beim Neuansiedlungsvorhaben von Globus in der Dieselstraße werden diese verbindlichen Vorgaben missachtet und sogar aktiv ausgehebelt. So wird u.a. gegen das Integrationsgebot und gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen. Außerdem soll das bisherige Einzelhandels- und Zentrenkonzept kurzerhand auf den Kopf gestellt werden. Das ist illegal und skandalös.** Die Existenz von Nahversorgungsstandorten wird zu Lasten der Allgemeinheit für immobilienwirtschaftliche Privatinteressen eines Unternehmens aufs Spiel gesetzt. Auch wird der Ruf der Stadt als verlässlicher und fairer Partner überregional kaputt gemacht.

- Es geht nicht darum, Globus aus der Stadt fernzuhalten. Für Globus müssen aber dieselben Spielregeln und Messlatten gelten wie für alle anderen Investoren und Händler auch. Globus

soll gern in der Dieselstraße einen seiner Globus-Baumärkte und an anderer Stelle in integrierter Lage einen Globus-Hypermarkt eröffnen. Globus realisiert auch andernorts flexible Konzepte (z.B. in Tschechien Globus Fresh auf 300 qm und in Koblenz über mehrere Etagen). Im Neefepark in Chemnitz eröffnet Globus jetzt im Frühjahr übrigens ein SB-Warenhaus in einem Mietstandort. Zur Erinnerung: Globus hatte behauptet, sein SB-Warenhauskonzept sei nur im Eigentum realisierbar und dies als Grund angegeben, den HEP verlassen zu müssen.

Die Vorwürfe mögen vordergründig wie starker Tobak klingen, aber wir stützen uns auf fundierte Expertenaussagen. Zudem hat sich die Sachlage durch die Ansiedlung von Kaufland im HEP wesentlich verändert. Es hätte fatale Folgen, dies zu ignorieren.

Der Planungsausschuss soll am kommenden Dienstag über die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes sowie über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Flächen im Gewerbegebiet an der Dieselstraße vorberatend abwägen und beschließen. Der Stadtrat soll am 27. März endgültig entscheiden. Die Abwägungsunterlagen, die Sie dafür zu berücksichtigen haben, umfassen über 700 Seiten. Unabhängig vom Umfang, der in der Kürze der Zeit kaum zu bewältigen sein dürfte, gilt es zu berücksichtigen, dass die in die Abwägung eingeflossenen Umverteilungsquoten der BBE falsch sind.

Bitte nehmen Sie sich die Zeit und lesen Sie die angefügten Schreiben des GMA-Geschäftsführers Dr. Stefan Holl und des Verwaltungsjuristen Dr. Rainard Menke, die sich genau mit dieser Frage auseinandersetzen. Sie werden danach sicher nicht unter Zeitdruck und mit gutem Gewissen am 12. und 27. März über das Vorhaben von Globus entscheiden können. Daher bitten wir Sie, die Entscheidungen zu vertagen, bis eine Abwägung mit korrekten Daten und allen entscheidungsrelevanten Informationen (z.B. auch zur Verkehrsprognose) vorliegt.

Für weitere Informationen und Gespräche stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen
- Pressemitteilung HEP
- Stellungnahme Dr. Holl
- Stellungnahme Dr. Menke

DOLDE MAYEN & PARTNER

Büro Bonn
Rheinauen Carré
Mildred-Scheel-Straße 1
D-53175 Bonn
Fon (0228) 323 002-0
Fax (0228) 323 002-99

Prof. Dr. Thomas Mayen
Dr. Frank Hölscher
Dr. Markus Deutsch
Dr. Barbara Stamm
Dr. Christian Stelter
Dr. Julia Gerhardus

Büro Stuttgart
GENO Haus
Heilbronner Straße 41
D-70191 Stuttgart
Fon (0711) 601 701-0
Fax (0711) 601 701-99

Prof. Dr. Klaus-Peter Dolde
Dr. Rainard Menke
Dr. Andrea Vetter
Dr. Winfried Porsch
Dr. Tina Bergmann
Dr. Bernd Schieferdecker
Dr. Moritz Lange

Kontaktdaten:
(0711) 601 701-20
menke@doldemayen.de

Unser Zeichen:
16/00726 Me/ Me/

Datum:
7. März 2019

/ Stadt Halle – Globus Einkaufszentrum

Sehr geehrter Herr

Sie baten um eine kurze Zusammenfassung, welche Gründe gegen die rechtliche Zulässigkeit der geplanten Globus Ansiedlung am Standort Dieselstraße sprechen und warum nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche wie die Innenstadt und Stadtteilzentren einen Schutzstatus haben, sondern auch der HEP.

Dazu ist aus meiner Sicht zu bemerken:

1. In den Stellungnahmen der Stadt wird darauf verwiesen, dass die vom Gutachter BBE im Auftrag von Globus prognostizierten Umsatzverluste zu Lasten des HEP und zu Gunsten des neuen Globus Einkaufszentrums rechtlich unproblematisch

seien, da der HEP außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nicht schutzwürdig sei. Dies trifft in dieser Form nicht zu.

Der HEP wurde im Mai 1995 mit einer Gesamtverkaufsfläche von 28.400 m² Verkaufsfläche, davon 26.500 m² für zentrenrelevante Sortimente baurechtlich genehmigt. Gegenstand der Baugenehmigung ist ein SB Warenhaus im EG und im 1. OG mit einer Verkaufsfläche von ca. 8.000 m².

Diese Baugenehmigung vermittelt dauerhaft Bestandschutz für diese Nutzung im HEP. Aufgrund des Bestandsschutzes darf diese Nutzung unabhängig vom geltenden Planungsrecht ausgeübt werden. Diese Position ist eigentumsrechtlich durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt.

2. Das geplante Sondergebiet für das Globus-SB Warenhaus am Standort Dieselstraße verstößt gegen höherrangiges Recht. Der Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan sind deshalb nicht genehmigungsfähig.

   a) Die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächiges SB Warenhaus verstößt gegen das landesplanerische Integrationsgebot aus Z 48 LEP Sachsen-Anhalt 2010. Danach sind Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe städtebaulich zu integrieren.

      In der Begründung dieses Zieles der Raumordnung im LEP Sachsen-Anhalt 2010 heißt es, die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährde in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren. Raumordnerisches Ziel sei es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten, für die das Land in den letzten Jahren beträchtliche Finanzmittel im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzt habe. Dies erfordere eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte.

Die Begründung zeigt, dass unter integrierten Standorten im Sinne von Ziel Z 48 Standorte in zentralen Versorgungsbereichen zu verstehen sind. Gerade ihre Anziehungskraft soll gestärkt werden. Einzelhandelsgroßbetriebe am Rand von Gemeinden sollen dagegen vermieden werden, weil sie die Entwicklung der Innenstadtbereiche gefährden. Städtebaulich integriert im Sinne der Ziele Z 48 und 49 LEP Sachsen-Anhalt 2010 sind deshalb nur Standorte in zentralen Versorgungsbereichen.

Diesen Anforderungen entspricht der Standort Dieselstraße nicht. Es handeltsich um einen typischen Standorten am Siedlungsrand „auf der grünen Wiese", die für die Neuansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten heute nicht mehr zulässig sind. Bestätigt wird dies durch das von der Stadt Halle eingeholte Gutachten des Büros Dr. Donato Acocella. Dort werden die typischen Merkmale städtebaulich integrierter Lagen hervorgehoben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort diesen Kriterien nicht entspricht. Es soll sich um einen „teilintegrierten" Standort handeln, der aufgrund seiner Nachbarschaftsnutzungen und der nicht gegebenen unmittelbaren Zuordnung zu einem Wohnbereich nicht eindeutig die Kriterien eines integrierten Standorts erfüllt. Dementsprechend wird festgestellt, dass auch das Integrationsgebot „tendenziell" nicht eingehalten ist.

Die Formulierung im Gutachten Dr. Acocella zu einem „teilintegrierten" Standort ist offenbar der Zielsetzung der Stadt Halle als Auftraggeber geschuldet. Ihr kann gleichwohl nichts Anderes entnommen werden, als dass der Standort Dieselstraße kein integrierter Standort im Sinne von Ziel Z 48 LEP Sachsen-Anhalt 2010 ist.

b) Außerdem verstößt die Planung gegen das Beeinträchtigungsverbot aus Ziel Z 52 LEP Sachsen-Anhalt 2010.

Danach darf die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen, keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die

zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen Außerdem darf nach Ziel 48 eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet werden.

Um die Übereinstimmung der Planung für den Standort Dieselstraße mit diesem Ziel zu belegen bzw. zu konstruieren, hat die Stadt Halle mit Ihrem Gutachter BBE unterstellt, dass im HEP zukünftig nur € 10 Mio. im Sortiment Food/Non Food I auf einer Verkaufsfläche von 2.500 m² bis 3.000 m² gebunden werden kann und Globus den am Standort HEP erzielten Umsatz nahezu vollständig mit ca. € 30 Mio. an den Standort Dieselstraße mitnehmen kann.

Mit dem aktuellen Abschluss des Mietvertrages zwischen HEP und Kaufland über eine Verkaufsfläche von t 5.000 m² wird eindrucksvoll belegt, dass diese Unterstellung nicht den Anforderungen an eine rechtlich und methodisch ordnungsgemäße Prognose entspricht. Maßstab der Prognose ist der realitätsnahe worst-case. D.h. in der gutachterlichen Umsatzprognose muss zumindest die durchschnittliche Flächenproduktivität von Kaufland-Verbrauchermärkten zugrunde gelegt werden. Sie liegt bei € 4.930/m². Geht man realistischerweise für das Sortiment Food/Non-Food I von 4.000 m² aus, ergibt sich für den Standort HEP künftig ein in diesem Sortiment gebundener Umsatz von € 19,72 Mio. Dies ist nahezu das Doppelte dessen, was die Stadt Halle mit dem Gutachter BBE in die Prüfung eingestellt hat.

Schon die Berechnungen der BBE, für die der Plausibilitätsgutachter Dr. Acocella eine Beaufschlagung angeregt hatte, haben zu einer Umverteilungsquote gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt von etwas mehr als 10 % geführt. Die Schwelle für einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot wurde damit „angerissen. Wird der realitätsnahe worst-case zugrunde gelegt, ergibt sich nach einer überschlägigen Berechnung der GMA gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt

eine Umverteilungsquote von 16,7 % und gegenüber dem Nahversorgungszentrum Vogelweide von 11,5%. Daraus folgt ein klarer Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot.

3. Die Stadt Halle strebt den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Stadtrat am 27.03.2019 nach einer Vorberatung durch den Ausschuss für Planungsangelegenheiten am 12.03.2019 an. Dafür wurde eine sehr umfangreiche Verwaltungsvorlage ausgearbeitet. Ob den Stadträten angesichts der Bedeutung des Verfahrens und der umfangreichen Unterlagen ausreichend Zeit zur Vorbereitung zur Verfügung steht, darf bezweifelt werden.

   In der vorliegenden Fassung ist die Änderung des Flächennutzungsplans nicht genehmigungsfähig. Sollte der Bebauungsplan gleichwohl in Kraft gesetzt werden, kann er einer Prüfung in einem Normkontrollverfahren durch das OVG für das Land Sachsen-Anhalt nicht standhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Menke

Presseinformation zur PK am 8. März 2019

DER NEUE HALLESCHE EINKAUFSPARK HEP 2.0

Kaufland mit hochattraktivem Lebensmittelangebot

Der neue SB-Warenhausbetreiber im Halleschen Einkaufspark steht fest:
Am 06./07. März 2019 haben die Eigentümer des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums und Kaufland einen langfristigen Mietvertrag unterzeichnet. Frank Röhlings, Geschäftsführer der Centermanagementgesellschaft CMde, ist sehr zufrieden, Kaufland für den HEP gewonnen zu haben. Röhlings: „Kaufland ist unser Wunschkandidat immerhin ist das Unternehmen ‚Bester Händler 2018' in der Kategorie ‚Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser'", (lt. Verbraucherbefragung des Forschungsinstituts ServiceValue im Auftrag von Handelsblatt). Im HEP wird es damit – wie angekündigt – auch weiterhin ein großflächiges und hochattraktives Lebensmittelangebot geben.

Im Herbst 2020 wird Kaufland im Erdgeschoss ein SB-Warenhaus der neuesten Generation mit 5.000 Quadratmeter Verkaufsfläche eröffnen. Zuvor werden die Flächen komplett erneuert. Der Bauantrag wird im Frühjahr 2019 eingereicht. Der Umbau beginnt Anfang 2020. Die Investitionen in Fußböden, Decken, Haustechnik und Ladenbau betragen rund 10 Mio. Euro. Kaufland wird im HEP ca. 100 neue Arbeitsplätze schaffen.

Ansiedlung eines großflächigen Einrichtungs- und Möbelhauses

Der HEP 2.0 soll aber auch Standort für ein zukunftweisendes Einrichtungs- und Möbelhaus mit einer Fläche von bis zu 30.000 Quadratmetern werden. Gespräche mit potenziellen Betreibern werden vom Centermanagement bereits geführt.
Die Stadtverwaltung wurde schon im Sommer 2018 über diese Absicht informiert. Im Fortschreibungsentwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist der Sonderstandort „HEP/Leipziger Chaussee" als Potenzialstandort für Möbel- und Baumarktangebote ausgewiesen. Eine sinnvolle Angebotsverteilung (Möbelangebote im HEP und ein Baumarkt auf den noch unbebauten Nachbargrundstücken) ist aus städtebaulichen und anderen Gründen erstrebenswert.

Für die Umsetzung dieses Vorhabens sind Anpassungen im für den HEP relevanten B-Plan Nr. 24 erforderlich. Ein Verfahren zur Änderung und Heilung des rechtsunwirksamen B-Plans Nr. 24 wird bereits seit 2015 betrieben.

Hallescher Einkaufspark, Leipziger Chaussee 147, 06112 Halle (Saale)
Tel. 0345 582 96 70
hep@centermanager.de

Bei diesem Verfahren geht es darum, die festgesetzte Verkaufsflächengröße den Verkaufsflächen anzupassen, die seit Eröffnung des HEP Mitte der 1990er Jahre baurechtlich genehmigt sind und Bestandsschutz genießen. Die Planungsgrundlagen für das Einrichtungs- und Möbelhaus könnten in das laufende Verfahren integriert werden. Der Stadtrat hatte bereits am 24. Juni 2015 die Aufstellung des geänderten B-Plans bejaht und die Planungsziele gebilligt. Ebenso hatte der Stadtrat am 25. Januar 2017 beschlossen, dass der Hallesche Einkaufspark bei der Sicherung des Standorts und der Nachvermietung zu unterstützen ist. Insoweit setzt Röhlings darauf, „dass das Verfahren, welches zwischenzeitlich im Kontext zum Globus-Vorhaben durch den Planungsausschuss ausgebremst wurde, nun bald wieder in Bewegung kommt und wir die zugesagte Unterstützung durch die Stadtverwaltung und Stadträte bei der Ansiedlung des Möbelhauses erfahren."

Mehr Dienstleistungen und Aufenthaltsqualität

Komplettiert wird das zukünftige Angebot im neuen Halleschen Einkaufspark durch die vielseitigen Dienstleistungsangebote in den Obergeschossen (Arztpraxen, Büros, etc.), die konsequent ausgebaut werden. Die begleitende Modernisierung der Ladenstraße und Tiefgarage wird den Kunden und Besuchern zudem eine sehr attraktive Aufenthaltsqualität bieten.

Umfangreiches Engagement in Halle (Saale)

Die Investitionskosten der gestarteten Neustrukturierung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums sind insgesamt mit ca. 35 Millionen Euro veranschlagt. Die Gesamtinvestitionen für den Halleschen Einkaufspark belaufen sich – mit den anfänglichen und zwischenzeitlichen Investitionen – dann auf rund 140 Millionen Euro. Weitere Engagements der am HEP beteiligten Investoren sind in Halle (Saale) u.a. das Dorint-Hotel Charlottenhof in der Dorotheenstraße und das Justizzentrum an der Thüringer Straße. Allein in diesen drei bedeutsamen Objekten sind über 1.000 qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen worden.

Anmerkungen zur Planung von Globus

Der von Globus zur Begründung seiner Planung beauftragte Gutachter (BBE) konstatierte in seinem Gutachten, dass der Hallesche Einkaufspark mit seinen Mietern und deren Mitarbeitern nicht schutzwürdig sei.

Die Eigentümer des HEP sehen sich allerdings in der Verantwortung gegenüber den rund 65 Mietern im Halleschen Einkaufspark und deren insgesamt 600 Mitarbeitern; auch deren Arbeitsplätze dürfen nicht gefährdet werden. Deshalb werden die Eigentümer gegen das Vorhaben von Globus in der Dieselstraße mit allen Mitteln angehen.

Mit dem Abschluss des Mietvertrages mit Kaufland ist dem Gutachten der BBE die Grundlage für die genehmigungsrelevanten Umsatz-Umverteilungsquoten entzogen. Globus wird nicht den wesentlichen Teil seines Umsatzes vom Halleschen Einkaufspark quasi „im Einkaufswagen" in die Dieselstraße mitnehmen, so wie es die Berechnungen der BBE vorsahen. Da Kaufland im HEP mindestens 20 Mio. Euro Umsatz generieren wird, muss Globus seinen Umsatz daher in erster Linie aus der Innenstadt und anderen zentralen Versorgungsstandorten abziehen, deren nachhaltige Existenz dadurch bedroht ist.

Diese (eigentlich nicht) neue Sachlage erfordert den Aufschub der anstehenden Beschlussfassungen im Planungsausschuss am 12.03.2019 und im Stadtrat am 27.03.2019 sowie eine grundlegende Neubewertung des Vorhabens.

Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang auch die anliegenden aktuellen Stellungnahmen von Dr. Rainard Menke (Dolde Mayen & Partner Rechtsanwälte) und Dr. Stefan Holl (GMA).

Hallescher Einkaufspark
vertreten durch die
CMde CENTERMANAGER und IMMOBILIEN GmbH
Leipziger Chaussee 147
06112 Halle (Saale)
www.hallescher-einkaufspark.de

Pressekontakt
Holger Wandrey
CMde Centermanager HEP
Tel. 0345 582 96 70
hw@centermanager.de

Frank Röhlings
CMde Geschäftsführer
Tel. 030 521 07 01 25
fr@centermanager.de

vorab per E-Mail : menke@doldemayen.de

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 (0) 71 41 / 93 60-0
Telefax: +49 (0) 71 41 / 93 60-10

E-Mail info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
SH	**+49 (0) 71 41 / 93 60 – 0**	**stefan.holl@gma.biz**	**07.03.2019**

Stellungnahme Rückwirkungen der aktuellen Entwicklungen am Standort Hallescher Einkaufspark auf das aktuell laufende Verfahren zur Globus-Ansiedlung in Halle, Dieselstraße

Sehr geehrter Herr Röhlings,

zunächst vielen Dank für die Informationen über die aktuellen Entwicklungen am Standort Hallescher Einkaufspark. Demnach haben Sie die Fa. Kaufland für die Nachvermietung der bisher durch die Fa. Globus belegten Fläche gewinnen können. Kaufland wird am Standort HEP eine Verkaufsfläche von rd. 5.000 m² belegen.

Da die Fa. Globus weiterhin an den Umzugsplänen an den Standort Dieselstraße in Halle festhält und das diesbezügliche Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan (Nr. 30) und im Parallelverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" weiter vorantreibt, baten Sie uns die zwischenzeitlich erfolgte Neuvermietung der Globus-Flächen an Kaufland in Bezug auf das laufende Globus-Verfahren einzuordnen.

1. Stand und Fortgang des Globus-Verfahrens

Der Vorhabenträger Globus hat gemeinsam mit der Stadt Halle erstmalig im September 2016 die Auswirkungen des Vorhabens durch die BBE Handelsberatung untersuchen lassen. In der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es eine Vielzahl von Einwendungen – auch unterstützt durch Fachgutachten. Die im Zusammenhang mit den Einwendungen eingegangenen Einzelhandelsgutachten werden zwar als Gutachten von Marktkonkurrenten stigmatisiert, was die Auseinandersetzung mit ihren Argumenten allerdings nicht ersetzt.

Dr. Lademann & Partner, ecostra, bulwiengesa und Stadt + Handel untersuchen die Auswirkungen des beantragten Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Die Einwender trugen hierbei kritisch vor:

- Es besteht kein Planungserfordernis für das Vorhaben
- Das Vorhaben widerspricht den Zielen der Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt, insbesondere dem Beeinträchtigungsverbot und dem Integrationsgebot.
- Das Vorhaben gefährde zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung.
- Das Vorhaben entspricht nicht dem am 30.10.2013 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), dieser Punkt wurde von der IHK wiederholt vorgetragen.
- Das Vorhaben sei nicht ausreichend verkehrlich erschlossen.

Die Stadt hat schließlich eine erste Plausibilitätsprüfung der BBE-Analyse durch das Büro Dr. Acocella in Auftrag geben, die eine Reihe von ersten Nacharbeiten der BBE ergab. In einem zweiten Bericht, der am 30.11.2017 vorgelegt wurde, hat das Büro BBE die von Dr. Acocella gegebenen Hinweise aufgenommen. Am 27.11.2018 hatte die BBE weitere ergänzende Ausführungen zur Auswirkungsanalyse gemacht, die in der Beurteilung des Büros Acocella vom Dezember 2018 ebenfalls Berücksichtigung fanden.

Im Ergebnis befindet die Stadt nunmehr, dass nach gutachterlicher Einschätzung sowohl der BBE als auch des Büros Dr. Acocella keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten seien. Im Kern – so der Tenor – konnten die Hindernisse des Beeinträchtigungsverbotes – bewältigt werden. Zudem sei die ablehnende Haltung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr als Oberste Raumordnungsbehörde zur Nichtvereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung (LEP LSA 2010), durch eine Abstimmung zwischen Stadt und Ministerium überwunden worden. Dieses hatte vorrangig auf eine Verletzung des Integrationsgebotes (neben einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes) abgehoben.

Die Stadt sieht nun auf Basis der vorliegenden Untersuchungen und Stellungnahmen die raumordnerischen und planungsrechtlichen Bedenken als gelöst an und will mit den anstehenden Beschlussfassungen im Planungsausschuss am 12.03.2019 und im Stadtrat am 27.03.2019 weitere Schritte hin zu einer Umsetzung des Vorhabens gehen.

2. Rückwirkungen der Neuvermietung der Globus-Fläche im HEP auf die Ergebnisse der BBE-Auswirkungsanalyse

Bereits im Rahmen von vorangegangenen Auslegungsschritten wurde von unterschiedlicher Seite die in der BBE verwendete Methodik der Umsatzumverteilungsberechnung und dabei insb. der Umgang mit den „freiwerdenden" Globus-Flächen am Standort HEP thematisiert. So wird die mögliche Wiederbesetzung der Altfläche von Globus mit einem leistungsfähigen, Globus vergleichbaren Mieter, von der BBE (aus nachvollziehbaren Gründen) ausgeblendet – mit fatalen Folgen für die Prognose der durch das Vorhaben ausgelösten städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche.

Zentrale Annahme der BBE ist es, dass Globus einen Großteil seines Umsatzes an den neuen Standort in der Dieselstraße „mitnimmt". Dies begründet BBE dadurch, dass nur eine Restfläche am Standort HEP weiterhin durch ein Angebot im Lebensmittelbereich bespielt werden wird. Auf Basis dieser Prämisse werden rd. 29,73 Mio. € der rd. 40,11 Mio. € Gesamtumsatzleistung im Lebensmittelbereich (inkl. Nonfood I) des neuen Globus Standortes – und damit rd. 74 % gegenüber dem Standort HEP und dem dort angenommenen „fiktiven" Lebensmittelmarkt umverteilungswirksam werden.

Diese Annahmen sind in mehrerlei Gesichtspunkten nachweislich falsch und interessensgeleitet:

- So eine Widerbelegung des HEP mit einer annähernd mit Globus vergleichbaren Verkaufsfläche erfolgt, steht das von BBE zur „Übernahme" an Globus mit 29,73 Mio. € „bereitgestellte" Umsatzvolumen im Lebensmittelbereich (inkl. Nonfood I) mit Sicherheit nicht in diesem Umfang zur Verfügung.
- Falls große Teile der Umsatzleistung „nicht frei" werden, muss die Umverteilung an anderer Stelle in Halle erfolgen, zentral betroffen sind dann die zentralen Versorgungsbereiche Südstadt und Vogelweide, sowie andere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Halle.
- Die Feststellung, dass ein anderer Wettbewerber den Standort nicht betreiben kann, beruht mehr auf Wunschdenken als auf Markt- und Standortkenntnissen. Vom Grundsatz kann im Erdgeschoss des HEP eine Fläche von bis zu 10.000 m² Mietfläche für ein SB-Warenhaus bereitgestellt werden, worauf die CMde auch mehrfach hingewiesen hatte.
- Kaufland wird nach Abschluss des Mietvertrages am 06.03.2019 nach Auszug des Mieters Globus den Standort mit ca. 5.000 m² VK weiterbetreiben. Bei Wiederbelegung einer Verkaufsfläche von 5.000 m² für Kaufland wird es nach vorsichtigen Schätzungen zu einer Umsatzleistung von 25,0 Mio. € p.a, davon ca. 20,0 Mio. € für Food und Nonfood I kommen.

Da nun die „Altumsatzleistung" des HEP nicht im wie von BBE gewünschten Umfang zur Verfügung stehen, muss es nach den Ergebnissen aller vorliegenden Gutachten zu deutlich erhöhten negativen Auswirkungen als Folge des Vorhabens kommen.

3. Notwendige Neubewertung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Neuvermietung der Globus-Flächen an Kaufland

Die Wiederbelegung der bisherigen Globus-Flächen durch die Fa. Kaufland haben wie o.a. erhebliche Auswirkungen auf die Ergebnisse der BBE-Untersuchung zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Halle.

Vor dem Hintergrund der geänderten Ausgangslage ist zwingend eine Neubewertung des Vorhabens auf Basis der geänderten Rahmenbedingungen notwendig. Da die BBE methodisch einen in sich geschlossenen Untersuchungsrahmen ausbildet und infolge der veränderten Ausgangsbedingungen sich hinsichtlich wesentlicher weiterer Eingangsdaten (Einzugsgebiet, Kaufkraft, Bestandsumsätze des Wettbewerbs etc.) keine nennenswerten Änderungen ergeben, müssen – bis auf den von der BBE angenommenen „Restumsatz" von rd. 10,0 Mio. € am Standort HEP verbleibenden Umsätze – als zusätzliche Umsatzverluste ggü. den bestehenden Einzelhandelsstrukturen umsatzumverteilungswirksam werden.

Da GMA das für die BBE-Analyse verwendete ökonometrische Modell zur Ermittlung der durch das Globus-Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht im Detail kennt, bietet es sich für eine erste überschlägige Einschätzung der infolge der Veränderung der Rahmenbedingungen zu erwartenden Umsatzverlusten an, die nun im Untersuchungsraum wirksame zusätzlichen Umsätze proportional zu den BBE-Berechnungen umzuverteilen.

Ohne den notwendigen Neuberechnungen der BBE vorgreifen zu wollen, kommt GMA hierbei anhand einer überschlägigen Modellrechnung zu folgenden Ergebnissen im Lebensmittelbereich (inkl. Nonfood I):

Tabelle 1: Modellrechnung der Umsatzumverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle auf Basis des ökonometrischen Prognosemodells der BBE

	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzumverteilung BBE (absolut) in Mio. €	Zusätzliche Umsatzumverteilung auf Basis neuer Ausgangslage in Mio. €	Umsatzumverteilung Gesamt auf Basis neuer Ausgangslage in Mio. €	Umverteilungsquote in %
zVB Südstadt (NZ)	31,03	2,63	2,55	5,18	16,7
zVB Ammendorf (NVZ)	10,27	0,44	0,43	0,87	**8,4**
zVB Vogelweide (NVZ)	4,98	0,29	0,28	0,57	11,5
zVB Silberhöhe (NVZ)	8,68	0,23	0,22	0,45	5,2
zVB Diesterwegstraße (NVZ)	4,57	0,18	0,17	0,35	**7,8**
zVB Büschdorf (NVZ)	6,21	0,09	0,08	0,17	2,7
Zone I sonstige Lage (ohne HEP)	99,49	3,93	3,82	7,75	**7,8**
zVB Altstadt (HZ)	20,82	0,13	0,13	0,26	1,2
zVB Neustadt (NZ)	32,59	0,24	0,23	0,47	1,5
zVB Reileck (NVZ)	2,39	0,02	0,02	0,03	1,4
zVB Hubertusplatz (NVZ)	6,5	0,04	0,04	0,07	1,1
zVB Heide Nord (NVZ)	7,13	0,03	0,03	0,05	0,8
Zone II sonstige Lage	242,62	1,95	1,89	3,84	1,6
überörtliches Einzugsgebiet	15,54	0,11	0,11	0,22	1,4

Quelle: GMA-Berechnungen auf Basis BBE-Prognosemodell gemäß Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, Ergänzende Ausführungen zu den beiden Plausibilitätsprüfungen Dr. Acocella und Lademann & Partner.

Anhand der Ergebnisse der oben angeführten Modellrechnung wird ersichtlich, dass bei einer überschlägigen Ermittlung der durch das Globus-Vorhaben zu erwartenden Umsatzverluste ggü. den zentralen Versorgungsbereichen sowohl im Nebenzentrum Südstadt mit einer Umverteilungsquote von rd. 16,7 % als auch im Nahversorgungszentrum Vogelweide mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 11,5 % erhebliche Rückwirkungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus werden in drei weiteren zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls kritische Umsatzumverteilungsquoten erreicht. Insgesamt werden damit in fünf von 11 zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle (rd. 45 % der Zentren im Untersuchungsraum) kritische oder erhebliche Umsatzverluste zu erwarten sein. Es ist somit anhand dieser Modellrechnung von städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Halle auszugehen. **Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht eingehalten.**

4. Fazit

Anhand der obigen Ausführungen wird deutlich, dass mit der Nachvermietung der Globus-Fläche an die Fa. Kaufland, wesentliche zentrale Eingangsgrößen und Prämissen der BBE-Untersuchung zur Bewertung des Globus-Vorhabens in der Dieselstraße nicht mehr zutreffen. Eine erste überschlägige Modellrechnung hat gezeigt, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sich an 5 von 11 untersuchten zentralen Versorgungsbereichen auf einem kritischen bis erheblichen Niveau bewegen. Das Beeinträchtigungsverbot wird damit nicht eingehalten.

Für eine abschließende Bewertung der tatsächlich zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Halle ist daher zwingend eine vollständige Neubewertung der Globus-Vorhabens an der Dieselstraße vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Gesellschaft- für Markt-
und Absatzforschung mbH

Dr. Stefan Holl
Geschäftsführer GMA

Markus Wagner
Dipl.-Geogr.

Anlage 3

Von:
Gesendet: Donnerstag, 14. Marz 2019 15:20
An:
Cc:
Betreff: Antwort: Merseburger Straße

Sehr geehrte Frau

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen.

Im B-Plan Verfahren Globus ist nur das VSC-Gutachten mit den Vorschlägen der Anpassung der Ampelanlagen aber ohne bauliche Umgestaltungen der Kreuzung Merseburger Straße/Dieselstraße/Damaschke Str. enthalten.
Die Lagepläne mit den Umbau-Planungen zur Umgestaltung und Verlängerung der Abbiegespuren aus dem Planfeststellungsverfahren sind nicht ins B-Plan verfahren eingebracht worden.
Dies sollte aus unserer Sicht dringend nachgeholt werden.

(See attached file: Anlage_4_Verkehrsgutachten.pdf)

Wir hatten im B-Plan-Verfahren diese Untersuchung des Büros VSC überprüfen lassen durch das Büro PTV.
Das Büro PTV kommt zu dem Ergebnis, dass nur mit einer baulichen Änderung des Knotenpunktes Merseburger Straße/Dieselstraße/Damaschke Str. und Verlängerung der Abbiegespuren ein Verkehrschaos vermieden werden kann.
Eine reine Anpassung der Ampeln wie es VSC vorschlägt reicht nicht aus.
(See attached file: 20180502_PTV_Bericht_VTU_Globus-Markt_Halle_2018_04_24_Anlage2.pdf)

Diese Eingaben sind im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt worden.
In der Tabelle ist nur ein formales "Zur Kenntnis genommen" vermerkt.
Schlimmer noch, auf Seite 160 der Tabelle sind die drigend erforderlichen Umbaumaßnahmen des Gutachtens PTV umgedeutet worden als eine reine Zustimmung des Gutachtens PTV zu den Aussagen des Gutachtens VSC.

Dieser Vorgang verwundert sehr, da in anderen Städten das Thema Verkehr nicht so auf die leichte Schulter genommen wird.

(See attached file: Abwaegung zum Verkehrsthemen, Gutachten PTV Dresden.pdf)

Da alle sonstigen im B-Plan Verfahren eingebrachten Gutachten (zb. Verträglichkeitsgutachten) im Rahmen der Abwägung veröffentlicht wurden und auch mit Gegen-Stellungnahmen beantwortet wurden, sind wir etwas verwundert, warum das Plausibilitäts-Verkehrsgutachten von PTV nicht veröffentlicht wurde. Es gibt auch keine Stellungnahme von VSC zum Gutachten von PTV und auch von Ihnen als zuständiger Verkehrsbehörde gibt es hierzu keine Stellungnahme oder Bewertung im Rahmen der Abwägung.

Wir hoffen, dass Sie als zuständige Verkehrsbehörde dieses Gutachten zumindest zur Prüfung zugesandt bekommen haben.

Falls nicht möchten zumindest wir dafür sorgen, dass Sie alle Informationen bekommen.

Anbei senden wir Ihnen ein weiteres Gutachten unsers Schwester-Unternehmens vom Büro Hoffmann/Leichter,
dass zur Feststellung einer Überstauung der Kreuzung Merseburger Straße/Dieselstraße/Damaschke Str kommt, selbst wenn es zu baulichen Anpassungen kommt.

(See attached file: 20190313 Verkehrsuntersuchung LIDL Merseburger Str klein.pdf)

Zudem möchten wir Ihnen eine Video-Aufnahme vom letzten Freitag ca. 14 Uhr am Globus-Areal zusenden, welche bereits jetzt im Bestand eine erhebliche Belastung der Dieselstraße - von der Europachaussee aus kommend- dokumentiert mit entsprechend negativen Folgen für den Knotenpunkt Merseburger Straße/Dieselstraße/Damaschke Str.

Wir möchten Sie bitten diese Gutachten nochmal kritisch zu prüfen, um ein Verkehrs-Chaos für den Knotenpunkt Merseburger Straße/Dieselstraße/Damaschke Str. zu vermeiden.

Gern können Sie diese Mail an Herrn vom Fachbereich Planen weiterleiten oder Sie geben mir seine Mailadresse.

Danke für Ihre Mühen.

Gruß aus

Mit freundlichen Grüßen

Hinweise zum Datenschutz für Geschäftspartner finden Sie hier.



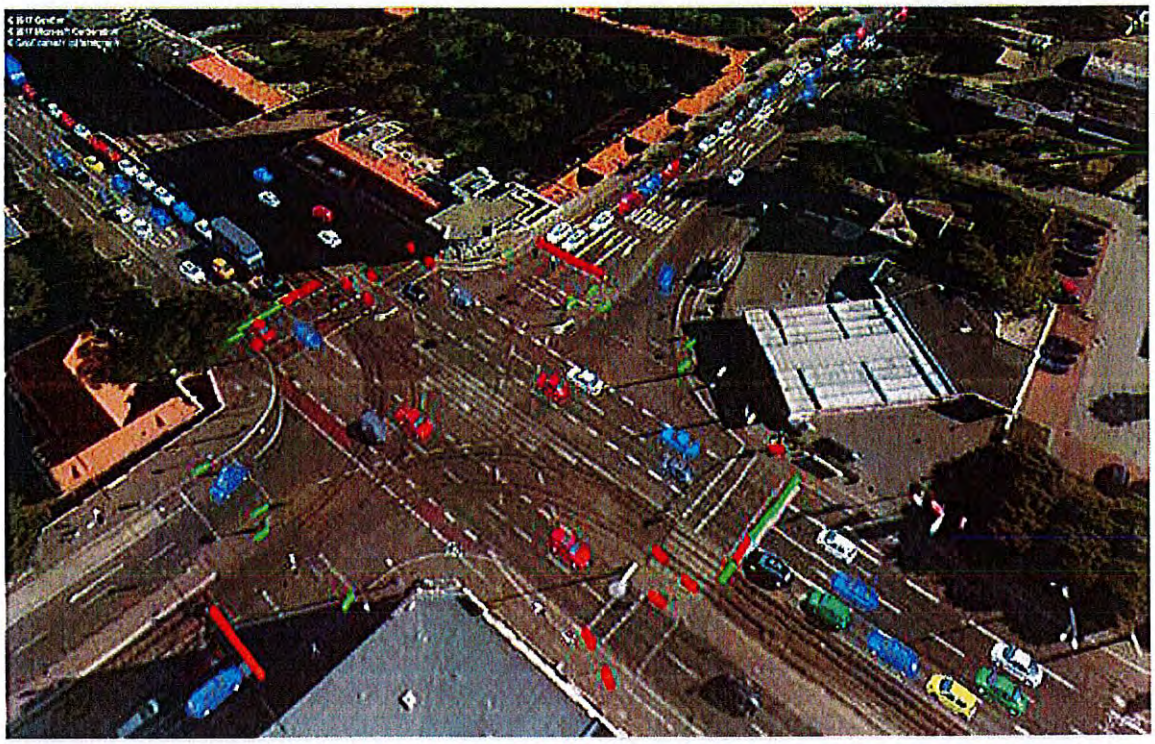
---14.03.2019 13:26:04---Sehr geehrter Herr
nach unserem Telefonat hab ich recherchiert, wo die Planfeststellun

HOFFMANN
LEICHTER
Ingenieurgesellschaft

Verkehrsplanung | Straßenentwurf | Straßenverkehrstechnik | Immissionsschutz | Projektsteuerung

Verkehrsuntersuchung

zur Erschließung des LIDL-Markts in der Merseburger Straße in Haale (Saale)



Leipzig | 13. März 2019

Bericht\01 Text\2019-03-13_2795

IMPRESSUM

Titel.....**Verkehrsuntersuchung**
zur Erschließung des LIDL-Markts in der Merseburger Straße in Haale (Saale)

Auftraggeber.....

Bearbeitung.....**HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH**
Leibnizstraße 6
04105 Leipzig

www.hoffmann-leichter.de

Projektteam..... Christian Hecht (Projektmanager)
Alexander Trube

Ort, Datum.....Leipzig | 13. März 2019

QUALITÄTSSTANDARD
PLANER AM BAU
Qualitätsmanagement für Architektur- und Ingenieurbüros

zertifiziert durch
TÜV Rheinland
Certipedia-ID 0000041410
www.certipedia.com

L:\Projekte\2795
Vorlage V01.1

INHALTSVERZEICHNIS

1 Aufgabenstellung 1

2 Grundlagen der Verkehrssimulation 3

3 Simulationsmodell VISSIM 4

4 Ausgangssituation 6

5 Ergebnisse der Verkehrssimulation 11

5.1 Kenngrößen für die Bewertung 11

5.2 Bestandssituation 12

5.2.1 Auswertung der Reisezeit 12

5.2.2 Auswertung der durchschnittlichen Rückstaulänge 17

5.2.3 Auswertung der Verlustzeit und der Standzeit 20

5.3 Prognosehorizont 2030 22

5.3.1 Auswertung der Reisezeit 22

5.3.2 Auswertung der durchschnittlichen Rückstaulänge 26

5.3.3 Auswertung der Verlustzeit und der Standzeit 29

6 Auswirkungen auf die Erschließungssituation des LIDL-Markts 31

6.1 Bestandssituation 31

6.2 Prognosehorizont 2030 34

7 Fazit 36

Anlagen 38

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1-1 Untersuchungsgebiet 1
Abbildung 1-2 Nördliche Ein- und Ausfahrt des LIDL-Markts im Aufstellbereich der Zufahrt Dieselstraße 2
Abbildung 4-1 Nördliche Ein- und Ausfahrt des LIDL-Markts im Aufstellbereich der Zufahrt Dieselstraße 6
Abbildung 4-2 Südliche Ein- und Ausfahrt des LIDL-Markts im Aufstellbereich der Zufahrt Merseburger Straße 7
Abbildung 4-3 Erschließung aus Richtung Norden über die südliche Einfahrt des LIDL-Markts in der Merseburger Straße 8
Abbildung 4-4 Erschließungssituation | Zielverkehr 9
Abbildung 4-5 Erschließungssituation | Quellverkehr 10
Abbildung 5-1 Reisezeit aus Richtung Osten über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Bestand 12
Abbildung 5-2 Reisezeit aus Richtung Norden über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Bestand 13
Abbildung 5-3 Reisezeit aus Richtung Westen über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Bestand 15
Abbildung 5-4 Reisezeit aus Richtung Süden über die südliche Einfahrt des LIDL-Markts | Bestand 16
Abbildung 5-5 Durchschnittliche Rückstaulänge | Knotenpunktzufahrt Dieselstraße | Bestand 17
Abbildung 5-6 Ganglinie Rückstaulänge | Knotenpunktzufahrt Dieselstraße im Analyse-Nullfall 18
Abbildung 5-7 Ganglinie Rückstaulänge | Knotenpunktzufahrt Dieselstraße im Analyse-Planfall 18
Abbildung 5-8 Durchschnittliche Rückstaulänge | nördliche Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße | Bestand 19
Abbildung 5-9 Verlustzeit | nördliche Ein- und Ausfahrt LIDL-Markt | Bestand 20
Abbildung 5-10 Standzeit | nördliche Ein- und Ausfahrt LIDL-Markt | Bestand 21
Abbildung 5-11 Reisezeit aus Richtung Osten über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Verkehrsprognose 2030 22
Abbildung 5-12 Reisezeit aus Richtung Norden über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Verkehrsprognose 2030 23
Abbildung 5-13 Reisezeit aus Richtung Westen über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Verkehrsprognose 2030 24
Abbildung 5-14 Reisezeit aus Richtung Süden über die südliche Einfahrt des LIDL-Markts | Verkehrsprognose 2030 25
Abbildung 5-15 Durchschnittliche Rückstaulänge | Knotenpunktzufahrt Dieselstraße | Verkehrsprognose 2030 26
Abbildung 5-16 Ganglinie Rückstaulänge | Knotenpunktzufahrt Dieselstraße im Prognose-Nullfall 27
Abbildung 5-17 Durchschnittliche Rückstaulänge | nördliche Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße | Verkehrsprognose 2030 28
Abbildung 5-18 Verlustzeit | nördliche Ein- und Ausfahrt LIDL-Markt | Verkehrsprognose 2030 29
Abbildung 5-19 Standzeit | nördliche Ein- und Ausfahrt LIDL-Markt | Verkehrsprognose 2030 30
Abbildung 6-1 Erschließung des LIDL-Markts im Analyse-Nullfall 31
Abbildung 6-2 Erschließung des LIDL-Markts im Analyse-Planfall 32
Abbildung 6-3 Erschließung des LIDL-Markts im Analyse-Planfall mit Optimierung 32
Abbildung 6-4 Erschließung des LIDL-Markts im Analyse Planfall und Analyse-Planfall mit Optimierung | Alternativziel für Kunden 33
Abbildung 6-5 Erschließung des LIDL-Markts im Prognose-Nullfall 34
Abbildung 6-6 Erschließung des LIDL-Markts im Prognose-Planfall 35
Abbildung 6-7 Erschließung des LIDL-Markts im Prognose-Planfall mit Optimierung 35

1 Aufgabenstellung

In der kreisfreien Großstadt Halle (Saale) ist mit dem Bebauungsplan Nr. 177 die Errichtung eines GLOBUS-Markts geplant. Durch das hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Dieselstraße befürchtet die aus diesem Grund eine Beeinträchtigung der Erschließung ihres LIDL-Markts am Standort Merseburger Straße / Dieselstraße.

Der bereits vorhandene LIDL-Markt wird durch je eine Ein- und Ausfahrt an der Merseburger Straße (im Südwesten) bzw. an der Dieselstraße (im Norden) an das umliegende Straßennetz angeschlossen (Abbildung 1-1).

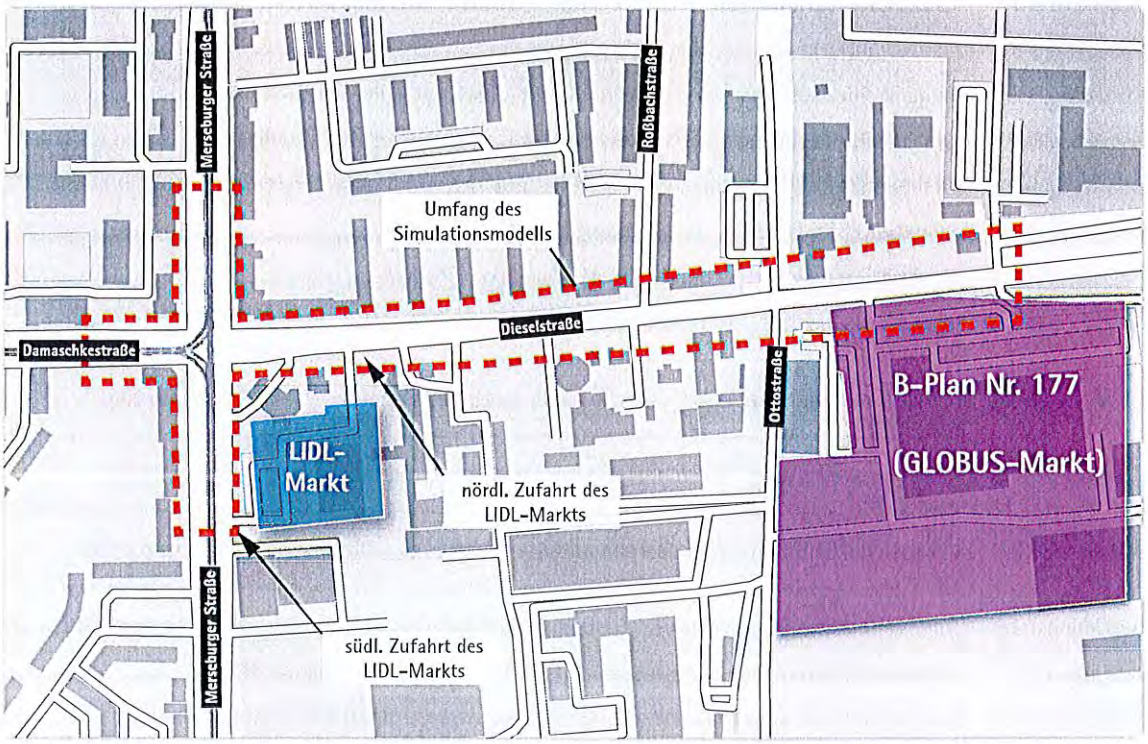


Abbildung 1-1 Untersuchungsgebiet

Der unmittelbar benachbarte Knotenpunkt Merseburger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße wird mit einer Lichtsignalanlage (LSA) geregelt. Die nördliche Ein- und Ausfahrt des LIDL-Markts befindet sich innerhalb des Aufstellbereichs der Zufahrt Dieselstraße. Da durch die geplante Entstehung des GLOBUS-Markts sich das Verkehrsaufkommen in der Dieselstraße in Richtung Westen erhöht, ist daher eine Überstauung der nördlichen Ein- und Ausfahrt des LIDL-Markts während der Spitzenstunden nicht auszuschließen (siehe Abbildung 1-2).



Abbildung 1-2 Nördliche Ein- und Ausfahrt des LIDL-Markts im Aufstellbereich der Zufahrt Dieselstraße

Es soll eine verkehrsplanerische Bewertung der Erschließung des LIDL-Markts erstellt werden, um den Bedenken der fachlich zu überprüfen. Hierfür soll für die verschiedenen Belastungsfälle jeweils eine mikroskopische Verkehrssimulation erstellt werden, um belastbare Aussagen zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Plangebiets und die damit verbundenen Auswirkung auf den Verkehrsablauf treffen zu können. Folgende Szenarien werden untersucht:

- Analyse-Nullfall (Bestandsverkehr; dient der Kalibrierung des Simulationsmodells)
- Analyse-Planfall (Bestandsverkehr zzgl. des zusätzlichen Verkehrs des GLOBUS-Markts)
- Analyse-Planfall mit Optimierung der LSA Merseburger Straße / Dieselstraße
- Prognose-Nullfall (Prognoseverkehrsaufkommen 2030 ohne GLOBUS-Markt)
- Prognose-Planfall (Prognoseverkehrsaufkommen zzgl. des zusätzlichen Verkehrs des GLOBUS-Markts)
- Prognose-Planfall mit Optimierung der LSA Merseburger Straße / Dieselstraße

Betrachtet wird dabei jeweils die nachmittägliche Spitzenstunde.

2 Grundlagen der Verkehrssimulation

Für die Globus-Planung liegen bereits zwei Verkehrsuntersuchungen der Büros VSC Halle und PTV vor. In beiden Gutachten wurden die LSA-Leistungsfähigkeiten gemäß dem statischen Verfahren des HBS[1] untersucht. Da bei einer Bewertung gemäß HBS von einem zufälligen Ankunftsstrom der Fahrzeuge ausgegangen wird, werden dynamische Effekte, wie zum Beispiel die Pulkbildung bzw. der Einfluss vorgelagerter Lichtsignalanlagen, nicht berücksichtigt. Aufbauend auf der Datengrundlage des Gutachtens der PTV[2] wird daher die mikroskopische Verkehrssimulation versorgt. Hinsichtlich der zu versorgenden Signalprogramme werden ebenfalls die Daten des PTV-Gutachtens verwendet. Die verwendeten Eingangsdaten sind in Anlage 3 bis Anlage 10 dokumentiert.

1 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV | Hrsg.): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Ausgabe 2015, FGSV-Verlag, Köln 2015

2 PTV Transport Consult GmbH: Ansiedlung eines Globus-Markts in Halle; Dresden; 24. April 2018

3 Simulationsmodell VISSIM

VISSIM[3] ist ein mikroskopisches, zeitschrittorientiertes und verhaltensbasiertes Simulationsmodell zur Nachbildung von Stadt- und Außerortsverkehr. Neben dem Individualverkehr kann auch straßengebundener öffentlicher Personennahverkehr modelliert werden. Dargestellt werden im Simulationsmodell MIV, Schwerverkehr, Linienbus- und Straßenbahnbetrieb (mit entsprechenden Taktzeiten des ÖPNVs), Radfahrer und Fußgänger.

Das Simulationsmodell VISSIM berücksichtigt folgende Randbedingungen:

- Schaltprogramme der Lichtsignalanlagen,
- zulässige Geschwindigkeiten,
- Fahrstreifenanzahl und Spuraufteilung an den jeweiligen Knotenpunkten und Strecken,
- sämtliche Vorfahrtsregelungen,
- bedingt bevorrechtigte Fußgänger und Radfahrer an Knotenpunkten,
- Grenz- und Folgezeitlücken beim Durchsetzen bevorrechtigter Ströme von Abbiegern,
- Zeit- und Weglücken zum Vorderfahrzeug und
- Spurwechselvorgänge.

Die Methodik der Simulation mit dem Modell VISSIM stellt sich wie folgt dar:

- Die kleinste Einheit ist das einzelne Fahrzeug; jedes bewegt sich unabhängig im Netz und reagiert realitätsgetreu auf die anderen Fahrzeuge vor ihm und um es herum; aus diesem Grund entstehen bei jedem Simulationsdurchgang mit fortschreitender Simulationszeit sich ständig ändernde Verkehrssituationen.
- Entsprechend der vorgegebenen Verkehrsströme erhalten die Fahrzeuge ihre Routenentscheidung, nach der sie an den Knotenpunkten abbiegen oder weiter geradeaus fahren; zu beachten haben sie dabei nur den übrigen Verkehr und die Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten.
- Die Wahl der geeigneten Fahrspur erfolgt für jedes Fahrzeug weitestgehend frei; bei sich bietenden Lücken wechseln die Fahrzeuge die Fahrstreifen um entweder gemäß der vorgegebenen Routenentscheidung abzubiegen oder um eine weniger belastete Fahrspur zu wählen, um schneller voranzukommen. Falls eine ausreichende Lücke auf der Strecke nicht gefunden wird, wird gewartet.

3 VISSIM: Mikroskopisches Simulationsprogramm zur Modellierung von mulitmodalen Verkehrsabläufen, Version 9.0, Hrsg: PTV AG

- Neben den Lichtsignalanlagen mit den realitätsgetreuen Signalprogrammen haben die Fahrzeuge beim Abbiegen auch auf bedingt verträgliche Verkehrsströme wie querende Fußgänger und entgegenkommende Fahrzeuge zu achten und diesen Vorfahrt zu gewähren.
- Die verschieden Fahrzeugarten (Pkw, Lkw, Bus und Rad) bewegen sich entsprechend ihres Typs hinsichtlich Beschleunigung und Abbremsen unterschiedlich; auch ist im Modell berücksichtigt, dass einige Verkehrsteilnehmer zügiger und einige langsamer unterwegs sind.
- Die Fahrzeuge bewegen sich im Simulationsnetz auf maßstäblich versorgten Strecken und Knotenpunkten; diese wurden mithilfe maßstäblicher Luftbilder und Lagepläne modelliert.

Die Einspeisungen des Verkehrsaufkommens an den einzelnen Zufahrten erfolgen als gewünschte Belastung im Simulationsnetz.

Die bei der Kennwertermittlung gemessenen Werte ergeben sich ausschließlich aus dem Zusammenspiel der frei fahrenden Fahrzeuge mit den jeweiligen Randbedingungen im System. Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit basiert somit auf gemessenen Werten und nicht wie bei der Einzelknotenbetrachtung des HBS-Verfahrens auf Berechnungen mit entsprechend zu wählenden theoretischen Annahmen. In VISSIM gibt es keinen Parameter, mit dem man die Sättigungsverkehrsstärke einer Strecke explizit einstellen kann. Vielmehr basiert diese und damit auch die Grundkapazität aus einer Kombination der verschiedenen Randbedingungen, wie z. B. dem Fahrverhalten der einzelnen Fahrzeuge. Das Fahrverhalten wird durch das der Simulation zugrunde liegende Fahrzeugfolgemodell bestimmt, wobei hier das psycho-physische Wahrnehmungsmodell von Wiedemann[4] [5] verwendet wird.

Weitergehende Information zu den Leistungen des Simulationsmodells VISSIM sind auf der Internetseite des Herstellers abzurufen (www.ptv.de).

4 Universität Karlsruhe, Institut für Verkehrswesen, Rainer Wiedemann: Simulation des Straßenverkehrsflusses, Karlsruhe, 1974

5 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV | Hrsg.): Hinweise zur mikroskopischen Verkehrssimulation, FGSV-Verlag, Köln 2006

4 Ausgangssituation

Im Bestand kann der LIDL-Markt in der Merseburger Straße in Halle (Saale) aus allen vier Himmelsrichtungen gleich gut erschlossen werden. In der nördlichen Einfahrt der Dieselstraße ist das Einbiegen aus beiden Fahrtrichtungen erlaubt (siehe Abbildung 4-1), sodass die Erreichbarkeit sowohl aus nördlicher, östlicher und westlicher Richtung gegeben ist.



Abbildung 4-1 Nördliche Ein- und Ausfahrt des LIDL-Markts im Aufstellbereich der Zufahrt Dieselstraße

Die Erschließung aus Richtung Süden erfolgt über die südliche Einfahrt in der Merseburger Straße. Eine Erreichbarkeit des Markts aus Richtung Norden oder Westen über die Merseburger Straße ist hierbei nicht gegeben, da aufgrund des durchgängigen Straßenbahnkörpers die Merseburger Straße nicht gequert werden kann (siehe Abbildung 4-2).



Abbildung 4-2 Südliche Ein- und Ausfahrt des LIDL-Markts im Aufstellbereich der Zufahrt Merseburger Straße

Aus Richtung Norden kommend bietet sich die nächste Wendemöglichkeit hierbei erst am Knotenpunkt Merseburger Straße / Bunastraße (siehe Abbildung 4-3). Dies bedeutet jedoch einen Umweg von rund 1.500 m und stellt in der Realität keine Alternative zur Anreise über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts in der Dieselstraße dar.

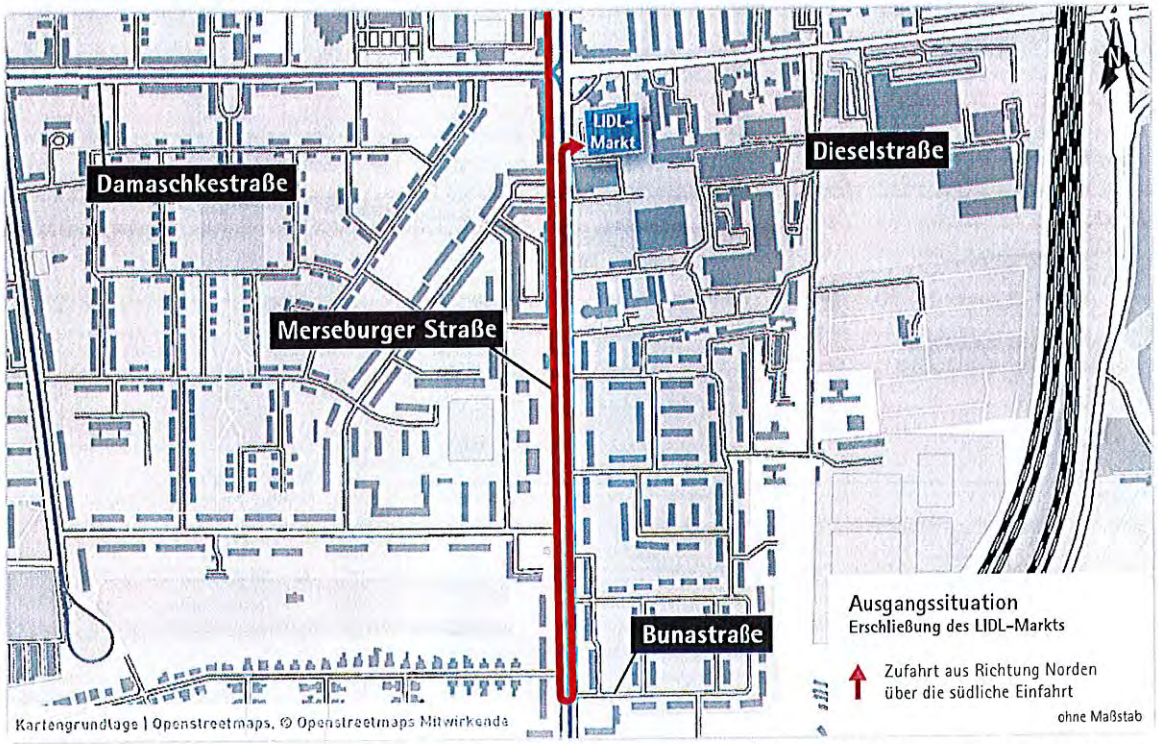


Abbildung 4-3 Erschließung aus Richtung Norden über die südliche Einfahrt des LIDL-Markts in der Merseburger Straße

Daher ist davon auszugehen, dass zielverkehrsseitig die südliche Zufahrt in der Merseburger Straße nur von Kunden genutzt wird, die aus Richtung Süden kommen. Alle anderen Kunden nutzen die nördliche Ein- und Ausfahrt an der Dieselstraße (siehe Abbildung 4-4).

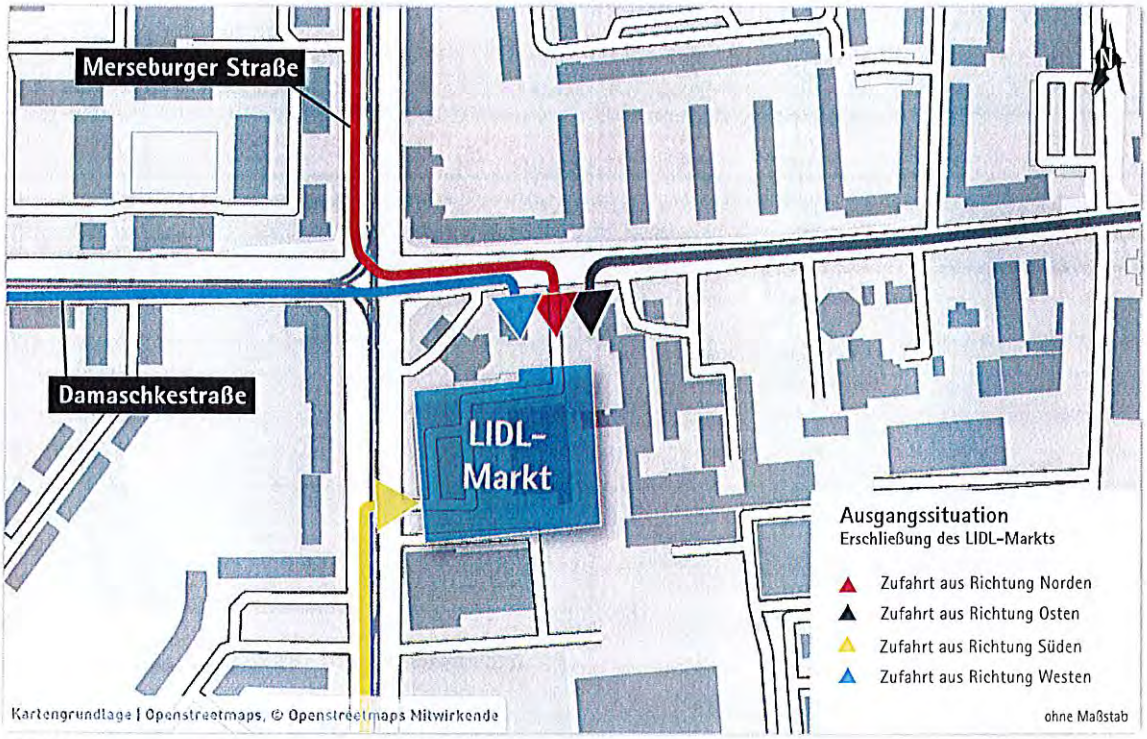


Abbildung 4-4 Erschließungssituation | Zielverkehr

Der Quellverkehr des LIDL-Markts wird ebenfalls über beide Ein- und Ausfahrten abgewickelt. Dabei ist in beiden Ein- und Ausfahrten jeweils nur das Rechtsabbiegen erlaubt, sodass sich die Fahrbeziehungen wie in Abbildung 4-5 dargestellt ergeben. Zu beachten ist, dass eine Ausfahrt in Richtung Süden nicht auf direktem Weg erfolgen kann, sondern lediglich als Wendeverkehr am Knotenpunkt Merseburger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße möglich ist.

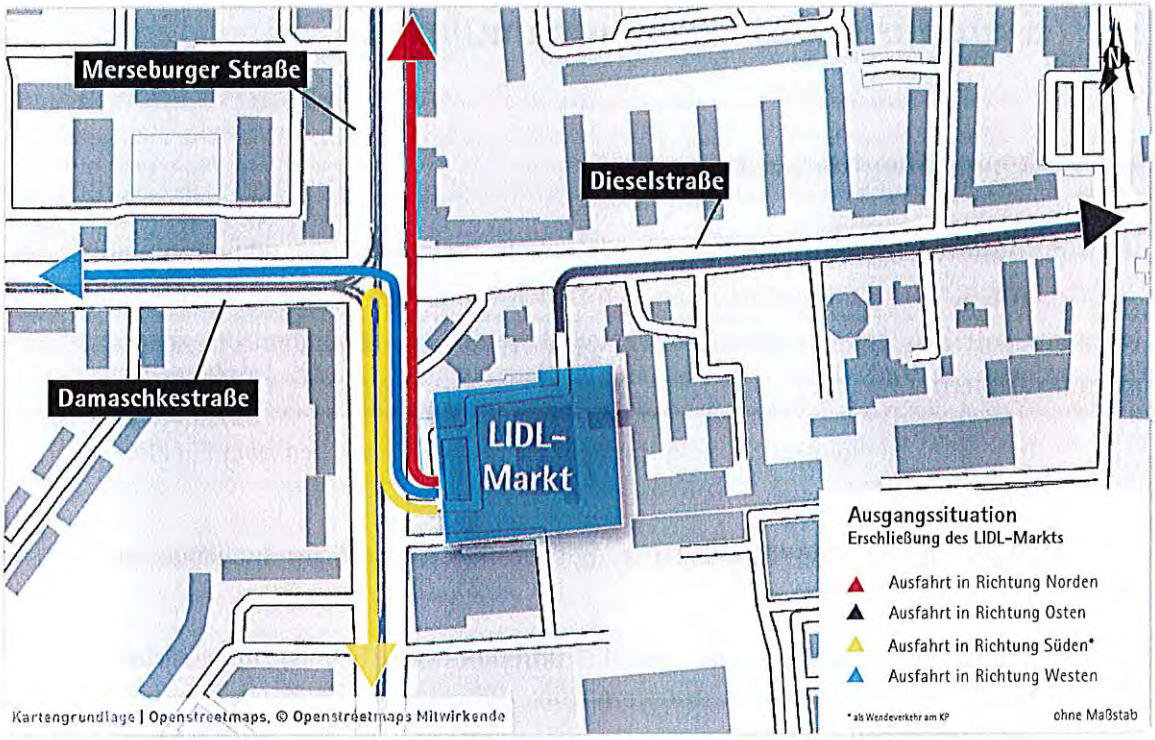


Abbildung 4-5 Erschließungssituation | Quellverkehr

Verkehrserhebung an den Ein- und Ausfahren des LIDL-Markts

Im Rahmen einer Verkehrserhebung am 07.03.2019 wurde über einen Zeitraum von 24 Stunden das Verkehrsaufkommen der Querschnitte an den beiden Ein- und Ausfahrten ermittelt. Die Ergebnisse der Verkehrszählung sind in der Anlage 1 und Anlage 2 dargestellt.

Im Erhebungszeitraum wurden insgesamt 2.282 Fahrzeugbewegungen an beiden Ein- und Ausfahren gezählt. Die Belastung der nördliche Ein- und Ausfahrt (Anlage 1) belief sich auf 1.403 Kfz. Die westliche Ein- und Ausfahrt (Anlage 2) wies mit 879 Kfz eine deutlich geringere Belastung auf, was die Annahme bestätigt, dass über die nördliche Ein- und Ausfahrt der Großteil des Kundenverkehrs abgewickelt wird. Dies trifft insbesondere für den Zielverkehr zu. So nutzen im Erhebungszeitraum 795 Kfz die nördliche Einfahrt an der Dieselstraße, um auf das Gelände des LIDL-Markts zu gelangen; über die westliche Einfahrt an der Merseburger Straße kamen während desselben Zeitraums lediglich 347 Kfz an. Dies bedeutet, dass ca. 70 % der mit dem Pkw ankommenden Kunden die nördliche Einfahrt in der Dieselstraße nutzen.

5 Ergebnisse der Verkehrssimulation

5.1 Kenngrößen für die Bewertung

Um eine möglichst genaue Bewertung der Situation zu ermöglichen und insbesondere um Schlüsse zwischen den untersuchten Szenarien ziehen zu können, müssen zunächst einheitliche Bewertungskriterien definiert werden. Nachfolgend werden die gewählten Kriterien aufgeführt und kurz erläutert:

- Reisezeit - Die Reisezeit gibt die tatsächliche Reisezeit zwischen zwei Punkten an.
- Rückstaulänge - Die Rückstaulänge gibt die durchschnittliche Staulänge im betrachteten Intervall an.
- Verlustzeit - Die Verlustzeit gibt die Differenz zwischen der ungestörten Reisezeit (ohne Fremdeinwirkung) von der tatsächlichen Reisezeit zwischen zwei Punkten an.
- Standzeit - Die Standzeit gibt die Stillstandzeit des Fahrzeugs am Knotenpunkt an.

Die Ergebnisse werden nachfolgend für die jeweiligen Kriterien in den einzelnen Szenarien dargestellt, erläutert und bewertet. Die für die Bestandssituation dargestellten Ergebnisse basieren hierbei auf der Verkehrszählung vom 28.03.2017[6]. Die für den Prognosehorizont 2030 dargestellten Ergebnisse zeigen hingegen die Ergebnisse basierend auf der Verkehrsprognose 2030[7].

Alle Kennwerte wurden, wenn nicht anders angegeben, aus den Mittelwerten von zehn Simulationsläufen ermittelt.

6 Erstellt im Rahmen des Gutachtens von PTV

7 Ebenfalls aus dem PTV Gutachten entnommen; Verkehrsprognose 2030; Stadtplanungsamt Stadt Halle/Saale

5.2 Bestandssituation

5.2.1 Auswertung der Reisezeit

Knotenpunktzufahrt Dieselstraße

Für die Reisezeitmessung auf dem Querschnitt der Dieselstraße in Richtung Westen wird die tatsächliche Reisezeit der Fahrzeuge gemessen, die die Ausfahrt des Knotenpunkt Dieselstraße / Ottostraße passiert haben und deren Ziel die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts ist. Die zurückzulegende Distanz beträgt 280 m. Dargestellt sind die Ergebnisse und Messquerschnitte in Abbildung 5-1:

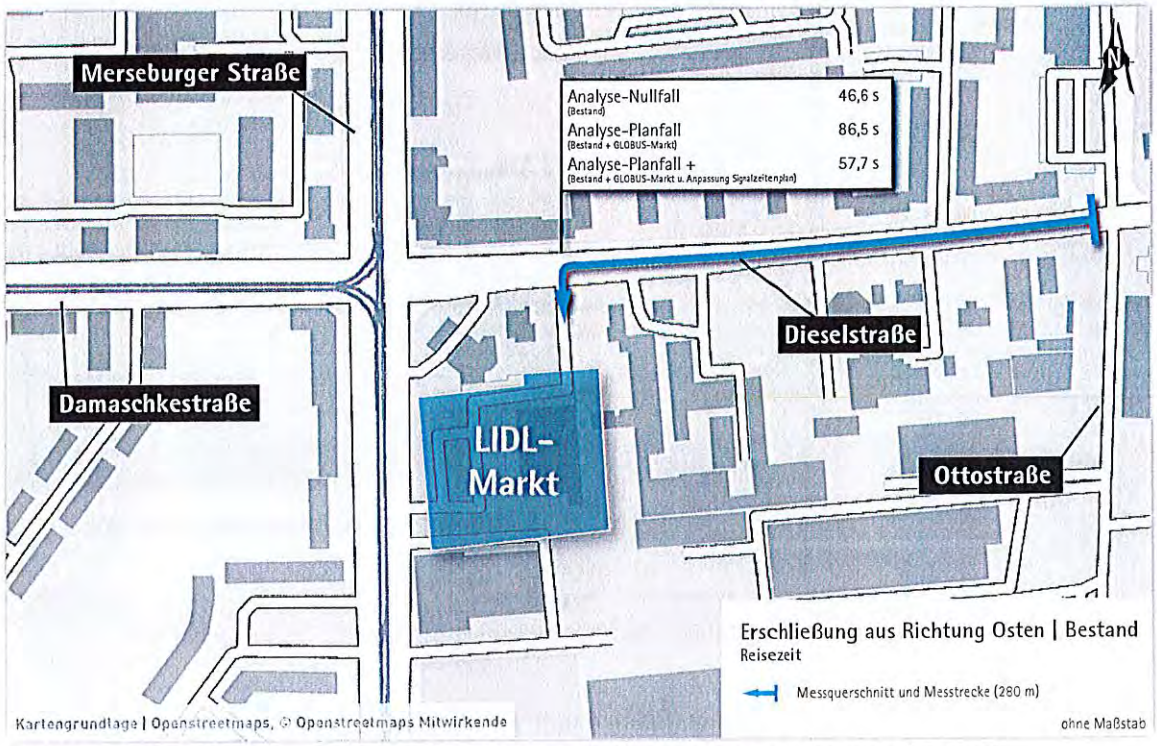


Abbildung 5-1 Reisezeit aus Richtung Osten über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Bestand

Es zeigt sich, dass die Reisezeit zwischen dem Analyse-Nullfall und dem Analyse-Planfall deutlich zunimmt. Die Zunahme von rund 40 Sekunden entspricht in etwa einer Steigerung von 46 %. Zurückführen lässt sich dies ausschließlich auf den induzierten Verkehr des GLOBUS-Markts.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Anpassungen der Signalzeitenpläne ist hingegen im Analyse-Planfall mit Optimierung lediglich von einer geringfügig erhöhten Reisezeit (11 Sekunden) auszugehen.

Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße (Nord)

Da der LIDL-Markt jedoch nicht nur aus Richtung Osten über die nördliche Ein- und Ausfahrt in der Dieselstraße erschlossen wird, sondern zusätzlich auch die einzige Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge aus Richtung Norden darstellt, wird für diese Fahrzeuge ebenfalls die Reisezeit im Vergleich zwischen den Szenarien in Abbildung 5-2 dargestellt. Hierfür wird die Reisezeit von allen Fahrzeugen der nördlichen Knotenpunktzufahrt der Merseburger Straße mit dem Ziel der nördlichen Einfahrt des LIDL-Markts gemessen. Die Distanz beträgt 500 m.

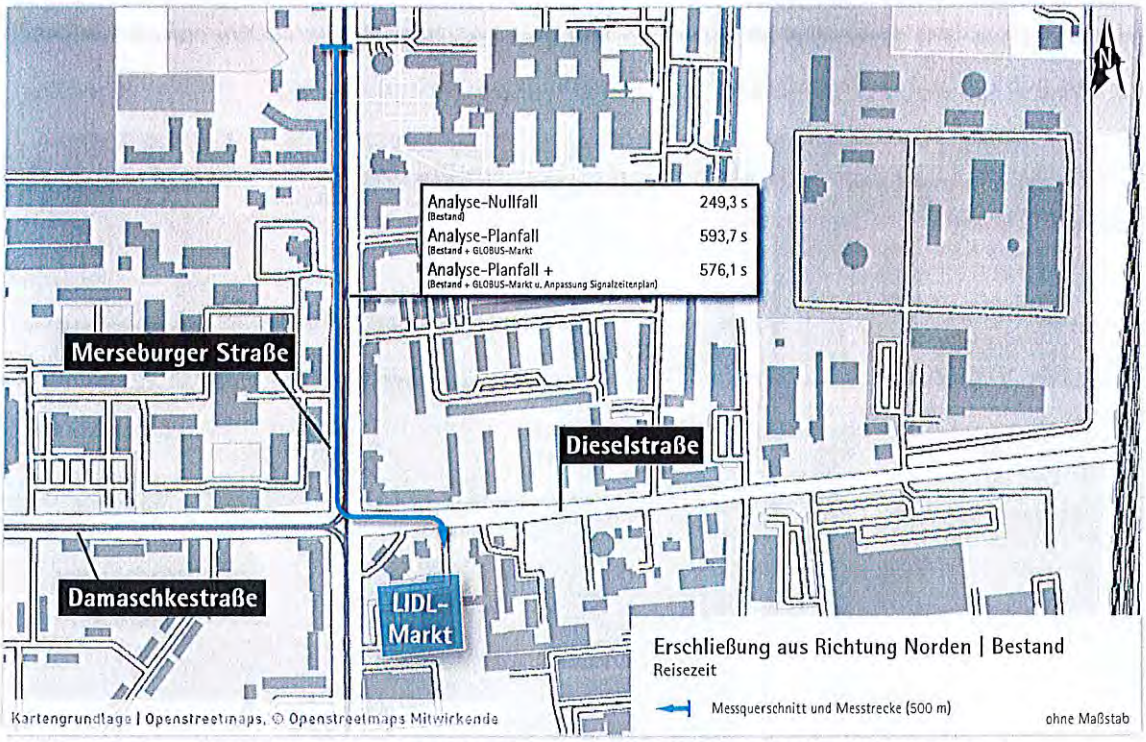


Abbildung 5-2 Reisezeit aus Richtung Norden über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Bestand

Während in der Zufahrt aus Richtung Osten durch die Anpassung der Signalzeitenpläne eine Verbesserung der Erschließung gegenüber dem Analyse-Planfall erzielt werden konnte, zeigt sich in dieser Betrachtung ein gänzlich anderes Bild auf.

Bei der Verkehrserhebung wurde eine Verkehrsbelastung von 204 Kfz/h für den linksabbiegenden Verkehrsstrom ermittelt. Zusätzlich muss jedoch der Wendeverkehr hinzu gezählt werden, da auch diese Fahrzeuge denselben Fahrstreifen verwenden. Somit ergibt sich eine Belastung von 250 Kfz/h. Als Ergebnis der mikroskopischen Verkehrssimulationen zeigt sich, dass bei einer Freigabezeit von t_f = 11 Sekunden maximal acht Fahrzeuge pro Umlauf (in der Regel sieben Fahrzeuge) abgeführt werden können.

Bei einer Umlaufzeit von t_U = 94 Sekunden ergibt das in der Stunde rund 38 Freigabezeiten mit einer maximalen Kapazität von:

8 Kfz x 38 = 304 Kfz/h

Die Auslastung des Fahrstreifens beträgt somit bereits 82 % und zeigt lediglich geringfügige Kapazitätsreserven. Die Reisezeit für die 500 m lange Strecke von der Merseburger Straße bis zur nördlichen Einfahrt des LIDL-Markts beträgt daher bereits im Analyse-Nullfall während der nachmittäglichen Spitzenstunde durchschnittlich 249,3 Sekunden.

Wird hierauf der zusätzlich induzierte Verkehr des GLOBUS-Markts gerechnet, so ergibt sich eine Verkehrsbelastung von 365 Kfz/h[8] und die Kapazität des Fahrstreifens wird ausgeschöpft bzw. übertroffen.

365 Kfz/h / 304 Kfz/h = 1,20

Die Auslastung des Fahrstreifens liegt somit bei 120 %. Hierdurch kann das Verkehrsaufkommen nicht ausreichend abgeführt werden, wodurch es zu einer enormen Reisezeit von rund 10 Minuten (593,7 Sekunden) zwischen der nördlichen Zufahrt der Merseburger Straße (Knotenpunkt Merse burger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße) und der nördlichen Einfahrt des LIDL-Markts während der Spitzenstunde kommt. Des Weiteren hat der erzeugte Rückstau des Fahrstreifens Einfluss auf die Verkehrsqualität der beiden weiteren Verkehrsströme der nördlichen Zufahrt der Merseburger Straße.

Da der Analyse-Planfall (Bestandssituation + GLOBUS-Markt) in den bisherigen Gutachten der PTV Group und von VSC Halle keine Berücksichtigung gefunden hat, wurde der nicht leistungsfähige Verkehrsablauf in der nördlichen Knotenpunktzufahrt der Merseburger Straße bisher nicht berücksichtigt. Beide Gutachten konzentrieren sich lediglich auf die Knotenpunktzufahrt Dieselstraße, weshalb die vorgeschlagenen LSA-Optimierungen auch nicht zu einem leistungsfähigen Verkehrsabfluss in der nördlichen Knotenpunktzufahrt (Merseburger Straße Nord) führt. In den Betrachtungen wurde stets das zusätzliche Verkehrsaufkommen des GLOBUS-Markts mit der Verkehrsprognose 2030 zu Grunde gelegt.

Grundsätzlich muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Eröffnung des GLOBUS-Markts näher an der Gegenwart liegt als an dem Jahr 2030. Die angenommene Abnahme der Verkehrsstärke des linksabbiegenden Verkehrsstroms in der nördlichen Knotenpunktzufahrt der Merseburger Straße um 80 % gegenüber dem Bestandsverkehr resultiert gemäß VSC-Gutachten[9]

8 Bestandsverkehr + induz'erter Verkehr des Globus-Markts; der induzierte Verkehr ergiot sich aus Verkehrsstärke des Prognose Planfalls abzüglich der Verkehrsstärke des Prognose-Nullfalls (170 Kfz/h - 55 Kfz/h = 115 Kfz/h).

9 Verkehrs-System Consult Halle GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung, Neubau GLOBUS SB-Warenhaus Dieselstraße; Halle (Saale); 27. November 2017

auf Änderungen und Ergänzungen im Straßennetz des Stadtgebiets von Halle und angrenzenden Gemeinden. Von diesen Änderungen ist derzeit jedoch nur der Lückenschluss zwischen Europachaussee und B 100 fertiggestellt. Bei den restlichen erwähnten Maßnahmen ist derzeit noch keine Fertigstellung abzusehen. Folglich wird die tatsächliche Verkehrsstärke zum Zeitpunkt der Eröffnung des GLOBUS-Markts wahrscheinlich eher der des Analyse-Planfall entsprechen.

Für die verkehrstechnische Bewertung ist daher die Verkehrssituation zum Zeitpunkt der Eröffnung des GLOBUS-Markts maßgebend. Für diesen Fall ist davon auszugehen, dass in der nördlichen Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße kein leistungsfähiger Verkehrsablauf gegeben ist.

Knotenpunktzufahrt Damaschkestraße

Für die Reisezeitmessung aus Richtung Westen wird die tatsächliche Reisezeit der Fahrzeuge gemessen, die den Aufstellbereich der Zufahrt Damaschkestraße (Knotenpunkt Merseburger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße) passiert haben und deren Ziel die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts ist. Die zurückzulegende Distanz beträgt 250 m. Dargestellt sind die Ergebnisse und Messquerschnitte in Abbildung 5-3.

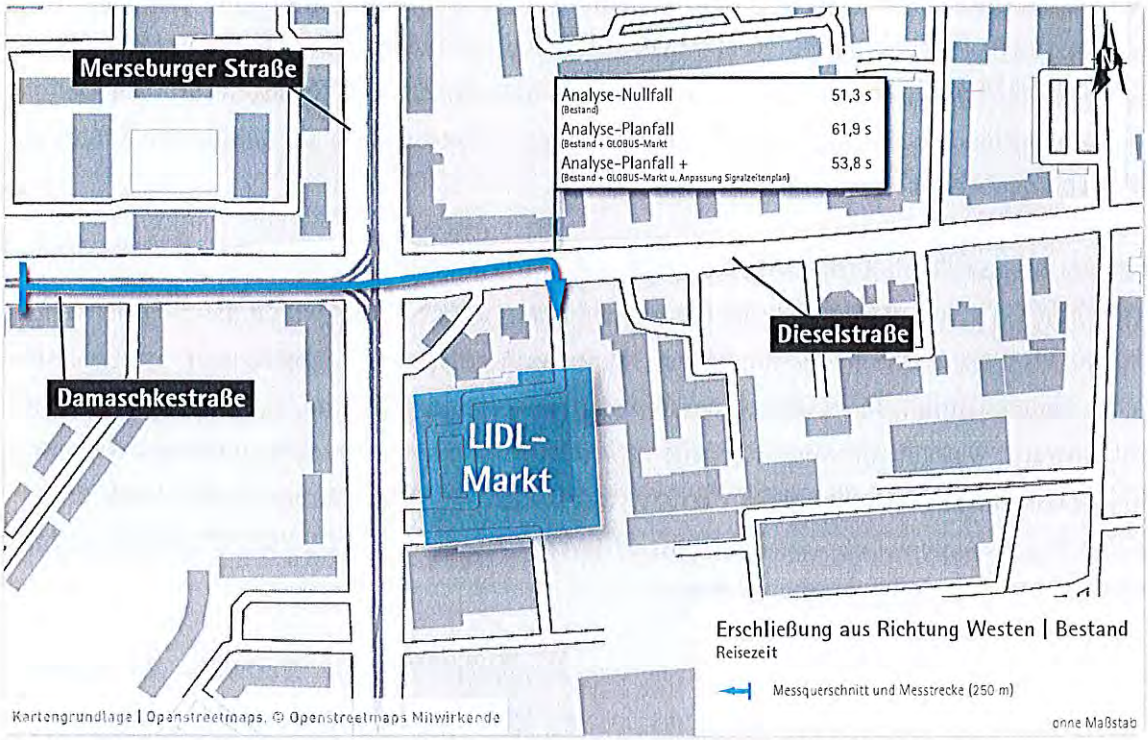


Abbildung 5-3 Reisezeit aus Richtung Westen über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Bestand

Es zeigt sich, dass die Reisezeit zwischen dem Analyse-Nullfall und dem Analyse-Planfall nicht merklich zunimmt und durch die Anpassung der Signalzeitenpläne der Zustand des Anaylse-Nullfalls wieder hergestellt werden kann. Der Einfluss des GLOBUS-Markts auf die Erschließung aus Richtung Westen ist daher sehr gering.

Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße (Süd)

Für die Reisezeitmessung aus Süden wird die tatsächliche Reisezeit der Fahrzeuge gemessen, die den in Abbildung 5-4 dargestellten Querschnitt passiert haben und deren Ziel die südliche Einfahrt des LIDL-Markts ist. Die zurückzulegende Distanz beträgt 100 m. In Abbildung 5-4 sind ebenfalls die Ergebnisse für die unterschiedlichen Szenarien dargestellt.

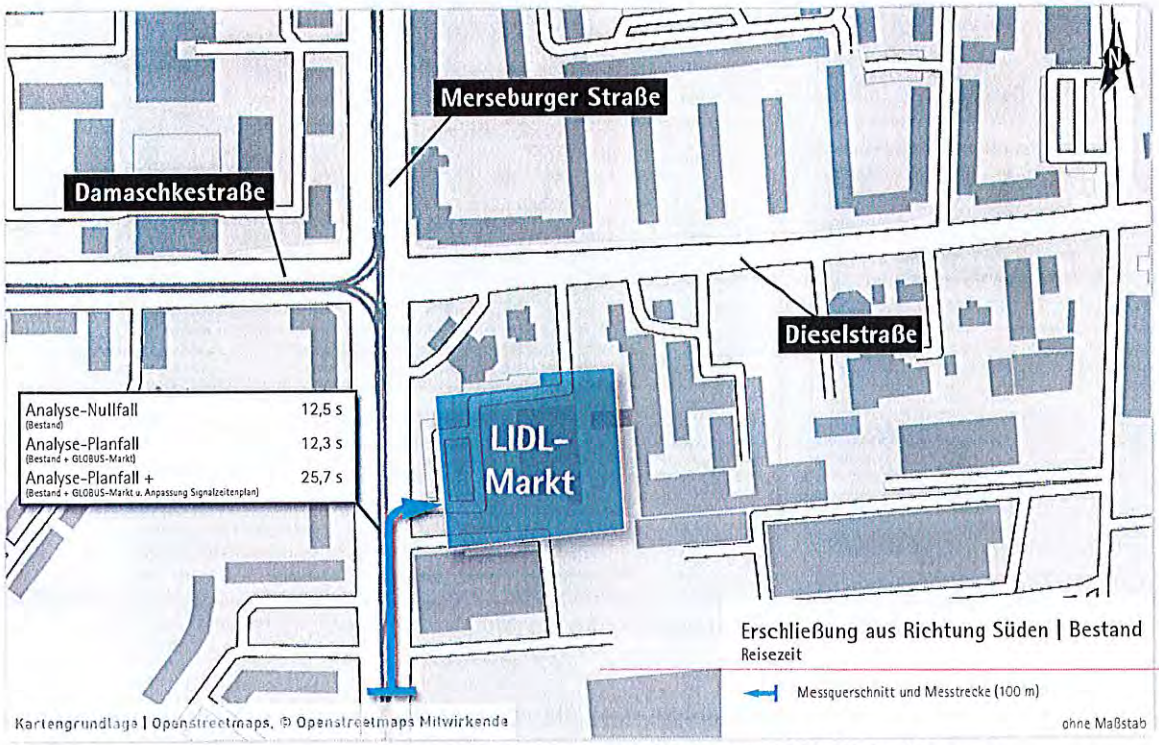


Abbildung 5-4 Reisezeit aus Richtung Süden über die südliche Einfahrt des LIDL-Markts | Bestand

Es zeigt sich, dass die Reisezeit zwischen dem Analyse-Nullfall und dem Analyse-Planfall keiner Veränderung unterliegt. Nach der im B-Plan vorgesehenen Anpassung der Signalzeitenpläne (Analyse-Planfall »plus«) kann es jedoch infolge von Rückstauvorgängen am Knotenpunkt Merseburger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße zu einer Zunahme der Reisezeit kommen. Insgesamt betrachtet bleibt die Reisezeit weiterhin gering, verdoppelt sich aber gegenüber dem Analyse-Nullfall auf einer Strecke von 100 m. Dennoch wird dies noch nicht als maßgebende Beeinträchtigung der Erschließung des LIDL-Markts aus Richtung Süden bewertet.

5.2.2 Auswertung der durchschnittlichen Rückstaulänge

Knotenpunktzufahrt Dieselstraße

Die Ermittlung der durchschnittlichen Rückstaulängen der Knotenpunktzufahrt Dieselstraße, in deren Aufstellfläche sich die nördliche Ein- und Ausfahrt des LIDL-Markts befindet, zeigt, dass sich die durchschnittliche Rückstaulänge zwischen Analyse-Nullfall und dem Analyse-Planfall mehr als verdoppelt (Abbildung 5-5).

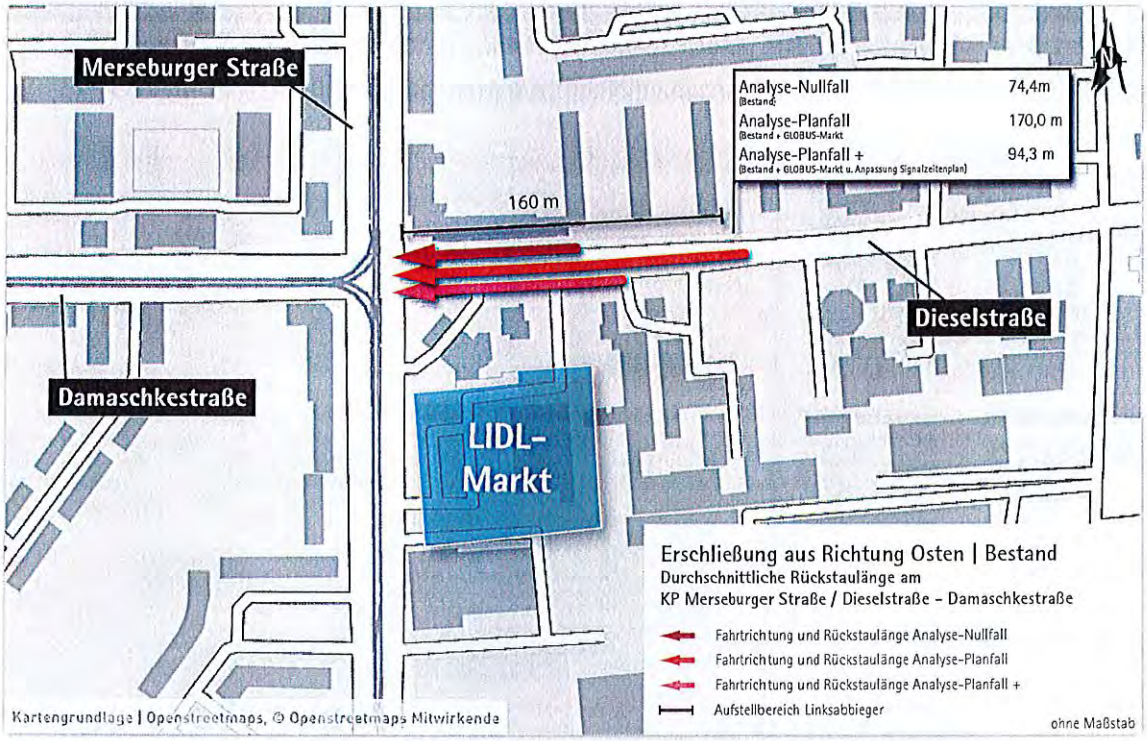


Abbildung 5-5 Durchschnittliche Rückstaulänge | Knotenpunktzufahrt Dieselstraße | Bestand

Im Analyse-Planfall ist davon auszugehen, dass der Aufstellbereich mit einer Länge von 160 m regelmäßig überstaut ist und mehrere Umläufe benötigt werden, um den Knotenpunkt zu passieren. Die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts befindet sich innerhalb des regelmäßig überstauten Bereichs und ist daher dauerhaft beeinträchtigt. Fahrzeuge mit dem Fahrtziel LIDL können sich teilweise in diesem Rückstau befinden, ohne auf den Fahrstreifen für die Linksabbieger ausfädeln zu können.

Zur besseren Darstellung sind nachfolgend zwei exemplarische Ganglinien im Analyse-Nullfall (Abbildung 5-6) und im Analyse-Planfall (Abbildung 5-7) dargestellt:

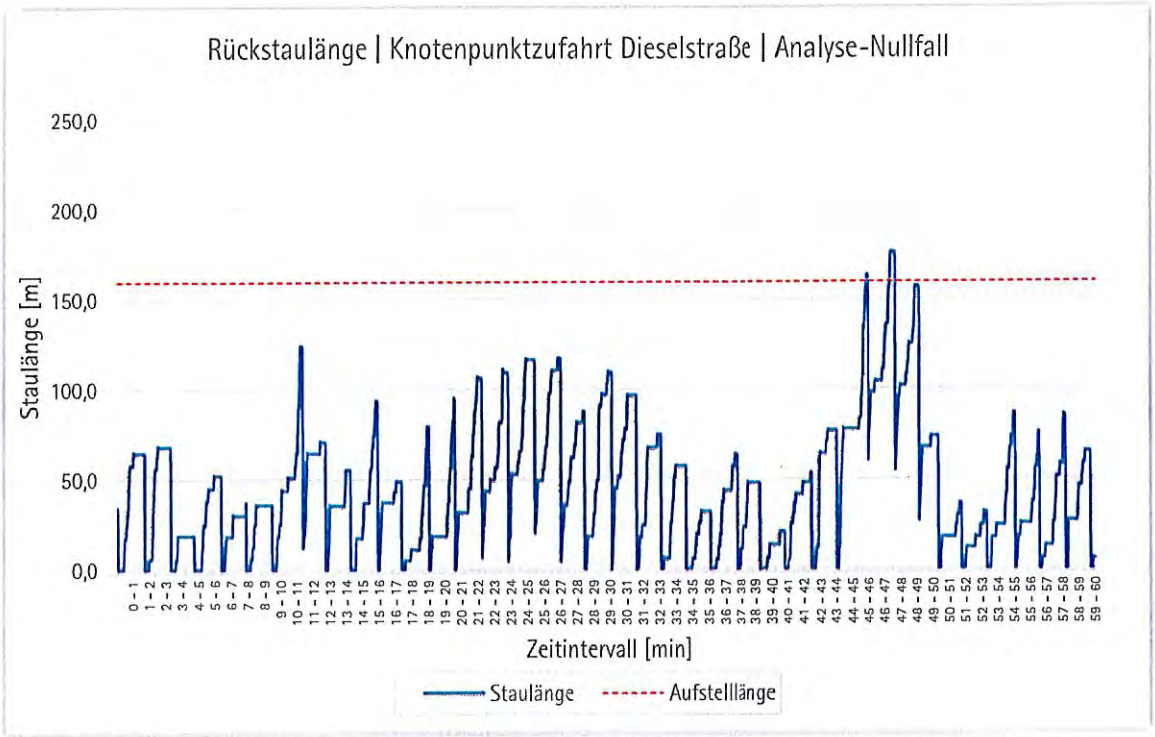


Abbildung 5-6 Ganglinie Rückstaulänge | Knotenpunktzufahrt Dieselstraße im Analyse-Nullfall

Das Verkehrsaufkommen kann in der in Abbildung 5-6 dargestellten Stichprobe des Analyse-Nullfalls regelmäßig vollständig abgeführt werden und es kommt nur selten zu einer vollständigen Überstauung der Aufstellfläche.

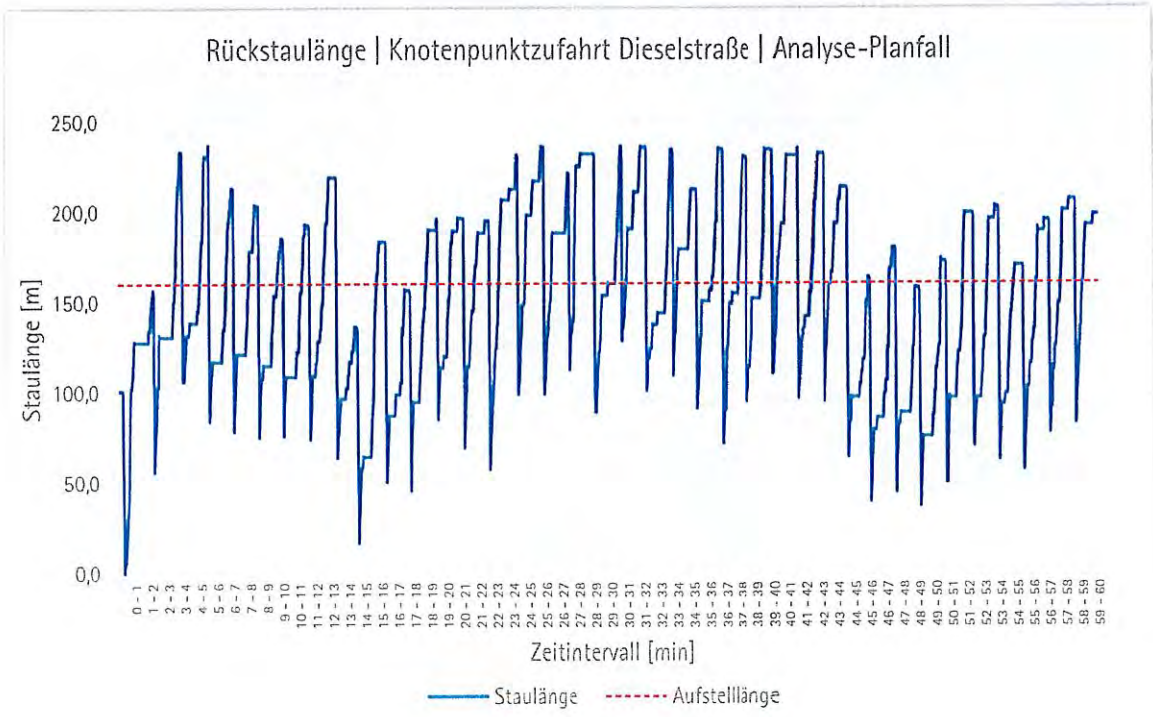


Abbildung 5-7 Ganglinie Rückstaulänge | Knotenpunktzufahrt Dieselstraße im Analyse-Planfall

In der in Abbildung 5-7 dargestellten Stichprobe des Analyse-Planfalls kann hingegen das Verkehrsaufkommen nie vollständig abgeführt werden und es ist in der Regel mehr als ein Umlauf nötig um den Knotenpunkt Merseburger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße zu passieren. Der Rückstau reicht hierbei in regelmäßigen Abständen (in 42 % der Spitzenstunde) über die Aufstellfläche der Knotenpunktzufahrt Dieselstraße hinaus und verhindert somit das Ausfädeln auf die separaten Fahrstreifen des linkseinbiegenden Verkehrsstroms auf die Merseburger Straße. Gleichermaßen ist davon auch der Zufluss zum LIDL-Markt aus Richtung Osten betroffen. Ein Rückstau bis über den Knotenpunkt Dieselstraße / Roßbachstraße hinaus kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Die Anpassung der Signalzeitenpläne hätte für den Bestand mit Eröffnung des GLOBUS-Markts weiterhin eine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation zur Folge. Jedoch kann ein regelmäßiges Überstauen der Aufstellfläche, wie es im Analyse-Planfall ohne Anpassung der LSA auftritt, verhindert werden.

Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße (Nord)

In der nördlichen Zufahrt der Merseburger Straße verhält sich die durchschnittliche Rückstaulänge analog zur Wartezeit.

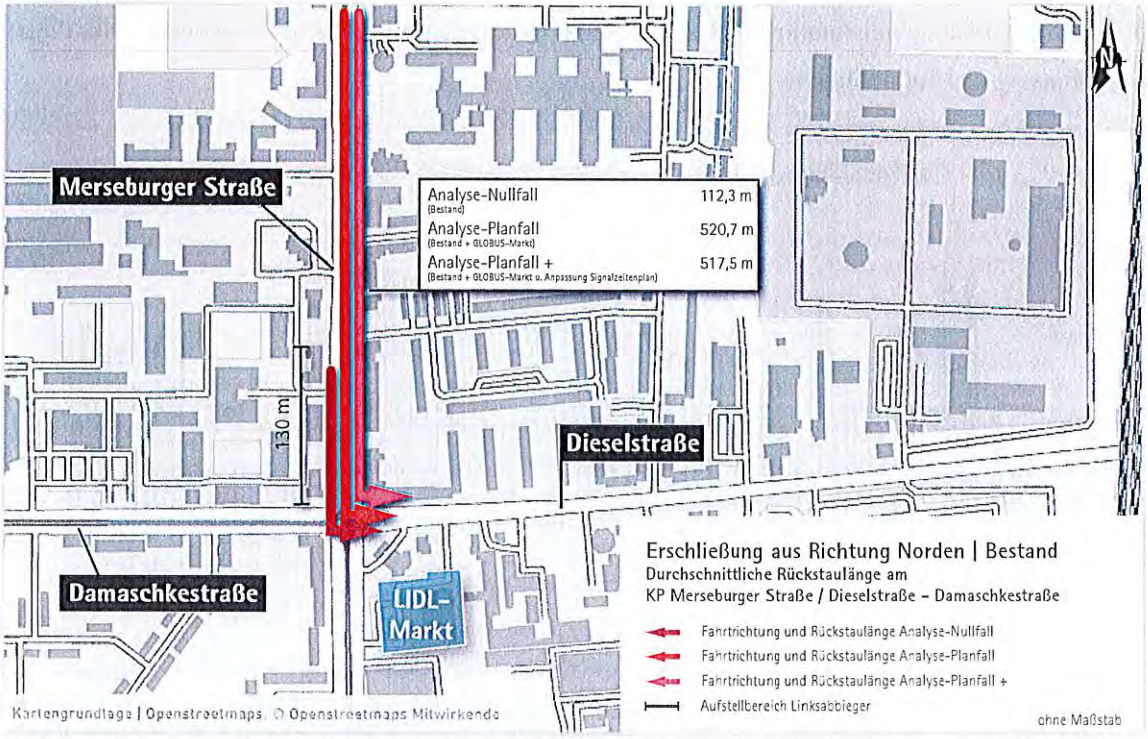


Abbildung 5-8 Durchschnittliche Rückstaulänge | nördliche Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße | Bestand

Im Bestand kann das Verkehrsaufkommen noch in einem stabilen Zustand abgewickelt werden. Unter Addition des induzierten Verkehrs des GLOBUS-Markts auf die Bestandssituation (Analyse-

Planfall) wird die Kapazität des Fahrstreifens jedoch überschritten und es kann kein stabiler Verkehrsablauf mehr gewährleistet werden. Darauf hat auch die Optimierung des Knotenpunkts keinen Einfluss.

5.2.3 Auswertung der Verlustzeit und der Standzeit

Die Verlustzeit, welche die Differenz zwischen der ungestörten Reisezeit (ohne Fremdeinwirkung) von der tatsächlichen Reisezeit zwischen zwei Punkten angibt, ist für den Aufstellbereich der Ein- und Ausfahrt des LIDL-Markts in der Knotenpunktzufahrt Dieselstraße grafisch dargestellt (siehe Abbildung 5-9).

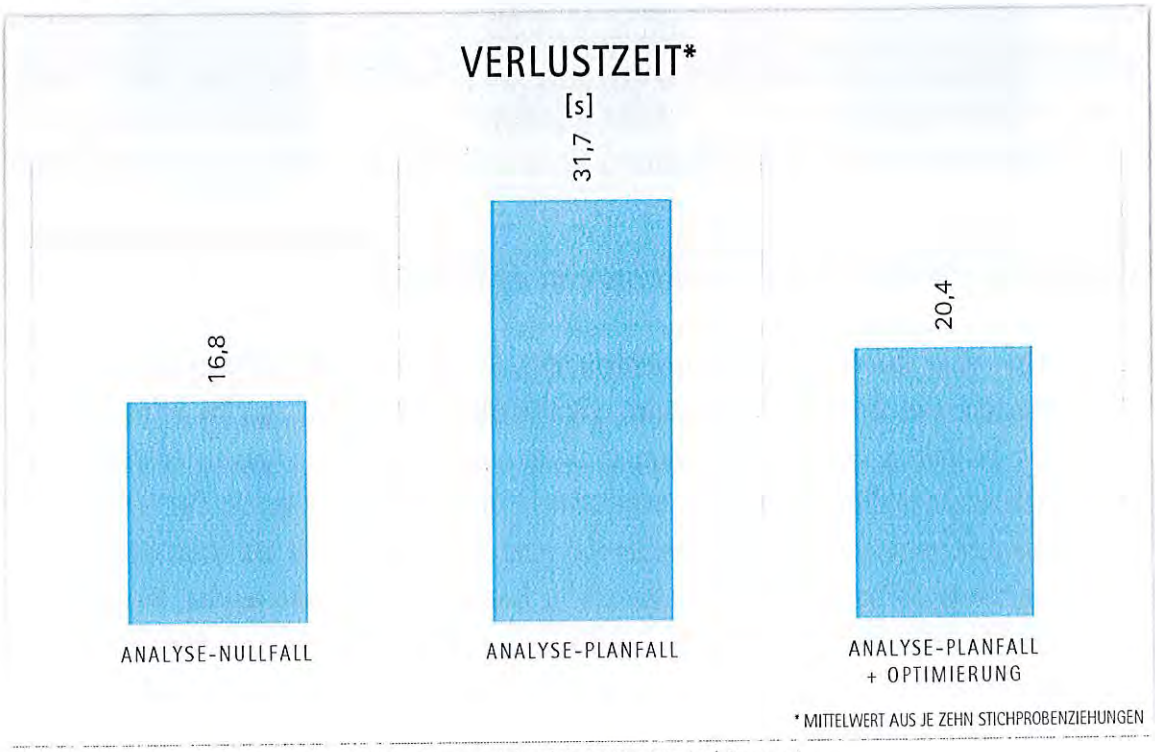


Abbildung 5-9 Verlustzeit | nördliche Ein- und Ausfahrt LIDL-Markt | Bestand

Die Auswertung zeigt, dass die Verlustzeit sich durch den vom GLOBUS-Markt zusätzlich erzeugten Verkehr im Analyse-Planfall gegenüber dem Analyse-Nullfall in etwa verdoppelt.

Im Analyse-Planfall mit Optimierung der LSA kann durch die Anpassung der Signalzeitenpläne in etwa der Zustand wieder hergestellt werden, welcher sich im Analyse-Nullfall einstellt. Die Effekte der Optimierung fallen hierbei deutlich geringer als zum Beispiel bei der durchschnittlichen Rückstaulänge aus. Ursächlich ist das erhöhte Verkehrsaufkommen des Gegenverkehrs in Richtung Osten auf der Dieselstraße, welcher deutlich häufiger den Abbiegevorgang zum LIDL-Markt stört. Dies ist auch an den jeweiligen Standzeiten in Abbildung 5-10 abzulesen.

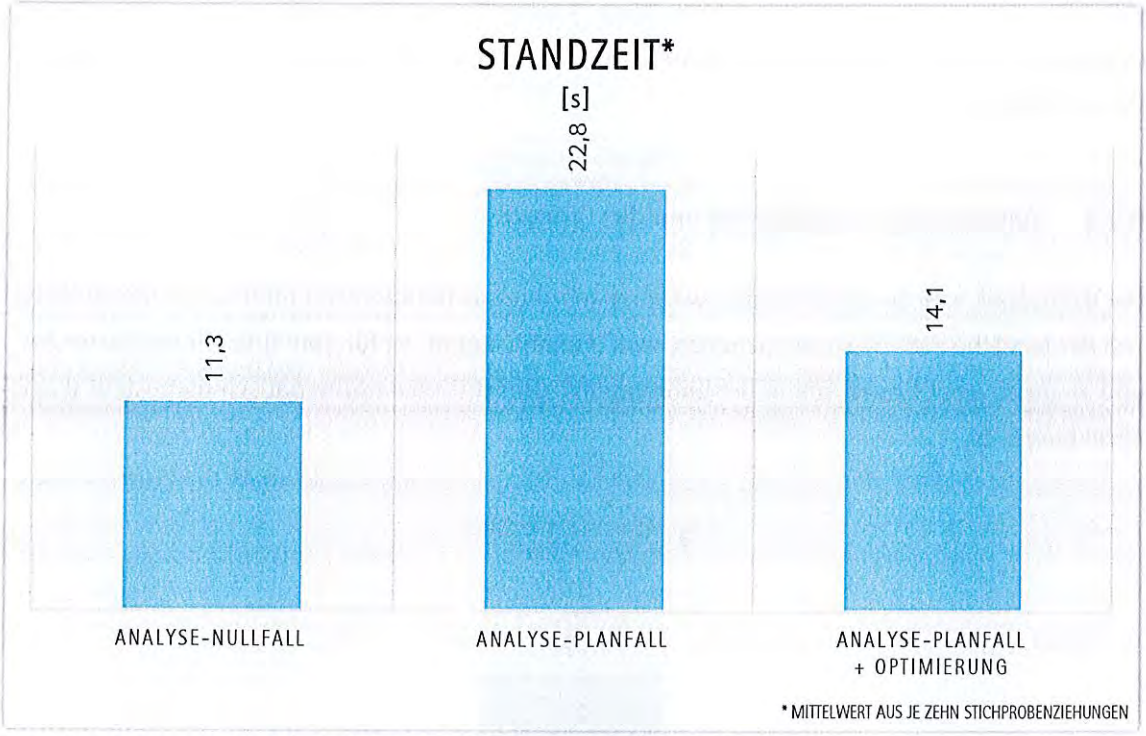


Abbildung 5-10 Standzeit | nördliche Ein- und Ausfahrt LIDL-Markt | Bestand

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass infolge des Lückenschlusses zwischen der Europachaussee und der B 100 es zu einer grundsätzlichen Zunahme des West-Ost-Verkehrs auf der Dieselstraße gekommen ist. Aufgrund dieser erst vor Kurzem erfolgten Maßnahme im Straßennetz liegen hierfür jedoch bisher keine Verkehrsdaten vor. Daher konnte dieser Einfluss in der vorliegenden Betrachtung nicht berücksichtigt werden. Von einer Auswirkung auf die Standzeit infolge des querenden Verkehrs kann aber bereits im Bestand ausgegangen werden. Bei Eröffnung des GLOBUS-Markts kann der Zuwachs der Standzeit dementsprechend noch deutlicher ausfallen.

5.3 Prognosehorizont 2030

5.3.1 Auswertung der Reisezeit

Knotenpunktzufahrt Dieselstraße

Nachstehend sind die Ergebnisse für die Reisezeitmessung auf dem Querschnitt der Dieselstraße in Richtung Westen für die Fahrzeuge, welche die Ausfahrt des Knotenpunkts Dieselstraße / Ottostraße passiert haben und deren Ziel die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts ist, dargestellt. (Abbildung 5-11) Die zurückzulegende Distanz beträgt 280 m.

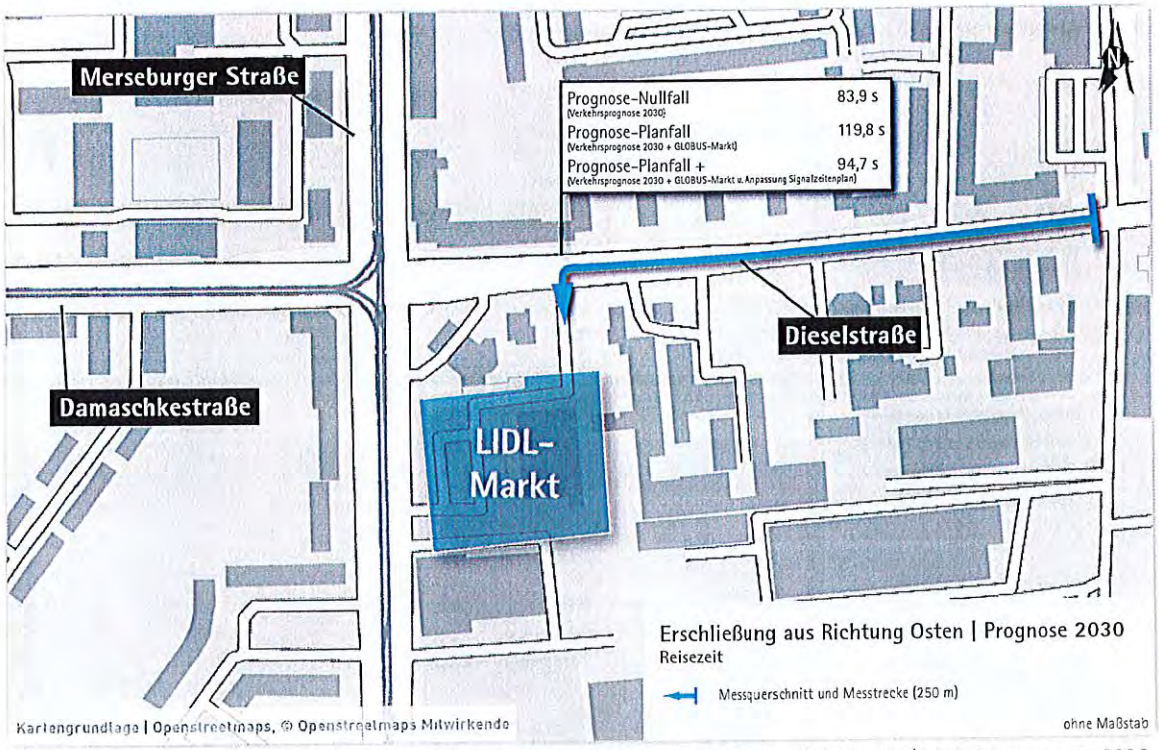


Abbildung 5-11 Reisezeit aus Richtung Osten über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Verkehrsprognose 2030

In Hinblick auf die Verkehrsprognose 2030 (Prognose-Nullfall) zeigt sich, dass auch ohne den Neubau des GLOBUS-Markts ein nicht unerheblicher Zuwachs der Reisezeit gegenüber der Bestandssituation entsteht. Diese Tendenz würde mit der Errichtung des GLOBUS-Markts (Prognose-Planfall) noch zusätzlich bestärkt werden, was zu einer Zunahme der Reisezeit von 73,2 s gegenüber dem Analyse-Nullfall (Bestand) führt. Darüber hinaus stellt dies auch eine Steigerung um 30 % gegenüber dem Prognose-Nullfall dar.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Anpassungen der Signalzeitenpläne ist im Prognose-Planfall mit Optimierung der LSA lediglich von einer geringfügig erhöhten Reisezeit (12 s) gegenüber dem Prognose-Nullfall auszugehen.

Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße (Nord)

Da wie bereits erwähnt der LIDL-Markt nicht nur aus Richtung Osten über die nördliche Ein- und Ausfahrt in der Dieselstraße erschlossen wird, sondern zusätzlich auch die einzige Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge aus Richtung Norden darstellt, wird für diese Fahrzeuge ebenfalls die Reisezeit erhoben und in Abbildung 5-12 dargestellt. Hierfür wird die Reisezeit von allen Fahrzeugen der nördlichen Knotenpunktzufahrt der Merseburger Straße mit dem Ziel der nördlichen Einfahrt des LIDL-Markts gemessen. Die Distanz beträgt 500 m.

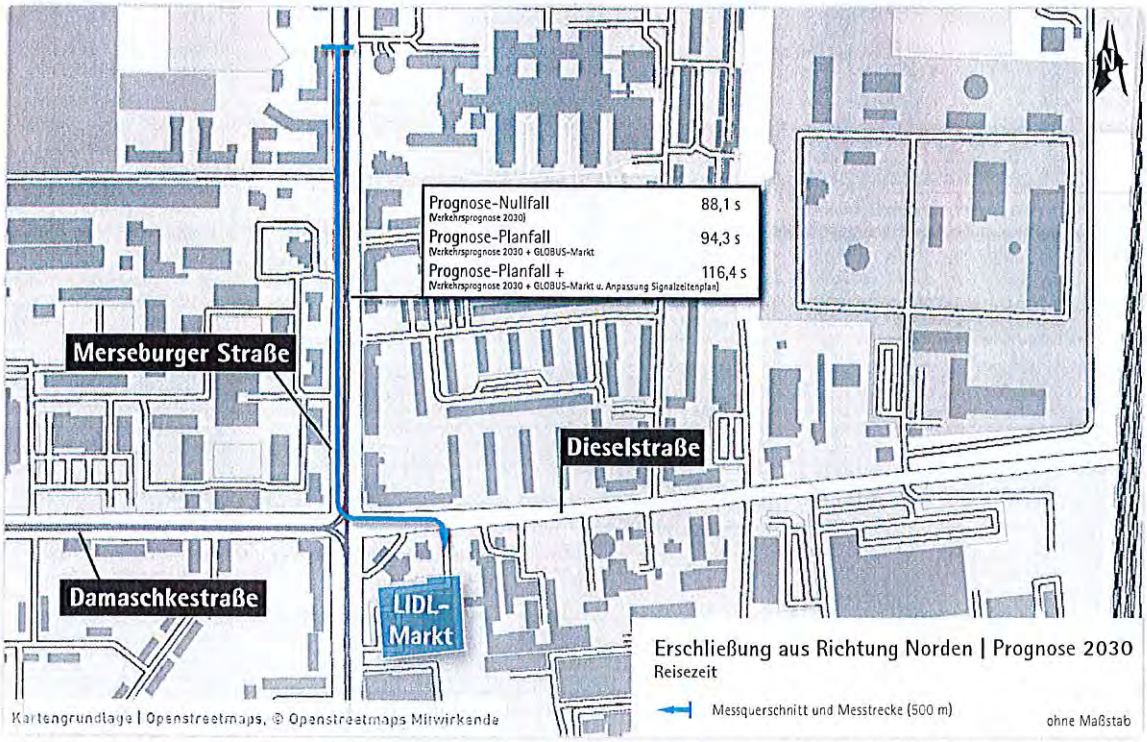


Abbildung 5-12 Reisezeit aus Richtung Norden über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Verkehrsprognose 2030

Im Prognose-Planfall stellt sich die Situation vollkommen anders als in den Analysefällen dar. Es zeigt sich dabei keine signifikante Differenz zwischen dem Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall, da die Verkehrsstärke des linksabbiegenden Verkehrsstroms der nördlichen Knotenpunktzufahrt der Merseburger Straße gemäß Verkehrsprognose 2030 um 80 % abnimmt. Im Ergebnis kann der induzierte Verkehr des GLOBUS-Markts leistungsfähig abgewickelt werden, da der Fahrstreifen eine ausreichende Kapazitätsreserve aufweist.

Wie bereits in Kapitel 5.2.2 erwähnt, muss an dieser Stelle jedoch zum einen die Frage gestellt werden, ob ein Rückgang der Verkehrsbelastung für den linksabbiegenden Verkehrsstrom aus Richtung Norden um 80 % in den kommenden Jahren tatsächlich plausibel ist. Zum anderen aber auch, ob die Verkehrsprognose 2030 eine geeignete Datengrundlage für die Betrachtung des Planfalls (Errichtung des GLOBUS-Markts) darstellt, da die Eröffnung des GLOBUS-Markts näher an der Gegenwart liegen wird als an dem Prognose-Jahr 2030. Wie bereits erwähnt muss daher der Analyse-Planfall als maßgebend für die verkehrstechnische Betrachtung angesehen werden.

Knotenpunktzufahrt Damaschkestraße

Für die Reisezeitmessung aus Richtung Westen wird die Reisezeit der Fahrzeuge gemessen, die den Aufstellbereich der Zufahrt Damaschkestraße (Knotenpunkt Merseburger Straße /Dieselstraße - Damaschkestraße) passiert haben und deren Ziel die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts ist. Die zurückzulegende Distanz beträgt 250 m. Dargestellt sind die Ergebnisse und Messquerschnitte in Abbildung 5-13:

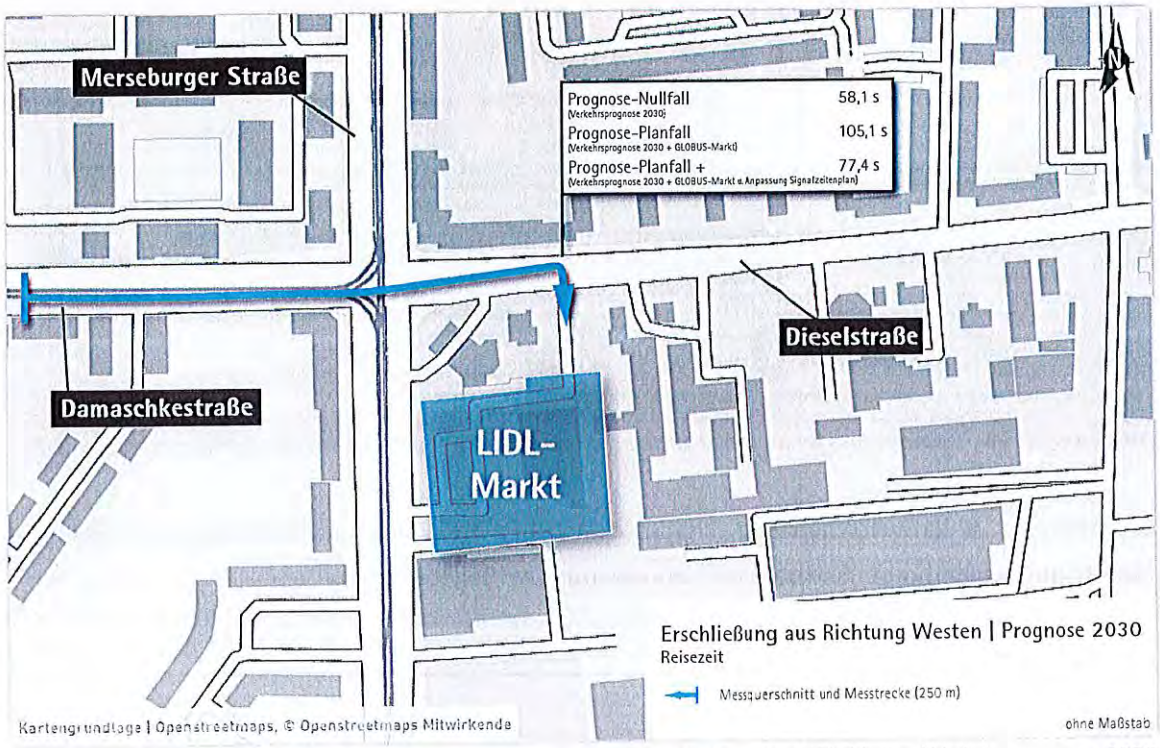


Abbildung 5-13 Reisezeit aus Richtung Westen über die nördliche Einfahrt des LIDL-Markts | Verkehrsprognose 2030

Es zeigt sich, dass die Reisezeit im Prognose-Nullfall gegenüber dem Bestand (Analyse-Nullfall) nicht merklich zunimmt. Hingegen tritt im Prognose-Planfall eine Verdopplung der Reisezeit ein, welche auch nur bedingt durch die Anpassung der Signalzeitenpläne kompensiert werden kann. Insgesamt lässt sich im Prognose-Planfall durchaus eine Beeinträchtigung der Erschließung aus Richtung Westen feststellen, welche auf die gesamtheitliche Zunahme der Verkehrsmenge in

West-Ost-Richtung, aber auch auf den induzierten Verkehr des GLOBUS-Markts zurückzuführen ist.

Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße (Süd)

Für die Reisezeitmessung aus Richtung Süden wird die Reisezeit der Fahrzeuge gemessen, die den in Abbildung 5-14 dargestellten Querschnitt passiert haben und deren Ziel die südliche Einfahrt des LIDL-Markts ist. Die zurückzulegende Distanz beträgt 100 m.

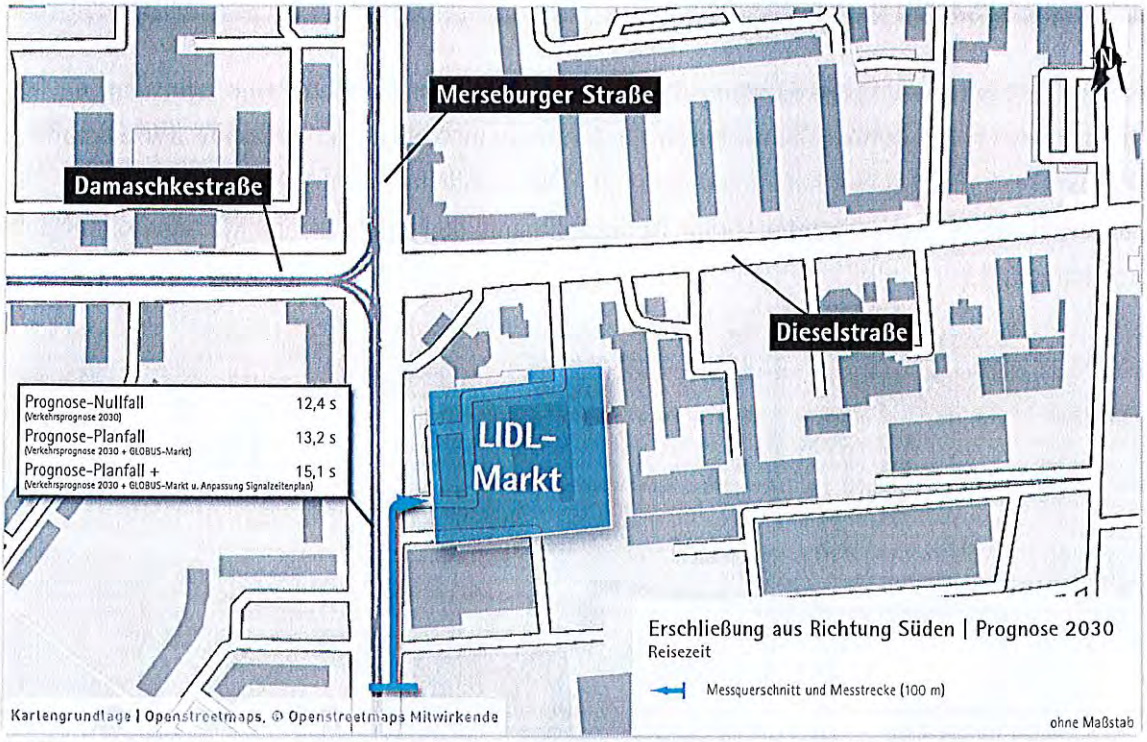


Abbildung 5-14 Reisezeit aus Richtung Süden über die südliche Einfahrt des LIDL-Markts | Verkehrsprognose 2030

Die Reisezeit in den verschiedenen Prognoseplanfällen wird durch die Eröffnung des GLOBUS-Markts nicht beeinflusst. Es tritt keine Veränderung der Reisezeit ein.

5.3.2 Auswertung der durchschnittlichen Rückstaulänge

Knotenpunktzufahrt Dieselstraße

Bereits im Prognose-Nullfall stellt sich eine mehr als doppelt so große Rückstaulänge im Vergleich zur Bestandssituation ein. Es ist somit davon auszugehen, dass der Aufstellbereich mit einer Länge von 160 m in Zukunft regelmäßig überstaut sein wird und mehrere Umläufe benötigt werden, um den Knotenpunkt zu passieren (siehe Abbildung 5-15).

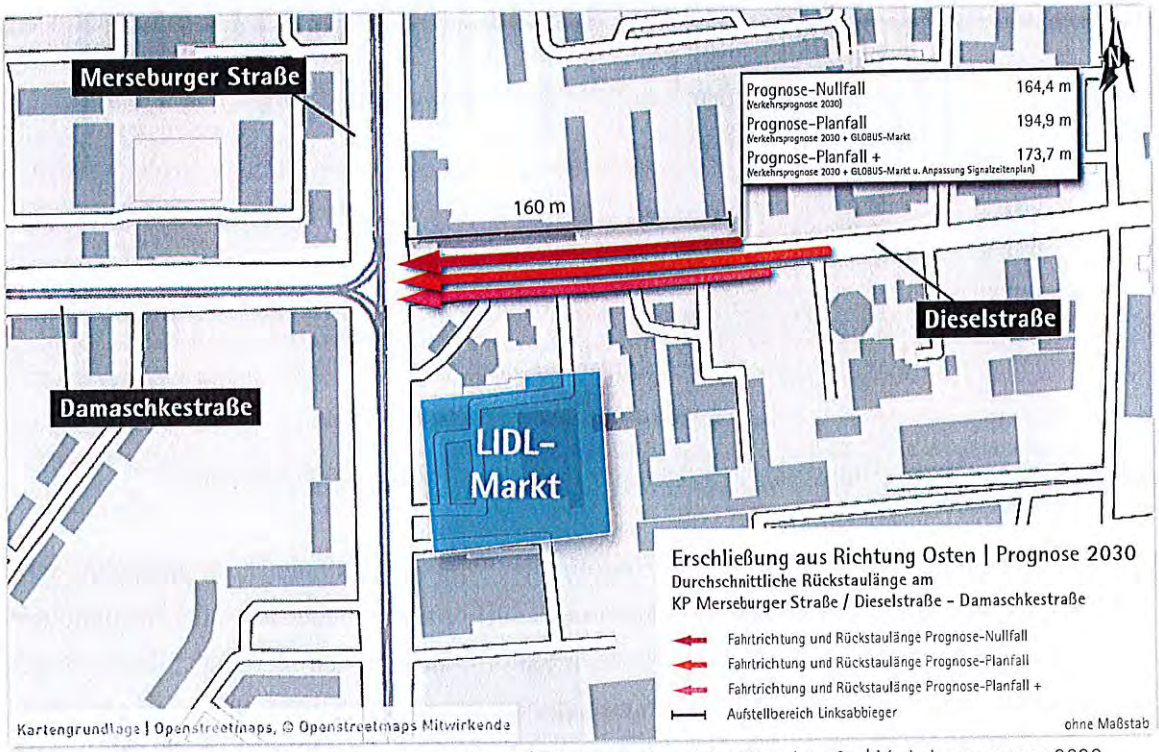


Abbildung 5-15 Durchschnittliche Rückstaulänge | Knotenpunktzufahrt Dieselstraße | Verkehrsprognose 2030

Fahrzeuge mit dem Fahrtziel LIDL können sich teilweise in diesem Rückstau befinden, ohne auf den Fahrstreifen für die Linksabbieger ausfädeln zu können. Es ist daher bereits im Prognose-Nullfall mit einer Beeinträchtigung der Erschließung des LIDL-Markts aus Richtung Osten zu rechnen. Ein Rückstau bis zum Knotenpunkt Dieselstraße / Roßbachstraße oder über diesen hinaus kann zukünftig nicht ausgeschlossen werden.

Zur besseren Darstellung ist nachfolgend eine exemplarische Ganglinien für den Prognose-Nullfall (Abbildung 5-16) dargestellt:

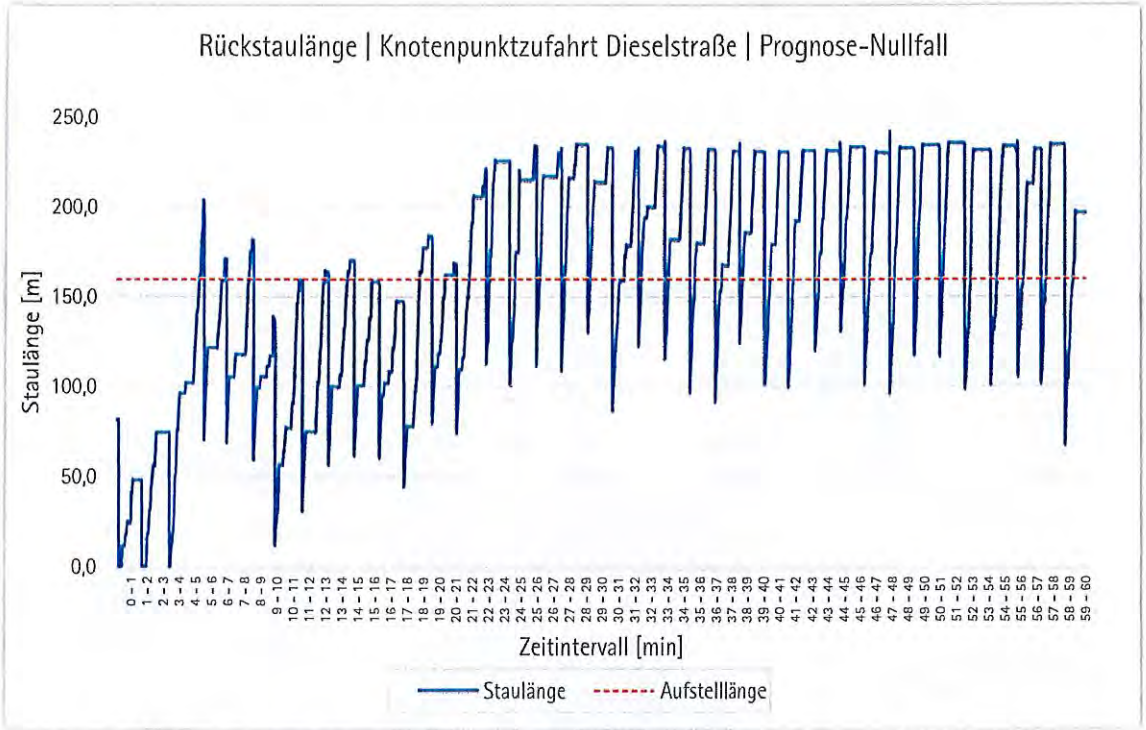


Abbildung 5-16 Ganglinie Rückstaulänge | Knotenpunktzufahrt Dieselstraße im Prognose-Nullfall

In der in Abbildung 5-16 dargestellten Stichprobe des Prognose-Nullfalls ist zu erkennen, dass ein vollständiges Abführen des Verkehrsaufkommens mit fortschreitender Zeit und Zunahme der Fahrzeuge nicht mehr möglich ist. Der Rückstau reicht in regelmäßigen Abständen (in 57 % der Spitzenstunde) über die Aufstellfläche der Knotenpunktzufahrt Dieselstraße hinaus. Der linkseinbiegende Verkehrsstrom auf die Merseburger Straße wird somit regelmäßig am Ausfädeln auf die separat geführten Fahrstreifen gehindert. Dies gilt auch für den Zufluss zum LIDL-Markt aus Richtung Osten. Darüber hinaus kann ein Rückstau bis in den Knotenpunkt Dieselstraße / Roßbachstraße nicht ausgeschlossen werden.

Die Errichtung des GLOBUS-Markts (Prognose-Planfall) führt gemäß den höheren Verkehrsstärken zu einer weiteren Zuspitzung der Situation. Eine Beeinflussung des Knotenpunkts Dieselstraße / Roßbachstraße und darüber hinaus wird insgesamt gesehen wahrscheinlicher.

Die Anpassung der Signalzeitenpläne hat für den Prognose-Planfall eine Verbesserung der Situation zur Folge, jedoch würde weiterhin der Aufstellbereich der Dieselstraße regelmäßig überstaut werden. Die Verkehrssituation würde in etwa der des Prognose-Nullfalls entsprechen.

Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße (Nord)

In der nördlichen Zufahrt der Merseburger Straße verhält sich die durchschnittliche Rückstaulänge analog zur Wartezeit.

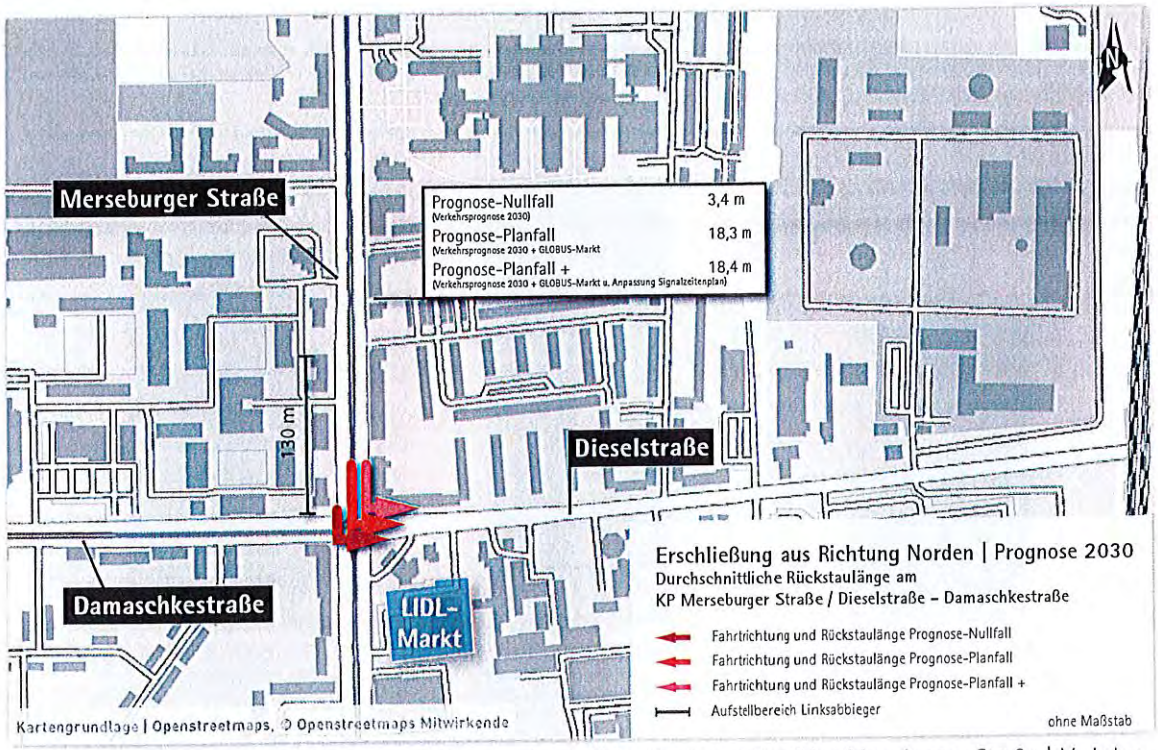


Abbildung 5-17 Durchschnittliche Rückstaulänge | nördliche Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße | Verkehrsprognose 2030

Wird das Verkehrsaufkommen der Verkehrsprognose 2030 zu Grunde gelegt, so sind die Rückstaulängen gering und es stellt sich ein stabiler Verkehrsablauf ein.

5.3.3 Auswertung der Verlustzeit und der Standzeit

Die Verlustzeit ist nachfolgend für den Aufstellbereich der Ein- und Ausfahrt des LIDL-Markts in der Knotenpunktzufahrt Dieselstraße grafisch dargestellt (siehe Abbildung 5-18):

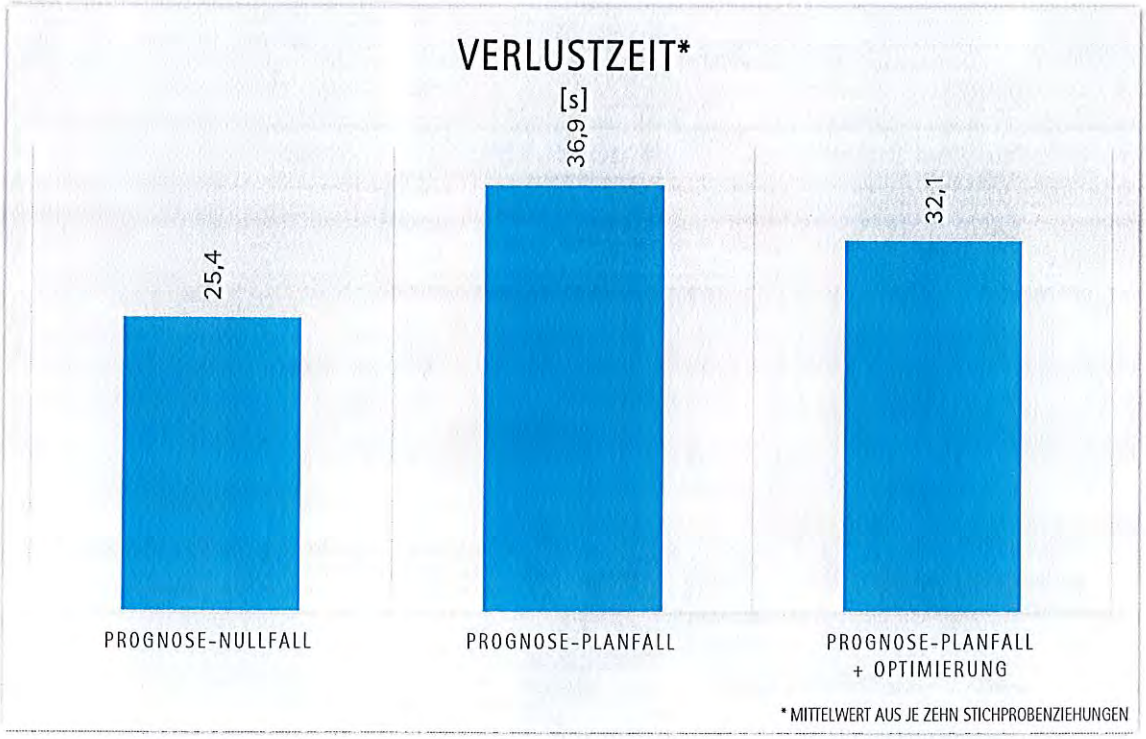


Abbildung 5-18 Verlustzeit | nördliche Ein- und Ausfahrt LIDL-Markt | Verkehrsprognose 2030

In Folge der generellen Zunahme des Verkehrsaufkommens für die Verkehrsprognose 2030 nimmt die Verlustzeit bereits im Prognose-Nullfall zu. Im Prognose-Planfall steigt die Verlustzeit gegenüber dem Prognose-Nullfall prozentual um weitere 31,1 %.

Im Prognose-Planfall mit Optimierung der LSA kann durch die Anpassung der Signalzeitenpläne eine geringfügige Verbesserung erzielt werden. Ursächlich für die lediglich geringe Abnahme der Verlustzeit gegenüber dem Prognose-Planfall zeigt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen des Gegenverkehrs in Richtung Osten auf der Dieselstraße. Hierdurch wird der Abbiegevorgang zum LIDL-Markt deutlich häufiger gestört. Dies ist auch an den jeweiligen Standzeiten in Abbildung 5-19 abzulesen.

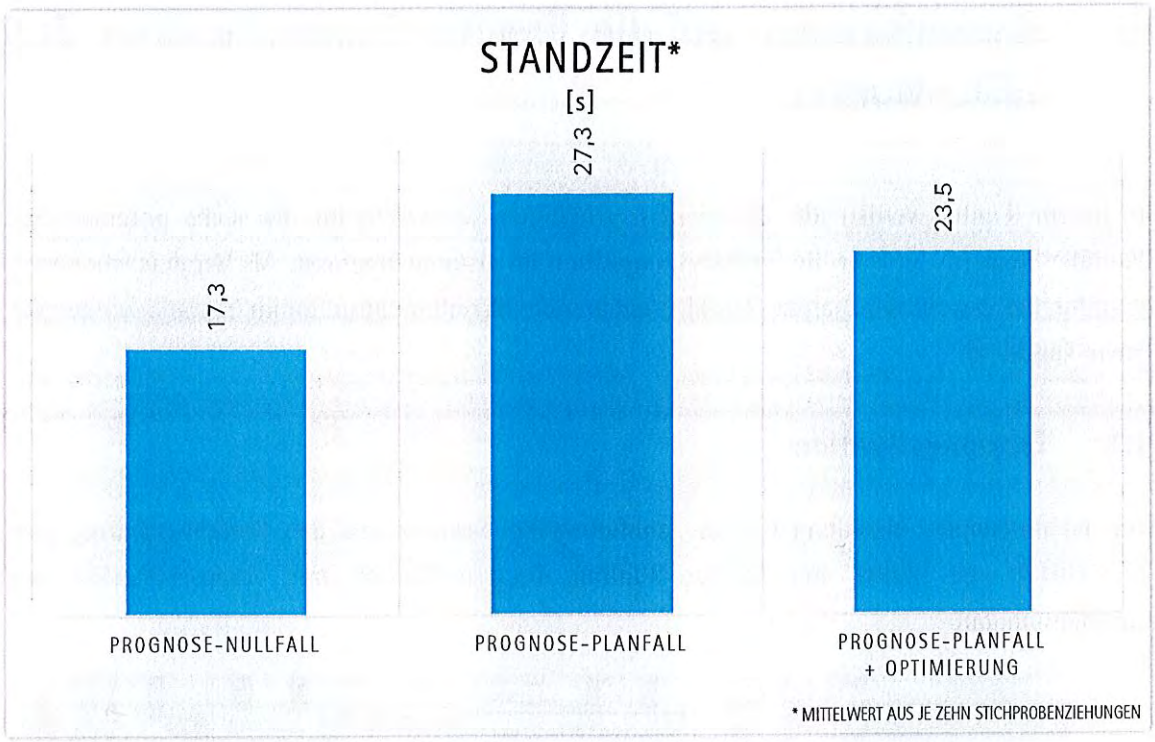


Abbildung 5-19 Standzeit | nördliche Ein- und Ausfahrt LIDL-Markt | Verkehrsprognose 2030

6 Auswirkungen auf die Erschließungssituation des LIDL-Markts

In diesem Kapitel werden die verschieden erhobenen Kennwerte für die sechs untersuchten Planfälle bewertet und für die Erschließungssituation zusammengefasst. Als Vergleichshorizont dient hierbei jeweils der Analyse-Nullfall, welcher die derzeitige Situation im Bestand wiedergibt (siehe Kapitel 4).

6.1 Bestandssituation

Die nachfolgenden Abbildung 6-1 bis Abbildung 6-3 basieren auf der Verkehrszählung vom 28.03.2017 und stellen den Analyse-Nullfall, Analyse-Planfall und Analyse-Planfall mit Optimierung dar:

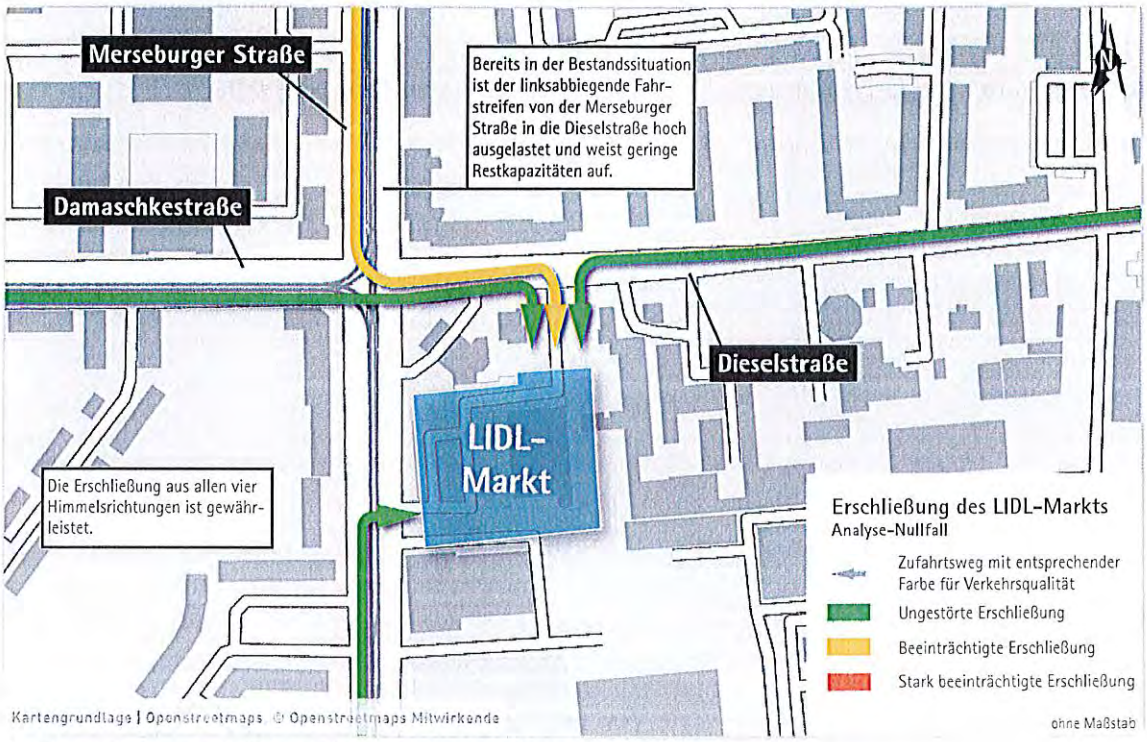


Abbildung 6-1 Erschließung des LIDL-Markts im Analyse-Nullfall

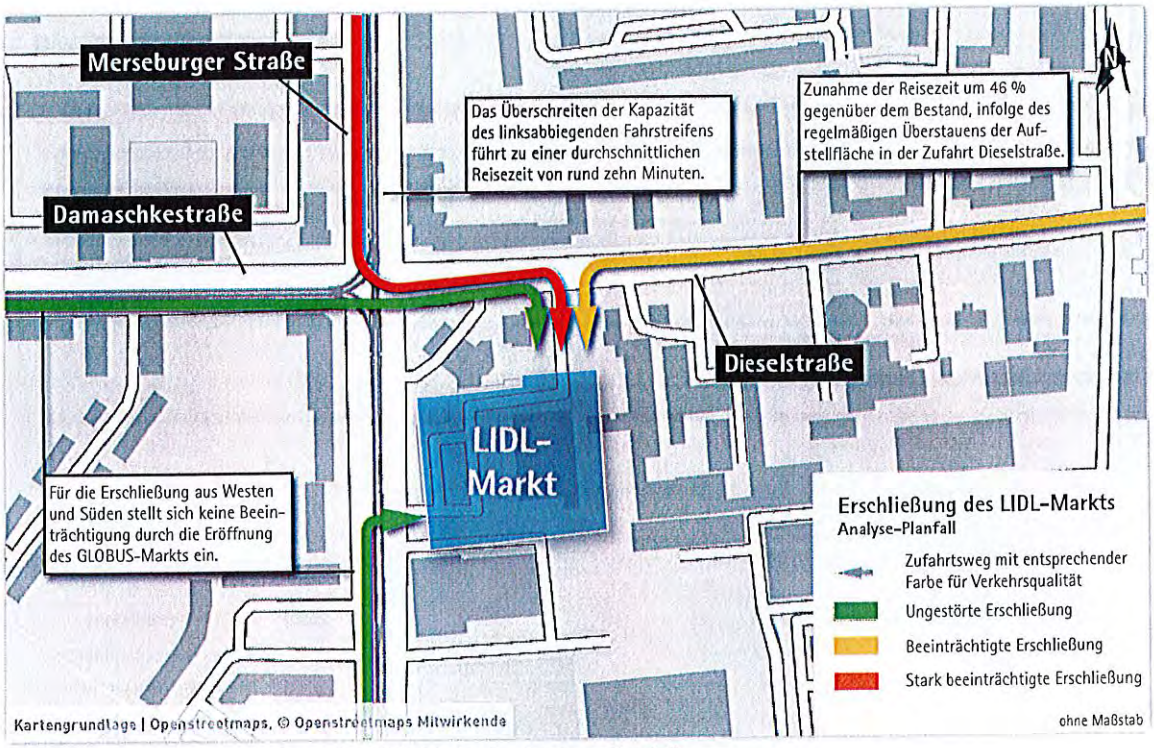


Abbildung 6-2 Erschließung des LIDL-Markts im Analyse-Planfall

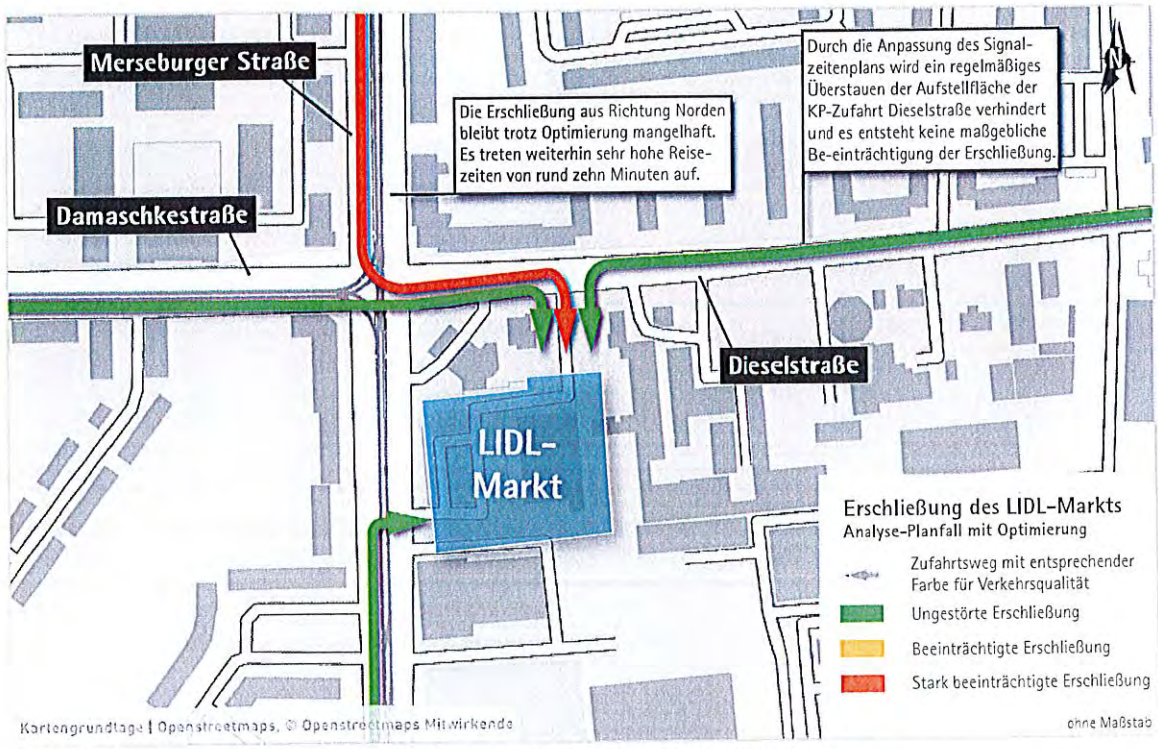


Abbildung 6-3 Erschließung des LIDL-Markts im Analyse-Planfall mit Optimierung

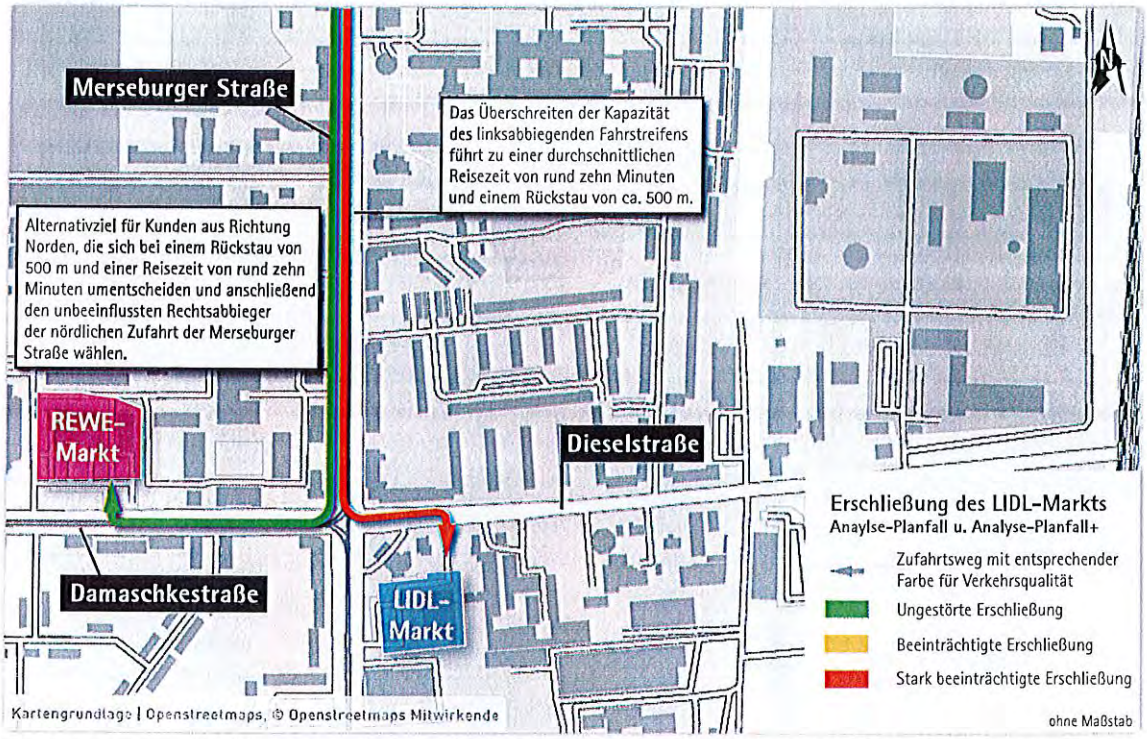


Abbildung 6-4 Erschließung des LIDL-Markts im Analyse Planfall und Analyse-Planfall mit Optimierung | Alternativziel für Kunden

6.2 Prognosehorizont 2030

Die nachfolgenden Abbildung 6-4 bis Abbildung 6-7 basieren auf der Verkehrsprognose 2030 und stellen den Prognose-Nullfall, Prognose-Planfall und Prognose-Planfall mit Optimierung dar:

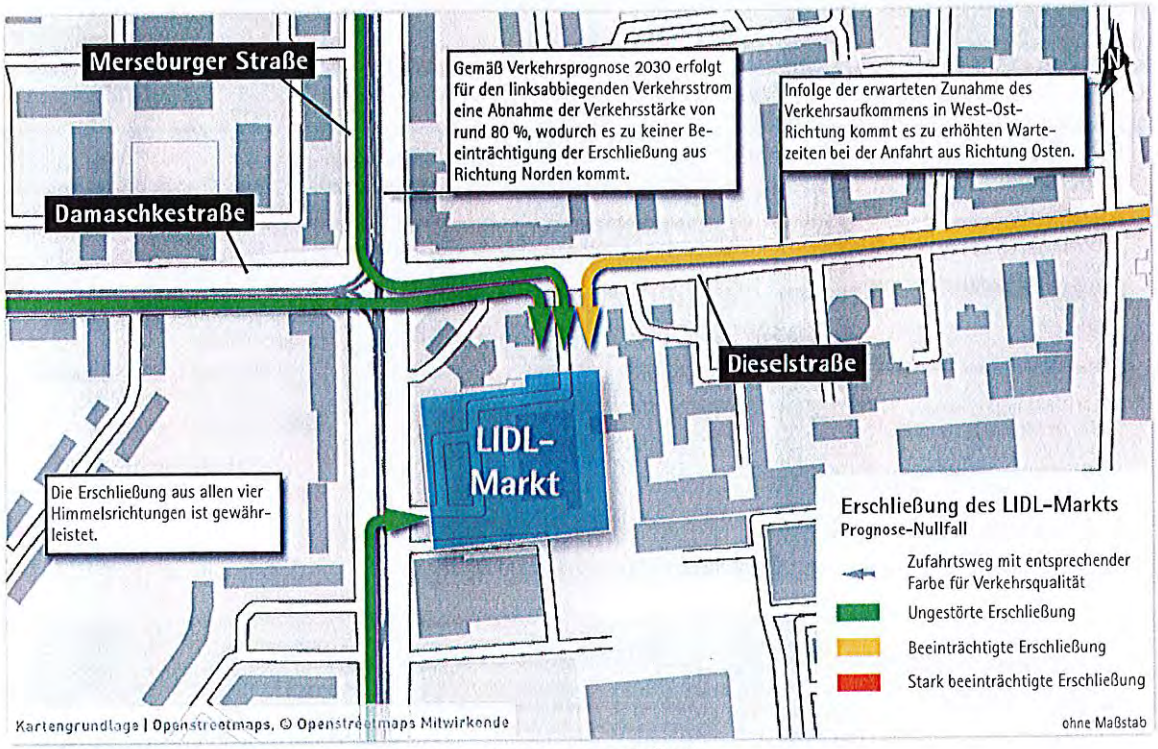


Abbildung 6-5 Erschließung des LIDL-Markts im Prognose-Nullfall

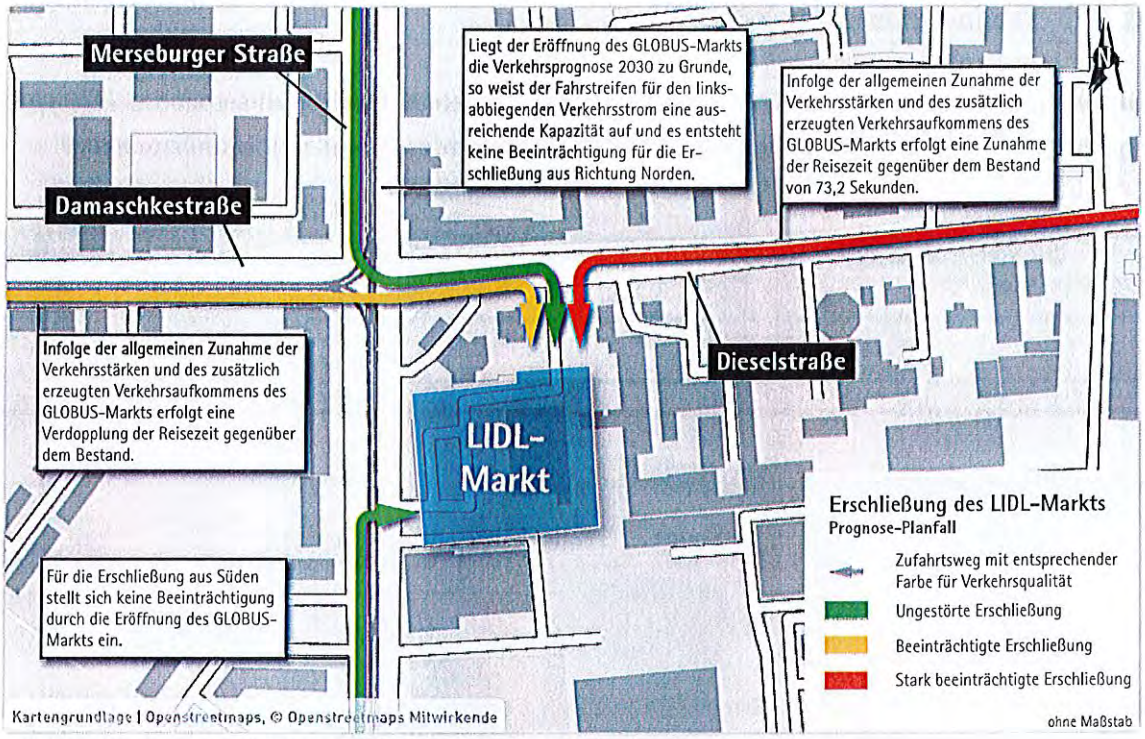


Abbildung 6-6 Erschließung des LIDL-Markts im Prognose-Planfall

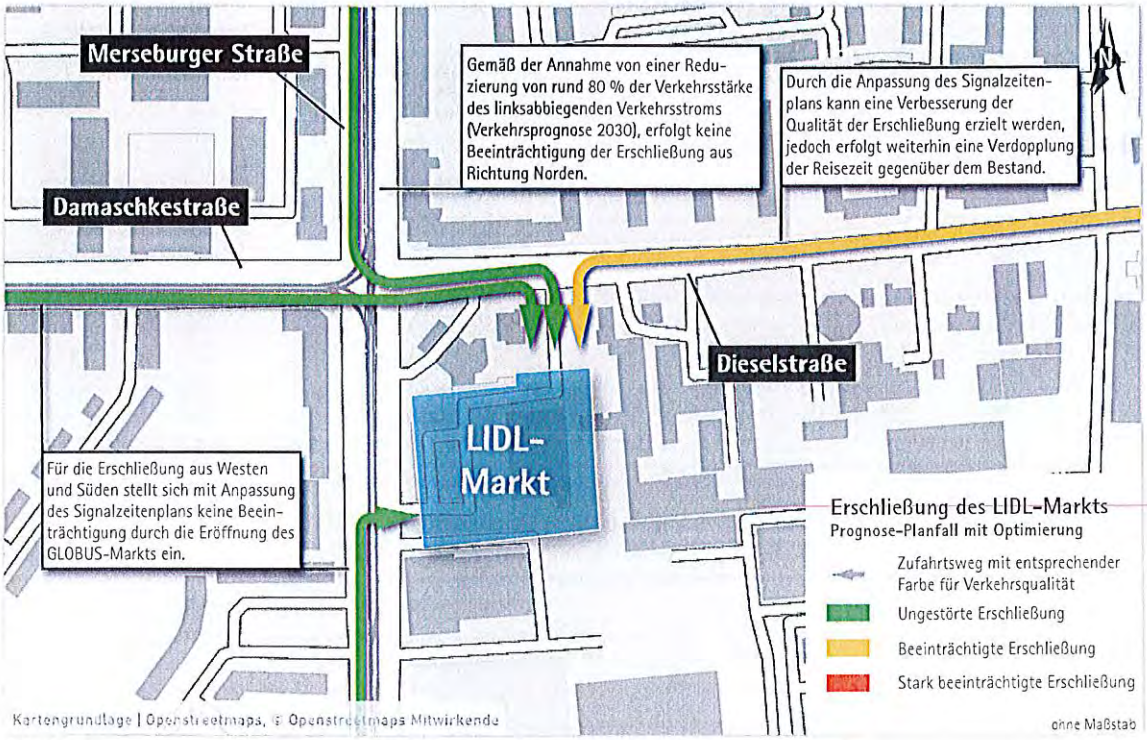


Abbildung 6-7 Erschließung des LIDL-Markts im Prognose-Planfall mit Optimierung

7 Fazit

In der Gesamtbetrachtung der unterschiedlichen Szenarien für die nachmittägliche Spitzenstunde lässt sich festhalten, dass die mikroskopische Verkehrssimulation die Aussagen des PTV-Gutachtens grundsätzlich bestätigt. Um auch in Zukunft den Verkehr im untersuchten Gebiet in einer ausreichenden Verkehrsqualität gewährleisten zu können, bedarf es bei Errichtung des GLOBUS-Markts einer Anpassung der Signalzeitenpläne an den betroffenen Knotenpunkten sowie einer baulichen Anpassung der Knotenpunktzufahrt der Dieselstraße. Bei ausschließlicher Anpassung der Signalzeitenpläne, wie es im Bebauungsplan festgehalten ist, fällt der Effekt der Optimierung hingegen deutlich geringer aus und es stellt sich insbesondere in der nördlichen Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße ein nicht leistungsfähiger Verkehrsablauf ein.

Die Ergebnisse der mikroskopischen Verkehrssimulation lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Analyse-Planfall stellt den maßgebenden Untersuchungsfall dar, der für die verkehrstechnische Bewertung die Verkehrssituation zum Zeitpunkt der Eröffnung des GLOBUS-Markts maßgebend ist. Diese liegt nach derzeitigem Stand näher an der Gegenwart als an dem Prognose-Jahr 2030. Der Analyse-Planfall fand in den bisherigen Gutachten jedoch keine Berücksichtigung.

- Bereits im Bestand (Analyse-Nullfall) ist die Kapzazität des Linksabbiegefahrstreifens der nördlichen Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße zu 82 % ausgelastet und weist lediglich geringfügige Reserven auf.

- Im Analyse-Planfall kann das Verkehrsaufkommen nicht ausreichend abgewickelt werden (Auslastung von 120 %); die Wartezeit beträgt rund zehn Minuten. Es kann daher durchaus davon ausgegangen werden, dass Kunden sich für einen anderen Verbrauchermarkt entscheiden, welcher in einer geringeren Fahrzeit erreicht werden kann (siehe Abbildung 6-4).

- Aufgrund des regelmäßigen Überstauens der gesamten Aufstellfläche der östlichen Knotenpunktzufahrt (Dieselstraße) kommt es im Analyse-Planfall zu einer Beeinträchtigung der Erschließung des LIDL-Markts. Fahrzeuge mit Fahrtziel LIDL-Markt müssen zum Abbiegen zwangsweise die separaten Linksabbiegefahrstreifen des Knotenpunkts nutzen; ein Ausfädeln auf diese ist jedoch infolge des Überstauens der Aufstellfläche nicht ohne Zeitverlust möglich.

- Die Anpassung der Signalzeitenpläne (Analyse-Planfall mit Optimierung) führt zu keinem leistungsfähigen Verkehrsablauf in der nördlichen Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße.

- Im Prognose-Nullfall kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Erschließung des LIDL-Markts aus Richtung Norden. Ursächlich zeigt sich hierbei die Diskrepanz zwischen den Spitzenstundenaufkommen auf Grundlage der Verkehrszählung

vom 27.03.2017 sowie der Verkehrsprognose 2030[10] in Bezug auf den linksabbiegenden Verkehrsstrom der nördlichen Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße.

- Durch eine allgemeine Zunahme der Verkehrsstärke auf der Dieselstraße kommt es bereits im Prognose-Nullfall zu einer Zunahme der Wartezeit von durchschnittlich 37,3 s gegenüber dem Analyse-Nullfall bei der Erschließung aus Richtung Osten.

- Infolge der allgemeinen Zunahme der Verkehrsstärken und des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens des GLOBUS-Markts (Prognose-Planfall) erfolgt für die Reisezeit aus Richtung Westen eine Verdopplung der Reisezeit gegenüber dem Bestand. Aus Richtung Osten kommt es zu einer Zunahme von 73,2 s gegenüber dem Bestand. Die Erschließung ist als stark beeinträchtigt zu bewerten.

- Die Anpassung der Signalzeitenpläne (Prognose-Planfall mit Optimierung) kompensiert die beeinträchtigte Erschließung aus Richtung Westen. Für die Erschließung aus Richtung Osten ist jedoch weiterhin eine Verdopplung der Reisezeit gegenüber dem Bestand festzustellen. Eine Beeinträchtigung der Erschließung des LIDL-Markts ist somit weiterhin gegeben.

10 Der Rückgang der Verkehrsbelastung des linksabbiegenden Verkehrsstroms aus Richtung Norden um 80 % ist auf Plausibilität zu überprüfen.

Anlagen

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Auswertung der Verkehrserhebung der nördlichen Einfahrt zum LIDL-Markt 40
Anlage 2 Auswertung der Verkehrserhebung der westlichen Einfahrt zum LIDL-Markt 46
Anlage 3 Datengrundlage Analyse-Nullfall und Analyse-Planfall 52
Anlage 4 Datengrundlage Analyse-Nullfall 53
Anlage 5 Datengrundlage Prognose-Planfall 54
Anlage 6 Signalzeitenplan Knotenpunkt Dieselstraße / Ottostraße - Roßbachstraße 55
Anlage 7 Optimierter Signalzeitenplan Knotenpunkt Dieselstraße / Ottostraße - Roßbachstraße u. Globus-Einfahrt 56
Anlage 8 Signalzeitenplan Knotenpunkt Merseburger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße 57
Anlage 9 Optimierter Signalzeitenplan Knotenpunkt Merseburger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße 58
Anlage 10 Angepasste Knotenpunktform Merseburger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße 59

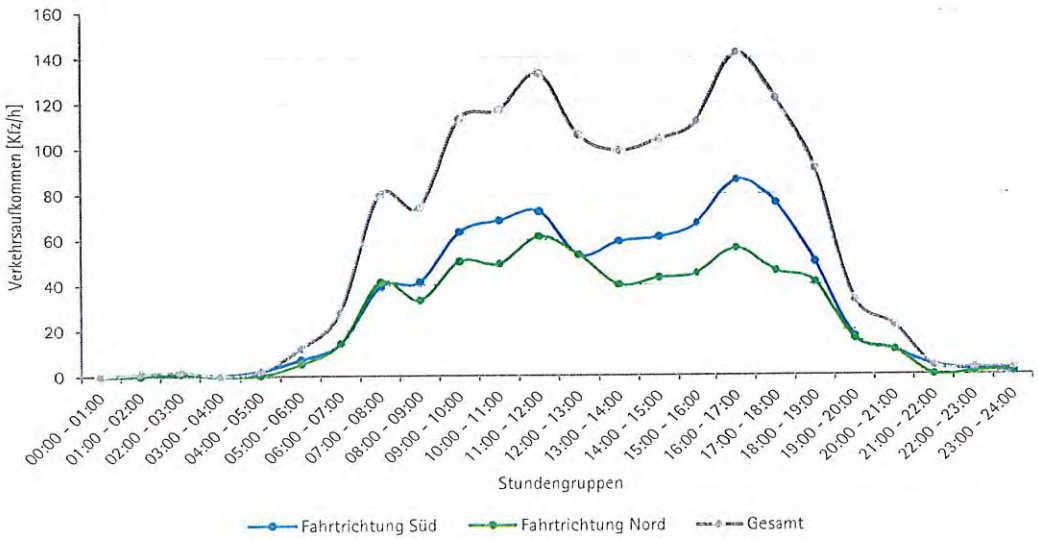
Anlage 1 Auswertung der Verkehrserhebung der nördlichen Ein- und Ausfahrt zum LIDL-Markt

Basisdaten zur Verkehrserhebung

Ort:	Halle (Saale)
Zählstelle:	Querschnitt	Ein- und Ausfahrt Nord
Datum:	07.03.2019
Wochentag:	Donnerstag
Art der Erhebung:	Querschnittserhebung
Erhebungsdauer:	24 Stunden (00:00 - 24:00 Uhr)
Klassifizierung:	leichte Fahrzeuge (Krad, Pkw, Lfw)	Lkw > 3,5 t	Busse

Bemerkungen:

Ganglinie des Erhebungszeitraums



Fortsetzung Anlage 1

Verkehrserhebung | Donnerstag, 07.03.2019 Übersicht Blatt | 2 / 6

Querschnitt | Ein- und Ausfahrt Nord

Querschnitt	Fahrtrichtung Süd			Summe	Fahrtrichtung Nord			Summe	Gesamt	SV-Anteil
Zeit	Pkw	Lkw	Bus	Kfz	Pkw	Lkw	Bus	Kfz	Kfz	%
00:00 - 01:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
01:00 - 02:00	0	1	0	1	0	0	0	0	1	100%
02:00 - 03:00	0	1	0	1	0	1	0	1	2	100%
03:00 - 04:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
04:00 - 05:00	2	0	0	2	0	0	0	0	2	0%
05:00 - 06:00	7	0	0	7	5	0	0	5	12	0%
06:00 - 07:00	14	0	0	14	14	0	0	14	28	0%
07:00 - 08:00	38	1	0	39	41	0	0	41	80	1%
08:00 - 09:00	41	0	0	41	33	0	0	33	74	0%
09:00 - 10:00	63	0	0	63	50	0	0	50	113	0%
10:00 - 11:00	67	1	0	68	49	0	0	49	117	1%
11:00 - 12:00	72	0	0	72	61	0	0	61	133	0%
12:00 - 13:00	53	0	0	53	53	0	0	53	106	0%
13:00 - 14:00	59	0	0	59	40	0	0	40	99	0%
14:00 - 15:00	60	1	0	61	42	1	0	43	104	2%
15:00 - 16:00	67	0	0	67	45	0	0	45	112	0%
16:00 - 17:00	86	0	0	86	56	0	0	56	142	0%
17:00 - 18:00	76	0	0	76	46	0	0	46	122	0%
18:00 - 19:00	50	0	0	50	41	0	0	41	91	0%
19:00 - 20:00	17	0	0	17	16	0	0	16	33	0%
20:00 - 21:00	11	0	0	11	11	0	0	11	22	0%
21:00 - 22:00	4	0	0	4	0	0	0	0	4	0%
22:00 - 23:00	2	0	0	2	1	0	0	1	3	0%
23:00 - 24:00	1	0	0	1	2	0	0	2	3	0%
Summe	790	5	0	795	606	2	0	608	1.403	0%

In der Gruppe der Pkw sind Personenkraftwagen (Pkw), Lieferwagen (Lfw, < 3,5t) und Krafträder (Krad) zusammengefasst.

Fortsetzung Anlage 1

Verkehrserhebung | Donnerstag, 07.03.2019 Zähldaten Blatt | 3 / 6

Querschnitt | Ein- und Ausfahrt Nord

Querschnitt	Fahrtrichtung Süd			Fahrtrichtung Nord			Summe
Zeit	Pkw	Lkw	Bus	Pkw	Lkw	Bus	Kfz
00:00-00:15	0	0	0	0	0	0	0
00:15-00:30	0	0	0	0	0	0	0
00:30-00:45	0	0	0	0	0	0	0
00:45-01:00	0	0	0	0	0	0	0
01:00-01:15	0	0	0	0	0	0	0
01:15-01:30	0	0	0	0	0	0	0
01:30-01:45	0	1	0	0	0	0	1
01:45-02:00	0	0	0	0	0	0	0
02:00-02:15	0	0	0	0	0	0	0
02:15-02:30	0	1	0	0	1	0	2
02:30-02:45	0	0	0	0	0	0	0
02:45-03:00	0	0	0	0	0	0	0
03:00-03:15	0	0	0	0	0	0	0
03:15-03:30	0	0	0	0	0	0	0
03:30-03:45	0	0	0	0	0	0	0
03:45-04:00	0	0	0	0	0	0	0
04:00-04:15	0	0	0	0	0	0	0
04:15-04:30	1	0	0	0	0	0	1
04:30-04:45	1	0	0	0	0	0	1
04:45-05:00	0	0	0	0	0	0	0
05:00-05:15	0	0	0	2	0	0	2
05:15-05:30	0	0	0	0	0	0	0
05:30-05:45	5	0	0	0	0	0	5
05:45-06:00	2	0	0	3	0	0	5

In der Gruppe der Pkw sind Personenkraftwagen (Pkw), Lieferwagen (Lfw, < 3,5t) und Krafträder (Krad) zusammengefasst.

Fortsetzung Anlage 1

Querschnitt | Ein- und Ausfahrt Nord

Querschnitt	Fahrtrichtung Süd			Fahrtrichtung Nord			Summe
Zeit	Pkw	Lkw	Bus	Pkw	Lkw	Bus	Kfz
06:00-06:15	1	0	0	2	0	0	3
06:15-06:30	2	0	0	1	0	0	3
06:30-06:45	3	0	0	2	0	0	5
06:45-07:00	8	0	0	9	0	0	17
07:00-07:15	5	0	0	10	0	0	15
07:15-07:30	13	0	0	14	0	0	27
07:30-07:45	13	1	0	7	0	0	21
07:45-08:00	7	0	0	10	0	0	17
08:00-08:15	10	0	0	6	0	0	16
08:15-08:30	7	0	0	7	0	0	14
08:30-08:45	9	0	0	8	0	0	17
08:45-09:00	15	0	0	12	0	0	27
09:00-09:15	16	0	0	9	0	0	25
09:15-09:30	14	0	0	10	0	0	24
09:30-09:45	14	0	0	18	0	0	32
09:45-10:00	19	0	0	13	0	0	32
10:00-10:15	10	0	0	13	0	0	23
10:15-10:30	18	0	0	7	0	0	25
10:30-10:45	15	0	0	9	0	0	24
10:45-11:00	24	1	0	20	0	0	45
11:00-11:15	16	0	0	15	0	0	31
11:15-11:30	19	0	0	18	0	0	37
11:30-11:45	21	0	0	18	0	0	39
11:45-12:00	16	0	0	10	0	0	26

In der Gruppe der Pkw sind Personenkraftwagen (Pkw), Lieferwagen (Lfw, < 3,5t) und Krafträder (Krad) zusammengefasst.

Fortsetzung Anlage 1

Verkehrserhebung | Donnerstag, 07.03.2019 Zähldaten

Querschnitt | Ein- und Ausfahrt Nord

Querschnitt	Fahrtrichtung Süd			Fahrtrichtung Nord			Summe
Zeit	Pkw	Lkw	Bus	Pkw	Lkw	Bus	Kfz
12:00-12:15	16	0	0	17	0	0	33
12:15-12:30	13	0	0	12	0	0	25
12:30-12:45	13	0	0	13	0	0	26
12:45-13:00	11	0	0	11	0	0	22
13:00-13:15	8	0	0	7	0	0	15
13:15-13:30	21	0	0	10	0	0	31
13:30-13:45	15	0	0	11	0	0	26
13:45-14:00	15	0	0	12	0	0	27
14:00-14:15	20	0	0	12	0	0	32
14:15-14:30	11	1	0	11	0	0	23
14:30-14:45	14	0	0	10	1	0	25
14:45-15:00	15	0	0	9	0	0	24
15:00-15:15	17	0	0	11	0	0	28
15:15-15:30	18	0	0	14	0	0	32
15:30-15:45	16	0	0	13	0	0	29
15:45-16:00	16	0	0	7	0	0	23
16:00-16:15	24	0	0	14	0	0	38
16:15-16:30	19	0	0	15	0	0	34
16:30-16:45	23	0	0	15	0	0	38
16:45-17:00	20	0	0	12	0	0	32
17:00-17:15	20	0	0	14	0	0	34
17:15-17:30	22	0	0	8	0	0	30
17:30-17:45	15	0	0	12	0	0	27
17:45-18:00	19	0	0	12	0	0	31

In der Gruppe der Pkw sind Personenkraftwagen (Pkw), Lieferwagen (Lfw, < 3,5t) und Krafträder (Krad) zusammengefasst.

Fortsetzung Anlage 1

Querschnitt | Ein- und Ausfahrt Nord

Querschnitt	Fahrtrichtung Süd			Fahrtrichtung Nord			Summe
Zeit	Pkw	Lkw	Bus	Pkw	Lkw	Bus	Kfz
18:00-18:15	17	0	0	18	0	0	35
18:15-18:30	14	0	0	11	0	0	25
18:30-18:45	12	0	0	8	0	0	20
18:45-19:00	7	0	0	4	0	0	11
19:00-19:15	8	0	0	7	0	0	15
19:15-19:30	3	0	0	3	0	0	6
19:30-19:45	2	0	0	5	0	0	7
19:45-20:00	4	0	0	1	0	0	5
20:00-20:15	3	0	0	6	0	0	9
20:15-20:30	1	0	0	2	0	0	3
20:30-20:45	5	0	0	2	0	0	7
20:45-21:00	2	0	0	1	0	0	3
21:00-21:15	2	0	0	0	0	0	2
21:15-21:30	1	0	0	0	0	0	1
21:30-21:45	1	0	0	0	0	0	1
21:45-22:00	0	0	0	0	0	0	0
22:00-22:15	0	0	0	0	0	0	0
22:15-22:30	1	0	0	0	0	0	1
22:30-22:45	1	0	0	1	0	0	2
22:45-23:00	0	0	0	0	0	0	0
23:00-23:15	0	0	0	1	0	0	1
23:15-23:30	0	0	0	0	0	0	0
23:30-23:45	0	0	0	0	0	0	0
23:45-24:00	1	0	0	1	0	0	2

In der Gruppe der Pkw sind Personenkraftwagen (Pkw), Lieferwagen (Lfw, < 3,5t) und Krafträder (Krad) zusammengefasst.

Anlage 2 Auswertung der Verkehrserhebung der westlichen Ein- und Ausfahrt zum LIDL-Markt

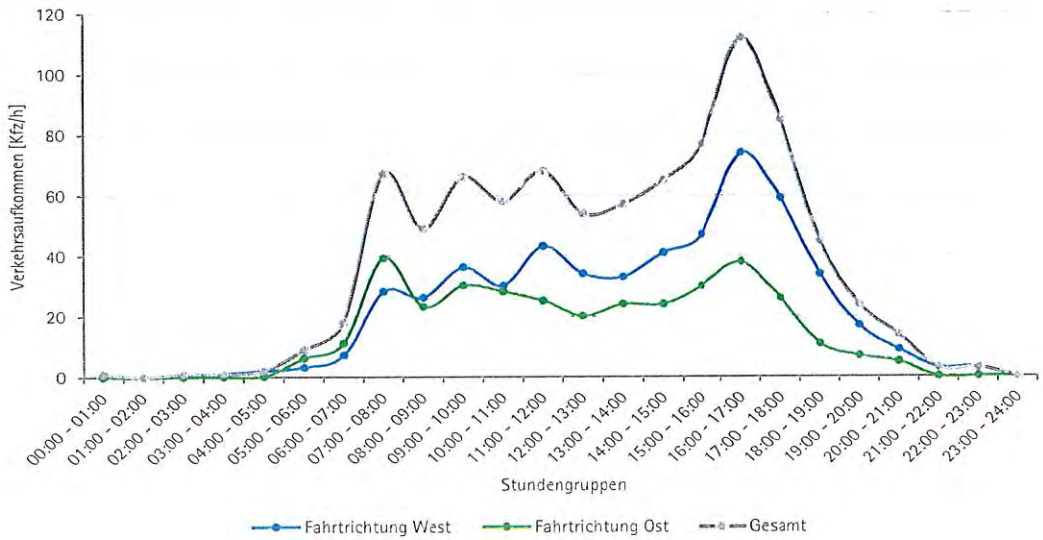
Verkehrserhebung | Donnerstag, 07.03.2019 Zusammenfassung Blatt | 1 / 6

Basisdaten zur Verkehrserhebung

Ort:	Halle (Saale)
Zählstelle:	Querschnitt	Ein- und Ausfahrt West
Datum:	07.03.2019
Wochentag:	Donnerstag
Art der Erhebung:	Querschnittserhebung
Erhebungsdauer:	24 Stunden (00:00 - 24:00 Uhr)
Klassifizierung:	leichte Fahrzeuge (Krad, Pkw, Lfw)	Lkw > 3,5 t	Busse

Bemerkungen:

Ganglinie des Erhebungszeitraums



Fortsetzung Anlage 2

Verkehrserhebung | Donnerstag, 07.03.2019 Übersicht Blatt | 2 / 6

Querschnitt | Ein- und Ausfahrt West

Querschnitt	Fahrtrichtung West			Summe	Fahrtrichtung Ost			Summe	Gesamt	SV-Anteil
Zeit	Pkw	Lkw	Bus	Kfz	Pkw	Lkw	Bus	Kfz	Kfz	%
00:00 - 01:00	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0%
01:00 - 02:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
02:00 - 03:00	0	1	0	1	0	0	0	0	1	100%
03:00 - 04:00	0	1	0	1	0	0	0	0	1	100%
04:00 - 05:00	2	0	0	2	0	0	0	0	2	0%
05:00 - 06:00	3	0	0	3	6	0	0	6	9	0%
06:00 - 07:00	7	0	0	7	11	0	0	11	18	0%
07:00 - 08:00	27	1	0	28	39	0	0	39	67	1%
08:00 - 09:00	26	0	0	26	23	0	0	23	49	0%
09:00 - 10:00	36	0	0	36	30	0	0	30	66	0%
10:00 - 11:00	30	0	0	30	28	0	0	28	58	0%
11:00 - 12:00	42	1	0	43	25	0	0	25	68	1%
12:00 - 13:00	34	0	0	34	20	0	0	20	54	0%
13:00 - 14:00	33	0	0	33	23	1	0	24	57	2%
14:00 - 15:00	40	1	0	41	24	0	0	24	65	2%
15:00 - 16:00	47	0	0	47	30	0	0	30	77	0%
16:00 - 17:00	74	0	0	74	38	0	0	38	112	0%
17:00 - 18:00	59	0	0	59	26	0	0	26	85	0%
18:00 - 19:00	34	0	0	34	11	0	0	11	45	0%
19:00 - 20:00	17	0	0	17	7	0	0	7	24	0%
20:00 - 21:00	9	0	0	9	5	0	0	5	14	0%
21:00 - 22:00	3	0	0	3	0	0	0	0	3	0%
22:00 - 23:00	3	0	0	3	0	0	0	0	3	0%
23:00 - 24:00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Summe	527	5	0	532	346	1	0	347	879	1%

In der Gruppe der Pkw sind Personenkraftwagen (Pkw), Lieferwagen (Lfw, < 3,5t) und Krafträder (Krad) zusammengefasst.

Fortsetzung Anlage 2

Querschnitt | Ein- und Ausfahrt West

Querschnitt	Fahrtrichtung West			Fahrtrichtung Ost			Summe
Zeit	Pkw	Lkw	Bus	Pkw	Lkw	Bus	Kfz
00:00-00:15	0	0	0	0	0	0	0
00:15-00:30	0	0	0	0	0	0	0
00:30-00:45	0	0	0	0	0	0	0
00:45-01:00	1	0	0	0	0	0	1
01:00-01:15	0	0	0	0	0	0	0
01:15-01:30	0	0	0	0	0	0	0
01:30-01:45	0	0	0	0	0	0	0
01:45-02:00	0	0	0	0	0	0	0
02:00-02:15	0	0	0	0	0	0	0
02:15-02:30	0	0	0	0	0	0	0
02:30-02:45	0	0	0	0	0	0	0
02:45-03:00	0	1	0	0	0	0	1
03:00-03:15	0	1	0	0	0	0	1
03:15-03:30	0	0	0	0	0	0	0
03:30-03:45	0	0	0	0	0	0	0
03:45-04:00	0	0	0	0	0	0	0
04:00-04:15	0	0	0	0	0	0	0
04:15-04:30	0	0	0	0	0	0	0
04:30-04:45	2	0	0	0	0	0	2
04:45-05:00	0	0	0	0	0	0	0
05:00-05:15	0	0	0	2	0	0	2
05:15-05:30	0	0	0	0	0	0	0
05:30-05:45	1	0	0	1	0	0	2
05:45-06:00	2	0	0	3	0	0	5

In der Gruppe der Pkw sind Personenkraftwagen (Pkw), Lieferwagen (Lfw, < 3,5t) und Krafträder (Krad) zusammengefasst.

Fortsetzung Anlage 2

Verkehrserhebung | Donnerstag, 07.03.2019 Zähldaten Blatt | 4 / 6

Querschnitt | Ein- und Ausfahrt West

Querschnitt	Fahrtrichtung West			Fahrtrichtung Ost			Summe
Zeit	Pkw	Lkw	Bus	Pkw	Lkw	Bus	Kfz
06:00-06:15	2	0	0	2	0	0	4
06:15-06:30	1	0	0	1	0	0	2
06:30-06:45	1	0	0	2	0	0	3
06:45-07:00	3	0	0	6	0	0	9
07:00-07:15	6	0	0	8	0	0	14
07:15-07:30	4	0	0	14	0	0	18
07:30-07:45	11	0	0	9	0	0	20
07:45-08:00	6	1	0	8	0	0	15
08:00-08:15	2	0	0	5	0	0	7
08:15-08:30	10	0	0	9	0	0	19
08:30-08:45	7	0	0	3	0	0	10
08:45-09:00	7	0	0	6	0	0	13
09:00-09:15	9	0	0	10	0	0	19
09:15-09:30	12	0	0	8	0	0	20
09:30-09:45	8	0	0	7	0	0	15
09:45-10:00	7	0	0	5	0	0	12
10:00-10:15	12	0	0	9	0	0	21
10:15-10:30	8	0	0	4	0	0	12
10:30-10:45	8	0	0	8	0	0	16
10:45-11:00	2	0	0	7	0	0	9
11:00-11:15	4	0	0	11	0	0	15
11:15-11:30	12	0	0	2	0	0	14
11:30-11:45	15	1	0	8	0	0	24
11:45-12:00	11	0	0	4	0	0	15

In der Gruppe der Pkw sind Personenkraftwagen (Pkw), Lieferwagen (Lfw, < 3,5t) und Krafträder (Krad) zusammengefasst.

Fortsetzung Anlage 2

Verkehrserhebung | Donnerstag, 07.03.2019 Zähldaten Blatt | 5 / 6

Querschnitt | Ein- und Ausfahrt West

Querschnitt	Fahrtrichtung West			Fahrtrichtung Ost			Summe
Zeit	Pkw	Lkw	Bus	Pkw	Lkw	Bus	Kfz
12:00-12:15	11	0	0	6	0	0	17
12:15-12:30	5	0	0	4	0	0	9
12:30-12:45	11	0	0	5	0	0	16
12:45-13:00	7	0	0	5	0	0	12
13:00-13:15	7	0	0	5	0	0	12
13:15-13:30	9	0	0	6	0	0	15
13:30-13:45	10	0	0	6	0	0	16
13:45-14:00	7	0	0	6	1	0	14
14:00-14:15	8	1	0	3	0	0	12
14:15-14:30	9	0	0	8	0	0	17
14:30-14:45	12	0	0	9	0	0	21
14:45-15:00	11	0	0	4	0	0	15
15:00-15:15	11	0	0	7	0	0	18
15:15-15:30	5	0	0	8	0	0	13
15:30-15:45	18	0	0	7	0	0	25
15:45-16:00	13	0	0	8	0	0	21
16:00-16:15	22	0	0	9	0	0	31
16:15-16:30	15	0	0	19	0	0	34
16:30-16:45	18	0	0	7	0	0	25
16:45-17:00	19	0	0	3	0	0	22
17:00-17:15	14	0	0	5	0	0	19
17:15-17:30	16	0	0	12	0	0	28
17:30-17:45	16	0	0	5	0	0	21
17:45-18:00	13	0	0	4	0	0	17

In der Gruppe der Pkw sind Personenkraftwagen (Pkw), Lieferwagen (Lfw, < 3,5t) und Krafträder (Krad) zusammengefasst.

Fortsetzung Anlage 2

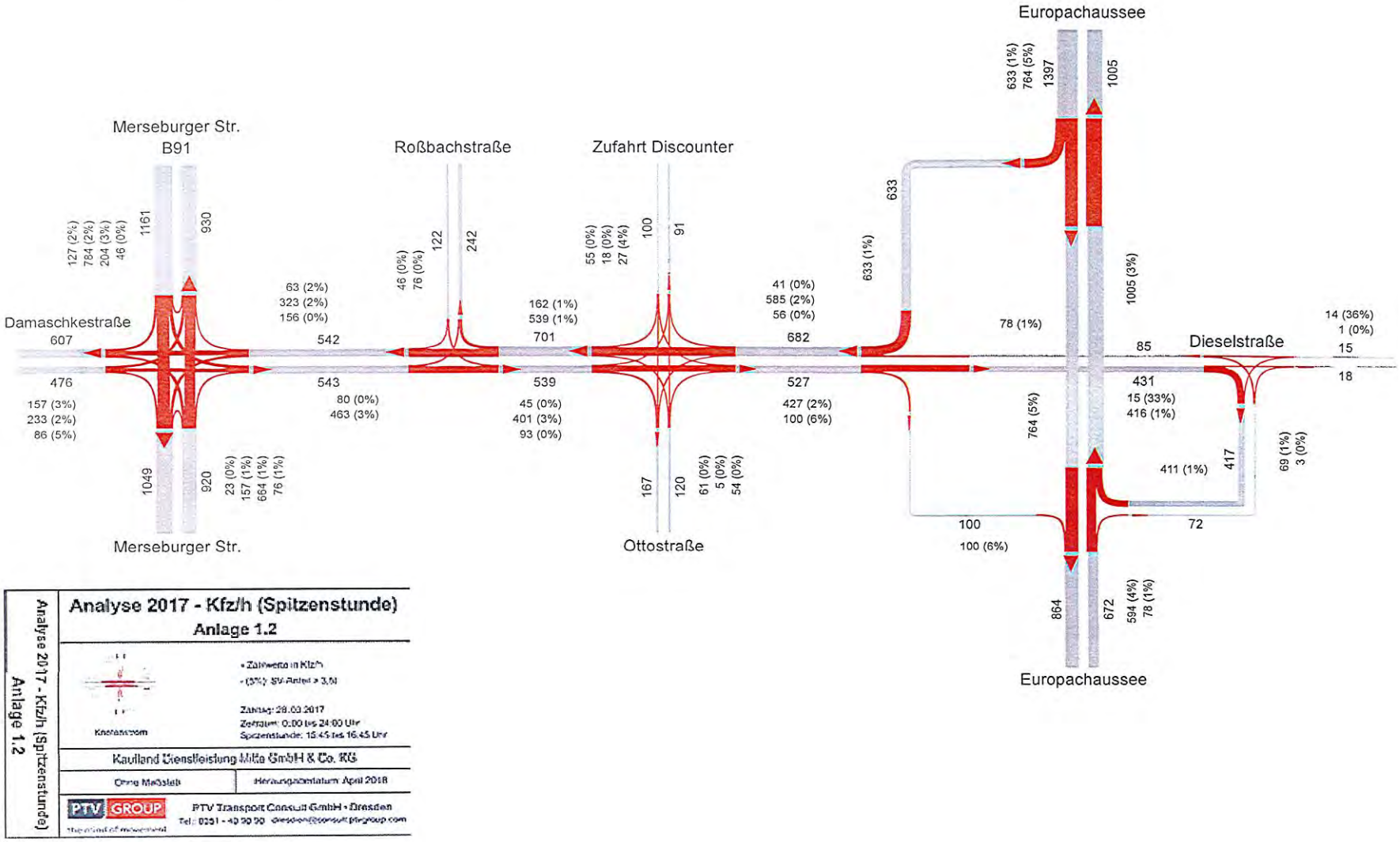
Verkehrserhebung | Donnerstag, 07.03.2019 Zähldaten Blatt | 6 / 6

Querschnitt | Ein- und Ausfahrt West

Querschnitt	Fahrtrichtung West			Fahrtrichtung Ost			Summe
Zeit	Pkw	Lkw	Bus	Pkw	Lkw	Bus	Kfz
18:00-18:15	6	0	0	5	0	0	11
18:15-18:30	11	0	0	5	0	0	16
18:30-18:45	10	0	0	1	0	0	11
18:45-19:00	7	0	0	0	0	0	7
19:00-19:15	6	0	0	1	0	0	7
19:15-19:30	1	0	0	3	0	0	4
19:30-19:45	5	0	0	2	0	0	7
19:45-20:00	5	0	0	1	0	0	6
20:00-20:15	2	0	0	1	0	0	3
20:15-20:30	4	0	0	1	0	0	5
20:30-20:45	3	0	0	2	0	0	5
20:45-21:00	0	0	0	1	0	0	1
21:00-21:15	1	0	0	0	0	0	1
21:15-21:30	1	0	0	0	0	0	1
21:30-21:45	1	0	0	0	0	0	1
21:45-22:00	0	0	0	0	0	0	0
22:00-22:15	1	0	0	0	0	0	1
22:15-22:30	1	0	0	0	0	0	1
22:30-22:45	1	0	0	0	0	0	1
22:45-23:00	0	0	0	0	0	0	0
23:00-23:15	0	0	0	0	0	0	0
23:15-23:30	0	0	0	0	0	0	0
23:30-23:45	0	0	0	0	0	0	0
23:45-24:00	0	0	0	0	0	0	0

In der Gruppe der Pkw sind Personenkraftwagen (Pkw), Lieferwagen (Lfw, < 3,5t) und Krafträder (Krad) zusammengefasst.

Anlage 3 Datengrundlage Analyse-Nullfall und Analyse-Planfall



Analyse 2017 - Kfz/h (Spitzenstunde)
Anlage 1.2

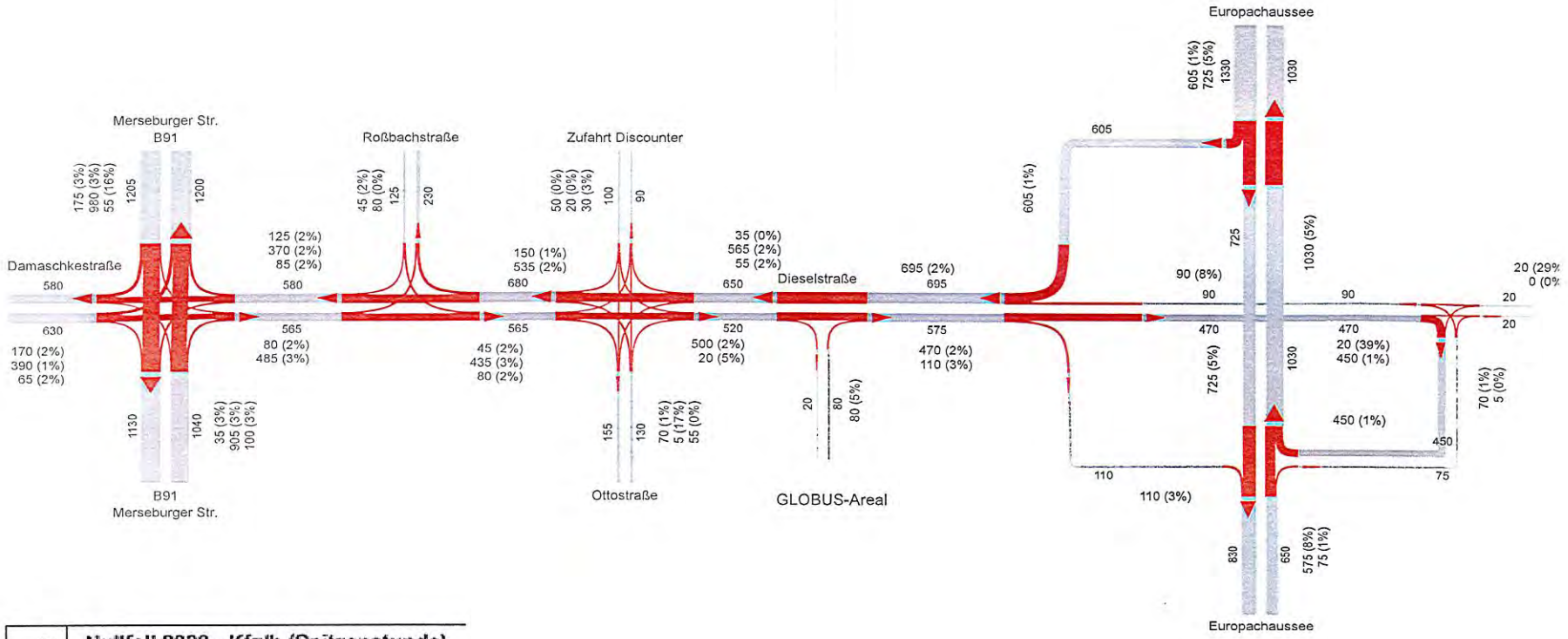
Analyse 2017 - Kfz/h (Spitzenstunde)
Anlage 1.2

Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG

Ohne Maßstab | Herausgabedatum: April 2018

PTV GROUP
PTV Transport Consult GmbH • Dresden

Anlage 4 Datengrundlage Analyse-Nullfall



Nullfall 2030 - Kfz/h (Spitzenstunde)

Nullfall 2030 - Kfz/h (Spitzenstunde)
Anlage 2.2

- Belastungen in Kfz/h
- Rundung auf 5 Kfz/h
- (5%): SV-Anteil > 3,5t
- Mindestbelastung 5 Kfz/h

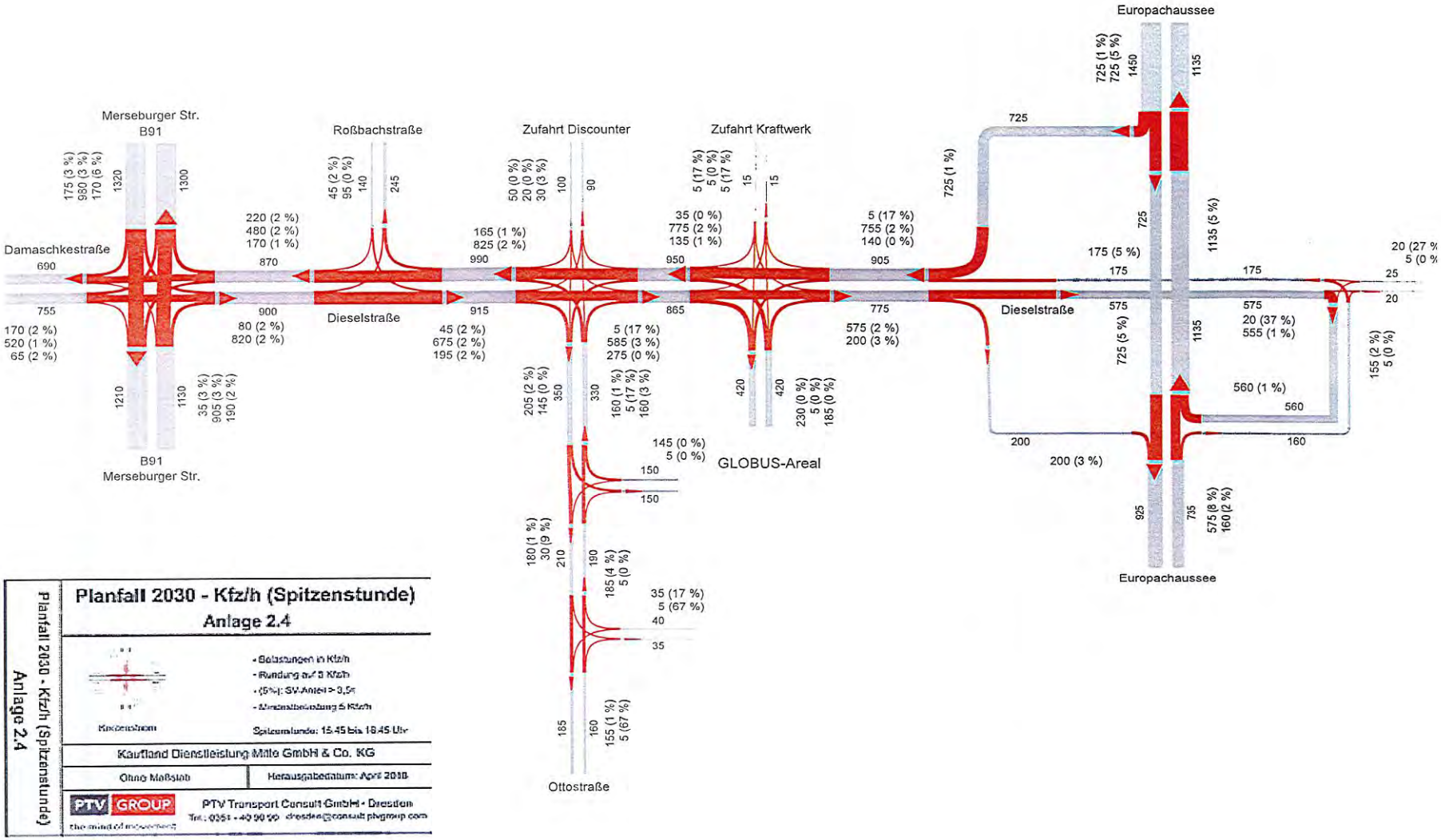
Spitzenstunde: 15.45 bis 16.45 Uhr

Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG

Ohne Maßstab | Herausgabedatum: April 2018

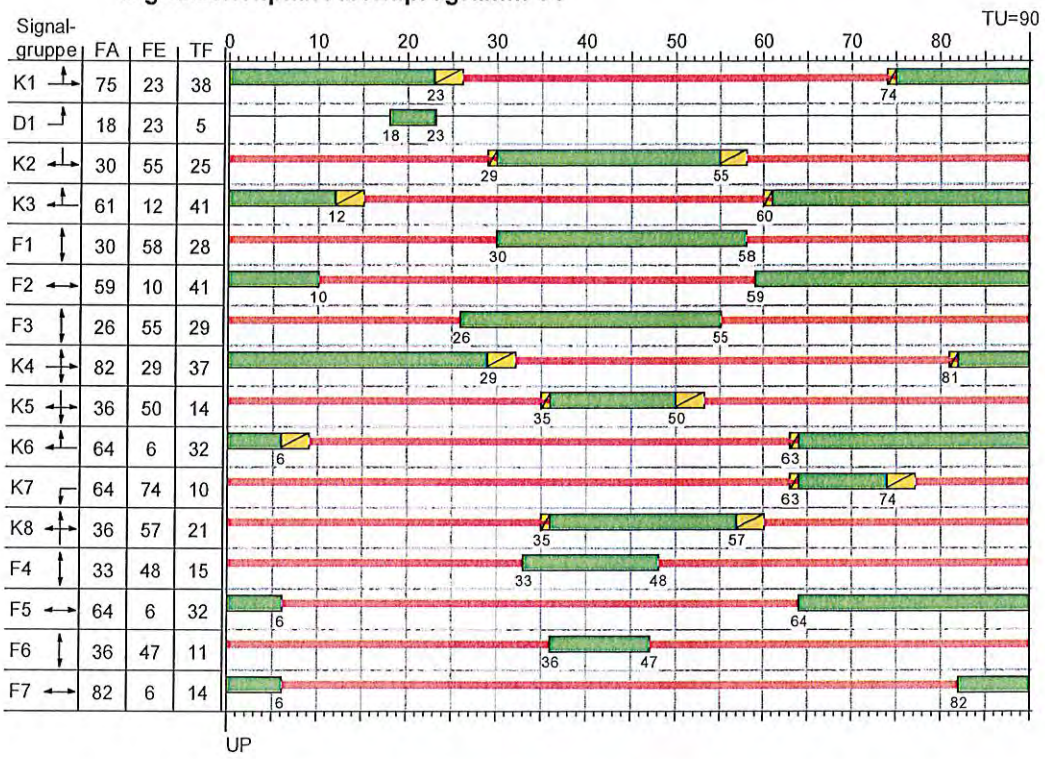
PTV GROUP
PTV Transport Consult GmbH • Dresden

Anlage 5 Datengrundlage Prognose-Planfall



Anlage 6 Signalzeitenplan Knotenpunkt Dieselstraße / Ottostraße - Roßbachstraße

Signalzeitenplan Abendprogramm 04



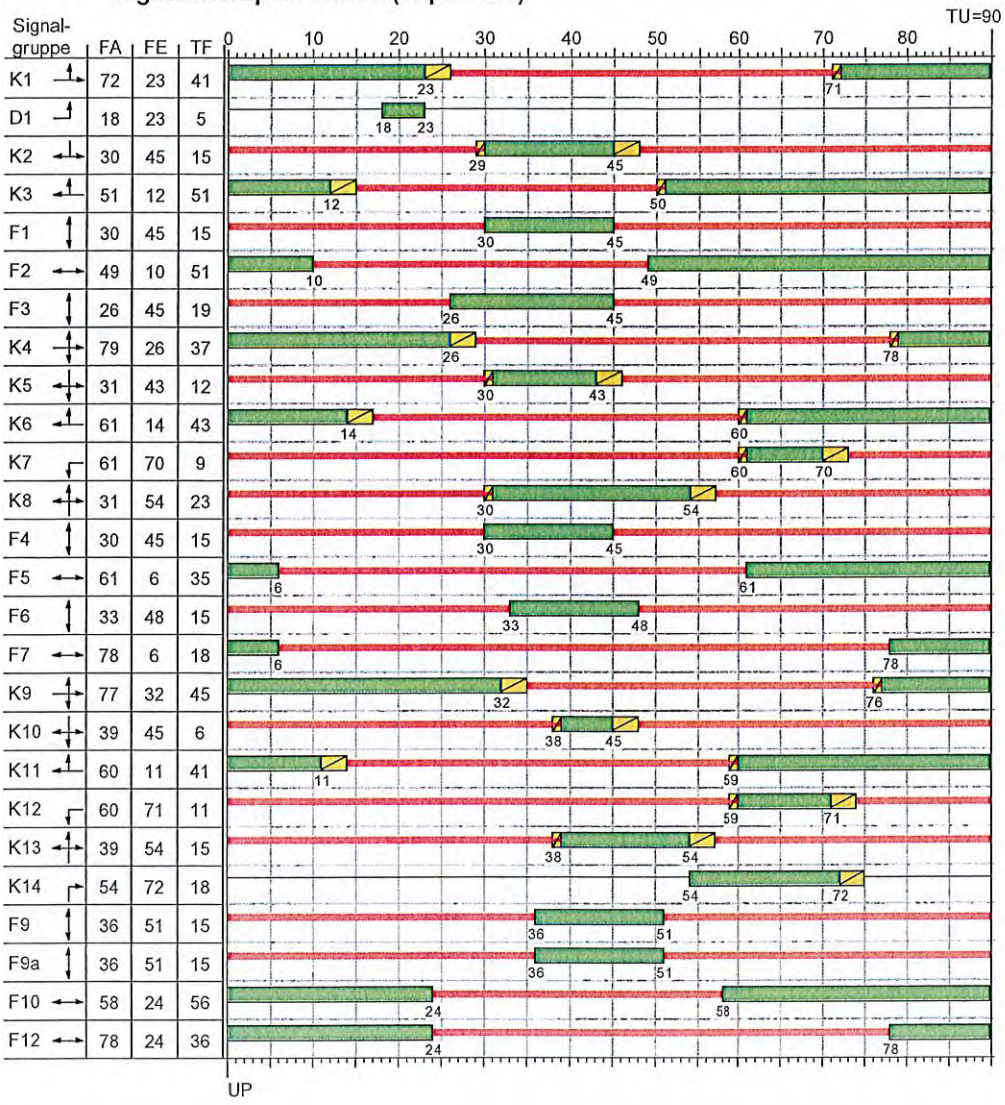
Dunkel
Gelb
Gruen
Rot
Rotgelb

aus Bestands-VTU (Stand: 13.04.2002) ohne Darstellung von Blindsignalen und Schutzblinkern

Projekt	Ansiedlung eines Globus-Marktes in Halle				
Knotenpunkt	Dieselstraße/Ottostraße/Roßbachstraße/Zufahrt Globus				
Auftragsnr.		Variante	PNF und PPF für Beste	Datum	24.04.2018
Bearbeiter	PTV	Abzeichnung		Blatt	4.3.03

Anlage 7 Optimierter Signalzeitenplan Knotenpunkt Dieselstraße / Ottostraße - Roßbachstraße u. Globus-Einfahrt

Signalzeitenplan Abend (+optimiert)



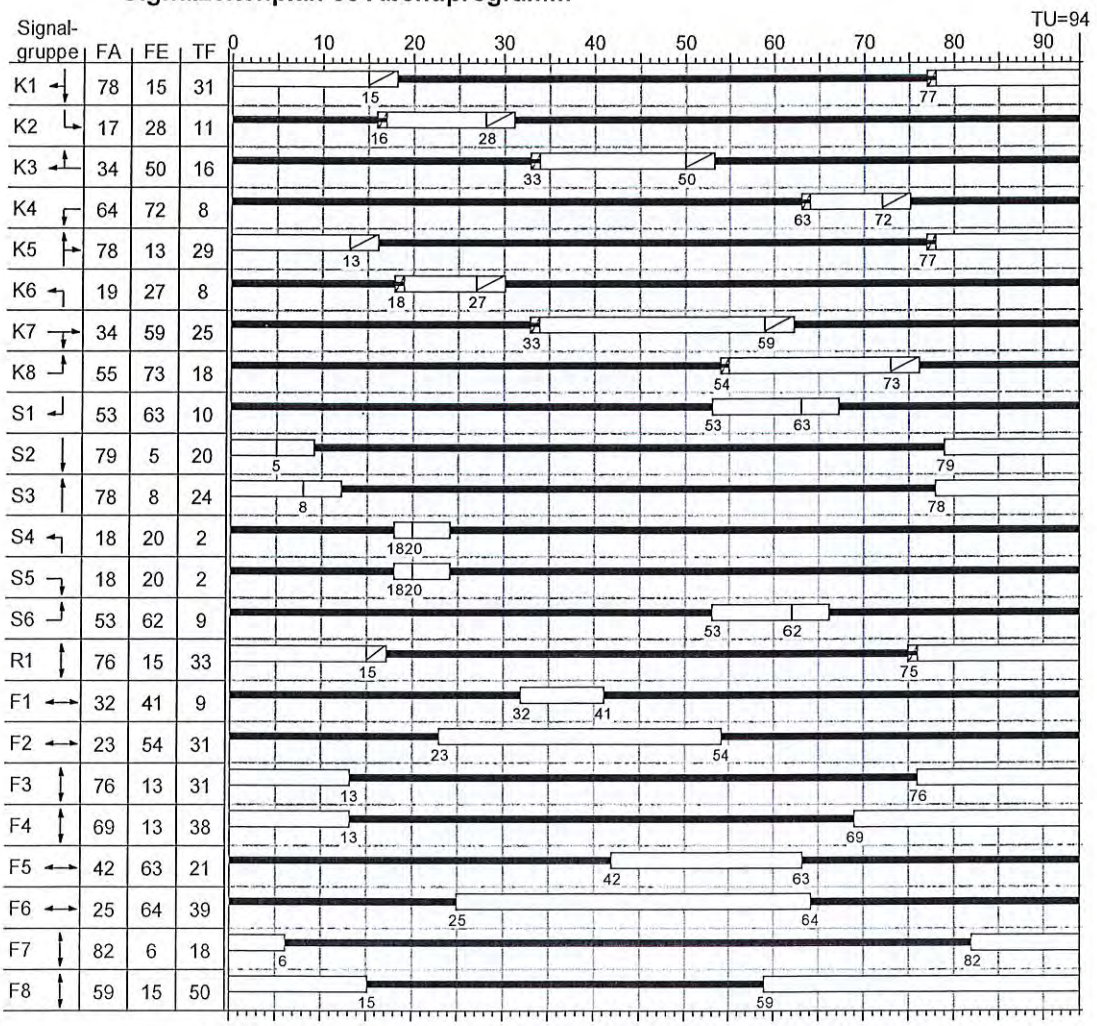
TK1/TK2: Signalprogrammoptimierung
TK3: Signalprogrammentwurf/ LSA-Neuplanung

.

Projekt	Ansiedlung eines Globus-Marktes in Halle				
Knotenpunkt	Dieselstraße/Ottostraße/Roßbachstraße/Zufahrt Globus				
Auftragsnr.		Variante	PPF für Planung	Datum	24.04.2018
Bearbeiter	PTV	Abzeichnung		Blatt	4.1.05

Anlage 8 Signalzeitenplan Knotenpunkt Merseburger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße

Signalzeitenplan 03 Abendprogramm



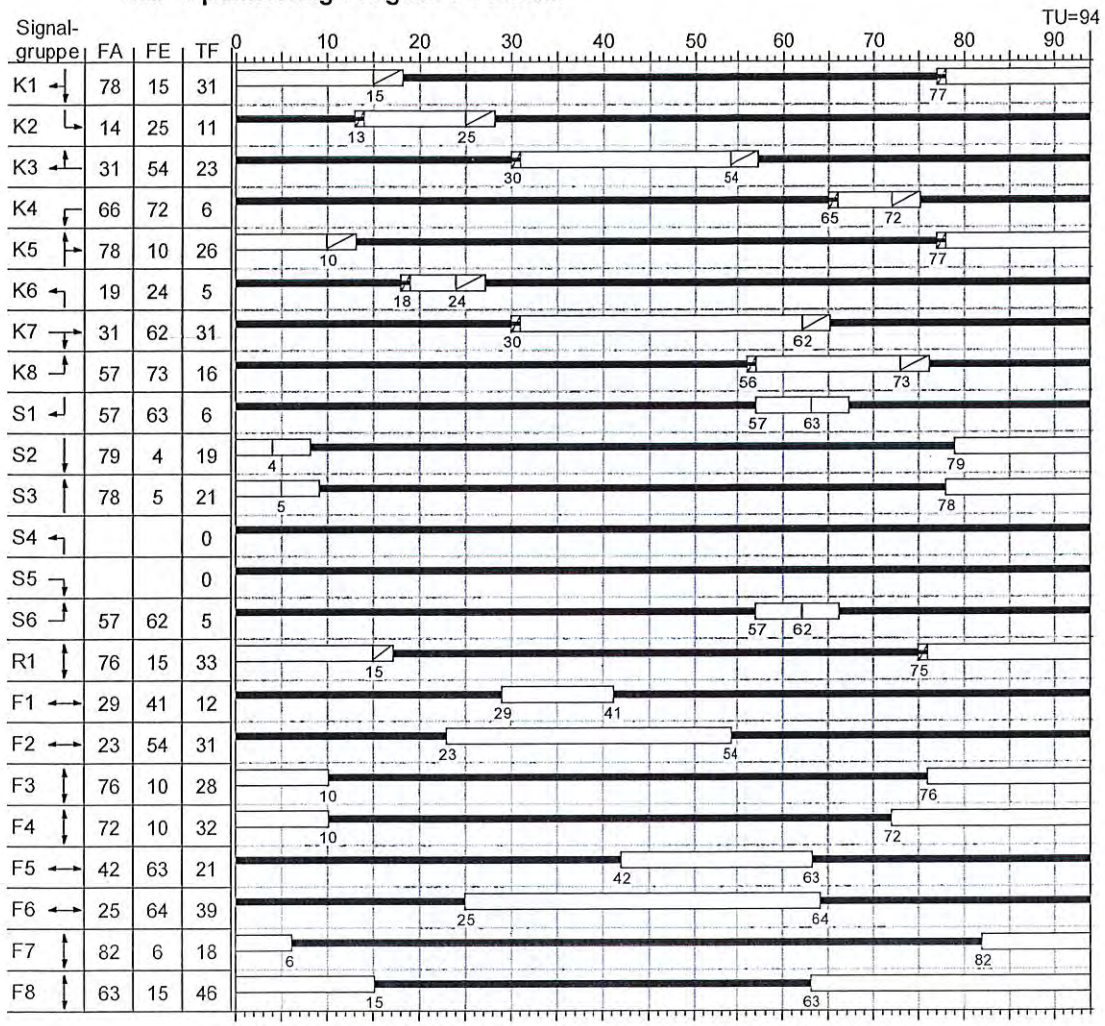
aus Bestands-VTU (Stand: 06.11.2006) - ohne Darstellung von Blindensignalen

Projekt	Ansiedlung eines Globus-Marktes in Halle				
Knotenpunkt	Dieselstraße/Merseburger Straße/Damaschkestraße				
Auftragsnr.		Variante	PNF und PPF für Bestand	Datum	24.04.2018
Bearbeiter	PTV	Abzeichnung		Blatt	4.4.03

Anlage 9 Optimierter Signalzeitenplan Knotenpunkt Merseburger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße

SZP Optimierung Prognose-Planfall

Signal-gruppe	FA	FE	TF
K1	78	15	31
K2	14	25	11
K3	31	54	23
K4	66	72	6
K5	78	10	26
K6	19	24	5
K7	31	62	31
K8	57	73	16
S1	57	63	6
S2	79	4	19
S3	78	5	21
S4			0
S5			0
S6	57	62	5
R1	76	15	33
F1	29	41	12
F2	23	54	31
F3	76	10	28
F4	72	10	32
F5	42	63	21
F6	25	64	39
F7	82	6	18
F8	63	15	46

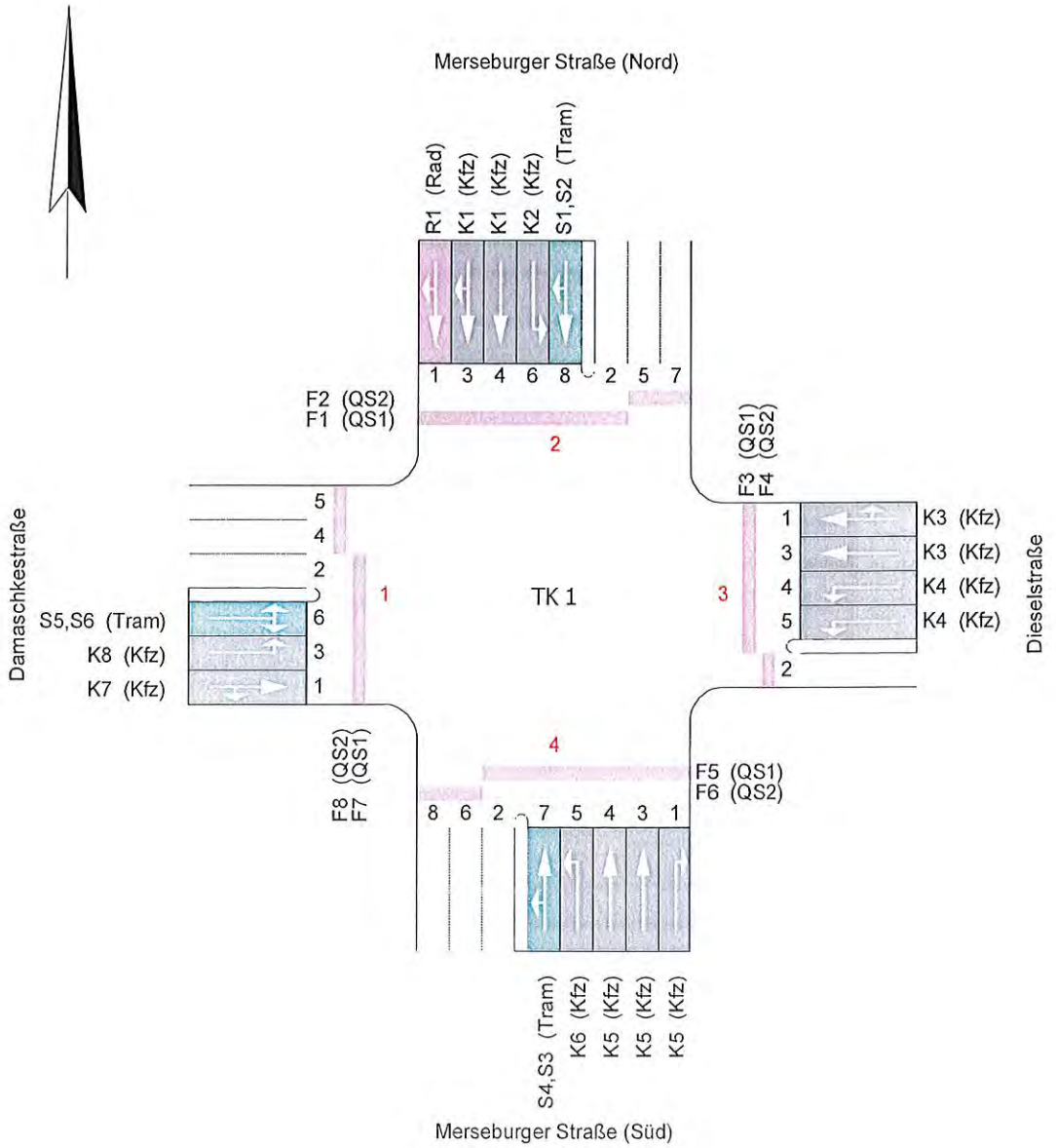


ohne Darstellung von Blindensignalen

- Achtung
- Gelb
- Gruen; Frei
- Rot; Gesperrt
- Rotgelb

Projekt	Ansiedlung eines Globus-Marktes in Halle				
Knotenpunkt	Dieselstraße/Merseburger Straße/Damaschkestraße				
Auftragsnr.		Variante	PPF für Planung	Datum	24.04.2018
Bearbeiter	PTV	Abzeichnung		Blatt	4.4.11

Anlage 10 Angepasste Knotenpunktform Merseburger Straße / Dieselstraße - Damaschkestraße



Projekt	Ansiedlung eines Globus-Marktes in Halle				
Knotenpunkt	Dieselstraße/Merseburger Straße/Damaschkestraße				
Auftragsnr.		Variante	PPF für Planung	Datum	24.04.2018
Bearbeiter	PTV	Abzeichnung		Blatt	4.4.10

Anlage 4

BBE Handelsberatung

BBE Handelsberatung GmbH · Futterstraße 14 · 99084 Erfurt

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Marktplatz 1
06108 Halle (Saale)

Datum
22.03.2019

Ihr Ansprechpartner
Mathias Vlcek

Telefon
+49 361 7780660

E-Mail
vlcek@bbe.de

Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 der Stadt Halle (Saale)

hier: Schreiben der Dolde Mayen & Partner Rechtsanwälte Partnergesellschaft mbH vom 15. März 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Schreiben der o.g. Rechtsanwälte, die den vertreten, haben Sie uns um eine Stellungnahme zu dem ersten Punkt des genannten Schreibens gebeten. Auf Basis des aktuellen Sachstands können wir hierzu Folgendes ausführen:

1.

Das HEP hat öffentlichkeitswirksam verkündet, dass die Firma Kaufland einen Mietvertrag im HEP abgeschlossen hat. Die Behauptung, dass Kaufland eine Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² angemietet habe, ist nicht belegt.

Auf Grund der bekannten Flächenverhältnisse im Erdgeschoss (ca. 6.200 m²) – über diese Fläche soll der Mietvertrag abgeschlossen worden sein – spricht einiges dafür, dass sich angesichts notwendiger Nebenflächen (z.B. für Lager, Anlieferung, Kühlung, Technik, Sozialräume, Sanitärräume, Laufflächen) lediglich eine geringere Verkaufsfläche realisieren ließe.

2.

In der erstellten BBE-Auswirkungsanalyse wurde die planungsrechtlich gegebene Möglichkeit der vollständigen Nachnutzung der Globus-Fläche im HEP berücksichtigt, da das Baurecht für einen solchen Markt mit der Betreiberaufgabe von Globus weiterhin Bestand hat.

BBE Handelsberatung GmbH
Futterstraße 14
99084 Erfurt
Deutschland

Tel +49 361 77806-60
Fax +49 361 77806-12
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Brienner Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Münster
Erfurt

In die Berechnungen wurde eine vollständige Nachbelegung der aufzugebenden Globus-Fläche mit einem vergleichbaren Betrieb eingestellt und bei den prognostizierten Umsatzumlenkungen berücksichtigt. In den Berechnungen hat sich gezeigt, dass bei unterstellter Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im HEP mit – wie sich nunmehr zeigt – realistischer Annahme einer kleineren Verkaufsflächengröße von vornherein ein bestimmter freier Umsatzanteil „zur Verfügung" steht, der die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht.

Gemäß der durchgeführten Modellrechnung wurde ein Umsatzvolumen bei Food/Non-Food I von ca. 10 Mio. EUR an dem Standort HEP ausgewiesen; dies würde bei Ansatz einer ortsüblichen Raumleistung einer Food/Non-Food I-Fläche von ca. 2.500 bis 3.000 m² entsprechen.

Unter Berücksichtigung, dass in einem Verbrauchermarkt immer ein entsprechender Non-Food II-Anteil realisiert wird, wäre eine Gesamtverkaufsfläche von 4.000 bis 4.500 m² realistisch. Somit ist die nicht nachgewiesene Behauptung – Kaufland würde eine Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² belegen – von der ursprünglichen gutachterlichen Annahme der BBE nicht allzu weit entfernt, als das die Aussagen in dem BBE-Gutachten konterkariert würden.

3.

Die Verkaufsfläche für Non-Food II-Sortimente – also sog. innenstadt- bzw. zentrenrelevante Sortimente – wird in dem geplanten Globus-Markt an der Dieselstraße gegenüber der aktuell genutzten Fläche im HEP um ca. 1.000 m² geringer ausfallen und ist zudem in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 177 flächenseitig festgeschrieben. Demnach sind von dem Globus-Markt auf Grund der deutlich verringerten Verkaufsfläche bei innenstadtrelevanten Sortimenten keine schädlichen Auswirkungen insbesondere auf das Hallenser Zentrum zu erwarten.

Sollte sich ein Kaufland-Markt im HEP ansiedeln, wäre mit einer Fläche für Non-Food II-Sortimente von ca. 1.000 bis maximal 1.500 m² zu rechnen. Da in dem Globus-Markt an der Dieselstraße die Fläche für dieses Sortimentsgruppe gegenüber der aktuellen Belegung im HEP um ca. 1.000 m² geringer ausfällt, wäre mit der Ansiedlung von Kaufland ein saldierter Flächenaufwuchs von höchstens 500 m² zu erwarten. Bezüglich dieses im gesamtstädtischen Kontext geringen Flächenzuwachses sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere jedoch auf die Einkaufsinnenstadt – mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Die vorstehende Aussage wird auch durch verschiedene Gutachten unterstützt, die im Rahmen des Beteiligungsprozesses zu dem o.g. Bebauungsplan eingegangen sind. In keinem dieser Gutachten wurde eine nachweisbare Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche Altstadt und auch des Südstadt-Centers im Segment der Non-Food II-Sortimente ermittelt.

4.

Die von den Vertretern des HEP unterstellten Folgen der behaupteten Ansiedlung eines Kaufland-Marktes im HEP werden überzeichnet. Es wurde die unrealistische Annahme kommuniziert, Kaufland könne im HEP seine bundesweit durchschnittliche Flächenleistung von 4.930 EUR/m² erzielen.[1]

Grundsätzlich wären bei einer derartigen Umsatzprognose die bundesweiten Werte der Flächenleistung an die jeweilige örtliche Situation anzupassen. In Halle bzw. am Standort HEP würden bspw. folgende Faktoren auf eine niedrigere Flächenleistung hinweisen:

---

1 Dieser Wert wurde aus einem Schreiben der CMde Centermanager und Immobilien GmbH entnommen, in der als Quelle die sog. Hahn AG genannt wurde.
In dem erwähnten Hahn Retail Report 2018/19 wird auf Seite 27 ausgeführt, dass Kaufland eine durchschnittliche Verkaufsfläche in Deutschland von 4.340 m² je Filiale belegt und eine bundesweite Flächenleistung von 4.940 EUR/m² erzielt. Bezüglich der angegebenen durchschnittlichen Flächengröße erscheint eine Realisierung dieser Größe auch im HEP realistisch.

- Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex für Halle liegt aktuell bei 87,0 %[2], also 13,0 % unter dem Bundesdurchschnitt. Demnach steht der lokalen Bevölkerung ein geringeres Ausgabevolumen im gesamten Einzelhandel zur Verfügung.
- Im Stadtbezirk Süd wäre nach dem Hinzutreten eines weiteren Kaufland-Marktes eine hohe Wettbewerbsdichte bei Verbrauchermärkten/SB-Warenhäuser zu verzeichnen, insbesondere von zwei angebotsgleichen Kaufland-Märkten. Gerade die räumliche Nähe des HEP zu dem Globus-Planstandort in der Dieselstraße und die somit angespannte Wettbewerbslage lassen für einen potenziellen Kaufland-Markt im HEP keine bundesdurchschnittliche Flächenleistung erwarten, zumal es sich bei Globus um einen äußerst kundenattraktiven Anbieter handelt.
- Der Einzugsbereich von Kaufland wird durch verschiedene gleichartig positionierte Märkte limitiert, insbesondere auch durch einen eigenen Markt im Südstadt-Center. Demnach kann ein zusätzlicher Kaufland-Markt nur auf ein eingeschränktes Kundenpotenzial zurückgreifen, zumal grundsätzlich eine signifikante höhere Kundenbindung bezüglich des allgemein vorhandenen Wettbewerbs in Halle unrealistisch ist.
- Der periphere Standort HEP besitzt in seinem fußläufigen Nahbereich keine nennenswerte Wohnbevölkerung. Demnach hat ein Lebensmittelmarkt im HEP keine Kundenpotenziale im unmittelbaren Umfeld – wie dies die meisten anderen Lebensmittelmärkte in Halle haben – und ist ausschließlich auf Auto-Kunden ausgerichtet. Bezüglich der fehlenden Kunden im direkten fußläufigen Umfeld besitzt ein potenzieller Lebensmittelmarkt im HEP eine geringere Potenzialbasis, was sich auf den Umsatz eines solchen Marktes mindernd auswirkt.

Bezüglich schon dieser Fakten ist die behauptete Flächenleistung von ca. 5.000 EUR/m² für einen Kaufland-Markt mit 5.000 m² Verkaufsfläche als deutlich überzogen einzustufen. Die kommunizierte Flächenleistung ist weder in tatsächlicher noch prognostischer Hinsicht unterlegt.

5.

Die erstellte BBE-Auswirkungsanalyse wurde durch einen von der Stadt Halle beauftragten Gutachter (Dr. Acocella) umfänglich geprüft. Im Rahmen dieser Prüfung wurde seitens des Gutachterbüros ein Worst-Case-Szenario gefordert, in dem im HEP ein höherer Umsatz verbleiben sollte. Selbst bei einem höheren Umsatz eines Lebensmittelmarktes im HEP und der damit erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf umliegende Handelslagen ergab sich lt. Dr. Acocella in der Konsequenz, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.

Die Berechnungen eines erhöhten Umsatzverbleibs im HEP – der ggf. durch die Ansiedlung eines flächenseitig größeren Lebensmittelmarktes möglich sein könnte – wurden auch der obersten Landesentwicklungsbehörde vorgelegt. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat bei der Bewertung des Vorhabens keinen Verstoß gegen das relevante Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 48 des Landesentwicklungsplans (LEP-LSA 2010) gesehen.

6.

Bei einer Ansiedlung eines Kaufland-Marktes mit 5.000 m² Verkaufsfläche im HEP ist in realistischer Weise damit zu rechnen, dass dieser Betrieb zu erheblichen Konkurrenzeffekten mit dem im gleichen Einzugsbereich geplanten Globus SB-Warenhaus führen würde. Demnach werden die prognostizierten Flächenproduktivitäten in der Realität weder bei Kaufland noch bei Globus erreicht werden könnten.

---

2 Quelle: MB Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018.

Es spricht also dafür, dass sich die beiden geplanten Lebensmittelmärkte von Globus und Kaufland bezüglich ihre konzeptionellen Überschneidungen deutlich kannibalisieren, nicht aber die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen werden. Dass dies nicht nur eine Hypothese ist, belegen die erheblichen Bemühungen von Kaufland und dem HEP, die Verlagerung des Globus-Marktes zu verhindern. In diesem Falle könnte die weitere Expansion von Kaufland in Halle umsatzseitig erfolgreicher verlaufen.

7.

Mit dem Hinzutreten eines weiteren Kaufland-Marktes in Halle am Standort HEP ist keine Schädigung des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Südstadt-Center zu erwarten. Dies ergibt sich – unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Umsatzumverlagerungsquoten – vor allem aus der Stabilität und der Attraktivität dieses Handelsstandortes. An diesem Standort sind keine städtebaulichen Vorschädigungen vorhanden, ferner wird die hohe Leistungsfähigkeit durch die Existenz verschiedener großformatiger Anbieter[3] an diesem Handelsstandort sichtbar. Die vorstehende Einschätzung wird durch den Zweitgutachter Dr. Acocella bestätigt.[4]

Da es sich mit dem geplanten Kaufland-Markt im HEP zudem um den gleichen Betreiber handeln wird, schätzt auch Kaufland die gegenseitigen Umsatzumverlagerungen zwischen beiden Standorten als vertretbar ein und sieht demnach noch Umsatzpotenziale für einen weiteren Kaufland-Markt in diesem Stadtgebiet.

Die Ansiedlung eines zusätzlichen Kaufland-Marktes bedingt einen eher geringen Attraktivitätsgewinn für die Stadt Halle, da aus versorgungsstruktureller Sicht die Ausprägung einer möglichst breiten Angebotsvielfalt in Halle empfehlenswert ist; zumal die Stadt als ausgewiesenes Oberzentrum[5] als „Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln" ist, wozu auch ein diversifiziertes Handelsangebot zählt.

Aktuell wird die Angebotsstruktur an Lebensmittelmärkten in Halle (ca. 90 Lebensmittelmärkte) maßgeblich durch die drei größten deutschen Lebensmittelkonzerne (Edeka-Gruppe [Edeka, Netto Marken-Discount, NP-Discount], Schwarz-Gruppe [Kaufland, Lidl], REWE-Gruppe [Rewe, Penny, nahkauf]) geprägt, die mit fast 70 Lebensmittelmärkten das Angebot in Halle eindeutig dominieren. Somit trägt der Globus-Markt der Vermeidung möglicher oligopolistischer Angebotsstrukturen in Halle bei, wobei das alternative Angebotskonzept von Globus in Verbindung mit den anderen Lebensmittelmärkten zu einer attraktiven und hohen gesamtstädtischen Auswahlvielfalt für die Verbraucher in Halle und im Umfeld der Stadt führt.

Im **Fazit** zeigt sich, dass die bei der Erstellung der Auswirkungsanalyse zugrunde liegenden Untersuchungen, Prognosen und Annahmen plausibel und abwägungsgerecht sind und durch die nach der Durchführung der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 und der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle seitens der Globus-Konkurrenten vorgetragenen Behauptungen nicht ernsthaft in Frage gestellt werden können.

---

3 In diesem zentralen Versorgungsbereich sind insgesamt ca. 19.000 m² Einzelhandelsfläche vorhanden, die u.a. durch die Magnetanbieter Kaufland, Lidl, dm, Zoo & Co, Das Futterhaus, KIK, Takko, AWG, Ernstings family, Woolworth, Deichmann, Reno, Mäc Geiz, Pfennigpfeiffer und Medi Max sowie zahlreiche weitere kleinere Handels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt wird. Aktuell steht lediglich eine Ladenfläche leer. Die Leistungsfähigkeit dieser Handelslage wird auch durch die hohe Kundenfrequentierung deutlich.

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

5 Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Z 33.

Eine erneute Bewertung der Auswirkungen des Globus-Vorhabens ist – insbesondere auf Grund der nicht-nachprüfbaren Angaben des HEP gerade in Bezug auf die Verkaufsfläche – nicht angezeigt, da die mögliche Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes im HEP bereits gutachterlich berücksichtigt wurde und die darauf basierenden Berechnungen auch durch einen Zweitgutachter (Dr. Acocella) geprüft wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Mathias Vlcek

BBE Handelsberatung GmbH

Anlage 5

SACHSEN-ANHALT
Ministerium für
Landesentwicklung
und Verkehr

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt • Postfach 3653 • 39011 Magdeburg

Stadt Halle (Saale)
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
06108 Halle(Saale)

Fortschreibung des Einzelhandels-und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) und Bericht zur Umsetzung von Maßgaben gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 01.02.2019 zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 30

Bezug: 1) Ihr Schreiben zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 07.02.2019 (Eingang im MLV am 14.02.2019) einschließlich des Entwurfes in der Fassung 02/2019

2) Ihr Bericht (per E-Mail vom 27.02.2019) zur Umsetzung von Maßgaben gem. landesplanerischer Stellungnahme des MLV vom 01.02.2019 mit folgenden Unterlagen:

a) Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes *in der Fassung 02/2019*

b) Beschlussvorlage VI/2019/04740 zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße

c) Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung zu b)

d) Flächennutzungsplanänderung der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße", Begründung

Mit dem Bezug zu 1) informierten Sie die oberste Landesentwicklungsbehörde über das Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des

Halle, 22.03.2019
Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Mein Zeichen/
Meine Nachricht:
20221/21-00117.4
Bearbeitet von:
Frau Flach
Tel.:(0345) 514 - 1515
Fax:(0391) 567 - 7510

E-Mail Adresse:
christine.flach@
mlv.sachsen-anhalt.de

Referat 24
Sicherung der
Landesentwicklung

Ernst-Kamieth-Str. 2
06112 Halle(Saale)

poststelle@mlv.sachsen-anhalt.de
Internet:
http://www.mlv.sachsen-anhalt.de

Hier macht das Bauhaus Schule.
#moderndenken

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN
DE21 8100 0000 0081 0015 00
BIC MARKDEF1810

Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) in der Fassung vom Februar 2019. Zudem berichteten Sie mit dem Bezug zu 2) über die Umsetzung der in der landesplanerischen Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV) vom 01.02.2019 mitgeteilten nachfolgenden Maßgaben, unter deren Beachtung das Vorhaben eines SB-Warenhauses in der Dieselstraße mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist:

1. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist hinsichtlich des neuen Sonderstandortes in der Dieselstraße eindeutig an die nach der vorgelegten Planung zulässigen Sortimente anzupassen.
2. In dieser Anpassung sind die wesentlichen planerischen, insbesondere städtebaulichen Gesichtspunkte bezüglich dieses Sonderstandortes umfassend aufzuführen.
3. Die Anpassung gemäß der vorstehenden Punkte 1 und 2 ist unverzüglich, spätestens jedoch mit dem Beschluss über die vorgelegte Planung seitens des Stadtrates zu beschließen.

Insofern bitten Sie die oberste Landesentwicklungsbehörde daher, die Erfüllung o. g. Maßgaben zu prüfen.
Zunächst verweise ich der Vollständigkeit halber darauf, dass im Rahmen dieser Prüfung des von der Stadt Halle (Saale) vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" in der Fassung vom 30.11.2017 mit Datum vom 31.01.2019 sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes „Änderungsfläche Nr. 30 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel Dieselstraße" in der Fassung vom 30.11.2017 mit Datum vom 01.02.2019 gleichlautende landesplanerische Stellungnahmen ergingen. Darin wurde die Vereinbarkeit beider Bauleitplanungen unter der Beachtung o. g. Maßgaben festgestellt.

Die mir mit Bezug zu 1) und 2) nunmehr vorgelegten Unterlagen habe ich geprüft. Im Ergebnis dessen teile ich Ihnen mit, dass die in den v. g. landesplanerischen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" vom 31.01.2019 sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes „Änderungsfläche Nr. 30 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel Dieselstraße" vom 01.02.2019 genannte **Maßgabe 1 (Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hinsichtlich des Sonderstandortes Dieselstraße an die zulässigen Sortimente) sowie die Maßgabe 2 (Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hinsichtlich der planerischen, insbesondere städtebaulichen Gesichtspunkte bezüglich des Sonderstandortes Dieselstraße) als erfüllt gelten.**

Hinsichtlich der Maßgabe 3 (Beschlussfassung des Stadtrates zu den Maßgaben 1 und 2 spätestens mit dem Beschluss des Stadtrates über die v. g. Planung) teile ich Ihnen mit, dass diese Maßgabe gemäß der mit dem Bezug zu 2-b) vorgelegten Beschlussvorlage für die Entscheidung in der Stadtratssitzung am 27.03.2019 und dem hier enthaltenen Beschlussvorschlag Nr. 3 gleichfalls als erfüllt bewertet wird.

Ich begründe meine Entscheidung wie folgt:
Gemäß Maßgabe 1 o. g. landesplanerischer Stellungnahmen wird im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Fassung 02/2019 in Kapitel 10 - Konzept für Sonderstandorte - (S. 134ff.) und hier insbesondere in dem Steckbrief für den Sonderstandort Dieselstraße (S. 141, 1. Absatz) festgelegt, dass an dem Sonderstandort SB-Warenhaus Dieselstraße im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente aus den Bereichen Food und Non-Food I - im Schwerpunkt Lebensmittel sowie Drogerieartikel - sowie zentrenrelevante Randsortimente aus dem Bereich Non-Food II zulässig sein sollen, wie sie für ein SB-Warenhaus kennzeichnend sind. Die verträglichen zulässigen Sortimente im Einzelnen und deren Verkaufsflächengrößen sowohl im Kern- als auch im Randsortiment werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse/Verträglichkeitsgutachten festgesetzt, was aus hiesiger Sicht als ausreichend angesehen wird. Damit ist die Maßgabe 1 o. g. landesplanerischer Stellungnahmen erfüllt.

Gemäß Maßgabe 2 o. g. landesplanerischer Stellungnahmen werden die wesentlichen planerischen, insbesondere städtebaulichen Gesichtspunkte bezüglich des Sonderstandortes Dieselstraße ebenfalls in dem v. g. Steckbrief (S. 141-142) im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Fassung 02/2019 aus der seitens der Stadt Halle (Saale) beabsichtigten planerischen Entwicklungsperspektive dargelegt. Sie sind gleichzeitig Bestandteil der Beschlussvorlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowohl in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung (Bezugs-Nr. 2-c) als auch in der eigentlichen Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Bezug-Nr. 2-d). Gleiches gilt auch für die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße". Mit dem bekundeten planerischen Willen der Stadt, kurz- bzw. mittelfristig die räumliche wie funktionale Vernetzung des Sonderstandortes Dieselstraße mit bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereichen ausbauen und entwickeln zu wollen sowie die Nahversorgungsfunktion der gemäß Analyseergebnis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unterdurchschnittlich ausgestatteten nördlichen und nordöstlichen Stadtbereiche zu verbessern, wird die Maßgabe 2 o. g. landesplanerischer Stellungnahmen als erfüllt bewertet.

Gemäß Maßgabe 3 o. g. landesplanerischer Stellungnahmen, wonach die Maßgaben 1 und 2 spätestens mit einem Stadtratsbeschluss über die v. g. Planung zu beschließen sind, wird auf die mit dem Bezug zu 2-b) vorgelegte Beschlussvorlage für die Entscheidung in der Stadtratssitzung am 27.03.2019 und den darin enthaltenen Beschlussvorschlag Nr. 3 verwiesen. Danach wird mit dem Feststellungbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) angepasst und der Fläche im Geltungsbereich der Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel die Funktion eines „Sonderstandortes SB-Warenhaus" zugewiesen.

Die der Bauleitplanung zugrunde liegende informelle Planung wird parallel geändert, womit auch die Maßgabe 3 o. g. landesplanerischer Stellungnahmen als erfüllt bewertet wird.

Abschließend verweise ich auf ein Schreiben der Eversheds Sutherland (Germany) LLP, Rechtvertretung der vom 08.03.2019 (Eingang im MLV am 11.03.2019) mit diversen Unterlagen zur Bewertung der Planungsvorhaben der Stadt Halle (Saale) hinsichtlich der Ansiedlung eines SB-Warenhauses in der Dieselstraße. Ihnen sind demnach zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) u. a. eine Stellungnahme nebst ausführlicher Plausibilitätsprüfung sowie darüber hinaus weitere Stellungnahmen zu den Ausführungen gutachterlichen Aussagen der BBE Handelsberatung GmbH und des Büros Dr. Acocella zugegangen. Ich gehe davon aus, dass sich die Stadt Halle (Saale) mit darin vorgetragenen Sachverhalten im Rahmen der Abwägung auseinandersetzt und verweise darauf, dass im Falle von Änderungen in der Beurteilungsgrundlage, die das tatsächliche Vorhaben anders als in den vorgelegten Planungen darstellen würden, erneut eine landesplanerische Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde vorzunehmen wäre. Über den weiteren Fortgang der Planungen bitte ich, die oberste Landesentwicklungsbehörde auf den Laufenden zu halten.

Im Auftrag

Meininger

Anlage 6

Eiden, Andreas

Von:
Gesendet: Freitag, 22. März 2019 12:23
An:
Cc:
Betreff: AW: Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 30 der Stadt Halle (Saale)

Sehr geehrter Herr
die Abteilung Baugenehmigung des Fachbereichs Bauen kann hierzu Folgendes mitteilen:

Es gibt zum Standort „Dieselstraße" zwei unabhängig voneinander beantragte Genehmigungsverfahren der

1. **Bauantrag zur Errichtung eines Globus SB-Warenhauses mit Verkaufsflächen, Gastronomie, Dienstleistungen, Produktions-, Lager- und Büroflächen sowie Stellplatzanlage (Az. 01991 – 2018)**

   Dieser Bauantrag ist noch nicht beschieden worden. Zu diesem Bauvorhaben gibt es auch keine Teilbaugenehmigung.

2. **Bauantrag für eine Abgrabung im Rahmen der Altlastensanierung (Az. 02749 – 2018)**

   Dieser Bauantrag ist bereits beschieden worden. Hier gibt es einen entsprechenden Genehmigungsbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Bauen
Abteilung Baugenehmigung
Stadt Halle (Saale)
Hansering 15
06108 Halle (Saale)
Tel:
Fax:
Mail:
www.halle.de

Von:
Gesendet: Donnerstag, 21. März 2019 15:28
An:
Cc:
Betreff: WG: Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 30 der Stadt Halle (Saale)

Anlage 7

VSC HALLE
Tel.: 0345/53039-0
Fax.: 0345/53039-33
E-Mail: kontakt@vsc-halle.de
Internet: www.vsc-halle.de
VSC Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Berliner Str. 140, 06116 Halle (Saale)

Vorhaben: Neubau GLOBUS-SB-Warenhaus in der Dieselstraße (Halle) (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177)

Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des LIDL-Markts in der Merseburger Straße in Halle (Saale) der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH vom 13.03.2019

Als Anlass für die oben genannte Verkehrsuntersuchung wird die von der befürchtete Beeinträchtigung der Erschließung des LIDL-Markts am Standort Merseburger Straße/ Dieselstraße durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Dieselstraße infolge der Neuerrichtung des GLOBUS-SB-Warenhauses genannt.

Allgemeines:

Die Verkehrsuntersuchung basiert auf den Verkehrszahlen der PTV AG, die nicht derselben Grundlage entsprechen, wie die im VSC-Gutachten verwendeten.

	VSC-Gutachten	PTV- und HL-Gutachten
Bestandsverkehrszahlen	Übergabe Zahlenbasis aus Stadtbahnprogramm (Zähldaten von 2013 – 2016) durch die Stadt Halle	eigene Verkehrserhebung (2017)
Prognoseverkehrszahlen	Übergabe Prognosezahlen 2030 aus Stadtbahnprogramm (Verkehrsmodell Stadt Halle) durch die Stadt Halle	eigene Hochrechnung der Prognose 2030
Induzierter Verkehr	Ermittlung nach den HSVG*	Ermittlung nach den HVSG* und eigenen Erfahrungswerten

* Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV, Ausg. 2006)

In diesem Zusammenhang weisen die in den Gutachten von VSC und PTV dargestellten (statischen) Leistungsfähigkeitsberechnungen an den LSA natürlich bereits abweichende Ergebnisse aus.

Die in der Verkehrsuntersuchung zum LIDL-Markt angewandte mikroskopische Verkehrsflusssimulation vertieft die Auswertung noch einmal dahingehend, dass in den Signalsteuerungen der LSA die verkehrsabhängigen Programme verwendet und der ÖPNV-Einfluss (z.B. Straßenbahnbevorrechtigung) dargestellt werden kann. Dies führt erneut zu anderen Ergebnissen.

Grundsätzlich sind die Unterschiede der Ergebnisse aller Verkehrsuntersuchungen nicht sehr hoch. Da hier aber der Grenzbereich der Kapazität des Knotenpunktes Merseburger Straße/ Damaschkestraße erreicht ist, wirken sich minimale Unterschiede (ein Kraftfahrzeug oder eine Sekunde Wartezeit mehr oder weniger) ggf. bereits signifikant auf die Bewertung (hier: Qualitätsstufe) aus.

Konkrete Anmerkungen:

In der Verkehrsuntersuchung zum LIDL-Markt wird hingewiesen, dass Verkehrsbelastungszahlen und LSA-Parameter aus dem PTV-Gutachten übernommen wurden. Auf **Seite 12** werden jedoch die im Bebauungsplan vorgesehenen Signalprogrammanpassungen (von VSC) bewertet, welche

VSC HALLE
Tel.: 0345/53039-0
Fax.: 0345/53039-33
E-Mail: kontakt@vsc-halle.de
Internet: www.vsc-halle.de
VSC Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Berliner Str. 140, 06116 Halle (Saale)

natürlich auf Basis der VSC-Zahlenbasis erfolgten, und demzufolge bei den verwendeten PTV-Zahlen nicht die gewünschten Ergebnisse zeigen.

Grundsätzlich wird in der Verkehrsuntersuchung zum LIDL-Markt nicht immer deutlich, ob es sich bei den bewerteten Signalprogrammanpassungen um die von VSC vorgeschlagen, die von PTV dargestellten oder eigene von HL handelt.

Auf **Seite 14** der Verkehrsuntersuchung zum LIDL-Markt wird behauptet, dass der Analyse-Planfall (Bestandssituation + GLOBUS-Markt) im Gutachten von VSC Halle keine Berücksichtigung gefunden hätte, was schlichtweg falsch ist (siehe Abschnitt 5.5 im Erläuterungstext und Anlage 2.5)!

Ergebnis:

Die Anbindung des LIDL-Marktes erfolgt in unmittelbarer Nähe eines LSA-geregelten Knotenpunktes und die Zufahrten liegen direkt im Bereich der Knotenpunktzufahrten zur LSA. Im Regelfall ist eine Überfahrung des Gegenfahrstreifens in diesen Knotenpunktzufahrten mittels Sperrlinie untersagt. Für die nördliche Anbindung wurde anscheinend eine Ausnahme gemacht und das Linksabbiegen zum LIDL-Markt aus dem eigentlichen Linksabbiegestreifen der LSA zugelassen. Dieser Linksabbiegestreifen dient als Aufstellfläche für Linksabbieger an der LSA und ist in seiner Länge auf das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde bemessen (mit 10% Überstauungswahrscheinlichkeit). Fahrzeuge, die aus der östlichen Dieselstraße über die nördliche Zufahrt den LIDL-Markt erreichen, sind also Teil des Rückstaus und somit für diesen mitverantwortlich.

Die Kunden des LIDL-Marktes sind somit genauso stark oder wenig vom zusätzlichen Verkehrsaufkommen des GLOBUS-SB-Warenhauses betroffen, wie alle anderen Verkehrsteilnehmer auf den untersuchten Streckenabschnitten. Die Zufahrten zum LIDL-Markt werden nicht überstaut. In der nördlichen Zufahrt ist das Rechts-rein- und Rechts-raus-fahren jederzeit möglich – in der westlichen Zufahrt in Abhängigkeit der Freigabeschaltung der LSA in deren südlicher Knotenpunktzufahrt, die zurecht als unkritisch bezeichnet wird.

In der nördlichen Knotenpunktzufahrt Merseburger Straße kann – entgegen den Aussagen der Verkehrsuntersuchung zum LIDL-Markt – mit entsprechenden Signalprogrammanpassungen rechnerisch eine Leistungsfähigkeit mit ausreichender Verkehrsqualität hergestellt werden.

In der östlichen Knotenpunktzufahrt Dieselstraße kann mit entsprechenden Signalprogrammanpassungen rechnerisch eine Leistungsfähigkeit hergestellt werden, wobei jedoch mit erhöhten Wartezeiten zu rechnen sein wird. Ob dies tatsächlich ein entscheidender Grund für treue LIDL-Kunden ist, gleich den Discounter zu wechseln, kann aus Sicht eines Verkehrsplaners natürlich nicht abgeleitet werden.

Halle (Saale), 21.03.2019

Dipl.-Ing. Lena Tröllsch

EVERSHEDS SUTHERLAND

(61) / 1
FB Planen
Lfd. Nr.: 30512
Eing.: 25. MRZ. 2019
○ Wiedervorlage
○ Termin
○ Rücksprache
○ Antwort:
FBL/Beig./OB

Eversheds Sutherland (Germany) LLP
Königsallee 53 - 55
40212 Düsseldorf
Deutschland

T: +49 211 86467 0
F: +49 211 86467 99

eversheds-sutherland.de

Eversheds Sutherland (Germany) LLP
Königsallee 53 - 55 • 40212 Düsseldorf

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Marktplatz 1
06100 Halle (Saale)

Vorab per Email:
Olaf.Kummer@Halle.de,
Antti.Panian@Halle.de
- Mit Anlagen -
Vorab per Telefax: 0345/2216277
- ohne Anlagen -

Datum: 21. März 2019
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: DEHNERMA\334527-000001
Telefon: +49211/86467-24
Name: Dr. Johannes Grooterhorst
E-Mail: johannesgrooterhorst@eversheds-sutherland.com

30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177
Abwägungsgegenstand, Neue Gutachten BBE und Dr. Acocella
Ratssitzung am 27.03.2019

BITTE SOFORT VORLEGEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlich vertreten wir die
und die

Laut der Einladung zur 52. Sitzung des Stadtrats am 27.03.2019 soll der Rat der Stadt Halle (Saale) in der Sitzung über die 30. Änderung des Flächennutzungsplans sowie über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 zugunsten des Sonderstandorts „Dieselstraße" beschließen. Durch die Planungsbeschlüsse soll die Ansiedlung eines Globus-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 10.000 qm außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an der Dieselstraße ermöglicht werden.

1. Keine Offenlage der neuen Gutachten von BBE und Dr. Acocella

Grundlage der angestrebten Ratsbeschlüsse sollen u. a. die neue Einzelhandels-Auswirkungsanalyse von BBE vom 26.11.2018 sowie die Plausibilitätsprüfung des Gutachterbüros Dr. Acocella vom 04.12.2018 sein. Auf diese wird in den Beschlussvorlagen ausdrücklich hingewiesen.

Eversheds Sutherland (Germany) LLP: Berlin • Düsseldorf • Hamburg • München

USt-IdNr. DE300329742. Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist eine in England und Wales (Registernummer OC396870) eingetragene Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht (*limited liability partnership*), mit eingetragenem Sitz in One Wood Street, London EC2V 7WS, Vereinigtes Königreich. Zugelassen und reguliert durch die Aufsichtsbehörde für Rechtsanwälte in England und Wales (*Solicitors Regulation Authority*). Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist des Weiteren im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingetragen. Eine Liste der Partner kann unter der oben genannten Adresse, im Büro in München und im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingesehen werden.

Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist Teil einer globalen Rechtsberatungspraxis, deren Mitglieder gesonderte und rechtlich eigenständige Einheiten sind, die unter dem Namen Eversheds Sutherland tätig sind. Jede Eversheds Sutherland-Kanzlei ist eine rechtlich getrennte Einheit, die nicht für die Handlungen oder Unterlassungen anderer Eversheds Sutherland-Kanzleien haftet und diese nicht rechtlich binden oder verpflichten kann. Eine umfassende Beschreibung der Struktur sowie eine vollständige Liste unserer Niederlassungen finden Sie unter www.eversheds-sutherland.com/germany.

Für mehr Informationen über all unsere Büros besuchen Sie uns auf www.eversheds-sutherland.com.

Weder die angepasste gutachterliche Stellungnahme von BBE noch die neue Plausibilitätsprüfung des Gutachterbüros Dr. Acocella waren jedoch Gegenstand einer Offenlage (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB). Zu den Gutachten konnte man nicht im Rahmen des Öffentlichkeits- und Beteiligungsverfahrens Stellung nehmen.

Gegenstand der Offenlage nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB waren lediglich die vormalige Einzelhandels-Auswirkungsanalyse von BBE vom 18.08.2017 sowie die vormalige Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella vom 27.11.2017.

Die ursprünglich offengelegten Gutachten litten aber unter derart schweren methodischen Defiziten und Widersprüchen, dass die Stadt Halle (Saale) die vormaligen Gutachten nicht als Grundlage für die oben genannten Planverfahren verwenden konnte. Auch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (Referat 24) hatte mit Schreiben vom 27.04.2018 die Methodik der ursprünglichen Gutachten als nicht belastbar gerügt. Entgegen der Ergebnisse der Gutachten seien erhebliche, städteplanerisch schädliche Umsatzumverteilungen zulasten der bestehenden Versorgungsbereich zu befürchten.

Die Stadt Halle (Saale) hat daher bei den Gutachterbüros BBE und Dr. Acocella überarbeitete Gutachten angefordert und erstellen lassen. BBE und Dr. Acocella haben im November/Dezember 2018 ihre angepasste Gutachten bei der Stadt eingereicht:

- Ergänzende Ausführungen zum Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale), erstellt seitens BBE am 27.11. 2018,

- Stellungnahme zur Ergänzung des Auswirkungsgutachtens der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale), erstellt vom Gutachterbüro Dr. Acocella am 04.12.2018.

Diese neuen Gutachten sind nunmehr Grundlage der oben genannten Planverfahren.

Die Stadt Halle (Saale) hat diese Gutachten nicht nochmals offen gelegt, obwohl die Gutachten für die Abwägung des Vorhabens an der Dieselstraße von hervorragender Bedeutung sind und in dem Bebauungsplan und in den Beschlussvorlagen auf diese explizit verwiesen wird.

Wegen der erheblichen Änderung der Bauleitpläne und ihrer Grundlagen hätten die neuen Gutachten nach § 4a Abs. 3 BauGB neu offengelegt werden müssen.

Bereits durch die fehlende Offenlage leiden die Planverfahren unter einem erheblichen Verfahrensfehler.

Die Stadt Halle (Saale) war sogar erst nach einer langwierigen Korrespondenz bereit, der die Gutachten auszuhändigen. Erst am 13.02.2019 sind die Gutachten bei eingegangen.

2. Stellungnahme zu den neuen Gutachten von BBE und Dr. Acocella

Da die neuen Gutachten von BBE und Dr. Acocella nicht Gegenstand einer Offenlage waren, sind weiterhin auch solche Stellungnahmen zu diesen neuen Gutachten bei der Abwägung und Beschlussfassung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 177 durch den Rat gem. § 4a Abs. 6 S. 1 und 2 BauGB

zwingend zu berücksichtigen, die nach dem Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB bei der Stadt eingereicht werden.

Obwohl die Planverfahren mangels Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB unabhängig von weiteren Stellungnahmen rechtswidrig sind, machen die und die ein vorsorglich von der Möglichkeit der Stellungnahme Gebrauch und nehmen hiermit zu den oben genannten neuen Gutachten von BBE und Dr. Acocella zur Berücksichtigung bei der Abwägung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 177 Stellung.

Denn es gilt weiterhin, dass im Hinblick auf die Beeinträchtigungen, die von dem Vorhaben Dieselstraße ausgehen, die Gutachten methodisch unzutreffend sind, der Standort nicht integriert ist und damit das gesamte Verfahren abwägungsfehlerhaft ist.

Zum Zweck der Stellungnahme haben die und die die Gutachterbüros Dr. Lademann und Partner und Ecostra um gutachterliche Bewertungen gebeten:

- Stellungnahme zur Plausibilität der Ausführungen von Dr. Acocella und der BBE aus Nov. / Dez. 2018 der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 25.02.2019,

- Einschätzung zur Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (Referat 24) der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 28.02.2019 und

- die Kurzbewertung der jüngsten Stellungnahme der BBE und des Büros Dr. Acocella sowie zur Entwurfsfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, erstellt von der ecostra GmbH am 21.02.2019.

Die Stellungnahmen von Dr. Lademann und Partner sowie von Ecostra machen wir umfänglich zum Gegenstand dieser Stellungnahme.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die überarbeiteten Fassungen des Gutachtens der BBE sowie der Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella die methodischen Defizite der vorangegangenen Gutachten nicht ausräumen können.

Wie sich aus den diesseitigen Gutachten ergibt, sind weiterhin Umsatzumverteilungen von deutlich mehr als 10 % zu Lasten der bestehenden Versorgungsbereiche zu befürchten, insbesondere in Bezug auf die Südstadt und das Südstadt-Ring Center. Gerade in der Auswirkungsanalyse von BBE werden die Auswirkungen des Vorhabens an der Dieselstraße zu Lasten des Bestandseinzelhandels deutlich unterschätzt.

Bereits im „moderate case" sind Umsatzumverteilungen von 11 % bis 12 % (BBE 10 %) zu befürchten, im Rahmen des erforderlichen „worst case" sind nochmals deutlich höhere Umsatzumverteilungen anzunehmen. Nach summarischer Prüfung kann das Vorhaben Dieselstraße nicht als städtebaulich verträglich gelten.

Im Übrigen bleibt es dabei, dass auch ein Verstoß gegen das Integrationsgebot nach Ziel 48 Z 2 des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt vorliegt. Wir verweisen insofern auf unsere bisherigen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Aufgrund der aufgezeigten Mängel können die 30. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan Nr. 177 nicht ohne Abwägungsfehler und rechtmäßig beschlossen werden.

3. Keine Versagung der Abwägung wegen Kurzfristigkeit

Die Stadt Halle kann sich auch nicht darauf berufen, dass die vorliegende Stellungnahme wegen Kurzfristigkeit nicht zu berücksichtigen sei.

Zum einen hat die Stadt Halle selbst verfahrensfehlerhaft gehandelt, indem sie die neuen Gutachten nach § 4a Abs. 3 BauGB nicht offen gelegt hat.

§ 4a Abs. 6 S. 2 BauGB sieht weiterhin keinen zeitlichen Ausschluss von Stellungnahmen vor, die nicht offen gelegte Planunterlagen betreffen.

Weiterhin hat die Stadt Halle (Saale) die Kurzfristigkeit selbst zu verantworten, da die Stadt Halle (Saale) die neuen Gutachten nicht offen gelegt und die Stadt Halle (Saale) die Herausgabe der neuen Gutachten sogar erheblich verzögert hat.

Letztlich sind der Stadt Halle (Saale) die vorgelegten Gutachten bereits bekannt. Die Stellungnahmen wurden bereits im Rahmen der Offenlage des Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) am 28.02.2019 überreicht. Anbei überreichen wir vorsorglich nochmals unsere Stellungnahme vom 28.02.2019 und machen diese ebenfalls umfänglich zum Gegenstand dieser Stellungnahme.

4. Ansiedlung eines Kauflands im HEP

Daneben weisen wir darauf hin, dass Kaufland angekündigt hat, die freiwerdenden Mietflächen des bisherigen Globus-Marktes im Halleschen Einkaufspark (HEP) anzumieten.

Damit liegt eine konkrete neue städtebauliche Entwicklung vor, die von der Stadt Halle (Saale) im Rahmen der Bauleitplanverfahren ebenfalls noch nicht berücksichtigt wurde.

Auch mit diesem neuen Aspekt müsste sich der Rat der Stadt Halle (Saale) konkret beschäftigen und die zu befürchtenden Auswirkungen behandeln, bevor er in den oben genannten Planverfahren Beschlüsse trifft.

Wir haben auch zu dieser neuen Entwicklung kurzfristig eine weitere gutachterliche Stellungnahme beauftragt.

Wir kündigen daher an, dass wir im Laufe dieser Woche noch zu der neuen konkreten städtebaulichen Entwicklung – Ansiedlung eines Kauflands im HEP – und den damit verbundenen, konkret zu befürchtenden Auswirkungen auf die Hallenser Südstadt eine weitere Stellungnahme abgeben werden, die ebenfalls in der Ratssitzung am 27.03.2019 zu berücksichtigen ist.

5. Conclusio

Da die Planverfahren nicht abwägungsfehlerhaft abgeschlossen werden können und die Verfahren unter mehreren formellen Mängeln leiden, beantragen wir,

- dass der Rat der Stadt Halle die Beschlussvorlagen zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 30 und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 ablehnt;

- hilfsweise, dass der Rat der Stadt Halle die Beschlussfassungen vertagt, sodass die Gutachten von BBE und Dr. Acocella verfahrenskonform gem. § 4a Abs. 3 BauGB offengelegt werden können.

Losgelöst davon weisen wir nochmals darauf hin, dass die Abwägung der vorliegenden Stellungnahme nach § 4a Abs. 6 BauGB vor einem Ratsbeschluss zwingend zu abzuwägen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Johannes Grooterhorst
Rechtsanwalt | Partner

EVERSHEDS SUTHERLAND

Eversheds Sutherland
(Germany) LLP
Königsallee 53 - 55
40212 Düsseldorf
Deutschland

T: +49 211 86467 0
F: +49 211 86467 99

eversheds-sutherland.de

(61) 1/13
FB Planen
Lfd. Nr.: 30510
Eing.: 25. MRZ. 2019
○ Wiedervorlage
○ Termin
○ Rücksprache
○ Antwort:
FBL/Beig./OB

Eversheds Sutherland (Germany) LLP
Königsallee 53 - 55 • 40212 Düsseldorf

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Marktplatz 1
Halle (Saale)

Per Email:
Rene.Rebenstorf@halle.de
Olaf.Kummer@Halle.de
Antti.Panian@Halle.de

Per Telefax:
0345/2216277

Datum: 23. März 2019
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: DEHNERMA\334527-000001
Telefon: +49211/86467-32
Name: Maximilian Dehnert
E-Mail: maximiliandehnert@eversheds-sutherland.com

30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177
Abwägungsgegenstand, Ansiedlung Kaufland im HEP
Ratssitzung am 27.03.2019

BITTE SOFORT VORLEGEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf unser Schreiben vom 21.03.2019 übersenden wir Ihnen anbei das angekündigte Gutachten von Dr. Lademann und Partner vom 22.03.2019. Das Gutachten behandelt die neu bekannt gewordene Entwicklung, dass das Unternehmen Kaufland die Flächen des bisherigen Globus-Marktes im HEP beziehen wird.

Diese neue Entwicklung ist für die Bewertung des Vorhabens an der Dieselstraße von erheblicher Bedeutung. Sie ist daher bei der Bewertung des Vorhabens an der Dieselstraße vom Rat der Stadt Halle konkret zu berücksichtigen und abzuwägen.

Die Stadt hat auf Grundlage der Gutachten von BBE und Dr. Acocella unzutreffend angenommen, Globus werde im HEP nicht gleichwertig ersetzt.

Nunmehr zieht ein umsatzstarker Lebensmittelhändler auf die Flächen im HEP. Es ist ein ca. doppelt so hoher Umsatz im HEP zu erwarten als von den Gutachtern der Stadt angenommen. Massive Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgungsbereiche sind zu befürchten (Südstadt mind. ca. 18 %). Die bestehenden Zentren werden geschädigt, ihr Bestand gefährdet. Die an der Peripherie liegenden Standorte HEP und Globus hätten eine enorme schädigende Wirkung.

Eversheds Sutherland (Germany) LLP: Berlin • Düsseldorf • Hamburg • München

USt-IdNr. DE800329742. Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist eine in England und Wales (Registernummer OC396870) eingetragene Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht (*limited liability partnership*), mit eingetragenem Sitz in One Wood Street, London EC2V 7WS, Vereinigtes Königreich. Zugelassen und reguliert durch die Aufsichtsbehörde für Rechtsanwälte in England und Wales (*Solicitors Regulation Authority*). Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist des Weiteren im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingetragen. Eine Liste der Partner kann unter der oben genannten Adresse, im Büro in München und im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingesehen werden.

Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist Teil einer globalen Rechtsberatungspraxis, deren Mitglieder gesondert und rechtlich eigenständige Einheiten sind, die unter dem Namen Eversheds Sutherland tätig sind. Jede Eversheds Sutherland-Kanzlei ist eine rechtlich getrennte Einheit, die nicht für die Handlungen oder Unterlassungen anderer Eversheds Sutherland-Kanzleien haftet und diese nicht rechtlich binden oder verpflichten kann. Eine umfassende Beschreibung der Struktur sowie eine vollständige Liste unserer Niederlassungen finden Sie unter www.eversheds-sutherland.com/germany.

Für mehr Informationen über all unsere Büros besuchen Sie uns auf www.eversheds-sutherland.com.

Auch unter diesem Aspekt können die oben genannten Planverfahren nicht abwägungsfehlerfrei abgeschlossen werden. Daher beantragen wie entsprechend unserem Schreiben vom 21.03.2019,

- dass der Rat der Stadt Halle die Beschlussvorlagen zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 ablehnt;

- hilfsweise, dass der Rat der Stadt Halle die Beschlussvorlagen vertagt, sodass die Gutachten von BBE und Dr. Acocella verfahrenskonform gem. § 4a Abs. 3 BauGB offen gelegt werden können, insbesondere auch unter Beachtung der Kaufland-Ansiedlung im HEP.

Losgelöst davon weisen wir nochmals darauf hin, dass die vorliegende Stellungnahme nach § 4a Abs. 6 BauGB vor einem Ratsbeschluss zwingend abzuwägen ist.

Letztlich weisen wir nochmals daraufhin, dass wir auch eine Stellungnahme vom Gutachterbüro Ecostra zu den überarbeiteten Gutachten von BBE und Dr. Acocella von Nov. / Dez. 2019 erhalten werden. Diese Stellungnahme von Ecostra werden wir ebenfalls kurzfristig als Abwägungsgegenstand bei der Stadt einreichen. Da die Stadt uns die überarbeiteten Gutachten von BBE und Dr. Acocella erst nach einer langwierigen Korrespondenz verzögert überreicht hat, konnte die Stellungnahme nicht zu einem früheren Zeitpunkt fertig gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Dehnert
Rechtsanwalt

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

Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 22. März 2019

Zur beabsichtigten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Gutachterliche Stellungnahme zu den Konsequenzen der Nachbelegung des HEP durch einen Kaufland-Expansionsmarkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten uns zu der zwischenzeitlich bekanntgegebenen Neuvermietung einer vormals durch Globus betriebenen Erdgeschoßfläche im HEP in Halle (Saale) Stellung zu nehmen. Es waren die resultierenden Konsequenzen für die Aussagekraft und für die Anwendbarkeit des BBE-Gutachtens aufzuzeigen und zu prüfen, ob die dem Verfahren zum Neubau des Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) zugrundeliegenden gutachterlichen Einschätzungen der BBE vor diesem Hintergrund noch zutreffend sind.

Zur Ausgangslage im März 2019

Im März 2019 wurde für das HEP das Nachvermietungskonzept in Folge des Auszugs von Globus vorgestellt. Die Fläche im Erdgeschoss wird bereits im Jahr 2020 – und damit im zeitlichen Zusammenhang mit dem möglichen Neubau von Globus – etwa gleichwertig durch die Firma Kaufland mit einer Verkaufsfläche von etwa 5.000 qm nachgenutzt. Das Vorhaben fügt sich vollständig in die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Der projektierte Lebensmittelmarkt im HEP wird folgende Kennzahlen[1] erreichen:

[1] Food/Non-Food I umfasst sogenannte periodische Sortimente (v.a. Lebensmittel und Drogeriewaren). Davon grenzen sich sonstige aperiodische Sortimente ab (Non-Food II).
Annahmen für Mieter Kaufland: Nach Sortimenten gewichtete Flächenleistung (Gesamt: ca. 4.700 € je qm VKF)

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370

- Gesamt: Ca. 5.000 qm VKF; Umsatz von ca. 23,6 Mio. €
- Davon Food/Non-Food I: ca. 4.300 qm VKF; Umsatz von ca. 21,2 Mio. €
- Davon Lebensmittel: ca. 3.500 qm VKF; Umsatz von ca. 17,9 Mio. €

Demgegenüber hat die BBE in den bisherigen Fassungen der Auswirkungsanalyse deutlich abweichende – da lediglich grob geschätzte – Annahmen getroffen. In der Anlage hat die BBE zuletzt mit folgenden Werten gearbeitet (in Anlehnung an Tab. 4):

Darstellung der Annahmen im BBE-Gutachten				
	Nach Globus-Verlagerung im HEP verbleibender Umsatz (v.a. Aldi / Rosemann)	Nach Globus-Verlagerung im HEP verbleibender Umsatz für Nachnutzung der Globus-Fläche) in €	bei einer Flächenleistung von 4.800 €/qm VKF leitet sich eine VKF ab von mind.:	bei einer Flächenleistung von 4.400 €/qm VKF leitet sich eine VKF ab von max.:
Gesamt	8,90	[redacted] 10,75	2.238	2.444
Lebensmittel	4,14	[redacted] 9,41	1.882	2.068
Drogeriewaren	0,53	[redacted] 0,75	188	197
Tiernahrung	0,11	[redacted] 0,27	77	82
Food/Non-Food I	4,78	[redacted] 10,43	2.147	2.347
Non-Food II	4,12	[redacted] 0,32	91	97
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Annahmen in der BBE-Auswirkungsanalyse.				

Tabelle 1: Darstellung der Annahmen im BBE-Gutachten zum späteren Umsatz im HEP

Mit anderen Worten: Die Differenz bei den Schätzungen in der BBE-Auswirkungsanalyse und den realistisch durch Kaufland bindbaren Umsätzen beträgt rund 100 %: Konkret wurden durch die BBE aufgrund der Unterstellung eines deutlich höheren Umsatzabzuges zulasten des HEP folgende verdrängungsrelevante Umsätze nicht als raumwirksam in die Prüfung eingestellt (Delta-Betrachtung):

- Gesamtumsatz: ca. 12,8 Mio. €
- Davon Food/Non-Food I: ca. 10,8 Mio. €
- Davon Lebensmittel: ca. 8,4 Mio. €

Damit wurde seitens BBE für das HEP nur die Hälfte des Umsatzes unterstellt. Das HEP wird trotz Mieterwechsel auch zukünftig Sogkraft ausüben. Wettbewerber sind in der Konsequenz deutlich stärker als bisher geprüft betroffen.

Zu den Auswirkungen auf Umsatzrückgänge und auf das Beeinträchtigungsverbot

Die BBE hat u.a. zuletzt in der Anlage zur Auswirkungsanalyse, Tabelle 4 eine differenzierte Berechnung der Wirkungen vorgenommen. Wenngleich Dr. Lade-

mann & Partner hieran Kritik geübt haben[2], werden auf Basis dieses Rechenmodells die Auswirkung der nun feststehenden Nachnutzung beleuchtet. Das bisherige BBE-Rechenmodell (überarbeiteter Stand gem. Anlage) legte zulasten des HEP eine Umsatzlast von ca. 75 % zugrunde. Damit wurden bislang nur 25 % des Vorhabenumsatzes faktisch umverteilt. Die BBE hatte dieses mit der erwarteten deutlich kleineren Nachnutzung (VKF- und Umsatzseitig, s.o.) begründet. Da das Rechenmodell der BBE ganz wesentlich auf diese nicht zutreffende Schätzung abstellt, bedarf es zweifelsfrei einer Neuberechnung der Umsatzumverteilungswirkungen.

Stellt man nun zugunsten des HEP ein, dass durch den Kaufland-Markt insgesamt ca. 12,8 Mio. € mehr am Standort gebunden werden (ungeachtet sonstiger neuer Komponenten des neuen Vermietungskonzeptes) würde die durch Globus induzierte Umsatzlast zulasten des HEP somit über alle Globus-Sortimente auf etwa 44 % sinken (Food/Non-Food I ca. 47 %).

Dieser zusätzliche Verdrängungsumsatz von 12,8 Mio. € (hier ausgelöst durch Klärung der Frage der Nachvermietung) würde demnach nicht zulasten des HEP wirken, sondern in der Konsequenz auf die sonstigen Bestandsangebote treffen. Dr. Lademann & Partner haben diesen Mehrumsatz in Anlehnung an die seitens der BBE getroffene Verteilung der Umsatzlast im Einzugsgebiet (ohne HEP) umverteilt (siehe Tabelle unten). Für den ZVB Südstadt lägen in diesem Falle die Umsatzabzüge nicht wie in der Anlage seitens BBE benannt bei ca. 11 % sondern bei ca. 18 % insgesamt (bzw. ca. 17 % in Bezug auf Food/Non-Food I).

Aufgrund der o.g. Effekte (aufgrund der Nachvermietung an Kaufland) zeigt sich zugleich zulasten der sonstigen Lagen in Zone 1 (ohne HEP), im Mittel ein Rückgang von ca. 8 %; bei Drogeriewaren werden sogar ca. 14 % erreicht. Im Zuge der Ausnutzung des Baurechts am Standort HEP i.V.m. der beabsichtigten Neuaufstellung von Globus werden sich die Wirkungen überlagern und zu beachtlichen Wirkungen auf die örtlichen Nahversorgungsstrukturen führen.

Exemplarisch werden bei der Neuberechnung die Folgen für die Südstadt herausgegriffen. Eine Aufgliederung der Wirkungen in der restlichen Zone 1 (hier nur Angabe des nivellierten Werts) findet an dieser Stelle nicht statt und wäre noch nähergehend zu betrachten.

[2] u.a.: zu hohe Volatilität der Modellierung; in der BBE-Anlage ist keine Verknüpfung der erforderlichen Neuberechnungen erfolgt, sondern je Kritikpunkt erfolgte eine Einzelbetrachtung.

Veränderung der Umsatzlast zulasten der Bestandsangebote bei Eröffnung von Kaufland im HEP						
		Bestands-umsatz in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Eröffnung in Mio. €	Umlenkung in Mio. € (neu)	Umsatzum-lenkung in % (neu)	Anteil der Umsatzlast an allen Lagen (neu)
Südstadt	Gesamt	33,9	[illegible]	6,16	18%	14%
	Lebensmittel	28,1	[illegible]	4,51	16%	12%
	Drogeriewaren	2,3	[illegible]	0,61	27%	21%
	Tiernahrung	0,7	[illegible]	0,21	30%	22%
	Food/Non-Food I	31,0	[illegible]	5,34	17%	13%
	Non-Food II	2,9	[illegible]	1,34	47%	48%
HEP	Gesamt	51,4	[illegible]	18,94	37%	45%
	Lebensmittel	40,5	[illegible]	18,47	46%	51%
	Drogeriewaren	3,4	[illegible]	0,47	14%	16%
	Tiernahrung	1,1	[illegible]	0,02	2%	3%
	Food/Non-Food I	44,9	[illegible]	18,97	42%	47%
	Non-Food II	6,5	[illegible]	-0,03	0%	-1%
Restliche Zone 1	Gesamt	137,8	[illegible]	11,69	8%	27%
	Lebensmittel	122,6	[illegible]	9,03	7%	25%
	Drogeriewaren	8,8	[illegible]	1,23	14%	42%
	Tiernahrung	2,6	[illegible]	0,38	15%	40%
	Food/Non-Food I	134,2	[illegible]	10,63	8%	26%
	Non-Food II	3,6	[illegible]	1,06	30%	38%
Zone 2 gesamt	Gesamt	323,8	[illegible]	5,46	2%	13%
	Lebensmittel	284,7	[illegible]	4,12	1%	11%
	Drogeriewaren	21,1	[illegible]	0,55	3%	19%
	Tiernahrung	6,2	[illegible]	0,34	6%	36%
	Food/Non-Food I	312,1	[illegible]	4,96	2%	12%
	Non-Food II	11,7	[illegible]	0,37	3%	13%
Überörtliches EZG	Gesamt	15,9	[illegible]	0,26	2%	1%
	Lebensmittel	14,3	[illegible]	0,19	1%	1%
	Drogeriewaren	1,1	[illegible]	0,03	3%	1%
	Tiernahrung	0,2	[illegible]	0,00	0%	0%
	Food/Non-Food I	15,5	[illegible]	0,22	1%	1%
	Non-Food II	0,3	[illegible]	0,07	24%	3%
GESAMT	Gesamt	562,6	[illegible]	42,51	8%	100%
	Lebensmittel	490,3	[illegible]	36,32	7%	100%
	Drogeriewaren	36,8	[illegible]	2,89	8%	100%
	Tiernahrung	10,7	[illegible]	0,95	9%	100%
	Food/Non-Food I	537,8	[illegible]	40,12	7%	100%
	Non-Food II	24,9	[illegible]	2,81	11%	100%

Quelle: Eigene Berechnungen in Anlehnung an Tabelle 4 der Anlage von BBE.

Tabelle 2: Veränderung der Umsatzlast zulasten der Bestandsangebote bei Eröffnung von Kaufland im HEP

Im Lichte von Umsatzrückgängen von 17 % bei Food/Non-Food I und 47 % zulasten von Non-Food II allein zulasten der Magnetbetriebe im NZ Südstadt, haben die Einschätzungen von Dr. Lademann & Partner zum Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot nach wie vor Bestand.

Zusammenfassend lassen sich im Lichte der geklärten Nachvermietung im HEP folgende drei Aspekte hervorheben:

- Mit der angekündigten Nachnutzung des Globus-Markts durch einen 5.000 qm VKF großen Lebensmittelmarkt (Umsatz ca. 24 Mio. €) sind die Aussagen des BBE-Gutachtens nicht belastbar (da Annähme mit 11 Mio. € gravierend abweicht). Das BBE-Gutachten kann auch aufgrund dieses offensichtlichen Fehlers in der Auswirkungsanalyse (Basisbericht und Anlage) als nicht belastbare Abwägungsgrundlage im Bauleitplanverfahren fungieren.
- Mit Fortführung des Baurechts am Standort HEP (Mieterwechsel) und der angestrebten Ansiedlung eines ca. 10.000 qm VKF großen SB-Warenhauses an der Dieselstraße wird die Sogwirkung dieser dezentral gelegenen Einzelhandelsstandorte deutlich stärker als bisher unterstellt zunehmen. Es entsteht bei den für die Nahversorgung und für die Innenstadt relevanten Sortimenten eine deutliche räumliche Schieflage im Stadtgebiet.
- Durch die bekannt gemachte Nachvermietung des HEP ist das Risiko zweifelsfrei gesteigert, dass negative Entwicklungen (Abwertung und Leerstand) im ZVB Südstadt zulasten des Südstadtring-Centers eintreten werden. Dies belegen auch die oben aufgezeigten Quoten von bis zu 18 % zulasten des Lebensmitteleinzelhandels bei Korrektur der Berechnung aufgrund der geklärten Nachvermietung. Sollten derzeit noch belegte Flächen im Südstadtring-Center leerfallen steigt die Wahrscheinlichkeit noch weiter, dass diese nicht mehr gleichwertig und gleichartig nachgenutzt werden – auch in der betreiberunabhängigen Betrachtung.

Mit dem Mieterwechsel im HEP (Kaufland) zeigt sich in Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot in der Deutlichkeit, dass die eingebrachten wesentlichen Bedenken von Dr. Lademann & Partner zur Vorhabenumsetzung Bestand haben. Das Vorhaben von Globus ist - bei gebotener Betrachtung mit der Belegung des HEPs zum Umsetzungszeitpunkt - bei Umsatzrückgängen von 18 % zulasten des ZVB Südstadt deutlich zu groß dimensioniert. Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner ist eine sorgfältige Neuberechnung der Auswirkungen erforderlich.

Wir hoffen Ihnen mit unserer Einschätzung weitergeholfen zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH

EVERSHEDS SUTHERLAND

Eversheds Sutherland (Germany) LLP
Königsallee 53 - 55
40212 Düsseldorf
Deutschland

T: +49 211 86467 0
F: +49 211 86467 99

eversheds-sutherland.de

Eversheds Sutherland (Germany) LLP
Königsallee 53 - 55 • 40212 Düsseldorf

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Marktplatz 1
Halle (Saale)

Per Email:
planen@halle.de
Rene.Rebentorf@halle.de
Olaf.Kummer@Halle.de
Antti.Panian@Halle.de

Per Telefax: 0345/2216277

Zur weiteren Kenntnisnahme an

das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr,
Referat 24, Frau Meiniger, per Telefax:
0391/5677510,

den Vositzenden des Rates der Stadt Halle,
per E-Mail,

die Geschäftstellen der Ratsfraktionen,
per E-Mail.

Datum:	25. März 2019
Ihr Zeichen:	
Unser Zeichen:	DEHNERMA\334527-000001
Telefon:	+49211/86467-24
Name:	Dr. Johannes Grooterhorst
E-Mail:	johannesgrooterhorst@eversheds-sutherland.com

30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177
Abwägungsgegenstand: Neue Gutachten BBE und Dr. Acocella, Kaufland im HEP
Gutachten Ecostra GmbH vom 25.03.2019
Ratssitzung am 27.03.2019

BITTE SOFORT VORLEGEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmen auf unsere Schreiben vom 21.03.2019 und vom 23.03.2019 übersenden wir Ihnen anbei die angekündigte Stellungnahme des Gutachterbüros Ecostra vom 25.03.2019 zu der Ansiedlung des Globus-Marktes an der Dieselstraße. Die neue Stellungnahme von Ecostra berücksichtigt insbesondere die überarbeiteten Gutachten von BBE und Dr. Aocella von Nov. / Dez. 2018 sowie die aktuell bekanntgewordene Entwicklung, dass das Unternehmen Kaufland Nachmieter der Flächen des Globus-Marktes im HEP werden wird. Da die Stadt Halle uns die überarbeiteten Gutachten von Dr. Acocella und BBE von Nov. /. Dez. 2018 erst nach einer langwierigen Korrespondenz verspätet am 13.02.2019 überreicht hat, konnten das Gutachten durch Ecostra nicht zu einem früheren Zeitpunkt fertig gestellt werden.

mun_lib1\33334\1

USt-IdNr. DE300329742. Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist eine in England und Wales (Registernummer OC396870) eingetragene Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht (*limited liability partnership*), mit eingetragenem Sitz in One Wood Street, London EC2V 7WS, Vereinigtes Königreich. Zugelassen und reguliert durch die Aufsichtsbehörde für Rechtsanwälte in England und Wales (*Solicitors Regulation Authority*). Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist des Weiteren im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingetragen. Eine Liste der Partner kann unter der oben genannten Adresse, im Büro in München und im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingesehen werden.

Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist Teil einer globalen Rechtsberatungspraxis, deren Mitglieder gesonderte und rechtlich eigenständige Einheiten sind, die unter dem Namen Eversheds Sutherland tätig sind. Jede Eversheds Sutherland-Kanzlei ist eine rechtlich getrennte Einheit, die nicht für die Handlungen oder Unterlassungen anderer Eversheds Sutherland-Kanzleien haftet und diese nicht rechtlich binden oder verpflichten kann. Eine umfassende Beschreibung der Struktur sowie eine vollständige Liste unserer Niederlassungen finden Sie unter www.eversheds-sutherland.com/germany.

Für mehr Informationen über all unsere Büros besuchen Sie uns auf www.eversheds-sutherland.com.

EVERSHEDS SUTHERLAND

Datum: 25. März 2019
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: DEHNERMA\334527-000001
Seite: 2/3

Auch unter Beachtung des neuen Gutachtens von Ecostra lässt sich festhalten, dass die oben genannten Planverfahren zur Dieselstraße nicht abwägungsfehlerfrei abgeschlossen werden können.

Daher beantragen wir nochmals,

- **dass der Rat der Stadt Halle die Beschlussvorlagen zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 ablehnt;**

- **hilfweise, dass der Rat der Stadt Halle die Beschlussvorlagen vertagt, sodass die Gutachten von BBE und Dr. Acocella verfahrenskonform gem. § 4a Abs. 3 BauGB offen gelegt werden können, auch unter Beachtung der Kaufland-Ansiedlung im HEP und dem Rat eine belastbare Abwägungsgrundlage zur Verfügung steht.**

Losgelöst davon weisen wir auch an dieser Stelle darauf hin, dass die vorliegende Stellungnahme des Gutachterbüros Ecostra nach § 4a Abs. 6 BauGB vor einem Ratsbeschluss zwingend abzuwägen ist.

Das Gutachten von Ecostra bestätigt die Gutachten von Dr. Lademann und Partner vom 25.02.2019 und vom 22.03.2019, die wir Ihnen bereits überreicht haben.

Die Gutachten von BBE und Dr. Acocella sind weiterhin methodisch unzureichend. Insbesondere haben die Gutachter der Stadt die Möglichkeit ungeprüft gelassen, dass ein umsatzstarker Lebensmittelhändler auf die Flächen im HEP zieht, obwohl diesseits bereits frühzeitig auf dieses Erfordernis hingewiesen haben.

Jetzt tritt der befürchtete Fall ein, den die Gutachter der Stadt nicht beachtet haben.

Mit Kaufland zieht ein umsatzstarker Lebensmittelhändler auf die Flächen im HEP. Auch nach dem Gutachten von Ecostra sind massive negative Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgungsbereiche zu befürchten (Südstadt mind. ca. 18 %).

Die bestehenden Zentren werden geschädigt, ihr Bestand gefährdet. Die an der Peripherie liegenden Standorte HEP und Globus hätten eine enorme schädigende Wirkung.

Ecostra stellt insbesondere fest:

> *„Die BBE erkennt in ihren ergänzenden Ausführungen vom 26.11.2018 an, dass – wie von ecostra und auch von Dr. Acocella kritisiert – in der ursprünglichen BBE-Auswirkungsanalyse die Höhe der Umsatzmitnahme vom Globus-Altstandort im HEP zum neuen Globus-Standort an der Dieselstraße deutlich überschätzt wurde. In der Konsequenz erhöhen sich die Umverteilungswirkungen der Globus-Planung gegenüber anderen Versorgungsstandorten im Stadtgebiet von Halle (u.a. Nebenzentrum Südstadt). Bei der Neuberechnung blendet die BBE jedoch nach wie vor aus, dass die Nachbelegung der Erdgeschossfläche im HEP mit einem leistungsfähigen Wettbewerber nicht nur wahrscheinlich, sondern zwischenzeitlich als sicher anzusehen ist. Folglich werden die Auswirkungen auf die sonstigen Einzelhandelsstandorte des Lebensmitteleinzelhandels in Halle (Saale) von der BBE weiterhin deutlich unterschätzt."*

> *„Die BBE bescheinigt dem Nebenzentrum Südstadt eine Attraktivität und Stabilität, welche tatsächlich so nicht gegeben ist. Zudem unterschätzt die BBE aufgrund offensichtlicher Rechenfehler und einer unzureichenden Korrektur verschiedener Berechnungsparameter*

EVERSHEDS SUTHERLAND

nach wie vor die Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt. Aus fachgutachterlicher Sicht hat das Planvorhaben Globus an der Dieselstraße gravierende Auswirkungen auf das Nebenzentrum Südstadt und ist – wie bereits in der ecostra-Auswirkungsanalyse von Januar 2018 dokumentiert – als unverträglich einzustufen."

„Die Methodik und die Berechnungen der BBE-Auswirkungsanalyse sowie der entsprechenden Anlage zur Auswirkungsanalyse bleiben weiterhin intransparent und widersprüchlich. Auf wesentliche Kritikpunkte geht die BBE überhaupt nicht ein. Andere werden im Rahmen von isolierten Modellrechnungen abgehandelt. Eine fachgerechte Analyse unter Zugrundelegung eines „realitätsnahen Worst-Case" ist im gegenständlichen Fall nicht erkennbar."

Der Standort Dieselstraße ist städtebaulich nicht integriert. Darüber hinaus verstößt er gegen das Beeinträchtigungsverbot. Der Standort Dieselstraße schädigt massiv die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle.

Die Bauleitpläne zur Dieselstraße können nicht abwägungsfehlerfrei aufgestellt werden.

Dr. Johannes Grooterhorst
Rechtsanwalt | Partner

Märkte verstehen | Risiken bewerten | Chancen erkennen

ecostra

ecostra GmbH · Bahnhofstrasse 42 · D-65185 Wiesbaden

An
Eversheds Sutherland (Germany) LLP
Herr Maximilian Dehnert
Königsallee 53-55
40212 Düsseldorf

Ihr Ansprechpartner Dr. Joachim Will
Telefon +49 (0)611 - 716 95 75-0
Telefax +49 (0)611 - 716 95 75-25
Ihr Schreiben vom
Ihr Zeichen
Datum 25. März 2019

Vorab per Email: *johannesgrooterhorst@eversheds-sutherland.com*
maximilliandehnert@eversheds-sutherland.com

Halle an der Saale, Ansiedlung Globus SBW Dieselstraße; ergänzende ecostra-Kurzstellungnahme zu den jüngsten Schriftsätzen der BBE und des Büros Acocella sowie der entsprechenden Plausibilitätsprüfung durch Dr. Lademann & Partner

Sehr geehrter Herr Dr. Grooterhorst,
sehr geehrter Herr Dehnert,

am 15. Februar 2019 wurden uns zur fachgutachterlichen Prüfung und Bewertung verschiedene Stellungnahmen und Untersuchungen zugeleitet, welche in Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung des Globus SB-Warenhauses innerhalb von Halle an der Saale stehen und als ergänzende Bewertungs- und Entscheidungsgrundlagen im Rahmen des entsprechenden Genehmigungsverfahrens im November / Dezember 2018 bzw. im Februar 2019 vorgelegt wurden. Im Verlauf dieser Projektplanung wurden in der Vergangenheit bereits verschiedene Gutachten und Stellungnahmen erstellt, wobei es sich im Einzelnen um folgende handelt:

- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale). Erfurt, 05.09.2016
- Dr. Lademann & Partner: Verlagerung von Globus in Halle (Saale) – Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale). Hamburg, 06 / 2017
- Dr. Acocella: 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. Lörrach, 27.11.2017
- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale). Erfurt, 18.08.2017 / Überarbeitung 30.11.2017
- ecostra: Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Neuschaffung von ca. 9.170 m² Verkaufsfläche

durch die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses von der Leipziger Chaussee (HEP Hallescher Einkaufspark) in die Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße in Halle / Saale. Wiesbaden, 16.01.2018

- ecostra: Bewertung und Kommentierung der aktualisierten BBE-Auswirkungsanalyse sowie der Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella im Rahmen der geplanten Verlagerung des Globus SB-Warenhauses in der Stadt Halle / Saale. Wiesbaden, 28.03.2018

Bei den im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zuletzt neu eingebrachten Studien und Schriftsätzen handelt es sich um:

- BBE Handelsberatung: Ergänzende Ausführungen zum „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" von Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 27.11.2017. Erfurt, 26.11.2018, insg. 29 Seiten
- Dr. Acocella: Stellungnahme zur Ergänzung des Auswirkungsgutachtens der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale). Nürnberg / Lörrach / Dortmund, 04.12.2018, insg. 14 Seiten
- Stadt+Handel: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale). Entwurfsfassung, Leipzig, 07.02.2019, insg. 174 Seiten
- Dr. Lademann & Partner: Zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale) – Stellungnahme zur Plausibilität der Ausführungen von Dr. Acocella und der BBE aus Nov./Dez. 2018, Hamburg, 25.02.2019, insg. 21 Seiten

In einer Kurzstellungnahme vom 21. Februar 2019 wurde seitens der ecostra GmbH bereits eine erste Plausibilisierung der jüngsten o.a. ergänzenden Stellungnahmen von BBE (11/2018) und Dr. Acocella (12/2018) sowie des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts der Stadt Halle (02/2019) vorgenommen. Aufgrund der Kürze der ecostra hier zur Verfügung stehenden Zeit konnte diese Plausibilisierung noch nicht in der erforderlichen Tiefe vorgenommen werden, sondern konnte nur einige offensichtliche Plausibilitätsprobleme aufgreifen.

In der Zwischenzeit hat sich u.a. auch die Frage der möglichen Nachbelegung der freiwerdenden Globus-Fläche im HEP („Hallescher Einkaufspark") dahingehend konkretisiert, dass nach Auslaufen des Mietvertrages von Globus ein Kaufland-Verbrauchermarkt im Herbst 2020 die entsprechende Erdgeschossfläche von ca. 5.000 m² VK im HEP nachbelegen wird. Bereits in der Vergangenheit wurde in der örtlichen Presse immer wieder berichtet, dass das Centermanagement des HEP mit entsprechenden Betreibern von Lebensmittelmärkten Mietverhandlungen führt, und ein Anmietungsinteresse für einen wesentlichen Teil der Globus-Flächen erkennbar ist. Durch den Mietvertragsabschluss mit Kaufland hat sich diese Information nun bestätigt. Damit stellt sich vor diesem Hintergrund insbesondere die Frage, ob die möglichen Auswirkungen der

Verlagerung des Globus SB-Warenhauses an die Dieselstraße in den vorliegenden Untersuchungen und Stellungnahmen sachgerecht bewertet wurden.

Die entsprechende Sachlage stellt sich wie folgt dar:

- In der BBE-Auswirkungsanalyse (neueste Version vom 30. November 2017) wird davon ausgegangen, dass der geplante Neubau eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße im aggregierten Sortimentsbereich Food & Non-Food I – d.h. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerlewaren – eine Umsatzumlenkung gegenüber dem sonstigen Einzelhandel in Höhe von insgesamt ca. 40,1 Mio. € auslösen wird. Der überwiegende Anteil wird dabei mit ca. 29,7 Mio. € (= ca. 74 %) gegenüber einem möglichen SB-Warenhaus im Bestandobjekt HEP umverteilt, während lediglich ca. 10,4 Mio. € der Umsatzumverteilung auf sonstigen Einzelhandelslagen (z.B. Nebenzentrum Südstadt, NVZ Vogelweide) entfallen. Die BBE begründete diese Annahme u.a. mit einem hohen Globus-Stammkundenanteil, welcher nach dem Neubau mit zum modernen Globus in der Dieselstraße wandert, so dass es sich in erster Linie um eine Umsatzverlagerung vom Bestandsobjekt im HEP auf das geplante SB-Warenhaus in der Dieselstraße handele.

  Daraus schließt die BBE, dass lediglich ca. 10 Mio. € an Umsatzpotenzial im Sortimentsbereich Food / Non-Food I am Bestandsobjekt HEP verbleiben. Basierend auf diesem Umsatzpotenzial hält die BBE die Nachnutzung der Erdgeschossfläche des derzeitigen Globus-Marktes im HEP durch einen Supermarkt mit einer Verkaufsflächendimensionierung von ca. 2.500 – 3.000 m² VK im Sortimentsbereich Food & Non-Food I für realistisch, was einer Flächenproduktivität von nur ca. 3.333,-- € bis ca. 4.000,-- € je m² VK in diesem Sortimentsbereich entspricht. Diese Flächenproduktivität ist im Branchenvergleich als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten, da es ja gerade die Sortimentsbereiche Food & Non-Food I sind, welche innerhalb aller Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels die produktiven Flächen darstellen und deren Raumleistung immer deutlich über jener der Non-Food II-Angebote (d.h. Spielwaren, GPK, Haushaltswaren, Heimtextilien etc.) liegt.

- Dieser BBE-Annahme wird in der ecostra-Auswirkungsanalyse vom Januar 2018, welcher eine vollständige Erhebung des gesamten Einzelhandels von Halle (Saale) zugrunde liegt, deutlich widersprochen. Darüber hinaus kommt diese ecostra-Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die BBE von einem unrealistischen Einzugsgebiet ausgegangen ist und auch die Zonierung dieses Einzugsgebietes nach Intensitätszonen der Kaufkraftabschöpfung fehlerhaft war.

  Zwar kommt auch die ecostra-Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass durch den Globus-Neubau ein Teil des Bestandsumsatzes aus dem HEP an die Dieselstraße verlagert wird. Allerdings konnte bereits damals begründet davon ausgegangen werden, dass ein konkurrierender, großdimensionierter Supermarkt oder Verbrauchermarkt (z.B. Edeka, Kaufland) die frei werdende Erdgeschossfläche mit knapp 5.000 m² VK im HEP nachbelegen wird. Der örtlichen Presse waren bereits damals entsprechende Hinweise zu entnehmen.

Vor diesem Hintergrund kam die Auswirkungsanalyse unseres Hauses zu dem Ergebnis, dass in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch den geplanten Neubau von Globus in der Dieselstraße insgesamt ca. 28,8 Mio. € gegenüber dem bestehenden Einzelhandel umverteilungswirksame Mehrumsätze ausgelöst werden. Diese umverteilungswirksamen Umsätze setzen sich anteilig zum einen aus einem Mehrumsatz von ca. 7,3 Mio. € zusammen, welcher ein neu errichteter, moderner Globus in der Dieselstraße im Vergleich zum Bestands-Globus im HEP erzielen wird, was sich aus den veränderten Standort- und Objektfaktoren (z.B. nur noch eingeschossige Anordnung der Verkaufsflächen) ergibt. Zum anderen wird davon ausgegangen, dass ca. 21,5 Mio. € des bisherigen Bestandsumsatzes, welcher nach der Verlagerung beim Nachmieter im HEP verbleibt, nicht mit zum neuen Globus-Markt verlagert wird und somit gegenüber sonstigen Lebensmittelanbietern umverteilt werden muss. Ein ermittelter Umsatz von ca. 21,5 Mio. €, welcher im HEP verbleibt, würde – ausgehend von einem Verbrauchermarkt mit insgesamt ca. 5.000 m² VK – bei einem Verkaufsflächenanteil von ca. 4.000 m² für Food & Non-Food I eine Raumleistung von ca. 5.375,-- € je m² VK für diese Teilflächen bedeuten, welche für einen leistungsfähigen Anbieter wie Edeka oder Kaufland in diesem Angebotssegment eine untere Größenordnung darstellt.

Mit insgesamt ca. 28,8 Mio. € liegen die gegenüber dem bestehenden Einzelhandel umverteilungswirksamen Mehrumsätze bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei ecostra somit fast um das Dreifache höher als bei der BBE-Auswirkungsanalyse aus November 2017 (ca. 10,4 Mio. €).[1]

- In den nun vorgelegten ergänzenden Ausführungen vom 26.11.2018 hat die BBE die Umsatzumverteilung im Bereich Food & Non-Food I gegenüber dem Bestandsobjekt HEP um 10 % (von ca. 29,73 Mio. € auf ca. 26,79 Mio. €) reduziert, so dass die hieraus resultierende Differenz von ca. 3 Mio. € nun gegenüber den sonstigen untersuchten Einzelhandelslagen umverteilungswirksam wird und dort zu erhöhten Umsatzumverteilungsquoten führt.

  Diese von der BBE vorgenommene Korrektur ihrer Daten geht nach Auffassung von ecostra zwar in die richtige Richtung, reicht jedoch bei Weitem nicht aus. Im Umkehrschluss verbleiben nach Einschätzung der BBE nun somit im Sortimentsbereich Food / Non-Food I ca. 13 Mio. € Umsatzpotenzial für einen neuen Lebensmittelmarkt im HEP, so dass dieser Wert immer noch deutlich unterhalb der ca. 21,5 Mio. € Umsatz liegt, welcher in der ecostra-Auswirkungsanalyse anhand eines konkreten Beispiels zur Nachnutzung im HEP nachvollziehbar durchgerechnet wird. Inzwischen wird in der örtlichen Presse berichtet, dass mit Kaufland im Herbst 2020 ein überdurchschnittlich leistungsfähiger Lebensmitteleinzelhändler auf einer Fläche von ca. 5.000 m² VK im HEP eröffnen wird. Dies zeigt, dass die in der ecostra-

[1] Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Wert der BBE sich auf „Food & Non-Food I", d.h. Lebensmittel und Drogeriewaren, bezieht. Bei ecostra sind bei den „nahversorgungsrelevanten Sortimenten" zusätzlich die Umsatzumverteilungen bei Schnittblumen und Zeitschriften enthalten, welche in diesem gesamten übergeordneten Sortimentsbereich jedoch nur einen geringen Umsatzanteil ausmachen und insofern kaum ins Gewicht fallen. Somit wird mehr als deutlich, dass die BBE die ausgelösten Umsatzumverteilungen in den verschiedenen Versorgungslagen von Halle vollkommen unterschätzt.

Auswirkungsanalyse vom 16.01.2018 vorgenommenen Einschätzungen sogar einen eher vorsichtigen Ansatz darstellten, welcher die möglichen Auswirkungen der Globus-Verlagerung nicht überzeichnen sollte.

Die in den ergänzenden Ausführungen der BBE vom 26.11.2018 vorgenommene Neuverteilung der Umsatzabzüge, d.h. Reduzierung des Umsatzabzug gegenüber dem Bestandsobjekt HEP in Höhe von 10 % und entsprechende Erhöhung gegenüber den sonstigen relevanten Einzelhandelslagen, wirkt dagegen willkürlich gewählt, hat keinen Bezug zu den konkreten Markt- und Standortbedingungen vor Ort und ist letztlich keinesfalls als hinreichend einzustufen.

Die BBE führt aus, diese Anpassung der Umsatzumverteilung auf „Anregung" von Dr. Acocella (Stellungnahme vom 27.11.2017) im Sinne einer „Worst-Case-Berechnung" vorgenommen zu haben (S. 19).

In der Tat greift Dr. Acocella diesen Sachverhalt in seiner ersten Plausibilisierung vom November 2017 auf (S. 24). Allerdings führt Dr. Acocella dazu an, dass er die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens durch die Reduzierungen der prozentualen Umverteilungen gegenüber dem Altstandort um 10 % ***„beispielhaft*** (Hervorhebung durch ecostra) *neu gerechnet*" hat und ermittelt unter diesen Voraussetzungen eine Umsatzumverteilung im Segment Food & Non-Food I gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt von ca. 11 % (gegenüber ca. 8 % in der BBE-Auswirkungsanalyse). Im Anschluss an diese Neuberechnung betont Dr. Acocella, dass

> *„die pauschale, überschlägige Berechnung zeigt, dass* ***selbst bei der Annahme nur geringfügig geringerer Auswirkungen*** (Hervorhebung durch ecostra) *gegen den Altstandort die Auswirkungen gegen das Nebenzentrum Südstadt bei sonst gleichbleibenden Bedingungen auf rund 11 % steigen werden, sodass wesentliche städtebauliche Auswirkungen nicht grundsätzlich auszuschließen sind."*

Das Büro Acocella stellt somit lediglich modellhaft dar, dass eine vergleichsweise geringe Veränderung dieses Parameters die möglichen Auswirkungen auf das Nebenzentrum Südstadt auf ein deutlich kritisches Niveau erhöht. Dass die BBE diese beispielhafte Modellrechnung Dr. Acocellas nun dahingehend interpretiert, die möglichen Auswirkungen gegenüber dem Altstandort im HEP wären – offensichtlich ohne weitere Begründung – um exakt 10 % zu reduzieren und dies dann auch noch als „Worst-Case-Berechnung" kennzeichnet, kann keinesfalls überzeugen. Mit einem sog. „realitätsnahen Worst-Case" wie bei der Erstellung von Auswirkungsanalysen von der Rechtsprechung gefordert, hat dies jedenfalls nicht viel zu tun. Hier hätte aus fachgutachterlicher Sicht von der BBE durchaus erwartet werden müssen, dass sie die „Anregung" seitens Dr. Acocella vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich in der Presse bekannt gewordenen Informationen zur Nachbelegung der Flächen im HEP kritisch hinterfragt und ggf. den möglichen Umsatzabzug gegenüber dem Altstandort um deutlich mehr als 10 % reduziert.

- In der aktuellen Stellungnahme aus Dezember 2018 (S. 6f) stellt Dr. Acocella bezüglich dieses Sachverhalts nun fest, dass seitens der BBE die prozentualen Auswirkungen wie von ihm angeregt gegenüber dem Altstandort um 10 % reduziert worden seien und dass

  „auf Grund der auch seitens des Büros Dr. Acocella festgestellten stabilen städtebaulich-funktionalen Situation des Zentrums Südstadt (...) auch bei einer relativen Umsatzumverteilung in dieser Größenordnung wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten (sind)."

  Diese Aussage von Dr. Acocella muss insofern überraschen, weil er nur 12 Monate vorher noch konstatiert hat, dass bereits eine geringfügige Veränderung der Berechnungsparameter um 10 % dazu führen würde, dass *„wesentliche städtebauliche Auswirkungen nicht grundsätzlich auszuschließen sind"* und nun – offensichtlich ohne eine vor Ort vorgenommene Neubewertung der Situation – von einer *„stabilen, städtebaulich-funktionalen Situation des Nebenzentrums Südstadt"* ausgeht, bei der auch bei einem Umsatzabzug in dieser Höhe *„wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten"* sind. Eine fachlich nachvollziehbare Begründung einer innerhalb von nur wenigen Monaten solchermaßen veränderten Einschätzung der Situation des Nebenzentrums Südstadt bleibt das Büro Dr. Acocella aber leider schuldig.

  In diesem Zusammenhang kritisieren auch Dr. Lademann & Partner (DLP) in ihrer neuen Stellungnahme zur Plausibilität der Ausführungen von Dr. Acocella und BBE vom 25.02.2019 die Reduzierung der Auswirkungen gegenüber dem Altstandort um nur 10 % seitens Dr. Acocella als *„nicht begründet"* und *„damit scheinbar beliebig"* und bewerten die offensichtlich ungeprüfte Übernahme dieses Wertes durch die BBE nochmals als *„vollkommen beliebig gewählt"* und gehen davon aus, dass dieser *„auch z.B. -15 % oder -20 % betragen"* könnte (S. 7f). Dem ist aus Sicht von ecostra jedenfalls zuzustimmen.

- In den Ergänzungen zur Auswirkungsanalyse führt die BBE aus, dass *„die Umsatzumlenkungen gegen den Altstandort HEP – auch in der Höhe – plausibel und nachvollziehbar"* (S. 19) seien. Ob damit die Altwerte aus der Auswirkungsanalyse aus 2017 oder auf Anregung durch Dr. Acocella um 10 % reduzierten Werte gemeint sind, geht aus der Anlage zur Auswirkungsanalyse nicht eindeutig hervor. In beiden Fällen ist die Plausibilität und Nachvollziehbarkeit dieser Aussage aus fachgutachterlicher Sicht – wie dargestellt – jedoch deutlich in Zweifel zu ziehen.

  Die BBE erklärt die weiterhin insbesondere gegenüber dem Altstandort HEP gewichteten und damit im Umkehrschluss gegenüber den sonstigen Wettbewerbern vergleichsweise geringen Umsatzumverteilungen damit, dass *„der Globus-Markt nach seiner Verlagerung bzw. dem Komplettumzug den Großteil seiner Kunden an den naheliegenden Planstandort in der Dieselstraße mitnehmen"* wird und begründet dies u.a. mit der großen Überschneidung der Einzugsbereiche der beiden Untersuchungsstandorte, des zu erwartenden Alleinstellungsmerkmals des neuen

Globus-Marktes in der Dieselstraße aufgrund seiner Verkaufsflächendimensionierung, der hohen Kundenakzeptanz der Marke „Globus" und des hohen Stammkundenanteils. In einem Zwischenfazit stellt die BBE fest, dass *„mit der geplanten Verlagerung des Globus-Marktes auch eine hohe Umsatzmitnahme erfolgen wird. Demnach ist die Wiederansiedlung eines neuen SB-Warenhauses im HEP unrealistisch"* (S. 20 – 22).

Dem ist aus fachlicher Sicht entgegenzuhalten, dass

- auch der Bestandsstandort HEP über eine Reihe von Alleinstellungsmerkmalen verfügt. Das Einkaufszentrum HEP weist eine verkehrsgünstige Lage mit einem überörtlichen Einzugsgebiet auf und verfügt neben dem derzeitigen Globus-Markt über weitere attraktive Magnetbetriebe (z.B. Aldi Nord, Rossmann, H&M). Das ergänzende Einzelhandelsangebot im HEP ermöglicht somit Kopplungskäufe, welche am Solitärstandort in der Dieselstraße nur in geringem Umfang wahrgenommen werden können. Außerdem ist das HEP seit Jahrzehnten als Einkaufsstandort bei den Kunden etabliert.
- der Globus-Markt auch am Altstandort im HEP ökonomisch tragfähig geführt werden konnte, wenngleich dort nur unterdurchschnittliche Raumleistungen erzielt wurden, was in erheblichem Maße jedoch auf die Flächenverteilung über 2 Verkaufsebenen zurückzuführen ist. Ein großdimensionierter Lebensmittelmarkt sollte bei Nachnutzung nur der Erdgeschossfläche – d.h. mit einer eingeschossigen Konzeption – somit in jedem Fall rentabel geführt werden können.
- die Behauptung der BBE, die Wiederansiedlung eines SB-Warenhauses oder einer vergleichbaren Vertriebsform des Lebensmitteleinzelhandels im HEP sei unrealistisch, zwischenzeitlich durch die Wirklichkeit widerlegt wurde. Bereits in der ecostra-Auswirkungsanalyse vom Januar 2018 wurde darauf hingewiesen, dass eine Nachnutzung durch einen sehr großdimensionierten Lebensmittelmarkt sehr wahrscheinlich sei. Der Centermanager des HEP hatte damals bereits in der Presse öffentlich berichtet, dass er in Verhandlungen mit verschiedenen Lebensmittelkonzernen stehe. Warum die BBE diese Möglichkeit einer solchen Nachnutzung geradezu apodiktisch ausgeschlossen hat, löst einen gewissen Erklärungsbedarf aus.

  Aktuell wird in Presseberichten angekündigt, dass Kaufland ab Herbst 2020 einen ca. 5.000 m² VK großen Markt im HEP eröffnen wird.[1] Damit ist davon auszugehen, dass sogar einer der leistungsstärksten Betreiber solcher Lebensmittelmärkte Nachmieter im HEP werden wird. In

[1] Vgl. MITTELDEUTSCHE ZEITUNG: Neuer Mieter für Einkaufspark HEP - Diese Lebensmittelkette wird Nachfolger von Globus. Online-Ausgabe vom 07.03.2019 sowie MITTELDEUTSCHE ZEITUNG: Schwere Vorwürfe gegen Stadtverwaltung: Ist das Gutachten zum Globus-Umzug fehlerhaft? Online-Ausgabe vom 21.03.2019

einer Kundenbefragung der „Deutschen Gesellschaft für Verbraucherstudien mbH" aus dem Jahr 2017 wurde das Vertrauen der Kunden in einzelne Lebensmittelfilialisten ermittelt. Dabei belegt Kaufland im Gesamtergebnis den 3. Platz (Zielerreichung von 70,9 % = „sehr hohes Vertrauen"), während Globus im hinteren Mittelfeld auf Platz 15 (Zielerreichung 50,6 % = „mittelmäßiges Vertrauen") zu finden ist.

Fazit: Die BBE erkennt in ihren ergänzenden Ausführungen vom 26.11.2018 an, dass – wie von ecostra und auch von Dr. Acocella kritisiert – in der ursprünglichen BBE-Auswirkungsanalyse die Höhe der Umsatzumlenkung vom Globus-Altstandort im HEP zum neuen Globus-Standort an der Diesdorfer Straße deutlich überschätzt wurde. In der Konsequenz erhöhen sich die Umverteilungswirkungen der Globus-Planung gegenüber anderen Versorgungsstandorten im Stadtgebiet von Halle (u.a. Nebenzentrum Südstadt). Bei der Neuberechnung bleibt die BBE jedoch nach wie vor aus, dass die Nachbelegung der Ladengeschossfläche im HEP mit einem leistungsfähigen Wettbewerber nicht nur wahrscheinlich, sondern aufgrund der Lage sogar sehr wahrscheinlich ist. Folglich werden die Auswirkungen auf die sonstigen Einzelhandelsstandorte des Lebensmitteleinzelhandels in Halle (Saale) von der BBE weiterhin deutlich unterschätzt.

Unter Ansatz eines um 10 % reduzierten Umsatzabzugs gegenüber einem Lebensmittelmarkt im HEP und damit einer um die entsprechende Summe erhöhten Umsatzumverteilung gegenüber anderen Wettbewerbsstandorten in Halle (Saale) kommt die BBE in ihrer Neuberechnung vom 26.11.2018 zu folgenden Ergebnissen:

- Bezogen auf das Nebenzentrum Südstadt erhöht sich der Umsatzabzug anteilig von ca. 2,64 Mio. € auf ca. 3,43 Mio. € bzw. die entsprechenden Umsatzumverteilungsquoten steigen deutlich von ca. 7,8 % auf ca. 10,1 % im Sortimentsbereich Food & Non-Food I (S. 5).

- Aus dieser erhöhten Umsatzumverteilungsquote leitet die BBE ab, dass ein „Anfangsverdacht" auf eine mögliche Schädigung des Nebenzentrums Südstadt vorliegt, eine konkrete Prüfung führe jedoch zu der Erkenntnis, dass *„Insbesondere aus der hohen Leistungsfähigkeit und der sehr guten Standortqualität dieser Einzelhandelsdestination"* keine negativen Auswirkungen abzuleiten seien (S. 5ff).

Dies dürfte eine sehr eigenwillige Interpretation der eigenen Marktdaten durch die BBE sein. Aus fachgutachterlicher Sicht ist demgegenüber festzuhalten:

- Das Nebenzentrum Südstadt ist unzweifelhaft ein wichtiger Versorgungsstandort für das südliche Stadtgebiet von Halle, insbesondere das Kaufland Center mit dem

Kaufland SB-Warenhaus als Magnetbetrieb des Nebenzentrums weist jedoch konzeptionelle Mängel auf und ist gestalterisch bereits deutlich in die Jahre gekommen. Neben dm und Lidl (Letzterer in der zugehörigen Fachmarktagglomeration) setzt sich der Mieterbesatz ansonsten aus Anbietern des niedrigpreisigen Angebotssegments zusammen, wie z.B. die Non-Food-Discounter Tedi, Woolworth, Mäc Geiz, Takko, Kik. Ohne den Magnetbetrieb Kaufland würden die sonstigen Versorgungsangebote im Nebenzentrum Südstadt somit eine deutliche geringere räumliche Ausstrahlung und Marktdurchdringung erreichen, wobei deren Funktionsfähigkeit und ökonomische Tragfähigkeit mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mehr gegeben wäre.

Auf jeden Fall reagiert das Kaufland Center vor dem Hintergrund der konkreten Standort-, Objekt- und Marktbedingungen sensibel auf mögliche Umsatz- und damit Frequenzrückgänge, da dadurch nicht nur die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Kaufland SB-Warenhauses, sondern daraus abgeleitet auch die Existenz der übrigen Mieter in Frage gestellt wird. Eine sich verschlechternde Ertragssituation dürfte dazu führen, dass dringend benötigte konzeptionelle und gestalterische Attraktivierungsmaßnahmen aufgeschoben werden bzw. komplett ausbleiben, was ein Trading down im Center auslösen wird. Dass die BBE als eigentlich versiertes Gutachterbüro trotz einer ermittelten Umsatzumverteilungsquote von über 10 % bei den Kernsortimenten dieses Magnetbetriebs mit keinem Wort auf eine solche mögliche Negativentwicklung eingeht, sondern vielmehr im Fall des Nebenzentrums Südstadt von einer sehr guten Standortqualität, einer sehr hohen Attraktivität und Leistungsfähigkeit und einer hohen Stabilität ausgeht, muss aus fachlicher Sicht mehr als verwundern.

- Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass DLP in ihrer Plausibilisierung vom 25.02.2019 u.a. erkennt, dass der BBE bei der Ermittlung der Umsatzumverteilung auch noch Rechenfehler unterlaufen sind und sich die Umsatzumverteilungsquote des Nebenzentrums Südstadt von ca. 8,5 % in der ursprünglichen Auswirkungsanalyse nicht auf 10,1 % – wie die BBE angibt –, sondern auf 11,0 % erhöhen würde. Zudem stellt DLP durchaus korrekt fest, dass sich die Umsatzumverteilungsquote in Höhe von ca. 11 % auf den Sortimentsbereich Food & Non-Food I im Nebenzentrum Südstadt insgesamt (!) bezieht – d.h. inklusive Lidl und dm – und somit der Kaufland in der Einzelbetrachtung in deutlich höherem Maße betroffen sein wird. Bezogen ausschließlich auf Kaufland erachtet DLP letztendlich eine Umsatzumverteilungsquote von mehr als 15 %, welche durch das Planvorhaben ausgelöst wird, als realistisch.

- Dabei ist an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass die von DLP eingeschätzte Umsatzumverteilung in Höhe von mindestens 15 % gegenüber dem Kaufland im Nebenzentrum Südstadt unter der Prämisse steht, dass die Höhe der zunächst von der BBE in ihrer Auswirkungsanalyse angesetzten Umsatzmitnahme des neugebauten Globus-Marktes gegenüber dem Lebensmittelmarkt im HEP lediglich um 10 % reduziert wird, wobei diese Reduktion um 10 % sowohl durch ecostra als auch DLP als willkürlich und unzureichend hergeleitet eingeschätzt wird. Eine weitere Reduktion des Umsatzmitnahme gegenüber dem Bestandsobjekt im HEP

würde damit einer mehr oder weniger deutlichen Erhöhung der Umsatzumverteilung v.a. im Nebenzentrum Südstadt entsprechen, so dass diese in einer mit der ecostra-Auswirkungsanalyse vom Januar 2018 vergleichbaren Größenordnung (ca. 13,5 % für das Nebenzentrum insgesamt bzw. ca. 17,5 % für den Kaufland bezogen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente) oder sogar noch höher liegen könnte. Dass bei derart hohen Umsatzumverteilungsquoten eine nachhaltige Schädigung des Magnetbetriebs Kaufland und somit des gesamten zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen ist, dürfte auch seitens der BBE nur schwer von der Hand zu weisen sein.

Fazit: Die BBE bescheinigt dem Nebenzentrum Südstadt eine Attraktivität und Stabilität, welche tatsächlich so nicht gegeben ist. Zudem unterschätzt die BBE aufgrund offensichtlicher Rechenfehler und einer unzureichenden Korrektur verschiedener Berechnungsparameter nach wie vor die Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt. Aus fachgutachterlicher Sicht hat das Planvorhaben Globus an der Dieselstraße gravierende Auswirkungen auf das Nebenzentrum Südstadt und ist – wie bereits in der ecostra-Auswirkungsanalyse vom Januar 2018 dokumentiert – als unverträglich einzustufen.

Abschließend sollte noch auf die Form der Behandlung der seitens Dr. Acocella und DLP angesprochenen Kritikpunkte durch die BBE eingegangen werden:

- Zunächst verzichtet die BBE überraschenderweise völlig darauf, auf die in der Stellungnahme von DLP vom Juni 2017 formulierten – u.E. durchaus begründeten Kritikpunkte an der BBE-Auswirkungsanalyse – einzugehen. Hier geht es insbesondere auch um die innerhalb einer solchen Analyse entscheidenden Parameter Einzugsgebiet und Marktdurchdringung. Die Nicht-Behandlung der Lademann-Kritik begründet die BBE allein mit einem in eine Fußnote verpackten Hinweis in der Anlage zur Auswirkungsanalyse, dass diese Kritik *„nicht objektiv begründet (sei) und zu falschen Annahmen führen"* (S. 1) würde, was auch Acocella bestätigt habe. Aus fachlicher Sicht entzieht sich hier die BBE mit geradezu fadenscheinigen Argumenten der erforderlichen, sachlichen Auseinandersetzung mit vorgetragenen Kritikpunkten. So einfach sollte und darf es sich ein qualifizierter Gutachter nicht machen.

- Bezogen auf die im November 2017 seitens Dr. Acocella offengelegten Mängel der BBE-Auswirkungsanalyse gibt die BBE an, diese im Rahmen der Anlage vom 26.11.2018 zur Auswirkungsanalyse berücksichtigt und mögliche stärkere Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Zuge von sog. „Worst-Case-Szenarien" untersucht zu haben. Bei diesen „Worst-Case-Szenarien" sind z.B. laut BBE die Parameter „Umsatzabzug gegenüber dem Bestandsobjekt im HEP" (s.o.) sowie „Flächenleistung des neuen Globus-Marktes in der Dieselstraße im Food-Bereich" korrigiert worden. Allerdings hat sich die BBE offensichtlich damit begnügt, die

einzelnen „Worst-Case-Szenarien" jeweils in einer separaten bzw. isolierten Form durchzurechnen. Eine additive Betrachtung der Veränderung der Umverteilungswirkungen durch eine gleichzeitige Justierung mehrerer Parameter erfolgte offensichtlich nicht. Das Ganze dann als „Worst-Case" darstellen zu wollen, erscheint aus fachlicher Sicht sehr gewagt zu sein. Hierzu ein konkretes Beispiel:

- Auf S. 5 der Ergänzungen zur Auswirkungsanalyse vom 26.11.2018 behandelt die BBE die Nachberechnung der Auswirkungen bei Verringerung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem fiktiven SB-Warenhaus im HEP. In der Neuberechnung für das Nebenzentrum Südstadt wird ein Anstieg des Umsatzabzugs im Sortimentsbereich Food & Non-Food I von ca. 2,64 Mio. € gegenüber der ursprünglichen Auswirkungsanalyse auf nun ca. 3,43 Mio. € ermittelt, was auch eine entsprechende Erhöhung der Umsatzumverteilungsquote zur Folge hat.
- In der Tabelle 4 auf S. 13 stellt die BBE die Umsatzumverteilungen in einer von Dr. Acocella geforderten Differenzierung in die einzelnen Sortimentsgruppen dar. Hier beträgt die Umsatzumlenkung gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt plötzlich nur noch ca. 2,81 Mio. € für alle Sortimentsgruppen insgesamt und liegt somit deutlich unterhalb des o.a. Wertes von 3,43 Mio. € nur für Food & Non-Food I.
- In der Tabelle 5 auf S. 16 wird für das neugebaute Globus SB-Warenhaus in der Dieselstraße nun eine erhöhte Flächenleistung im Segment Food angesetzt. Damit erhöht sich die Umsatzumlenkung gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt bezogen auf alle Sortimentsgruppen auf ca. 3,01 Mio. €, liegt jedoch weiterhin unterhalb der o.a. ca. 3,43 Mio. € für Food & Non-Food I.
- Eine solche Vorgehensweise führt immer dazu, dass die entsprechenden Umsatzumverteilungsquoten jeweils verwässert und die möglichen Auswirkungen durch den Neubau des Globus-Marktes an der Dieselstraße weiterhin deutlich unterschätzt werden.

- Auf diese Unstimmigkeiten weist auch DLP in der Stellungnahme vom 25. Februar 2019 hin und konstatiert, dass die BBE *„erforderliche Anpassungen (...) nicht summarisch vorgenommen, sondern jeweils für sich geprüft"* hat (S. 14).

Fazit: Die Methodik und die Berechnungen der BBE-Auswirkungsanalyse sowie der entsprechenden Anlagen zur Auswirkungsanalyse bleiben weiterhin unplausibel und nachvollziehbar. Auf wesentliche Kritikpunkte geht die BBE nicht ein. Andere werden im Rahmen von isolierten Modellrechnungen abgehandelt. Eine sachgerechte Analyse unter Zugrundelegung eines „realistischen Worst Case" ist in gegenständlicher Weise nicht erkennbar.

ecostra

Insgesamt ist somit festzustellen, dass die Ergebnisse und Kernaussagen der ecostra-Auswirkungsanalyse vom Januar 2018 weiterhin Bestand haben. Die BBE ist in keiner Weise auf die von ecostra sowie von DLP aufgezeigten Mängel und Unzulänglichkeiten ihrer Untersuchung eingegangen. Dabei wirft die nun vorliegende „Anlage zur Auswirkungsanalyse" der BBE vom 26.11.2018 mehr neue Fragen und neue Kritikpunkte auf, als dass sie in der Lage wäre, offene Fragen zu klären. In der vorliegenden Form bleibt die von der BBE erstellte Auswirkungsanalyse eine völlig unzureichende Bewertungsgrundlage im Rahmen des laufenden Genehmigungsverfahrens für den geplanten Neubau eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale).

Sehr geehrter Herr Dehnert, wir hoffen Ihnen mit dieser fachlichen Einschätzung weitergeholfen zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen aus Wiesbaden

ecostra GmbH

Dr. Joachim Will

Thomas Terlinden, M.A.

Von: [mailto:]
Gesendet: Samstag, 23. März 2019 10:37
An: Bürgerbriefkasten
Betreff: Globus-Neubau

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits in einem Leserbrief an die MZ zum Bau von Globus in der Dieselstraße habe ich meine Meinung geäußert.
Angeregt durch den Artikel in der heutigen Ausgabe der MZ will ich das hiermit auch tun. Ich vermisse in der ganzen Diskussion dazu Aussagen über die unweigerlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Bereich nicht nur der Dieselstraße, sondern auch des angrenzenden Wohngebietes, besonders der Roßbachstraße.
Es dürfte ja bekannt sein, daß hier eine Zufahrt zur BG Bergmannstrost besteht und auch eine Schule ansässig ist. Obwohl hier eine Geschwindigkeitsbegrenzung besteht, ist diese Straße heute schon zu bestimmten Zeiten eine Rennstrecke.
Durch die Baumaßnahmen in der Merseburger Straße ist die Dieselstraße derzeit als Ausweichstrecke stark frequentiert, so daß häufig ein Rückstau bis zur B 91 entsteht. (Gestern staute sich der Verkehr in der gesamten Damaschkestraße ostwärts.)
Ständig wird auf die Schadstoffbelastung durch den Autoverkehr hingewiesen, aber bei den bisherigen Diskussionen zu dem geplanten Bau war keine Rede davon.
Wenn man dann noch liest, daß im HEP Kaufland als Nachmieter sowie ein weiterer Möbelanbieter (obwohl bereits mehrere Möbelhändler vorhanden sind), fragt man sich, ob denn unser Leben nur noch aus Konsum besteht.

Herr Kummer

Handelsverband Sachsen-Anhalt

Handelsverband Sachsen-Anhalt • Breiter Weg 232a • 39104 Magdeburg

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Hansering 15
06108 Halle (Saale)

(61) / 1
FB Planen
lfd. Nr.: 30100
Eing.: 26. FEB. 2019
○ Wiedervorlage
○ Termin
○ Rücksprache
○ Antwort: FBL/Beig./OB

Breiter Weg 232a
39104 Magdeburg
Telefon: (0391) 5 61 96 31
Telefax: (0391) 5 43 02 66
E-Mail:
info@handelsverband-sachsenanhalt.de
www.handelsverband-sachsenanhalt.de

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen, Unsere Nachricht vom ☎	Datum
	03 91 / 5 61 96 31	11.02.2019

Öffentliche Auslegung des Entwurfs der wesentlichen Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)

Sehr geehrter Herr Loebner,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere bisherige Stellungnahmn zur Problematik der Ansiedlung von der Firma Globus an dem neuen Standort. Nach den ursprünglichen Vorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes war dieser Standort nicht vorgesehen. Ziel sollte nicht zuletzt eine Bewertung der generellen Entwicklung der Stadt Halle (Saale) an verschiedenen bewerteten Standorten sein. Aus unserer Sicht stellt sich damit die Frage, ob es sinnvoll ist, vor dem Hintergrund einer politisch unbedingt gewollten Ansiedlung, dieses Konzepts infrage zu stellen. Wir hätten es befürwortet, wenn das Konzept auf einem möglichst weitgehenden Konsens der Akteure zunächst abgeschlossen worden wäre, um es dann in den politischen Raum zu geben und dort die Entscheidung dann zu treffen. Wir möchten vor dem Hintergrund der aktuellen Handelszahlen (Rückgang Zentren relevanter Sortimente wie Textil- und Schuhbereich) darauf hinweisen, dass hier 1000 m² Verkaufsfläche neu entstehen mit Sortimenten, die vorwiegend in der Innenstadt gehandelt werden. Wir hätten es daher auch bevorzugt, wenn diese Thematik noch einbezogen worden wäre und insbesondere bei der Berechnung der möglichen Flächenausdehnung auch die Frage der Relevanz für die (innerstädtische) Kaufkraft des E-Commerce bei der Bewertung der Potentiale detaillierter mitberücksichtigt worden wäre. Hier laufen ja gerade Bestrebungen, entsprechende Modelle zu entwickeln, an denen auch der Bundesverband von uns beteiligt ist.

Der Handel
Alles fürs Leben

Präsidentin: Kati Sommer
Landesgeschäftsführer: Knut Bernsen
Amtsgericht Stendal, VR 10733
Volksbank Magdeburg eG
BIC: GENODEF1MD1
IBAN: DE02 8109 3274 0001 6646 89
Steuer-Nr. 102/141/00121

Abschließend möchten wir noch anmerken, wir hätten es begrüßt, wenn das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht den Fokus auf planungsbaurechtliche Aspekte legen würde, sondern sich mit den Perspektiven der verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt Halle (Saale) auseinandersetzen würde und den Fokus auch auf Entwicklungspotenziale gelegt hätte. Derartige Konzepte sind in anderen mitteldeutschen Städten entwickelt worden. Alternativ hat man sich in dem Zentrenkonzept auf die Planungsthemen fokussiert und gleichzeitig Akteursgeprächsrunden initiiert, um sie mit den anderen Themen zu beschäftigen. Dies wäre aus Sicht von uns, und wir gehen davon aus, dass wir auch im Namen der Händler sprechen, eine sehr sinnvolle Herangehensweise gewesen.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Bernsen
Landesgeschäftsführer

Industrie- und Handelskammer
Halle-Dessau

Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau, 06077 Halle (Saale)

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Abteilung 61.1
Hansering 15
06108 Halle (Saale)

Ihr Zeichen / Nachricht vom
7. Februar 2019
Ihr Ansprechpartner
Herr Scholtyssek
E-Mail
ascholtyss@halle.ihk.de
Telefon
0345/2126-203
Telefax
0345/212644-203
Identnummer

Halle (Saale), 8. März 2019

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau hat die ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) hinsichtlich der durch sie zu vertretenden Belange geprüft.

Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau begrüßt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale). Das bisher gültige Konzept stammt bereits aus dem Jahr 2013. Seitdem haben sich zum einen einige Änderungen ergeben, zum anderen wurde mit dem Stadtentwicklungskonzept ISEK eine planerische Grundlage für die weitere Stadtentwicklung gelegt, die eine Aktualisierung des Konzeptes erforderlich werden lassen. Zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein wesentlicher Baustein. Aus Sicht der IHK sollte das Konzept bei anstehenden Entscheidungen viel mehr Berücksichtigung finden als es in den zurückliegenden Jahren der Fall war. Ergänzend zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebaulichem Entwicklungskonzept mit besonderem Abwägungsbelang sollte als Empfehlung auf Seite 8 auch die Erstellung eines Bebauungsplans zur gesamtstädtischen Einzelhandelssteuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgenommen werden.

Das vorliegende Konzept bildet eine gute Grundlage zur Fortschreibung, die jedoch an einigen Stellen noch geschärft werden sollte. Dazu nachfolgende Anregungen und Hinweise:

Zur Verbesserung der Anwenderfreundlichkeit des Konzeptes sollte eine verständliche Kurzfassung mit den wesentlichen Inhalten bereitgestellt werden. Zudem wäre eine pointierte Herausarbeitung der Ergebnisse/Handlungsempfehlungen des Konzeptes hilfreich.

Unter den Trends im Einzelhandel (Kapitel 4) wird der Anteil des online-Handels am Gesamteinzelhandelsumsatz als kontinuierlich wachsend eingeschätzt. Leider wird in der anschließenden Analyse bzw. der abgeleiteten Konzeption nicht deutlich, ob – und wenn ja wie – diese Entwicklung in das Gesamtkonzept eingeflossen ist.

Grundsätzliche Fragen sind zum verwendeten Datenmaterial zu klären. Laut Konzept wurden die im Auftrag der IHK durch die GMA erhobenen Daten für den Handelsatlas verwendet. Leider können wir das nicht bestätigen; die im Konzept enthaltenen Daten entsprechen **nicht** den Daten des IHK-Handelsatlas. Die in der Einzelhandelsbestandserhebung 2017 erhobene Gesamtverkaufsfläche wird im Konzept mit 388.000 m² angegeben. Laut IHK-Zahlen waren es 2017 nur 364.600 m². Durch diese Diskrepanz ergeben sich auch andere Verkaufsflächen je Einwohner sowie abweichende durchschnittliche Betriebsgrößen. Auch die Angaben zur vorhandenen Kaufkraft weichen von den Daten der IHK und der GMA, welche von MB-Research bezogen werden, ab. So betrug die Kaufkraftindex für Halle (Saale) 2018 nur 87,0 und nicht 91,0, wie im Konzept für 2017 angegeben.

Die Einzelhandelszentralität wird im Konzept mit 113 angegeben. Laut den uns zur Verfügung stehenden Daten liegt die Einzelhandelszentralität für Halle nur leicht über 100 (2016: 101,9), nach aktuellen Berechnungen sogar bei einem Wert unter 100. Diese Werte sind für ein Oberzentrum deutlich zu niedrig. Aus Sicht der IHK ist die Aufklärung dieser Daten-Diskrepanz unerlässlich. Insbesondere sollten etwaige Maßnahmen gegen eine sinkende Zentralität im Konzept aufgenommen werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss auf Basis valider Daten eine reale Einschätzung der Situation liefern und eine darauf fußende Strategie – sowohl zur Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung, als auch zur Steigerung der Attraktivität des Handels- und Erlebnisstandortes Halle (Saale) – enthalten.

Im Rahmen der Strukturanalyse wurden die einzelnen Stadtbezirke betrachtet. Die Beschreibung der Situation im Stadtbezirk Mitte/Altstadt ist aus Sicht der IHK zu positiv. Diese wird als eine stabile Einzelhandelslandschaft eingestuft. Angesichts einer forcierten Schrumpfung des Handelsbesatzes von den Rändern her (siehe Leerstand im oberen Bereich der Leipziger Straße), der Mindernutzung bestehender Immobilien (obere Etagen Kaufhof oder C&A) sowie vergleichsweise weniger attraktiver Nutzungen (Gameshops in 1A-Lage) stellt sich die Situation aus Sicht der IHK weniger positiv dar. Eine ermittelte Leerstandsquote von 22 Prozent spricht nicht für eine vollends attraktive Einzelhandelslage. Die IHK regt eine konzeptionelle Untersetzung zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt an. Hierzu zählen die Verbesserung des „Einkaufserlebnisses Innenstadt" durch Masterpläne für Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen und Entertainment, eine bessere Erreichbarkeit sowie ein Leerstandskonzept. Ziel des Konzeptes sowie darauf fußender gezielter Maßnahmen muss insgesamt auch eine Steigerung des qualitativen Angebotes in der Hauptlage der Stadt sein. Leider wurde auf eine Kundenbefragung zur Ermittlung der Stärken und Schwächen des Standortes – wie sie beim bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nutzbringend enthalten war - verzichtet. Die IHK regt an, eine solche Kundenbefragung nachzuholen.

In der Strukturanalyse des Stadtbezirkes Nord (Kapitel 6) wird ein deutliches Konkurrenzverhältnis zu den unmittelbar südlich gelegenen Lebensmittelmärkten, die überwiegend in Wohnbebauung eingebettet sind, festgestellt. Leider wird nicht

erläutert, worin dieses Konkurrenzverhältnis besteht, wie es sich äußert und welche Auswirkungen dieses hat.

Im Gegenzug wird in der Analyse zum Stadtbezirk Ost keinerlei Konkurrenzverhältnis des Halleschen Einkaufsparks (HEP) – trotz hohen Verkaufsflächengewichts – zu zentralen Versorgungsbereichen der Stadt konstatiert. Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt wird zum Standort HEP folgende Einschätzung getroffen (S. 179): „Der Sonderstandort HEP stellt derzeitig einen beträchtlichen Konkurrenzstandort zu den integrierten halleschen Zentren dar." Aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel können sich derartige Einschätzungen ändern. Leider ist im vorliegenden Fall objektiv keine Änderung zur Situation 2011 feststellbar. Eine fachliche Begründung fehlt leider vollständig.

Für den Stadtbezirk West werden ohne jegliche Begründung einer bislang unzureichenden Nahversorgungssituation zwei weitere Nahversorgungszentren (Saale-Center, Am Treff) ausgewiesen. Zudem gehören Zielstellungen des Auftraggebers („sollen") systematisch nicht in die Analyse der Bestandssituation.

Für den Stadtbezirk Mitte wird die Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes durch Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters vorgeschlagen. Da an anderer Stelle im Konzept eine Discounterlastigkeit des Nahversorgungsangebotes festgestellt wird, verwundert diese Aussage. Auch ist nicht klar, warum es genau ein Markt sein soll und wo sich dieser idealtypisch lokalisieren sollte.

Aus Sicht der IHK sollte der Grundsatz „sollen" zur Einzelhandelssteuerung stringenter formuliert werden: „Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, **sind** Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment **grundsätzlich** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst zu sichern und weiterzuentwickeln."

Das Nahversorgungsprüfschema ist recht komplex. Die Praxistauglichkeit bleibt abzuwarten. Eine Untersetzung der angegebenen Prozentgrößen wäre zum weiteren Verständnis durchaus hilfreich. Zulässige Kaufkraftabschöpfungsquoten von bis zu 70 Prozent an Nahversorgungsstandorten Typ B erscheinen unverhältnismäßig hoch. Im Übrigen sollte der Mehrwert einer Differenzierung in Nahversorgungsstandorte Typ A und B stärker herausgestellt werden. Nach dem Nahversorgungskonzept (Kapitel 9) soll sich der Nahversorgungsradius der Standorte nicht mehr als 50 Prozent mit Nahversorgungsbereichen von Betrieben anderer Standorte überschneiden. Eine Überschneidung von 50 Prozent wird von der IHK zum einen als sehr hoch eingeschätzt und zum anderen finden sich diese Ansätze nicht im Prüfschema wider. Dort wird lediglich auf die 10 Prozent-Schwelle verwiesen, welche laut den Aussagen auf Seite 133 einer kritischen Würdigung zu unterziehen sei. Leider wird auch an der Stelle nicht klar, was darunter zu verstehen ist. Die 10-Prozent-Schwelle hat sich durch Rechtsprechung herausgebildet und muss im Einzelfall betrachtet werden. Ggf. sind höhere Umsatzumverteilungen ohne schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zulässig, ggf. sind diese Auswirkungen auch bereits bei weniger als 10 Prozent vorhanden.

Im Kapitel 10 werden neben den drei bestehenden Sonderstandorten zwei weitere benannt. Eine Begründung hierfür wird leider nicht angegeben, was vor dem Hintergrund der Aussagen im aktuellen Konzept der Stadt verwundert: „Die Ausweisung zusätzlicher Fachmarktstandorte ist derzeit nicht erforderlich und sollte daher vermieden werden...." Das Konzept stellt insgesamt keine signifikanten Defizite in der Angebotssituation nicht zentrenrelevanter Sortimente fest. Somit ist ein Bedarf für weitere Sonderstandorte nicht erkennbar. Der Standort Dieselstraße ist mit mehreren Beschlüssen des Stadtrates untersetzt und der politische Wille somit artikuliert. Nach Einschätzung der IHK ist aufgrund der Wechselwirkungen jedoch nach wie vor eine zusammenhängende Betrachtung der Vorhaben Globus Dieselstraße sowie Verkaufsflächenerweiterung des HEP unbedingt vorzunehmen.

Für den Sonderstandort „Schlachthof" ist dem Konzept keine fachliche Begründung zu entnehmen. Eine Unterversorgung der Bevölkerung ist nicht feststellbar. Somit mangelt es an einer fachlichen Rechtfertigung für diese Planung.

Weitere Anregungen und Hinweise seitens der IHK bestehen derzeit nicht. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Planungsfortgang.

Mit freundlichen Grüßen

Antje Bauer
Geschäftsführerin
Geschäftsfeld Starthilfe und
Unternehmensförderung

Andreas Scholtyssek
Referent Umwelt und Raumordnung
Geschäftsfeld Innovation und Umwelt

Von: [mailto:]
Gesendet: Donnerstag, 28. Februar 2019 10:28
An:
Cc:
Betreff: 2019_02_28 Halle an der Saale - Beteiligung der Öffentlichkeit - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)
Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrte Frau , sehr geehrte Damen und Herren,
im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der wesentlichen Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) geben wir fristgerecht folgende Anregungen und Bedenken.
Wir haben durch ein renommiertes Gutachterbüro das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Büros Stadt und Handel auf Plausibilität prüfen lassen.
Die spezielle Aufgabe der im Anhang beigefügten gutachterlichen Stellungnahme ist es, die Konsequenzen, die sich durch die geplante Beschlussfassung des neuen städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Überleitung in die Bauleitplanung ergeben, zu analysieren und zu bewerten.
Der Schwerpunkt der Einschätzungen liegt dabei insbesondere auf den strategischen Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Halle.
Im Kontext der kompakten Plausibilitätsprüfung wird insbesondere dargelegt, dass sich einige Ausführungen im Einzelhandelskonzept als fachlich und sachlich nicht belastbar erweisen. Auch wird ein Ausblick gegeben, welche Risiken sich durch das „Lex Globus“ insgesamt und speziell auf die wohnortnahe Versorgung und die Zentren ergeben.
Der Entwurf zum Einzelhandels-und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) weist insgesamt deutlich widersprüchliche Bewertungen und Empfehlungen auf. Insbesondere hinsichtlich der angestrebten Einstufung des Standorts an der Dieselstraße als Sonderstandort für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel besteht Änderungsbedarf.
Diese herausgehobene Funktionszuweisung ist aus dem übrigen Zielstellungen und Empfehlungen des Konzepts **nicht ableitbar** und scheint zudem auch nicht „Wille des Gutachters“, sondern nur dem politischen Mehrheitswillen geschuldet zu sein.
Letztendlich wird dadurch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwertet und somit eine geordnete Einzelhandelsentwicklung argumentativ nicht mehr zu gewährleisten sein, da der politische bzw. Investorenwille über der Fachexpertise steht.
Wir bitten die beigefügte Expertise mit in der Diskussion und Abwägung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen.
Vielen Dank!
Mit freundlichen Grüßen

Denken Sie an die Umwelt. Drucken Sie diese E-Mail nur, wenn Sie sie wirklich brauchen.

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) – Entwurf 02/2019

Kompakte Plausibilitätsprüfung



Endbericht

Im Auftrag der
Hamburg
26.02.2019

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) – Entwurf 02/2019

Kompakte Plausibilitätsprüfung

Projektnummer: 19DLP2561.1
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Ulrike Rehr

Im Auftrag der

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

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

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

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1

2 Zur Bestandssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels 2

3 Zu den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung 3

4 Zum Zentrenkonzept 4

5 Zum stadtbezirksspezifischen Nahversorgungskonzept 5

6 Zu den gesamtstädtischen Handlungsprioritäten der Nahversorgungsentwicklung 6

7 Zum Konzept für Sonderstandorte 8

8 Zu den Steuerungsleitsätzen der künftigen Einzelhandelsentwicklung 11

9 Fazit 13

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Für die Stadt Halle (Saale) wurde im Februar 2019 der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vorgelegt, der derzeit öffentlich ausliegt. Die Fortschreibung wurde seitens der Stadt Halle (Saale) insbesondere aufgrund der beabsichtigten Verlagerung und Neubaus des Globus SB-Warenhauses vorgenommen, da das Vorhaben dem bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013 grundlegend widerspricht.

Aufgabe der hier vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme war es, die **Konsequenzen, die sich durch die geplante Beschlussfassung des neuen städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Überleitung in die Bauleitplanung ergeben**, zu analysieren und zu bewerten. Der Schwerpunkt der Einschätzungen lag dabei insbesondere auf den strategischen Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Halle (Saale).

Im Kontext der kompakten Plausibilitätsprüfung war insbesondere darzulegen, inwiefern sich einige Ausführungen im Einzelhandelskonzept als fachlich und sachlich nicht belastbar erweisen. Auch war der Ausblick zu geben, welche Risiken sich durch das „Lex Globus" insgesamt und speziell auf die wohnortnahe Versorgung und die Zentren ergeben.

2 Zur Bestandssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Stadt + Handel nennt u.a. auf Seite 41 des Konzepts folgende Angebots- und Nachfragedaten für den kurzfristigen Bedarf, der das Hauptsortiment des Globus-Vorhabens darstellt.

Nahrungs- und Genussmittel:

- Verkaufsfläche: rd. 109.700 qm
- Umsatz: rd. 561,2 Mio. €
- Zentralität: rd. 108 %

Kurzfristiger Bedarf insgesamt:

- Verkaufsfläche: rd. 151.300 qm
- Umsatz: rd. 730,8 Mio. €
- Zentralität: rd. 110 %

Diese Kennzahlen zeigen, dass der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in der Stadt Halle (Saale) in der Lage ist, große Teile der relevanten Nachfrage der eigenen Bevölkerung zu halten und darüber hinaus Nachfragezuflüsse aus dem Umland zu generieren. Dies wird auch von Stadt + Handel auf Seite 100 des Konzepts konstatiert.

In der Einführung zum stadtbezirksspezifischen Nahversorgungskonzept hält Stadt + Handel auf Seite 126 zudem fest, dass das zusätzliche Entwicklungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Halle (Saale) begrenzt ist und daher auf die richtigen Standorte zu lenken ist. Damit ist aus den quantitativen Kennziffern des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Halle (Saale) kein signifikanter Handlungsbedarf zu erkennen. **Ein deutliches Überschreiten der Entwicklungsmöglichkeiten würde sogar mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen induzieren**. Stadt + Handel sieht zudem an einigen Stellen des Konzepts (u.a. im Kapitel zum stadtbezirksspezifischen Nahversorgungskonzept) **die Notwendigkeit zur Schließung kleinräumiger Versorgungslücken in siedlungsintegrierter Lage und zu qualitativen Verbesserungen durch Modernisierungen und Erweiterungen**. Diese Absichten werden konterkariert, wenn an einer einzigen Stelle im Stadtgebiet allein rd. 5.200 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel dazukommen. **Dies trägt nicht zur Stärkung der verbrauchernahen Versorgung bei – im Gegenteil, bestehende städtebaulich intergierte Standorte werden zugunsten eines nicht-integrierten Standorts geschwächt. Auch stehen Entwicklungspotenziale für städtebaulich gewünschte Standorte nicht mehr zur Verfügung**.

In der Stadt Halle (Saale) ist bereits heute ein quantitativ umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Daraus ergibt sich gesamtstädtisch kein signifikanter Handlungsbedarf. Bedarf besteht vielmehr auf kleinräumiger Ebene zur Schließung räumlicher Versorgungslücken und für Modernisierungen in siedlungsintegrierter Lage.

3 Zu den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Die künftigen übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Halle (Saale) stellen sich wie folgt dar:

- Ziel 1: Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots (qualitativ und quantitativ)
- Ziel 2: Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Altstadt
- Ziel 3: Sicherung und Weiterentwicklung der Nebenzentren
- Ziel 4: Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Nahversorgung
- Ziel 5: Ergänzung des Angebots durch Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

In diesem Zusammenhang wird auch von Stadt + Handel festgehalten, dass zum einen die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Wahrung des Ziels der **Stadt der kurzen Wege zu erfolgen hat und eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren unterstützt werden soll**. Zum anderen soll eine einseitige **Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion zulasten des Hauptzentrums, der weiteren zentralen Versorgungsbereiche oder zulasten der verbrauchernahen Nahversorgung ausdrücklich nicht vorgenommen werden**.

Damit stellen die übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadt ganz klar die **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung an siedlungsintegrierten Standorten in den Fokus der künftigen Entwicklung**. **Auch darf die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion allein ausdrücklich nicht zu Lasten der Zentren und verbrauchernahen Versorgung erfolgen.** Eine konsequente Anwendung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen sieht für Sonderstandorte nur die Ergänzung durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vor. Explizit wird eine restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente empfohlen. Die Realisierung des Globus-Standorts steht diesen Zielvorstellungen ausdrücklich entgegen.

> Die übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale) stellen ganz klar die Stärkung der Zentren und der verbrauchernahen Versorgung in den Mittelpunkt der künftigen Entwicklung (Stadt der kurzen Wege). Das Globus-Vorhaben steht im Widerspruch zu diesen Zielvorstellungen.

4 Zum Zentrenkonzept

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung werden für Halle (Saale) mit dem Hauptzentrum, 2 Nebenzentren und 11 Nahversorgungszentren insgesamt 14 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. **Die 2013/2015 festgelegte Zentrenstruktur wird somit fortgeschrieben und um drei Nahversorgungszentren ergänzt. Das heißt aber aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner auch, dass für Halle (Saale) ein umfassendes Standortnetz ausgewiesen ist, das über das gesamte Stadtgebiet verteilt zukunftsfähige und maßstäbliche Entwicklungen ermöglicht.**

Nichtsdestotrotz befindet sich im nahversorgungsrelevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel, das zugleich auch als zentrenrelevant einzustufen ist, nach Angaben von Stadt + Handel weniger als ein Drittel der Verkaufsfläche innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Mit der erwogenen Ansiedlung von Globus an einem nicht integrierten Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird sich dieses Ungleichgewicht noch weiter verstärken. Schließlich sehen die Planungen (inkl. Mall) bei Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von rd. 5.200 qm vor.

Exemplarisch wird das dem Globus-Vorhabenstandort **am nächsten gelegene Nahversorgungszentrum Vogelweide (rd. 1,3 km Entfernung)** herausgegriffen. Dieses wies nach Angaben von Stadt + Handel im Jahr 2017 rd. 1.600 qm Verkaufsfläche auf (davon rd. 80 % im Segment Nahrungs- und Genussmittel). Edeka wird im Sommer 2019 nach Abriss und Neubau auf leicht erweiterter Verkaufsfläche neu eröffnen. Dennoch wird in Entwicklungszielen für das Zentrum u.a. die Ansiedlung weiterer (nahversorgungsrelevanter) Magnetbetriebe gefordert.

Die Entwicklungsziele für das exemplarisch herausgegriffene NVZ Vogelweide bleiben schlicht unerreichbar mit Realisierung des Globus-Vorhabens. Es verbleibt schließlich kein signifikanter nahversorgungsrelevanter Entwicklungsrahmen zur leistungsfähigen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs. Das Vorhaben von Globus wird auch andere integrierte Standortlagen in der vorgesehenen Zuweisung von Funktion und Entwicklung gefährden.

Halle (Saale) weist ein umfassend differenziertes Zentrennetz auf, das über das gesamte Stadtgebiet verteilt zukunftsfähige Entwicklungen ermöglicht. Die im Konzept dargestellten Entwicklungsziele für einzelne Zentren sind jedoch bei Realisierung des Globus-Vorhabens nicht mehr erreichbar. Das Vorhaben hat mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklungsperspektiven der Zentren und lässt aufgrund der Dimensionierung auf die fehlende Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot schließen.

5 Zum stadtbezirksspezifischen Nahversorgungskonzept

Für den vorhabenrelevanten Stadtbezirk Süd heißt es ab Seite 118:

„Der Stadtbezirk Süd weist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,43 qm Verkaufsfläche je Einwohner eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. [...] Auf Grund der leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung ist im Stadtbezirk noch ein Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelmärkte vorhanden. Eine mögliche Verlagerung des Globus SB-Warenhauses ist hierbei jedoch auf Grund des noch nicht abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens noch nicht berücksichtigt. Wird das Planvorhaben realisiert, ist von keinem weiteren absatzwirtschaftlichen Verkaufsflächenpotenzial auszugehen. [...]"

Oder mit anderen Worten, ohne das Globus-Vorhaben gibt es aus Sicht von Stadt + Handel noch leichte Entwicklungspotenziale für den Stadtbezirk insgesamt, bei Umsetzung der Planungen von Globus, stehen diese nicht mehr zur Verfügung. Damit würden die Entwicklungspotenziale zur Stärkung der Zentren und der Nahversorgung an einem städtebaulich nicht integrierten Standort „verschwendet".

Zur Verdeutlichung dieser Einschätzung sei auf folgende Zahlen verwiesen: Eine Erhöhung der Verkaufsflächendichte bei Nahrungs- und Genussmittel von 0,43 auf 0,46 qm (Halle-Durchschnitt) bedeutet (bei vereinfachter Annahme einer stabilen Einwohnerentwicklung; allerdings Rückgang prognostiziert) eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm (zzgl. Randsortimente), Globus hätte (inkl. Mall) etwa 5.200 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel – und das in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Die auf Seite 121 des Konzeptentwurfs dargestellten Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Stadtbezirk Süd werden bei einer Realisierung des Globus-Vorhabens deutlich in Frage gestellt!

Im Stadtbezirk Süd gibt es nur ohne Realisierung von Globus noch leichte Entwicklungspotenziale, die für bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen und Aufwertungen auch dringend erforderlich sind. Nach Umsetzung des Globus-Vorhabens stehen diese nicht mehr zur Verfügung.

6 Zu den gesamtstädtischen Handlungsprioritäten der Nahversorgungsentwicklung

In der Einleitung der Empfehlungen zur Nahversorgungsentwicklung schreibt Stadt + Handel zunächst auf Seite 126:

„Das zusätzliche Entwicklungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Halle (Saale) ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungswirkungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Halle (Saale) aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen":

- Priorität 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Priorität 2: Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung: Sicherung und Entwicklung von Standorten in integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung. Hierzu wird ein abgestuftes System unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche empfohlen; Standorte in nicht integrierter Lage: LEP-konformer Umgang mit Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment

Damit betont Stadt + Handel auch an dieser Stelle, dass zum einen **das Entwicklungspotenzial im Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Halle (Saale) begrenzt ist und dass es zum anderen wesentlich darauf ankommt, die verbleibenden Potenziale an die richtigen Standorte zu lenken.**

Ab Seite 127 wird dann ein Prüfschema für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt. Die einzelnen Prüfroutinen werden von Dr. Lademann & Partner im Folgenden für das Globus-Vorhaben durchlaufen, um aufzuzeigen, dass es mit dem Prüfschema nicht kompatibel ist und es sich damit auch nicht in die Entwicklungsempfehlungen für die Nahversorgung in Halle (Saale) einordnet.

- Prüfroutine 1: Weist der Standort einen funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf?

Stadt + Handel schreibt auf Seite 140 des Konzepts selbst, dass der Standort nicht in Wohnbebauung eingebettet ist: nördlich befindet sich ein Heizkraftwerk, östlich die Bahntrasse, südlich eine Kleingartenanlage. Westlich dominieren gewerbliche Nutzungen; nur nordwestlich und südöstlich finden sich Wohnbauflächen.

→ NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ROT)

■ Prüfroutine 2: Weist das Vorhaben eine funktionsgerechte Dimensionierung auf?

Im 1.000 m-Umfeld (Isochrone) um den Planstandort leben etwa 4.500 Einwohner, das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt nach MB Research bei rd. 84,2. Daraus errechnet sich ein Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 10,9 Mio. €.

Eine 35 %-Abschöpfung ergibt ein Umsatzpotenzial von 3,8 Mio. €, eine großzügig angenommene 50 %-Abschöpfung ein Umsatzpotenzial von rd. 5,4 Mio. €. Bei einer Flächenproduktivität von rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche[1] ergibt sich daraus ein Flächenpotenzial im Lebensmittelsegment von rd. 800 bis 1.100 qm (zzgl. aperiodischer Randsortimente). Die Planungen von Globus (inkl. Mall) liegen bei rd. 5.200 qm im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

→ NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ROT)

■ Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche

In der 1.000 m-Isochrone um den Vorhabenstandort leben etwa 4.500 Einwohner, in der 1.000 m-Isochrone um das Nahversorgungszentrum Vogelweide leben etwa 11.600 Einwohner. Der Überschneidungsbereich der beiden Isochronen umfasst etwa 1.300 Einwohner, das entspricht einem Anteil von gut 11 % bezogen auf die Einwohner in der Isochrone des Zentrums.

→ TEILWEISE ERFÜLLT (Ampel auf GELB)

■ Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

Das Globus SB-Warenhaus soll für sich genommen eine Verkaufsfläche von rd. 9.260 qm aufweisen. Dazu kommen noch rd. 600 qm Einzelhandelsverkaufsflächen in der Mall. Damit wird der Standort eine umfassende Agglomerationswirkung entfalten und Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus anziehen. Dies steht dem Ziel der möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegen.

→ NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ROT)

Insgesamt ist das Globus-Vorhaben ganz klar mit dem Prüfschema für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche NICHT vereinbar: drei Ampel stehen auf rot, eine auf gelb.

[1] Annahme für eine durchschnittliche Nahversorgungsnutzung mit einem Wohngebietsbezug. Für Globus ist von einer deutlich höheren Flächenleistung auszugehen.

7 Zum Konzept für Sonderstandorte

Die Entwicklungsperspektiven für die Sonderstandorte werden ab Seite 143 ff wie folgt dargestellt.

„Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Halle (Saale) weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem teilweise deutlichen Standortgewicht. Dazu zählen zum einen Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie zum anderen Sonderstandorte, denen durch die Stadt Halle (Saale) darüber hinaus eine besondere Funktion zugewiesen werden soll (vgl. Steckbrief Sonderstandort Dieselstraße und Sonderstandort Schlachthof). [...]

Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzepts grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen, sofern ihnen durch die Stadt Halle (Saale) keine weiteren Funktionen zugewiesen werden."

Diese **uneinheitlichen Einstufungen der bestehenden und der künftigen Sonderstandorte stehen im Widerspruch zueinander:** Zum einen weisen bestehende Sonderstandorte z.T. auch umfassende nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote auf, die zur oberzentralen Funktionswahrnehmung beitragen (z.B. Magdeburger Chaussee/Trothaer Chaussee, Leipziger Chaussee). Mit der Festlegung, dass an den bestehenden Sonderstandorten künftig nur nicht-zentrenrelevante Entwicklungen möglich sein sollen, verkennt der Konzeptentwurf die Bedeutung dieser Betriebe und nimmt ihnen zugleich jegliche Entwicklungs- und Modernisierungsperspektiven. Zugleich werden zum anderen zwei neue Sonderstandorte (Dieselstraße – Globus und Alter Schlachthof) „aus dem Hut gezaubert". Insbesondere am Standort Dieselstraße soll dabei für Globus eine Ausnahme zugelassen werden, die in einem sehr umfassenden Maße nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel ermöglichen soll – und dies ohne plausible und sachgerechte Ableitung dieser Einstufung aus den Zielstellungen, Kriterien und Entwicklungsempfehlungen aus dem übrigen Konzeptentwurf.

Die Entwicklungsperspektive des Sonderstandorts Dieselstraße wird auf Seiten 141 und 142 nicht durch das Gutachterbüro dargestellt, sondern als wörtlich übernommenes Zitat aus einem Fachbeitrag der Stadt Halle (Saale). Dies legt den Schluss nahe, dass Stadt + Handel die Einordnung nicht mitträgt und als Kompromiss, den Ball an die Stadt Halle (Saale) zurückspielt und damit auch die „Verantwortung abgibt". *„Anlass für die Festlegung des Sonderstandorts Dieselstraße ist, dass es von Seiten des Betreibers des Globus SB-Warenhauses im Halleschen Einkaufspark (HEP) am Sonderstandort Leipziger Chaussee Bestrebungen gibt, sich an einen anderen Standortbereich zu verlagern. Der Grund hierfür wird im Wesentlichen in einer aus*

Sicht des Betreibers betriebswirtschaftlich ungünstigen Zweigeschossigkeit der Verkaufsfläche am Bestandsstandort, die eine Anpassung des Betriebes an ein neues Marktkonzept nur bedingt ermöglicht, festgemacht. Dieses neue Marktkonzept sieht u.a. die Einrichtung von Produktionsstätten des Lebensmittelhandwerks sowie gastronomische Angebote innerhalb der Marktfläche vor. Die Stadt Halle (Saale) ist bestrebt, den Verbleib dieses großformatigen SB-Warenhauses als typisch oberzentralen Betriebstypus im Stadtgebiet langfristig gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Zielen

- *Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots (qualitativ und quantitativ) in der Stadt Halle (Saale) sowie*
- *Sicherung einer räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Halleschen Stadtgebiet zu ermöglichen."*

„Der Standort Dieselstraße verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und kann von den angrenzenden Wohngebieten fußläufig und/oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Im fußläufigen Bereich bis 800 m vom Standort entfernt leben etwa 3.400 Einwohner und bis 1.000 m sind es ca. 5.600 Einwohner[2]. [...] Bei dem Globus SB-Warenhaus handelt es sich allerdings nicht um einen Betrieb, der allein die fußläufige Nahversorgung in dem Gebiet sichern soll. Der erweiterte Einzugsbereich des SB-Warenhauses umfasst das gesamt Stadtgebiet und geht sogar innerhalb des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Halle etwas darüber hinaus. Begünstigt wird dies durch die gute verkehrliche Anbindung, die seit der Fertigstellung der Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete in Halle Ost (HES) nochmals eine Verbesserung erfahren hat. Mit der Anbindung der HES an die B 100 ist der Standort an der Dieselstraße nicht nur für die Einwohner aus dem Stadtbezirk Halle-Ost besser und schneller erreichbar, sondern auch für die Einwohner aus den bisher bezüglich Ausstattung in der Warengruppe Nahrungsmittel laut Analyseergebnis Einzelhandels- und Zentrenkonzept unterdurchschnittlich ausgestatteten nördlichen und nordöstlichen Stadtbereichen. Auch Einwohner angrenzender Gemeinden und Städte im Verflechtungsbereich der Stadt Halle (Saale) können von der besseren Anbindung profitieren."

Damit wird ohne plausible und sachgerechte Begründung und Herleitung eine „Lex Globus" geschaffen, nur um den Betreiber Globus im Stadtgebiet zu halten. In diesem Zusammenhang wird jedoch bewusst verschwiegen, dass der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausdrücklich festhält, dass die Stärkung der oberzentralen Funktion nicht einseitig zulasten zentraler Versorgungsbereiche und

[2] Unklar ist, woher die Zahlen stammen. Z.B. werden in einer Fassung des Verträglichkeitsgutachtens der BBE zu dem Vorhaben für das 800 m-Umfeld nur rd. 2.180 Einwohner genannt.

der Nahversorgung erfolgen darf. Dass das Vorhaben nicht nur auf die Sicherung der Nahversorgung ausgerichtet ist, zeigen auch die Ausführungen der Stadt Halle, die von einem Einzugsgebiet sprechen, das nicht nur das vollständige Stadtgebiet umfasst, sondern auch angrenzende Städte und Gemeinden. Zugleich wird anderen Son-Sonderstandorten eine Weiterentwicklungsmöglichkeit verwehrt mit dem Hinweis auf den Schutz der Zentren und der Nahversorgung. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.800 qm (inkl. Mall) steht das Vorhaben einer Sicherung einer räumlich und funktional abgestuften Nahversorgung in Halle (Saale) entgegen.

Am Sonderstandort Dieselstraße soll für das SB-Warenhaus Globus eine Ausnahme ermöglicht werden, die in einem sehr umfassenden Maße nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel zulassen soll – ohne plausible und sachgerechte Ableitung aus den Zielstellungen, Kriterien und Entwicklungsempfehlungen aus dem übrigen Konzeptentwurf.

8 Zu den Steuerungsleitsätzen der künftigen Einzelhandelsentwicklung

Ab Seite 152 des Konzeptentwurfs werden zur Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele Steuerungsleitsätze aufgestellt. Diese sollen die Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung ermöglichen. Das Globus-Vorhaben wird nachfolgend von Dr. Lademann & Partner auch in dieses Regelwerk eingeordnet:

Leitsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, in städtebaulich nicht integrierter Lage. Auch wenn es sich bei dem Hauptsortiment des Vorhabens um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt, so sollte beachtet werden, dass im Falle einer Realisierung rd. 2.500 qm VKF (vorsichtige Annahme: rd. 25 % der Verkaufsflächen entfallen auf zentrenrelevante Sortimente) zentrenrelevanter Neben- und Randsortimente an einem nicht integrierten Standortbereich entstehen (Öffnung eines neuen Sonderstandorts). **Dies widerspricht den Zielen einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** (insbesondere in Zeiten stetig steigender Onlineumsätze [Überlagerung von Effekten]). Die (noch) vorhandenen Potenziale sollten vielmehr in den zentralen Versorgungsbereichen, allen voran in der Innenstadt als Hauptzentrum von Halle (Saale) gebündelt werden. Eine Kopplung des Einkaufs bei Globus und anderen Angeboten in der Innenstadt kann nicht erwartet werden, da Globus bereits ein breites Angebot bedient und es sich zu größeren Teilen um transortsensible Sortimente handelt (Kühlkette).

Leitsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

[...] Zur Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Lagen eine Ansiedlung oder Verkaufsflächenerweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment möglich sein. [...] Eine konzeptkonforme Verkaufsflächendimensionierung leitet sich aus dem Nahversorgungsprüfschema ab. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Nahversorgung sind im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsprüfung auszuschließen. An städtebaulich nichtintegrierten Lagen: LEP-konformer Umgang mit Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem

Sortiment, d.h. z.B. Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nicht zulasten von zentralen Versorgungsbereichen und der verbrauchernahen Versorgung erfolgen.

Wie bereits in Kapitel 6 dargestellt, ist die geplante Vorhabendimensionierung des Globus-Vorhabens ganz klar nicht mit dem Prüfschema für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vereinbar.

Leitsatz 3 und 4 sind für die für die Beurteilung des Globus-Vorhabens nicht relevant.

Das Globus-Vorhaben steht schließlich auch im Widerspruch mit den Steuerungsleitsätzen 1 und 2 zur Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele. Eine transparente und nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidung und bauleitplanerische Abwägung sind damit nicht möglich.

9 Fazit

Für die Stadt Halle (Saale) wurde im Februar 2019 ein Fortschreibungsentwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgelegt, der auf Plausibilität geprüft wurde:

Am künftigen **Sonderstandort Dieselstraße** soll für Globus im Zuge der Konzeptfortschreibung eine **Ausnahme** zugelassen werden, die in einem sehr umfassenden Maße nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel zulassen soll – **ohne plausible und sachgerechte Ableitung aus den Zielstellungen, Kriterien und Entwicklungsempfehlungen aus dem übrigen Konzeptentwurf.**

In der Stadt Halle (Saale) ist bereits heute ein quantitativ umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Die übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale) stellen ganz klar die Stärkung der Zentren und der verbrauchernahen Versorgung in den Mittelpunkt der künftigen Entwicklung (**Stadt der kurzen Wege**). Das Globus-Vorhaben steht im Widerspruch zu diesen Zielvorstellungen.

Halle (Saale) weist ein umfassend differenziertes Zentrennetz auf, das über das gesamte Stadtgebiet verteilt zukunftsfähige und maßstäbliche Entwicklungen ermöglicht. Die im Konzept dargestellten Entwicklungsziele für einzelne Zentren sind jedoch bei Realisierung des Globus-Vorhabens nicht mehr erreichbar. Das Vorhaben hat **mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklungsperspektiven der Zentren** und lässt aufgrund der Dimensionierung auf die fehlende Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot schließen.

Das Globus-Vorhaben steht **im Widerspruch mit den Steuerungsleitsätzen 1 und 2** zur Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele. Das Globus-Vorhaben ist **nicht mit dem Prüfschema für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vereinbar**: drei Ampel stehen auf rot, eine auf gelb. Stadt + Handel schreibt, dass eine rote Ampel bereits als Ausschlusskriterium gilt.

Der Entwurf zum Einzelhandels-und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) weist deutlich **widersprüchliche Bewertungen und Empfehlungen auf. Insbesondere hinsichtlich der angestrebten Einstufung des Standorts an der Dieselstraße als Sonderstandort für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel besteht Änderungsbedarf. Diese herausgehobene Funktionszuweisung ist aus dem übrigen Zielstellungen und Empfehlungen des Konzepts nicht ableitbar und scheint zudem auch nicht „Wille des Gutachters" zu sein.**

Hamburg, 26. Februar 2019

gez. Sandra Emmerling gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH

Herr

BRANDI
RECHTSANWÄLTE

D-32423 MINDEN
Königswall 47-49
Tel: +49 (0) 571 - 837060
Fax: +49 (0) 571 - 8370666
Gerichtsfach 28
E-Mail: Minden@brandi.net
Internet: www.brandi.net

BRANDI Rechtsanwälte Partnerschaft mbB · Postfach 33 70 · 33330 Gütersloh

vorab per Telefax: 0345/221-4893

Stadt Halle
Fachbereich Planen
Hasering 15

06108 Halle (Saale)

(61)
FB Planen
Lfd. Nr.: 30163
Eing.: 28. FEB. 2019
○ Wiedervorlage
○ Termin
○ Rücksprache
○ Antwort:
FBL/Belg./OB

UNSER ZEICHEN: 1185/17MS21E/ma
OUR REF:
RÜCKFRAGEN BITTE AN: RA Schröder Tel.: 8 37 06-29
PLEASE REPLY TO:

MINDEN, 28.02.19
D7/504-19

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wende mich erneut an Sie namens und im Auftrage der

Auf meine Schriftsätze vom 29.06.2017 und 04.05.2018 in den Verfahren zur Änderung Nr. 30 des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Dieselstraße" und vorhabenbezogener Bebauungsplan 177 "Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" nehme ich Bezug sowie auf die dort aktenkundige Vollmacht.

Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) weist zu dem Sonderstandort Dieselstraße schwere Mängel auf, insbesondere fehlt ihm eine tragfähige städtebauliche Rechtfertigung. Deshalb kann nur angeregt werden, an dem EZK vom 30.10.2013

MINDEN
FRANZ PIEPER, NOTAR 5 · 7
DR. MANFRED SCHRÖDER 3
ASTRID KAUFHOLD 4 · 18
ANDREAS WIEMANN 3 · 6
BERND KAUFHOLD 2 · 12 · 18
KIRA LEPSIEN 4
DR. ROBERT LEPSIEN, NOTAR 2 · 8
DR. ANDREAS PIEPER, NOTAR 3
CHARLOTTE BACHMAIER

BIELEFELD
DR. HENNING HEUER, NOTAR A.D.
DR. AXEL BRANDI, NOTAR A.D. 1
DR. HEINRICH SIEMENS, NOTAR A.D.
DR. HANS-JÜRGEN HIEKEL 2
DR. JÖRG KÖNIG 6 · 19
DR. GERT MÜLLER-BAUMGARTEN, NOTAR 7
ANDREAS KÖNIG, NOTAR
DR. IRENE VLASSOPOULOU 4 · 23
ULRICH VORSPEL-RÜTER LL.M. 11
DR. JÜRGEN LOSSE, NOTAR 7 · 10
DR. ANNETTE MUSSINGHOFF- SIEMENS, NOTARIN 9 · 16
DR. OLIVER KNÖDEL, NOTAR 6
DR. KEVIN KRUSE, NOTAR 9
DR. SEBASTIAN MEYER LL.M., NOTAR 15 · 20
DR. ANDREA FISCHER 2
JOACHIM HEINING, NOTAR 8
PATRIZIA FERRARA 19 · 26
DR. CHRISTIAN KOLLMEIER, NOTAR 8
DR. JANA GROSSÖSCH 6
DR. RAINER KRÜGER 2
TIMO STALLMANN 5
DR. PAUL CZAPLINSKI, NOTAR 6
DR. CHRISTOPH REMPE 15
SEBASTIAN REUTER 14
UTE LIENENLÜKE 8
DR. STEFFEN KURTH LL.M.
DR. SEBASTIAN HUCK LL.M. 8
DR. SIEGFRIED FRIEGEN
NORA LOOP 2 · 17

DETMOLD
DR. HELMUT BRÖGE 1
DR. BERNHARD KÖNIG
FRANK SCHEMBECKER 9
DR. CHRISTIAN GEHRENDT, NOTAR 1
DR. BÖREN KRAMER 2
DR. FRANK WERTHMANN
DR. JENS HOFFMANN, NOTAR 1 · 6
DR. RÜDIGER OSTEN
BJÖRN MAI

GÜTERSLOH
HARTMUT SANDERING, NOTAR 1 · 7
DR. FRANZ TEPPER LL.M. 10 · 22
DR. HANS-JÜRGEN BUCHMÜLLER
DR. NILS WIGGINGHAUS, NOTAR 13
DR. SÖREN KIENE 10 · 25
DR. BIRGIT JABNICKE 13 · 19 · 24
EVA-MARIA GOTTSCHALK LL.M., NOTARIN 8
DR. DANIEL KOLLMEYER
DR. CARSTEN CHRISTOPHERY LL.M.

PADERBORN
PROF. DR. E. GRONEMEYER (bis 2012) 1
DR. HUBERTUS EUSTERBROCK, NOTAR
PROF. DR. MARTIN DIPPEL 3
DR. NILS GRONEMEYER 3
DR. SANDRA VYAS 2 · 8
DANIELA DEBUSS-KRUSE 3
DR. JOSEF HEIMANN LL.M., NOTAR 6 · 7
DR. CHRISTOPH JAHN 3 · 18
DR. JÖRG NIGGEMEYER, NOTAR 3
HUBERT SALMEN, NOTAR 1 · 6
NINA DRÖKE 3
DR. CHRISTOPH WORMS 3
SIMON SCHMOLLMANN 5
VICTORIA WESSEL
DANIEL WITTIG
FELICIA DEPPE

HANNOVER
DR. JOBST FÜLLENKAMP
MICHAEL WEBER-BLANK NLP M. 1 · 12 · 19
DR. OLIVER EBERT 2
DR. CARSTEN HOPPMANN, NOTAR 5 · 9
RÜDIGER HITZ 1 · 12 · 19
DR. MARIO BERGMANN LL.M. 12
CHRISTOPHER JONES 12
DR. CHRISTOPHER HILGENSTOCK LL.M. 2
DR. SVEN HASENSTAB 6
SEBASTIAN SIEGENOP, DIPL.- FINW. (FH) 8
MIRIAM L. GERMER M.L.E. 14
REBECCA GANZ 19
RALPH PETERKEG
JENS FEUERHAKE

PARIS in Kooperation mit Wenner Avocats
CHRISTOPH SCHÖDEL 21
JWE AUGUSTIN LL.M. 21 · 22
JENS FÖRDERER LL.M. 21

PEKING in Kooperation mit Grandall Law Firm
DR. NILS WIGGINGHAUS

Exclusive German Member of
PANGEA NET

Steuernummer gem. USIG: 339/5708/5791

Partnerschaftsgesellschaft mbB
PR 2030 AG Basen, Sitz: Bielefeld

Von den auf diesem Briefkopf aufgeführten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten sind nur diejenigen Partner der Partnerschaft, die aus dem Partnerschaftsregister ersichtlich sind.

1 Fachanwalt für Steuerrecht
2 Fachanwalt für Arbeitsrecht
3 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
4 Fachanwältin für Familienrecht
5 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
6 Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
7 Fachanwalt für Erbrecht
8 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
9 Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz
10 Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
11 Fachanwalt für Versicherungsrecht
12 Fachanwalt für Strafrecht
13 Fachanwalt für internationales Wirtschaftsrecht
14 Fachanwalt für Medizinrecht
15 Fachanwalt für IT-Recht
16 Fachanwalt für Vergaberecht
17 Fachanwalt für Urheber- und Medienrecht
18 Steuerberater
19 Mediator - Wirtschaftsmediator
20 Datenschutzauditor
21 Avocat à la Cour
22 Attorney at Law (New York)
23 Diplômé (Assas)
24 Licencié en Droit (Université de Tours)
25 Solicitor (England & Wales)
26 Kanzleimanagerin (alle Standorte)

festzuhalten und davon Abstand zu nehmen, eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Dieselstraße auszuweisen.

Zu dem offengelegten Entwurf des EZK nehme ich im Einzelnen wie folgt Stellung:

1. Ausgangspunkt der Prüfung ist das noch gültige, am 30.10.2013 beschlossene EZK. Von dieser Basis ausgehend hatte zu Recht das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 23.04.2018 bezüglich der Bauleitplanung Zielverstöße geltend gemacht.

2. Wenn vor diesem Hintergrund nun das EZK hinsichtlich des Standortes Dieselstraße wesentlich geändert wird, um die Ansiedlung eines SB-Warenhauses zu ermöglichen, dann sind gegen diese Änderung rechtliche Bedenken vorzubringen. Bei einem EZK handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 S. 2 Nr. 11 BauGB. Eine solche Entwicklungsplanung hat die Aufgabe, den Rahmen zu setzen für eine den sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Erfordernissen dienende städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets.

   vgl. *Battis*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1, Rn. 78

   Die hauptsächliche Bedeutung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes liegt in der internen Bindungswirkung, die gewährleisten soll, dass die einzelnen Planungen nicht willkürlich erfolgen, sondern gesteuert durch das Konzept. Das gilt gerade auch für das EKZ, mit dem unter anderem auch das Ziel verfolgt wird, zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu sichern sowie eine verbrauchernahe Nahversorgung. Ein solches EKZ ist dann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen. Deshalb darf ein städtebauliches Entwicklungskonzept selbst nicht willkürlich ohne ausreichende städtebauliche Gründe geändert werden.

3. Zwar ist eine Gemeinde an ein von ihr beschlossenes Entwicklungskonzept nicht strikt gebunden, sie kann von darin formulierten Zielen abweichen, um veränderten Planungsvorstellungen und tatsächlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen. Die Tatsache einer Abweichung vom bisherigen Konzept muss sich die Gemeinde allerdings bewusst machen und die Abweichungsgründe müssen in sich abwägungs-

fehlerfrei sein.

vgl. *Battis*, a.a.O., Rn. 84

Diese Anforderungen gelten nicht nur, wenn in einem Einzelfall von einem EKZ abweichend entschieden wird, sondern sie gelten genauso, wenn das EKZ selbst geändert wird.

4. Ein in sich schlüssiges und dementsprechend geeignetes städtebauliches Konzept kann auch zur Grundlage der Festsetzungen eines Bebauungsplans gemacht werden. Das hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner Rechtsprechung gerade auch zur Einzelhandelsentwicklung in einem gesamten Stadtgebiet entschieden. Ein EKZ kann hier geeignet sein, die entsprechende Entwicklung nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen.

vgl. BVerwG, Urt. v. 26.03.2009 - 4 C 21.07 -

Von einer Nachvollziehbarkeit und Widerspruchsfreiheit in diesem Sinne kann aber mit Blick auf die hier im Entwurf enthaltene Abweichung von dem bisherigen EKZ nicht mehr die Rede sein.

Zu berücksichtigen ist zwar, dass entsprechend den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7 BauGB eine strikte Bindung an die Ergebnisse eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts nicht besteht.

vgl. *Söfker*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 131. EL Oktober 2018, § 1, Rn. 175

Vor diesem Hintergrund hat auch die Rechtsprechung bestätigt, dass man Möglichkeiten anerkennen muss eines Abweichens von bisherigen städtebaulichen Konzepten. Wird im Einzelfall durch eine Bauleitplanung von einem Konzept abgewichen, stellt dies nicht ohne Weiteres die Funktion des Konzeptes in Frage.

vgl. BVerwG, Urt. v. 27.03.2013 - 4 C 13.11 -; Urt. v. 26.03.2009 - 4 C 21.07 -

Die Abweichung von einem Konzept oder auch dessen Änderung mit Blick auf einen Einzelfall müssen aber nach Abwägungsgrundsätzen gerechtfertigt sein. Daran fehlt es in dem hier vorliegenden Fall.

5. Städtebauliche Konzepte sollen vor allem die Plausibilität von einzelnen Entscheidungen stützen. Deshalb kommt einem EKZ bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung eine große Bedeutung zu, wenn der Stadtrat ein solches Konzept beschließt und damit zur Richtschnur für die Verwaltung bestimmt hat und somit dann, wenn ein Vorhaben in einem Widerspruch zum EKZ steht, dahingehend entschieden werden muss, dieses Vorhaben nicht zu ermöglichen, sondern es zu verhindern. Auch der Grundlage des EZK vom 30.10.2013 war genau eine solche Vorgehensweise geboten, nicht aber eine willkürliche Abänderung des Konzeptes ohne tragfähige städtebauliche Gründe.

6. Gemäß § 1 Abs. 3 haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine städtebauliche Erforderlichkeit in diesem Sinne liegt hier nicht vor. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass zwar grundsätzlich die Wahrung von Wettbewerbsinteressen nicht die Aufgabe einer planenden Gemeinde ist, denn gegenüber den Wettbewerbsinteressen verhält sich das Bauplanungsrecht neutral.

vgl. BVerwG, Beschl. v. 26.02.1997 - 4 NB 5.97 -

Nach dieser Rechtsprechung ist das Interesse von Gewerbetreibenden, vor Konkurrenz bewahrt zu bleiben grundsätzlich auch dann nicht schutzwürdig, wenn der Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, ggf. sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft, bildet. Gleichzeitig hat das Bundesverwaltungsgericht aber mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass "in besonders gelagerten Einzelfällen Umstände vorliegen (können), die eine Berücksichtigung gerade der privaten Interessen eines Einzelbetriebes nahelegen. Ein solcher Fall kommt hier deshalb in Betracht, weil die Änderung des EKZ betrieben wird ausschließlich deshalb, um die Verlagerung des Globus auf die Fläche an der Dieselstraße zu ermöglichen. Bei einem solchen Vorgang ist die notwendige Wettbewerbsneutralität nicht mehr gegeben.

7. Es ist im Übrigen auch unter Berücksichtigung der ergänzenden Ausführungen vom 26.11.2018 zu dem BBE-Gutachten vom 30.11.2017 erhebliche Zweifel anzumelden zu der Annahme, mit dem Vorhaben seien schädliche Auswirkungen nicht verbunden. Diese Zweifel lassen sich auch nicht ausräumen mit der Stellungnahme Dr. Acocella vom 04.12.2018. Soweit darin dem Auswirkungsgutachten der BBE-Gutachten der BBE

bestätigt wird, die darin enthaltenen Aussagen seien plausibel. Die Zweifelsfragen, die aufgezeigt worden sind, insbesondere durch die gutachtlichen Stellungnahmen ecostra vom 16.01.2018 und 28.03.2018 und bulwiengesa vom 22.03.2018 sind nicht ausgeräumt.

In der Bewertung und Kommentierung vom 28.03.2018 führt ecostra unter anderem aus:

> *"Zuvor hatte bereits Dr. Lademann & Partner (DLP) die BBE-Auswirkungsanalyse als fachgutachterlich nicht plausibel und als Planungs- und Bewertungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung für ungeeignet bewertet...Hier ist aus Sicht von ecostra die Kritik von DLP an der BBE-Studie nicht ausgeräumt und muss weiterhin aufrecht erhalten bleiben. Die Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse sowie die dort enthaltenen Kritikpunkte an der BBE-Studie behalten somit auch nach Vorlage der BBE-Neustudie vollumfänglich ihre Gültigkeit".*

In der Stellungnahme bulwiengesa vom 22.03.2018 heißt es unter anderem ausdrücklich:

> *"Das Globus-Vorhaben verstößt gegen die im LEP Sachsen-Anhalt formulierten Ziele der Raumordnung...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...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...Die von der Fa. BBE vorgelegte Auswirkungsanlayse ist aufgrund wesentlicher methodischer Mängel, Widersprüche und Rechenfehler als Abwägungsgrundlage im Bauleitplanverfahren ungeeignet."*

8. Im Übrigen ist den landesplanerischen Stellungnahmen des Ministeriums für

Landesentwicklung und Verkehr vom 31.01.2019 und 01.02.2019 deutlich zu entnehmen, dass im Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2018 an einer planerischen Rechtfertigung des neuen Sonderstandortes fehlt. Die notwendige planerische Rechtfertigung kann aber bei einer objektiven Betrachtungsweise nicht erbracht werden.

Deshalb rege ich an, an dem EZK vom 30.10.2013 festzuhalten und davon Abstand zu nehmen, eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Dieselstraße auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Manfred Schröder
Rechtsanwalt

Stadt Halle/Saale
Fachbereich Planen
Hansering 15

06108 Halle/Saale

vorab per Mail: ıalle.de

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der wesentlichen Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle/Saale

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend erhalten Sie die von uns in Auftrag gegebenen Stellungnahmen zu o. g. Sachverhalt von der Beratungsgesellschaft Dr. Lademann & Partner sowie von der Anwaltskanzlei SOH mit der Bitte um Berücksichtigung.

Insbesondere die Aufstellung der Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten bedarf einer Änderung. Der Verkaufsflächenanspruch wird für ALDI, eingestuft als Hard-Discounter, mit 700 - 1.200 m² beschrieben. Jedoch haben wir in unserem Standard-Konzept bereits einen Verkaufsflächenanspruch von 1.267 m². Demzufolge müssten für die ALDI-Märkte dem Grunde nach der gleiche Verkaufsflächenanspruch gelten, wie für die Soft-/Marken-Discounter – 700 – 1.500 m².

Für Rückfragen steht Ihnen Herr
Mail: gerne zur Verfügung.

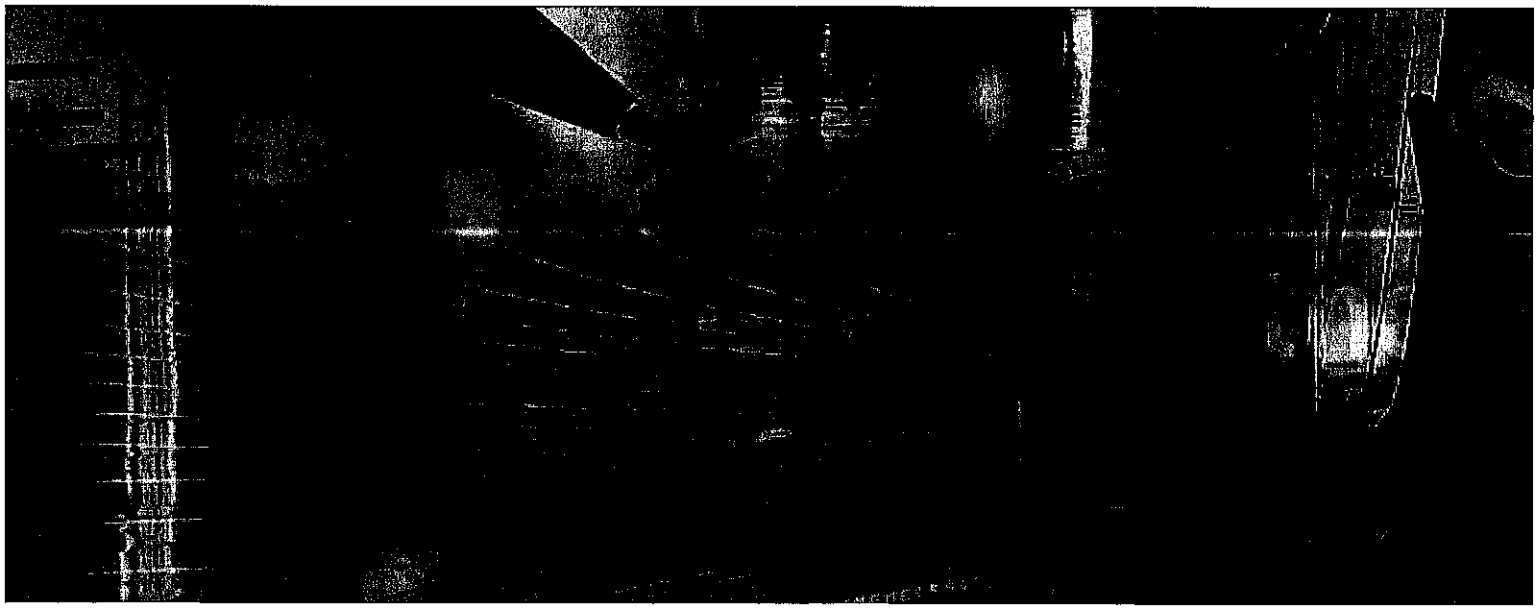
Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: Endbericht Dr. Lademann & Partner,
Stellungnahme SOH

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) – Entwurf 02/2019

Plausibilitätsprüfung und Konsequenzen für die Nahversorgung



Endbericht

Im Auftrag der
Hamburg
01.03.2019

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) - Entwurf 02/2019

Plausibilitätsprüfung und Konsequenzen für die Nahversorgung

Projektnummer: 19DLP2571
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Im Auftrag der

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

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

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

Inhalt

Abbildungsverzeichnis I

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1

2 Zu den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung und dem Zentrenmodell 2

3 Zum stadtbezirksspezifischen Nahversorgungskonzept 4

4 Zu den gesamtstädtischen Prioritäten der Nahversorgungsentwicklung (Prüfschema) 9

5 Zum Konzept für Sonderstandorte 18

6 Zu den Steuerungsleitsätzen der künftigen Einzelhandelsentwicklung 20

7 Fazit 22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale) – Einzelhandelskonzept 2

Abbildung 2: Prüfschema der Konzeptkongruenz – Einzelhandelskonzept 10

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Halle (Saale) liegt vom 11. Februar bis zum 1. März 2019 die Fortschreibung des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** öffentlich aus.

Aufgabe der hier vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme war es, die **Konsequenzen, die sich durch die geplante Beschlussfassung des neuen städtebaulichen Entwicklungskonzepts** und der Überleitung in die Bauleitplanung ergeben, zu analysieren und zu bewerten. Im Fokus der Einschätzung standen dabei die strategischen Empfehlungen zur Nahversorgungsentwicklung in Halle (Saale) und die Anwendungstauglichkeit der diesbezüglichen Prüfroutinen.

Im Kontext der Prüfung war insbesondere darzulegen, ob sich ggf. Ausführungen im Entwurf zum Einzelhandelskonzept als fachlich und sachlich nicht belastbar erweisen. Auch war der Ausblick zu geben, welche Entwicklungshemmnisse sich im Bereich der qualifizierten Nahversorgung insgesamt und speziell auf die wohnortnahe Versorgung ergeben, wenn die Prüfroutinen in der Praxis angewandt werden.

Für die Bearbeitung der Stellungnahme wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Intensive Durchsicht des Einzelhandelskonzepts in der Fassung von 2019;
- Kompakte Darstellung der für . relevanten Aspekte und Empfehlungen;
- Kritische Auseinandersetzung mit den relevanten Kapiteln und Diskussion ausgewählter Passagen,;
- Zusammenfassung der Ergebnisse sowie Darlegung des Überarbeitungsbedarfs.

2 Zu den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung und dem Zentrenmodell

Ab Seite 50 nennt Stadt + Handel die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Halle (Saale):



1. Ziel: Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes (qualitativ und quantitativ)	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Altstadt	3. Ziel: Sicherung und Weiterentwicklung der Nebenzentren	4. Ziel: Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung des Angebotes durch Sonderstandorten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
▪ Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Weiterentwicklung der hierarchisch angelegten Zentrenstruktur ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandels-zentralität unter Gewährleistung der Ziele Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt sowie der verbrauchernahen Versorgung ▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und sonstigen Standorten im Stadtgebiet	▪ Das Hauptzentrum Altstadt hat höchste Priorität innerhalb der halleschen Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen ▪ Fokussierung der Einzelhandelsent-wicklung (bei Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf das Hauptzentrum Altstadt ▪ Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandels-besatzes ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur...)	▪ Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes und des Angebote an zentrenergänzenden Funktionen in den Nebenzentren Neustadt und Südstadt entsprechend ihrer zugewiesenen Versorgungsfunktion ▪ Positivraum für sämtliche Bedarfsstufen, abgestimmte Entwicklung mit dem Hauptzentrum Altstadt, eine übermäßige Konkurrenz zu diesem soll vermieden werden. ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur...)	▪ In den verdichteten Bereichen: Sicherung und Weiterentwicklung der fußläufigen (Verdichtungsbereichen) bzw. wohnortnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. ▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln ▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden	▪ Prioritäre Ansiedlung des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an den ausgewiesenen Sonderstandorten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente ▪ Sicherung von neuen bzw. nicht überprägten Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 25: Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Abbildung 1: Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale) – Einzelhandelskonzept

Hierbei wird auch von Stadt + Handel festgehalten, dass u.a. die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Wahrung des Ziels der **Stadt der kurzen Wege** zur erfolgen hat und eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren unterstützt werden soll. Damit stellen die übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadt insbesondere die **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung an siedlungsintegrierten Standorten in den Fokus der künftigen Entwicklung**. Eine konsequente Anwendung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen sieht für Sonderstandorte demgegenüber nur die Ergänzung durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vor. Explizit wird eine restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente empfohlen.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für Halle (Saale) mit dem Hauptzentrum, 2 Nebenzentren und 11 Nahversorgungszentren insgesamt 14 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Die 2013/2015 festgelegte Zentrenstruktur

wird somit fortgeschrieben und um drei Nahversorgungszentren ergänzt. Das heißt aber aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner auch, dass **für Halle (Saale) ein umfassendes Standortnetz ausgewiesen ist, das über das gesamte Stadtgebiet verteilt (theoretisch) zukunftsfähige und maßstäbliche Entwicklungen ermöglicht.**

Nichtsdestotrotz befindet sich im nahversorgungsrelevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel, das zugleich auch als zentrenrelevant einzustufen ist, nach Angaben von Stadt + Handel weniger als ein Drittel der Verkaufsfläche innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Demnach besitzen auch diese Lebensmittelmärkte eine wichtige die Zentren ergänzende Funktion.

Die Stadt Halle (Saale) weist ein umfassend differenziertes Zentrennetz auf, das über das gesamte Stadtgebiet verteilt (theoretisch) zukunftsfähige Entwicklungen ermöglicht. Die übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale) stellen neben der Stärkung der Zentren auch die Relevanz der verbrauchernahen Versorgung in den Mittelpunkt der künftigen Entwicklung (Stadt der kurzen Wege).

3 Zum stadtbezirksspezifischen Nahversorgungskonzept

Stadt + Handel erarbeitet im Kapitel 9 ein stadtbezirksspezifisches Nahversorgungskonzept, das zunächst auf Stadtbezirksebene die quantitative, qualitative und räumliche Ausgangslage der Nahversorgung beschreibt und schlussendlich auch Entwicklungsempfehlungen abgibt.

Als Versorgungskriterien und Standorttypen der Nahversorgung liegt *„ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept"* zugrunde, welches auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen ist.

Versorgungskriterien der Nahversorgung

Die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote wird über eine fußläufige Entfernung von 700 bis 1.000 m bzw. analog dazu Radien von 500 m und 700 m Luftlinie als Qualitätskriterium angenommen. Diese Bereiche gelten als ausreichend fußläufig versorgt. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Anzumerken sei jedoch, dass Stadt + Handel bei dieser Methodik der Radien zur Bewertung der Nahversorgung die jeweilige Zahl an zu versorgenden Einwohner (Einwohnerdichte resp. situative Nahbereiche) und den Kundenwunsch einer gewissen Angebotsvielfalt ignoriert. So können durchaus auch mehrere Angebote im Nahbereich zielführend zur Abdeckung einer qualifizierten Nahversorgung sein. Dies gilt auch für Verbundstandorte des Lebensmitteleinzelhandels, die nachfolgend jedoch in Streulagen allgemein als nicht erwünscht bezeichnet werden.

Positiv herauszustellen ist, dass das Einzelhandelskonzept sodann nicht an den pauschalen Radien festhält, sondern sich der **wohnungsnahe Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) als ein aus den Gegebenheiten orientierter situativer Nahbereich ergibt. Dieser ist von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, dem Verlauf der Fußwegenetze sowie dem Wettbewerbsumfeld abhängig. In Ausnahmefällen kann zudem ein hinausgehender Nahbereich abgegrenzt werden, welcher solche **wohnortnahen Bereiche** umfasst, die i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Distanz erreichbar sind. Theoretisch kann durch die Fortschreibung in Verträglichkeitsgutachten nun eine stärker an die Realität angelehnte Begutachtung erfolgen.

Bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung wurden nach Stadt + Handel weitere quantitative und qualitative Versorgungskrite-

rien[1] aufgestellt, wenngleich daraus nicht hervorgeht, wie diese Werte einzelbetrieblich in das Konzept Eingang gefunden haben. Es scheint lediglich eine Aufzählung der Angaben in den Stadtbezirkspässen zu geben.

Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Halle (Saale) eine Reihe an Nahversorgungsstandorten ausgewiesen, die aufgrund ihrer strukturellen Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind.

Grundsätzlich ist eine gesamtstädtisch ausgewogene Steuerung des Nahversorgungseinzelhandels positiv, zumal auch Entwicklungen unterhalb des grobmaschigen Zentrennetzes erfolgen soll. Es werden jedoch allein Angaben zu den Bestandsstrukturen der Stadt Halle (Saale) gemacht. Potenzielle ergänzende Standorte wurden nicht herausgearbeitet. Stattdessen wird allein auf unterversorgte Bereiche verwiesen. Auch fehlt eine einheitliche Aussage zu aktuellen Markterfordernissen, die zwangsläufig an zahlreichen Standorten zu Erweiterungsbegehren führen. Dieser Umstand wurde in den nachfolgenden Steuerungsempfehlungen scheinbar nicht betrachtet.[2]

Kriterien für Nahversorgungsstandorte

- *„Der Standort ist siedlungsräumlich integriert und weist einen eindeutigen funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf, d. h. er ist in der Regel von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.*
- *Der Standort verfügt i.d.R. über einen ÖPNV-Anschluss.*
- *Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der räumlichen Nahversorgung bei:*
  - *Der Nahversorgungsradius des Standortes überschneidet sich nicht mehr als 50 % mit den Nahversorgungsradien von Betrieben anderer Standorte (unter Beachtung von städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren).*

---

[1] Verkaufsfläche in qm, Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner); Lagekategorie (zentraler Versorgungsbereich, räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung, autokundenorientierter Standort); Betriebstypenmix; Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp; Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner) nach Betriebstyp

[2] Im Text heißt es zu Zentren, dass Verbrauchermärkte marktgängig sein müssen, bei Lebensmitteldiscounter fehlt der Zusatz. (vgl. Tab. 17, S. 98).

In Tab. 2 werden zudem Expansionsanforderungen genannt, die nicht state-of-the-art sind (Netto forciert 1.050 qm – nicht 700 bis 900 qm). Dass Penny aktive Expansion auf 400 qm betreibt, ist in der Form auch nicht richtig (eher auch bereit zur Belegung von Spezialstandorten).

In der Abb. 6 wird sodann für Discounter von einer VKF von 700 bis 1.500 qm gesprochen; auf Seite 18 wiederum von 800 bis 1.200 qm VKF.

Diese Aussagen stehen den aktuellen Anforderungen der führenden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl entgegen (üblich sind 1.267 qm VKF, z.T. werden deutlich größere Flächen realisiert).

- *Besondere Nahversorgungsstandorte weisen zusätzlich zu den oben genannten Kriterien mindestens ein weiteres Merkmal auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist."*

Bei der Unterkategorie von Besonderen Nahversorgungsstandorten sind weitere Kriterien entscheidend:

„Typ A: Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen. Solche wohnortnahen Bereiche sind situativ abzugrenzen, sie umfassen dabei i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

Typ B: Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen (Ortsteile, die z. B. von Freiflächen umgeben sind und eine unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche aufweisen), dies gilt insbesondere wenn entsprechende Ortsteile auch perspektivisch nicht über ein Einwohnerpotenzial verfügen, dass ausreichend für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ist."

Standorte, die keinem der oben beschriebenen Kriterien entsprechen (bspw. weil die Überschneidung des Nahversorgungsradius mit denen anderer Lebensmittelmärkte mehr als 50 % beträgt) werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als Nahversorger (städtebaulich integriert) bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnahe Versorgungsstrukturen wurden nach den Kategorien unterschieden:

- Unterversorgte Siedlungsbereiche mit ausreichend Marktpotenzial für LEH
- Unterversorgte Siedlungsbereiche mit begrenztem Marktpotenzial und Zuordnung zu einem besonderen Nahversorgungsstandort
- Unterversorgte Siedlungsbereiche mit begrenztem Marktpotenzial und Zuordnung zu anderem Lebensmittelmarkt im ZVB oder in nicht integrierter Lage

Das stadtbezirksspezifische Nahversorgungskonzept ordnet die bestehenden Aldi-Märkte wie folgt ein:

- Stadtbezirk Mitte:

  Empfehlung gem. EHZK: Aufgrund von Angebotsdefiziten und Einwohnerzuwächsen wird ein hohes Entwicklungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel aufgezeigt (z.B. Ansiedlung eines Discounters). Zusätzlich wird eine quantitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes empfohlen. Es sollen bedarfsgerechte

Verkaufsflächenanpassungen in zentralen Versorgungsbereichen und in integrierten Lagen vorhabenbezogen geprüft werden. Dies erscheint aufgrund der Existenz nur eines ZVBs in Bezug auf diesen überreguliert.

- zzt. kein Aldi-Markt vorhanden

- Stadtbezirk Nord

  Empfehlung gem. EHZK: Das leichte Entwicklungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel soll durch bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen (integrierte Lagen) und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation insbesondere im Nordosten des Stadtbezirks genutzt werden. Es wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum Reileck empfohlen.

  - Aldi-Filiale 103; Hermesstraße 7

    Kategorie: unzureichend städtebaulich integriert

    Im Text heißt es jedoch, dass das Hermes-Areal für die nördlich gelegenen, nicht optimal versorgten Ortslagen Versorgungsfunktionen übernimmt. Solange die gedeckelte Gesamtverkaufsfläche am Standort gem. B-Plan nicht erhöht wird, wären Sortimentsverschiebungen möglich (Verträglichkeitsnachweis). Diese Sonderregelung geht jedoch aus den folgenden Darstellungen der vierstufigen Prüfroutine nicht hervor. Es bedarf einer Nachbesserung.

  - Aldi-Filiale 111; Trothaer Straße 42

    Kategorie: unzureichend städtebaulich integriert

    Im Text heißt es die beiden Angebote (Aldi, Kaufland) stehen im Konkurrenzverhältnis zu städtebaulich integrierten Lebensmittelmärkten. Dies gilt jedoch den Darstellungen nach nicht für die benachbarten Betriebe (Netto und Lidl).Der Netto-Markt liegt 100 m von den nächsten Wohngebäuden entfernt und dabei getrennt durch Bahntrasse (Querung möglich) und Wohngebietsstraße. Der Aldi-Markt liegt 150 m entfernt von den nächsten Wohngebäuden. Durch die Einstufung als integrierter Nahversorger vs. Lage in einem Sonderstandort wird Aldi gegenüber Netto bei nur leicht abweichenden Standortqualitäten zu stark schlechter gestellt und wäre demnach zu korrigieren.

- Stadtbezirk Ost

  Gem. EHZK ist die hohe Ausstattung auf den Sonderstandort Leipziger Chaussee (Globus) zurückzuführen, wobei die voraussichtliche veränderte Nachnutzung von Globus aufgrund des unsicheren Planungsstands nicht in Bewertungen eingestellt wird. Die Potenziale zur Weiterentwicklung werden rein in der Optimierung der räumlichen Nahversorgung gesehen.

  - Aldi-Filiale 108; Leipziger Chaussee 147

    Kategorie: unzureichend städtebaulich integriert

- Stadtbezirk Süd

  Das EHZK betont eine positive Verteilung der Lebensmittelanbieter im Stadtbezirk Süd. Gem. Im Falle der Globusverlagerung würde das quantitative Potenzial ausgereizt sein (Globus überscheitet das Potenzial des Bezirks um mehr als das Doppelte; Globus-Ansiedlung allerdings kein Entwicklungsziel für die Nahversorgung!). Dennoch sinnvoll wären nach Stadt + Handel Vorhaben die die Zentren stärken oder zu einer Verbesserung der Nahversorgung führen. Nahversorger mit deutlichen Überschneidungen bei den Radien werden als nicht privilegiert erfasst.

  - Aldi-Filiale 106; Kaiserslauterer Straße 65

    Kategorie: Nahversorgungsstandort
  - Aldi-Filiale 109; Merseburger Straße 380

    Kategorie: innerhalb eines ZVB
  - Aldi-Filiale 110; Beesener Straße 225

    Kategorie: innerhalb eines ZVB

- Stadtbezirk West

  Gem. EHZK soll vorrangig die Sicherung des insbesondere in der Neustadt engmaschigen Versorgungsnetzes durch bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen erfolgen (Verträglichkeitsnachweis)

  - Aldi-Filiale 95; Blücherstraße 36

    Kategorie: besonderer Nahversorgungsstandort (Typ A)
  - Aldi-Filiale 101; Dölauer Straße 80

    Kategorie: Nahversorger integriert, in Überschneidung mit Nahbereichen von Wettbewerbern
  - Aldi-Filiale 107; Neustädter Passage 17

    Kategorie: innerhalb eines ZVB
  - Aldi-Filiale 114; Bennstedter Straße 22

    Kategorie: Nahversorger integriert, in Überschneidung mit Nahbereichen von Wettbewerbern

Konkretere Aussagen zu einzelnen Aldi-Standorten werden im nachfolgenden Kapitel vorgenommen.

Das Nahversorgungskonzept der Stadt Halle (Saale) weist dem strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel einzelbetrieblich Standortqualitäten zu. Diese Einstufung fließt im Folgenden in die vier Prüfroutinen ein.

4 Zu den gesamtstädtischen Prioritäten der Nahversorgungsentwicklung (Prüfschema)

Die Standortentwicklung soll dabei nach folgenden Entwicklungsziele und Entwicklungsempfehlungen erfolgen:

- 1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
- 2. Priorität: Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung: Sicherung und Entwicklung von Standorten in integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung. Hierzu wird ein abgestuftes System unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche empfohlen.
  Standorte in nicht integrierter Lage: LEP-konformer Umgang mit Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment

Zugleich sind das Nahversorgungsprüfschema (Kapitel 9.5) und die Steuerungsleitsätze (Kapitel 13.2) zu berücksichtigen.

Zudem ist darauf zu verweisen, dass die Steuerungsregeln für solche Lebensmittelmärkte anzuwenden sind, die zu **mindestens 90 % zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente** führen. Bedacht werden muss dabei, dass das Sortiment Gesundheitspflege (**Drogeriewaren, Kosmetik, Putzwaren, Parfümerie**) in der Sortimentsliste der Stadt Halle (Saale) nunmehr in zwei Gruppen unterteilt werden: Drogeriewaren als (auch) nahversorgungsrelevant und Parfümerie- und Kosmetikartikel als (rein) zentrenrelevant. Nicht nur die Bezeichnung der Drogeriewaren ist schwammig, was die Zuordnung z.B. von Körperpflegesortimenten und von Reinigungsmittel betrifft. Es muss hier bemängelt werden, dass insbesondere Kosmetikartikel stets von Lebensmittelmärkten vorgehalten werden. Dieses Teilsortiment wäre insofern weiterhin als (auch) nahversorgungsrelevant zu führen – oder aber die Steuerungsregel wäre auf Betriebe mit 80 bis 85 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuweiten.

Stadt + Handel betont, dass zum einen das Entwicklungspotenzial im Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Halle (Saale) begrenzt ist und dass es zum anderen wesentlich darauf ankommt, **die verbleibenden Potenziale an die richtigen Standorte zu lenken.**

Ab Seite 127 wird dann ein Prüfschema für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt:

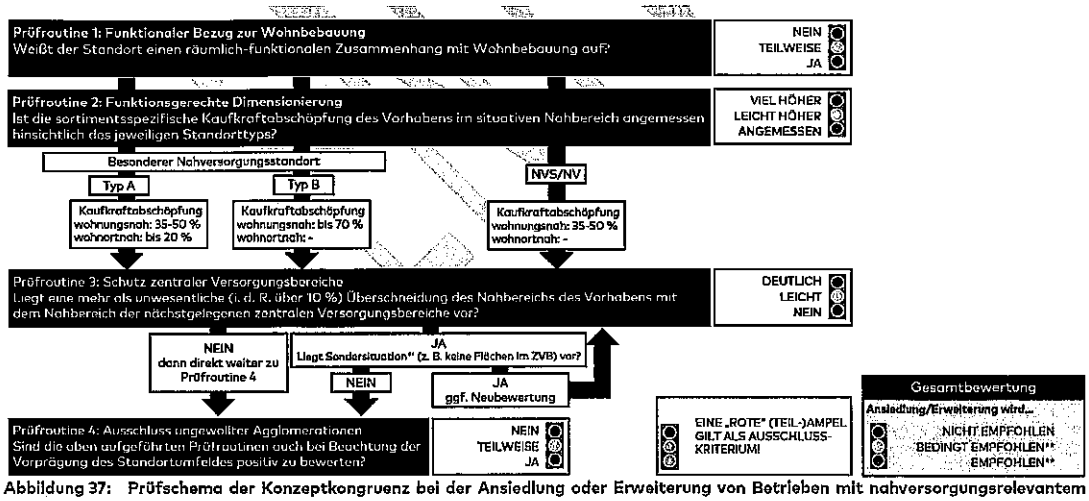


Abbildung 37: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Dorstellung Stadt + Handel; *Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse

Abbildung 2: Prüfschema der Konzeptkongruenz - Einzelhandelskonzept

Die einzelnen Prüfroutinen werden von Dr. Lademann & Partner im Folgenden für ausgewählte Aldi-Standorte mit standardisierten Annahmen[3] unter Berücksichtig aktueller Standorterfordernisse des Lebensmitteleinzelhandels[4] durchlaufen, um aufzuzeigen, ob das Prüfschema in der Form sinnvoll anwendbar ist.

Aldi-Filiale 95; Blücherstraße 36

- Prüfroutine 1: Weist der Standort einen funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf?

  Einstufung im Einzelhandelskonzept als Besonderer Nahversorgungsstandort (Typ A), welche Kategorie eine integrierte Lage darstellt.

  Südwestlich bis nördlich grenzen Wohngebiete an. Der Standort grenzt demnach an mind. zwei Seiten an Wohnbebauung.

  → ERFÜLLT (Ampel auf GRÜN)

- Prüfroutine 2: Weist das Vorhaben eine funktionsgerechte Dimensionierung auf?

  In der 1.000 m-Isochrone um den Planstandort leben etwa 2.535 Einwohner. Daraus errechnet sich ein Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 6,3 Mio. €. In diesem Bereich sind keine Wettbewerbsange-

[3] Standardisierter Umsatz von Aldi aktuell und für fiktive Erweiterung auf Basis einer fiktiven Flächenleistung von 5.500 € je qm VKF für Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel ca. 80 % der Gesamt-VKF).

Kaufkraftkennziffern für die Stadt Halle (Saale) von 87,0, d.h. Pro-Kopf-Ausgabesatz für Nahrungs- und Genussmittel von 2.500 €,

Isochrone für Vorhaben pauschal mit 1.000 m und um Zentren pauschalen Puffer mit 700 m. D.h. Keine Abgrenzung eines situativen Nahbereichs

[4] Hinweis: Die Flächenanforderungen liegen bei Lebensmitteldiscounter(betreiberübergreifend) im Jahr 2019 i.d.R. bei ca. 1.200 qm VKF. Aldi und Lidl setzen bereits heute ein Konzept mit ca. 1.267 qm VKF um (tlw. auch mehr). Eine Auseinandersetzung mit dem Gegenstand und den Gründen von Erweiterungen im Lebensmitteleinzelhandel wird im Einzelhandelskonzept nicht widerspruchsfrei und den aktuellen Bedarfen entsprechend vorgenommen. Dieses Bewusstsein wäre jedoch zur Ausgestaltung der Steuerungsempfehlung zwingend erforderlich.

bote vorhanden (direktes Anschmiegen an NVZ Hubertusplatz mit zwei Lebensmittelmärkten), so dass eine hohe Orientierung auf Aldi unterstellt werden kann.

Eine 35 %-Abschöpfung ergibt ein Umsatzpotenzial von 2,2 Mio. €, eine 50 %-Abschöpfung ein Umsatzpotenzial von rd. 3,2 Mio. €. Bei einer Flächenproduktivität von rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche[5] ergibt sich daraus ein Flächenpotenzial im Lebensmittelsegment für diese Standort von rd. 403 bis 576 qm (zzgl. 20 % Neben- und Randsortimente). Nach den Prüfregeln wäre demnach nur ein Aldi-Markt (o. ä.) mit max. 720 qm Gesamt-VKF kompatibel.

In Bezug auf Aldi liegt das Verhältnis von Umsatz zu Nachfrage überschlägig bei aktuell 55 % (später 83 %). Dies zeigt, dass ein marktgängiger Lebensmittelmarkt (i.d.R. werden heute Verkaufsflächen von ca. 1.200 qm nachgefragt, davon ca. 1.000 qm Nahrungs- und Genussmittel) der durch die Stadt Halle eigentlich begrüßte Besondere Nahversorgungsstandort (Typ A) nicht mit der Prüfroutine 2 vereinbar ist.

Bei der gewählten Methodik im Einzelhandelskonzept muss beanstandet werden, dass hier marktwirtschaftliche Abschöpfungsanalysen in projektspezifischen Verträglichkeitsanalysen (sog. Marktanteile) mit pauschalen Prüfansätzen von Einzelhandelskonzepten (Umsatz-Kaufkraft-Relation) vermengt werden. Stadt + Handel fordert gerade in solchen Bereichen, wo eine wichtige Nahversorgungsfunktion vorliegt bei der Kongruenzprüfung ein, dass 35-50 % (in Bezug auf situativen Nahbereich mit ca. 10 Gehminuten i.S.e. wohnungsnahen Bereichs) bzw. sogar nicht mehr als 20 % (in Bezug auf situativen Nahbereich mit wohnortnahen Bereich [2 km]) Berücksichtigung finden sollen. Dies ist überraschend, schließlich würde eher ein hoher Wert zur Umsatz-Kaufkraft-Relation auf eine herausragende Nahversorgungsfunktion bestätigen. Durch die zu restriktive Prüfroutine 2 werden die bestehenden Lebensmittelmärkte auf nicht mehr marktgängige Größenordnungen festgeschrieben. Eine qualifizierte Nahversorgung mit gewissen Entwicklungsperspektiven erscheint demnach nicht möglich.

→ EHER NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ORANGE [aktuell] bzw. ROT [für etwaige Erweiterung])

- <u>Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche</u>

  In der 1.000 m-Isochrone um den Vorhabenstandort leben etwa 2.535 Einwohner. Außerhalb des Bereiches befindet sich das Nahversorgungszentrum Hubertusplatz, welches einen 700 m-Schutzpuffer erhält. Der Überschneidungsbereich umfasst etwa 1.509 Einwohner, das entspricht einem Anteil von 42 % bezogen auf die Einwohner in der Isochrone des Zentrums. Es bedarf demnach ei-

[5] Pauschalierte Annahme für eine leistungsfähige Nahversorgungsnutzung mit einem Wohngebietsbezug. Zur Gleichbehandlung der Lebensmittelmärkte < 1.500 qm VKF wird empfohlen im Einzelhandelskonzept eine betreiberunabhängige Flächenproduktivität zu verwenden (z.B. 4.000 € je qm VKF).

ner klaren Vorgabe zu Zentrenschutzpuffern. Die pauschal von Dr. Lademann & Partner gewählten 700 m sind – wie das Beispiel zeigt - zu groß gewählt. Die Spannbreiten der Toleranz bei den Überschneidungswerten erscheint demgegenüber zu niedrigschwellig. Zudem wird mit dieser Methodik nicht beachtet, dass es sich um unterschiedliche Kundengruppen handelt (ZVB an der Uniklinik und an wichtiger Durchfahrtsstraße – Aldi liegt demgegenüber mitten im Quartier).

→ NICHT ERFÜLLT bei 700 m-Puffer (Ampel auf ROT)

- Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

  Solitärstandort

  → ERFÜLLT (Ampel auf GRÜN)

Aldi-Filiale 106; Kaiserslauterer Straße 65

- Prüfroutine 1: Weist der Standort einen funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf?

  Einstufung im Einzelhandelskonzept als Nahversorger integriert, in Überschneidung mit Nahbereichen von Wettbewerbern. Die Einstufung erscheint allerdings irritierend, da der Standort vergleichbar wie der oben angeführte Aldi-Markt an der Blücherstraße einzuordnen ist. Die Nähe zum NZ Südstadt (außerhalb der 1.000 m-Isochrone) erscheint bei diesem Prüfkriterium nicht entscheidend (es geht um funktionalen Bezug zu Wohngebieten). Die Einstufung hat jedoch im Folgenden Auswirkungen auf die Höhe der akzeptablen Umsatz-Kaufkraft-Relation. So heißt es im EHZK in Fußnote 42: Bei sonstigen integrierten Nahversorgern (ohne Privilegierung) soll bei Kongruenzprüfungen für diese Standorte i.d.R. eher der untere Bereich der Spannweite von 35 bis 50 % angesetzt werden.

  Nordwestlich bis nordöstlich und – auf der anderen Straßenseite südwestlich bis westlich - grenzen Wohngebiete an. Der Standort grenzt demnach an mind. zwei Seiten an Wohnbebauung an.

  → ERFÜLLT (Ampel auf GRÜN)

- Prüfroutine 2: Weist das Vorhaben eine funktionsgerechte Dimensionierung auf?

  In der 1.000 m-Isochrone um den Planstandort leben etwa 1.661 Einwohner. Daraus errechnet sich ein Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4,2 Mio. €. In diesem Bereich sind keine Wettbewerbsangebote vorhanden (das NZ Südstadt und der Norma-Markt sind städtebaulich und funktional für Aldi nicht von Relevanz).

  Eine 35 %-Abschöpfung ergibt ein Umsatzpotenzial von 1,5 Mio. €, eine 50 %-Abschöpfung ein Umsatzpotenzial von rd. 2,1 Mio. €. Bei einer Flächenproduktivität von rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche[6] ergibt sich daraus ein Flächenpotenzial

[6] Pauschalierte Annahme für eine leistungsfähige Nahversorgungsnutzung mit einem Wohngebietsbezug, vgl. Anmerkungen oben.

im Lebensmittelsegment für den Standort von rd. 264 bis 378 qm (zzgl. 20 % Neben- und Randsortimente). Nach den Prüfregeln wäre demnach nur ein Aldi-Markt (o. ä.) mit 330 bis 470 qm Gesamt-VKF kompatibel.

In Bezug auf Aldi liegt das Verhältnis von Umsatz zu Nachfrage überschlägig bei aktuell 85 (später >100 %). Dies zeigt, dass ein marktgängiger Lebensmittelmarkt (i.d.R. werden heute Flächen von ca. 1.200 qm nachgefragt, davon ca. 1.000 qm Nahrungs- und Genussmittel) der faktisch für die verbrauchernahe Versorgung bedeutsam ist, nicht mit der Prüfroutine 2 vereinbar ist.

Der Dissens ist letztendlich auch nicht überraschend, da Dr. Lademann & Partner den Standort als Besonderen Nahversorgungsstandort ansieht. Dort würde gerade ein hoher Wert zur Umsatz-Kaufkraft-Relation eigentlich auf eine herausragende Nahversorgungsfunktion weisen. Die Einstufung des Standortes und die Abschöpfungsregeln sind für diesen Standort daher zu modifizieren. Dabei zeigen sich die Abschöpfungswerte für einen Solitärstandort ohne weitere Angebote in der 1.000 m-Isochrone als faktisch in der geplanten Form als nicht sinnvoll anwendbar. Durch die zu restriktive Prüfroutine 2 werden die bestehenden Lebensmittelmärkte auf nicht mehr marktgängige Größenordnungen festgeschrieben. Eine qualifizierte Nahversorgung mit gewissen Entwicklungsperspektiven erscheint demnach nicht möglich.

→ NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ROT [aktuell und für etwaige Erweiterung])

- Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche

  In der 1.000 m-Isochrone um den Vorhabenstandort leben etwa 1.661 Einwohner. Außerhalb des Bereichs befindet sich das Nebenzentrum Südstadt, welches einen 700 m-Schutzpuffer erhält. Der Überschneidungsbereich umfasst etwa 817 Einwohner, das entspricht einem Anteil von 5 % bezogen auf die Einwohner in der Isochrone des Zentrums.

  → ERFÜLLT (Ampel auf GRÜN)

- Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

  Solitärstandort

  → ERFÜLLT (Ampel auf GRÜN)

Aldi-Filiale 101; Dölauer Straße 80

- Prüfroutine 1: Weist der Standort einen funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf?

  Einstufung im Einzelhandelskonzept als Nahversorger integriert, in Überschneidung mit Nahbereichen von Wettbewerbern.

  Nördlich, östlich und – auf der anderen Straßenseite südlich - grenzen Wohngebiete an. Unklar ist, ob auch Bereiche jenseits der Straße mit hinzugezählt werden können.

→ ERFÜLLT BIS TEILWEISE ERFÜLLT(Ampel auf GRÜN bis GELB)

- Prüfroutine 2: Weist das Vorhaben eine funktionsgerechte Dimensionierung auf?

  In der 1.000 m-Isochrone um den Planstandort leben etwa 1.763 Einwohner. Daraus errechnet sich ein Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 4,4 Mio. €. In diesem Bereich sind keine Zentren enthalten, es sind zwei Wettbewerbsangebote vorhanden (zwei Lebensmittelmärkte).

  Eine 35 %-Abschöpfung ergibt ein Umsatzpotenzial von 1,5 Mio. €, eine 50 %-Abschöpfung ein Umsatzpotenzial von rd. 2,2 Mio. €. Bei einer Flächenproduktivität von rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche[7] ergibt sich daraus ein Flächenpotenzial im Lebensmittelsegment für diesen Standort von rd. 281 bis 401 qm (zzgl. 20 % Neben- und Randsortimente). Nach den Prüfregeln wäre demnach nur ein Aldi-Markt (o. ä.) mit 350 bis 500 qm Gesamt-VKF kompatibel.

  In Bezug auf Aldi liegt das Verhältnis von Umsatz zu Nachfrage überschlägig bei bereits heute bei > 100 %. Dies zeigt, dass ein marktgängiger Lebensmittelmarkt (i.d.R. werden heute Flächen von ca. 1.200 qm nachgefragt, davon ca. 1.000 qm Nahrungs- und Genussmittel) nicht mit der Prüfroutine 2 vereinbar ist. Damit könnte ein bestehender Anbieter sich nicht den aktuellen Markterfordernissen anpassen. Es ist ein flexiblerer Umgang mit der Absicherung bereits genehmigter Standorte mit gewissen Entwicklungsperspektiven erforderlich.

  → NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ROT [aktuell und für etwaige Erweiterung])

- Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche

  In der 1.000 m-Isochrone um den Vorhabenstandort leben etwa 1.763 Einwohner. Außerhalb des Bereichs befindet sich das Nahversorgungszentrum Hubertusplatz. Der Überschneidungsbereich der beiden Isochronen umfasst etwa 1.509 Einwohner, das entspricht einem Anteil von 4 % bezogen auf die Einwohner in der Isochrone des Zentrums. Demnach sind schädliche Wirkungen auf das Zentrum nicht erwartbar.

  → ERFÜLLT (Ampel auf GRÜN)

- Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

  Der Standort liegt in Sichtweite zu einem weiteren Lebensmittelmarkt. Die Entfernung zwischen den Eingängen beträgt 140 m. Ein Verbundstandort im Sinne von gemeinsamen Stellplätzen liegt jedoch nicht vor. Eine Ergänzung der Sortimente liegt auch nicht vor, da sowohl Aldi als auch Netto als Discounter zu bezeichnen sind und nur über ein vergleichbares, begrenztes Angebot verfügen. Mit zwei Betrieben wird zudem noch keine „nicht erwünschte Agglomeration" erkannt, was u.E. eigentlich auch nicht eine kumulative Prüfung hieße. Kritisch angemerkt sei zudem, dass hier beide Märkte in der Standortqualität gleichgestellt werden.

[7] Pauschalierte Annahme für eine leistungsfähige Nahversorgungsnutzung mit einem Wohngebietsbezug, vgl. Anmerkungen oben..

Gleichwohl hier ersichtlich ist, dass Aldi näher an den Wohngebieten liegt als der Mitbewerber. Die Ansetzung des 150 m-Luftlinienabstands erscheint willkürlich. Es bedarf realitätsnaher Bewertungsmaßstäbe, die noch gewisse Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Nahversorgungsangebote beachten.

→ TEILWEISE ERFÜLLT (Ampel auf ORANGE)

Aldi-Filiale 103; Hermesstraße7

- Prüfroutine 1: Weist der Standort einen funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf?

  Einstufung im Einzelhandelskonzept als unzureichend städtebaulich integriert. Es wird jedoch im Text auf die Nahversorgungsbedeutung des Bereichs für die angrenzenden Ortschaften hingewiesen.

  → NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ROT)

- Prüfroutine 2: Weist das Vorhaben eine funktionsgerechte Dimensionierung auf?

  In der 1.000 m-Isochrone um den Planstandort leben etwa 3.907 Einwohner. Daraus errechnet sich ein Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 9,8 Mio. €. In diesem Bereich sind keine Zentren vorhanden. Es liegen zwei weitere Lebensmittelmärkte vor.

  Eine 35 %-Abschöpfung ergibt ein Umsatzpotenzial von 3,4 Mio. €, eine 50 %-Abschöpfung ein Umsatzpotenzial von rd. 4,9 Mio. €. Bei einer Flächenproduktivität von rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche[8] ergibt sich daraus ein Flächenpotenzial im Lebensmittelsegment von rd. 622 bis 888 qm (zzgl. 20 % Neben- und Randsortimente). Nach den Prüfregeln wäre demnach ein Aldi-Markt (o. ä.) mit 778 bis 1.100 qm Gesamt-VKF kompatibel.

  Dies zeigt, dass ein marktgängiger Lebensmittelmarkt (i.d.R. werden heute Flächen von ca. 1.200 qm nachgefragt, davon ca. 1.000 qm Nahrungs- und Genussmittel) annähernd nicht mit der Prüfroutine 2 vereinbar ist. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation liegt jedoch aktuell bei 36%. Perspektivisch wären im Falle einer Standortanpassung 54 % zu erwarten. Es muss darauf hingewiesen werden, dass jedoch nach Stadt + Handel der Verbundstandort summarisch geprüft werden muss. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass räumlich benachbarte Lebensmittelmärkte sich die Aufgabe zur qualifizierten Nahversorgung und damit auch das Kaufkraftvolumen (bis zu 100 %) teilen und dies nicht stets im Widerspruch stehen muss.[9]

  → für Aldi allein: ERFÜLLT BIS TEILSWEISE ERFÜLLT (Ampel auf GRÜN [aktuell] bzw. ORANGE [für etwaige Erweiterung])

[8] Pauschalierte Annahme für eine leistungsfähige Nahversorgungsnutzung mit einem Wohngebietsbezug, vgl. Anmerkungen oben.

[9] Hinweis: Der hier scheinbar tangierte Penny-Markt ist in der Karte mit den Radien nicht lagerichtig verortet. Er müsste einige Meter gen Norden verschoben werden. Er rückt damit ein Stück von dem hermes-Areal ab.

→ für Aldi+Edeka: NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ROT [aktuell und später])

- Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche

  In der 1.000 m-Isochrone um den Vorhabenstandort leben etwa 3.907 Einwohner. Wenngleich der Bereich nicht an allen Stellen mit Wohnungsbau belegt ist, sondern auch u.a. naturnahe resp. gewerblich geprägte Bereiche umfasst, ist die Einwohnerdichte hier mit 3.907 EW je qkm hoch.

  Außerhalb des Bereiches befindet sich das Nahversorgungszentrum Reileck, welches einen 700 m-Schutzpuffer erhält. Der Überschneidungsbereich der beiden Bereiche umfasst etwa 941 Einwohner, das entspricht einem Anteil von 3 % bezogen auf die Einwohner in der Isochrone des Zentrums.

  → ERFÜLLT (Ampel auf GRÜN)

- Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

  Der Standort liegt im Standortverbund mit einem weiteren Lebensmittelmarkt und gemeinsamen Stellplätzen. Letztendlich muss jedoch bemängelt werden, dass hier zwar die Agglomerationsregel greift, zugleich jedoch erst im Text eine Klarstellung erfolgt. So darf an diesem Standort eine Einzelhandelsentwicklung mit der Prämisse stattfinden, sofern die Obergrenze des B-Plans nicht überschritten wird. Zudem wird im Text auf die Nahversorgungsbedeutung des Bereiches für die angrenzenden Ortschaften hingewiesen. Es bedarf realitätsnaher Bewertungsmaßstäbe, die noch gewissen Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Nahversorgungsangebote beachten. Hierbei sei vor allem auf die kundenfreundliche Gestaltung hingewiesen (Verbund von Vollsortiment und Discount – und das in räumlicher Entfernung zu größeren Zentren):

  →NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ROT)

Ferner sind folgende Hinweise zu den sonstigen Standorten von Aldi zu treffen:

Lage in Zentren

- Aldi in Neustädter Passage 17, NZ Neustadt: Nach dem Einzelhandelskonzept wäre hier eine Erweiterung allgemein zulässig. Aussagen zum Umfang von Erweiterungen/Neuansiedlungen werden nicht gemacht.
- Aldi in Merseburger Straße 380, NVZ Ammendorf: Nach dem Einzelhandelskonzept wäre hier eine Erweiterung allgemein zulässig. Aussagen zum Umfang von Erweiterungen/Neuansiedlungen werden nicht gemacht.
- Aldi in der Beesener Straße 225: Die erstmalige Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs bildet die faktische Zentrenfunktion in Verbindung mit einem wichtigen Versorgungsauftrag für ein hoch verdichtetes Wohnsiedlungsumfeld ab Nach dem Einzelhandelskonzept wäre hier eine Erweiterung allgemein zulässig. Aussagen zum Umfang von Erweiterungen/Neuansiedlungen werden nicht gemacht.

Lage in Sonderstandorten

Einzelne Aldi-Standorte sind in Sonderstandorten verortet (zzt. Leipziger Straße und Trothaer Straße). Nach dem Nahversorgungskonzept sind Weiterentwicklungen hier nicht vorgesehen (dies gilt nicht für § 34 BauGB-Situationen und bestehenden Spielräumen in Bebauungsplänen). Dies steht im Widerspruch zur beabsichtigen Neuansiedlung des Globus-Markts am Standort Dieselstraße, wo durch einen Anbieter allein für Lebensmittel etwa 5.200 qm VKF neu ausgeschöpft werden sollen, was mehr als das Doppelte von dem im Bezirk zur Verfügung stehenden Potenzial entspricht. Auch am Standort „Alter Schlachthof" sind zu gewissen Anteilen Nahversorgungsangebote vorgesehen.

Bei Discountern wie Aldi geht es demgegenüber i.d.R. um Erweiterungen von 400 qm VKF. Mit anderen Worten: Es könnten 14 Discounter die Märkte auf heutige Standards zu erweitern und damit einen Beitrag zur dezentral verteilten Nahversorgung - deckungsbleich zum Leitbild der Stadt der kurzen Wege - leisten. Stattdessen wird ein neuer, überdimensionierter Standort durchgesetzt.

Insgesamt zeigt sich an dem exemplarisch vollzogenen Prüfschema, dass die Prüfroutinen für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche einige Unstimmigkeiten und zu restriktive Vorgaben aufweist, die die dezentral verteilte wohnortnahe Versorgung außerhalb der Zentren auf den Status quo einfrieren lässt. Gegenüber der flexiblen Handhabung der Neuaufstellung von Globus erscheint für die nicht-integrierten Lagen das Einzelhandelskonzept mit unterschiedlichem Maß zu bewerten.

5 Zum Konzept für Sonderstandorte

Ab Seite 134 ff. werden die Entwicklungsperspektiven für die Sonderstandorte dargestellt. Diese werden wie folgt eingeordnet:

„Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Halle (Saale) weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem teilweise deutlichen Standortgewicht. Dazu zählen zum einen Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie zum anderen Sonderstandorte, denen durch die Stadt Halle (Saale) darüber hinaus eine besondere Funktion zugewiesen werden soll (vgl. Steckbrief Sonderstandort Dieselstraße und Sonderstandort Schlachthof). [...]

Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzepts grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen, sofern ihnen durch die Stadt Halle (Saale) keine weiteren Funktionen zugewiesen werden."

Diese **uneinheitlichen Einstufungen der bestehenden und der künftigen Sonderstandorte stehen im Widerspruch zueinander** und weisen insbesondere zwei Fehleinschätzungen auf. Zum einen weisen bestehende Sonderstandorte z.T. auch umfassende nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote auf, die zur oberzentralen Funktionswahrnehmung beitragen (z.B. Magdeburger Chaussee/Trothaer Chaussee, Leipziger Chaussee). Mit der Festlegung, dass an den bestehenden Sonderstandorten künftig nur nicht-zentrenrelevante Entwicklungen möglich sein sollen, verkennt der Konzeptentwurf die Bedeutung dieser Betriebe und nimmt ihnen zugleich jegliche Entwicklungs- und Modernisierungsperspektiven. Zugleich werden zum anderen zwei neue Sonderstandorte (Dieselstraße – Globus und Alter Schlachthof) „aus dem Hut gezaubert". Insbesondere am Standort Dieselstraße soll dabei für Globus eine Ausnahme zugelassen werden, die in einem sehr umfassenden Maße nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel ermöglichen soll – und dies ohne plausible und sachgerechte Ableitung dieser Einstufung aus den Zielstellungen, Kriterien und Entwicklungsempfehlungen aus dem übrigen Konzeptentwurf.

Die Entwicklungsperspektive des Sonderstandorts Dieselstraße wird auf Seiten 141 und 142 nicht durch das Gutachterbüro dargestellt, sondern als wörtlich übernommenes Zitat aus einem Fachbeitrag der Stadt Halle (Saale). Dies legt den Schluss nahe, dass Stadt + Handel die Einordnung nicht mitträgt und als Kompromiss, den Ball an die Stadt Halle (Saale) zurückspielt und damit auch die „Verantwortung abgibt".

Damit wird ohne plausible und sachgerechte Begründung und Herleitung eine „Lex Globus" geschaffen, nur um den Betreiber Globus im Stadtgebiet zu halten. Dabei wird jedoch verschwiegen, dass der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus-

drücklich festhält, dass die Stärkung der oberzentralen Funktion **nicht einseitig zulasten zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgen darf**. Dabei ist zu erwarten, dass die Umsetzung des Globus-Vorhabens in der geplanten Dimensionierung genau diese Auswirkungen haben wird. Und das nicht nur bezogen auf den Bestand, sondern auch bezogen auf die Entwicklungsperspektiven der Zentren und der verbrauchernahen Nahversorgung (i.V.m. zu restriktiven Prüfroutinen). Zugleich wird anderen Sonderstandorten eine Weiterentwicklungsmöglichkeit verwehrt mit dem Hinweis auf den Schutz der Zentren und der Nahversorgung. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.860 qm (inkl. Mall) steht das Vorhaben einer Sicherung einer räumlich und funktional abgestuften Nahversorgung in Halle (Saale) entgegen.

Sollte an der Sonderstellung des neuen Sonderstandorts Dieselstraße festgehalten werden, sollten diese Empfehlungen zumindest ein Stück weit auf die übrigen Sonderstandorte übertragen werden. Damit wären in der Logik folgend die Empfehlungen für die übrigen Sonderstandorte anzupassen, exemplarisch für den Sonderstandort Trothaer Straße:

- Fortschreibung als Sonderstandort mit dem bestehenden Nutzungsbesatz, durch:
  - Ergänzung der Aussage zu vorhandenen Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment hinsichtlich eines *erweiterten* Bestandsschutzes, der auch Verkaufsflächenerweiterungen auf aktuell übliche Dimensionierungen impliziert. Gegenüber dem Lex Globus wäre hier dennoch der Spielraum begrenzt.
  - Abwägung von Neuansiedlungen und wesentlichen Verkaufsflächenerweiterungen bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Gegenüber dem Lex Globus wäre hier dennoch der Spielraum begrenzt.

Am Sonderstandort Dieselstraße soll für das SB-Warenhaus Globus eine Ausnahme ermöglich werden, die in einem sehr umfassenden Maße nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel zulassen soll – ohne plausible und sachgerechte Ableitung aus den Zielstellungen, Kriterien und Entwicklungsempfehlungen aus dem übrigen Konzeptentwurf. Den bestehenden Sonderstandorten im Stadtgebiet, die z.T. bereits über großflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandel verfügen, sollen zugleich diese Perspektiven nicht nur vollständig verwehrt bleiben, es werden sogar zum aktuellen Nutzungsbesatz teils konträre Empfehlungen zur Weiterentwicklung abgegeben.

6 Zu den Steuerungsleitsätzen der künftigen Einzelhandelsentwicklung

Ab Seite 152 des Konzeptentwurfs werden zur Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele Steuerungsleitsätze aufgestellt. Diese sollen die Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung ermöglichen.

Die Steuerungsleitsätze stellen nach Angaben von Stadt + Handel ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Nachfolgend wird durch Dr. Lademann & Partner ein typischer Aldi-Markt in den relevanten Leitsatz dieses Regelwerks eingeordnet:

Leitsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

*„Die Größe der Verkaufsfläche soll sich dabei an der Versorgungsfunktion des **zentralen Versorgungsbereiches** orientieren. Bei Vorhabenstandorten, die sich direkt an zentralen Versorgungsbereichen anschmiegen, sollte eine Prüfung erfolgen, inwieweit eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich städtebaulich sinnvoll ist."*

*„Zur Sicherstellung der **verbrauchernahen Versorgung** der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Lagen eine Ansiedlung oder Verkaufsflächenerweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment möglich sein. […] Eine konzeptkonforme Verkaufsflächendimensionierung leitet sich aus dem Nahversorgungsprüfschema ab. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Nahversorgung sind im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsprüfung auszuschließen."*

„An städtebaulich nicht-integrierten Lagen: LEP-konformer Umgang mit Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment, d.h. z.B. Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nicht zulasten von zentralen Versorgungsbereichen und der verbrauchernahen Versorgung erfolgen."

Wie bereits dargestellt, sind die Nahversorgungsempfehlungen in der konkreten Anwendung nicht sinnig. Es bedarf einer Überarbeitung der Prüfroutinen, damit Planvorhaben über die beabsichtigten komplexen Steuerungsregeln nicht ins Leere führen (Verharren auf dem Status quo).

Die Leitsätze 1, 3 und 4 sind für die für die Beurteilung von Aldi-Vorhaben nicht relevant.

Der Steuerungsleitsatz 2 dient zur Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele. Dies soll eine transparente und nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidung und bauleitplanerische Abwägung ermöglichen. Es bedarf jedoch einer Überarbeitung der für die verbrauchernahe Versorgung zu Grunde gelegten Prüfroutinen (bei Aldi-Märkten oftmals nicht anwendbar = Stillstand).

7 Fazit

In der Stadt Halle (Saale) liegt derzeit die **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** öffentlich aus.

Dr. Lademann & Partner haben eine Prüfung dieses städtebaulichen Entwicklungskonzepts auf Anwendungstauglichkeit und auf Plausibilität der Annahmen und Empfehlungen vorgenommen. Im Fokus standen dabei die für das Unternehmen relevanten Fragestellungen und Aussagen.

Halle (Saale) weist ein umfassend differenziertes Zentrennetz auf, das über das gesamte Stadtgebiet verteilt zukunftsfähige und maßstäbliche Entwicklungen ermöglicht. Die übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale) stellen neben der Stärkung der Zentren auch die Relevanz der verbrauchernahen Versorgung in den Mittelpunkt der künftigen Entwicklung (Stadt der kurzen Wege). Es gibt noch leichte Entwicklungspotenziale, die für bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen und Aufwertungen auch dringend erforderlich sind (im Schnitt zu kleine Betriebsgrößen bei den Lebensmittelmärkten).

Insgesamt zeigt sich an dem exemplarisch vollzogenen Prüfschema, dass **die Prüfroutinen für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Unstimmigkeiten aufweisen**, die die dezentral verteilte wohnortnahe Versorgung auf den Status quo einfrieren lässt. Die Umsetzung aktueller Marktkonzepte der führenden Lebensmitteldiscounter (Märkte mit ca. 1.267 qm VKF) wäre außerhalb der Zentren nicht möglich.

Für die nicht-integrierten Lagen erscheint das Einzelhandelskonzept **gegenüber der flexiblen Handhabung der Neuaufstellung von Globus mit unterschiedlichem Maß zu bewerten**. So soll ausschließlich am neu geschaffenen Sonderstandort Dieselstraße für Globus im Zuge der Konzeptfortschreibung eine Ausnahme zugelassen werden, die in einem sehr umfassenden Maße nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel zulassen soll – ohne plausible und sachgerechte Ableitung aus den Zielstellungen, Kriterien und Entwicklungsempfehlungen aus dem übrigen Konzeptentwurf. Den bestehenden Sonderstandorten im Stadtgebiet, die z.T. bei diesen Sortimenten schon eine Vorprägung aufweisen, sollen zugleich diese Perspektiven vollständig verwehrt bleiben.

Es besteht nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel **hinsichtlich des Prüfschemas für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche folgender Änderungsbedarf**:

- Prüfroutine 1: Weist der Standort einen funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf?

  Z.T. scheinbarer Widerspruch zwischen erfolgter Einstufung und faktischer Vor-Ort-Situation

- Prüfroutine 2: Weist das Vorhaben eine funktionsgerechte Dimensionierung auf?

  Faktisch kaum anwendbar: Steht zudem der Lebenswirklichkeit von Einzugsgebieten entgegen. Widerspruch der Annahmen (solitärer Nahversorger, der jedoch keine hohe Marktdurchdringung erreichen darf) i.V.m. zu eng gefassten Spannbreiten der Umsatz-Kaufkraft-Relation. Schlechterstellung von attraktiveren Konzepten (wie Aldi und Lidl) zugunsten schwacher Anbieter

- Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche

  Schwellenwerte für die Überlappungsbereiche sind zu niedrigschwellig gefasst, zumal keine differenzierte Unterscheidung erfolgt (z.B. Nahversorger im Quartier vs. Zentrum an Durchfahrtstraße mit Sondereffekten).

- Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

  Schlechterstellung von Verbundstandorten; alle Betriebe werden „in einen Topf geworfen", d.h. fehlende Unterscheidung, welcher der Märkte aus städtebaulichen Gesichtspunkten als besser zu bewerten ist (z.B. Nähe zu Wohngebieten)

Zudem ist in Bezug auf ausgewählte Aldi-Märkte Folgendes zu überprüfen:

- Aldi-Filiale 106; Kaiserslauterer Straße 65 im Stadtbezirk Süd
  - Abschöpfungsquote von (35 bis) 50 % zu niedrig; moderner Markt erfordert aufgrund der stadträumlichen Lage und Wettbewerbssituation deutlich höhere Werte.
  - Einstufung als „normaler Nahversorgungsstandort" steht der besonderen Nahversorgungsfunktion des Marktes entgegen. Eine räumlich funktionale Beeinträchtigung zulasten des NZ Südstadt ist nicht erwartbar. Der Marktes wäre als besonderer Nahversorgungsstandort zu führen (analog Blücherstraße).
- Aldi-Filiale 95; Blücherstraße 36 im Stadtbezirk West
  - Abschöpfungsquote von 35 bis 50 % zu niedrig; moderner Markt erfordert aufgrund der stadträumlichen Lage und Wettbewerbssituation deutlich höhere Werte.
  - Es wird mit einer fiktiven Überlappung eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs suggeriert. Faktisch liegen unterschiedliche Orientierungen vor – Aldi liegt inmitten der Ortschaft.
- Aldi-Filiale 101; Dölauer Straße 80 im Stadtbezirk West
  - Abschöpfungsquote von 35 % (bis 50 %) zu niedrig; moderner Markt erfordert deutlich höhere Werte, zumal Überschneidung mit Zentren nicht vorliegt.

- Agglomerationsregel erscheint diffus und willkürlich. Ferner werden unterschiedliche Standortqualitäten pauschalisiert.

- Aldi-Filiale 103; Hermesstraße 7 im Stadtbezirk Nord
  - Scheinbarer fehlender funktionaler Bezug zur Wohnbebauung lässt Vorhaben negativ bewerten. Faktisch wird jedoch im Text eine Mitversorgungsfunktion dezentraler Ortschaften beabsichtigt.
  - Abschöpfungsquote von 35 % (bis 50 %) zu niedrig, moderner Markt erfordert deutlich höhere Werte, zumal Überschneidung mit Zentren nicht vorliegt.
  - Agglomerationsregel steht bisherigen Abstimmungen (vgl. Text) zu dem Standort entgegen.

Zudem besteht Erklärungsbedarf, warum das Globus-Vorhaben, welches ganz klar nicht mit dem Prüfschema für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vereinbar ist (drei Ampel stehen auf rot, eine auf gelb), weiter verfolgt wird. Das Globus-Vorhaben steht schließlich auch im Widerspruch mit den Steuerungsleitsätzen 1 und 2 zur Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele. Eine transparente und nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidung und bauleitplanerische Abwägung sind damit nicht möglich. Die „Spielregeln" des Einzelhandelskonzeptes scheinen für Globus nicht zu gelten.

Die Summe der Schwachpunkte durch eine nicht sach- und fachgerechte Vorgehensweise - insbesondere was die Ungleichbehandlung mit z.T. **widersprüchlichen Bewertungen und Empfehlungen** angeht - führen in den Streulagen zu einem Verharren der Angebotssituation im Lebensmittelhandel. Dies steht dem Ziel der Sicherung der Stadt der kurzen Wege i.V.m. den unterstellten Ansprüchen an eine qualifizierte Nahversorgung entgegen. Es besteht **grundlegender Überarbeitungsbedarf des Prüfschemas zur Nahversorgung**.

Der vorgelegte Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) **ist in der Fassung Februar 2019 nicht geeignet, um als realitätsnahe und für alle Lebensmittelbetriebe faire Planungs- und Bewertungsgrundlage zu fungieren**. Es wird empfohlen, dass Stadt + Handel sich die Hinweise von Dr. Lademann & Partner zu Eigen macht und eine sorgfältige Überarbeitung der hier thematisierten Aspekte vornimmt.

Hamburg, 01. März 2019

gez. Sandra Emmerling gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH

SOH

SCHMIDT | VON DER OSTEN | HUBER

SCHMIDT, VON DER OSTEN & HUBER
Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaft mbB

Hauptmannplatz 28, 45130 Essen
Postfach 10 32 31, 45032 Essen
T. +49 201 72002 0
F. +49 201 72002 34

Sitz Essen
(AG Essen, PR 3134)
USt-ID Nr. DE 119 808 553

www.soh.de

Rechtsanwälte
Dr. Gerhard Schmidt (bis 2009)
Dr. Dinnies von der Osten (bis 1997)
Dr. Jochen Schmidt
Dr. Emil Huber (bis 2013)
Prof. Dr. Franz-Josef Dahm [2,4]
Dr. Carl Otto Stucke, Notar [1,5]
Dr. Christiane Wilkening [2]
Dr. Till Wegmann, Notar [3]
Dr. Almut Gathmann M.A., Notarin [3]
Dr. Regine Cramer [4]
Dr. Notker Lützenrath LL.M., Notar
Dr. Rainer Burghardt, Steuerberater, Notar
Dr. Ulf Rademacher, Notar
Dr. Stefan Bäune [4]
Dr. Cay Fürsen [6]
Dr. Roland Flasbarth [4]
Dr. Britta Bultmann [7]
Dr. Alexander Remplik, Steuerberater
Dr. Caspar Luig
Dr. Eric Sebastian Barg [3]
Dr. Kathrin Kubella [4]
Dr. Jochen Lehmann
Dr. Torben Götz
Dr. Hans-Jörg Schulze LL.M.
Dr. Fabian Boensch
Dr. Florian Michallik, Mediator (DAA)
Dr. Moritz Kraft LL.M.
Dr. Martin Minkner
Dr. Christian Mehrens [3]
Dr. Niklas Füchtenkord

[1] Fachanwalt für Steuerrecht
[2] Fachanwalt für Verwaltungsrecht
[3] Fachanwalt für Arbeitsrecht
[4] Fachanwalt für Medizinrecht
[5] Fachanwalt für Erbrecht
[6] Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
[7] Fachanwalt für Insolvenzrecht

Ihr Ansprechpartner: Dr. Florian Michallik
Telefon: 0201 72002-81, Fax: 0201 72002-50
michallik@soh.de
MI/EG 000560-19

Essen, 27.02.2019

Entwurf Einzelhandelskonzept Halle/Saale

Sehr geehrter Herr

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage, mit der Sie uns um Prüfung des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halle/Saale bitten. Nach Prüfung des Einzelhandelskonzeptes und Abgleich mit den im Stadtgebiet Halle/Saale vorhandenen Märkten können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

1. **Allgemeine Anmerkungen**

   Auf S. 19 des Einzelhandelskonzeptes befindet sich eine Aufstellung der Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten. Dabei wird zwischen Hard-Discountern (ALDI) und Soft-/Marken-Discountern (Lidl, Penny, Netto) differenziert. Als Verkaufsflächenanspruch wird dabei für ALDI-Märkte ein Verkaufsflächenwert von 700 - 1.200 m² Verkaufsfläche und für Soft-/Marken-Discounter wie Lidl ein Verkaufsflächenwert von 700 - 1.500 m² Verkaufsfläche angenommen.

   Diese Differenzierung ist unseres Erachtens nicht nachvollziehbar, da bereits das aktuelle Standardmarktkonzept der

Firma ALDI einen Verkaufsflächenwert von über 1.200 m² Verkaufsfläche (1.267 m²) vorsieht. Unseres Erachtens müsste für ALDI-Märkte dem Grunde nach der gleiche Verkaufsflächenanspruch erkannt werden, wie für die Soft-/Marken-Discounter.

2. Konkrete Standorte und ihre Bewertung

Nach Prüfung der verschiedenen Standortlagen der im Stadtgebiet vorhandenen ALDI-Märkte sollten die Ausführung im Konzeptentwurf zum Standortbereich Trothaer Straße noch einmal hinterfragt werden. Derzeit wird der Bereich als Sonderstandort Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße festgelegt (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 111, 136). Hier sollte im Zuge der Entwicklungsperspektiven für den Sonderstandort deutlicher klargestellt werden, dass hinsichtlich des Lebensmitteleinzelhandels Erweiterungspotentiale für bestehende Betriebe bei entsprechendem Nachweis der Verträglichkeit bestehen. Hintergrund ist hier die hohe Siedlungs-/Bevölkerungsdichte im Stadtteil Trotha und das gleichzeitige Fehlen eines zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteilgebiet. Die Versorgung der Bevölkerung findet mithin ausschließlich durch ein dezentral über das gesamte Stadtteilgebiet verteiltes Netz von Nahversorgungsbetrieben statt. Unseres Erachtens würde ein Wegfall der an der Trothaer Straße vorhandenen Lebensmittelmärkte zu einer deutlichen Verschlechterung der Versorgung der Bevölkerung führen. Vor diesem Hintergrund wäre es wünschenswert, deutlicher im Rahmen der Bewertung des Sonderstandortes herauszustellen, dass bestehende Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment insbesondere im Rahmen von Modernisierungen auch erweitert werden können, wenn sich hierdurch keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die im Übrigen im Stadtteilgebiet vorhandenen Nahversorgungsstandorte einstellen.

3. Ausweisung des Sonderstandortes Dieselstraße (SB-Warenhaus)

Städtebaulich nicht nachvollziehbar ist Festlegung des Sonderstandortes Dieselstraße für die Ansiedlung des nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führenden SB-Warenhauses Globus. Hierdurch wird in einer nicht integrierten Lage nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen, wo er nach den grundlegenden Leitsätzen des Konzeptentwurfes selbst eigentlich überhaupt nicht angesiedelt werden soll. Nicht umsonst spricht der Gutachter auch von einem Wunsch der Stadt zur Ausweisung dieses Standortes, da er selbst fachgutachterlich und damit städtebaulich eine solche Ausweisung gar nicht rechtfertigen könnte. Denn hierfür gibt es weder stichhaltige städtebauliche noch raumordnerische Gründe. Insofern hatten Sie bereits zuvor zurecht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angemahnt, dass die Bestrebungen zur Entwicklung des neuen Globus-Standortes willkürlich und nicht akzeptabel sind.

Insofern ist noch einmal hervorzuheben:

Die Schaffung von Baurecht für ein SB-Warenhaus an diesem Standort verstößt offensichtlich gegen die Zielfestlegung Z 48 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, da hier insbesondere keine städtebaulich integrierte Lage vorliegt. Durch die Ausweisung des Sonderstandortes sollen nun die Voraussetzungen für eine jeglichen Zielen nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung widersprechende Planung geschaffen werden.

Der Standort liegt in einer gewerblich geprägten Siedlungsstruktur am Rande des Siedlungsbereiches der Stadt Halle, der in unmittelbarer Umgebung vor allem durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist und im Süden durch einen als Außenbereich zu klassifizie-

renden Kleingartenbereich begrenzt wird. Der Standort liegt an einem vor allem Autokunden orientierten Standort, der im Westen durch die B 91 (Merseburger Straße) sowie im Osten durch die Europachaussee und die Leipziger Chaussee (B 6), mithin durch stark befahrene Ausfall- und Verbindungsstraßen, geprägt wird. Auch unter Beachtung städtebaulicher und gestalterischer Strukturen weist der Standort eine rein gewerbliche Prägung auf, die durch die in einiger Entfernung südöstlich liegende Wohnbebauung nicht aufgehoben wird.

Nicht verständlich ist zudem, dass diese Planung überhaupt fortgeführt wird, weil schon die von der Stadt selbst im Rahmen des angestrengten Planverfahrens beauftragte gutachterliche Untersuchung des Büros Acocella Bedenken äußerte.

Zudem wird man die Frage stellen müssen, welche Bedeutung dem neuen Einzelhandelskonzept überhaupt noch zugemessen werden kann, wenn es einen Sonderstandort für ein neu zu errichtendes SB-Warenhaus festlegt und diese Ausweisung völlig den selbst im Konzept verankerten städtebaulichen Leitlinien zur Einzelhandelssteuerung widerspricht.

Zusammenfassend können wir festhalten, dass der Verkaufsflächenwert für die Verkaufsflächenansprüche von ALDI angepasst und für den Sonderstandort Trothaer Straße Entwicklungsspielräume für den bestehenden Lebensmittelhandel explizit in das Einzelhandelskonzept mit aufgenommen werden sollten. Darüber hinaus sollte die Festlegung des Globus-Standortes noch einmal ausgehend von den selbst im Konzept niedergelegten Leitlinien zur Einzelhandelssteuerung bewertet werden. Dies hätte nämlich den sicheren Ausschluss der Zulassung eines SB-Warenhauses an diesem Standort zur Folge.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Dr. Florian Michallik
Rechtsanwalt

Herr

hallesaale HÄNDELSTADT

STADT HALLE (SAALE)
Fachbereich Planen
Marktplatz 1
06100 Halle (Saale)

Dienstgebäude: Hansering 15
Tel.: 0345 221 6251 · Fax: 0345 221 6277

EINGANGSVERMERK
FB Planen
Ltd. Nr.: 30193
Eing.: - 1. MRZ. 2019
○ Wiedervorlage
○ Termin
○ Rücksprache
○ Antwort:
FBL/Beig./DB

Beteiligung der Öffentlichkeit

Entwurf der wesentlichen Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)

Einreicher:

Name, Vorname

Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

Hinweise / Anregungen / Anmerkungen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ausweisung des Standortes Dieselstraße für einen Globusmarkt mit mehr als 2000 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelsektor widerspricht dem Grundsatz von BauGB und Bau NVO zur Sicherung bestehender Haupt-, Neben und Nahversorgungszentren, die hier ausdrücklich als städtebauliches Schutzgut bezeichnet werden. Im Entwurf des EZK wird unter 10.1 ausdrücklich darauf verwiesen, dass Sondergebietsausweisungen nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen sind. Die geplante Sortimentsausrichtung von Globus widerspricht eindeutig dieser Maßgabe und stellt aus unserer Sicht eine Gefährdung der ausgewiesenen Neben- und Nahversorgungszentren im Süden der Stadt dar. Damit wird EU-; Bundes - und Landesrecht verletzt.

Mit freundlichen Grüßen

Für weitere Informationen bitte separates Blatt verwenden.

Datum: 01.03.2019

Unterschrift

Vervielfältigung, Nachahmung und Veröffentlichung nur mit Genehmigung

eFORM 61-002

© 2013 – Stadt Halle (Saale)
Stand: 08-2013

EVERSHEDS SUTHERLAND

Eversheds Sutherland (Germany) LLP
Königsallee 53 - 55
40212 Düsseldorf
Deutschland

T: +49 211 86467 0
F: +49 211 86467 99

eversheds-sutherland.de

9

(61) 7
FB Planen
Lfd. Nr.: 30196
Eing.: - 4. MRZ. 2019
○ Wiedervorlage
○ Termin
○ Rücksprache
○ Antwort: FBL/Sbg./Ö

Eversheds Sutherland (Germany) LLP
Königsallee 53 - 55 • 40212 Düsseldorf

Per Kurier
Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Plan
Marktplatz 1
06100 Halle (Saale)

Vorab per Telefax: 0345/2216277
- ohne Anlagen -

Datum: 28 Februar 2019
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: DEHNERMA\334527-000001
Telefon: +49211/86467-32
Name: Maximilian Dehnert
E-Mail: maximilliandehnert@eversheds-sutherland.com

Beteiligung der Öffentlichkeit
Entwurf der wesentlichen Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlich vertreten wir die
und die
. Die auf uns lautenden Vollmachten versichern wir anwaltlich.

Bei der handelt es sich
um eine Beteiligungsgesellschaft der

Die (nachfolgend ist Eigentümerin des Grundstücks Merseburgerstraße 40, 06110 Halle (Saale). Das Grundstück ist mit einem SB-Warenhaus bebaut, das an vermietet ist.

Die ist Eigentümerin des sogenannten Südstadt-Ring Centers am Südstadtring in Halle (Saale). Einer der Ankermieter ist die Firma , die dort ein SB-Warenhaus betreibt.

Namens und mit Vollmacht der erheben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der wesentlichen Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) Einwendungen. Wir beantragen,

> **dass die Stadt Halle (Saale) von der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Abstand nimmt oder das Konzept entsprechend der nachfolgend formulierten Kritikpunkte ändert, insbesondere von dem „Sonderstandort Dieselstraße" absieht und keine großflächige Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Dieselstraße gestattet.**

mun_lib1\17044\1

Eversheds Sutherland (Germany) LLP: Berlin • Düsseldorf • Hamburg • München

USt-IdNr. DE300329742. Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist eine in England und Wales (Registernummer OC396870) eingetragene Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht (*limited liability partnership*), mit eingetragenem Sitz in One Wood Street, London EC2V 7WS, Vereinigtes Königreich. Zugelassen und reguliert durch die Aufsichtsbehörde für Rechtsanwälte in England und Wales (*Solicitors Regulation Authority*). Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist des Weiteren im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingetragen. Eine Liste der Partner kann unter der oben genannten Adresse, im Büro in München und im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingesehen werden.

Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist Teil einer globalen Rechtsberatungspraxis, deren Mitglieder gesonderte und rechtlich eigenständige Einheiten sind, die unter dem Namen Eversheds Sutherland tätig sind. Jede Eversheds Sutherland-Kanzlei ist eine rechtlich getrennte Einheit, die nicht für die Handlungen oder Unterlassungen anderer Eversheds Sutherland-Kanzleien haftet und diese nicht rechtlich binden oder verpflichten kann. Eine umfassende Beschreibung der Struktur sowie eine vollständige Liste unserer Niederlassungen finden Sie unter www.eversheds-sutherland.com/germany.

Für mehr Informationen über all unsere Büros besuchen Sie uns auf www.eversheds-sutherland.com.

Begründung:

Folgende Einwendungen machen wir gegen den derzeitigen Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) geltend:

I. Gegenstand der Einwendungen

Die wenden sich insbesondere gegen die Ausweisung des Standortes Dieselstraße als Sonderstandort SB-Warenhaus (S. 140 – 142 des Konzepts).

Die Ausweisung soll es gestatten, dass innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente (im Schwerpunkt Lebensmittel sowie Drogerlemittel) am Sonderstandort Dieselstraße außerhalb der Versorgungszentren und Nahversorgungsstandorte der Stadt Halle (Saale) angeboten werden dürfen. Durch die Ausweisung soll in concreto die Ansiedlung eines Globus-Marktes ermöglicht werden.

Zugleich wird aber durch die Festlegung des Sonderstandortes die Hauptintention der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) unterlaufen, die vorhandenen Zentren zu stärken. Durch die Schaffung des Sonderstandorts werden zentrenrelevante Sortimente noch stärker als bislang außerhalb der bestehenden Nahversorgungszentren angesiedelt. Es wird eine Ausnahme ohne plausible und sachgerechte Ableitung aus den Zielstellungen, Kriterien und Entwicklungsempfehlungen des übrigen Konzeptentwurfs zugelassen.

Faktisch wird das Konzept ad absurdum geführt und eine *lex Globus* geschaffen.

Dieser Umstand wiegt für die umso schwerer als massive Umsatzumverteilungen zu Lasten der bestehenden Zentren und Nahversorgungsbereiche durch die Ansiedlung des Globus an der Dieselstraße zu befürchten sind. Für den Bereich der Südstadt, namentlich das Südstadt-Ring Center, sind städtebaulich relevante und nicht mehr zulässige Umsatzumverteilungen zwischen 12 % und 15 % zu befürchten.

Das Vorgehen der Stadt Halle (Saale) in Bezug auf den Sonderstandort Dieselstraße erweckt den berechtigten Eindruck, dass die gesamte zukünftige städteplanerische Ausrichtung der Stadt Halle (Saale) systematisch dem Ziel untergeordnet wird, einen Globus-Markt an der Dieselstraße anzusiedeln. In der Fortschreibung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden die eigenen Ziele unterlaufen, etwaige Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden ausgeblendet.

Bereits mit Beschluss vom 19.12.2018 hat der Rat der Stadt Halle (Saale) bestimmt, dass der Sonderstandort Dieselstraße in der Fortschreibung festgeschrieben werden soll, obwohl

- nichtmals die erforderlichen landesplanerischen Zustimmungen für das Vorhaben seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vorlagen, vielmehr sich das Ministerium mit Schreiben vom 28.04.2018 gegen das Vorhaben gewandt hat,

- erhebliche Widersprüche in den Auswirkungsanalysen der Stadt vorlagen und

- zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses die Konzeption der Fortentwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts noch gar nicht abgeschlossen war.

Wie vorweg erwähnt kann lediglich von einer *lex Globus* zu Lasten der sonstigen Zentren- und Nahversorgungsstandorte gesprochen werden.

Die vorliegende Einwendungen der sowie der beruhen vorrangig auf:

- Der Plausibilitätsprüfung des Entwurfs aus 02/2019 zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 25.02.2019, überreicht als

  Anlage 1,

- der Stellungnahme zur Plausibilität der Ausführungen von Dr. Acocella und der BBE aus Nov./Dez. 2018 der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 25.02.2019, überreicht als

  Anlage 2,

- Einschätzung zur Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (Referat 24) der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 28.02.2019, überreicht als

  Anlage 3,

- der Kurzbewertung der jüngsten Stellungnahmen der BBE und des Büros Dr. Acocella sowie zur Entwurfsfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, erstellt von der ecostra GmbH vom 21.02.2019, überreicht als

  Anlage 4,

- den diesseitigen Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" der Stadt Halle (Saale) vom 03.05.2018, überreicht als

  Anlage 5,

- der gutachterlichen Einschätzung zur geplanten Verlagerung vom Globus in Halle (Saale), Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse in Verbindung mit der Stellungnahme von Dr. Acocella (November 2017), der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom April 2018, überreicht als

  Anlage 6,

- der Bewertung und Kommentierung der aktualisierten BBE-Auswirkungsanalyse sowie der Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella im Rahmen der geplanten Verlagerung des Globus SB-Warenhaus in der Stadt Halle (Saale) der ecostra GmbH vom 28.03.2018, überreicht als

  Anlage 7

- und der Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Neuschaffung von ca. 9.170 m² Verkaufsfläche durch die Verlagerung des Globus SB-Warenhaus von der Leipziger Chaussee

(HEP) in die Dieselstraße/Ecke Zeppelinstraße in Halle/Saale der ecostra GmbH vom 16.01.2018, überreicht als

Anlage 8.

Die genannten Anlagen machen wir umfänglich zum Gegenstand unserer Einwendungen. Wir verweisen insbesondere auf die gutachterlichen Stellungnahmen von Dr. Lademann und Partner sowie der ecostra GmbH von Februar 2019.

II. Erhebliche Widersprüche zu den Zielen und der Systematik des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale)

Die Festlegung des Sonderstandorts Dieselstraße steht im massiven Widerspruch zu der Systematik und den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale). Folgende Aspekte sind auf Grundlage der oben genannten Anlagen hervorzuheben:

- Die Stadt Halle stellt in ihrem Konzept u. a. auf Seite 126 selbst fest, dass zusätzliche Ansiedlungspontenziale für Lebensmittelsortimente in Halle (Saale) begrenzt seien. Mit dem zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume könnten städtebaulich relevante Größenordnungen erreicht werden, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen könnten.

  Die Stadt Halle (Saale) hat damit auch festgestellt, dass derzeit kein signifikanter Handlungsbedarf für zusätzliche Einzelhandelsnutzungen besteht. Ein deutliches Überschreiten der Ansiedlungsmöglichkeiten in der Zukunft nicht nur unwesentliche städtebauliche Auswirkungen zum Nachteil der bestehenden Zentren induzieren.

  Obwohl die Stadt Halle (Saale) jedoch bei zusätzlichen Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere außerhalb der bestehenden Zentren- und Nahversorgungsstandorte, berechtigterweise erhebliche Umsatzumverteilungen zum Nachteil der bestehenden Zentren und Nahversorgungsstandorte befürchtet, will sie mit dem Sonderstandort Dieselstraße eine neue Einzelhandelsansiedlung außerhalb der Zentren und der der Nahversorgungsstandorte zulassen, die erhebliche nachteilige Umsatzumverteilungen befürchten lässt (vgl. Seite 3 der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner, Anlage 1).

- Ebenso liegt ein Widerspruch zu den im Konzept dargestellten „Leitlinien" der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung vor.

  Ab Seite 50 stellt das Konzept Entwicklungsziele als Leitlinien dar. Zu den Zielen gehören

  - der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) – Ziel 1
  - die Stärkung und die Weiterentwicklung des Hauptzentrums Altstadt – Ziel 2
  - **die Sicherung und Weiterentwicklung der Nebenzentren, namentlich der Südstadt – Ziel 3**

- die Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung sowie – Ziel 4

- **die Ergänzung des Angebots durch Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel – Ziel 5**

Auch zu den Leitlinien steht das Globus-Vorhaben an der Dieselstraße in einem nicht ausräumbaren Widerspruch.

Der Standort Dieselstraße führt zu erheblichen Umsatzumverteilungen zu Lasten der vorhandenen Zentren- und Nahversorgungsstandorte, namentlich zu Lasten der Südstadt, die angeblich laut Ziel 3 gestärkt werden sollen (Seite 5 der Plausibilitätsprüfung Dr. Lademann & Partner, Anlage 1). Zudem sollen laut Ziel 5 nur Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geschaffen werden (vgl. Seite 4 f. der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner, Anlage 1). Mit dem Standort Dieselstraße soll aber ein Sonderstandort mit zentrenrelevanten Einzelhandel geschaffen werden.

Mit Blick auf Ziel 3 ist weiter darauf hinzuweisen, dass nach den Ausführungen auf S. 73 des Konzepts der Bereich der Südstadt, wo das Südstadt-Ring Center liegt, hinsichtlich seiner Funktion geschützt werden solle. Es gelte ein restriktiver Umgang mit weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im westlichen Bereich des Nebenzentrums, um Funktionsverluste des Einkaufszentrums zu vermeiden.

Auch wenn sich der Standort Dieselstraße nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nebenzentrum Südstadt befindet, so führt der Sonderstandort Dieselstraße doch von seiner Größe und seiner Ausstrahlungswirkung zu deutlich negativen Wirkungen auf den Standort „Südstadt" (vgl. vgl. Seite 6 f. der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner, Anlage 1), die es eigentlich zu vermeiden gilt.

Dieser methodische Widerspruch wiegt umso schwerer als später im Konzept festgestellt wird (S. 118), dass nach der Realisierung des Globus-Marktes keine signifikanten Entwicklungsmöglichkeiten im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich für den Stadtbezirk Süd verbleiben (vgl. Seite 8 f. der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner, Anlage 1).

Die Ansiedlung des Globus-Marktes an der Dieselstraße widerspricht mithin den Leitlinien und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Das gesamte Konzept verliert dadurch seine Belastbarkeit und Schlüssigkeit durch die Ausnahme der *lex Globus*.

- Die vorab formulierten Leitlinien und Ausführungen zu den einzelnen Standorten münden in der Formulierung von Entwicklungszielen und Empfehlungen auf den Seiten 124 ff.

Erste Priorität sei es demnach, Lebensmittelmärkte **in den zentralen Versorgungsbereichen als wichtige Magnetbetriebe zu sichern** und das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen qualitativ weiterzuentwickeln.

Zweite Priorität sei die Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung. Bezüglich Standorten in nicht integrierter Lage wird festgehalten,

dass die Ansiedlung und Verkaufsflächenerweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten **nicht zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen und der verbrauchernahen Versorgung verfolgt werden dürfte** (vgl. Seite 10 f. der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner, Anlage 1).

Für Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sei im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept ein Prüfungsschema anzuwenden in Anlehnung an eine „Ampel-Systematik". Stünde eine Ampel auf Rot, läge ein Ausschlusskriterium vor.

Die Prüfroutinen sind:

- Prüfroutine 1: Funktionaler Bezug zur Wohnbebauung
- Prüfroutine 2: Funktionsgerechte Dimensionierung
- Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche
- Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

Wie sich aus der Stellungnahmen von Dr. Lademann & Partner (Anlage 1, Seite 10 f., Anlage 3, S. 4) ergibt, erfüllt der Standort Dieselstraße mit dem Globus-Markt keine der Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Drei von vier Ampeln stehen auf Rot, eine Ampel steht auf Gelb.

Das Globus-Vorhaben ist nach dem eigenen Prüfschema des Konzepts nicht mit diesem vereinbar.

Die Stadt Halle (Saale) weist auch hier selbst nach, dass der Standort Dieselstraße mit den eigenen städtebaulichen Zielen nicht vereinbar ist.

Außer dass der Standort Globus in jeglicher Weise im Widerspruch zu den eigenen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Halle (Saale) steht, verliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept damit jegliche Relevanz für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle (Saale), sofern diese *lex Globus* zugelassen wird.

Es stellt sich die Frage: Wie soll sich die Stadt Halle (Saale) in Bezug auf ähnliche Einzelhandelsvorhaben außerhalb der bestehenden Zentren- und Nahversorgungsstandorte in Zukunft wehren? Kann sich die Stadt auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Schutz ihrer Zentren berufen, wenn sich die Stadt nichtmals selbst an ihre eigenen Maßstäbe und Konzepte hält?

Die Antwort lautet: Glaubhaft und ernsthaft kann sich die Stadt Halle (Saale) gegen anderweitige entsprechende Vorhaben nicht wehren. Sie gibt den Schutz ihrer Zentren auf Jahre auf.

- Auf den Seiten 134 ff. wird die Konzeption der Sonderstandorte dargestellt.

Sonderstandorte sind demnach entsprechend Ziel 5 der Leitlinien grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen.

Eine Ausnahme soll gelten, wenn die Stadt Halle (Saale) ihnen eine andere Funktion zuordnet.

Jedoch fehlt es in dem Konzept zum einen an einer Erläuterung, welche städteplanerischen Anforderungen an die zugeordnete Funktion gestellt werden, zum anderen liegt eine uneinheitliche Einstufung der bestehenden und künftigen Sonderstandorte vor, sollen doch eigentlich nur Sonderstandorte mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden (Ziel 5).

Auch hier können die Zielen des Konzepts und der konkreten Wille, den Sonderstandort Dieselstraße zu gestatten, nicht in Einklang gebracht werden. Die Gutachter von Dr. Lademann & Partner sprechen von einem Sonderstandort „der aus dem Hut gezaubert" wird (vgl. Plausibilitätsprüfung Dr. Lademann Partner, Anlage 1, Seite 12; Stellungnahme ecostra, Anlage 4, S. 4).

Dabei ist auch anzumerken, dass die die Stadt Halle in dem Konzept zwar ausführt (S. 141), es seien alternative Standorte für den Globus-Markt geprüft worden, es habe aber keinen alternativen Standort gegeben. Wie und nach welchen Maßstäben die Prüfung erfolgt sein soll, wird jedoch ebenso wenig erläutert wie die Frage, welche Standorte alternativ in Betracht gekommen sind. Auch wird nichtmals im Ansatz die Frage gestellt, ob der Globus-Markt aus städteplanerischer Sicht auf den Bestandsstandort HEP hätte verwiesen werden könnte.

- Letztlich werden ab Seite 152 zur Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele Steuerungsleitsätze aufgestellt.

  Leitsatz 1 lautet, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln sind. Es sei ein restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen geboten.

  Leitsatz 2 lautet, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln sind.

  Auch diesen Leitsätzen widerspricht der Sonderstandort Dieselstraße, ebenso wie der gesamten Systematik und Ausrichtung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Halle (Saale). Es erfolgt gerade keine Ansiedlung in einem zentralen Versorgungsbereich; auch ist der Umgang mit der Ansiedlung des Globus-Marktes in keiner Weise restriktiv, werden alle Ziele und Maßstäbe des Konzepts doch über Bord geworfen (vgl. vgl. Seite 15 ff. der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner, Anlage 1).

- In einer Gesamtschau kann nur das Fazit gezogen werden, dass die von der Stadt Halle (Saale) angestrebten Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht erreicht werden können, solange das Konzept zugleich einen Sonderstandort Dieselstraße zulässt.

  Der Sonderstandort Dieselstraße steht in einem nicht auflösbaren Widerspruch zu den sonstigen Zielen und Grundsätzen des Konzepts.

  Aufgrund seiner Widersprüchlichkeit verliert das Konzept in seiner jetzigen Gestalt jegliche Relevanz als belastbare städtebauliche Grundlage im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Die Stadt Halle (Saale) spricht davon, Zentren zu stärken, tatsächlich schwächt sie die Zentren.

Der Stadt wird es auf Grundlage des Konzepts nicht möglich sein, sich gegen spätere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentren ernsthaft unter Berufung auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur Wehr zu setzen, ohne dass sich der betroffene Vorhabenträger nicht berechtigterweise auf das Verhalten der Stadt zum Sonderstandort Dieselstraße berufen kann.

Die gesamte zukünftige städtebauliche Ausrichtung der Stadt Halle (Saale) fällt dem kurzfristigen Ziel zum Opfer, zugunsten eines einzelnen Investors eine großflächige Einzelhandelsansiedlung zu ermöglichen, da dieser aus betriebswirtschaftlichen Gründen einen neuen Standort für seinen Globus-Markt wünscht.

III. Verträglichkeit des Vorhabens an der Dieselstraße

Auf Seite 142 des Entwurfs für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts führt die Stadt Halle aus, dass ein Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Dieselstraße") und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" eingeleitet worden seien, um das Globus-Vorhaben zu realisieren.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens sei durch die BBE-Handelsberatung untersucht worden, inwieweit im Realisierungsfall durch das Planverfahren mehr als unerhebliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten seien. Das Gutachten sei zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die vom Betreiber geplante Verkaufsflächengröße insgesamt als auch im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie zentrenrelevanten Sortimente keine mehr als unerheblichen städtebaulich funktionalen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten seien. Die Verträglichkeitsuntersuchung sei zusätzlich im städtischen Auftrag durch das Büro Dr. Acocella geprüft und bestätigt worden, so der Entwurf.

1. Diesseitige Stellungnahme und Plausibiltätsprüfungen

Die Stadt Halle lässt unerwähnt, dass die Bauleitplanverfahren als solche (vgl. die diesseitige Stellungnahme vom 03.05.2018, Anlage 5) sowie die Verträglichkeitsanalysen im Besonderen unter massiven methodischen Mängeln leiden.

Die haben u. a. in ihrem Schreiben vom 03.05.2018 auf die erheblichen Defizite hingewiesen (Anlage 5). Weiterhin haben sie hierzu die oben genannten Gutachten von Dr. Lademann und Partner sowie seitens der ecostra GmbH frühzeitig überreicht, Anlagen 6 – 8. Wir verweisen umfänglich auf die genannten Gutachten.

Städtebaulich relevante, nachteilige Umsatzumverteilungen von deutlich mehr als 10 %, insbesondere zu Lasten der Hallenser Südstadt und dem Südstadt-Ring Center, sind demnach gerade nicht auszuschließen.

Dabei ist bestätigend zu berücksichtigen, dass die Stadt Halle (Saale) in ihrem Entwurf für die Fortsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts selbst geschrieben hat, dass bei zusätzlichen Einzelhandelsvorhaben, insbesondere außerhalb der Zentren, signifikante und gesamtstädtisch relevante Umsatzumverteilungswirkungen zu

befürchten seien (vgl. Konzept, S. 126, Plausibilitätsprüfung Dr. Lademann, Anlage 1, Seite 2 f.).

2. Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (Referat 24)

Weiterhin bleibt in dem Konzept unerwähnt, dass auch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (Referat 24) zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 und dem Sondergebiet Dieselstraße der Stadt Halle (Saale) mit Schreiben vom 27.04.2018 vorläufig mitgeteilt hat, dass das Vorhaben nicht mit der Raumordnung vereinbar sei.

Außer dass das Vorhaben aus raumordnerischer Sicht gegen das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48 Nr. 2 LEP LSA 2010 verstoße, liege auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 48 Nr. 3 LEP-LSA 2010 vor.

Wie das Ministerium zutreffend auf Seite 6 seiner Stellungnahme vom 28.04.2018 ausgeführt hat, sei eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten, wenn für einzelne Sortimente die 10 %-Schwelle überschritten werde. Das Ministerium stellt nachfolgend u. a. unter Verweis auf das derzeitige Gutachten von Dr. Acocella fest, dass für das Südstadtzentrum eine Umsatzumverteilung von 11 % zu befürchten sei. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen könnten nicht ausgeschlossen werden.

Welterhin erklärte das Ministerium, dass insbesondere der bestehende Kaufland-Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum am Südstadtring unmittelbar betroffen wäre. Ein wichtiger Magnetbetrieb könnte geschädigt werden oder müsste sogar schließen.

Es fehlten insgesamt belastbare Aussagen zu den Umsatzumverteilungen. Es drängte sich daher die Vermutung auf, dass sowohl das Nebenzentrum Südstadt als auch das Nahversorgungszentrum Vogelweide in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.

Die in dem Entwurf für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts genannten Gutachten führten also gerade nicht zu der Annahme, dass das Vorhaben verträglich sei. Das Gegenteil ist der Fall.

3. Zwischenzeitliche Überarbeitung der Gutachten

Die Stadt Halle hat zwischenzeitlich bei der BBE sowie bei Dr. Acocella weitere Anpassungen ihrer Gutachten bzw. der Plausibilitätsprüfung angefordert und erstellen lassen. Die BBE und Dr. Acocella haben im November/Dezember 2018 angepasste Gutachten bzw. eine angepasste Plausibilitätsprüfung eingereicht.

Nach einer langwierigen Korrespondenz mit der Stadt Halle (Saale) war die Stadt Halle (Saale) bereit, der die Gutachten zu überreichen. Am 13.02.2019 sind die Gutachten bei uns eingegangen.

Das Ministerium für Landesentwicklung für Verkehr hat ebenfalls die Gutachten erhalten und geprüft. Zwar hat das Ministerium nach erster Durchsicht mitgeteilt, das Vorhaben dürfte auf Grundlage der neuen Gutachten voraussichtlich keine städtebaulich erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen (S. 8 der Stellungnahme vom 31.01.2019, eingegangen bei der Stadt Halle am 07.02.2019).

Außer dass die Stellungnahme aber weitere erhebliche Anforderungen an den Sonderstandort gestellt hat, die nicht erfüllt sind (z. B. die planerische Rechtfertigung

des Standortes), hat das Ministerium auch hier erklärt, dass seine Stellungnahme keinen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren vorgreife und keine Zustimmung oder Gestattung darstelle.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die Einwendungen, die im Rahmen der bisher erfolgten öffentlichen Beteiligungsverfahren eigegangen sind, dem Schreiben der Stadt Halle an das Ministerium nicht beigefügt waren. Damit konnte das Ministerium keine umfassende Abwägung vornehmen. Dies gilt umso mehr, als zu den überarbeiteten Gutachten von BBE und Dr. Acocella noch nichtmals die Öffentlichkeitsbeteiligung bislang erfolgt ist (vgl. Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner, Anlage 3, S. 1 f.).

4. Neue diesseitige Plausibiltätsprüfungen

Die haben währenddessen bei der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH eine neue Plausibilätsprüfung eingeholt, Anlage 2. Darüber hinaus hat Herr Dr. Joachim Will für die ecostra GmbH eine vorläufige erste Stellungnahme zu den neuen Gutachten von BBE und Dr. Acocella abgegeben, Anlage 4.

Auf die genannten Anlagen verweisen wir nochmals und machen sie umfänglich zum Gegenstand unserer Einwendungen.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die überarbeiteten Fassungen des Gutachtens der BBE sowie der Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella die methodischen Bedenken gegen die Gutachten nicht ausräumen (vgl. S. 3 der Stellungnahme ecostra – Anlage 4).

Wie sich aus den diesseitigen Gutachten ergibt, sind Umsatzumverteilungen von deutlich mehr als 10 % zu befürchten, insbesondere in Bezug auf die Südstadt und das Südstadt-Ring Center. Die diesseitigen Prüfungen weisen nach, dass die BBE die Auswirkungen des Vorhabens an der Dieselstraße zu Lasten des Bestandseinzelhandels deutlich unterschätzt hat.

Bereits im „moderate case" sind Umsatzumverteilungen von 11 % bis 12 % (BBE 10 %) zu befürchten, im Rahmen des erforderlichen „worst case" sind nochmals deutlich höhere Umsatzumverteilungen anzunehmen (vgl. Seite 10 ff. der Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner vom 25.02.2019, Anlage 2; Anlage 3, S. 5).

Nach summarischer Prüfung kann das Vorhaben nicht als verträglich im Sinne des Ziels 48 Nr. 3 LEP-LSA gelten.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass eine zusätzliche umfängliche Stellungnahme derzeit von der ecostra GmbH erstellt wird.

U. a. aufgrund der wesentlichen Änderungen der Gutachten von BBE und Dr. Acocella gehen wir davon aus, dass im Planverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 177 erneute öffentliche Offenlagen erforderlich sind und erfolgen werden.

Im Rahmen der Offenlagen werden die Ihre Stellungnahmen ebenfalls umfänglich einreichen.

IV. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Wie wir bereits in unserem Schreiben vom 03.05.2018 dargestellt haben, verstößt das Vorhaben auch gegen das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48 Nr. 2 des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt. Wir verweisen auf die Ausführungen auf Seite 18 ff. unserer Stellungnahme vom 03.05.2018. Anlage 5.

Nach Ziel Z 48 Nr. 2 des Landesentwicklungsplans sind großflächige Einzelhandelsprojekte nur in städtebaulich integrierten Lagen zu errichten. Eine städtebaulich integrierte Lage liegt vor, wenn der Standort im engen räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (in Form der Innenstadt) oder einem Nahversorgungszentrum steht.

Wie die Stadt Halle (Saale) selbst auf S. 141 darstellt und wie es das Ministerium mit Schreiben vom 28.04.2018 zutreffend festgestellt hat, liegt der Standort Dieselstraße nicht in einer städtebaulich integrierten Lage. Der Standort entspricht insbesondere weder im Bestand noch in der kurz- und mittelfristigen Entwicklungsperspektive dem Kriterium eines zentralen Versorgungsbereichs. Es handelt sich um einen losgelösten, gerade nicht integrierten Standort. (vgl. Stellungnahme von Dr. Lademann und Partner vom 28.02.2019, Anlage 3, S. 2 f.).

Auch die Zuweisung der Funktion „Sonderstandort" ändert nichts an der Bewertung. Nach der Definition der städtebaulich integrierten Lage kommt es für deren Annahme auf die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort an. Vorliegend fehlt es weiterhin an einem engen räumlichen funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle (Saale).

In diesem Kontext ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass auch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr mit Schreiben vom 01.02.2019 nochmals bekräftigt hat, dass der Standort auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht als integrierter Standort zu bewerten sei. Die Stadt Halle (Saale) müsste - zumindest - den Sonderstandort planerisch rechtfertigen können. Die Stadt müsste darstellen, welche Versorgungsfunktion das Plangebiet und der Sonderstandort „Dieselstraße" zukünftig im Gesamtfüge der städtischen Einzelhandelsentwicklung übernehmen werde. Eine reine Beschlussfassung - wie vorliegend – der Sonderstandort Dieselstraße solle geschaffen werden, da der Investor den bisherigen Standort verlassen wolle, reiche gerade nicht aus!

Zu der planerischen Rechtfertigung gehörte nicht nur die Darstellung der fußläufigen Erreichbarkeit, sondern es könnte auch auf sonstige Entwicklungsperspektiven der Stadt Halle (Saale) verwiesen werden, z. B. neue Wohngebiete, so das Ministerium.

Auf den Punkt gebracht: Die Stadt Halle (Saale) soll schlüssig darstellen, wie der Standort Dieselstraße zumindest in der Zukunft zu einem städtebaulich integrierten Standort entwickelt werden kann. Nichtmals in Ansätzen gelingt diese erforderliche planerische Rechtfertigung aber der Stadt in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Stellungnahme von Dr. Lademann und Partner vom 28.02.2019, Anlage 3, S. 3).

Mithin kann auch im Einklang mit den Ausführungen des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr festgestellt werden, dass es sich bei dem Sonderstandort Dieselstraße nicht um einen integrierten Standort handelt. Also verstößt der Standort gegen das Integrationsgebot des Ziels Z 48 Nr. 2 LEP-LSA.

EVERSHEDS SUTHERLAND

Es bleibt dabei: Der gesamte Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde dem Ziel unterworfen, den Wunsch der Globus-Ansiedlung zu erfüllen. Dafür stellt die Stadt Halle (Saale) ihr gesamtes städtebauliches Konzept in Frage, gefährdet die bestehenden Zentren, nimmt massive negative Beeinträchtigungen zu Lasten der bestehenden Zentren in Kauf und stellt sich in Widerspruch zu den raumordnerischen Zielen des Landes Sachsen-Anhalt.

Mit freundlichen Grüßen

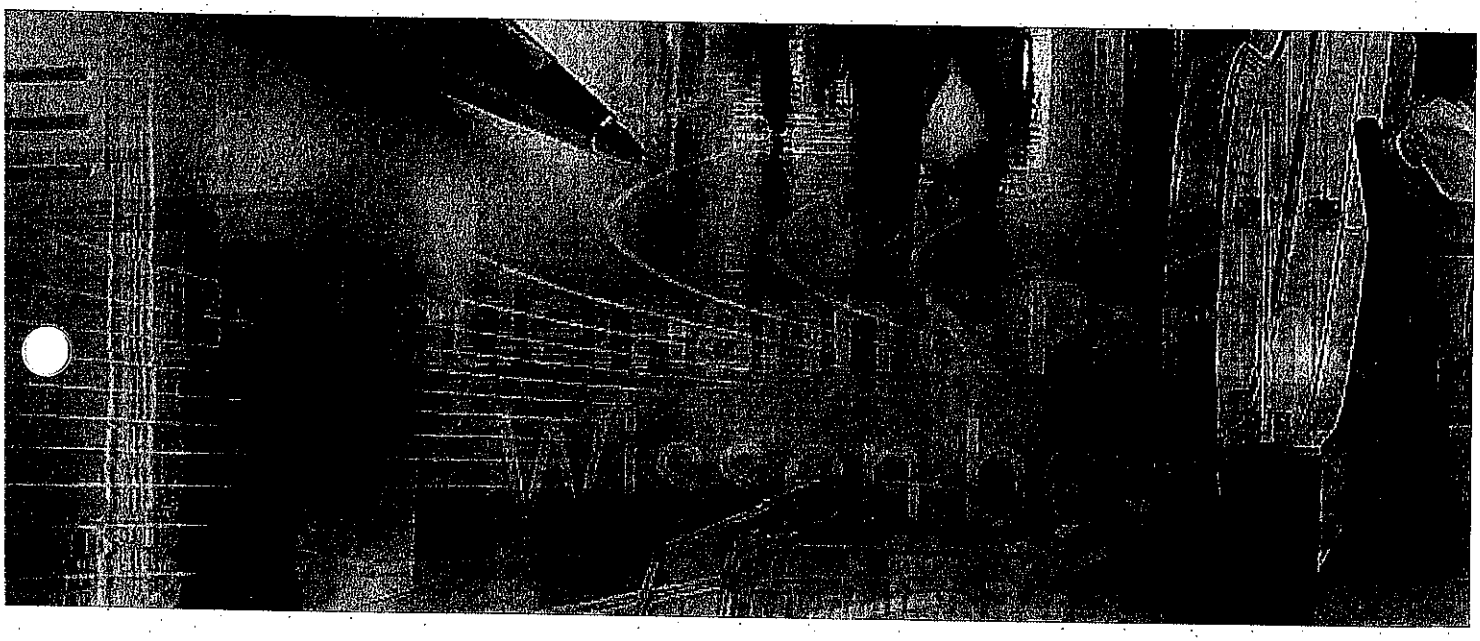
Maximilian Dehnert
Rechtsanwalt

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Anlage 1
EVERSHEDS
SUTHERLAND

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale)

Plausibilitätsprüfung des Entwurfs aus 02/2019



Endbericht

Im Auftrag der

25.02.2019

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale)

Plausibilitätsprüfung des Entwurfs aus 02/2019

Projektnummer: 19DLP2561.2
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Ulrike Rehr

Im Auftrag der

c/o

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

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

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

Inhalt

Abbildungsverzeichnis I

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1

2 Zur Angebotssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt Halle (Saale). 2

3 Zu den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung 4

4 Zum Zentrenkonzept 6

5 Zum stadtbezirksspezifischen Nahversorgungskonzept 8

6 Zu den gesamtstädtischen Handlungsprioritäten der Nahversorgungsentwicklung 10

7 Zum Konzept für Sonderstandorte 12

8 Zu den Steuerungsleitsätzen der künftigen Einzelhandelsentwicklung 15

9 Fazit 17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale) nach Stadt + Handel 4

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Halle (Saale) liegt vom 11. Februar bis zum 1. März 2019 die Fortschreibung des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** öffentlich aus.

Die Fortschreibung wurde seitens der Stadt Halle (Saale) insbesondere aufgrund der beabsichtigten Verlagerung und Neubaus des Globus SB-Warenhauses vorgenommen, da das Vorhaben dem bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013 grundlegend widerspricht.

Aufgabe der hier vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme war es, die **Konsequenzen, die sich durch die geplante Beschlussfassung des neuen städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Überleitung in die Bauleitplanung ergeben**, zu analysieren und zu bewerten. Im Fokus der Einschätzung standen dabei insbesondere die strategischen Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Halle (Saale).

Im Kontext der Prüfung war insbesondere darzulegen, inwiefern sich einige Ausführungen im Einzelhandelskonzept als fachlich und sachlich nicht belastbar erweisen. Auch war – in Anlehnung an die bisherigen gutachterlichen Ergebnisse aus dem laufenden Bauleitplanverfahren – der Ausblick zu geben, welche Risiken sich durch das „Lex Globus" insgesamt und speziell auf die wohnortnahe Versorgung und die Zentren ergeben.

Für die Bearbeitung der Stellungnahme wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Intensive Durchsicht des Einzelhandelskonzepts in der Fassung von 2019,
- Kompakte Darstellung der für das Globus-Vorhaben relevanten Aspekte und Empfehlungen;
- Kritische Auseinandersetzung mit den relevanten Kapiteln und Diskussion ausgewählter Passagen,
- Zusammenfassung der Ergebnisse und der Entscheidungsfolgen sowie Darlegung des Überarbeitungsbedarfs.

2 Zur Angebotssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt Halle (Saale).

Stadt + Handel nennt u.a. auf Seite 41 des Konzepts folgende Angebots- und Nachfragedaten für den kurzfristigen Bedarf, der das Hauptsortiment des Globus-Vorhabens darstellt.

Nahrungs- und Genussmittel:

- Verkaufsfläche: rd. 109.700 qm
- Umsatz: rd. 561,2 Mio. €
- Kaufkraft: rd. 519,7 Mio. €
- Zentralität: rd. 108 %

Kurzfristiger Bedarf insgesamt:

- Verkaufsfläche: rd. 151.300 qm
- Umsatz: rd. 730,8 Mio. €
- Kaufkraft: rd. 663,4 Mio. €
- Zentralität: rd. 110 %

Diese Kennzahlen deuten darauf hin, dass der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in der Stadt Halle (Saale) in der Lage ist, große Teile der relevanten Nachfrage der eigenen Bevölkerung zu halten und darüber hinaus auch Nachfragezuflüsse aus dem Umland zu generieren.

Dies wird auch von Stadt + Handel auf Seite 100 des Konzepts konstatiert: *„Die Zentralität von rd. 108 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 129 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten gebunden werden kann und darüber hinaus Kaufkraft aus dem Umland zufließt."*

In der Einführung zum stadtbezirksspezifischen Nahversorgungskonzept hält Stadt + Handel auf Seite 126 zu den zusätzlichen quantitativen Entwicklungspotenzialen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels fest: *„Das zusätzliche Entwicklungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Halle (Saale) ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungswirkungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Halle (Saale) aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen."*

Damit ist aus den quantitativen Kennziffern des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Halle (Saale) kein signifikanter Handlungsbedarf zu erkennen. **Ein deutliches Überschreiten der Entwicklungsmöglichkeiten würde sogar mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen induzieren**. Stadt + Handel sieht zudem an einigen Stellen des Konzepts (u.a. im Kapitel zum stadtbezirksspezifischen Nahversorgungskonzept) die Notwendigkeit zur Schließung kleinräumiger Versorgungslücken in siedlungsintegrierter Lage und zu qualitativen Verbesserungen durch Modernisierungen und Erweiterungen. Diese Absichten werden konterkariert, wenn an einer einzigen Stelle im Stadtgebiet allein rd. 5.200 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel dazukommen. **Dies trägt nicht zur Stärkung der verbrauchernahen Versorgung bei – im Gegenteil, bestehende städtebaulich integrierte Standorte werden zugunsten eines nicht-integrierten Standorts geschwächt. Auch stehen Entwicklungspotenziale für städtebaulich gewünschte Standorte nicht mehr zur Verfügung**.

In der Stadt Halle (Saale) ist bereits heute ein quantitativ umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Daraus ergibt sich gesamtstädtisch kein signifikanter Handlungsbedarf. Bedarf besteht vielmehr auf kleinräumiger Ebene zur Schließung räumlicher Versorgungslücken und für Modernisierungen in siedlungsintegrierter Lage.

3 Zu den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Ab Seite 50 nennt Stadt + Handel die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Halle (Saale):

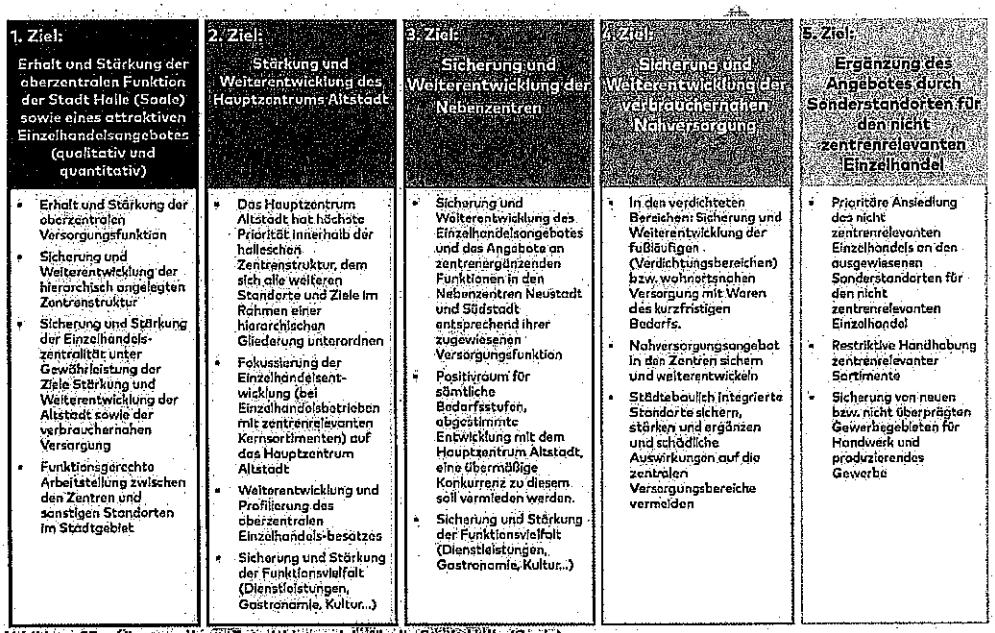


Abbildung 25: Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Abbildung 1: Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale) nach Stadt + Handel

Hierbei wird auch von Stadt + Handel festgehalten, dass zum einen die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Wahrung des Ziels der **Stadt der kurzen Wege zur erfolgen hat und eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren unterstützt werden soll**. Zum anderen soll eine einseitige **Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion zulasten des Hauptzentrums, der weiteren zentralen Versorgungsbereiche oder zulasten der verbrauchernahen Nahversorgung ausdrücklich nicht vorgenommen werden**.

Damit stellen die übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadt ganz klar die **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung an siedlungsintegrierten Standorten in den Fokus der künftigen Entwicklung**. Zudem ist zu konstatieren, dass an dieser Stelle festgehalten wird, dass die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion allein ausdrücklich nicht zu Lasten der Zentren und verbrauchernahen Versorgung erfolgen darf. Später im Kapitel zur Einordnung des neuen Sonderstandorts Dieselstraße (Seite 141) wird nur das Ziel der Stärkung der oberzentralen Funktion ins Feld geführt. Der „Zusatz" wird weggelassen. Eine konsequente Anwendung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen sieht

für Sonderstandorte nur die Ergänzung durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vor. Explizit wird eine restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente empfohlen. Die Realisierung des Globus-Standorts steht diesen Zielvorstellungen ausdrücklich entgegen.

Die übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale) stellen ganz klar die Stärkung der Zentren und der Verbrauchernahen Versorgung in den Mittelpunkt der künftigen Entwicklung (Stadt der kurzen Wege). Das Globus-Vorhaben steht im Widerspruch zu diesen Zielvorstellungen.

4 Zum Zentrenkonzept

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für Halle (Saale) mit dem Hauptzentrum, 2 Nebenzentren und 11 Nahversorgungszentren insgesamt 14 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. **Die 2013/2015 festgelegte Zentrenstruktur wird somit fortgeschrieben und um drei Nahversorgungszentren ergänzt. Das heißt aber aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner auch, dass für Halle ein umfassendes Standortnetz ausgewiesen ist, das über das gesamte Stadtgebiet verteilt zukunftsfähige und maßstäbliche Entwicklungen ermöglicht.**

Nichtsdestotrotz befindet sich im nahversorgungsrelevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel, das zugleich auch als zentrenrelevant einzustufen ist, nach Angaben von Stadt + Handel weniger als ein Drittel der Verkaufsfläche innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Mit der erwogenen Ansiedlung von Globus an einem nicht integrierten Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird sich dieses Ungleichgewicht noch weiter verstärken. Schließlich sehen die Planungen (ohne Mall) bei Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von rd. 5.800 qm vor.

Das zum Globus-Vorhabenstandort **nächst gelegene höherrangige Nebenzentrum Südstadt (knapp 3 km entfernt)** umfasst nach Angaben von Stadt + Handel eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 20.000 qm, davon entfallen etwa 32 % auf Nahrungs- und Genussmittel (rd. 6.400 qm). Das heißt, mit Realisierung des Globus-Vorhabens entsteht rd. 80 % der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche (rd. 5.200 qm) – in Form eines leistungsfähigen und modernen Betriebs in verkehrsgünstiger Lage. Gleichzeitig heißt es jedoch im Zentrenpass zu den Entwicklungszielen für das Zentrum Südstadt auf Seite 73:

„[...] Restriktiver Umgang mit weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im westlichen Bereich des Nebenzentrums, um Funktionsverluste des Einkaufszentrums zu vermeiden. Sensibler Umgang mit weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im westlichen Bereich des Nebenzentrums, um Funktionsverluste des Einkaufszentrums zu vermeiden. Sensibler Umgang mit strukturprägenden Ansiedlungs-/Erweiterungsvorhaben (insbes. zentrenrelevanter Einzelhandel im Nahbereich zur Sicherung des Einzelhandelsangebots im Nebenzentrum. [...]"

Auch wenn sich der Planstandort zwar nicht im direkten Nahbereich des Nebenzentrums Südstadt befindet, so ist aufgrund der Größe und Ausstrahlungswirkung von Globus doch von **deutlichen Wirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums auszugehen, zumal auch Stadt + Handel an späterer Stelle schreibt, dass nach Realisierung von Globus kein signifikanter tragfähiger Entwicklungs-**

rahmen im nahversorgungsrelevanter Bedarfsbereich für den Stadtbezirk Süd verbleibt.

Das dem Globus-Vorhabenstandort am nächsten gelegene Nahversorgungszentrum Vogelweide (rd. 1,3 km Entfernung) wies nach Angaben von Stadt + Handel im Jahr 2017 rd. 1.600 qm Verkaufsfläche auf (davon rd. 80 % im Segment Nahrungs- und Genussmittel). Edeka wird im Sommer 2019 nach Abriss und Neubau auf leicht erweiterter Verkaufsfläche neu eröffnen.

Auch hier heißt es in den Entwicklungszielen für den Zentrumsbereich auf Seite 83: *„[...] Das Einzelhandelsangebot am Standortbereich erfüllt aktuell nur bedingt die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, Entwicklungszielstellung sollte somit die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion des Standorts sein. Vorrangig hierbei: Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe (Lebensmitteldiscounter/Drogeriefachmarkt) bspw. östlich des Edeka Vollsortimenters. [...]"*

Diese Entwicklungsziele bleiben unerreichbar mit Realisierung des Globus-Vorhabens.

Halle (Saale) weist ein umfassend differenziertes Zentrennetz auf, das über das gesamte Stadtgebiet verteilt zukunftsfähige Entwicklungen ermöglicht. Die im Konzept dargestellten Entwicklungsziele für einzelne Zentren sind jedoch bei Realisierung des Globus-Vorhabens nicht mehr erreichbar. Das Vorhaben hat mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklungsperspektiven der Zentren und lässt aufgrund der Dimensionierung auf die fehlende Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot schließen.

5 Zum stadtbezirksspezifischen Nahversorgungskonzept

Darüber hinaus erarbeitet Stadt + Handel ein stadtbezirksspezifisches Nahversorgungskonzept, das zunächst auf Bezirksebene die quantitative, qualitative und räumliche Ausgangslage der Nahversorgung beschreibt und schlussendlich auch Entwicklungsempfehlungen abgibt.

Für den vorhabenrelevanten Stadtbezirk Süd heißt es ab Seite 118:

„Der Stadtbezirk Süd weist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,43 qm Verkaufsfläche je Einwohner eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. [...] Auf Grund der leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung ist im Stadtbezirk noch ein Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelmärkte vorhanden. Eine mögliche Verlagerung des Globus SB-Warenhauses ist hierbei jedoch auf Grund des noch nicht abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens noch nicht berücksichtigt. Wird das Planvorhaben realisiert, ist von keinem weiteren absatzwirtschaftlichen Verkaufsflächenpotenzial auszugehen. [...]

Die räumliche Analyse zeigt eine positive Verteilung der Lebensmittelanbieter im Stadtbezirk Süd. Die filialisierten Lebensmitteldisccounter und – supermärkte befinden sich vollumfänglich in zentralen Versorgungsbereichen oder in Lagen, die einen deutlichen Bezug zur Wohnbebauung aufweisen."

Oder mit anderen Worten, ohne das Globus-Vorhaben gibt es aus Sicht von Stadt + Handel noch leichte Entwicklungspotenziale für den Stadtbezirk insgesamt, bei Umsetzung der Planungen von Globus, stehen diese nicht mehr zur Verfügung. Damit würden die Entwicklungspotenziale zur Stärkung der Zentren und der Nahversorgung an einem städtebaulich nicht integrierten Standort „verschwendet".

Zur Verdeutlichung dieser Einschätzung sei auf folgende Zahlen verwiesen: Der Stadtbezirk Süd weist rd. 67.200 Einwohner auf. Eine Erhöhung der Verkaufsflächendichte bei Nahrungs- und Genussmittel von 0,43 auf 0,46 qm (Halle-Durchschnitt) bedeutet (bei vereinfachter Annahme einer stabilen Einwohnerentwicklung; allerdings Rückgang prognostiziert) eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm (zzgl. Randsortimente), Globus hätte (inkl. Mall) etwa 5.200 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel – und das in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Die auf Seite 121 des Konzeptentwurfs dargestellten Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Stadtbezirk Süd werden bei einer Realisierung des Globus-Vorhabens deutlich in Frage gestellt:

- *„Sicherung der weitgehend optimalen flächendeckenden fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte, bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen*
- *Moderate qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebots*
- *Stärkung des Nahversorgungsangebots im Bereich Drogeriewaren (möglichst Konzentration des Betriebstypus auf zentrale Versorgungsbereiche)*
- *Ausweisung des Bereichs an der Regensburgstraße als Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B."*

Im Stadtbezirk Süd gibt es nur ohne Realisierung von Globus noch leichte Entwicklungspotenziale, die für bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen und Aufwertungen auch dringend erforderlich sind. Nach Umsetzung des Globus-Vorhabens stehen diese nicht mehr zur Verfügung.

6 Zu den gesamtstädtischen Handlungsprioritäten der Nahversorgungsentwicklung

In der Einleitung der Empfehlungen zur Nahversorgungsentwicklung schreibt Stadt + Handel zunächst auf Seite 126:

„Das zusätzliche Entwicklungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Halle (Saale) ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungswirkungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Halle (Saale) aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen":

- Priorität 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Priorität 2: Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung: Sicherung und Entwicklung von Standorten in integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung. Hierzu wird ein abgestuftes System unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche empfohlen; Standorte in nicht integrierter Lage: LEP-konformer Umgang mit Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment

Damit betont Stadt + Handel auch an dieser Stelle, dass zum einen **das Entwicklungspotenzial im Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Halle (Saale) begrenzt ist und dass es zum anderen wesentlich darauf ankommt, die verbleibenden Potenziale an die richtigen Standorte zu lenken.**

Ab Seite 127 wird dann ein Prüfschema für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt. Die einzelnen Prüfroutinen werden von Dr. Lademann & Partner im Folgenden für das Globus-Vorhaben durchlaufen, um aufzuzeigen, dass es mit dem Prüfschema nicht kompatibel ist und es sich damit auch nicht in die Entwicklungsempfehlungen für die Nahversorgung in Halle (Saale) einordnet.

- Prüfroutine 1: Weist der Standort einen funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf?

Stadt + Handel schreibt auf Seite 140 des Konzepts selbst, dass der Standort nicht in Wohnbebauung eingebettet ist: nördlich befindet sich ein Heizkraftwerk, östlich die Bahntrasse, südlich eine Kleingartenanlage. Westlich dominieren gewerbliche Nutzungen; nur nordwestlich und südöstlich finden sich Wohnbauflächen.

→ NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ROT)

- Prüfroutine 2: Weist das Vorhaben eine funktionsgerechte Dimensionierung auf?

Im 1.000 m-Umfeld (Isochrone) um den Planstandort leben etwa 4.500 Einwohner, das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt nach MB Research bei rd. 84,2. Daraus errechnet sich ein Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 10,9 Mio. €.

Eine 35 %-Abschöpfung ergibt ein Umsatzpotenzial von 3,8 Mio. €, eine großzügig angenommene 50 %-Abschöpfung ein Umsatzpotenzial von rd. 5,4 Mio. €. Bei einer Flächenproduktivität von rd. 5.000 € je qm Verkaufsfläche[1] ergibt sich daraus ein Flächenpotenzial im Lebensmittelsegment von rd. 800 bis 1.100 qm (zzgl. aperiodischer Randsortimente). Die Planungen von Globus (inkl. Mall) liegen bei rd. 5.200 qm im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

→ NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ROT)

- Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche

In der 1.000 m-Isochrone um den Vorhabenstandort leben etwa 4.500 Einwohner, in der 1.000 m-Isochrone um das Nahversorgungszentrum Vogelweide leben etwa 11.600 Einwohner. Der Überschneidungsbereich der beiden Isochronen umfasst etwa 1.300 Einwohner, das entspricht einem Anteil von gut 11 % bezogen auf die Einwohner in der Isochrone des Zentrums.

→ TEILWEISE ERFÜLLT (Ampel auf GELB)

- Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

Das Globus SB-Warenhaus soll für sich genommen eine Verkaufsfläche von rd. 9.260 qm aufweisen. Dazu kommen noch rd. 600 qm Einzelhandelsverkaufsflächen in der Mall. Damit wird der Standort eine umfassende Agglomerationswirkung entfalten und Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus anziehen. Dies steht dem Ziel der möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegen.

→ NICHT ERFÜLLT (Ampel auf ROT)

Insgesamt ist das Globus-Vorhaben ganz klar nicht mit dem Prüfschema für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vereinbar: drei Ampel stehen auf rot, eine auf gelb. Stadt + Handel schreibt, dass bereits eine rote Ampel als Ausschlusskriterium gilt.

[1] Annahme für eine durchschnittliche Nahversorgungsnutzung mit einem Wohngebietsbezug. Für Globus ist von einer deutlich höheren Flächenleistung auszugehen.

7 Zum Konzept für Sonderstandorte

Ab Seite 134 ff. werden die Entwicklungsperspektiven für die Sonderstandorte dargestellt. Diese werden wie folgt eingeordnet:

„Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Halle (Saale) weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem teilweise deutlichen Standortgewicht. Dazu zählen zum einen Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie zum anderen Sonderstandorte, denen durch die Stadt Halle (Saale) darüber hinaus eine besondere Funktion zugewiesen werden soll (vgl. Steckbrief Sonderstandort Dieselstraße und Sonderstandort Schlachthof). [...]

Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzepts grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen, sofern ihnen durch die Stadt Halle (Saale) keine weiteren Funktionen zugewiesen werden."

Diese **uneinheitlichen Einstufungen der bestehenden und der künftigen Sonderstandorte stehen im Widerspruch zueinander** und weisen insbesondere zwei Fehleinschätzungen auf. Zum einen weisen bestehende Sonderstandorte z.T. auch umfassende nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote auf, die zur oberzentralen Funktionswahrnehmung beitragen (z.B. Magdeburger Chaussee/Trothaer Chaussee, Leipziger Chaussee). Mit der Festlegung, dass an den bestehenden Sonderstandorten künftig nur nicht-zentrenrelevante Entwicklungen möglich sein sollen, verkennt der Konzeptentwurf die Bedeutung dieser Betriebe und nimmt ihnen zugleich jegliche Entwicklungs- und Modernisierungsperspektiven. Zugleich werden zum anderen zwei neue Sonderstandorte (Dieselstraße – Globus und Alter Schlachthof) „aus dem Hut gezaubert". Insbesondere am Standort Dieselstraße soll dabei für Globus eine Ausnahme zugelassen werden, die in einem sehr umfassenden Maße nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel ermöglichen soll – und dies ohne plausible und sachgerechte Ableitung dieser Einstufung aus den Zielstellungen, Kriterien und Entwicklungsempfehlungen aus dem übrigen Konzeptentwurf.

Die Entwicklungsperspektive des Sonderstandorts Dieselstraße wird auf Seiten 141 und 142 nicht durch das Gutachterbüro dargestellt, sondern als wörtlich übernommenes Zitat aus einem Fachbeitrag der Stadt Halle (Saale). Dies legt den Schluss nahe, dass Stadt + Handel die Einordnung nicht mitträgt und als Kompromiss, den Ball an die Stadt Halle (Saale) zurückspielt und damit auch die „Verantwortung abgibt". Was nicht passt, wird eben passend gemacht.

„Anlass für die Festlegung des Sonderstandorts Dieselstraße ist, dass es von Seiten des Betreibers des Globus SB-Warenhauses im Halleschen Einkaufspark (HEP) am

Sonderstandort Leipziger Chaussee Bestrebungen gibt, sich an einen anderen Standortbereich zu verlagern. Der Grund hierfür wird im Wesentlichen in einer aus Sicht des Betreibers betriebswirtschaftlich ungünstigen Zweigeschossigkeit der Verkaufsfläche am Bestandsstandort, die eine Anpassung des Betriebes an ein neues Marktkonzept nur bedingt ermöglicht, festgemacht. Dieses neue Marktkonzept sieht u.a. die Einrichtung von Produktionsstätten des Lebensmittelhandwerks sowie gastronomische Angebote innerhalb der Marktfläche vor. Die Stadt Halle (Saale) ist bestrebt, den Verbleib dieses großformatigen SB-Warenhauses als typisch oberzentralen Betriebstypus im Stadtgebiet langfristig gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Zielen

- *Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots (qualitativ und quantitativ) in der Stadt Halle (Saale) sowie*
- *Sicherung einer räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Halleschen Stadtgebiet zu ermöglichen."*

„Der Standort Dieselstraße verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und kann von den angrenzenden Wohngebieten fußläufig und/oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Im fußläufigen Bereich bis 800 m vom Standort entfernt leben etwa 3.400 Einwohner und bis 1.000 m sind es ca. 5.600 Einwohner[2]. [...] Bei dem Globus SB-Warenhaus handelt es sich allerdings nicht um einen Betrieb, der allein die fußläufige Nahversorgung in dem Gebiet sichern soll. Der erweiterte Einzugsbereich des SB-Warenhauses umfasst das gesamt Stadtgebiet und geht sogar innerhalb des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Halle etwas darüber hinaus. Begünstigt wird dies durch die gute verkehrliche Anbindung, die seit der Fertigstellung der Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete in Halle Ost (HES) nochmals eine Verbesserung erfahren hat. Mit der Anbindung der HES an die B 100 ist der Standort an der Dieselstraße nicht nur für die Einwohner aus dem Stadtbezirk Halle-Ost besser und schneller erreichbar, sondern auch für die Einwohner aus den bisher bezüglich Ausstattung in der Warengruppe Nahrungsmittel laut Analyseergebnis Einzelhandels- und Zentrenkonzept unterdurchschnittlich ausgestatteten nördlichen und nordöstlichen Stadtbereichen. Auch Einwohner angrenzender Gemeinden und Städte im Verflechtungsbereich der Stadt Halle (Saale) können von der besseren Anbindung profitieren."

Damit wird ohne plausible und sachgerechte Begründung und Herleitung eine „Lex Globus" geschaffen, nur um den Betreiber Globus im Stadtgebiet zu halten. Dabei wird jedoch verschwiegen, dass der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus-

[2] Unklar ist, woher die Zahlen stammen. Z.B. werden in einer Fassung des Verträglichkeitsgutachtens der BBE zu dem Vorhaben für das 800 m-Umfeld nur rd. 2.180 Einwohner genannt.

drücklich festhält, dass die Stärkung der oberzentralen Funktion nicht einseitig zulasten zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgen darf. Dabei ist zu erwarten, dass die Umsetzung des Globus-Vorhabens in der geplanten Dimensionierung genau diese Auswirkungen haben wird. Und das nicht nur bezogen auf den Bestand, sondern auch bezogen auf die Entwicklungsperspektiven der Zentren und der verbrauchernahen Nahversorgung. Dass das Vorhaben nicht nur auf die Sicherung der Nahversorgung ausgerichtet ist, zeigen auch die Ausführungen der Stadt Halle, die von einem Einzugsgebiet sprechen, das nicht nur das vollständige Stadtgebiet umfasst, sondern auch angrenzende Städte und Gemeinden. Zugleich wird anderen Sonderstandorten eine Weiterentwicklungsmöglichkeit verwehrt mit dem Hinweis auf den Schutz der Zentren und der Nahversorgung. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.800 qm (inkl. Mall) steht das Vorhaben einer Sicherung einer räumlich und funktional abgestuften Nahversorgung in Halle (Saale) entgegen.

Am Sonderstandort Dieselstraße soll für das SB-Warenhaus Globus eine Ausnahme ermöglich werden, die in einem sehr umfassenden Maße nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel zulassen soll – ohne plausible und sachgerechte Ableitung aus den Zielstellungen, Kriterien und Entwicklungsempfehlungen aus dem übrigen Konzeptentwurf. Den bestehenden Sonderstandorten im Stadtgebiet, die z.T. bereits über großflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandel verfügen, sollen zugleich diese Perspektiven vollständig verwehrt bleiben.

8 Zu den Steuerungsleitsätzen der künftigen Einzelhandelsentwicklung

Ab Seite 152 des Konzeptentwurfs werden zur Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele Steuerungsleitsätze aufgestellt. Diese sollen die Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung ermöglichen.

Die Steuerungsleitsätze stellen nach Angaben von Stadt + Handel ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Das Globus-Vorhaben wird nachfolgend von Dr. Lademann & Partner auch in dieses Regelwerk eingeordnet:

Leitsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, in städtebaulich nicht integrierter Lage. Auch wenn es sich bei dem Hauptsortiment des Vorhabens um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt, so sollte beachtet werden, dass im Falle einer Realisierung rd. 2.500 qm VKF (vorsichtige Annahme: rd. 25 % der Verkaufsflächen entfallen auf zentrenrelevante Sortimente) zentrenrelevanter Neben- und Randsortimente an einem nicht integrierten Standortbereich entstehen (Öffnung eines neuen Sonderstandorts). **Dies widerspricht den Zielen einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** (insbesondere in Zeiten stetig steigender Onlineumsätze [Überlagerung von Effekten]). Die (noch) vorhandenen Potenziale sollten vielmehr in den zentralen Versorgungsbereichen, allen voran in der Innenstadt als Hauptzentrum von Halle (Saale) gebündelt werden. Eine Kopplung des Einkaufs bei Globus und anderen Angeboten in der Innenstadt kann nicht erwartet werden, da Globus bereits ein breites Angebot bedient und es sich zu größeren Teilen um transortsensible Sortimente handelt (Kühlkette).

Leitsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

[...] Zur Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Lagen eine Ansiedlung oder Verkaufsflächenerweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment möglich sein. [...] Eine konzeptkonforme Verkaufsflächendimensionierung leitet sich aus dem Nahversorgungsprüfschema ab. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Nahversorgung sind im Rahmen einer

einzelfallbezogenen Verträglichkeitsprüfung auszuschließen. An städtebaulich nicht-integrierten Lagen: LEP-konformer Umgang mit Ansiedlungen oder Verkaufsflächen-erweiterungen von Betrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment, d.h. z.B. Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nicht zulasten von zentralen Versorgungsbereichen und der verbrauchernahen Versorgung erfolgen.

Wie bereits in Kapitel 6 dargestellt, ist die geplante Vorhabendimensionierung des Globus-Vorhabens ganz klar nicht mit dem Prüfschema für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vereinbar.

Der Vorhabenstandort befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Damit sind Möglichkeiten, die das LEP Sachsen-Anhalt für Erweiterungen und Nutzungsänderungen bestehender Sondergebiete vorsieht, nicht anzuwenden.

Leitsatz 3 und 4 sind für die für die Beurteilung des Globus-Vorhabens nicht relevant.

Das Globus-Vorhaben steht schließlich auch im Widerspruch mit den Steuerungsleitsätzen 1 und 2 zur Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele. Eine transparente und nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidung und bauleitplanerische Abwägung sind damit nicht möglich.

9 Fazit

In der Stadt Halle (Saale) liegt derzeit die **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** öffentlich aus. Die Fortschreibung wurde seitens der Stadt Halle (Saale) insbesondere aufgrund der beabsichtigten Verlagerung und Neubaus des Globus SB-Warenhauses vorgenommen, da das Vorhaben dem bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013 grundlegend widerspricht.

Am neu geschaffenen **Sonderstandort Dieselstraße** soll für Globus im Zuge der Konzeptfortschreibung eine **Ausnahme** zugelassen werden, die in einem sehr umfassenden Maße nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel zulassen soll – **ohne plausible und sachgerechte Ableitung aus den Zielstellungen, Kriterien und Entwicklungsempfehlungen aus dem übrigen Konzeptentwurf.** Den bestehenden Sonderstandorten im Stadtgebiet, die z.T. bei diesen Sortimenten schon eine Vorprägung aufweisen, sollen zugleich diese Perspektiven vollständig verwehrt bleiben.

In der Stadt Halle (Saale) ist bereits heute ein quantitativ umfassendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Daraus ergibt sich gesamtstädtisch und speziell **in der Südstadt kein signifikanter Handlungsbedarf.** Bedarf besteht vielmehr auf kleinräumiger Ebene zur Schließung räumlicher Versorgungslücken und für Modernisierungen in siedlungsintegrierter Lage.

Die übergeordneten Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale) stellen ganz klar die Stärkung der Zentren und der verbrauchernahen Versorgung in den Mittelpunkt der künftigen Entwicklung (**Stadt der kurzen Wege**). Das Globus-Vorhaben steht im Widerspruch zu diesen Zielvorstellungen.

Halle (Saale) weist ein umfassend differenziertes Zentrennetz auf, das über das gesamte Stadtgebiet verteilt zukunftsfähige und maßstäbliche Entwicklungen ermöglicht. Die im Konzept dargestellten Entwicklungsziele für einzelne Zentren sind jedoch bei Realisierung des Globus-Vorhabens nicht mehr erreichbar. Das Vorhaben hat **mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklungsperspektiven der Zentren** und lässt aufgrund der Dimensionierung auf die fehlende Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Beeinträchtigungsverbot schließen.

Im Stadtbezirk Süd gibt es nur ohne Realisierung von Globus noch leichte Entwicklungspotenziale, die für bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen und Aufwertungen auch dringend erforderlich sind. Nach Umsetzung des Globus-Vorhabens stehen diese nicht mehr zur Verfügung.

Insgesamt ist das Globus-Vorhaben ganz klar auch **nicht mit dem Prüfschema für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vereinbar**: drei Ampel stehen auf rot, eine auf gelb. Stadt + Handel schreibt, dass eine rote Ampel bereits als Ausschlusskriterium gilt.

Das Globus-Vorhaben steht schließlich **auch im Widerspruch mit den Steuerungsleitsätzen 1 und 2** zur Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele. Eine transparente und nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidung und bauleitplanerische Abwägung sind damit nicht möglich.

Die im Februar 2019 vorgelegte Fortschreibung des Einzelhandels-und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) ist aufgrund nicht sachgerechter, da z.T. deutlich **widersprüchlicher Bewertungen und Empfehlungen** nicht geeignet, als belastbares und rechtssicheres städtebauliches Entwicklungskonzept zu fungieren. **Insbesondere hinsichtlich der angestrebten Einstufung des Standorts an der Dieselstraße als Sonderstandort für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel besteht Änderungsbedarf. Diese herausgehobene Funktionszuweisung ist aus dem übrigen Zielstellungen und Empfehlungen des Konzepts nicht ableitbar und scheint zudem auch nicht „Wille des Gutachters" zu sein.**

Hamburg, 25. Februar 2019

gez. Sandra Emmerling

Dr. Lademann & Partner GmbH

gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Anlage 2
EVERSHEDS
SUTHERLAND

Zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Stellungnahme zur Plausibilität der Ausführungen von Dr. Acocella und der BBE aus Nov./Dez. 2018

Endbericht

Im Auftrag der

25.02.2019

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Stellungnahme zur Plausibilität der Ausführungen von Dr. Acocella und der BBE aus Nov./Dez. 2018

Projektnummer: 19DLP2561.2
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Im Auftrag der

c/o

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

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

Inhalt

Abbildungsverzeichnis II

1 Einführung 1

2 Einschätzungen zur Anlage zur Globus-Auswirkungsanalyse der BBE vom 26.11.2018 2

2.1 Vorbemerkungen / Aufgabenstellung 2
2.2 Zur zusammenfassenden Darstellung des Ansiedlungsvorhabens 3
2.3 Zum Verhältnis der Flächenleistungen von Vorhaben und Bestand 5
2.4 Zur Verringerung der Umsatzumlenkungen gegenüber dem Globus-Altstandort HEP 7
2.5 Zur Ausweisung von Umsatzumlenkungen im Segment Non-Food I sowie separate Darstellung der Umsatzumlenkungen differenziert nach Food und Non-Food I 9
2.6 Zu den Auswirkungen des Globus-Verlagerungsvorhabens auf das Nebenzentrum Südstadt und auf die verbrauchernahe Versorgung im Umfeld des Projektstandortes Dieselstraße 11
2.7 Zusammenfassendes Fazit von Dr. Lademann & Partner 14

3 Einschätzungen zur Stellungnahme von Dr. Acocella vom 04.12.2018 15

3.1 Zur konkreten Aufgabenstellung der Untersuchung von Dr. Acocella 15
3.2 Zur Darstellung des Einzelhandelsangebotes 16
3.3 Zur Darstellung des Planvorhabens nach Sortimenten 16
3.4 Zur Berechnung der Auswirkungen des Planvorhabens, insb. hinsichtlich der Modellierung der Auswirkungen des Altstandorts im Vergleich zu den restlichen Bestandsstandorten 17
3.5 Zusammenfassendes Fazit von Dr. Lademann & Partner 19

4 Fazit 20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umsatz nach Standortlagen und ausgewählten Sortimenten nach BBE .. 5

Abbildung 2: Plausibilisierung der Umsatzumlenkungen bei Food/Non-Food I..... 8

Abbildung 3 : Plausibilisierung der Umsatzumlenkungen nach Sortimentsgruppen (moderate-case)..... 9

Abbildung 4: Plausibilisierung der Umsatzumlenkungen nach Sortimentsgruppen (worst-case) 10

1 Einführung

Dr. Lademann & Partner (i.F. DLP) haben im Kontext der möglichen **Ansiedlung eines Globus-SB-Warenhauses an der Dieselstraße in Halle (Saale)** gewichtige Bedenken zur Belastbarkeit der dem Vorhaben zugrundenliegenden Auswirkungsanalyse der BBE geäußert. In diesem Zusammenhang wurden zu verschiedenen Zeitpunkten der Öffentlichkeitsbeteiligung gutachterliche Einschätzungen[1] zur Plausibilität und zu den möglichen Auswirkungen einer Neuaufstellung von Globus zulasten der periodischen und der aperiodischen Angebote eingebracht.

In das aktuelle Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 30 und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 der Stadt Halle (Saale) wurden im Zusammenhang mit dem Globus SB-Warenhaus in der Dieselstraße **weitere Abwägungsdokumente** eingestellt:

- Anlage zur Globus-Auswirkungsanalyse der BBE vom 26.11.2018
- Stellungnahme von Dr. Acocella vom 04.12.2018

In der vorliegenden Stellungnahme war sich mit der gezielten Prüfung der neuen Unterlagen auseinanderzusetzen. **Dabei war auch zu würdigen, ob die bereits durch Dr. Lademann & Partner eingebrachten Bedenken hinreichend berücksichtigt und ausgeräumt wurden.**

Für die Bearbeitung der Stellungnahme wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Intensive Durchsicht der o.a. Dokumente (Dr. Acocella [12/2018], BBE [11/2018]);
- Auseinandersetzung mit den ausgewählten Passagen, einschl. Gegenrechnung ausgewählter Tabellen; Aussage zur Validität und Belastbarkeit bzw. Widersprüchlichkeit;
- Zusammenfassung der Ergebnisse und Verweis auf noch nicht geklärte Aspekte (Verweise zu bisherigen DLP-Gutachten). Fazit, ob die bisherigen Plausibilitätsprüfungen von Dr. Lademann & Partner noch Bestand haben.

[1] Vgl. Gutachterliche Einschätzung zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale) –Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalysa i.V.m. der Stellungnahme von Dr. Acocella (November 2017), April 2018

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

2 Einschätzungen zur Anlage zur Globus-Auswirkungsanalyse der BBE vom 26.11.2018

2.1 Vorbemerkungen / Aufgabenstellung

Die BBE hat am 26. November 2018 eine Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vorgelegt. Diese ergänzenden Ausführungen waren im Lichte des Eingangs von Hinweisen u.a. von Dr. Lademann & Partner und Dr. Acocella zu Unstimmigkeiten und zu methodischen Schwächen erforderlich.

Vorausschickend ist darauf hinzuweisen, dass die ergänzenden Ausführungen allein auf die Einarbeitung der von Dr. Acocella angesprochenen Punkte und Präzisierungen abstellen, welche sich wiederum nur mit ausgewählten Aspekten auseinandersetzten (vgl. Kapitel 3.1). So heißt es nach BBE, seien die Hinweise von Dr. Lademann & Partner (Juni 2017) nicht weiter zu berücksichtigen, was auch das Büro Dr. Acocella teilen würde. Faktisch nimmt jedoch das Büro Dr. Acocella gar nicht Bezug auf diese angeführte Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner.

Aus den Unterlagen geht zudem nicht hervor, ob weitere Bedenkenträger gewichtige Argumente hervorgebracht haben.

V.a. folgende Themen werden in der Anlage zur BBE-Auswirkungsanalyse beleuchtet:

- Zusammenfassende Darstellung des Ansiedlungsvorhabens
- Verringerung der Umsatzumlenkungen gegenüber dem Globus-Altstandort HEP
- Ausweisung von Umsatzumlenkungen im Segment Non-Food I sowie separate Darstellung der Umsatzumlenkungen differenziert nach Food und Non-Food I
- Erläuterung der Berechnungen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem Globus-Altstandort HEP

2.2 Zur zusammenfassenden Darstellung des Ansiedlungsvorhabens

Das Büro BBE stellt eine Übersicht des Vorhabens von Globus nach den einzelnen Sortimenten und hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzungen im B-Plan zusammen.

Dr. Lademann & Partner geben zu bedenken, dass das Vorhaben allein im SB-Warenhaus über einen VKF-Anteil von 37 % in Bezug auf die Non-Food-II-Sortimente (resp. dem aperiodischen und in der Regel zentrenrelevanten Bedarf) verfügt. Damit weist das Vorhaben über einen großen Verkaufsflächenanteil an zentrenrelevanten Sortimenten auf – und dies in nachweislich nicht-integrierter Standortlage.[2] Ferner ist kritisch anzumerken, dass keine Zuordnung nach den einzelnen Teilsortimenten gem. Hallenser Sortimentsliste erfolgt ist. Der exakte Umfang der zentrenrelevanten Sortimente wurde insofern nicht dargestellt, wird jedoch sehr eindeutig oberhalb des für Nahversorger üblichen Randsortimentsanteils von 10 % liegen. Es wird auf die gesonderte Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner im Kontext der parallel erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept[3] hingewiesen.

Die BBE stellt dar, dass das Vorhaben einschließlich Mall über eine gemäß B-Plan angestrebte VKF von 9.860 qm (gedeckelt) verfügt. Die in die Prüfung eingehende Umsatzleistung beträgt einschließlich des Flexibilisierungzuschlages 55,39 Mio. €.[4] Die Flächenleistung des Vorhabens wird damit faktisch unterhalb von 5.620 € je qm VKF liegen. Für die nachfolgenden Berechnungen sind demnach – gemäß der Tabelle 1 der Anlage – folgende Umsatzleistungen prüfungsrelevant:

- Lebensmittel: 37,83 Mio. € (bzw. 36,32 Mio. € ohne Streuumsätze)
- Drogeriewaren: 4,75 Mio. € (bzw. 4,56 Mio. € ohne Streuumsätze)
- Tiernahrung: 0,95 Mio. € (bzw. 0,91 Mio. € ohne Streuumsätze)
- Non-Food-II: 11,86 Mio. € (bzw. 11,39 Mio. € ohne Streuumsätze)

Der prüfungsrelevante Vorhabenumsatz von Food/Non-Food I liegt demnach bei 41,79 Mio. € (exkl. Streuumsatz von 4 % =43, 53 Mio. €).

Es muss konstatiert werden, dass die BBE nicht in allen Sortimenten mit diesem Umsatzanteil weiter rechnet:

- In der Tabelle 2 wurden bei den Sortimenten Food/Non-Food I nur 40,11 Mio. € statt 41,79 Mio. € eingestellt. Das Delta von 1,68 Mio. € (Abweichung von -4 %-

[2] Zu dieser Einschätzung kommen nicht nur Dr. Lademann & Partner. Auch das Büro Dr. Acocella weist auf den Verstoß zum Integrationsgebot hin. Es soll jedoch anscheinend in der neuerlichen Stellungnahme (vgl. folgendes Kapitel) nicht erneut hierzu Stellung bezogen werden, da bereits hinreichend geprüft.

[3] Vgl. Dr. Lademann & Partner: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) - Plausibilitätsprüfung des Entwurfs aus 02/2019, Februar 2019

[4] Abzgl. der Streuumsätze von 4 % sind demnach insgesamt 53,17 Mio. € raumwirksam und prüfungsrelevant.

Pkt.) zeigt, dass die Prüfung der BBE nicht vollständig ist und bestimmte Komponenten weiterhin ausgeblendet wurden und z.T. der Zuordnung gemäß Tabelle 1 widersprechen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Apotheke zwar in der Darstellung in Tab. 1 aufgeführt wurde, sodann jedoch unzutreffender Weise nicht den Drogeriewaren zugeschlagen wurde. Bei pharmazeutischen Sortimenten handelt es sich um Einzelhandelssortimente (vgl. Sortimentsliste der Stadt Halle [Saale]). Die erwartete Flächenleistung von lediglich 7.000 € je qm VKF lässt auch darauf schließen, dass BBE genau diesen Einzelhandelscharakter unterstellt hat (Apotheken haben inkl. rezeptpflichtiger Sortimente Flächenleistungen die das Vielfache betragen). **Insofern wird nach Tabelle 2 die Umsatzumlenkung im Einzugsgebiet insgesamt nicht 7,1 %, sondern 7,3 % betragen.**

- In der Tabelle 4 wurde ebenfalls in Bezug auf das Einzugsgebiet insgesamt mit einem zu niedrigen Vorhabenumsatz gerechnet:

  Dies betrifft einerseits das Drogeriewarensegment (2,89 Mio. € statt 4,56 Mio. €; dies entspricht nur 63 %), so heißt es, dass die gesamten Umsatzumlenkungen in die Rechnung eingestellt würden. **Die Quote würde im Einzugsgebiet somit nicht bei 7,8 %, sondern bei Drogeriewaren bei 12 % liegen.**

  Dort zeigt sich ferner bei den Non-Food II-Sortimenten, dass ein nur sehr geringer Vorhabenumsatz in die Prüfung eingegangen ist. Statt der nach dem B-Plan möglichen VKF (jedoch nicht in Gänze ausschöpfbar) würde der summarische und hier prüfungsrelevante Umsatz bei 11,86 Mio. € liegen. Es wurde seitens BBE jedoch nur ein Umsatz von 2,41 Mio. € angesetzt. Dies sind lediglich 21 %. Selbst unter der Annahme, dass das Non-Food II-Sortiment nicht vollständig ausschöpfbar ist, kann aus dem eingeräumten Flexibilisierungsspielraum von 20 % und der Würdigung der überschaubaren Streuumsätze nicht die derart hohe Differenz von 79 % resultieren. Die **unterstellte Umsatzlast bei Non-Food II von lediglich 21 % zulasten der hier prüfungsrelevanten Angebote** erscheint beliebig ausgewählt und trifft dabei ganz überwiegend auf das HEP. Das Vorhaben wird hinsichtlich seiner Wettbewerbsrelevanz insofern deutlich unterschätzt.

  Allgemein zu kritisieren ist ferner, dass unterschiedliche Grundgesamtheiten verwendet werden und dies die Nachvollziehbarkeit stark schmälert:

  - Es wird ausgeführt, dass in Tab. 4 eine Umverteilung gegenüber den Akteuren des Lebensmitteleinzelhandels erfolgt. Faktisch scheint dies bei Non-Food II jedoch nicht der Fall.
  - Die Umverteilung bei Non-Food wurde den Erläuterungen zufolge auf die Non-Food-Akteure im Einzugsgebiet berechnet, diese Berechnung fehlt jedoch, so dass die Behauptung der sehr hohen Umsatzlast zulasten des Globus im HEP ins Leere führt. **Zur Erhöhung der Prognosegenauigkeit wären auch hier Spannbreiten zu ermitteln (deutlich geringere Umsatzlast zulasten des HEP).**

Die in Tabellen 4 und 5 für das Einzugsgebiet benannten Umsatzrückgänge bei Non-Food II werden in signifikantem Maße die 10 %-Schwelle überschreiten. Es überrascht zugleich, dass der Vorhabenumsatz bei Non-Food II ganz überwiegend gegen das HEP – bzw. hier seitens BBE gemeint: den SB-Warenhausbetreiber - wirkt. Jedoch muss für das HEP beachtet werden, dass hier andere Angebote vorliegen, die eigene Sogkraft entfalten (z.B. H&M) und damit nicht eine derart hohe Umsatzlast zulasten einer potenziellen Nachnutzung im HEP erwarten lassen.

2.3 Zum Verhältnis der Flächenleistungen von Vorhaben und Bestand

Die BBE folgt u.a. dem durch Dr. Lademann & Partner und Dr. Acocella eingebrachten Kritikpunkt, dass die Annahmen der BBE zum Vorhaben und zum Bestand aus der Auswirkungsanalyse nicht ableitbar sind. Ausgewählte Standortlagen wurden in Anlehnung der Anlage zur Auswirkungsanalyse im Folgenden aufbereitet:

Umsatz nach Standortlagen und ausgewählten Sortimenten nach BBE			
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Flächenleistung (€ in qm VKF)
ZVB Südstadt (NZ)			
davon Lebensmittel	6.560	28,05	4.276
davon Drogeriewaren	560	2,30	4.107
davon Tiernahrung	170	0,68	4.000
davon Non-Food II	790	2,85	3.608
Gesamt	**8.080**	**33,88**	**4.193**
HEP			
davon Lebensmittel	5.120	40,46	7.902
davon Drogeriewaren	690	3,42	4.957
davon Tiernahrung	260	1,06	4.077
davon Non-Food II	4.310	6,47	1.501
Gesamt	**10.380**	**51,41**	**4.953**
Übrige Lagen in Zone 1			
davon Lebensmittel	33.370	122,83	3.681
davon Drogeriewaren	2.570	8,81	3.428
davon Tiernahrung	780	2,56	3.282
davon Non-Food II	1.180	3,55	3.008
Gesamt	**37.900**	**137,75**	**3.635**
ZVB Altstadt			
davon Lebensmittel	4.980	19,90	3.996
davon Drogeriewaren	180	0,71	3.944
davon Tiernahrung	60	0,21	3.500
davon Non-Food II	60	0,21	3.500
Gesamt	**5.280**	**21,03**	**3.983**
Vorhaben Globus Dieselstraße			
davon Lebensmittel	5.150	37,83	7.346
davon Drogeriewaren	830	4,75	5.723
davon Tiernahrung	240	0,95	3.958
davon Non-Food II	3.640	(11,86)	(3.258)
Gesamt*	**9.860**	**(55,39)**	**(5.618)**

Quelle: Eigene Berechnungen in Anlehnung an Tabellen 1 und 4 der BBE-Anlage.
* Umsätze insgesamt nicht erreichbar, da dem SB-Warenhaus ein Flächenpool eingeräumt wird. Die Umsatz- und Flächenleistung bei Non-Food II ist faktisch niedriger.

Abbildung 1: Umsatz nach Standortlagen und ausgewählten Sortimenten nach BBE

Vorausschickend muss darauf hingewiesen werden, dass die Darstellung nicht den vollständigen Einzelhandel im Einzugsgebiet abbildet, sondern scheinbar lediglich die Lebensmittelmärkte differenziert erfasst wurden. Die Darstellungen bilden damit nicht den realen Nutzungsbesatz bei den insgesamt prüfungsrelevanten vorhabenrelevanten Sortimenten ab.

Im Fokus der Bewertung sollen exemplarisch das HEP im Vergleich zum Planvorhaben und das ZVB Südstadt liegen.

Wie die Tabelle zeigt, geht die BBE für das HEP trotz der auf Seite 21 der Anlage beschriebenen signifikanten Standort- und Objektdefizite von Flächenleistungen aus, die gerade in Bezug auf Lebensmittel sehr deutlich oberhalb der Annahmen zum Globus-Neubau angesetzt wurden. So heißt es in der Anlage: *„(...), was auf die bestehende und teilweise verschlissene Bausubstanz bzw. den augenscheinlich bestehenden Investitionsstau, Attraktivitätsmängel (bspw. Stilllegung des Parkdecks im Obergeschoss), Leerstand (gerade im Obergeschoss stehen zahlreiche Mietflächen leer), Trading-Down-Tendenzen (Leerstand und diverse einzelhandelsfremde Nutzungen) und einen Mangel der potenziellen Mietfläche (Verteilung der Verkaufsfläche über 2 Etagen) zurückzuführen ist."*

Demgegenüber heißt es zum Vorhaben u.a. auf S. 21, dass „(...) *an der Dieselstraße wird hier ein aktuelles und modernes Vertriebskonzept gezeigt, wobei sich auch die immobilienseitigen Voraussetzungen dieses neugebauten Marktes attraktiv darstellen werden".* Faktisch liegt den Prognosen der BBE demnach ein Missverhältnis zwischen den Annahmen zum Vorhaben und dem Globus-Standort vor. Die Auswirkungsanalyse aus 2017f. stellt bislang nur auf einen baurechtlich nicht relevanten moderate-case ab. Die BBE grenzt sich deutlich von der seitens Dr. Acocella richtigerweise geforderten Flächenleistung von 7.900 € je qm VKF für den Planstandort bei Lebensmittel ab. Durchaus überrascht es jedoch, warum die für das HEP beschriebene defizitäre aktuelle Situation zu einer aktuell bestehenden, überdurchschnittlichen Performance von Globus im HEP führt. Durch diese Methodik werden die faktisch zulasten anderer Standortlagen prüfungsrelevanten Verdrängungsumsätze überschaubar gehalten. Bei Non-Food II wird demgegenüber für den Altstandort im HEP eine sehr geringe Flächenleistung angesetzt, was auf die Lage im 1. OG zurückzuführen ist.

Es überrascht zugleich die Einschätzung zum Kauflandcenter. So liegen die hier unterstellten Flächenleistungen im Zentrenvergleich und auch im Vergleich mit den sonstigen Standortlagen insgesamt auf für die Stadt Halle (Saale) gemäß Tabelle unüblich hohem Niveau. Faktisch liegen im ZVB Südstadt Defizite vor, die sich vergleichbar zu den BBE-Beschreibungen zum HEP umschreiben lassen (veraltete Bausubstanz, augenscheinlich bestehender Investitionsstau, Attraktivitätsmängel, Leerstand, Trading-Down-Tendenzen und Verteilung der Verkaufsfläche über 2 Etagen). Insofern erscheinen die **Annahmen zur überdurchschnittlichen Performance**

des ausschließlich **im Obergeschoss gelegenen Kaufland-Marktes** (und zugleich eingebettet in eine Zwangswegeführung eines Rundlaufs) sowie hinsichtlich der Umsatzerwartungen, die sogar oberhalb der Annahmen zur Einkaufsinnenstadt liegen, künstlich überhöht. Hierdurch wird der Nenner hoch gehalten (Umsatz wird auf zu starken Schultern umverteilt). Exemplarisch ist das schiefe Verhältnis bei Non-Food II herauszustellen: Während der Globus-Markt im HEP lediglich 1.500 € je qm VKF erzielen soll, wird für das Kauflandcenter (Kaufland ist ebenfalls im 1. OG gelegen) hier eine Flächenleistung unterstellt, die mit ca. 3.600 € je qm VKF mehr als doppelt so hoch ausfällt und sogar die Flächenleistung der Einkaufsinnenstadt resp. die des als leistungsfähig dargestellten Planvorhabens übertrifft.

2.4 Zur Verringerung der Umsatzumlenkungen gegenüber dem Globus-Altstandort HEP

Die BBE folgt dem durch Dr. Lademann & Partner und Dr. Acocella eingebrachten Kritikpunkt, dass die Höhe der Umsatzmitnahme resp. der Umsatzlast zulasten des „nicht schützenswerten" HEP „zu hoch gegriffen ist". In der Stellungnahme führte Dr. Acocella seinerzeit an, dass die Umsatzverlagerungen gegen den Altstandort um -10 % zu reduzieren seien (Wert wurde nicht begründet und ist damit scheinbar beliebig).

Nach Aussage von BBE würden gemäß **Tabelle 2** die prognostizierten Umsatzumlenkungen für Food und Non-Food I des Globus SB-Warenhauses in der **Nachberechnung** der Auswirkungen bei Verringerung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegen über den bisherigen Annahmen um -10 % in Bezug auf die Zone 1 im Schnitt bei 16,1 % liegen (statt 16,9 %); zulasten des **ZVB Südstadt werden 10,1 %** (statt 7,8 %) erreicht.

Auf Basis dieser Berechnungsgrundlage nimmt BBE sodann die Bewertung der Auswirkungen zulasten des STZ Südstadt und zulasten der verbrauchernahen Versorgung im Nahbereich vor (siehe nachfolgendes Kapitel).

Erst deutlich später wird sodann durch die BBE in der **Tabelle 4** die Umsatzumlenkung des Globus-Warenhauses gesamt und nach Sortimentsgruppen angeführt. Hierbei wurde jedoch wiederum auf die zu hohe und daher zu Recht kritisierte Umsatzlast zulasten des HEP zurückgegriffen – und gerade nicht auf die zuvor dargestellte Nachberechnung durch Minderung der Umsatzlast zulasten des HEP von -10 %.

Zusätzlich ist zu kritisieren, dass die BBE in Tabelle 2 die Vorhabenumsätze bei Food/Non-Food I gegen den Gesamtumsatz des Bestandes (also inkl. Umsatzanteil von Non-Food II) stellt. Der Nenner wurde damit fälschlicherweise künstlich erhöht. Es werden „Äpfel mit Birnen verglichen".

In der **Zusammenschau der Tabellen 2 (Nachberechnung) und 4 (Differenziertere Darstellung nach Zentren und Sortimenten) und der Korrektur des Bestandsumsatzes** zeigen sich bei gebotener summarischer Betrachtung jener Annahmen folgende Umsatzumlenkungen für Food inkl. Non-Food I für ausgewählte Standortlagen:

Plausibilisierung der Umsatzumlenkungen bei Food/Non-Food I						
	Bestands-Umsatz* in Mio. € nach Tab. 1+4	Bestands-Umsatz** in Mio. € nach Tab. 2	Umlenkung IST in Mio. € nach Tab. 2	Umlenkung IST in % (Nenner korrigiert)	Umlenkung Nachberechnung in Mio. € nach Tab. 2	Umlenkung Nachberechnung in % (Nenner korrigiert)
ZVB Südstadt (NZ)		33,88		(7,8%)		(10,1%)
davon Food + Non-Food I	31,03		2,64	8,5%	3,43	11,1%
HEP		51,40		(58,8%)		(52,1%)
davon Food + Non-Food I	44,94		29,73	66,2%	26,76	59,5%
Übrige Lagen in Zone 1		137,76		(3,8%)		(4,8%)
davon Food + Non-Food I	134,20		5,23	3,9%	6,67	5,0%
ZVB Altstadt		21,03		(0,6%)		(0,8%)
davon Food + Non-Food I	20,82		0,13	0,6%	0,17	0,8%

Quelle: Eigene Berechnungen in Anlehnung an Tabelle 2 (Reduzierung der Umsatzlast zulasten des HEP) sowie an Tabellen und 4 der BBE-Anlage. * Angaben beziehen sich auf die Summe der Food+Non-Food I Sortimente gem. Tab. 1/4.

Abbildung 2: Plausibilisierung der Umsatzumlenkungen bei Food/Non-Food I

Der Tabelle ist demnach zu entnehmen, dass in Folge der erforderlichen Korrektur der in die Berechnung eingehenden Zahlen die **Umsatzrückgänge zulasten des ZVB Südstadt** bei der Nachberechnung gem. Anlage der BBE gerade nicht bei 10,1 % liegen (statt zuvor in der Auswirkungsanalyse angeführt mit 7,8 %), sondern bei erforderlicher Korrektur des Nenners **11,1 %** betragen. Die Abweichung zu den noch in der Auswirkungsanalyse dargestellten Zahlen beträgt damit +42 % (statt +30 %)!

Dies zeigt, dass die BBE-Auswirkungsanalyse aufgrund der Vielzahl und des Umfangs an Abweichungen der Aussagen nicht belastbar und anwendbar für das Bauleitplanverfahren ist. Es bedarf der Erarbeitung eines widerspruchsfreien Abwägungsdokuments. Eine Belastbarkeit der Annahmen der BBE kann im Lichte der vorgenommenen Präzisierungen durch Aneinanderreihung von Tabellenwerken damit nicht attestiert werden. Wie die vorliegende punktuelle Prüfung zeigt, ist die Methodik der Wirkungsmodellierung der BBE angreifbar, da volatil und fehlerbehaftet[5]. Zudem sei noch einmal in Bezug auf die Umsatzlast zulasten des Altstandortes auf die Beliebigkeit des angesetzten Korrekturwertes von -10 % (Senkung der Umsatzlast zulasten des HEP) hinzuweisen. Der Wert ist vollkommen beliebig gewählt und könnte auch z.B. -15 % oder -20 % betragen.

[5] Vgl. die benannten Stellungnahmen zur Plausibilität von Dr. Lademann & Partner.

2.5 Zur Ausweisung von Umsatzumlenkungen im Segment Non-Food I sowie separate Darstellung der Umsatzumlenkungen differenziert nach Food und Non-Food I

Die BBE folgt dem durch Dr. Acocella eingebrachten Kritikpunkt, dass die bisher erfolgte zusammenfassende Prüfung von Lebensmittel (Food) und von Drogeriewaren und Tiernahrung (Non-Food I) differenziert aufzubereiten ist.

In der **Tabelle 4** werden durch die BBE differenziertere **Aussagen nach Zentren und Sortimenten** getroffen, wobei die transparentere Darstellungsweise die Überprüfung der in das Gutachten eingehenden Annahmen erleichtert. Jedoch wurden, wie beiläufig nur im Text durch die BBE erwähnt, nur die Umsätze der Lebensmittelmärkte eingestellt, nicht jedoch wie üblich der gesamte betroffene Bestand.

Zudem ist zu beanstanden, dass BBE in Tabelle 4 die Bestandsumsätze bei den einzelnen Teilsortimenten zwar differenziert aufbereitet, dann jedoch mit der herkömmlichen und sowohl seitens Dr. Acocella als auch seitens Dr. Lademann & Partner kritisierte Methodik berechnet. **Sprich es wurden gerade nicht die Annahmen der Nachberechnung (vgl. BBE-Tabelle 2) mit in die Berechnung eingespeist.**

Stellt man exemplarisch für das ZVB Südstadt den Korrekturfaktor der Nachberechnung von +30 % Pkt. mit in die Analysen ein, zeigen sich in Bezug auf die Sortimente Food/Non-Food I folgende Umlenkungswerte:

Plausibilisierung der Umsatzumlenkungen nach Sortimentsgruppen - Moderate-case-Flächenleistung						
	Bestands-Umsatz in Mio. € nach Tab. 4	Umlenkung IST in Mio. € nach Tab. 4	Umlenkung IST in % nach Tabelle 4	Korrektur-Faktor über alle Sortimente durch Nachberechnung *	Umlenkung Nachberechnung in Mio. € nach Tab. 4 (plausibilisiert)	Umlenkung Nachberechnung in % (plausibilisiert)
ZVB Südstadt (NZ)						
davon Lebensmittel	28,05	2,38	8,5%	130%	3,09	11,0%
davon Drogeriewaren	2,30	0,19	8,3%		0,25	10,7%
davon Tiernahrung	0,68	0,06	8,8%		0,08	11,5%
davon Non-Food II	2,85	0,18	6,3%			
Gesamt	33,88	2,81	8,3%			

Quelle: Eigene Berechnungen in Anlehnung an Tabellen 1, 2 und 4 der BBE-Anlage.
* Korrektur-Faktor ergibt sich aus der durch Dr. Acocella vorgeschlagenen Nachberechnung um 10 % (Reduzierung der Umsatzlast zulasten des HEP, Umsatz durch BBE korrigiert vs. Umsatz durch BBE IST).

Abbildung 3: Plausibilisierung der Umsatzumlenkungen nach Sortimentsgruppen (moderate-case)

Wie die Tabelle zeigt, liegt die Umlenkung der Nachberechnung in % nach den einzelnen Sortimenten **nicht bei 8 bis 9 % (Food/Non-Food I) sondern bei 11 bis 12 %**. Die BBE unterschätzt offensichtlich die Auswirkungen des Vorhabens zulasten des Bestandseinzelhandels, insbesondere was das NZ Südstadt betrifft.

Hierbei wird nach zutreffender Aussage von BBE der Kaufland-Markt u.a. aufgrund des weiträumigen Einzugsgebiets, welches sich mit dem Vorhaben weitgehend über-

lappt, deutlich stärker tangiert sein, als der ebenfalls im ZVB gelegene solitäre Lidl-Markt (dieser speist seine Umsätze v.a. aus dem hoch verdichteten Nahbereich). Insofern liegen **die Quoten zwar insgesamt bei 11 bis 12 %. In Bezug auf den Magnetbetrieb des Kauflandcenters, dem Kaufland-Markt, liegen aufgrund des Systemwettbewerbs die Wirkungen noch einmal deutlich darüber**[6].

Die BBE folgt sodann dem durch Dr. Acocella eingebrachten Kritikpunkt, dass die bisher erfolgte zusammenfassende Prüfung von Lebensmittel (Food) und von Drogeriewaren und Tiernahrung (Non-Food I) differenziert aufzubereiten ist. Zudem wurde seitens Dr. Acocella mindestens die Angleichung der Flächenleistungen vom Alt- und Planstandort[7] gefordert, wovon sich BBE distanziert, jedoch umsetzt.

Allerdings ist auch hier zu beanstanden, dass BBE in **Tabelle 5** die Bestandsumsätze bei den einzelnen Teilsortimenten zwar differenziert aufbereitet, dann jedoch mit der herkömmlichen und sowohl seitens Dr. Acocella als auch seitens Dr. Lademann & Partner kritisierte Methodik berechnet. **Sprich es wurden gerade nicht die Annahmen der Nachberechnung (vgl. BBE-Tabelle 2) mit in die Berechnung eingespeist.**

Stellt man exemplarisch für das ZVB Südstadt den Korrekturfaktor der Nachberechnung von +30 %. mit in die Analysen mit ein, zeigen sich in Bezug auf die Sortimente Food/Non-Food I folgende Umlenkungswerte:

Plausibilisierung der Umsatzumlenkungen nach Sortimentsgruppen - Worst-case-Flächenleistung						
	Bestands-Umsatz in Mio. € nach Tab. 5	Umlenkung bei erhöhter Flächenleistung in Mio. € nach Tab. 5	Umlenkung bei erhöhter Flächenleistung nach Tab. 5	Korrektur-Faktor über alle Sortimente durch Nachberechnung*	Umlenkung Nachberechnung in Mio. € nach Tab. 5 (plausibilisiert)	Umlenkung Nachberechnung in % (plausibilisiert)
ZVB Südstadt (NZ)						
davon Lebensmittel	28,05	2,58	9,2%	130%	3,35	12,0%
davon Drogeriewaren	2,30	0,19	8,3%		0,25	10,7%
davon Tiernahrung	0,68	0,06	8,8%		0,08	11,5%
davon Non-Food II	2,85	0,18	6,3%			
Gesamt	33,88	3,01	8,9%			

Quelle: Eigene Berechnungen in Anlehnung an Tabelle 5 (erhöhte Flächenleistung) sowie an Tabellen 1, 2 und 4 der BBE-Anlage.
* Korrektur-Faktor ergibt sich aus der durch Dr. Acocella vorgeschlagenen Nachberechnung um 10 % (Reduzierung der Umsatzlast zulasten des HEP; Umsatz durch BBE korrigiert vs. Umsatz durch BBE IST).

Abbildung 4: Plausibilisierung der Umsatzumlenkungen nach Sortimentsgruppen (worst-case)

Wie die Tabelle zeigt, liegt die Umlenkung der Nachberechnung in % nach den einzelnen Sortimenten **nicht bei 8 bis 9 % (Food/Non-Food I) sondern bei 11 bis 12 %.** Die BBE unterschätzt offensichtlich die Auswirkungen des Vorhabens zulasten des Bestandseinzelhandel, insbesondere was das NZ Südstadt betrifft.

---

[6] Hinweis: In der Auswirkungsanalyse 2016ff wurden dabei folgende Werte angegeben: Lidl: 2 %, Kaufland 9 %. In der vorliegenden Betrachtung sind jedoch die Quoten deutlich höher, so dass die Quoten zulasten von Kaufland eher bei > 15 % liegen dürften.

[7] Faktisch überrascht die sehr positive Einschätzung zum Altstandort. Schließlich betont BBE sehr deutlich, dass das HEP überhaupt nicht mehr marktgängig sei. Vgl. Zitat in Kap. 2.3.

Hierbei wird nach zutreffender Aussage von BBE der Kaufland-Markt u.a. aufgrund des weiträumigen Einzugsgebiets, welches sich mit dem Vorhaben weitgehend überlappt, deutlich stärker tangiert sein, als der ebenfalls im ZVB gelegene solitäre Lidl-Markt (dieser speist seine Umsätze v.a. aus dem hoch verdichteten Nahbereich). Insofern liegen die Quoten zwar **insgesamt bei 11 bis 12 %. In Bezug auf den Kaufland-Markt liegen aufgrund des Systemwettbewerbs die Wirkungen noch einmal deutlich darüber**.[8]

Mit Verweis auf die einleitenden Kapitel muss zudem erneut darauf hingewiesen werden, dass in Bezug auf Non-Food II kein nachvollziehbarer Nachweis vorliegt. So wurden **nur 21 % des Vorhabenumsatzes in die Berechnung eingestellt**, diese wirkt wiederum zu 84 % gegen das HEP. Mit anderen Worten: Faktisch findet keine Berechnung der Auswirkungen zulasten der schützenswerten Standortlagen statt, da die Umsatzlast auch hier sehr deutlich auf dem HEP und sonstigen weiteren nicht raumwirksamen Effekten liegt.

2.6 Zu den Auswirkungen des Globus-Verlagerungsvorhabens auf das Nebenzentrum Südstadt und auf die verbrauchernahe Versorgung im Umfeld des Projektstandortes Dieselstraße

Zu den Ausführungen zur Südstadt

Die BBE interpretiert die Umsatzrückgänge zulasten des ZVB Südstadt von 10,1 %[9] im Kontext der Nachberechnung aufgrund der Senkung der Umsatzlast zulasten des HEP. Eine zusammenfassende Betrachtung in Verbindung mit der zwingend gebotenen Erhöhung der Flächenleistung erfolgt demnach nicht.

Nach der BBE sei bei dem Wert von 10,1 % ein „Anfangsverdacht" auf mögliche Schädigung dieses Bereichs zu erwarten. Es muss zudem die städtebauliche Charakterisierung des zentralen Versorgungsbereichs vorgenommen werden. So spielen auch die Stabilität dieses Bereichs, dessen Attraktivität und Positionierung bzw. auch mögliche Vorschädigungen im Rahmen einer qualifizierten Bewertung eine Rolle.

---

[8] Hinweis: In der Auswirkungsanalyse 2016ff wurden dabei folgende Werte angegeben: Lidl: 2 %, Kaufland 9 %. In der vorliegenden Betrachtung sind jedoch die Quoten deutlich höher, so dass die Quoten zulasten von Kaufland eher bei > 15 % liegen dürften.

[9] Es sei darauf hingewiesen, dass der Berechnung wie oben dargestellt ein Rechenfehler unterliegt. Die Quote wird bei der Methodik der Nachberechnung bei 11,1 % liegen. Unter zusätzlich gebotener Berücksichtigung der höheren Flächenleistung des Globus-Vorhabens sind bis zu 12 % zu erwarten. Dabei wird der Kaufland-Markt als typgleicher Anbieter noch stärker tangiert sein (> 15 %?). Die BBE nimmt jedoch „nur" auf einen Umsatzrückgang von 10 % Stellung.

In dem Kapitel zur Beschreibung des ZVB Südstadt führt die BBE diverse Male aus, dass das Zentrum äußerst attraktiv sei (Begriff scheinbar bewusst an jeder möglichen Stelle platziert; 6-mal).

Konkret in Bezug auf **das ZVB Südstadt beschreibt die BBE**, dass..

- ... sich die hohe Attraktivität aus dem zweigeschossigen Kauflandcenter ergebe.

  Einschätzung Dr. Lademann & Partner:
  Dies verwundert, da in Bezug auf das HEP gerade die Zweigeschossigkeit als gravierendes Defizit angesehen wird und sich auch u.a. an der sehr niedrigen Flächenleistung von Globus im 1. OG widerspiegelt (Non-Food II). Es überrascht, dass dies für Kaufland im ZVB Südstadt offensichtlich nicht gilt.

- ... das Kundenpotenzial im Nahbereich sei mit 8.000 Einwohnern hoch.

  Einschätzung Dr. Lademann & Partner:
  Das hohe Kundenpotenzial unterstreicht die Nahversorgungsfunktion, die von dem ZVB ausgeht. Es muss bedacht werden, dass ein Nebenzentrum den gesamten Bezirk mit prägender Stellung versorgen soll und demnach auf deutlich mehr Kaufkraftvolumen angewiesen ist. Dieses Potenzial wird gerade durch das weiträumig ausstrahlende Globus-Vorhaben „abgezogen". Ferner sei beiläufig erwähnt, dass z.B. andere Zentren wie das NVZ Vogelweide als „reiner Nahversorger" deutlich mehr Einwohner im Nahbereich hat, dort das Verhältnis ausgewogener ist.

- ... das Angebot sei mit 19.000 qm VKF attraktiv (davon 15.700 qm VKF im Center).

  Einschätzung Dr. Lademann & Partner:
  Die reine Abstellung auf VKF-Zahlen erscheint als Attraktivitätskennziffer nicht ausreichend.

- ... der Angebotsmix pauschal attraktiv ist. Das Gesamtangebot wird als leistungsfähig und breit beschrieben und wird an dem filialisierten Textil- und Schuheinzelhandel sowie an Medimax festgemacht. Kaufland sei zudem als hoch attraktiver Anbieter zu sehen.

  Einschätzung Dr. Lademann & Partner:

  Ein Großteil des Angebots entfällt auf sich kannibalisierende Angebote (u.a. diverse Non-Food-Discounter/Sonderpostenläden, 2 diskontierende LEH-Konzepte). Bei Elektrofachmärkten ist bundesweit ein Schließen von Standorten zu konstatieren, da die Umsatzbasis aufgrund des steigenden Wettbewerbs stetig sinkt. Mit Medimax befindet sich zudem am Standort ein umsatzschwacher Filialist, was auf begrenzte Umsatzpotenziale weist. Durchaus interessant ist, dass Kaufland trotz der Lage im 1. OG und umwegiger Erschließung über Rollsteige und des erzwungenen Rundlaufs als uneingeschränkt attraktiv bezeichnet wird.

- ... die Nachvermietung eines Leerstandes an Woolworth sowie die Eröffnung eines großen Tedi-Markts (Ersatz von Adler Mode und von Reno Schuhe) als Beleg für

die bestehende Nachfrage nach einem attraktiven Handelsstandort anzusehen ist.

Einschätzung Dr. Lademann & Partner:
Es sei erneut darauf hingewiesen, dass das Kauflandcenter einer trading down-Tendenz unterliegt. Dies zeigt sich insbesondere daran, dass einstige „Ein-Sortiments"-Fachgeschäfte durch diskontierende Mehrbranchenanbieter ersetzt werden. Das reine Nachvermieten von Leerständen kann nicht mit Stärke und einem attraktiven Handelsstandort gleich gesetzt werden. Vielmehr steht dahinter ein versiertes Vermietungsmanagement.

- ... allgemein das sonstige Umfeld mit Lidl, Dänisches Bettenlager, Futterhaus und Pfennigpfeiffer als kundenattraktiv bezeichnet werden kann, gleichwohl kein Zusammenwirken mit dem Kauflandcenter vorliegt.

  Einschätzung Dr. Lademann & Partner:

  Die Bezeichnung als kundenattraktiv erscheint überzogen. Zugleich muss darauf hingewiesen werden, dass es sich bei dem Angebot gerade um kannibalisierende Angebote zum Center handelt. So kann bequem der Einkauf bei Lidl und bei Pfennigpfeiffer getätigt werden. Bei weiterer Erosion des Fachhandelsbesatzes im Kauflandcenter wäre der Besuch des Kauflandcenters damit überflüssig.

- .. Leerstand kein Problem des Kauflandcenters sei. Vielmehr sei diesem eine hohe Stabilität zuzuweisen. Insofern seien Umsatzumlenkungen von 10,1 % zulasten der Lebensmittelmärkte uneingeschränkt vertretbar.

  Einschätzung Dr. Lademann & Partner:

  Im Lichte der vorher benannten Punkte erscheint die Unterstellung einer „Alles-oder-Nichts-Grenze" als fachlich falsch, zumal die Rechtsprechung an diversen Stellen klar gemacht hat, dass auch unterhalb von 10 % städtebaulich gewichtige Wirkungen eintreten. So sind bei Vorhaben, die einem Bauleitplanverfahren unterliegen, gerade andere Maßstäbe anzusetzen (nicht Schädigung, sondern Möglichkeit einer Beeinträchtigung von Bestand oder von Entwicklungsperspektiven). Ein Hinnehmen eines Umsatzrückgangs von 10 % würde äußerst stabile Strukturen erfordern. Zudem sei noch einmal darauf hingewiesen, dass bei der gebotenen summarischen Neuberechnung für den ZVB Südstadt die Quoten unverkennbar oberhalb von 10 % liegen werden.

<u>Zu den Ausführungen zur verbrauchernahen Versorgung im Vorhabenumfeld</u>

Nach Darstellung der BBE sei mit der Schließung eines Lebensmittelmarktes im fußläufigen Standortumfeld keine negative Wirkung zulasten der fußläufigen Nahversorgung verbunden. Stellt man rein auf quantitative Aspekte ab, vermag dies zutreffen. Allerdings ist Folgendes zu bedenken:

- Standort von Globus verstößt gegen das Integrationsgebot

- Standort und Dimensionierung von Globus verstoßen gegen das Einzelhandelskonzept in den Fassungen 2013 und 2019 (Entwurf)[10]

Die Umsetzung eines konkurrierenden Standortes vermag das allgemeine Vertrauen und den Glauben an die Einzelhandelsentwicklung und die Politik in Halle (Saale) gefährden; so haben sich die bestehenden Angebote an die bisherigen Spielregeln der Einzelhandelssteuerung gehalten und fordern umgekehrt auch den Schutz vor schädigenden Wettbewerbsentwicklungen ein (Planungssicherheit).

2.7 Zusammenfassendes Fazit von Dr. Lademann & Partner

Bei der Anlage zur Auswirkungsanalyse mit Stand Dezember 2018 hat die BBE nur einige der von Dr. Acocella als erforderlich erachteten Überarbeitungspunkte nähergehend betrachtet und inhaltlich angepasst. Die **Belastbarkeit der Auswirkungsanalyse** ist u.a. aufgrund der von Dr. Acocella kritisierten Aspekte

- „Fehlende städtebauliche Integration" und
- „fehlende Maßstäblichkeit"

nach wie vor nicht gegeben, da in beiden geprüften Dokumenten eine Auseinandersetzung zu diesen Aspekten unterbleibt.

Hinzu kommen zudem noch jene Aspekte, die Dr. Lademann & Partner zuvor kritisiert haben, jedoch von vorneherein seitens BBE ausgeblendet wurden. (vgl. DLP-Stellungnahmen).

Zudem werden im Lichte der erstmals **differenziert aufbereiteten Tabellenwerke weitere Unstimmigkeiten** erkannt:

- Zu hoher **nicht raumwirksamer Umsatzanteil und Falschverteilung der Umsatzlast** insbesondere bei Drogeriewaren (Apotheken) und Non-Food II.
- **Erforderliche Anpassungen** zur Präzisierung und zur Erhöhung der Belastbarkeit (Neuberechnung -10 % Umsatzlast bzw. differenzierte Prüfung nach Sortimenten) wurden **nicht summarisch vorgenommen**, sondern jeweils für sich geprüft. Im realitätsnahen worst-case werden die Quoten zulasten des ZVB Südstadt bei 12 % und speziell zulasten von Kaufland eher bei > 15 % liegen.
- **Widersprüchlichkeit** zwischen den Darstellungen zum Vorhaben, u.a. hinsichtlich der **Leistungsstärke** von Plan- und Altstandort (Umsatz) vs. der überzogenen Leistungsstärke des ZVB Südstadt.

[10] Es wird auf die Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner zum in der Öffentlichkeitsbeteiligung befindlichen Entwurf des Einzelhandelskonzepts verwiesen (Februar 2019).

3 Einschätzungen zur Stellungnahme von Dr. Acocella vom 04.12.2018

Das Büro Dr. Acocella hat eine Stellungnahme zur Ergänzung der Auswirkungsanalyse der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 04.12.2018 vorgelegt.

Dr. Acocella hatte zu prüfen, ob die wesentlichen Kritikpunkte, die das Büro zuvor - jedoch nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner nicht abschließend[11] - eingebracht hatte, seitens der BBE hinreichend gewürdigt und nachgebessert wurden.

3.1 Zur konkreten Aufgabenstellung der Untersuchung von Dr. Acocella

Im November 2017 wurde durch Dr. Acocella eine Prüfung der BBE Auswirkungsanalyse mit Stand August 2017[12] erarbeitet. Auftragsgemäß setzte sich das Büro nur mit der Prüfung folgender Aspekte auseinander:

- Standorttyp des Planstandortes vor dem Hintergrund des Integrationsgebots
- Berücksichtigung eines Worst-Case-Ansatzes bei den Annahmen und Berechnungen vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbots.

Dr. Acocella kam zum Ergebnis, dass das Integrationsgebot „tendenziell" nicht eingehalten wird.

Im Nachgang wurde das Büro BBE zur Präzisierung und zur Änderung der Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot beauftragt. **Allein zu diesen Aspekten des Beeinträchtigungsverbots hat sich das Büro Dr. Acocella neuerlich im Dezember 2018 geäußert** und zwar in der Hinsicht, ob die Hinweise von Dr. Acocella in der Anlage seitens BBE aufgegriffen wurden. Der Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept sowie die fehlende Maßstäblichkeit wurden auftragsgemäß seitens Dr. Acocella damit nicht erneut beleuchtet. Insofern muss festgehalten werden, dass all diese Aspekte weiterhin nicht erfüllt sind.

---

[11] Vgl. v.a. die in das Verfahren bereits eingebrachten Stellungnahmen von Dr. Lademann & Partner. Ob es weitere Einwendungen gibt, ist mangels Erwiderung durch BBE nicht bekannt.

[12] Es sei darauf hingewiesen, dass diese Fassung zu keinem Zeitpunkt öffentlich verfügbar war.
Die Anzahl an Entwurfsfassungen zur Auswirkungsanalyse ist beachtlich (u.a. Stand: September 2016, Mai 2017, August 2017, November 2017) zzgl. der nun vorliegenden Anlage zur Auswirkungsanalyse. Hinzu kommen zwei Einschätzungen von Dr. Acocella. Dies zeigt, dass das Gutachten aufgrund der mehrfach überarbeiteten Gutachtenstände inkl. der Tabellenwerke in seiner Glaubwürdigkeit und Belastbarkeit der Aussagen angreifbar ist. Es muss davon ausgegangen werden, dass auch die dahinterstehenden Prognosen ebenfalls erschütterbar wären. Durch die separate Anlage zur Auswirkungsanalyse werden die methodischen Schwächen und Fehler der eigentlichen Auswirkungsanalyse zudem nicht vollständig geheilt.

3.2 Zur Darstellung des Einzelhandelsangebotes

IST-Situation

Dr. Acocella arbeitet heraus, dass für den derzeitigen Globus-Standort im HEP für das Sortiment Lebensmittel eine deutlich höhere Flächenleistung wie für das Planvorhaben an der Dieselstraße angesetzt wird.

Lediglich in der Tabelle 5, in welcher Berechnungen losgelöst von der vorherigen Tabelle 2 vorgenommen wurden, wurde ein Szenario in Bezug auf das HEP und dem Planvorhaben mit einer identischen Flächenleistung bei den Lebensmittelsortimenten berechnet.

Demnach wurde zwar der Punkt der Präzisierung durch Darstellung des Einzelhandelsangebots hinreichend erfüllt. Es überrascht jedoch, dass Dr. Acocella nicht anmerkt, dass genau diese Verknüpfung der Forderungen nicht vorliegt. Zudem war Dr. Acocella nicht damit beauftragt, die mit dieser Berechnung resultierenden Quoten zu bewerten. Er hatte allein den Auftrag zu prüfen, ob die Berechnung überhaupt vorgenommen wurden.

Berücksichtigung von Einzelhandelsplanungen

Die BBE bildet den Umsatz durch die zwischenzeitlich (angeblich) erfolgten Vorhabenrealisierungen von drei Nahversorgungsangeboten im NVZ Vogelweide und NVZ Ammendorf ab. Die Einschätzung von Dr. Acocella, dass eine wahrscheinliche Bestandssituation nach Ansiedlung dieser Betriebe sowie die räumliche Verteilung der Auswirkungen grob abzuleiten war, ist nachvollziehbar. Dr. Acocella stellt fest, dass die Ergänzung hinsichtlich der Darstellung im hinreichenden Umfang vorgenommen wurde, hinterfragt jedoch nicht die konkreten Annahmen, z.B. ob die BBE mit diesen Werten und Hinweisen auf Vorschädigungen auch tatsächlich in den weiteren Schritten agiert.

3.3 Zur Darstellung des Planvorhabens nach Sortimenten

Dr. Acocella stellt dar, dass die BBE ihren Hinweisen, der differenzierten Aufbereitung des Planvorhabens nach Sortimenten und Verkaufsflächen und den einzelnen Komponenten hinreichend nachgekommen ist.

Anscheinend war Dr. Acocella nicht damit beauftragt, die mit dieser Aufstellung nun möglichen Gegenrechnungen auf Belastbarkeit vorzunehmen. Er hatte allein den Auftrag zu prüfen, ob die Präzisierung durch Erstellung einer Gesamttabelle vorgenommen wurde.

3.4 Zur Berechnung der Auswirkungen des Planvorhabens, insb. hinsichtlich der Modellierung der Auswirkungen des Altstandorts im Vergleich zu den restlichen Bestandsstandorten

Auswirkung bei Angleichung der Flächenleistung bei Lebensmittel: Globus/HEP

Dr. Acocella stellt dar, dass die Anlage zur Auswirkungsanalyse in Tabelle 4 eine differenzierte Darstellung der Umsatzumlenkungen des Vorhabens für die Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung sowie im Bereich Non-Food II nach Zentren und Zonen enthält. Dabei wird nach Aussage von Dr. Acocella durch die BBE als Grundgesamtheit nicht der vollständige vorhabenrelevante Einzelhandel ausgewertet, sondern die **BBE stellt rein auf die Bestandumsätze der Lebensmittelbetriebe ab**. Dr. Acocella beanstandet die Methodik an mehreren Stellen deutlich: *„Ob ein Systemwettbewerb in dem von der BBE Handelsberatung angesetzten Umfang realistisch und für eine Auswirkungsanalyse geeignet ist, kann dennoch nicht abschließend bewertet werden."* (letzter Satz im Fazit). Die Kritik fußt darauf, dass aufgrund der zugrunde liegenden unterschiedlichen Grundgesamtheiten die Auswirkungen gegen den Bestand unterschätzt werden. Dr. Lademann & Partner teilen diese Einschätzung.

Durchaus überrascht jedoch das darauf folgende Fazit – wobei unklar ist, ob hiermit nur das Non-Food-II-Sortiment gemeint ist –, dass auch bei Anpassung der Grundgesamtheit, *„in den einzelnen Sortimenten die Quoten weiterhin bei signifikant weniger als 10 % liegen, so dass wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand auf Ebene der Standorte weiterhin nicht anzunehmen seien"*. Da in der besagten Tabelle 4 einerseits für Non-Food II im Mittel (!) 9,7 % Umsatzrückgang angegeben werden und andererseits zulasten des ZVB Südstadt die Quote z.B. bei Lebensmittel (ohne die von Dr. Acocella eingeforderten Berechnungen zur Präzisierung durch Senkung der Umsatzlast zulasten des HEP von -10 %) bei 8,5 % liegen, muss diese Aussage von signifikant weniger als 10 % bezweifelt werden. Durchaus erscheint auch die sodann folgende Aussage, dass dies auch dann gelte, wenn die Flächenleistung des Globus-Marktes bei Lebensmittel am Planstandort an der Dieselstraße gegenüber dem Bestandsmarkt im HEP auf das gleiche Niveau angeglichen wird, als irreführend (vgl. Tab. 5): Dort wird einerseits für Non-Food II im Mittel (!) 18 % Umsatzrückgang angegeben und andererseits zulasten des ZVB Südstadt die Quote z.B. bei Lebensmittel (ohne die von Dr. Acocella eingeforderten Berechnungen zur Präzisierung durch Senkung der Umsatzlast zulasten des HEP von -10 %) bei 9,2 % liegen. **Insofern muss diese Aussage von signifikant weniger als 10 % als beschönigend -da in Bezug auf einige Standortlagen nachweisbar falsch - bezeichnet werden.**

Auswirkung bei Senkung der Umsatzlast zulasten des HEP

Dr. Acocella stellt dar, dass die Anlage zur Auswirkungsanalyse in Tabelle 2 eine Darstellung der Umsatzumlenkungen des Vorhabens enthält, die auf eine Neuberechnung der prozentualen Wirkungen im Bereich Food/Non-Food I abstellt. Der Forderung von Dr. Acocella, die Umsatzlast gegenüber dem Altstandort im HEP um – 10 % zu senken, wurde seitens BBE umgesetzt. Es wird festgestellt, dass die Wirkungen gegenüber den Darstellungen in der Auswirkungsanalyse aus 2017 deutlich ansteigen. Im Lichte von Umsatzrückgängen von 10,2 % (statt 7,8 %) in Bezug auf das ZVB Südstadt seien nach Dr. Acocella jedoch aufgrund dieser Größenordnung wesentliche Auswirkungen zulasten des ZVB nicht zu erwarten. So wurde der ZVB durch Dr. Acocella als stabile städtebaulich-funktionale Situation erfasst.

Durchaus **kritisch anzumerken** ist nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner, **dass Dr. Acocella** ...

- ... **keine Aussage dazu vornimmt, dass durch die BBE keine summarische Betrachtung der geforderten Präzisierungen erfolgt**. So wurden zwei getrennte Berechnungen durchgeführt:
  - Auswirkung bei Angleichung der Flächenleistung bei Lebensmittel: Globus/HEP
  - Auswirkung bei Senkung der Umsatzlast zulasten des HEP
- ... selbst bei Quoten von 10 bis 18 % (Non-Food II gesamt) bzw. 8,5 bis 9,2 % (Lebensmittel –Südstadt) von Quoten spricht, die weiterhin bei signifikant weniger als 10 % lägen und dass wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand auf Ebene der Standorte weiterhin nicht anzunehmen seien.

Ein Großteil der Ausführungen zu diesem Themenkomplex wird durch Dr. Lademann & Partner nicht geteilt. Es wird auf die entsprechend dargelegten Bedenken von Dr. Lademann & Partner in den bereits eingereichten Stellungnahmen zu dem Risiko des Umschlagens von wettbewerblichen Effekten in Wirkungen städtebaulicher Art verwiesen. **Die eingebrachten Bedenken von Dr. Lademann & Partner haben weiterhin Bestand.**

3.5 Zusammenfassendes Fazit von Dr. Lademann & Partner

Das Büro Dr. Acocella hat auftragsgemäß allein Stellung zu den Präzisierungen im Kontext des Beeinträchtigungsverbots vorgenommen. Damit waren der Verstoß gegen das Integrationsgebot und der Verstoß gegen das bestehende und das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept nicht Untersuchungsgegenstand.

Zu den vier durch Dr. Acocella zu prüfenden Aspekten muss festgehalten werden, dass die seitens des Büro Dr. Acocella als erforderlich angesehenen, ergänzenden und modifizierten Berechnungen der Umsatzumlenkungen durch das Planvorhaben seitens der BBE zwar vorgenommen wurden. **Dr. Acocella erwähnt jedoch an keiner Stelle, dass diese erforderlichen Nachbesserungen nicht summarisch erfolgt sind.** Vielmehr wurden durch die BBE jeweils eigenständige Gegenrechnungen vorgenommen, die in keinem Zusammenhang mit den jeweils geforderten anderen Anpassungserfordernissen stehen. Wäre diese Betrachtung erfolgt, käme das Büro Dr. Acocella vielmehr zum Ergebnis, dass die Umsatzumverteilungen sich an einigen Standorten und Sortimenten gerade nicht im vertretbaren Maße bewegen. So handelt es sich z.B. bei dem ZVB Südstadt gerade nicht um ein Zentrum, das einen beliebig hohen Umsatzabzug verkraften würde, wie dies bei summarischer Betrachtung zweifelsfrei erwartbar ist.

4 Fazit

In der Stadt Halle (Saale) ist der Neubau eines Globus-SB-Warenhauses am Standort Dieselstraße beabsichtigt. Die Gutachter Dr. Lademann & Partner haben bereits in der frühzeitigen sowie in der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gutachterlich Stellung zu den jeweils zugrunde liegenden Fassungen der Auswirkungsanalyse der BBE bezogen.

Die weiteren in das aktuelle Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 30 und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 der Stadt Halle (Saale) eingestellten Dokumente

- **Anlage zur Globus-Auswirkungsanalyse der BBE vom 26.11.2018**
- **Stellungnahme von Dr. Acocella vom 04.12.2018**

konnten nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner u.a. die zuvor von Dr. Acocella kritisierten Aspekte

- der fehlenden städtebaulichen Integration
- der fehlenden Maßstäblichkeit

nicht in den Bedenken reduziert werden, da in beiden Dokumenten eine Auseinandersetzung zu diesen Aspekten unterbleibt. Damit bleiben mehrere von Dr. Acocella untersuchte und **bemängelte Punkte weiterhin unbeantwortet**. Es erfolgt lediglich in beiden Berichten die Auseinandersetzung mit Aspekten zum Beeinträchtigungsverbot.

Dr. Lademann & Partner haben bereits im April 2018 beanstandet, dass Dr. Acocella nicht alle prüfungsrelevanten Aspekte auf Plausibilität begutachtet hat. Hinzu kommen noch jene Aspekte, die Dr. Lademann & Partner in mehreren Stellungnahmen kritisiert haben, jedoch seitens BBE pauschal ausgeblendet wurden.

Zudem sind im Lichte der in der Anlage zur Auswirkungsanalyse erstmals differenziert aufbereiteten Tabellenwerke weitere Unstimmigkeiten herauszustellen:

- Zu hoher nicht raumwirksamer Umsatzanteil und Falschverteilung der Umsatzlast insbesondere bei Drogeriewaren (Apotheken) und Non-Food II.
- Anpassungen wurden nicht summarisch vorgenommen, sondern jeweils für sich geprüft. Im realitätsnahen worst-case werden die Quoten zulasten der Südstadt bei 12 % liegen. Zulasten von Kaufland sind Quoten > 15 % nicht unwahrscheinlich.
- Widersprüchlichkeit zwischen den Darstellungen zum Vorhaben, u.a. hinsichtlich der Leistungsstärke von Plan- und Altstandort (Umsatz) vs. der überzogenen Leistungsstärke des ZVB Südstadt.

- Verstoß sowohl gegen das aktuelle als auch das in Fortschreibung befindliche Einzelhandelskonzept („Lex Globus").

Die über die

- Stellungnahme „Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)" und die
- „Gutachterliche Einschätzung zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse i.V.m. der Stellungnahme von Dr. Acocella (November 2017) aus April 2018"

eingebrachten wesentlichen Bedenken von Dr. Lademann & Partner zur Vorhabenumsetzung haben nach wie vor inhaltlich Bestand. Es muss nach wie vor festgestellt werden, dass keine zufriedenstellende Auseinandersetzung mit den eingebrachten und umfassend begründeten Bedenken erfolgte, so dass die Abwägung zu dem Vorhaben offensichtlich fehlerhaft ist. Zudem kann die Anlage zur Auswirkungsanalyse nicht die methodischen Schwächen und punktuellen Fehler der zahlreich überarbeiteten Auswirkungsanalyse heilen.

Zusammenfassend muss demnach festgehalten werden, dass die von der eingebrachten Bedenken nicht vollständig ausgeräumt bzw. abgeschwächt werden konnten. Die zusätzlich über das Informationszugangsgesetz (ITG LSA) bereitgestellten **Unterlagen zur Verlagerung des Globus-Markts in Halle (Saale) können i.V.m. der Auswirkungsanalyse aufgrund nicht plausibler Annahmen, Berechnungen und Bewertungen im Rahmen der Bauleitplanung nicht als belastbare Planungs- und Bewertungsgrundlage fungieren.**

Der Vorhabenrealisierung stehen zudem das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (i.d.F. 2013 und 2019, Entwurf), das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot[13] entgegen.

Hamburg, im Februar 2019

gez. Sandra Emmerling gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH

[13] Dies zeigt sich insbesondere an methodischen Mängeln, die auch Dr. Acocella in mehreren Punkten bestätigt. Auch nach Vorlage der Anlage zur Auswirkungsanalyse beanstandet Dr. Acocella die Methodik der Wirkungsermittlung: „Ob ein Systemwettbewerb in dem von der BBE Handelsberatung angesetzten Umfang realistisch und für eine Auswirkungsanalyse geeignet ist, kann dennoch nicht abschließend bewertet werden." Ein belastbarer Nachweis zum Beeinträchtigungsverbot ist damit nicht möglich.

Anlage 3
EVERSHEDS SUTHERLAND

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

Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 28. Februar 2019

Zur beabsichtigten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Gutachterliche Stellungnahme zur landesplanerischen Stellungnahme vom 31.01.2019/01.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten uns im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) um die gutachterliche Bewertung der bei Ihnen am 25. Februar 2019 eingegangenen landesplanerischen Stellungnahmen des Ministeriums für Landesverkehr und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt (MLV) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 sowie zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans.

Gerne fassen wir die relevanten Aspekte jeweils mit eigenen Einschätzungen kommentiert nachfolgend zusammen:

Vorbemerkungen

An das Ministerium für Landesverkehr und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt (MLV) wurde durch die Stadt Halle (Saale) ein Schreiben mit 10 Anlagen versandt. Nach den Stellungnahmen des MLV wäre das Globus-Vorhaben an der Dieselstraße mit 9.860 qm VKF mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, sofern das Einzelhandelskonzept für den Standort Dieselstraße eindeutig an die nach der vorgelegten Planung zulässigen Sortimente angepasst wird (i.V.m. Stadtratsbeschluss) und die wesentlichen planerischen und städtebaulichen Gesichtspunkte bezgl. des Sonderstandortes aufgeführt werden.

Dr. Lademann & Partner geben jedoch zu bedenken, dass die Einwendungen, die im Rahmen der öffentlichen Beteiligungsverfahren eingegangen sind, grundsätzlich nicht Anlage des an das MLV gerichteten Schreibens waren. Damit kann

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370

einem umfassenden Zitat im Standortpass nachvollziehen lässt (scheinbar nicht der Wille des beauftragten Gutachters Stadt+Handel). Das MLV schreibt zutreffend, dass der Gutachter sogar (in einer Entwurfsfassung) die Empfehlung als Standort mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausspricht.

Nach Einschätzung des MLV fehlt zur Aufnahme des Standorts einer planerischen Rechtfertigung. Die Kongruenz mit dem Integrationsgebot muss aus einem schlüssigen planerischen Konzept ableitbar sein. Die Standortwahl ist demnach sorgfältig zu begründen. Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner liegt eine komplexe Standortalternativenprüfung nicht vor; die Behauptung fehlender Standortalternativen reicht nicht aus. Eine Beschäftigung mit den mit den mittel- bis langfristig in Frage kommenden, besser integrierten Standorten fehlt (z.B. räumlich an Zentren anschmiegende Bereiche oder Areale im baulichen Siedlungszusammenhang bei offensichtlicher Unterversorgung). Damit kann keine abschließende und qualifizierte Abwägung der ausschließlichen Standorteignung des Areals Dieselstraße gelingen.

Konterkarieren des Einzelhandelskonzepts

Es ist zu bedenken, dass das EHK bereits ein quantitativ umfassendes Nahversorgungsangebot feststellt. Bedarf wird nur auf kleinräumiger Ebene zur Schließung räumlicher Versorgungslücken (Leitbild: Stadt der kurzen Wege). und für Modernisierungen in siedlungsintegrierter Lage aufgezeigt.

Es ist jedoch nicht allein die Standortwahl, die zu beanstanden ist (vorausgesetzt ein solcher Lebensmittelmarkt fügt sich in das Einzelhandelskonzept ein („grüne Ampeln")). So haben Dr. Lademann & Partner bereits 2017[2] das eindeutige Erfordernis einer Verkaufsflächenreduzierung benannt. Als maximal akzeptabel wurde ein Umfang von 1.600 qm bis 2.300 qm VKF (Food und Non-Food I; exkl. 10 % Randsortiment) eingeschätzt. Auch Dr. Acocella kam zum Ergebnis, dass dem Vorhaben die Maßstäblichkeit fehlt. In den neusten Dokumenten (Nov./Dez. 2018) unterbleibt hierzu die Auseinandersetzung.

Insgesamt ist das Globus-Vorhaben in der aktuell diskutierten Dimensionierung ganz klar auch nicht mit dem Prüfschema für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vereinbar: drei von vier Ampeln stehen auf rot (kein funktionaler Bezug zu Wohnbebauung, keine funktionsge-

[2] Vgl. Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale), Juni 2017

trachten. Diese werden zweifelsfrei durch das Vorhaben stark reduziert (u.a. Abgriff des Expansionsrahmens für den Bezirk). Damit grenzt sich das Kriterium gerade von erwartbaren schädlichen Auswirkungen des § 34 BauGB ab. Das MLV legt das Beeinträchtigungsverbot u.E. zu flexibel aus, zumal hier ein wichtiges Zentrum maßgeblich tangiert ist.

An den neusten Unterlagen aus Nov./Dez. 2018 ist zu kritisieren, dass die erforderlichen Anpassungen zu den Berechnungen nicht summarisch in die Prüfung eingestellt, sondern jeweils für sich dargestellt wurden. Der Umsatzabzug wäre demnach diesbezüglich zu addieren. Wie die eigene Prüfung[5] der Plausibilität der Ausführungen von Dr. Acocella und der BBE aus Nov./Dez. 2018 zeigte, werden nach Behebung von Fehlern in der Berechnungsmethodik (u.a. falsche Datenbasis, Falschverteilung der Umsatzlast bei Food/Non-Food I vs. Non-Food II; bei Non-Food nur geringer prüfungsrelevanter Umsatzanteil) im realitätsnahen worst-case die summarischen Quoten zulasten der Südstadt in Bezug auf Lebensmittel im Bereich von 12,0 % liegen. Aufgrund der Systemgleichheit von Globus und Kaufland werden für den Kaufland-Markt im 1. OG des Kauflandcenters Quoten > 15 % erwartbar sein. Der Umsatzabzug bei Drogeriewaren wird zudem allgemein bei 12 % statt bei 7 % liegen. Die Anlage zur Auswirkungsanalyse kann insofern nicht die methodischen Schwächen und punktuellen Fehler der zahlreich überarbeiteten Auswirkungsanalyse heilen. Auch Dr. Acocella formuliert noch Zweifel hierbei [Systemwettbewerb].

Die bereits über die eingebrachten wesentlichen Bedenken[6] von Dr. Lademann & Partner zur Vorhabenumsetzung haben nach wie vor inhaltlich Bestand. Es wird empfohlen das MVL von den Einschätzungen in Kenntnis zu setzen, damit die vollumfängliche Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens gelingt.

Wir hoffen Ihnen mit den Ausführungen unsere Einschätzung zu der Interpretation der landesplanerischen Stellungnahme vermittelt zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH

---

[5] Vgl. Zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Stellungnahme zur Plausibilität der Ausführungen von Dr. Acocella und der BBE aus Nov./Dez. 2018, Februar 2019

[6] Vgl. Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Kompekte Plausibilitätsprüfung der Einzelhandelsanalysen von BBE (Mai und November 2017) unter Berücksichtigung der Stellungnahme von Dr. Acocella, April 2018 und Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Kompakte Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale), Februar 2017/Juni 2017"

ecostra

Anlage 4
EVERSHEDS
SUTHERLAND

ecostra GmbH · Bahnhofstrasse 42 · D-65185 Wiesbaden

An
Eversheds Sutherland (Germany) LLP
Dr. Johannes Grooterhorst
Königsallee 53-55

D-40212 Düsseldorf

Eingegangen
- DÜSSELDORF -
25. Feb. 2019
EVERSHEDS
SUTHERLAND

Ihr Ansprechpartner	Dr. Joachim Will
Telefon	+49 (0)611 - 716 95 75-0
Telefax	+49 (0)611 - 716 95 75-25
Ihr Schreiben vom	
Ihr Zeichen	
Datum	21. Februar 2019

Vorab per Email: johannesgrooterhorst@eversheds-sutherland.com

Halle an der Saale, Ansiedlung Globus SBW Dieselstrasse; ecostra-Kurzbewertung der jüngsten Stellungnahmen der BBE und des Büros Acocella sowie zur Entwurfsfassung des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts des Büros Stadt+Handel

Sehr geehrter Herr Dr. Grooterhorst,

mit Datum vom 15.02.2019 wurden uns zur fachgutachterlichen Prüfung und Bewertung verschiedene Stellungnahmen und Untersuchungen zugeleitet, welche in Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung des Globus SB-Warenhauses innerhalb von Halle an der Saale stehen und als ergänzende Bewertungs- und Entscheidungsgrundlagen im Rahmen des entsprechenden Genehmigungsverfahrens im November / Dezember 2018 bzw. im Februar 2019 vorgelegt wurden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Unterlagen:

- BBE Handelsberatung: Ergänzende Ausführungen zum „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" von Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 27.11.2017. Erfurt, 26.11.2018, insg. 29 Seiten
- Acocella: Stellungnahme zur Ergänzung des Auswirkungsgutachtens der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale). Nürnberg / Lörrach / Dortmund, 04.12.2018, insg. 14 Seiten
- Stadt+Handel: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale). Entwurfsfassung, Leipzig, 07.02.2019, insg. 174 Seiten[1]

[1] Nach vorliegenden Informationen befindet sich dieses Konzept derzeit in der Offenlage, wobei bis zum 01.03.2019 Stellungnahmen möglich sind.

In Zusammenhang mit dem gegenständlichen Genehmigungsverfahren zur Verlagerung des Globus SBW wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Untersuchungen vorgelegt. Im Einzelnen in der chronologischen Folge:

- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale). Erfurt, 05.09.2016
- Dr. Lademann & Partner: Verlagerung von Globus in Halle (Saale) – Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale). Hamburg, 06 / 2017
- Acocella: 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. Lörrach, 27.11.2017
- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale). Erfurt, 18.08.2017 / Überarbeitung 30.11.2017
- ecostra: Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Neuschaffung von ca. 9.170 m² Verkaufsfläche durch die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses von der Leipziger Chaussee (HEP Hallescher Einkaufspark) in die Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße in Halle / Saale. Wiesbaden, 16.01.2018
- ecostra: Bewertung und Kommentierung der aktualisierten BBE-Auswirkungsanalyse sowie der Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella im Rahmen der geplanten Verlagerung des Globus SB-Warenhauses in der Stadt Halle / Saale. Wiesbaden, 28.03.2018

Damit liegen zu dem Vorhaben zwischenzeitlich diverse Untersuchungen und Stellungnahmen vor, welche aber in der Bewertung des Vorhabens z.T. zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Zwei der vorliegenden Untersuchungen – BBE (09/2016 & 11/2017) sowie ecostra (01/2018) stellen dabei jeweils eigenständige Auswirkungsanalysen zu dem Vorhaben dar, die anderen Untersuchungen sind als fachliche Stellungnahmen zu der BBE-Untersuchung bzw. zu den hierauf bezogenen Prüfungen durch Acocella und BBE zu sehen. Neu ist in diesem Zusammenhang nun die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) durch das Büro Stadt+Handel, welche in der Entwurfsfassung vorliegt und das bisherige Einzelhandelskonzept des Büros Junker+Kruse aus dem Jahr 2013 (zuletzt geändert 2015) fortschreiben soll. In dieser Entwurfsfassung des Einzelhandelskonzept finden sich nun auch konkretisierte planerische Aussagen zu dem Vorhaben und zum Planstandort Dieselstraße.

Sehr geehrter Herr Dr. Grooterhorst, wie bereits bei unserem Telefonat am 20.02.2019 erläutert, ist es uns aufgrund anstehender Dienstreisen und einer hohen Auslastung unserer Kapazitäten in der Zeit bis zum 01.03.2019 (Ende der Offenlage der Entwurfsfassung des Einzelhandelskonzeptes) leider nicht möglich eine detaillierte Prüfung und

Bewertung der nun neu vorgelegten Unterlagen und hier insbesondere auch der Entwurfsfassung des Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen. Eine solche Prüfung und Bewertung muss sich somit auf eine erste fachliche Durchsicht und Plausibilisierung beschränken. Die entsprechenden Ergebnisse sind nachfolgend zusammengestellt.

Plausibilisierung der ergänzenden BBE-Stellungnahme vom 26.11.2018:

Die BBE reflektiert in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 26.11.2018 ausschließlich auf die kritischen Anmerkungen des Büros Acocella vom 27.11.2017 zu ihrer zuerst 2016 vorgelegten und dann mehrfach (zuletzt am 30.11.2017) überarbeiten Auswirkungsanalyse. Dabei werden von Seiten der BBE diverse Modellrechnungen durchgeführt, welche – wie von Acocella gefordert – u.a. zwar als sog. „worst-case" maximale Verkaufsflächenspielräume innerhalb einzelner Warenbereiche abbilden, die grundlegenden Parameter – hier v.a. räumliche Ausdehnung und Zonierung des Einzugsgebietes des Planobjektes und dessen mögliche Marktdurchdringung – völlig außen vor lassen. Damit werden die für die letztendliche Bewertung entscheidenden Grundlagen überhaupt nicht behandelt.

So zeigt bereits eine erste Durchsicht, dass die gesamte BBE-Stellungnahme von diversen Modellrechnungen überfachtet ist, welche aus fachlicher Sicht nicht geeignet sind, die erforderliche Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Berechnungen herzustellen, sondern - im Gegenteil - eher dazu angelegt scheinen, die tatsächliche Sachlage zu „vernebeln". Unabhängig davon sind die letztendlich entscheidenden Marktdaten (d.h. Einzugsgebiet, Marktdurchdringung) hier überhaupt nicht neu reflektiert worden, sondern es wurde nur methodisch an vergleichsweise nachrangigen „Stellschrauben" etwas nachjustiert. Eine detaillierte Prüfung und ein solches Nachvollziehen der hier vorgenommenen BBE-Berechnungen ist sehr zeitaufwendig. In Anbetracht der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit haben wir vorläufig auf eine solche vertiefende Prüfung verzichtet.

Überraschenderweise verzichtet die BBE völlig darauf, auf die in der Stellungnahme von Lademann & Partner formulierten - u.E. durchaus begründeten Kritikpunkte an der BBE-Auswirkungsanalyse – einzugehen. Hier geht es insbesondere auch um die bereits erwähnten entscheidenden Parameter Einzugsgebiet und Marktdurchdringung. Den Verzicht auf eine Behandlung der Lademann-Kritik erläutert die BBE allein mit einem, in eine Fußnote verpackten Hinweis, dass diese Kritik *"nicht objektiv begründet (sei) und zu falschen Annahmen führen"* (S. 1) würde, was auch Acocella bestätigt habe. Aus fachlicher Sicht entzieht sich hier die BBE mit geradezu fadenscheinigen Argumenten der erforderlichen Auseinandersetzung mit vorgetragenen Kritikpunkten. So einfach sollte es sich ein qualifizierter Gutachter nicht machen.

Plausibilisierung der Acocella-Stellungnahme vom 04.12.2018:

Eine erste Durchsicht der Stellungnahme des Büros Acocella vom 04.12.2018 legt die Annahme nahe, dass keine detaillierte Überprüfung der von der BBE vorgenommenen diversen Modellrechnungen erfolgt ist. Dies reflektiert sich dann letztlich in dem Fazit

der Acocella-Stellungnahme, welches auf Seiten des Gutachters ein gewisses Unbehagen andeutet, indem dieser „nur" konstatiert, dass *"mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche"* (S. 9) zu erwarten sein werden und dies letztlich in der Feststellung mündet: *"Ob ein Systemwettbewerb in dem von der BBE Handelsberatung angesetzten Umfang realistisch und für eine Auswirkungsanalyse geeignet ist, kann dennoch nicht abschließend bewertet werden."* (S. 10). Bei einer fachlich sorgfältigen Prüfung sollten hier von Seiten des Gutachters konkretere Aussagen möglich sein.

Plausibilisierung der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch Stadt+Handel vom 07.02.2019:

Die erste Durchsicht des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts von Stadt+Handel vom 07.02.2019 zeigt einige Merkwürdigkeiten, welche Anlass zu kritischen Fragen bieten sollten. So wird der Globus-Planstandort dort als „Sonderstandort" eingestuft. Im "Konzept für Sonderstandorte" werden solchen Sonderstandorten innerhalb des Zentrenkonzepts bestimmte Anforderungen und Merkmale zugewiesen (vgl. S. 134). Werden diese - wie vom Gutachter dargestellt - herangezogen, käme der Globus-Planstandort als solcher Sonderstandort nicht in Frage. Hier hat der Gutachter jedoch überraschenderweise eine Öffnungsklausel dahingehend einfügt, als an einem solchen Sonderstandort dann letztlich alle Vertriebsformen, Sortimente und Verkaufsflächengrößen angesiedelt werden können, wenn die Stadt Halle diesem Sonderstandort - "weitere Funktionen" zuweist. Damit wird das gesamte Konzept aufgeweicht und den Stimmungen der Tagespolitik geöffnet. Das eigentliche Ziel eines solchen Einzelhandelskonzepts eine nachhaltige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt zu gewährleisten und entsprechend Investitionssicherheit für den Handel zu geben, wird so verfehlt.

Eine weitere Auffälligkeit findet sich dann in den Einzelprofilen dieser Sonderstandorte (S. 136ff). Während es das Büro Stadt+Handel als Gutachter bei den Sonderstandorten "Magdeburger Chausee / Trothaer Straße", "Neustadt" und "Leipziger Chausee" es offensichtlich für erforderlich hielt, eigene "Empfehlungen / Zielvorstellungen" zu formulieren, wird beim Sonderstandort "Dieselstraße" auf eine solche Empfehlung oder Zielformulierung völlig verzichtet und stattdessen im Wortlaut ein Text der Stadtverwaltung Halle zitiert; auch eine gutachterliche Kommentierung dieses Textes fehlt völlig. Das ist aus fachlicher Sicht für eine gutachterliche Ausarbeitung und Bewertung eines geplanten „Sonderstandortes" im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht ausreichend und wirft u.E. einen gewissen Erklärungsbedarf auf.

Sehr geehrter Herr Dr. Grooterhorst, wir hoffen mit dieser ersten fachlichen Einschätzung Ihnen weitergeholfen zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüssen aus Wiesbaden

Dr. Joachim Will

EVERSHEDS SUTHERLAND

Anlage 5
EVERSHEDS SUTHERLAND

Eversheds Sutherland (Germany) LLP
Königsallee 53-55
40212 Düsseldorf
Deutschland

T: +49 211 86467 0
F: +49 211 86467 99

eversheds-sutherland.com/germany

Eversheds Sutherland (Germany) LLP •
Königsallee 53-55 • D-40212 Düsseldorf

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Hansering 15
06108 Halle (Saale)

Datum:	03.05.2018
Ihr Zeichen:	
Unser Zeichen:	001708 18 256/
Name:	Dr. Johannes Grooterhorst
Telefon:	+49 211 86467-28
Telefax:	+49 211 86467-99
E-Mail:	johannesgrooterhorst@eversheds-sutherland.de

Stadt

Halle (Saale)
Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30, „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die und die

Auf uns lautende Vollmachten werden anwaltlich versichert.

Bei der handelt sich es um eine Beteiligungsgesellschaft der

Die ist Eigentümerin des Grundstücks Merseburger Str. 40, 06110 Halle. Dieses Grundstück ist mit einem SB-Warenhaus bebaut, das an vermietet ist.

Die ist Eigentümerin des sogenannten Südstadt-Ring Centers am Südstadtring in Halle (Saale). Einer der Ankermieter ist die Firma die dort ein SB-Warenhaus betreibt.

Namens und mit Vollmacht der und der erheben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Einwendungen und beantragen,

Eversheds Sutherland (Germany) LLP: Berlin • Düsseldorf • Hamburg • München

USt-IdNr. DE300329742. Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist eine in England und Wales (Registernummer OC396870) eingetragene Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht (limited liability partnership), mit eingetragenem Sitz in One Wood Street, London EC2V 7WS, Vereinigtes Königreich. Zugelassen und reguliert durch die Aufsichtsbehörde für Rechtsanwälte in England und Wales (Solicitors Regulation Authority). Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist des Weiteren im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingetragen. Eine Liste der Partner kann unter der oben genannten Adresse, im Büro in München und im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingesehen werden.

Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist Teil einer globalen Rechtsberatungspraxis, deren Mitglieder gesonderte und rechtlich eigenständige Einheiten sind, die unter dem Namen Eversheds Sutherland tätig sind. Jede Eversheds Sutherland-Kanzlei ist eine rechtlich getrennte Einheit, die nicht für die Handlungen oder Unterlassungen anderer Eversheds Sutherland-Kanzleien haftet und diese nicht rechtlich binden oder verpflichten kann. Eine umfassende Beschreibung der Struktur sowie eine vollständige Liste unserer Niederlassungen finden Sie unter www.eversheds-sutherland.com/germany.

die Stadt Halle (Saale) nimmt von der Fortführung des Verfahrens Nr. 30 zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle Abstand.

Unsere Einwendungen begründen wir im Einzelnen wie folgt:

A. Zusammenfassung

I. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) für den geplanten Globus-Standort in der Dieselstraße ist städtebaulich nicht erforderlich, denn die geplante Ansiedelung dient lediglich privatnützigen Zwecken.

1. Der geplante Globus-Standort steht zudem in diametralem Widerspruch zu dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle, denn er ist städtebaulich überhaupt nicht integriert und gefährdet dadurch auch insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle.

Die wohnortnahe Versorgung durch die zentralen Versorgungsbereiche ist aber insbesondere für den nicht motorisierten Teil der Bevölkerung von Halle von besonderer Bedeutung und wird durch den geplanten Globus-Standort nicht gewährleistet.

2. Die Globus-Unternehmensgruppe ist Eigentümerin eines Großteils des geplanten Standorts in der Dieselstraße 5-12.

Damit dient die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht städtebaulichen Gründen, sondern vorrangig privatnützigen Zwecken, nämlich den bisherigen, leerstehenden Baumarktstandort wirtschaftlich optimiert nachnutzen zu können.

II. Das geplante Vorhaben verstößt gegen Ziel 48.2 des LEP LSA („Integrationsgebot"), so dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) gegen Ziele der Raumordnung verstoßen würde und damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam wäre.

1. Der geplante Standort in der Dieselstraße 5-12 mit nahezu 10.000 qm Verkaufsfläche ist städtebaulich überhaupt nicht integriert, denn er ist ausschließlich von gewerblicher Nutzung umgeben. Die fehlende städtebauliche Integration belegt auch die bisherige Nutzung des Grundstücks als Baumarkt.

2. Ein integrierter Standort liegt nur dann vor, wenn der Standort Teil eines zentralen Versorgungsbereiches ist oder sich einem zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt".

a) Der geplante Standort ist kein Teil eines zentralen Versorgungsbereiches.

Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) sind in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) abschließend festgelegt. Der geplante Standort in der Dieselstraße ist darin aber nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

b) Der geplante Standort schmiegt sich auch keinem zentralen Versorgungsbereich an, denn der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist 1,5 km entfernt.

c) Der geplante Standort könnte auch nicht im Rahmen der geplanten Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) als eigenständiger zentrale Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Denn für einen zentralen Versorgungsbereich ist es erforderlich, dass der Bevölkerung ein umfassendes Spektrum an Waren und Dienstleistungen angeboten wird, der Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegt und über eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

Der geplante Standort weist kein weites Spektrum an Waren und Dienstleistungen auf, sondern würde nur den geplanten Globus-Markt umfassen.

Der Standort würde auch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegen, sondern wäre von dieser mehrerer hundert Meter entfernt.

Auch ist der Standort mit dem öffentlichen Personennahverkehr kaum erreichbar, denn die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ist fünf Fußminuten entfernt. Kein Kunde wird jedoch seinen Wocheneinkauf bis zu dieser Straßenbahnhaltestelle tragen. Die nächstgelegene Bushaltestelle wird tagsüber nur alle 30 Minuten bedient und ist daher für Einkaufszwecke ebenfalls nicht geeignet.

Der geplante Standort ist daher ausschließlich für motorisierte Kunden erreichbar und damit ein klassisches Vorhaben auf der „grünen Wiese". Ein Standort auf der grünen Wiese kann jedoch nach der Rechtsprechung kein zentraler Versorgungsbereich sein, gleichgültig wie groß seine Versorgungsfunktion ist.

3. Die anderen SB-Warenhäuser, deren Einzugsbereich von dem geplanten Standort Globus betroffen wären, insbesondere das SB-Warenhaus Kaufland im Kaufcenter Südstadtring, sind hingegen städtebaulich hervorragend integriert und stellen daher auch für die nicht motorisierte Bevölkerung eine attraktive Einkaufsmöglichkeit dar.

III. Das geplante Vorhaben verstößt ferner gegen Ziel 48.3 des LEP LSA („Beeinträchtigungsverbot"), so dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) auch in dieser Hinsicht gegen Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) verstoßen würde.

1. Der geplante Standort in der Dieselstraße 5-12 gefährdet in erheblichem Maße den Bestand der übrigen zentralen Versorgungsbereiche und damit auch eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Artikeln des täglichen Bedarfs.

2. Insbesondere die nicht motorisierten Teile der Bevölkerung würden daher in erheblicher Weise darunter leiden, wenn die vorhandenen SB-Warenhäuser von dem neuen Globus-Standort beeinträchtigt würden.

   Der geplante Globus-Standort widerspricht daher der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung.

3. Durch die seitens der Stadt Halle (Saale) und Globus in Auftrag gegebenen Auswirkungsanalysen bei BBE und Dr. Acocella ist nicht nachgewiesen, dass von dem geplanten Vorhaben keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen ausgehen. Denn die Gutachten leiden an erheblichen methodischen Mängeln und sind daher nicht belastbar. Die Gutachten bilden nicht den „worst case" ab, was aber erforderlich wäre, um die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nachzuweisen.

a) Das BBE-Gutachten geht von zu niedrigen Umsätzen des geplanten Standorts aus, denn der voraussichtliche Umsatz wird nur auf Basis des Lebensmittelbereiches ermittelt, dann aber als Gesamtumsatz des geplanten Vorhabens zu Grunde gelegt.

b) Das BBE-Gutachten differenziert nur zwischen drei Sortimentsgruppen (Food, Non-Food-I und Non-Food-II). Dies stellt aber eine unzulässige Pauschalierung dar, denn hierdurch werden die Umsatzumverteilungen der einzelnen Sortimentsgruppen nivelliert.

c) Die seitens BBE vorgenommene Zonenbildung für den Einzugsbereich des Vorhabens ist willkürlich. Auch ist die Aufteilung der Umsatzherkünfte zwischen den drei Zonen willkürlich und dient erkennbar dem Ziel, die Umsatzumverteilung zu Lasten der Zone I, die als nächstgelegene Zone am stärksten von dem geplanten Vorhaben betroffen ist und in der sich die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle befinden, zu minimieren.

d) Das BBE-Gutachten geht davon aus, dass 80 Prozent des voraussichtlichen Umsatzes des geplanten Vorhabens aus dem gegenwärtigen Globus-Standort im HEP stammt. Diese Annahme ist methodisch nicht haltbar und zudem unzutreffend. Der von BBE angenommene verbleibende Umsatz im HEP ist deutlich zu niedrig, da es sich bei der Fläche im HEP um eine attraktive Fläche handelt, was auch von BBE eingeräumt wird. Je höher der verbleibende Umsatz im HEP ist, desto mehr Umsatz muss der geplante Globus-Standort zu Lasten der Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen generieren. Diesen Aspekt lässt das BBE-Gutachten unberücksichtigt.

e) Der Gutachter BBE lässt zudem unberücksichtigt, dass die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere im Stadtbezirk Süd, bereits erheblich vorgeschädigt sind. Diese Vorschädigung beruht zum einen auf der prognostizierten negativen Einwohnerentwicklung und dem zunehmenden Online-Handel. Zum anderen sind im Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Süd bereits mehrere anderweitige Einzelhandelsvorhaben geplant, die ca. 4,5 Prozent Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Süd verursachen werden.

f) Statt der von BBE prognostizierten Umsatzumverteilungen von 7,8 Prozent zu Lasten dem zentralen Versorgungsbereich im Stadtbezirk Süd betragen die voraussichtlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten Kaufland (dem Magnetbetrieb im Südstadtcenter) 16,3 Prozent. Im zentralen Versorgungsbereich Vogelweide wird die Umsatzumverteilung statt 6,0 % richtigerweise 18,2 % betragen. Der REWE im zentralen Versorgungsbereich Büschdorf hätte Umsatzverluste in Höhe von 13,9 % hinzunehmen.

g) Die Rechtsprechung nimmt städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss regelmäßig ab 10 Prozent Umsatzumverteilungen an. Die vorstehend genannten Umsatzumverteilungen liegen deutlich oberhalb dieses Schwellenwertes.

4. Der geplante Standort in der Dieselstraße 5-12 widerspricht zudem diametral den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle.

   Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle sieht vor, dass eine Ansiedlung von SB-Warenhäusern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen vermieden werden soll, um die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Bestand zu schützen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Stadt Halle in den nächsten Jahren signifikante Rückgänge der Einwohnerzahlen und der Umsätze prognostiziert werden, so dass die zentralen Versorgungsbereiche – und damit eine wohnortnahe Versorgungsqualität – bereits jetzt vor erheblichen Herausforderungen stehen.

Wenn nun zugunsten des geplanten Globus-Standorts ohne Not und ohne Begründung von der zentralen Konzeption des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgewichen würde, verlöre das nicht einmal vier Jahre alte Einzelhandels- und Zentrenkonzept angesichts der Dimensionen des Vorhabens (fast 10.000 qm Verkaufsfläche) jede Verbindlichkeit.

Ein solches faktisches Außerkraftsetzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts muss im Sinne einer geordneten, langfristig orientierten Stadtentwicklungspolitik unterbleiben.

5. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) ist auch gem. § 1 Abs. 7 BauGB unwirksam, denn sie könnte nicht in abwägungsfehlerfreier Weise aufgestellt werden.

Die Stadt Halle (Saale) hat in ihrer Abwägung nicht alle Belange eingestellt, die nach Lage der Dinge in sie einzustellen gewesen wäre.

a) Die Stadt Halle (Saale) geht bei ihrer Abwägung unrichtigerweise davon aus, dass der geplante Standort städtebaulich integriert sei und keine schädlichen Umsatzumverteilungen auf zentrale Versorgungsbereiche habe. Damit hat die Stadt Halle (Saale) die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB unberücksichtigt gelassen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Damit liegt bzgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ein Abwägungsausfall vor.

b) Die unzutreffende Annahme bzgl. des Integrationsgebots und des Beeinträchtigungsverbotes führt ferner dazu, dass die Stadt Halle (Saale) die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB unberücksichtigt gelassen hat, wonach die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einen gewichtigen Belang darstellen. Durch das Vorhaben wird jedoch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet, weil das geplante Vorhaben städtebaulich relevante Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgung der Stadt Halle (Saale) haben würde (insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches in der Südstadt) und diese zentrale Versorgungsbereiche daher in ihrer Versorgungsfunktion ernsthaft gefährdet wären.

c) Auch hat die Stadt Halle (Saale) den Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt, wonach die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung als Belang zu berücksichtigen ist. Die Stadt Halle (Saale) würde durch das geplante Vorhaben in erheblicher Weise von dem Kernziel des

eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abweichen, nämlich die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und Ansiedelungen von Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. Für diese Abweichung von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept besteht jedoch keine städtebauliche Rechtfertigung. Durch ein Abweichen von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept würd dieses Konzept daher jede Verbindlichkeit verlieren.

B. Sachverhalt

Der Sachverhalt stellt sich wie folgt dar:

I. Örtliche Situation

Der Lebensmitteleinzelhändler Globus ist derzeit Mieter in dem Hallescher Einkaufspark (HEP) in der Leipziger Chaussee 147 in 06112 Halle (Saale).

In dem Halleschen Einkaufspark betreibt Globus derzeit ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 9.320 qm.

II. Geplantes Bauvorhaben

Globus beabsichtigt, in der Dieselstraße 5-12 einen neuen Standort zu errichten und dafür seinen bisherigen Standort im Halleschen Einkaufspark aufzugeben.

In der Dieselstraße 5-12 soll auf dem Grundstück des ehemaligen Hela-Baumarktes ein Neubau für Globus errichtet werden. Globus möchte dort einen Lebensmittelmarkt mit 9.260 qm Verkaufsfläche und weiteren 600 qm einzelhandelsrelevanten Konzessionärsflächen errichten.

Als BBE im Herbst 2016 sein erste Gutachten vorlegte („BBE-Gutachten I") waren als geplante Verkaufsfläche noch 8.570 m² und 600 m² für Shop geplant. Die ursprüngliche Planung umfasst daher eine Verkaufsfläche, die 690 m² kleiner war als in der jetzigen Planung.

Gegenüber dem geplanten Standort liegen ein Heizkraftwerk der Energieversorgung Halle GmbH sowie ein Autohandel. Westlich des Standorts ist lediglich eine Filiale des Tierbedarfs-Unternehmen „Fressnapf" vorhanden; weiterer Einzelhandel grenzt nicht an das Grundstück des geplanten Globus-Standorts. Südlich des geplanten Standorts liegen eine Kleingartenanlage sowie Industriebaracken mit einem Autoabstellplatz. Östlich des Standorts liegt eine Bahntrasse mit 4 Gleisen, die eine Zäsur darstellt. Wohngebäude grenzen überhaupt nicht an den geplanten Standort von Globus.

III. Eigentumssituation bzgl. der Grundstücke

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 177 sind die von dem Bauleitverfahren betroffenen Grundstücke genannt.

Dabei ist auffällig, dass große Teile der betroffenen Grundstücke im Eigentum der Grundstücks-GbR Globus Holding stehen, so dass die Globus-Unternehmensgruppe Eigentümerin der Grundstücke ist, auf denen der Globus-Standort errichtet werden soll.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass weitere Flurstücke entlang der Dieselstraße, die von dem Bauleitverfahren betroffen sind und die der Erschließung des Globus-Vorhabens (Haupt-Zu- und Ausfahrt entlang der Dieselstraße) dienen, im Eigentum der Stadt Halle (Saale) stehen, die es daher bereits auf privatrechtlichem Wege verhindern könnte, dass die beabsichtigte Nutzung erfolgen kann.

Auf Blatt 20 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Stand: 30.11.2017) wird ausgeführt, dass die Stadt Halle (Saale) mit dem Vorhabenträger bereits einen Kaufvertrag über die entsprechenden kommunalen Grundstücke geschlossen habe. Die Kaufverträge stehen unter der Bedingung, dass der Bebauungsplant Nr. 177 in Kraft tritt.

Auch für die anderen Flurstücke, die Globus für die Errichtung des geplanten SB-Warenhauses benötigt, hat Globus laut der Begründung des Bebauungsplanentwurfs bereits Kaufverträge abgeschlossen, deren Durchführung von dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 177 abhängen.

IV. Geplante Änderungen des Flächennutzungsplanes

Zur Errichtung dieses geplanten Globus-Marktes in der Dieselstraße ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan für diesen Standort bislang ein „eingeschränktes Gewerbegebiet" vorsieht, soll nun der Flächennutzungsplan für diesen Standort geändert werden und dieses Gebiet soll als „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen werden.

Eine Festlegung des Gebietstyps nach § 1 Abs. 2 BauNVO ist nicht vorgesehen.

Auch sieht der Planentwurf keine Beschränkung auf ein SB-Warenhaus vor, sondern lediglich einen „großflächigen Einzelhandel". Auch ist keine Begrenzung der Verkaufsfläche vorgesehen.

V. Ausführungen in der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes zum Raumordnungsrecht

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf das Raumordnungsrecht verwiesen.

1. Hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan wird auf die Ziele 46 bis 48 des Landesentwicklungsplans verwiesen.

Das geplante Bauvorhaben soll sich angeblich in einer städtebaulich integrierten Lage befinden, da es sich angeblich in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung befinde und eine „direkte Anbindung" an den ÖPNV habe. Diese „direkte Anbindung" wird unter Nr. 4.2 der Begründung näher erläutert: die nächstgelegene Bushaltestelle sei über zwei Buslinien im 30-Minuten-Takt an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle sei 450 Meter entfernt und würde im 15-Minuten-Takt bedient werden (vgl. Blatt 14 der Planbegründung). Auch der Verkehrsgutachter legt diese Werte in seinem Gutachten zu Grunde (vgl. Blatt 4 des Gutachtens der Verkehrs-System Consult Halle GmbH vom 27.11.2017).

2. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens als großflächigem Einzelhandelsbetrieb seien zudem durch eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH sowie eine Untersuchung von Dr. Acollela untersucht worden. Die Verträglichkeit des Vorhabens sei dabei angeblich gutachterlich festgestellt worden.

Laut der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 30.11.2017, die im Auftrag der Globus SB Warenhaus (d. h. des Investors) erstellt wurde, liegen die prognostizierten Umsatzumverteilungen durch das geplante Vorhaben angeblich nur im einstelligen Prozentbereich. Lediglich für den bisherigen Standort von Globus im Halleschen Einkaufspark liegen die von BBE prognostizierten Umsatzumverteilungen bei 57,8 Prozent.

3. Für die Stadt Halle existiert zudem ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden und somit für die Stadt Halle verbindlich ist.

Nach diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt die Altstadt den funktionalen Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Halle dar. Als Nebenzentren und als weitere zentrale Versorgungsbereiche sind die Bereiche Neustadt und Südstadt eingestuft worden.

In der Planbegründung zum Bebauungsplanentwurf, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlich wurde, wurde auf Blatt 11 ausgeführt, dass sich der geplante Standort für den Globus-Markt in einem Gewerbegebiet befinde, in dem sich lediglich vereinzelte Einzelhandelsnutzungen befinden würden. Es handele sich dabei aber nicht um einen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich.

Ferner wird in der Begründung explizit darauf ausgeführt, dass nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsnutzungen nur in bestehenden, schützenswerten Zentren erfolgen sollten.

In der jetzigen Planbegründung zum Bebauungsplanentwurf heißt es auf Blatt 18, dass sich der Projektstandort in einem Gebiet befinde, das durch Einzelhandelsnutzungen, gewerbliche und Wohnnutzung vorgeprägt sei und es wird auf die Einzelhandelsnutzungen in der Umgebung verwiesen.

Eine Begründung für die nunmehr vorgenommene Bewertung des Standorts wird nicht abgegeben.

Die Abweichungen von dem eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden damit begründet, dass die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH angeblich ergeben habe, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche entstehen würden.

VI. Vorgaben des Landesentwicklungsplanes

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalts sieht in Kapitel 2.3 für großflächigen Einzelhandel folgende Vorgaben vor:

1. Nach Ziel 46 des LEP ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

2. Nach Ziel 47 müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

3. Nach Ziel 48 ist die Ansiedlung von großflächige Einzelhandelsbetriebe in Sondergebieten nur zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

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

4. In der Begründung zum LEP heißt es, dass die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren gefährdet habe.

Raumordnerisches Ziel sei es daher, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten.

Einzelhandelsgroßprojekte müssen daher in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojektes und die Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes wesentliche Kenngrößen. Nach dem Kongruenzgebot sei zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspreche. Nach dem Beeinträchtigungsverbot sei zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen würden. Hierbei sei aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen.

VII. Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle aus dem Jahr 2010 sieht in Ziel 5.2.7 vor, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sei.

Als Grundsatz enthält der Regionale Entwicklungsplan die gleichen Regelungen, wie sie der LEP 2010 als Ziel 48 vorsieht.

VIII. Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle

1. Das Einkaufszentrum Südstadtring wird in Nr. 8.3.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aus August 2013 als Zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

Für das Einkaufszentrum Südstadtring wird dabei eine hervorgehobene Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Süd festgestellt, insbesondere bzgl. der über die reine Nahversorgung hinausgehenden Warengruppen (z.B. Bekleidung, Elektronik / Multimedia). Durch das große Verkaufsflächenangebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sei dieser Standort zudem der bedeutendste bezirkliche Standort im

Bereich der Nahversorgung.

2. Der Bereich der Dieselstraße, in dem sich nunmehr Globus-Markt ansiedeln möchte, ist hingegen kein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich.

3. Hinsichtlich der Bedeutung zentraler Versorgungsbereichefheißt es auf Seite 174 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts:

> „Neben den zentralen Versorgungsbereichen sollen zentrenverträgliche Fachmarkt-Agglomerationen die Angebotssituation der zentralen Versorgungsbereiche funktional ergänzen.
>
> Darüber hinaus sind bestehende Einzelbetriebe mit örtlicher Bedeutung, oftmals großflächige, für die Zentren zu flächenintensive Anbieter, mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment, im Sinne einer Arbeitsteilung ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Eine Öffnung neuer, über die genannten hinausgehenden Einzelhandelsbetriebe oder die Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Zur Sicherung eines dichten, flächendeckenden und wohnungsnahen Nahversorgungsnetzes ergänzen Nahversorgungsstandorte die zentralen Versorgungsbereiche."

4. Zu den Entwicklungszielen bzgl. der Nebenzentren Neustadt und Südstadt heißt es auf Seite 178:

> „Sicherung der Einzelhandelsfunktionalität und -zentralität als wichtige bezirkliche Zentren im Westen und Süden Halles
>
> Als wichtigste Einzelhandelsstandorte in Halle neben der Altstadt fungieren die Nebenzentren Neustadt und Südstadt. Mit ihrem breiten überwiegend zentrenrelevantem Angebot sorgen sie zum einen für eine wohnortnahe über die Nahversorgung hinausgehende Versorgung in den beiden bevölkerungsreichsten Stadtbezirken, übernehmen aber in Teilen auch die Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen. Um diese Bedeutung zu erhalten, soll die Einzelhandelsfunktionalität (u.a. verschiedene Angebotsformen, Leerstandsmanagement, Branchenmix, Dienstleistungsangebot) und Einzelhandelszentralität (quantitative und qualitative Angebotsausstattung, Bindung der Kaufkraft) gesichert werden."

5. Zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten heißt es auf Seite 247:

„Grundsatz 1:
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

a. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren liegen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind diese Betriebe bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich.
b. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)"

In der Erläuterung zu diesem „Grundsatz 1" wird ausgeführt:

„An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,
- die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht."

Der Hallesche Einkaufspark wird in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort bewertet und als wichtiger Einzelhandelsschwerpunkt für den Stadtbezirk Ost angesehen.

IX. Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden zahlreiche Einwendungen gegen den geplanten Globus-Standort erhoben.

Die erhob mit Schreiben vom 29.06.2017 zahlreiche Einwendungen gegen den geplanten Standort. Diese Einwendungen bezogen sich insbesondere auf den Verstoß gegen das Integrationsgebot gegen das Beeinträchtigungsverbot.

Diese Einwendungsschreiben machen wir ebenfalls zum Gegenstand der jetzigen Einwendungen.

Auch das Ministerium für Landesplanung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt legte mit Schreiben vom 22.06.2017 dar, dass das geplante Vorhaben gegen das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot verstoßen würde. Das Ministerium stellt daher fest, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar sei.

X. Vorliegende Gutachten

Für das geplante Vorhaben sind zahlreiche Gutachten zu den Umsatzumverteilungen erstellt worden.

Zur besseren Übersicht werden zunächst die für das geplante Vorhaben vorliegenden Gutachten tabellarisch zusammengestellt:

Auftraggeber	Gutachter	Datum	Bezeichnung
Globus	BBE Handelsberatung GmbH	1. Fassung: 05.09.2016	„BBE-Gutachten I"
		2. Fassung: 04.05.2017	„BBE-Gutachten II"
		3. Fassung: 30.11.2017	„BBE-Gutachten III"
Stadt Halle (Saale)	Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung	27.11.2017	„Acocella-Gutachten"
	Dr. Lademann & Partner	1. Fassung: Juni 2017	„Lademann-Gutachten I
		2. Fassung: April 2018	„Lademann-Gutachten II"
	Ecostra	Vollgutachten: 16.01.2018	„Ecostra-Gutachten"
		Plausibilitätsprüfung: 28.03.2018	„Ecostra-Plausibilitätsprüfung"
	Bulwiengesa AG	22.03.2018	„Bulwiengesa-Gutachten"

a) Die Globus SB Warenhaus hat bei der BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Die (wohl zweite) Fassung dieser Auswirkungsanalyse (Stand: 04.05.2017) war im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt worden.

Im Rahmen der nunmehr stattfindenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die Globus SB Warenhaus die BBE-Auswirkungsanalyse erneut überarbeiten lassen. Die überarbeitete Auswirkungsanalyse (Stand: 30.11.2017) ist im Rahmen der jetzigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt worden.

b) Die Stadt Halle (Saale) hat eine Plausibilitätsprüfung bei dem Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung in Auftrag gegeben (Stand: 27.11.2017). Diese Plausibilitätsprüfung ist im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt worden.

c) Die hatte im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Plausibilitätsprüfung beim Büro Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH in Auftrag gegeben und diese im Rahmen der frühzeitigen Einwendungen mit Schreiben vom 29.06.2017 bei der Stadt Halle (Saale) eingereicht.

Diese Plausibilitätsprüfung machen wir vollständig auch zum Vortrag im Rahmen dieser Einwendungen.

Die hat das Büro Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH beauftragt, die überarbeiteten Gutachten der BBE und Dr. Acocella einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Das Ergebnis dieser Plausibilitätsprüfung vom April 2018 übersenden wir als

Anlage 1

und machen sie zum Gegenstand unserer Einwendungen.

d) Die hat im Nachgang zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine eigene Auswirkungsanalyse bei der ecostra GmbH – Wirtschafts-, Standort- und Strategieberatung in Europa in Auftrag gegeben, die am 16.01.2018 erstellt wurde.

Diese Auswirkungsanalyse übersenden wir als

Anlage 2

und machen sie zum Gegenstand unserer Einwendungen.

Ecostra hat nach Erhalt der neuen BBE- und Acocella-Gutachten geprüft, ob die eigene Auswirkungsanalyse hierdurch angepasst werden muss. Das Ergebnis hat Ecostra am 28.03.2018 in einer Plausibilitätsprüfung zusammengefasst, die wir übersenden als

Anlage 3.

Diese Plausibilitätsprüfung machen wir ebenfalls zum Gegenstand unserer Einwendungen.

e) Die ist Mieterin des Lebensmittelmarktes in der Merseburger Str. 40, 06110 Halle und wäre von dem geplanten Vorhaben ebenfalls in erheblicher Weise betroffen. Der Eigentümer und Vermieter dieses Grundstücks ist die

Die hat daher eine eigene Plausibilitätsprüfung bei der bulwiengesa AG in Auftrag gegeben. Diese Plausibilitätsprüfung vom 22.03.2018 übersenden wir als

Anlage 4

und machen sie ebenfalls vollumfänglich zum Gegenstand unserer Einwendungen.

f) Die einzelnen Kritikpunkte der Gutachter an der Auswirkungsanalyse von BBE werden unter Ziffer C. III thematisch geordnet zusammengefasst.

C. Rechtliche Würdigung

Die geplante Änderung Nr. 30 des Flächennutzungsplanes kann nicht in rechtmäßiger Weise aufgestellt werden, da diese Planung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich nicht erforderlich ist und zudem auch nicht in abwägungsfehlerfreier Weise erfolgen kann.

I. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes fehlt es bereits an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

1. Voraussetzungen für eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit gilt nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Plans und damit für jede seiner Festsetzungen (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl., § 1 Rn. 26). Erforderlich ist eine Bauleitplanung daher nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 24.03.2006, 10 D 2133/05, BauR 2006, 1696; Battis, a.a.O., § 1 Rn. 26). Bauleitpläne sind somit dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der

Gemeinde als erforderlich angesehen werden können (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.09.2003, 4 C 11/01, NVwZ 2003, 2114; Beschluss vom 26.01.2010, 4 B 43/09, ZfBR 2010, 376; Urteil vom 27.03.2013, 4 C 13/11, ZfBR 2013, 673).

Der Gesetzgeber ermächtigt mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Gemeinde, diejenige städtebauliche Politik zu betreiben, die den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (Beschluss vom 26.01.2010, 4 BN 43/09; Urteil vom 27.03.2013, 4 C 13/11). Eine Bauleitplanung muss daher einen bodenrechtlichen Bezug haben. Das bedeutet, dass die Bauleitplanung der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe bedarf (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rn. 32). Ist eine Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauBG, so ist sie rechtswidrig und damit nichtig (Battis, a.a.O., § 1 Rn. 26).

2. Keine Erfüllung dieser Voraussetzungen für eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Diesen Anforderungen wird die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gerecht.

a) Ausweislich der Begründung des Änderung des Flächennutzungsplanes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" und der Änderung des Flächennutzungsplanes ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, weil der ehemalige Hela-Baumarkt-Standort leer steht und das Gebäude verfällt.

Es gibt in zahlreichen Städten Flächen, die durch die Aufgabe der früheren Nutzung brach liegen. Eine Brachfläche begründet daher nicht automatisch ein städtebauliches Planungserfordernis und begründet erst Recht keinen Befreiungen von den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung, die zum Schutze zentraler Versorgungsbereiche erlassen wurden.

b) Offensichtlich sind aber die von der Stadt Halle (Saale) genannten angeblichen städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte sind Bauleitpläne auch dann nicht erforderlich, wenn sie einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist beispielsweise auch auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird (allgemeine Meinung, vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 09.10.1996 – 4 B 180.96 –, BRS 58 Nr. 3; OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08 – Ziffer 2.2).

Tatsächlich soll mit der Planung einzig und allein bezweckt werden, es dem Lebensmitteleinzelhändler Globus zu ermöglichen, einen Standort betreiben zu können, der exakt seinen subjektiven unternehmerischen Vorstellungen entspricht. Da der Standort zudem im Eigentum der Globus-Unternehmensgruppe steht, geht es Globus zudem lediglich darum, ein eigenes Grundstück nutzen und Miete an fremde Dritte einsparen zu können.

Auffällig ist auch, dass in der Planbegründung keine Auseinandersetzung mit den Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt. Insbesondere auf die zahlreichen und detaillierten Einwendungen der vom 29.06.2017 wird nicht eingegangen, sondern stattdessen wird lediglich darauf verwiesen, dass durch das geplante Vorhaben nicht gegen das Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot verstoßen werden würde.

c) Bereits aus diesen Gründen kann die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in rechtmäßiger Weise erfolgen, da er gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich nicht erforderlich ist.

II. Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes – Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der geplante Standort widerspricht dem Ziel 48.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt. Damit widerspricht die Änderung des Flächennutzungsplanes aber den Zielen der Raumordnung und wäre wegen des Verstoßes gem. § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam.

Nach Ziel 48.2 des Landesentwicklungsplanes 2010 sind großflächige Einzelhandelsprojekte städtebaulich zu integrieren.

Dieses Integrationsgebot ist vorliegend nicht erfüllt, denn bei dem geplanten Standort handelt es sich um keinen städtebaulich integrierten Standort, auch wenn in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und in dem „BBE-Gutachten III" behauptet wird, dass es sich bei dem geplanten Standort in der Dieselstraße um eine integrierte Lage handeln würde.

1. Definition der städtebaulich integrierten Lagen

a) Eine städtebaulich integrierte Lage liegt nur dann vor, wenn diese Lage im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (in Form der Innenstadt) oder einem Nahversorgungszentrum steht (OVG Lüneburg, Beschluss vom 17.05.2013, Az.: 1 ME 56/13, BeckRS 2013, 51154; OVG Lüneburg, Beschluss vom 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14, BeckRS 2014, 56794; Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015, § 1 Rn. 109). Unter Nahversorgungszentren werden Versorgungsbereiche verstanden,

die einen kleinen Einzugsbereich, also innerhalb größerer Städte nur bestimmte Quartiere oder kleinere Orte, in ihrer Gesamtheit versorgen (Spannowsky, in: BeckOK BauGB, § 34 Rn. 55).

Durch die Verknüpfung mit einem zentralen Versorgungsbereich oder einem Nahversorgungszentrum verfügt eine städtebaulich integrierte Lage daher über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, hat einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und ist in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr (OVG Lüneburg, Beschluss vom 17.05.2013, Az.: 1 ME 56/13, BeckRS 2013, 51154; OVG Lüneburg, Beschluss vom 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14, BeckRS 2014, 56794; Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015, § 1 Rn. 109; Runkel, in: Spannowsky/Runkel/Goppel, ROG, 2010, § 4 Rn. 199).

b) Eine ähnliche Definition verlangt für einen städtebaulich integrierten Standort, dass er für die Wohnbevölkerung gut erreichbar ist und mit seinen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung sichert; daher ist es notwendig, dass sein Standort in einem Wohnsiedlungsbereich liegt, er überwiegend der Versorgung des Nahbereichs dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt (Janning, ZfBR 2014, 220, 223).

Der Gutachter des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle definiert städtebaulich nicht integrierte Standorte als Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich, d.h. in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte „Grüne-Wiese"-Standorte (vgl. Blatt 284 des Gutachtens von Junker + Kruse).

c) Auf Blatt 8 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ausgeführt, dass der Begriff der städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LEP nicht gleichzusetzen sei mit dem Begriff des zentralen Versorgungsbereiches nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Gleichwohl greift die Stadt dann auf die Abgrenzung aus dem eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zurück.

Wie vorstehend ausgeführt, gibt es für den Bereich der Landesentwicklungsplanung jedoch eine Definition, auch wenn diese nicht für den Landesentwicklungsplan für Sachsen-Anhalt entwickelt wurde. Gleichwohl ist vorrangig auf eine solche Definition abzustellen und nicht auf Begriffsbestimmungen aus dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

2. Geplanter Standort erfüllt nicht die Anforderungen an einen städtebaulich integrierten Standort

Die vorstehend genannten Kriterien bzgl. des Integrationsgebots sind vorliegend nicht erfüllt.

a) Geplanter Standort ist kein Teil eines zentralen Versorgungsbereiches (in Form der Innenstadt) oder eines Nahversorgungszentrums

Der geplante Standort ist kein Teil des zentralen Versorgungsbereiches.

Nach Blatt 187 des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) sind nur die Altstadt, die Nebenzentren Vogelweide und Südstadt sowie 7 Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen. Das Nahversorgungszentrum Vogelweise als nächstgelegener zentrale Versorgungsbereich ist jedoch mindestens 1,5 km entfernt.

b) Geplanter Standort ist kein eigenständiger zentraler Versorgungsbereich und kann auch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden

aa) Der geplante Standort in der Dieselstraße ist auch kein eigenständiger zentraler Versorgungsbereich. Denn ihm fehlt jegliches vielfältiges Waren- und Dienstleistungsangebot.

bb) Nach Presseberichten führt die Stadt Halle derzeit eine Überarbeitung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch.

Sofern die Stadt Halle (Saale) beabsichtigten sollte, im Rahmen dieser Überarbeitung den geplanten Standort in der Dieselstraße als einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, wäre diese rechtswidrig.

Wie vorstehend auf Blatt 18 ausgeführt, zeichnet sich ein zentraler Versorgungsbereich dadurch aus, dass es sich um ein räumlich abgegrenztes Gebiet handelt, in dem Einzelhandelsbetriebe und Einrichtungen des Dienstleistungssektors vorhanden sind, die der Bevölkerung ein umfassendes Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbietet, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegt und über eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 2/08, NVwZ 2010, 590; Schrödter, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015, § 9 Rn. 261).

Ein zentraler Versorgungsbereich ist daher nur dann möglich, wenn er in einer integrierten Lage liegt (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 2/08, NVwZ 2010, 590).

(1) Der geplante Standort verfügt über kein breites Angebot an Waren oder Dienstleistungen. Der geplante Standort würde lediglich den geplanten Globus-Standort umfassen.

(2) Östlich des Standortes befinden sich Bahngleise und Wälder als Zäsuren. Nördlich des Grundstücks sind ein Heizkraftwerk sowie ein Autohandel vorhanden. Westlich des Grundstücks befindet sich ein Fressnapf-Tierbedarfs-Geschäft. Die nächste Wohnbebauung ist mehr als 200 Meter entfernt und befindet sich aus-

schließlich nordwestlich des geplanten Globus-Standortes, weitere Wohngebäude mit umliegender Wohnbevölkerung sind nicht vorhanden.

Zwischen der im Nordwesten befindlichen Wohnbebauung und dem geplanten Globus-Standort liegt zudem eine vierspurige Ausfallstraße als Zäsur, die fußläufig nur sehr schwer überwunden werden kann.

Die vorhanden Zäsurwirkungen können – entgegen den Ausführungen auf Blatt 20 ff. des „BBE-Gutachtens III – nicht dazu führen, die Zahl der Bewohner als verhältnismäßig hoch einzustufen. Bei städtebaulich nicht integrierten Standorten sind solche Merkmale geradezu charakteristisch.

Die Umgebung ist daher eindeutig gewerblich geprägt und verfügt (abgesehen von zwei Lebensmittelhändler und dem Tierfuttermarkt) über keine Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der geplante Standort steht daher solitär in einem gewerblich geprägten Umfeld.

Der Standort liegt damit insgesamt am Rande des Siedlungszusammenhangs. Dass es sich hierbei um keinen städtebaulich integrierten Standort handelt, zeigt sich bereits an dessen Vornutzung als Baumarkt und an der fehlenden Berücksichtigung als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle.

(3) Im Umkreis von 600 Meter leben lediglich 1.819 Einwohner. Damit verfügt der geplante Standort über keinerlei wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich, sondern die Kunden müssten alle mit dem Auto zu dem geplanten Standort fahren.

(4) Entgegen den Ausführungen auf Blatt 14 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sehr schlecht.

(a) Die Bushaltestelle vor dem geplanten Globus-Standort wird nur alle 30 Minuten angefahren, was für die Kunden eine zu unattraktive Taktung ist, so dass kaum Kunden mit dem Bus kommen würden.

(b) Die nächste Straßenbahnhaltestelle mit einer viertelstündigen Taktung ist fünf Gehminuten von dem geplanten Standort entfernt. Kaum einer der Kunden wird jedoch bereit sein, seinen Einkauf fünf Minuten bis zur Straßenbahnhaltestelle zu Fuß zu transportieren.

Die Anbindung des Standorts an den öffentlichen Personennahverkehr ist daher so unattraktiv, dass faktisch keine Anbindung an den ÖPNV besteht. Der geplante Standort würde daher letztlich nur von motorisierten Kunden frequentiert werden.

Der Standort ist daher erkennbar auf den motorisierten Kundenverkehr ausgerichtet. An dem Standort hat sich hinsichtlich der fehlenden Wohnbevölkerung in den

letzten Jahren nichts geändert, so dass es sich immer noch um einen klassischen Standort auf der grünen Wiese handelt, der auf die motorisierte Kundschaft abzielt.

(c) Auch Globus und die Stadt Halle gehen davon aus, dass ein großer Anteil der Kunden mit dem Auto kommt.

Auf Blatt 36 der Bebauungsplanbegründung wird ausgeführt, dass die Stellplätze ca. 900 betragen werden. Nach Nr. 3.3 der Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) ist bei großflächigem Einzelhandel außerhalb von Kerngebieten ein Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche erforderlich. Nach § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt (Halle) sind, soweit Mindest- und Höchstzahlen vorgegeben sind, die örtlichen Verhältnisse im Einzelfall einschließlich der jeweiligen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen.

900 Stellplätze entsprechen bei einer Gesamtverkaufsfläche von 10.700 qm einem Stellplatz pro ca. 12 qm Verkaufsfläche.

Ein Wert von 12 qm entspricht jedoch dem unteren Ende der Bandbreite und weist daher darauf hin, dass ein besonders hoher Anteil an motorisierten Kunden erwartet wird. Die Stadt begründet dieses Verhältnis zwar mit damit, dass von einer besonders langen Verweildauer der Kunden ausgegangen würde. Worauf diese Annahme beruht, wird jedoch nicht dargelegt, so dass es sich um eine ersichtlich vorgeschobene Behauptung handelt.

Da der Standort und seine nähere Umgebung außer dem geplanten Globus-Standort keinerlei Grund zur Anreise bietet, besteht daher kein Grund zur Annahme, dass die Kunden eine besonders lange Verweildauer in dem Globus-Markt haben könnten, weil sie in dem Geschäft „flanieren" würden oder einen „entspannten Samstag Nachmittag" dort verbringen würden, wie es in innerstädtischen Lagen der Fall sein kann.

(d) Am Rande sei erwähnt, dass Globus und BBE selbst davon ausgehen, dass ein großer Teil der Kunden „Bestandskunden" des bisherigen Globus-Marktes im HEP sind. Das HEP zielt aber vorrangig auf motorisierte Kunden ab, so dass der „typische" Bestandskunde des Globus im HEP mit dem Auto anreist. Dass er dies in der Dieselstraße nicht mehr tun würde, sondern stattdessen zu Fuß oder mit dem Bus anreist, ist nicht nachvollziehbar und wird nicht einmal von BBE oder der Stadt Halle (Saale) behauptet.

(5) Bei dem geplanten Standort handelt es sich daher um einen Standort auf der „grünen Wiese". Ein Standort auf der „grünen Wiese" kann jedoch unter keinen Umständen ein zentraler Versorgungsbereich sein, selbst wenn er Aufgaben eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt (OVG Münster, Urteil vom 15.02.2012 - 10 D 32/11 NE, BeckRS 2012, 48250; Schrödter, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015, § 9 Rn. 269; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 9 Rn. 242b).

(6) Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Bei der Entwicklung noch nicht bestehender zentraler Versorgungsbereiche ist es nach der Rechtsprechung zur Vermeidung des Anscheins der Willkür erforderlich, dass die Eignung und die städtebauliche Motivation für die geplante Begrenzung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs nachvollziehbar begründet wird. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang daher hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint. Der verlautbarte Wille des Plangebers allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht demgegenüber nicht aus (OVG Münster, Urteil vom 15.02.2012, Az.: 10 D 32/11 NE, BeckRS 2012, 48250).

Die Stadt Halle (Saale) kann daher nicht nach freiem Belieben zentrale Versorgungsbereiche festsetzen, sondern kann sie nur an solchen Standorten festsetzen, die auch die materiellen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen.

Wie vorstehend ausgeführt, erfüllt der geplante Standort in der Dieselstraße jedoch nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, denn es handelt sich insbesondere weder um eine städtebaulich integrierte Lage noch ist ein breites Waren- und Dienstleistungsangebot vorhanden.

Eine Festsetzung dieses Standortes als zentraler Versorgungsbereich wäre daher willkürlich und damit unwirksam.

c) Kein „Anschmiegen" des geplanten Standorts an einen benachbarten zentralen Versorgungsbereich

Nach der Rechtsprechung kann ein städtebaulich integrierter Standort auch dann vorliegen, wenn er sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt" und den zentralen Versorgungsbereich funktional ergänzt. Eine funktionale Ergänzung liegt jedoch nur dann vor, wenn sich der großflächige Einzelhandelsbetriebe dem zentralen Versorgungsbereich unterordnet, wofür er räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen darf, welcher gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Hinzu kommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von in der Innenstadt fehlenden Parkplätzen liegen kann (OVG Lüneburg, Beschluss vom 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14, BeckRS 2014, 56794).

Ein solches „Anschmiegen" liegt jedoch nicht vor. Die Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Vogelweide) beträgt 1,5 km und ist daher bereits

räumlich viel zu weit entfernt, um noch einen Zusammenhang zwischen einem zentralen Versorgungsbereich und den geplanten Globus-Standort annehmen zu können.

Auch hat der geplante Globus-Standort auf Grund seiner geplanten Verkaufsfläche von 9.860 qm keine dienende Funktion gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich, sondern würde eine eigene Dominante darstellen.

Auch strebt Globus mit seinem Standort keinerlei Verbindung zur Umgebung an, sondern möchte sowohl konzeptionell als auch räumlich unabhängig sein.

d) Zwischenergebnis bzgl. Integrationsgebot

Da somit keines der erforderlichen Kriterien für einen städtebaulich integrierten Standort erfüllt ist, handelt es sich bei dem geplanten Globus-Standort in der Dieselstraße somit um keinen städtebaulich integrierten Standort.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes würde daher gegen Ziel 48.2 des LEP Sachsen-Anhalt verstoßen und damit gegen ein Ziel der Raumordnung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes würde damit gegen § 4 ROG und gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen.

III. Keine Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes – Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Das Vorhaben verstößt ferner gegen Ziel 48.3 des LEP Sachsen-Anhalt. Damit widerspricht die Änderung des Flächennutzungsplanes aber den Zielen der Raumordnung und wäre wegen des Verstoßes gem. § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam.

Nach Ziel 48.3 darf ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Nach der Begründung des Ziels 48.3 ist auf Grund dieses sog. Beeinträchtigungsverbot zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen.

Das Beeinträchtigungsverbot ist dann verletzt, wenn durch ein Vorhaben das wirtschaftliche Umfeld des Einzelhandels verändert und sich die Konkurrenzsituation verschlechtert. Eine solche Veränderung und Verschlechterung ist dann relevant, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Maßgeblich hierfür sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungen.

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. In der Rechtsprechung ist jedoch anerkannt, dass regelmäßig Umsatzverluste von mehr als 10 % gewichtig sind. Dabei handelt es

sich jedoch um keinen starren Grenzwert, jedoch zumindest um einen Anhaltswert (OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936; OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005, Az.: 10 D 145/04, BeckRS 2005, 28722; OVG NRW, Urteil vom 02.10.2013, Az.: 7 D 19/13, BeckRS 2013, 57326; OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016, Az.: 7 D 89/14, BeckRS 2016, 53562; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.10.2017, Az.:5 S 1003/16, BeckRS 2017, 137378).

Auch die von der Stadt Halle und Globus beauftragten Gutachten nehmen den Schwellenwert in Höhe von 10 Prozent an (Blatt 26 des Acocella-Gutachtens; Blatt 48 des „BBE-Gutachtens III"; Blatt 45 des „BBE-Gutachtens III").

Die von der Stadt Halle (Saale) und Globus eingeholten Auswirkungsanalysen kommen zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Standort maximal 7 bis 8 Prozent Umsatzumverteilungen zu Lasten des Einzugsbereiches ausgehen würden. Diese Gutachten leiden jedoch unter zahlreichen erheblichen methodischen Fehlern. Auf Grund dieser methodischen Mängel stellt das „BBE-Gutachten III" daher keinen Nachweis dafür dar, dass von dem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen ausgehen.

Die Umsatzumverteilungen zu Lasten zentralen Versorgungsbereichen liegen bei methodisch zutreffender Analyse der Kaufkraftströme im deutlich zweistelligen Prozentbereich, so dass das Vorhaben gegen das Beeinträchtigungsverbot des Ziels 48.3 des LEP verstößt.

Im Einzelnen:

1. Anforderungen an die Auswirkungsanalysen

Für den Nachweis, dass von einem geplanten Vorhaben keine städtebaulich schädlichen Umsatzumverteilungen ausgehen, wird regelmäßig eine Auswirkungsanalyse verlangt.

Damit durch eine solche Auswirkungsanalyse die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nachgewiesen werden kann, stellt die Rechtsprechung verschiedene methodische Anforderungen an eine solche Auswirkungsanalyse. Nach der Rechtsprechung muss daher sichergestellt sein, dass auch bei realitätsnaher Betrachtung des „worst case", also des aus Sicht der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche unter realistischen Annahmen des ungünstigsten Falles, keine städtebaulich schädlichen Umsatzumverteilungen bestehen (OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936; OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016, Az.: 7 D 89/14, BeckRS 2016, 53562).

Damit eine solche Auswirkungsanalyse für das Gericht eine belastbare Prognose darstellt, muss die Auswirkungsanalyse mit den im maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden sein. Das Gericht prüft dabei die Wahl einer geeigneten fachspe-

zifischen Methode, die zutreffende Ermittlung des zugrunde liegenden Sachverhalts und die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisbegründung. Zudem muss die mit jeder Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen stehen, die mit ihr gerechtfertigt werden sollen (OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936; OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016, Az.: 7 D 89/14, BeckRS 2016, 53562).

Wie der von der Stadt Halle (Saale) beauftragte Gutachter Dr. Acocella zutreffend ausführt (Blatt 11 des Acocella-Gutachtens), ist für die worst-case-Betrachtung daher von entscheidender Bedeutung, dass für das Vorhaben möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die mit jeder Prognose immanent verbundenen Unsicherheiten minimiert und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermieden werden.

Dieser worst-Case-Ansatz kann nach Blatt 11 des Acocella-Gutachtens in verschiedener Weise berücksichtigt werden:

- Für das Planvorhaben tendenziell höhere Flächenleistung und Vernachlässigung von Rand-/ Ergänzungssortimenten mit sehr geringen Verkaufsflächen-/ Umsatzanteilen,
- möglichst geringe Anzahl an Untersuchungsstädten bzw. -stadtteilen/-teilbereichen, d.h. ein in der Tendenz eher zu kleines Einzugsgebiet,
- keine Überschätzung des Bestandsumsatzes innerhalb des Einzugsgebietes,
- möglichst hoher Anteil des Planumsatzes aus dem gewählten Einzugsgebiet, d.h. geringer Anteil an Streuumsätzen,
- Konzentration der Umverteilungen auf die Untersuchungsstädte,
- keine Berücksichtigung von bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets
- oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen.

2. Untauglichkeit der BBE-Gutachten und der Acocella-Plausibilitätsprüfung

Das „BBE-Gutachten III" und das Acocella-Gutachten sind nicht dazu geeignet, nachzuweisen, dass von dem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) ausgehen, denn sie leiden an zahlreichen methodischen Mängel. Es ist daher unter Betrachtung des worst-case-Erfordernisses nicht sichergestellt, dass von dem geplanten Vorhaben keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen ausgehen.

a) Unzutreffende Prognose bzgl. der voraussichtlichen Umsatzzahlen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine belastbare Prognose ist, dass die voraussichtlichen Umsätze des geplanten Vorhabens methodisch zutreffend ermittelt werden (OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936).

Die von BBE zu Grunde gelegten voraussichtlichen Umsatzzahlen für den geplanten Standort in der Dieselstraße sind jedoch nicht nachvollziehbar.

aa) Der für den geplanten Standort angenommene Gesamtumsatz von 48,05 Mio. Euro ist zu niedrig, denn dieser Umsatz umfasst tatsächlich lediglich den Lebensmittel-Bereich und nicht auch die Segmente „Food I" und „Food II".

(1) Auf Blatt 41 des „BBE-Gutachten III" wird das Marktpotential im Einzugsbereich für die „Branche Lebensmittel" ermittelt. Das Marktpotential beträgt demnach 546,87 Mio. Euro (ecostra hat Nahrungs- und Genussmittel ein Gesamtumsatz von 573,6 Mio. Euro ermittelt, vgl. Blatt 36 des ecostra-Gutachtens).

Auf Blatt 50 des „BBE-Gutachten III" wird die Marktanteilsprognose erstellt, wonach ein Umsatz an dem geplanten Standort in Höhe von 48,05 Mio. Euro erwartet wird.

Dieser Umsatz von 48,05 Mio. Euro wird als Gesamtumsatz zu Grunde gelegt und auf Blatt 51 des „BBE-Gutachten III" auf die Sortimente „Food", „Non-Food I" und „Non-Food II" aufgeteilt. Für „Food" wird daraus ein Umsatz von 36,80 Mio. Euro ermittelt und der späteren Umsatzumverteilungsberechnung zu Grunde gelegt.

Diese Aufteilung ist jedoch methodisch unzutreffend, denn das ermittelte Gesamtmarktpotential umfasst nur die „Branche Lebensmittel". Damit betrifft der Marktanteil von 48,05 Mio. Euro ebenfalls nur die Branche Lebensmittel (vgl. Blatt 95 des ecostra-Gutachtens und Blatt 19 des bulwiengesa-Gutachtens.

(2) Bei methodisch korrekter Berechnung des Gesamtumsatzes wäre für den gesamten geplanten Standort daher ein Gesamtumsatz in Höhe von 59,3 Mio. Euro zu Grunde zu legen (vgl. Blatt 19 des bulwiengesa-Gutachtens). Diese 59,3 Mio. Euro wären im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnungen zu Grunde zu legen gewesen.

Ecostra hatte im Rahmen seiner Auswirkungsanalyse einem Gesamtumsatz von 52,3 Mio. Euro ermittelt, was eine Flächenproduktivität von 5.700 Euro pro qm Verkaufsfläche entspricht (vgl. Blatt 92 des Ecostra-Gutachtens). Dabei ist zu berücksichtigen, dass in dem Ecostra-Gutachten nur eine Verkaufsfläche des SB-Warenhauses von 8.570 zu Grunde gelegt wurde, d. h. 690 qm weniger als nach den gegenwärtig geplanten 9.260 qm. Bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 5.700 Euro pro qm Verkaufsfläche würde daher auf dieser zusätzlichen Verkaufsfläche ein voraussichtlicher Umsatz von 3,933 Mio. Euro erzielt werden. Der Gesamtumsatz nach dem Ecostra-Gutachten würde daher bei ca. 56,23 Mio. Euro liegen.

bb) Dass die zu Grunde gelegten Umsatzzahlen nicht belastbar sind, zeigt sich insbesondere auch an folgendem Umstand: in einer ersten Auswirkungsanalyse von BBE vom 05.09.2016 wurde (BBE-Gutachten I) eine Verkaufsfläche von 8.570 qm mit einem Umsatz von 47,92 Mio. Euro angegeben. In den Auswirkungsanalysen

vom 04.05.2017 (BBE-Gutachten II) und 30.11.2017 (BBE-Gutachten III) wird eine Verkaufsfläche von 9.860 qm mit einem Umsatz von 48,05 Mio. Euro zu Grunde gelegt.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche um 690 qm soll aber angeblich nur zu einem zusätzlichen Umsatz von ca. 130.000 Euro führen. Das würde bedeuten, dass auf dieser Fläche nur eine jährliche Umsatzproduktivität von ca. 190 Euro pro qm Verkaufsfläche erwartet wird. Gegenüber der üblichen Flächenproduktivität von 5.200 Euro pro qm Verkaufsfläche wären das lediglich 3,6 Prozent und wäre betriebswirtschaftlich daher nicht einmal ansatzweise vertretbar.

Dies belegt, dass die Umsatzprognosen rein ergebnisbezogen zu Grunde gelegt wurden und nicht nach den tatsächlich zu erwartenden Umsätzen.

cc) Auch sind die Umsätze im Non-Food-II-Bereich deutlich zu niedrig angesetzt, denn die Raumleistung bei diesen Sortiment ist deutlich zu niedrig (vgl. Blatt 19 des Lademann-Gutachtens II).

dd) Auch ist es fehlerhaft, dass die Umsätze aus dem Mallbereich nicht in die Umsatzumverteilungsberechnungen einfließen, sondern von BBE als eigenständige Betriebe behandelt werden, die angeblich mit dem geplanten Globus-Standort in keiner Beziehung stehen würden (vgl. Blatt 24 des Lademann-Gutachtens I und Blatt 22 des Lademann-Gutachtens II).

b) <u>Unzureichende Differenzierung nach den Sortimenten</u>

In den drei BBE-Gutachten werden lediglich die Sortimentsgruppen „Food", „Non-Food I" und „Non-Food II" gebildet. Hierdurch werden die sortimentsspezifischen Umsatzumverteilungen nicht identifizierbar, so dass insbesondere nicht sichergestellt ist, dass für keines der einzelnen Sortimente innerhalb der drei Sortimentsgruppen schädliche Auswirkungen ausgehen (vgl. hierzu auch Lademann-Gutachten I, Blatt 16).

Eine genauere Sortimentsaufspaltung und die damit verbundenen Umsatzumverteilungen für die einzelnen Sortimente wird von BBE lediglich für den Bereich „Non-Food II" vorgenommen (Blatt 118 ff. des „BBE-Gutachtens III").

Es wäre daher erforderlich gewesen, dass auch für den „Food"- und „Non-Food I"-Bereich eine jeweils sortimentsspezifische Umsatzumverteilungsprognose erstellt wird, um so eine genaue Prüfung der voraussichtlichen Umsatzumverteilungen vornehmen zu können. Denn die Flächenproduktivität der einzelnen Sortimente ist sehr unterschiedlich (vgl. hierzu auch Lademann-Gutachten I, Blatt 16).

Diese fehlende Differenzierung stellt einen schweren Mangel dar, weil hierdurch Umsatzumverteilungen kaschiert werden können (vgl. hierzu auch die Kritik bei Dr. Acocella, Blatt 15 ff. mit anschaulichem Beispiel). Das „BBE-Gutachten III" bildet

daher auch in dieser Hinsicht nicht das Worst-Case-Szenario ab.

c) Fehlende Übersicht der Gesamtverkaufsflächen im Einzugsgebiet

Der von der Stadt Halle (Saale) beauftragte Gutachter Dr. Acocella rügt auf Blatt 19 seiner Stellungnahme zu Recht, dass eine Gesamtübersicht über die Verkaufsflächen und deren Flächenproduktivität (aufgeteilt nach Sortimentsgruppen) im Einzugsbereich fehlt.

d) Willkürliche Zonenbildung und nicht nachvollziehbare Annahme der Kundenströme

Auf Blatt 50 des „BBE-Gutachtens III" wird der Marktanteil des geplanten Globus-Marktes ermittelt. Dabei werden drei ringformartige Zonen um das geplante Vorhaben herum gebildet. Für jede dieser drei Zonen wird ein Marktpotenzial sowie ein dazugehöriger Marktanteil des geplanten Globus-Standortes ermittelt. Daraus leitet BBE dann die voraussichtlichen Umsätze des geplanten Globus-Standortes ab und kommt zu einem voraussichtlichen Gesamtumsatz des geplanten Globus-Standortes von 48,05 Mio. Euro.

aa) Unabhängig von dem Umstand, dass der Umsatz von 48,05 Mio. Euro zu niedrig ist (vgl. vorstehend Blatt 26) ist die Verteilung des prognostizierten Umsatzes zwischen den drei Zonen nicht nachvollziehbar, da sie nicht näher erläutert wird. Es wird stattdessen zur Begründung auf Blatt 38 des „BBE-Gutachtens III" lediglich auf nebulöse „Kundenherkunftsanalysen" von Juni und November 2015 verwiesen.

Wer diese Kundenherkunftsanalysen erstellt hat und ob diese auf wissenschaftlicher Basis erfolgte, kann daher nicht beurteilt werden.

Dem Gutachten fehlt daher die notwendige Transparenz, die jedoch zwingend erforderlich ist, um eine verlässliche Bewertungsgrundlage zu sein (OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936).

Auch ist zu berücksichtigen, dass sich diese Kundenherkunftsdaten auf das HEP beziehen und damit auf ein Einkaufszentrum, in dem neben Globus auch andere Unternehmen ansässig sind (u. a. Aldi, Rossmann, Deichmann, H&M, New Yorker). Ob die angebliche Kundenherkunftsabfrage sich nur auf die Globus-Kunden bezieht oder auf alle Kunden des HEP, ist nicht bekannt.

Diese „Kundenherkunftsanalysen" sind daher eine „black box" und nicht geeignet, eine Zonenaufteilung für eine Auswirkungsanalyse zu begründen (vgl. hierzu auch die Gutachten von Lademann, Blatt 19 und ecostra-Stellungnahme, Blatt 7).

bb) Auch ist zu berücksichtigen, dass die Kunden im HEP oftmals nicht nur wegen Globus in das HEP gekommen sind. Die große Bandbreite des Sortiments und

die damit verbundene Möglichkeit, viele Einkäufe auf einmal erledigen zu können, führt dazu, dass viele Kunden bereit sind, auch längere Anfahrtswege in Kauf zu nehmen.

Aus diesem Grund ist der Anteil der Kunden aus der Zone III im HEP größer ist als in einem solitären Lebensmittelmarkt.

Ein solitärer Lebensmittelmarkt ist hingegen in deutlichem größerem Maß auf den periodischen Bedarf ausgerichtet als ein Einkaufszentrum mit einem hohen Textilhändler-Anteil, so dass Kunden auf den Entfernungsaspekt deutlich sensibler reagieren als bei Einkaufszentren (sog. „Distanzwiderstand").

Der Distanzwiderstand führt daher dazu, dass sich Kunden-Entfernungen für einen solitären Lebensmittelmarkt deutlich stärker auswirken als für ein Einkaufszentrum mit einer breiten Angebotspalette, so dass der Anteil der Kunden aus der Zone I deutlich höher ist als in einem Einkaufszentrum. Der geplante Standort in der Dieselstraße wird daher seinen Umsatz in deutlich größerem Umfang mit Kunden aus der Zone I erzielen müssen, als von BBE angenommen.

Die Umsatzumverteilungsberechnungen von BBE legen daher einen methodisch unvertretbar hohen Anteil an Kunden aus der Zone II und Zone III zu Grunde. Die tatsächlichem Umsatzumverteilungen zu Lasten der Zone I (und damit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle) wurden daher offensichtlich bewusst kleingerechnet.

Diesen methodischen Fehler wird auch in dem von der Stadt Halle in Auftrag gegebenen Acocella-Gutachten kritisiert, denn dort wird auf Blatt 11 ausgeführt, dass es für die erforderliche worst-case-Betrachtung erforderlich sei, das Einzugsgebiet eher zu klein als zu groß zu halten (vgl. auch die Kritik auf Blatt 84 des ecostra-Gutachtens).

cc) Die fehlende Offenlegung der Kundenherkunftsanalyse ist besonders bemerkenswert, weil zwischen den drei Zonen angeblich nur sehr geringer Unterschiede bestehen sollen. Der Marktanteil des geplanten Standortes an dem Umsatz in Zone I soll bei 10 bis 11 Prozent legen, in Zone III aber immer noch 5 bis 6 Prozent. Nach den Erfahrungen aller übrigen Gutachter ist die Verteilungsquote zwischen den drei Zonen üblicherweise deutlich größer, so dass bei der Zone I deutlich höhere Marktanteile üblich sind (vgl. ecostra-Gutachten, Blatt 92 und 95; ecostra-Plausibilitätsprüfung, Blatt 7; Lademann-Gutachten II, Blatt 19; Lademann-Gutachten II, Blatt 11; Dr. Acocella schweigt sich zu diesem Thema bezeichnenderweise vollständig aus). Obwohl auf diesen Mangel bereits frühzeitig hingewiesen wurde (vgl. Blatt 19 des Lademann-Gutachtens I), hat der Gutachten BBE an der Zonenbildung und Marktanteilsprognose nichts geändert (vgl. hierzu auch Blatt 11 des Lademann-Gutachten II).

Eine Erklärung hierfür bleibt BBE jedoch schuldig und beruft sich stattdessen auf die „Kundenherkunftsanalyse".

dd) Der Gutachter ecostra hat hingegen auf Basis der Fahrzeiten drei Zonen gebildet (vgl. 79 ff. des ecostra-Gutachtens). Durch diese Zonenbildung wird die Distanzsensibilität deutlich realistischer abgebildet als durch nicht näher erläuterte „Kundenherkunftsanalysen".

Der Gutachter ecostra ermittelt für die Zone I einen Marktanteil des geplanten Standortes von 15 % des gesamten Kaufkraftvolumens und von 21 Prozent bzgl. des nahversorgungsrelevanten Sortimentes. In der Zone II ermittelt ecostra einen Marktanteil von 7 bis 8 Prozent und in der Zone III von 3 Prozent (vgl. Blatt 92 des ecostra-Gutachtens). Diese Marktanteilsberechnung verdeutlicht die Distanzsensibilität der Kunden und dass Globus einen Großteil seines Umsatzes aus den Zonen I und II erwirtschaften würde.

e) Methodisch unzutreffende Umsatzumverteilungen zwischen den bisherigen Einzelhandelsstandorten und dem geplanten Globus-Standort

Unzutreffend sind auch die in dem „BBE-Gutachten III" prognostizierten Umsatzumverteilungen, die durch den geplanten Standort von Globus in der Dieselstraße entstehen verursacht würden.

aa) Ausweislich der Tabelle auf Blatt 59 des „BBE-Gutachtens III" wird erwartet, dass der geplante Globus-Standort einen Umsatz von 29,73 Mio. Euro im Bereich Food/Non-Food-I aus dem HEP (und damit dem bisherigen Globus-Standort) umlenkt. Bei einem methodisch zutreffend ermittelten Umsatz von 49,90 Mio. Euro für dieses Segment (vgl. Blatt 21 des bulwiengesa-Gutachten) würden damit 59 Prozent des Umsatzes des geplanten Globus-Standortes aus dem HEP umgelenkt werden.

(1) BBE geht – im Rahmen einer worst-case-Betrachtung – davon aus, dass die bislang von Globus genutzte Fläche im HEP durch einen anderen Lebensmitteleinzelhändler angemietet würde. Bei einer Nachvermietung der gegenwärtigen Globus-Fläche im HEP bliebe dem Nachmieter dann noch ein Umsatzpotential von ca. 10 Mio. Euro übrig. BBE errechnet auf Basis der angeblich in Halle durchschnittlich bestehenden Flächenproduktivität von 3.500 Euro pro qm Verkaufsfläche eine potentielle Verkaufsfläche für Lebensmittel von ca. 2.900 qm, die HEP auf der gegenwärtigen Globus-Fläche an einen Nachmieter vermietet werden könnte.

Als Flächenproduktivität für den geplanten Globus-Standort legt BBE aber ca. 5.200 Euro pro qm Verkaufsfläche zu Grunde (Blatt 51 des „BBE-Gutachtens III"; dieser Wert dürfte tatsächlich noch höher sein, da die zu Grunde gelegten 48,05 Mio. Euro Umsatz nur den Lebensmittelbereich umfassen; ecostra ermittelt eine Flächenproduktivität von 5.700 Euro pro qm, vgl. Blatt 92 des ecostra-Gutachtens). Der potentielle Nachmieter soll daher nur ca. 55 Prozent der Flächenproduktivität haben,

wie sie für Globus an den geplanten Standort prognostiziert wird. Der Gutachter BBE legt aber nicht dar, warum bei einem neu eröffneten Lebensmittelmarkt im HEP eine so viel geringere Flächenproduktivität zu erwarten ist, zumal BBE die Flächen im HEP selbst als „großformatig und gut geschnitten" bezeichnet (vgl. Blatt 63 des „BBE-Gutachtens III").

Sofern die Flächenproduktivität in einem Gutachten deutlich von der Realität abweicht, leidet das Gutachten an einem erheblichen methodischen Mangel und ist daher nicht geeignet, den Nachweis zu erbringen, dass von dem geplanten Vorhaben keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen ausgehen (OVG NRW, Urteil vom 02.10.2013, Az.: 7 D 19/13, BeckRS 2013, 57326). In dem Urteil des OVG NRW vom 02.10.2013 hatte der Gutachter für das geplante Vorhaben nur 60 Prozent der branchenüblichen Flächenproduktivität zu Grunde gelegt. Vorliegend beträgt die für das HEP angenommene Flächenproduktivität nur 55 Prozent der zu erwartenden Flächenproduktivität des geplanten Globus-Standortes. Das „BBE-Gutachten III" leidet daher unter einem erheblichen methodischen Fehler.

(2) Es ist daher (im Rahmen einer worst-case-Betrachtung) davon auszugehen, dass ein Nachmieter im HEP eine vergleichbare Flächenproduktivität hätte wie der geplante Standort von Globus. Es wären daher deutlich höhere Umsätze in der nachvermieteten HEP-Fläche zu erwarten. Das führt jedoch automatisch dazu, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten des geplanten Standorts in der Dieselstraße nicht so groß sein werden wie von BBE behauptet (vgl. Blatt 24 des Lademann-Gutachtens II).

Bulwiengesa ermittelt dabei ein Umsatzdelta in Höhe von mindestens ca. 5,7 Mio. Euro (vgl. Blatt 24 des bulwiengesa-Gutachtens). Ecostra hat sogar ein Umsatz von 21,5 Mio. Euro für die gegenwärtige Globus-Fläche im HEP ermittelt und damit 11,5 Mio. Euro mehr Umsatz als von BBE angenommen (vgl. Blatt 113 des ecostra-Gutachtens. Der Gutachter Dr. Lademann ermittelte auf Grund eines realistischen Nachvermietungsszenarios Umsatzumverteilungen zu Lasten des Südstadtcenters in Höhe von 22,6 Prozent (vgl. Blatt 26 des Lademann-Gutachtens I).

(3) Dieses Umsatzdelta (in welcher Höhe auch immer) wird Globus daher zu Lasten anderer Standorte im Einwirkungsbereich seines geplanten Vorhabens kompensieren müssen. Das dürfte wohl vor allem die Standorte in den Zone I betreffen (vgl. hierzu im Einzelnen: ecostra-Plausibilitätsprüfung, Blatt 8 und bulwiengesa-Gutachten, Blatt 24; der Gutachter Lademann weist zu Recht darauf hin, dass durch die Verlagerung des Globus-Standortes in Richtung Innenstadt der Anteil der Kunden aus dem Nahbereich größer sein dürfte als im HEP[vgl. Blatt 24 des Lademann-Gutachtens II]).

Der Gutachter rechnet daher in dem „BBE-Gutachten III" auch in diesem Punkt die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Zone I klein, in der sich überwiegend zentrale Versorgungsbereiche befinden, indem der Gutachter einen unrealistisch hohen Anteil der Umsatzumverteilungen dem HEP zuweist. Dies beruht offensichtlich auf der

Annahme der Stadt Halle, dass das HEP weniger schutzwürdig sei, weil es sich dabei um einen – angeblich – dezentralen Standort handelt, der gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept möglichst für großflächige und flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten genutzt werden soll und der weder in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich liege noch der verbrauchernahen Versorgung nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dienen würde (vgl. Blatt 12 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes lässt bei dieser Argumentation jedoch außer Acht, dass im HEP zahlreiche Anbieter mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten ansässig sind und hierfür bestandskräftige Nutzungsgenehmigungen bestehen.

Das BBE-Gutachten stellt daher auch in dieser Hinsicht keine worst-case-Betrachtung dar.

bb) Diese nicht realitätsgerechte Berechnung der Umsatzumverteilungen, insbesondere zu Lasten des Nahversorgungszentrums Süd, kritisiert auch der von der Stadt Halle beauftragte Gutachter Dr. Acocella auf Blatt 22 ff. seines Gutachtens massiv. Selbst bei einer als sehr vorsichtig zu bezeichnenden Reduzierung der Umsatzumverteilung um 10 Prozent zu Lasten des HEP (nicht 10 Prozentpunkte, wie Dr. Acocella in Fußnote 69 klarstellt) treten beim Nahversorgungszentrum Süd Umsatzrückgänge von 11 Prozent ein (vgl. auch Lademann-Gutachten I, Blatt 22). Bei einer Verringerung der Umsatzumverteilungen um 20 Prozent zu Lasten des HEP würden die voraussichtlichen Umsatzumverteilungen des geplanten Globus-Marktes zu Lasten des Südstadtcenters bereits 14 Prozent betragen (Lademann-Gutachten I, Blatt 22).

Bei dem Nahversorgungszentrum Süd handelt es sich um einen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (vgl. Nr. 8.3.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aus August 2013).

cc) Die Ergebnisse des „BBE-Gutachtens" deutet darauf hin, dass BBE bei der Ermittlung des Einzugsbereiches und der Umsatzumverteilungen weniger auf die Zeit- und Wegkriterien abgestellt hat, als vielmehr auf den sog. „Systemwettbewerbsansatz". Bei dem Systemwettbewerbsansatz wird davon ausgegangen, dass es vorrangig nur Wettbewerb innerhalb eines Systems gebe und nicht zwischen den Systemen (d. h. es gibt vorrangig Wettbewerb zwischen SB-Warenhäusern, aber nicht zwischen Discountern und SB-Warenhäusern; vgl. Blatt 24 des Gutachtens von Dr. Acocella).

Denn anders ist es nicht zu erklären, dass bei Lidl in dem Südstadtzentrum Umsatzverluste von 2 Prozent prognostiziert werden, während bei dem benachbarten Kaufland Umsatzverluste von 9 Prozent ermittelt werden.

Bei einem solchen Systemwettbewerbsansatz wird jedoch nicht vorrangig auf das Kundenverhalten abgestellt. Ein solcher Systemwettbewerbsansatz stellt daher kei-

ne geeignete und realistische Methode dar, um Umsatzumverteilungen zu prognostizieren.

dd) BBE berücksichtigt ferner nicht den Umstand, dass das HEP für die derzeitige Globus-Fläche über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügt. Selbst wenn ein Nachmieter von Globus nur einen Teil dieser Fläche anmietet, wäre der andere Teil der derzeitigen Globus-Fläche noch anderweitig vermietbar. Auf Grund der bestandskräftigen und ausgenutzten Baugenehmigung wäre daher (zumindest im Rahmen einer worst-case-Betrachtung) zu unterstellen, dass auch auf dieser Fläche nah- und zentrenrelevante Sortimente verkauft werden. Die dort erzielten Umsätze würden zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle oder zu Lasten des geplanten Globus-Standortes gehen; sofern die Umsätze zu Lasten des geplanten Globus-Standortes gehen würden, müsste Globus dieses Umsatzdelta dann zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle kompensieren.

Unabhängig von der Frage, welches konkrete nah- oder zentrenrelevante Sortiment im HEP angesiedelt werden würde, würde sich diese Ansiedlung daher in massiver Weise zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle auswirken. Dabei geht es um ein Umsatzvolumen von mindestens 7,8 Mio. Euro (vgl. Blatt 26 des bulwiengesa-Gutachtens).

Die Auswirkungsanalyse von BBE erfüllt daher auch in dieser Hinsicht nicht die Voraussetzungen für eine worst-case-Betrachtung.

f) Nichtberücksichtigung der Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche

Dr. Lademann & Partner hat in dem „Lademann-Gutachten I" auf Blatt 4 ff. ausführlich dargelegt, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Halle auf Grund des zu erwartenden Einwohnerrückgangs bereits erheblich vorgeschädigt seien und dass BBE die durch den Einwohnerrückgang verbundene Verringerung der Kaufkraft nicht berücksichtigt habe. Auch auf Blatt 178 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) wird auf diesen Einwohnerrückgang in den Stadtbezirken Süd und West hingewiesen.

aa) Der Gutachter BBE hat auf Blatt 12 des „BBE-Gutachtens III" für den Stadtbezirk Süd ebenfalls einen Einwohnerrückgang um 8,2 Prozent angenommen, was angesichts der damit verbundenen Kaufkraftverluste einem Flächenäquivalent von 2.870 qm entspricht. Zugleich nimmt BBE jedoch eine Saldierung mit den Einwohnerentwicklungen in anderen Stadtteilen von Halle vor. Dies stellt jedoch eine unzulässige Generalisierung dar, denn der Stadtbezirk Halle ist von dem geplanten Vorhaben am stärksten betroffen und hat zudem den größten Einwohnerrückgang zu erwarten.

BBE hat zudem die wachsende Bedeutung des Online-Handels unberücksichtigt gelassen, der neben dem Einwohnerrückgang zu zusätzlichen Umsatzrückgängen beitragen wird (vgl. hierzu Lademann-Gutachten I, Blatt 4).

bb) Wie sich aus Anlage 3 des „BBE-Gutachtens III" ergibt, beträgt der derzeitige Umsatz des Nahversorgungszentrums Süd 35,48 Mio. Euro und verringert sich durch die Ansiedelung oder Erweiterung zweier Supermärkte bereits auf 33,88 Mio. Euro.

Den Umsatz vom 33,88 Mio. Euro legt BBE auch seinen Umsatzumverteilungsberechnungen zu Grunde (vgl. Blatt 59 des „BBE-Gutachtens III"). Sofern man die Umsatzumverteilungen der beiden Ansiedelungen bzw. Erweiterungen zu den Auswirkungen der geplanten Ansiedelungen von Globus hinzuaddiert, hat das Nahversorgungszentrum Südstadtring in den kommenden Jahren mit Umsatzrückgängen von 11,95 Prozent zu rechnen ([1,6 + 2,64] ./. 35,48)

Die Vorschädigung des Stadtbezirkes Süd sowie die massiven Umsatzrückgänge in den kommenden Jahren lässt BBE völlig unberücksichtigt. Solche massiven Umsatzrückgänge sind jedoch als städtebaulich gravierend einzustufen

Der Gutachter Dr. Acocella behauptet zwar auf Blatt 28 seiner Stellungnahme, das eine Vorschädigung nicht erkennbar sei, da der Kaufcenters Südstadtring nahezu voll vermietet sei und über eine „breite und vielfältige" Angebotsstruktur verfügen würde. Diese Bestandsaufnahme ist zwar gegenwärtig noch zutreffend, berücksichtigt jedoch nicht zukünftigen Entwicklungen.

cc) Die Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche ist jedoch nach der Rechtsprechung ein wichtiger Belang im Rahmen des Beeinträchtigungsverbotes. Denn durch die Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches kann die Ansiedelung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes, insbesondere an einem nicht integrierten Standort, zu einer städtebaulich beachtlichen Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches führen, selbst wenn die Ansiedelung dieses Einzelhandelsbetriebes selbst nicht die Schwelle der städtebaulichen Schädlichkeit überschreiten sollte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 2/08, NVwZ 2010, 590, 593). Das Neuvorhaben stellt dann den sprichwörtlichen Tropfen dar, der das Fass zum Überlaufen bringt (Grooterhorst, ZfBR 2017, 21, 23).

Wie von Ecostra ermittelt (vgl. nachstehend Ziffer 36), überschreiten die voraussichtlichen Umsatzumverteilungen des geplanten Globus-Standortes bereits für sich die Schwelle der städtebaulichen Erheblichkeit. Diese städtebauliche Erheblichkeit wird jedoch auch bereits unter Zugrundelegung der BBE-Werte überschritten, denn wie vorstehend dargelegt, werden durch die Vorschädigung und das geplante Vorhaben Umsatzumverteilungen von insgesamt 11,95 Prozent erreicht.

Diese Vorschädigung wurde bislang nicht berücksichtigt und stellt daher einen erheblichen Abwägungsmangel dar.

g) Unbeachtlichkeit des Umstandes, dass Filialbetreiber bundesweit tätig sind

BBE weist in seiner Auswirkungsanalyse mehrfach darauf hin, dass die Betreiber der betroffenen Standorte bundesweit tätig seien. Aus diesem Grund seien auch Umsatzumverteilungen von 9 Prozent für Kaufland im Südstadtzentrum verkraftbar, weil es sich bei Kaufland um einen der – so wörtlich – „leistungsstärksten Lebensmittelanbieter" handeln würde. Daraus möchte BBE wohl die Schlussfolgerung ziehen, dass von den großen Filialisten auch unrentable Standorte fortgeführt würden, sofern wenigstens das Unternehmensergebnis bundesweit positiv ist.

Auch die Umsatzumverteilungen in Höhe von 12 Prozent für den benachbarten Netto-Markt und 11 Prozent für den Lidl-Markt werden lapidar mit den Worten kommentiert, dass beide Anbiete große Filialisten seien (Blatt 68 des BBE-Gutachtens).

Das ist unrichtig.

Selbst Dr. Acocella weist auf Blatt 27 seines Gutachtens diese Argumentation als absurd zurück. Er führt aus, dass jeder Standort gesondert bewertet würde. Nicht profitable Standorte würde daher ausgebaut, modernisiert, verlagert oder aufgegeben. Unverändert fortgeführt wird ein unrentabler Standort hingegen nicht. Jeder Standort wird bei den Filialisten als eigenständiger Profitcenter betrachtet.

Entgegen den Behauptungen von BBE darf es daher nicht als gesichert betrachtet werden, dass Kaufland den Standort am Südstadtring fortführen würde, sollte der Standort nicht mehr rentabel sein. Eine Schließung des Kauflandes im Südstadtcenter würde dabei eine massive Versorgungslücke im südlichen Teil von Halle (Saale) verursachen; der Verlust eines solchen Ankermieters könnte dann auch Konsequenzen auf andere Sortimentsbereiche im Südstadtring haben.

Bei konsequenter Argumentation müsste sich daher auch Globus fragen lassen, warum er nicht an seinem bisherigen Standort verbleibt. Denn bei Globus handelt es sich – um die Formulierungen von BBE zu verwenden – um ein leistungsstarkes und bundesweit agierendes Einzelhandelsunternehmen.

3. Tatsächliche Umsatzumverteilungen

Die tatsächlichen Umsatzumverteilungen zwischen den gegenwärtigen Einzelhandelsstandorten und dem geplanten Globus-Standort ergeben sich aus dem „Ecostra-Gutachten". Dort sind auf Blatt 115 ff. die tatsächlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen aufgeführt:

	BBE-Gutachten III	Ecostra-Gutachten
Zone I		
zVB Südstadt (NZ)	7,8 %	8,7 %
- davon Kaufland		16,3 %
zVB Ammendorf (NVZ)	4,6 %	3,3 %
zVB Vogelweide (NVZ)	6,0 %	18,2 %
- davon Edeka Niebisch		22,2 %
zVB Silberhöhe (NVZ)	2,6 %	6,2 %
zVB Diesterwegstraße (NVZ)	3,9 %	9,0 %
- davon Edeka Muschiol		9,9 %
zVB Büschdorf (NVZ)	1,3 %	6,9 %
- davon REWE Peuser		13,9 %
Sonstige Lagen, insbesondere HEP	21,9 %	7,3 %
- davon Edeka, Weißenfelser Straße		15,9 %
- davon REWE, Frau-von-Selmnitz-Straße		24,6 %
- Lidl, Merseburger Straße		15,9 %
- Netto, Dieselstraße		15,9 %
- Edeka, Merseburger Straße		14,1 %

Zone II		
zVB Altstadt (HZ)	0,6 %	0,3 %
zVB Neustadt (NZ)	0,7 %	
zVB Reileck (NVZ)	0,8 %	-
zVB Hubertusplatz (NVZ)	0,6 %	-
zVB Heide-Nord (NVZ)	0,4 %	-
Sonstige Lagen Zone II	0,8 %	

Die vorstehenden Umsatzumverteilungen belegen, dass die geplante Ansiedlung des Globus in der Dieselstraße zu erheblichen Umsatzumverteilungen im teilweise deutlich zweistelligen Prozentbereich führen würde und damit gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Ecostra-Gutachten lediglich von einer Verkaufsfläche von 9.170 qm ausgeht und damit 690 qm Verkaufsfläche weniger zu Grunde legt als nach den aktuellen Planungen von Globus beabsichtigt. Das Ecostra-Gutachten stellt daher eine sehr konservative Berechnung dar und es ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Umsatzumverteilungen tatsächlicher noch größer sein werden.

Wie sich aus der Berechnung auf Blatt 115 ff. des Ecostra-Gutachtens ergibt, würden auch massive Umsatzumverteilungen entstehen zu Lasten von Standorten, die

zwar nicht formaler Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereich sind, aber dennoch in städtebaulich integrierter Lage liegen und als solitärer Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen einen wertvollen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bewohner von Halle leisten (vgl. Blatt 186 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle). Dies gilt insbesondere für den Edeka-Standort in der Merseburger Straße, bei dem Umsatzumverteilungen in Höhe von 14,1 Prozent prognostiziert werden. (an Integrationsgebot anpassen)

4. Bewertung der prognostizierten Umsatzumverteilungen in städtebaulicher Hinsicht

Die in vorstehender Tabelle aufgeführten voraussichtlichen Umsatzumverteilungen liegen teilweise im deutlich zweistelligen Prozentbereich und damit über dem Schwellenwert von 10 Prozent.

a) Für das Südstadtcenter werden Umsatzumverteilungen von 8,7 Prozent ermittelt. Für dessen Magnetbetrieb Kaufland werden Umsatzumverteilungen von 16,3 Prozent prognostiziert. Solche Umsatzumverteilungen sind für keinen Anbieter verkraftbar und würden dazu führen, dass weitere Investitionen in den Standort von Seiten Kauflands in Frage gestellt würden. Ein Attraktivitätsverlust bei Kaufland würde jedoch den gesamten zentralen Versorgungsbereich im Südstadtring beeinträchtigen, weil durch den Verlust des Magnetbetriebes Kaufland der gesamte zentrale Versorgungsbereich an Attraktivität verlieren würde. Eine solche Entwicklung wäre städtebaulich jedoch gravierend, weil es sich bei diesem Standort um den wichtigsten Nahversorgungsstandort in der Südstadt handelt (vgl. Blatt 100 des ecostra-Gutachtens).

Die Ansiedelung des Globus-Marktes in der Dieselstraße hätte daher eine erheblich Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereiches am Südstadtring.

Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch den geplanten Globus-Markt in der Dieselstraße sind daher als unverträglich einzustufen (vgl. Blatt 101 des ecostra-Gutachtens).

b) Die vorstehenden Ausführungen geltend entsprechend für das Nahversorgungszentrum Vogelweide, bei dem dessen Magnetbetrieb Edeka Umsatzverluste in Höhe von 22,2 Prozent zu verkraften hätte. Auch hier wäre das Nahversorgungszentrum Vogelweide in seinem Bestand und seiner Funktionsfähigkeit ernsthaft gefährdet.

Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch den geplanten Globus-Markt in der Dieselstraße sind daher als unverträglich einzustufen (vgl. Blatt 101 des ecostra-Gutachtens).

c) Die Standorte von Edeka in der Merseburger Straße und Lidl in der Merseburger Straße wären zwar in ihrem Bestand voraussichtlich nicht gefährdet, jedoch

wäre eine Beeinträchtigung der Nahversorgung nicht unwahrscheinlich (vgl. Blatt 108 des ecostra-Gutachtens).

Der REWE in der Frau-von-Selmnitz-Straße und der Netto-Standort in der Dieselstraße wäre auf Grund eines Umsatzverlustes von ca. 24,6 Prozent in seinem Bestand gefährdet, wodurch dann die verbrauchernahe Versorgung gefährdet wäre (vgl. Blatt 105 und 106 des ecostra-Gutachtens).

d) Zusätzlich zu diesen Umsatzumverteilungen sind noch Vorschädigungen in Höhe von ca. 4,5 Prozentpunkten zu berücksichtigen (vgl. Lademann-Gutachten II, Blatt 16).

5. Zwischenergebnis bzgl. Beeinträchtigungsverbot

a) Die Änderung des Flächennutzungsplanes würde daher gegen Ziel 48.3 des LEP Sachsen-Anhalt verstoßen und damit gegen ein Ziel der Raumordnung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes würde damit gegen § 4 ROG und gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen.

b) Die Stadt Halle stützt sich in ihrer Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes maßgeblich auf das BBE-Gutachten und geht davon aus, dass von dem geplanten Vorhaben Umsatzumverteilungen in Höhe von 8 bis 9 Prozent aus (vgl. Blatt 15 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes). Da das BBE-Gutachten an erheblichen methodischen Mängeln leidet und die tatsächlichen Umsatzumverteilungen deutlich höher sein würden, leidet die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes daher an einem massivem Mangel, so dass die darauf aufbauende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB fehlerhaft ist.

IV. Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle

Das Vorhaben widerspricht auch sämtlichen Planungsgrundlagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle.

1. Keine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen – Abwägungsfehlerhaftes Abweichen vom eigenen Einzelhandels-und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle sieht vor, dass nahversorgungsrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Auf Grund der herausragenden Bedeutung einer wohnortnahen Versorgung sind dabei insbesondere Schädigungen der Nebenzentren Neustadt und Südstadt zu unterlassen.

a) Das „BBB-Gutachten III" geht zwar davon aus, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle für den geplanten Globus-Standort nicht anwendbar sei, weil es sich – so wörtlich – um ein Einzelhandelsgroßprojekt handele und sich ein solches Vorhaben i.d.R. auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden könne.

Diese Behauptung ist unzutreffend, denn das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle gilt für Einzelhandelsvorhaben jeglicher größer.

b) Eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist ausweislich des Grundsatzes 1 auf Seite 247 des Gutachtens nur dann zulässig, wenn sie eine Nahversorgungsfunktion übernimmt und an einem städtebaulich integrierten Standort liegt.

aa) Bereits eine Nahversorgungsfunktion des geplanten Globus-Standortes ist jedoch nicht gegeben, denn in der näheren Umgebung wohnen zum einen nur sehr wenige Menschen, zum anderen gibt es keine Versorgungslücke, da es mit Lidl und Netto bereits zwei bestehende Lebensmitteldiscounter in der näheren Umgebung gibt, die durch die nachträgliche Neuansiedlung des Globus-SB-Warenhauses nachhaltig in ihrer Existenz geschädigt würden.

bb) In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird auf Blatt 162 ausgeführt, dass der Einzelhandel in Halle bereits sehr umfassend vertreten sei und daher eine Ansiedlung unter Nahversorgungsgesichtspunkten nur dann sinnvoll und wünschenswert sei, wenn dadurch eine Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung zu erwarten ist. Voraussetzung hierfür sei allerdings eine vorhandene absatzwirtschaftliche Verträglichkeit bzw. Tragfähigkeit, so dass eine solche Ansiedlung nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten sei (z.B. an bereits heute erkennbaren unterversorgten Siedlungsbereichen.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, gibt es in der näheren Umgebung des geplanten Standortes jedoch keine Versorgungsdefizite, denn die Nahversorgung wird bereits durch einen Lidl- und einen Netto-Markt abgedeckt.

cc) Zusätzliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes wäre zudem, dass es sich bei dem Standort um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Das ist jedoch – wie unter C. II. ausgeführt – ersichtlich nicht der Fall.

c) Die Stadt Halle (Saale) würde daher bei der Änderung des Flächennutzungsplanes, durch den die Ansiedelung des Globus-Marktes in der Dieselstraße ermöglicht würde, von den Vorgaben des eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abweichen.

d) Wenn die Stadt jedoch ohne Not und ohne jeden städtebaulichen Grund von dem eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept abweicht – und damit einen „Dammbruch" ermöglicht –, stellt dies einen Abwägungsmangel nach § 1 Abs. 7 BauGB dar, der zur Unwirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes führt (BVerwG, Beschluss vom 04.10.2007 - 4 BN 39.07, ZfBR 2008, 72; Battis, NVwZ 2015, 1422, 1424).

Die Abwägungsfehlerhaftigkeit gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als dass es sich bei einer Verkaufsfläche von insgesamt fast 10.000 qm um ein Vorhaben von besonderer Bedeutung handelt.

Wenn die Stadt Halle nunmehr ohne jede städtebauliche Rechtfertigung von ihrem nicht einmal 4 Jahre alten, beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept abweicht und dabei insbesondere den dort verankerten Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche durch ein Vorhaben von 10.000 qm Verkaufsfläche konterkariert, verliert das Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Halle jegliche Lenkungs- und Vorbildfunktion.

2. Verstoß gegen Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mangels Vorliegen der Voraussetzungen an einen solitären Standort

Auch die in den Erläuterungen zum Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Blatt 247 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) genannten Voraussetzungen an einen solitären Standort sind nicht erfüllt.

Ein solitäre Standort für Einzelhandelsbetriebe ist nur dann zulässig, wenn die drei folgenden Kriterien kumulativ vorliegen:

- Wenn es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt;
- Wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)26 der Bevölkerung nicht überschreitet;
- Wenn keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht.

Diese drei Voraussetzungen sind nicht erfüllt:

a) Dass es sich bei dem geplanten Globus-Standort um keinen städtebaulich integrierten Standort handelt, haben wir bereits vorstehend unter C. II. ausgeführt.

b) Auch die Voraussetzungen hinsichtlich des 600-Meter-Radius sind nicht erfüllt.

aa) Innerhalb eines 600 m-Radius sind nämlich nur nordwestlich des geplanten Globus-Standorts Wohnbaugebiete verortet, so dass die Bevölkerungszahl im fußläufigen Nahbereich mit 1.819 Einwohner entgegen der Ausführungen der BBE nur sehr gering ausfällt.

Wie die „Plausibilitätsprüfung I" von Dr. Lademann & Partner auf Blatt 18 zutreffend ausführt, beträgt die Kaufkraft in Halle pro Person für Nahrungs- und Genussmittel 1.844 €. Das gesamte Kaufkraftpotenzial der im 600 m-Radius lebenden Personen beträgt damit 3,4 Mio. € p.a. Damit dürfte ein Vorhaben bei einer 35 %-igen Abschöpfung nur einen sortimentsspezifischen Umsatz von 1,17 Mio. € generieren. Der prognostizierte Umsatz beträgt laut Blatt 51 des „BBE-Gutachtens III" für das Sortiment Food, welches Nahrungs- und Genussmittel entspricht, 36,8 Mio. €.

Das bedeutet, der „maximal erlaubte" Umsatz von 1,17 Mio. € um das 31fache überschritten wird!

bb) Zusätzlich ist noch zu berücksichtigen, dass innerhalb des 600-m-Luftlinien-Radius zwei Lebensmitteldiscounter ansässig sind, die räumlich bereits die Nahversorgung abdecken und Bestandschutz genießen, so dass der geplante Globus-Standort keine Versorgungslücke schließt und daher auch keinen Beitrag zur Verbesserung des „Abdeckungsgrads" leisten kann, sondern im Gegenteil diese beiden Bestandsbetriebe in deren Existenz gefährdet.

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

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

c) Auch der von der Stadt Halle beauftragte Gutachter Dr. Acocella stellt auf Blatt 10 seines Gutachtens fest, dass der Standort für eine Nahversorgungsfunktion völlig überdimensioniert sei und die Nahversorgungsfunktion daher gering sei. Dabei rügt Dr. Acocella ausdrücklich, dass der Gutachter BBE in seiner Auswirkungsanalyse nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts geprüft habe.

d) Damit erfüllt der geplante Globus-Standort auch die Voraussetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für einen ausnahmsweise zulässigen solitären

Standort nicht.

V. Rechtswidrigkeit der geplanten Darstellungen in dem Flächennutzungsplane

Auch sind die geplanten Darstellungen in dem Flächennutzungsplan rechtswidrig.

Der Änderungsentwurf Nr. 30 sieht lediglich vor, dass eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel ausgewiesen wird.

Der Nutzungszweck „großflächiger Einzelhandel" ist zu unbestimmt, denn er lässt sämtliche Nutzungszwecke zu und geht daher weiter über die geplante Festsetzung in dem Bebauungsplan („SB-Warenhaus") hinaus.

Auch ist es rechtswidrig, dass der Änderungsentwurf keine Begrenzung der Verkaufsfläche vorsieht. Nach dem derzeitigen Änderungsentwurf wäre es daher zulässig, dass die gesamte Grundstücksfläche von fast 90.000 qm als Verkaufsfläche überplant wird.

VI. Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB

Nach § 1 Abs. 7 BauGB muss der Plangeber bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Das Gebot der gerechten Abwägung ist nach der Rechtsprechung verletzt (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, Az.: IV C 105/66, VerwRspr 1970, 571),

- wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet,
- wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss,
- wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder
- wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

1. Vorliegend wurde in die Abwägung bereits nicht alles an Belangen eingestellt, was nach Lage der Dinge in sie einzustellen gewesen wäre.

a) Die Stadt Halle (Saale) geht davon aus, dass sich der Planstandort in einer städtebaulich integrierten Lage befindet und die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) nicht schädigen würde (vgl. Blatt 8 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes).

Wie im Rahmen dieser Einwendungen ausgeführt (vgl. Blatt 22), verstößt das Vorhaben jedoch gegen die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4

BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereich bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

Mit dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Halle (Saale), insbesondere dem Nebenzentrum am Südstadtring, setzt sich die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht auseinander. Der Plangeber beruft sich in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes vielmehr auf das methodisch unzutreffende „BBE-Gutachten III" und geht daher davon aus, dass von den Planvorhaben angeblich keine schädlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) ausgehen würden. Wie auf Blatt 24 ff. ausgeführt, ist diese Annahme jedoch unrichtig.

b) Auf Grund der unrichtigen Annahme des Plangebers, dass das geplante Vorhaben dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot entsprechen würde, berücksichtigt der Plangeber auch nicht den Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB stellen die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einen gewichtigen Belang dar.

Durch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung soll die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden; zugleich soll hierdurch auch der Verödung bestimmter Stadtviertel, vor allem von Innenstädten und Ortsteilzentren, vorgebeugt werden (Battis, in: Battis/ Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 1 Rn. 72).

Der geplante Standort ist jedoch gerade nicht gut für den Verbraucher zu erreichen, insbesondere, wenn er über kein eigenes Auto verfügt. Durch seine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) würde der geplante Standort diese zentralen Versorgungsbereich ernsthaft im Bestand gefährden. Durch seine dezentrale Lage würde der geplante Standort der Verödung der zentralen Versorgungsbereiche Vorschub leisten.

c) Die Stadt hat ferner den Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung als Belang zu berücksichtigen.

Der Plangeber führt auf Blatt 11 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes aus, dass die Stadt Halle (Saale) im Jahr 2013 ein Einzelhandel- und Zentrenkonzept beschlossen habe.

Mit den Vorgaben dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes setzt sich der Plangeber in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht auseinander. Dieses Unterlassen gilt insbesondere für die Voraussetzungen, die das Einzelhandel- und Zentrenkonzept für solitäre Standort aufstellt. Hier geht der Plangeber lapidar davon aus, dass der geplante Standort in der Dieselstraße sich in einer integrierten Lage befinden würde und nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen würde.

d) Der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist ferner keine Abwägung bzgl. der Grundsätze in Nr. 5.27 des Regionale Entwicklungsplanes zu entnehmen, so dass auch insoweit ein Abwägungsmangel vorliegt.

2. Die vorstehend genannten Defizite in der Abwägung führen dazu, dass in die Abwägung nicht alles an Belangen eingestellt wurde, was nach Lage der Dinge in sie einzustellen gewesen wäre.

Dieses Abwägungsdefizit führt dazu, dass die Abwägung nicht dem Gebot der gerechten Abwägung entspricht und der Bebauungsplan daher wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 7 BauGB unwirksam ist.

VII. Keine gesicherte Erschließung des geplanten Standortes

Am 28.11.2017 hat der Gutachter Verkehrs-System Consult Halle GmbH eine verkehrstechnische Untersuchung über die Leistungsfähigkeit der Straßen in der Umgebung des geplanten Globus-Standortes erstellt.

1. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der Straßen bereits jetzt an zahlreichen Stellen am Rande der Leistungskapazitäten sind. Durch die geplante Ansiedlung des Globus-Marktes würde sich diese Problematik noch verschärfen. Dies gilt insbesondere für die Lichtsignalanlage Dieselstraße/Roßbachstraße/Ottostraße sowie den Knotenpunkt Merseburger Straße/Damaschkestraße/Dieselstraße.

Bei der Untersuchung der Verkehrsströme hat sich der Gutachter auf die Kundenherkunftsanalyse von BBE verlassen (vgl. Blatt 8 der verkehrlichen Untersuchung).

Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist die Kundenherkunftsanalyse jedoch methodisch unterzutreffend und daher keine belastbare Berechnungsgrundlage.

2. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Gutachter davon ausgeht, dass der allgemeine PKW-Verkehr in der Dieselstraße auf Grund des Baus verschiedener Ausfallstraßen bis ins Jahr 2030 nicht steigen wird.

Da diese Annahme nicht näher begründet wird, ist sie nicht belastbar.

3. Da die Kapazitäten im Bereich der Dieselstraße ausgeschöpft sind, stellt die verkehrliche Untersuchung keine worst-case-Betrachtung dar und ist daher nicht dazu geeignet, die Erschließung des Planstandorts zu gewährleisten.

VIII. Einhaltung der Lärmgrenzwerte nicht sichergestellt

Im Auftrag der Grundstücks GbR Globus Holding hat die Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure ein Lärmgutachten erstellt.

Auf Blatt 28 des Gutachten wird ausgeführt, dass die Höhe des ankommenden und abfahrenden Verkehrs sowie die Aufteilung des Verkehrs dem Gutachten der Verkehrs-System Consult Halle GmbH entnommen worden ist.

Das Gutachten der Verkehrs-System Consult Halle GmbH wiederum stützt seine Berechnungen wiederum im Wesentlichen auf die Kundenherkunftsanalyse. Wie bereits auf Blatt 29 ff. ausgeführt, stellt diese Kundenherkunftsanalyse jedoch keine belastbare Berechnungsgrundlage vor.

Das Gutachten der Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure beruht daher auf einer nicht nachvollziehbaren Berechnungsgrundlage und ist daher nicht geeignet, die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nachzuweisen.

Aus den vorgenannten Gründen fordern wir die Stadt Halle (Saale) daher auf, von der Fortführung des Bauleitverfahrens Abstand zu nehmen.

Gerne stehen wir jedoch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen außerdem selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Johannes Grooterhorst
Partner | Rechtsanwalt

Inhalt

A. ZUSAMMENFASSUNG 2
B. SACHVERHALT 7
I. Örtliche Situation 7
II. Geplantes Bauvorhaben 7
III. Eigentumssituation bzgl. der Grundstücke 8
IV. Geplante Änderungen des Flächennutzungsplanes 8
V. Ausführungen in der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes zum Raumordnungsrecht 9
VI. Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 10
VII. Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle 11
VIII. Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle 11
IX. Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 13
X. Vorliegende Gutachten 14
C. RECHTLICHE WÜRDIGUNG 16
I. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB 16
1. Voraussetzungen für eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB 16
2. Keine Erfüllung dieser Voraussetzungen für eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB 17
II. Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes – Verstoß gegen das Integrationsgebot 18
1. Definition der städtebaulich integrierten Lagen 18
2. Geplanter Standort erfüllt nicht die Anforderungen an einen städtebaulich integrierten Standort 19
a) Geplanter Standort ist kein Teil eines zentralen Versorgungsbereiches (in Form der Innenstadt) oder eines Nahversorgungszentrums 20
b) Geplanter Standort ist kein eigenständiger zentraler Versorgungsbereich und kann auch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden 20
c) Kein „Anschmiegen" des geplanten Standorts an einen benachbarten zentralen Versorgungsbereich 23
d) Zwischenergebnis bzgl. Integrationsgebot 24
III. Keine Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes – Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot 24
1. Anforderungen an die Auswirkungsanalysen 25
2. Untauglichkeit der BBE-Gutachten und der Acocella-Plausibilitätsprüfung 26

a) Unzutreffende Prognose bzgl. der voraussichtlichen Umsatzzahlen 26
b) Unzureichende Differenzierung nach den Sortimenten 28
c) Fehlende Übersicht der Gesamtverkaufsflächen im Einzugsgebiet 29
d) Willkürliche Zonenbildung und nicht nachvollziehbare Annahme der Kundenströme 29
e) Methodisch unzutreffende Umsatzumverteilungen zwischen den bisherigen Einzelhandelsstandorten und dem geplanten Globus-Standort 31
f) Nichtberücksichtigung der Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche 34
g) Unbeachtlichkeit des Umstandes, dass Filialbetreiber bundesweit tätig sind 36
3. Tatsächliche Umsatzumverteilungen 36
4. Bewertung der prognostizierten Umsatzumverteilungen in städtebaulicher Hinsicht 38
5. Zwischenergebnis bzgl. Beeinträchtigungsverbot 39
IV. Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle 39
1. Keine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen – Abwägungsfehlerhaftes Abweichen vom eigenen Einzelhandels-und Zentrenkonzept 39
2. Verstoß gegen Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mangels Vorliegen der Voraussetzungen an einen solitären Standort 41
V. Rechtswidrigkeit der geplanten Darstellungen in dem Flächennutzungsplane 43
VI. Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB 43
VII. Keine gesicherte Erschließung des geplanten Standortes 45
VIII. Einhaltung der Lärmgrenzwerte nicht sichergestellt 46

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

ANLAGE 6
SITZUNGSVORLAGE
SAALEKREIS

Gutachterliche Einschätzung zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse
i.V.m. der Stellungnahme von Dr. Acocella (November 2017)



im Auftrag der
Hamburg, April 2018

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

Gutachterliche Einschätzung zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse
i.V.m. der Stellungnahme von Dr. Acocella (November 2017)

Projektnummer: 18DLP2370.1
Exemplarnummer: 01
Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

im Auftrag der

c/o

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

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

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

Inhalt

1	Einführung	1
1.1	Rückblick: DLP-Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Juni 2017)	1
1.2	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2	Zum Umgang mit den Kritikpunkten – Zusammenfassende Einschätzung Dr. Acocella	5
2.1	Zum Standorttyp des Planstandortes – Integrationsgebot	5
2.2	Worst case Ansatz - Eingangswerte und Berechnungen zum Beeinträchtigungsverbot	6
2.3	Zur 10 %-Schwelle als Anhaltswert für wesentlicher Auswirkungen	9
3	Zum Umgang mit den Kritikpunkten – Umsetzung durch BBE (Nov. 2017)	10
3.1	Vergleichende Zusammenfassung der Gutachtenfassungen Mai/November 2017	10
3.2	Zu den Zielen des Einzelhandelskonzepts und der Beachtung der eingehenden gutachterlichen Zeitmeinungen	13
3.3	Zur dynamischen Prognose und zum Vorschädigungsgrad	16
3.4	Zu den Annahmen und der Wirkungsabschätzung bei Food und Nonfood I	18
3.5	Zu den Annahmen und der Wirkungsabschätzung bei den Nonfood-Sortimenten	19
3.6	Zum Umgang mit den Angeboten im Mallbereich	22
3.7	Zum Umgang mit der Umsatzbelastung resp. der potenziellen Nachnutzung am Standort HEP	24
3.8	Zusammenfassendes Fazit zur Belastbarkeit des der Bauleitplanung zugrunde liegenden Gutachtens	25
4	Fazit	26

1 Einführung

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

1.1 Rückblick: DLP-Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Juni 2017)

Im Kontext der erforderlichen Neuaufstellung/Anpassung der zugrunde liegenden Bauleitpläne wurde für das o.g. Vorhaben vom 01. Juni 2017 bis 30. Juni 2017 eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für das Unternehmen Globus erarbeitete das Büro BBE mit verschiedenen Bearbeitungsständen eine Auswirkungsanalyse zu dem Verlagerungsvorhaben, welches mit Stand Mai 2017 sodann im Juni 2017 durch Dr. Lademann & Partner (i.F. DLP) einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurde. Dabei wurden seinerzeit folgende Themenschwerpunkte in die Prüfung einbezogen:

- Berücksichtigung der kleinräumigen Einwohnerentwicklung als ein Maßstab für den Vorschädigungsgrad.
- Städtebauliche Bewertung des Nebenzentrums Südstadt (auch im Vergleich hinsichtlich Immobilienzustand und Leistungsfähigkeit von Vorhaben ggü. HEP und sonstige Zentren).
- Darstellung des Vorhabens von Globus und der Auswirkungen, u.a. hinsichtlich der gebotenen Differenzierung der Vorhabenanalyse nach Sortimenten einschließlich der Höhe und der Bedeutung der Marktdurchdringung im Nahbereich (Marktanteilsprognose).
- Anteil der Umsatzlast zulasten des Altstandorts HEP, zu den verbleibenden Umsatzumlenkungen und daraus induzierter Auswirkungen bei Food/NonFood I und NonFood II.

- Bewertung des Vorhabens nach den Prüfkriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO (v.a. Beeinträchtigungsverbot, Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und städtebauliches Integrationsgebot).

Unter Zuhilfenahme der o.g. Datengrundlagen und eigener gutachterlicher Abschätzungen kamen Dr. Lademann & Partner in der gutachterlichen Stellungnahme „Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)" mit Stand Juni 2017 zu folgenden Ergebnissen:

- *„Das Gutachten berücksichtigt weder rechnerisch noch in der folgenden städtebaulichen Bewertung der Zentren die dramatischen Einwohner- und damit Kaufkraftverluste, die bis zum Jahr 2025 für den Bezirk Süd zu erwarten sind. Auch die weiter steigende Bedeutung des Online-Handels lässt diese außer Acht. Unter diesen Rahmenbedingungen würden sich die durch die BBE ermittelten Umverteilungsquoten deutlich erhöhen.*

- *Es werden nur für zwei von drei Sortimentsobergruppen (Food/Non-Food I sowie Non-Food II) Berechnungen angestellt. Es erfolgt daher keine Berücksichtigung einzelner Sortimente, wie bspw. Bekleidung und Haushaltswaren, die u.a. bedeutende Angebote in dem NZ Südstadt sind. Die prognostizierten Umsatzrückgänge werden damit in einzelnen Branchen tatsächlich deutlich höher ausfallen, zumal keine nähergehenden Beschränkungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 bisher geplant sind.*

- *Die Einstufung des Mikrostandorts als städtebaulich integriert ist vor dem Hintergrund der in Richtung Osten vollständig fehlenden Wohnbevölkerung nicht nachvollziehbar und wird nicht geteilt.*

- *Es erfolgt keine ausgewogene städtebauliche (und versorgungsstrukturelle) Analyse und Bewertung. Die pauschale Einschätzung, dass (starke) Filialisten generell keine defizitären Märkte schließen, ist nicht korrekt. Es erfolgen immer (in diesem Fall sowohl bei Kaufland im Nebenzentrum Südstadt als auch den Lebensmitteldiscountern Lidl und Netto in unmittelbarer Nähe) einzelbetriebliche Entscheidungen bei Filialisten.*

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

Die intensive Beschäftigung mit der Ausgangslage und Stabilität der einzelnen Zentren käme hingegen zum Ergebnis, dass insbesondere das Nebenzentrum

Südstadt mit dem im 1. Obergeschoss gelegenen Kaufland-SB-Warenhaus und der Entfernung von lediglich 7 Autominuten nicht über eine leistungsfähige Situation verfügt, um den pauschal seitens der BBE ermittelten und für vertretbar gehaltenen Umsatzrückgang von bis zu 10 % „auszuhalten".

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

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

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

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

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

Zudem geben Dr. Lademann & Partner zu bedenken, ob es mit den Zielen der gesamtstädtischen Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Einklang zu bringen ist, sich durch eine erforderliche Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts den Einzelinteressen eines Unternehmens an einen betriebsoptimalen Standort derart zu

beugen und gewichtige städtebauliche Folgewirkungen auf bestehende Zentren und auf städtebaulich-integrierte Nahversorgungsstandorte in Kauf zu nehmen."

1.2 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Zeitraum 29. März 2018 bis 04. Mai 2018 wird nunmehr im Kontext der erforderlichen Bauleitplanung die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei liegen den Unterlagen zur Änderung des FNP und der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans erneut verschiedene – teils überarbeitete - Gutachten und Einschätzungen zugrunde. Dr. Lademann & Partner wurden mit einer neuerlichen Prüfung und Erwiderung der relevanten Aspekte beauftragt. Dabei wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

1. Sichtung des überarbeiteten BBE-Gutachtens v. 30.11.2017[1] auf Punkte der Veränderung; so wurden durch BBE ggü. der Vorgängerfassung aus Mai 2017 einige Passagen eingefügt. Die BBE schreibt, dass das Lademann-Gutachten nicht für die Überarbeitung des BBE-Gutachten herangezogen wurde.
   Würdigung der Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella v. 27.11.2017. Jene Stellungnahme hatte dabei die Aufgabe, die Belastbarkeit der BBE-Analyse zu prüfen. Dabei stellt diese auch z.T. auf die Bedenken von Dr. Lademann & Partner ab.

   Durch DLP wurden kritische Punkte der Einschätzungen identifiziert. Es wurde auch darauf eingegangen, dass die BBE das DLP-Gutachten nicht beachtet hat und wo nicht hinreichend nachgebessert wurde. Dabei wurden auch die Aspekte aus der Acocella-Einschätzung benannt, die sich mit der Einschätzung von DLP decken (z.B. hinsichtlich Höhe der Umsatzmitnahme an den Planstandort, die BBE ebenfalls weggewogen hat).

2. Prüfung der relevanten kritisierten/veränderten Punkte (auch Gegenrechnung) auf Validität, Belastbarkeit und Widersprüchlichkeit auch zu vorherigen Einschätzungen der BBE. Zudem erfolgte die Prüfung der Plausibilität der Aussagen von Dr. Acocella einschl. Abgleich der Gutachter-Meinungen.

3. Zusammenführung der Ergebnisse zur Belastbarkeit das der Planung zugrundeliegende Gutachtens.

[1] Es sei darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um jene Fassung handelt, die noch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgelegt wurde. Damit lag bereits dem Büro Acocella ein anderer Gutachten-Stand zugrunde als Dr. Lademann & Partner bemängelt hatte.

2 Zum Umgang mit den Kritikpunkten – Zusammenfassende Einschätzung Dr. Acocella

2.1 Zum Standorttyp des Planstandortes – Integrationsgebot

Nach dem LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Plansatz Ziel 48, sind in Sondergebieten entstehende Einkaufszentren, großflächige Einzelhandel-betriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe städtebaulich zu integrieren.

Nach Dr. Acocella lägen weder wegweisende Urteile zur Definition vor, noch würden sich die Vorgaben in anderen Bundesländern ähneln. Die Begriffe städtebaulich integrierte Lage und zentraler Versorgungsbereich stünden allerdings häufig in einem sehr engen Zusammenhang zueinander. Zum Teil bestehen zur Absicherung der verbrauchernahen Versorgung Ausnahmeregelungen, sofern „ein wesentlicher räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung" gegeben ist und ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich sowie eine angemessen Anbindung im modal split besteht.

Auch das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle ließe allenfalls eine teil-integrierte Lage zu. Zudem fehle es der standortgerechten Dimensionierung (Umsatz-Kaufkraft-Relation spräche für max. 1.250 qm VKF Lebensmittel).

FAZIT: Nach Dr. Acocella sei das Integrationsgebot „tendenziell" nicht eingehalten.

2.2 Worst case Ansatz - Eingangswerte und Berechnungen zum Beeinträchtigungsverbot

Dr. Acocella setzt sich in seiner Stellungnahme mit ausgewählten Aspekten einer worst case-Betrachtung auseinander. Diese umfasst insbesondere die Abschätzung der Plausibilität der Annahmen

- zum Vorhaben und zu den Bestandsbetrieben,
- zur Kaufkraft(entwicklung) im Einzugsgebiet – nicht jedoch mit den Umsatzherkunfts-/Marktanteilen -
- sowie zu den Ergebnissen der Auswirkungsberechnung.

Einzelne von DLP kritisierte Aspekte – insbesondere zur Marktdurchdringung in den einzelnen Einzugsgebietszonen – wurden durch das Büro Acocella (auftragsgemäß?) nicht analysiert und bewertet.

Nach Acocella bestehen bei einigen Punkten deutliche Bedenken bei der Rechtsicherheit des BBE-Gutachtens in der Fassung von August 2017.

Zur Plausibilität von Flächenproduktivität, Umsatz und Sortimentsstruktur des Planvorhabens und Streuumsatz

- Die seitens der BBE unterstellte Flächenproduktivität von Globus wird von Dr. Acocella als belastbar erachtet, wobei die von DLP benannten Benchmarks nicht voll überzeugen (EHI Daten, Maßstab Kaufland). Unverständnis zeigt Acocella v.a. bei Einschätzung DLP zu Flächenprod. bei Nonfood II.
- Dr. Acocella übt umfassende Kritik, dass Daten zum Vorhaben (Umsatz, VKF nach Sortimenten) nicht feindifferenziert wurden. Es sei keine Überprüfung auf Plausibilität möglich. Die Prüfung der finalen Fassung 11/17 ist insofern durch Dr. Acocella nicht erfolgt.
- Eine „Stellschraube" der worst case-Betrachtung ist nach Dr. Acocella die Zusammenlegung der Sortimente (Food, Nonfood I+II). Nach Dr. Acocella könnte für NZ Südstadt für einzelne Sortimente die Quote über 10 % liegen. Ggf. notwendige Änderungen der Eingangsgrößen induzieren zusätzliche Wirkung. Mit BBE-Gutachten-Fassung August[2] wurden seitens BBE erstmals auch Aussagen zu Nonfood II getätigt – jedoch wiederum dort teilaggregiert.

[2] Diese Fassung lag jedoch der von DLP kritisierten Fassung im Kontext der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gar nicht vor.

FAZIT: Nach Dr. Acocella werden die BBE-Daten zum Vorhaben aufgrund fehlender Transparenz / Feindifferenzierung kritisiert und sind nachzubessern. Hinsichtlich der Bedenken von Dr. Acocella zu den Vorhabenumsätzen sei darauf hinzuweisen, dass eine standortgerechte Herleitung der Vorhabenumsätze anzustellen ist. Konkret handelt es sich um einen leistungsfähigen Anbieter Globus – warum daher Dr. Acocella als Maßstab eine Kennziffer für ein anderes Unternehmen ansetzt ist unklar. Im Lichte der Marktstärke des prüfungsrelevanten Anbieters ist jedoch rein auf diesen abzustellen (standortspezifischer worst-case).

Zur Plausibilität von Verkaufsfläche, Umsatz und Produktivität der Bestandsbetriebe im Einzugsgebiet

- Dr. Acocella übt umfassend Kritik, dass Daten zum Bestand (Umsatz, VKF nach Sortimenten und Standortlagen) – auch nach bereits erfolgter Nachbesserung von BBE - nicht feindifferenziert vorliegen. Keine Überprüfung auf Plausibilität sei daher möglich. Eine Nachprüfung der überarbeiteten Fassung (BBE 11/17) erfolgte nicht.
- Im Periodischen Bedarf sei das Verhältnis der Flächenproduktivität zwischen Standortlagen belastbar (Südstadt wäre demnach von FP + 200 €/qm VKF leistungsstärker als die übrigen Lagen einschl. Innenstadt).
- Die Einstellung von Planvorhaben sei nach Dr. Acocella fehlerhaft, da dies die Betroffenheit der Betriebe künstlich senkt.

FAZIT: Nach Dr. Acocella sind Darstellungen von BBE zum Bestand nicht vollständig. Die Überprüfbarkeit gerade auch hinsichtlich der Methodik der Einstellung von Planvorhaben sei nicht möglich.
Dr. Lademann & Partner stellen klar, dass wegweisende Urteile der Auffassung der Nicht-Beachtung von erwartbaren Entwicklungen widersprechen; bezieht man jedoch konkrete Planvorhaben ein, dann wäre jedoch auch die Einwohnerentwicklung bei der gebotenen prognostischen Betrachtung zu beachten. Die Einschätzung von Dr. Acocella zum angemessenen Verhältnis der Flächenleistung der Standortlagen untereinander wird nicht geteilt. So spiegelt sich dort u.a. nicht wider, dass die Innenstadt über zahlreiche – je qm VKF leistungsstärkere - Fachgeschäfte auch des Lebensmittelhandwerks verfügt – die Südstadt ist demgegenüber durch größere Ladeneinheiten und einer stetigen Wettbewerbsverschärfung tangiert.

Zur Plausibilität von Kaufkraft(entwicklung) im Einzugsgebiet

Nach Acocella erfüllt BBE Analyse den worst case Ansatz – zumal die erwarteten Einwohnerrückgänge in der Südstadt weniger stark ausfallen werden.

FAZIT: Nach Acocella ist die ausgeblendete Einwohnerentwicklung von BBE nicht entscheidend.
Als zentrale Kritik von DLP ist zu benennen, dass Dr. Acocella Urteile ausblendet, die eindeutig auf den erforderlichen Einbezug solcher Rahmenbedingungen schließen lassen. Acocella beachtet, wie die BBE damit weder, dass sich eine Vorschädigung aus zurückliegenden Entwicklungen ergibt (Das Kaufkraftniveau steigt bundesweit, dies ist zudem kein Halle Phänomen!), noch, dass BBE Entwicklungen nur erwähnt, nicht jedoch wie geboten in die Analysen eingestellt hat.

Zur Plausibilität von Ergebnisse der Auswirkungsberechnung

- Nach Dr. Acocella sind in der geprüften Fassung der BBE Analyse sehr hohe Quoten gegen den Globus-Altstandort nicht plausibel. Wenngleich die überschlägigen Gegenrechnungen von DLP höhere Quoten zulasten der Zentren ergeben haben, ließe nach Dr. Acocella bereits eine leichte Korrektur der Annahmen der Auswirkungsanalyse ggf. negative Wirkungen zulasten des NZ Südstadt erwarten.
- Als wesentliche abweichende Einschätzungen zu DLP, kommt Dr. Acocella zum Ergebnis, dass rein auf das Planungsrecht abgestellt werden muss (Nachnutzung Globus im EKZ gleichartig möglich). Zugleich übt Dr. Acocella Kritik an der Methodik von BBE (Systemwettbewerb).

FAZIT: Nach Dr. Acocella werden einige von Dr. Lademann & Partner eingebrachte Bedenken aufgegriffen, wenngleich grundlegend unterschiedliche Auffassungen zw. Dr. Acocella und Dr. Lademann & Partner bestehen. Unabhängig davon zeigen sich jedoch am BBE-Gutachten deutliche methodische Schwächen hinsichtlich des zu stark wirkungsmildernden Umgangs mit dem Altstandort.

2.3 Zur 10 %-Schwelle als Anhaltswert für wesentlicher Auswirkungen

Nach Dr. Acocella werden Vorschädigungen, die sich auf das vertretbare Maß der Höhe der Umsatzabzüge auswirken, wie folgt definiert:

- Städtebauliche, architektonische und funktionale Defizite wie veränderte Kundenansprüche
- Stetige Wettbewerbsverschärfung im Standortumfeld

Nach Dr. Acocella sei bei dem NZ Südstadt bzw. EKZ Südringcenter keine Vorschädigung zu erkennen, da am Tag der Begehung kein Minderbesatz resp. Leerstand vorlag und rein quantitativ die Ausstattung im Nebenzentrum / EKZ stabil war. Bestünde jedoch die Gefahr, dass der Magnetbetrieb Kaufland wegbricht, wären wesentliche Auswirkungen zu erwarten.

FAZIT: Dr. Acocella benennt, dass der 10 % Schwellenwert in Verbindung mit der jeweiligen Vorschädigung zu betrachten ist. Aufgrund der Bedeutung von Kaufland im NZ Südstadt als Magnetbetrieb ist in der Zusammenschau bei der BBE-Analyse die Beachtung des Worst-Case-Ansatzes hinsichtlich Methodik und der Eingangswerte zu Vorhaben und Bestand entscheidend. Zu kritisieren ist jedoch, dass Dr. Acocella die faktisch vorliegende Vorschädigung des EKZ nicht erkannt hat (insbesondere qualitatives Thema), sondern eine rein quantitative Tatsachenfeststellung anhand der VKF-Ausstattung früher und heute betreibt. Mit Verweis auf die gutachterliche Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner aus Juni 2017 liegen in Bezug auf das EKZ als Teil des NZ sowohl städtebauliche, architektonische und funktionale Defizite, veränderte Kundenansprüche und stetige Wettbewerbsverschärfungen im Standortumfeld vor. Dies lässt auf eine hohe Sensibilität gegenüber Wettbewerbsverschärfungen schließen.

3 Zum Umgang mit den Kritikpunkten – Umsetzung durch BBE (Nov. 2017)

Dr. Lademann & Partner haben in der gutachterlichen Stellungnahme zur Plausibilität aus Juni 2017 eine Reihe an gewichtigen Kritikpunkte in der Auswirkungsanalyse 2017 der BBE formuliert, die in Summe der Mängel auf eine Unterschätzung der Stellung des Globus-SB-Warenhauses im Einzugsgebiet schließen lassen. Vor diesem Hintergrund wurden von Dr. Lademann & Partner auf Basis einer überschlägigen Abschätzung einer Spannbreite plausibilisierter Umverteilungswirkungen eine Reduzierungsempfehlung ausgesprochen, um eine stadtverträgliche Maßstäblichkeit des Vorhabens zu erreichen.

3.1 Vergleichende Zusammenfassung der Gutachtenfassungen Mai/November 2017

In der Zusammenschau der Kritikpunkte von DLP aus 2017 und der o.g. Überprüfung der Kritikpunkte zur Belastbarkeit durch das Büro Dr. Acocella sollen im Folgenden die einzelnen Aspekte überprüft werden, ob mit der Gutachtenfassung 11/17 durch die BBE die Bedenken nunmehr aus dem Weg geräumt werden können.

Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner lassen sich als kritische Parameter der BBE-Auswirkungsanalyse bei der Gegenüberstellung der beiden geprüften Gutachtenfassungen von Mai und November 2017 anführen:

- BBE 05/17: Kritikpunkt: Fehlende Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung als Maßstab für den Vorschädigungsgrad (kleinräumig Einwohner-/ Kaufkraftverlust)

  ➔ BBE 11/17: Bewertung: Ansatz der dynamischen Prognose durch ergänzende Darstellungen erkennbar. Zugleich wurden zwei Planvorhaben des LEHs mit der erwarteten Umsatzverdrängung vorangestellt (durch BBE jedoch nicht dargestellt, dass diese kurzfristig auf konkret erwartbare Vorschädigungen schließen lassen).

- BBE 05/17: Kritikpunkt: Fehlende Differenzierung der Vorhabenanalyse, da nur Analyse von 1 von 3 Sortimentsgruppen

➔ BBE 11/17: Bewertung: Durch ergänzende Darstellungen und Berechnungen in der Differenzierung nachgebessert (jedoch keine nachvollziehbare Methodik).

- BBE 05/17: Kritikpunkt: Unterschätzung der Marktdurchdringung im Nahbereich (Marktanteilsprognose), dadurch Nivellierung der Wirkungen im Nahbereich.

  ➔ BBE 11/17: Bewertung: Seitens der BBE wurden in der Aktualisierung diesbezüglich weder Änderungen vorgenommen, noch ist eine belastbare Begründung erfolgt.

- BBE 05/17: Kritikpunkt: Berechnung der Umsatzumlenkungen erfolgte durch die BBE zulasten einer faktisch seitens BBE nicht erwarteten Nachnutzung des Altstandorts.

  ➔ BBE 11/17: Bewertung: Seitens der BBE wurden in der Aktualisierung diesbezüglich weder Änderungen vorgenommen, noch ist eine belastbare Begründung erfolgt. Im Lichte der grundlegenden Kritik hätte mindestens die Spannbreite an zu erwartenden Wirkungen aufgezeigt werden müssen. Gerade die Fallkonstellation, dass eine umfassende Nachnutzung möglich ist (da planungsrechtlich und baulich innerhalb des HEP durch einen oder mehrere Anbieter umsetzbar) wurde seitens der BBE im Sinne einer gebotenen worst case Abschätzung nicht abgebildet.

- BBE 05/17: Kritikpunkt: Bewertung der standortspezifischen städtebaulichen Auswirkungen fehlt. Behauptung: Filialisten schließen keine schlechten Standorte ist faktisch falsch.

  ➔ BBE 11/17: Bewertung: Die Interpretation der Quoten hinsichtlich der städtebaulichen Relevanz fehlt immer noch - gerade auch aufgrund der dargestellten - jedoch weiterhin nicht interpretierten - Vorschädigung des Nebenzentrums Südstadt von allein -4,5 % durch vorausgehender Umsetzung anderer Planvorhaben.

- BBE 05/17: Kritikpunkt: Kompatibilität mit kommunalem Einzelhandelskonzept besteht nicht. Daher wurde Fortschreibung „Lex Globus" in Auftrag gegeben.

  ➔ BBE 11/17: Bewertung: Wenngleich die BBE stets betont, dass Globus aufgrund der Dimensionierung / Flächenansprüche sich allgemein in Einzelhandels- und Zentrenkonzepte nicht einfügen kann, hält BBE nach wie

vor an einer Einfügung von Globus als Nahversorgungsstandort gem. EHEK fest.

- BBE 05/17: Kritikpunkt: Offensichtlich falsche Zahlen und beschönigende Schlussfolgerungen zur Bewertung der städtebaulichen Integration.

  → BBE 11/17: Bewertung: Wenngleich die BBE die kritisierten Einwohnerzahlen ausgebessert hat (hierdurch Halbierung der Anzahl an Personen im Nahbereich!), bleiben in der Folge die auf den falschen Zahlen basierenden Kommentierungen unverändert.

Die oben exemplarisch angeführten Änderungen im Kontext der unterschiedlichen Bearbeitungsstände der BBE-Auswirkungsanalysen aus Mai 2017 (= frühzeitige Beteiligung) und November 2017 (= formelle Beteiligung) zeigen deutlich, dass die BBE sich nur einzelnen Kritikpunkten überhaupt annehmen. Kritisch anzumerken ist zugleich, dass die BBE dem Büro Dr. Acocella einen Bearbeitungsstand der Auswirkungsanalyse von August 2017 zur Verfügung gestellt hat. Demnach erfolgte die Einschätzung von Acocella auf wiederum von den o.g. Zeitpunkten abweichenden, da unterschiedlichen Bearbeitungsständen.

Im Folgenden werden ausgewählte Aspekte der o.g. Aufzählung nähergehend thematisiert.

3.2 Zu den Zielen des Einzelhandelskonzepts und der Beachtung der eingehenden gutachterlichen Zeitmeinungen

Nach neuster Einschätzung der BBE (i.F. BBE 11/17) ist eine Prüfung der Kompatibilität mit den Zielen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht anzustellen, da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handele. Solche Vorhaben können sich aufgrund der Flächenansprüche i.d.R. nicht in zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln - zugleich übernähmen solche auch eine Versorgungsfunktion die über den Nahbereich hinausgehe (vgl. BBE 11/17: S.7).

Bewertung DLP 2018: Nach Definition von Junker+Kruse als Verfasser des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle sind als Nahversorger nur solche Vorhaben zu bezeichnen, die ihren Umsatz (theoretisch) ganz überwiegend aus dem 600 m-Radius speisen (max. 35 %). Damit gibt die Stadt Halle eindeutig die Entwicklungsleitlinie zur Weiterentwicklung des Nahversorgungseinzelhandels vor: So soll nach dieser Entwicklungsvorstellung der Fokus auf eine möglichst engmaschige, dabei jedoch maßstäblich dimensionierte VKF gelegt werden. Diese Einschätzung der fehlenden Tragfähigkeit der hier in Rede stehenden Dimensionierung aus dem Potenzial des Nahbereiches teilt auch Dr. Acocella. Dies korreliert auch mit der Feststellung der (weitgehend) fehlenden Integration, weshalb dem Vorhaben hinsichtlich seines Umsatzschwerpunktes auch keine qualifizierte Versorgungsfunktion für den fußläufigen Nahbereich zugesprochen werden kann – eine Mitversorgung ist allenfalls ein „Nebeneffekt".

Mit der offensichtlichen Abkehr von den einstigen Entwicklungsvorstellungen muss konstatiert werden, dass damit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mindestens in diesem Punkt an Steuerungswirkung verliert. Damit wäre eine Steuerung des großflächigen Einzelhandels zugunsten integrierter Standortlagen nicht mehr möglich. Insbesondere andere Vorhaben könnten sich auf „Lex Globus" berufen.

Nach neuster Einschätzung von BBE (i.F. BBE 11/17) wurde vor dem „Hintergrund der Sicherung einer rechtssicheren Bewertungs- und Planungsgrundlage die Aussagen und Inhalte der BBE-Auswirkungsanalyse geprüft und der aus Sicht des Büros Dr. Acocella bestehende Präzisierungs-, Ergänzungs- bzw. Änderungsbedarf des BBE-Gutachtes aufgezeigt".

Hinsichtlich der gutachterlichen Einschätzung von DLP führt BBE knapp aus, dass „die Aussagen in dieser Ausarbeitung aus Sicht der BBE jedoch teilweise nicht objektiv begründet und führen zu fälschlichen Annahmen, was u.a. auch in der gutachterlichen Stellungnahme von dem Büro Dr. Acocella bestätigt wird. Aus diesem Grund konnte die Ausarbeitung der Hamburger Firma Dr. Lademann & Partner leider nicht berücksichtigt werden." (vgl. BBE 11/17: S.7)

Bewertung DLP 2018: Es sei anzumerken, dass allein die Würdigung im Sinne der Aufzählung der von Acocella zu untersuchenden Aspekte noch nicht zur Erhöhung der Belastbarkeit der Auswirkungsanalyse von BBE beiträgt. Denn einerseits sind einzelne Kritikpunkte durch Dr. Acocella unbearbeitet geblieben – andererseits bezieht BBE nur einzelne Hinweise in die Darstellungen ein. Wie im Folgenden noch dargelegt wird, sind eine Reihe an gewichtigen Kritikpunkten, die von Dr. Acocella und / oder Dr. Lademann & Partner aufgezeigt wurden, nicht in die Gutachtenanpassung eingegangen resp. den Kritikpunkten wurde seitens BBE nicht durch Neuberechnungen und Anpassung begegnet. Zugleich sei bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Mehrzahl von den durch DLP eingebrachten Bedenken, das Büro Dr. Acocella teilt. Eine pauschale Abwendung der Einwendung aus Perspektive des maßgeblich tangierten Nebenzentrums/EKZ Südringcenter ist damit fehlerhaft und könnte zu einem gewichtigen Abwägungsfehler im Bauleitplanverfahren führen. Demnach sei bereits an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die DLP-Stellungnahme aus Juni 2017 nach wie vor Bestand hat – so wurden nur einzelne Aspekte von BBE i.V.m. Acocella unter ergänzenden Darstellungen zur Transparenz begründet beibehalten resp. leicht modifiziert/textlich ergänzt.

Die punktuelle Würdigung der Hinweise von Dr. Acocella und die Feststellung, dass Dr. Acocella „das wichtigste Ausgangsparameter für die Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – der Plan-Umsatz des SB-Warenhauses hinsichtlich Food/Nonfood-Umsätze" bestätigt hat – kann in keinem Falle als angemessene Beachtung und Übernahme der begründeten Bedenken darstellen (vgl. BBE 11/17: S.8). Zumal BBE zwar einige von Dr. Acocella untersuchte Punk-

te aufzählt, dabei zugleich jedoch zum Ergebnis kommt, dass z.B. die vom Büro Dr. Acocella angemerkten, zu hohen monetären Auswirkungen gegenüber dem Altstandort (HEP) seitens der BBE nicht geteilt werden. Damit endet die Auseinandersetzung der BBE mit den gewichtigen Bedenken, die sowohl durch Dr. Acocella als auch durch Dr. Lademann & Partner eingebracht wurden. Aufgrund dieser Stellschraube mit einer sehr volatilen Wirkung muss festgehalten werden, dass der faktisch den Vorhabenumsatz stark übersteuernde Hebel durch BBE nicht angepasst wurde. Es wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner aus Juni 2017 verwiesen, die v.a. auf die Aspekte der falschen Annahmen zur Einzugsgebietszonierung resp. den dort unterstellten Marktanteilen abstellt. So bleibt nach wie vor der zentrale Kritikpunkt am Gutachten, der künstlichen Nivellierung des raumwirksamen Umsatzes, aufgrund des zu geringen Marktdurchdringung im Nahbereich bei zeitgleicher ganz überwiegender Belastung des Altstandortes (HEP) erhalten. Trotz zahlreicher Kritikpunkte, wurde die Methodik der BBE nicht präzisiert, nachgebessert und entsprechend der gebotenen realitätsnahen Betrachtung modifiziert.

3.3 Zur dynamischen Prognose und zum Vorschädigungsgrad

In der neusten Fassung der Auswirkungsanalyse stellt nach Anregung von Dr. Acocella und den Hinweisen von DLP die BBE eine (teil-) prognostische, sprich einen dynamischen Ansatz an, in dem u.a. die Veränderung des Nachfragepotenzials für Halle insgesamt beachtet wird.

Bewertung DLP 2018: Hierbei sei jedoch kritisch angemerkt, dass BBE nicht die vorhandenen Bevölkerungsprognosen auf kleinräumiger Ebene einstellt (mindestens differenziert nach den einzelnen Einzugsgebietszonen), sondern nur auf gesamtstädtischer Ebene eine per saldo neutrale Prognose einstellt. Damit bleibt ein gewisser Unsicherheitsfaktor nach wie vor am Gutachten bestehen. Insbesondere ist zu hinterfragen, ob das stabile Nachfragevolumen (aufgrund von BBE benannter steigender Pro-Kopf-Ausgabesätze) faktisch als positiv zu bezeichnen ist – denn faktisch verzeichnet der Handel stationär und online jährlich über Umsatzzuwächse, diese sind dabei jedoch gerade auch auf die steigenden Pro Kopf-Ausgaben zurückzuführen. Bereinigt um die Inflation (dies entspricht einem Zusatzumsatz von +2 % pro Jahr) und der hierdurch steigenden Lebenshaltungskosten dürften in den nächsten Jahren in Halle gerade auf kleinräumiger Ebene disperse Entwicklungen erwartbar sein. Schwächere Standortlagen werden dabei von Umsatzrückgängen stärker betroffen sein; profitieren werden solche Lagen, die sich attraktiv und verkehrsgünstig (neu) aufstellen können.

Zugleich wurden im BBE-Gutachten andererseits zwei sehr zeitnah in Umsetzung befindliche Vorhaben in die Prüfung eingestellt (vgl. S. 43/44) und innerhalb des Berichtes nunmehr in der Nachvollziehbarkeit der Wirkungen verbessert. Wenngleich BBE bereits einleitend beschreibt, dass die Annahmen von DLP falsch seien, wird doch die Vorschädigung insbesondere des NZ Südstadt sehr deutlich - wenngleich die BBE hierdrauf überraschenderweise gar nicht eingeht. Bei näherer Betrachtung der Daten in Anlage 3 (BBE 11/17) schreibt die BBE, dass das NZ Südstadt bereits allein durch zwei LEH-Planvorhaben zulasten der Lebensmittelmärkte zeitlich unmittelbar vor dem Globus-Vorhabens einen Umsatzrückgang von -4,5 % erfahren wird[3]. Denn nach BBE 11/17 heißt es, dass die

[3] Dies hieße, dass das NZ aktuell noch eine Flächenleistung von 4.400 € je qm VKF erzielt (nach Umsetzung 2 Planvorhaben sodann 4.200), und damit ggü. der übrigen Lagen und der Stadt Halle insgesamt deutlich über den Hallenser Schnitt von 4.100 € je qm VKF liegt. Dies erscheint

Lebensmittelhändler im NZ Südstadt durch –1,6 Mio. € betroffen sein werden. Dieser trifft gegen den heutigen Bestandsumsatz von 35,5 Mio. € Der Umsatzrückgang beträgt demnach – 4,5 % (Umsatz LEH Bestand NZ neu: 33,9 Mio. €). Zeitlich unmittelbar nachgelagert soll das Planvorhaben von Globus umgesetzt werden.

Bewertung DLP 2018: Damit handelt es sich um eine „Salamitaktik" – denn auch bereits vor Umsetzung dieser Planvorhaben kam es aufgrund des kleinräumig deutlichen Einwohnerrückgangs (v.a. Südstadt) zu einem erheblichen Kaufkraftverlust – auf den das SB-Warenhaus Kaufland aufgrund der Einbettung im 1. OG innerhalb des EKZ nicht angemessen reagieren kann. Auch wenn die Zahl des zurückliegenden Vorschädigungsgrads von BBE nicht gewürdigt oder gar in Zahlen gefasst wurde, lässt die in Kürze erwartete Vorschädigung durch zwei Planvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels von rd. -4,5 % und anschließendem durch Globus induzierten Kaufkraftabzug zulasten von Kaufland von rd. -7,8 % in Summe auf erhebliche Umsatzverdrängungen und damit induzierter städtebaulicher Wirkungen erwarten.

Hinsichtlich der Analyse zur Vorschädigung und der Vertretbarkeit von Wettbewerbsverschärfungen wird seitens BBE in der Aktualisierung keine nähergehende Vertiefung durchgeführt. Wie bereits angeführt werden die Bedenken von DLP aufgrund der in der Stellungnahme aufgezeigten Vorschädigung des Nebenzentrums und aufgrund der Risikoabwägung (Gefahr des Abschmelzens eines Magnetbetriebs) weder durch Dr. Acocella noch durch BBE ausgeräumt. Allgemein kommt der Eindruck auf, die Hinweise von Dr. Acocella liefen inhaltlich in der Aktualisierung ins Leere (nur punktuell textliche Ergänzungen – zu großen Teilen jedoch nicht methodischer Art).

u.E. nicht vollständig nachvollziehbar. Die tendenziell zu hohe Einschätzung des Vorhabens zum Status quo führt tendenziell zu einer Unterschätzung der erwarteten Wirkungen.

3.4 Zu den Annahmen und der Wirkungsabschätzung bei Food und Nonfood I

- Im Folgenden stellt BBE in der neusten Auswirkungsanalyse auf die Wirkungen im Hauptsortiment des Vorhabens einschl. der Komponenten Bäcker, Fleischer, Tabak (anteilig) ab.

  ➔ Hinweis DLP: Dabei wird an der durch Dr. Acocella und DLP scharf kritisierten Methodik der ganz überwiegenden Umsatzlast zulasten des HEP seitens BBE unkommentiert weiter festgehalten. D.h. nur ca. 25 % des raumwirksamen Prüfumsatzes (exkl. Streukunden von ca. 4 %) wird gegenüber den übrigen Angeboten in Halle umverteilt.

- In der Tabelle 19 schreibt BBE, dass das Globus SB-Warenhaus inkl. der anteiligen (s.u.) Shopzone eine Umsatzumlenkung bei Food/Nonfood I zulasten der Angebote im Einzugsgebiet (Stadt Halle und angrenzende Bereiche) im Mittel 7,1 % auslösen wird. Im Nahbereich liegen die Wirkungen zulasten der NZ Südstadt (nur) bei 7,8 %.

  ➔ Hinweis DLP: Bezieht man nun die o.g. Vorschädigung – selbst durch BBE festgestellt – von 4,5 % mit ein, muss festgehalten werden, dass die Quote dort als erheblich einzustufen ist.

Auf den Einbezug der geprüften Konzessionäre Apotheke (OTC-Sortiment) und Blumen (Vorhabenumsatz nach BBE 2,1 Mio. € auf 350 qm VKF) sowie des allgemein mit 50 qm zulässigen Sortimentes Drogerie/Parfümerie (dies entspräche überschlägig 0,5 Mio. € Vorhabenumsatz) allesamt Anbieter des kurzfristigen Bedarfes wurde seitens BBE verzichtet.

➔ Hinweis DLP: Durch die Teil-Ausblendung der Konzessionäre wurden in der neusten Fassung der Auswirkungsanalyse weiterhin ein Teil des Vorhabenumsatzes aus der gebotenen Betrachtung von vorneherein ausgeklammert; überschlägig wurden bis zu 2,6 Mio. € zu wenig Vorhabenumsatz im periodischen Bedarf eingestellt. Bezieht man diese Werte mit ein, würden die Wirkungen gerade zulasten des Naheinzugsgebiets um ein Weiteres steigen.

FAZIT: Die durch Dr. Lademann & Partner in 2017 eingebrachten Bedenken, dass das NZ Südstadt mehr als unwesentlich in seiner Funktionsfähigkeit und einen Entwicklungsperspektiven beeinträchtigt sein wird, konnten durch das erneut angepasste Gutachten der BBE nicht ausgeräumt werden. Vielmehr wurden die

Bedenken ein Stück weit mit Zahlen bestätigt, wenngleich die meisten der durch DLP (v.a. Einzugsgebietsausdehnung und Marktdurchdringung v.a. im Nahbereich) resp. durch Acocella eingebrachten Bedenken durch die BBE in der hier vorliegenden Gutachtenfassung 11/17 (noch) gar nicht geprüft wurden - und sich demnach auch nicht in modifizierten Annahmen widerspiegeln.

3.5 Zu den Annahmen und der Wirkungsabschätzung bei den Nonfood-Sortimenten

Im Folgenden führt BBE in der neusten Auswirkungsanalyse zwar die Umsatzrückgänge bei Nonfood II differenziert nach verschiedenen Teilsortimenten an. Jedoch sei hierbei kritisch anzumerken, dass die BBE keine Darlegung der gutachterlichen Annahmen zur räumlichen Umsatzherkunft resp. zur Methodik vornimmt. Es heißt lediglich man legt nicht – wie in der Praxis üblich - die Marktanteilsabschöpfung zugrunde, sondern setzte nach den Sortimenten pauschale Annahmen zur Flächenleistung an.

Diese durch BBE gesetzten Annahmen sind jedoch u.E. nicht belastbar. Dies zeigt sich einerseits im Missverhältnis von Planvorhabenumsatz zu Bestandsumsatz (vgl. Tabelle unten) und andererseits allgemein in einzelnen Sortimenten nicht belastbaren Annahmen zur unterstellten Flächenleistung.

Wie die folgende Abbildung zeigt, erscheint bei der direkten Gegenüberstellung der Annahmen zur Raumleistung das Verhältnis im Lichte der gebotenen Worstcase-Betrachtung nicht sachgerecht: U.E. sind dabei auch - unter Würdigung, dass es sich um ein Nebensortiment im Warenhaus handelt - die Vorhabenumsätze für die Sortimente Papier-/Büro-/Schreibwaren; Bücher,Foto/Uhren/Schmuck/Accessoires sowie Heimtextilien deutlich zu niedrig – zumal dabei nach den Empfehlungen von BBE auch Konzessionäre innerhalb des Mallbereichs möglich sind und z.T. auch bereits hier mit in die Vorhabenumsätze eingestellt wurden (bei Nahrungs- und Genussmittel und Bücher). Andererseits erscheint das Verhältnis der Annahmen zum Vorhabenumsatz von Haushaltwaren und Bekleidung hierzu disproportional, da tendenziell zu hoch.

Plausibilisierung der Flächenleistung von Planvorhaben zu Bestandseinzelhandel (nur Nonfood II)							
Nonfood-Sortimente	Bestand			Planvorhaben (ohne Apotheke und Blumen)			Abweichung Raumleistung
	Verkaufsfläche m²	Raumleistung TEUR/m²	Bestandsumsatz Mio. EUR	Verkaufsfläche m²	Raumleistung TEUR/m²	Bestandsumsatz Mio. EUR	
Elektrogeräte gesamt	**10.170**	**5,01**	**50,98**	**300**	**4,40**	**1,32**	-12%
davon Elektrogeräte HEP	2.290	4,70	10,77				
davon Elektrogeräte Südstadt	1.720	4,95	8,52				
Haushaltwaren gesamt	**19.060**	**2,11**	**40,15**	**650**	**3,50**	**2,28**	-40%
davon Haushaltwaren HEP	1.260	2,35	3,01				
davon Haushaltwaren Südstadt	1.910	2,13	4,06				
Papier-/Büro-/Schreibwaren gesamt	**4.170**	**3,68**	**15,35**	**550**	**1,90**	**1,05**	-48%
davon Papier-/Büro-/Schreibwaren HEP	560	2,36	1,33				
davon Papier-/Büro-/Schreibwaren Südstadt	480	3,00	1,44				
Bücher gesamt	**3.520**	**4,84**	**17,05**	**250**	**2,40**	**0,60**	-50%
davon Bücher HEP	90	4,00	0,36				
davon Bücher Südstadt	70	2,00	0,14				
Spielwaren gesamt	**4.190**	**2,73**	**11,45**	**350**	**1,90**	**0,67**	-44%
davon Spielwaren HEP	270	1,56	0,42				
davon Spielwaren Südstadt	320	2,38	0,76				
Sport/Camping gesamt	**3.790**	**2,73**	**10,33**	**400**	**2,00**	**0,80**	-36%
davon Sport/Camping HEP	180	3,50	0,63				
davon Sport/Camping Südstadt	140	2,14	0,30				
Foto/Uhren/Schmuck/Accessoires gesamt	**1.950**	**7,31**	**14,26**	**180**	**3,00**	**0,54**	-144%
davon Foto/Uhren/Schmuck/Accessoires HEP	130	6,46	0,84				
davon Foto/Uhren/Schmuck/Accessoires Südstadt	70	2,57	0,18				
Bekleidung gesamt	**54.880**	**2,61**	**143,27**	**700**	**2,80**	**1,96**	7%
davon Bekleidung HEP	5.060	3,11	15,72				
davon Bekleidung Südstadt	3.950	1,79	7,07				
Schuhe/Lederwaren gesamt	**10.170**	**1,86**	**18,87**	**360**	**1,90**	**0,68**	2%
davon Schuhe/Lederwaren HEP	2.290	1,03	2,36				
davon Schuhe/Lederwaren Südstadt	1.720	1,20	2,07				
Heimtextilien gesamt	**2.380**	**1,97**	**4,68**	**360**	**1,10**	**0,40**	-78%
davon Heimtextilien HEP	210	1,86	0,39				
davon Heimtextilien Südstadt	260	1,69	0,44				
Autozubehör/Fahrräder gesamt	**6.410**	**2,76**	**17,72**	**300**	**1,80**	**0,54**	-54%
davon Autozubehör/Fahrräder HEP	270	1,41	0,38				
davon Autozubehör/Fahrräder Südstadt	200	1,80	0,36				
Sortimente Nonfood II gesamt	**120.690**	**2,85**	**344,11**	**4.400**	**2,46**	**10,84**	-16%
davon Nonfood II HEP	**12.630**	**2,87**	**36,21**				
davon Nonfood II Südstadt	**10.840**	**2,34**	**25,34**				
Quelle: Darstellung und Berechnung Dr. Lademann & Partner in Anlehnung an BBE-Gutachten 11/17.							

Tabelle 1: Plausibilisierung der Flächenleistung von Planvorhaben zu Bestandseinzelhandel (nur Nonfood II)

Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass die aufgezeigten Wirkungen nach den einzelnen Sortimenten (bei fehlender Darlegung der Methodik und damit fehlender Nachvollziehbarkeit bei den räumlichen Wirkungen) auch deutlich abweichend dazu ausfallen könnten. Im Lichte der bereits in der pauschalen Darlegung der Umsatzumlenkungen (vgl. S. 95, Tab. 23) z.T. erhöhten Umsatzverdrängungswirkungen (v.a. Sport/Camping gesamt; Papier-/Büro-/ Schreibwaren gesamt; Heimtextilien gesamt) und der in einzelnen Sortimenten hohen Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren, können demnach wettbewerbliche Effekte erwartet und die Möglichkeit des Umschlagens in städtebauliche Wirkungen weiterhin nicht grundsätzlich verneint werden. Vielmehr treffen die Wirkungen gerade auf die weniger agilen Anbieter in den Zentren, was zu einer allgemeinen Erhöhung des Wettbewerbsdrucks führen wird. Dies gilt auch für die Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven der städtischen Zentren, wobei gerade das tangierte NZ Südstadt in den vergangenen Jahren von einem allmählichen Discounterisierung geprägt war (u.a. Ersatz von breit aufgestellten Textilkonzepten hin zu preisfokussierten Mehrbranchenanbietern -> abnehmende Wertigkeit des Besatzes). Das Vorhaben vermag diesen Abwärtstrend weiter verschärfen und beschleunigen. Es wird insofern nach wie vor auf die gutachterlichen Einschätzungen aus Juni 2017 verwiesen, die sich umfassend mit dem Status quo und dem Risiko der Schädigung des Nebenzentrums Südstadt auseinandersetzt.

FAZIT: Die Annahmen bei den Nonfood-Sortimenten erscheinen insbesondere im Verhältnis von Vorhabenumsatz zu Bestandsumsatz beschönigend. Hierdurch werden die Auswirkungen in den einzelnen Sortimenten relativiert. Eine Überprüfbarkeit der Methodik ist nicht möglich und lässt auf eine Unterschätzung der Wirkungen schließen.

3.6 Zum Umgang mit den Angeboten im Mallbereich

- Wenngleich BBE in der Auswirkungsanalyse 11/17 nunmehr detailliertere Empfehlungen für die einzelnen Sortimente im Kontext der Bauleitplanung ausspricht, und damit die durch DLP aufgezeigte Risiko in der Höhe zum Teil reduziert, muss jedoch nach wie vor kritisiert werden, dass ein Teil der Nutzungen im Mallbereich weiterhin zu unbestimmt sind resp. durch BBE fälschlicherweise als eigenständiges Vorhaben abgeprüft wurden, wenngleich es sich ganz eindeutig um eine insgesamt von den Auswirkungen her zu untersuchende Funktionseinheit handelt.

- Als abwegig lässt sich das Vorgehen der BBE bewerten, dass

  - einerseits die Nutzungen Apotheke mit 250 qm VKF und Blumenladen mit 100 qm aus der Prüfung grundsätzlich ausgegliedert wurden (beides Anbieter mit Sortimente der kurzfristigen Bedarfshäufigkeit) und

  - andererseits die Begründung für die Zulässigkeit sämtlicher sonstiger Sortimente mit pauschal 50 qm (ungeprüft) als Konzessionärsfläche als unbedenklich erachtet wird, da dies das Einzelhandelskonzept im Sinne einer Bagatellgrenze so vorsehe.

    Dies ist sowohl hinsichtlich der Wirkungen als auch hinsichtlich der Begründung für die pauschale Grenzziehung fehlerhaft: Die Annahme des sog. „Halleschen Ladens" im Zentrenkonzept stellt allein auf Solitärstandorte ab. So sieht das Zentrenkonzept den Halleschen Laden im Einzelfall vor, um Fachgeschäfte in integrierten Lagen bzw. Wohn- und Mischgebieten auch in Gemengelagen abzusichern. Es handelt es sich meist um Erdgeschossnutzungen in Mehrgeschosshäusern, traditionell an Eckgebäuden.

    Demgegenüber handelt es sich bei dem Planvorhaben um den Neubau einer SB-Warenhaus-Immobilie, in der sich der einzelne Konzessionär nicht sonstigen einzelhandelsfremden Nutzungen unterordnet, sondern Teil des Gesamtkonzepts ist. Die von BBE auf den Globus-Markt übertragene Lagequalität wird ausdrücklich auch nicht im Zentrenkonzept hervorgehoben. Zugleich überrascht es durchaus, dass die BBE mit der umfassenden Auslegungsflexibilität nun auf das Zentrenkonzept der Stadt Halle abstellt, wenngleich zuvor es noch heißt, dass dieses aufgrund der Größe von Globus nicht anwendungsrelevant sei.

- Dr. Lademann & Partner empfehlen, die Anzahl an Konzessionären weiter zu begrenzen. Zudem sei noch einmal auf die Bedenken hinzuweisen, dass das Gesamtvorhaben nach Einschätzung von DLP das Vorhaben als un-

maßstäblich zu bewerten ist. Es wurde bereits in der Stellungnahme aus Juni 2017 die deutliche Reduzierung des Vorhabenkonzeptes empfohlen, so dass am Standort Dieselstraße zur Verbesserung der Eingangssituation und Ergänzung des Angebotsspektrums nur ein teilräumlicher Versorger vorstellbar wäre. Die Reduzierungsempfehlung gilt auch für das Nonfood-Sortiment. So sollte dieses nicht einen eigenen Besuchsanlass auslösen. Dies wird jedoch bei dem Vorhaben von Globus erwartbar sein, da zwar anteilig das einzelne Sortiment noch nicht durchwegs über ein städtebauliches Gewicht verfügt, jedoch in absoluten Zahlen das Sortiment im vergleich zu den nächstgelegenen Zentren beachtlich ist.

Die Dimensionierung ist für die Apotheke zu hinterfragen: Übliche Apotheken sind eher < 100 qm groß; so werden die verschreibungspflichtigen Medikamente stets in Lagerräumen vorgehalten, die nicht als VKF zu bezeichnen sind. Im vorliegenden Fall muss damit gerechnet werden, dass es sich um ein stärker auf Einzelhandelssortimente ausgerichtetes Konzept handelt wird, was wiederum gerade den Einbezug zum Gesamtvorhaben erfordert. Auch die Abteilungen für Haushaltswaren und Bekleidung (650 bzw. 700 qm VKF geplant) erscheinen überdimensioniert.

FAZIT: Die anteilige Herausrechnung von Einzelhandelsnutzungen aus dem Mallbereich ist fehlerhaft. Es ist vielmehr die Funktionseinheit insgesamt abzuprüfen.

3.7 Zum Umgang mit der Umsatzbelastung resp. der potenziellen Nachnutzung am Standort HEP

Die BBE führt in der Aktualisierung 11/17 weiterhin an, dass Globus nach seiner Standortverlagerung den Großteil seiner Kunden an den neuen Standort in der Dieselstraße mitnehmen wird. Dies wird damit begründet, dass derzeit kein vergleichbarer Anbieter auf dem deutschen Markt ein adäquates Sortimentskonzept mit diesen Flächenansprüchen besitzt. Aus Gründen der nicht gegebenen Betreiberverfügbarkeit wäre eine Nachbelegung der gesamten Fläche des SB-Warenhauses im HEP nicht möglich.

Bewertung DLP 2018: Es sei dabei jedoch darauf hinzuweisen, dass BBE nicht beachtet, um welchen Standort es sich bei dem Altstandort handelt. So wären die Altfläche im HEP durchaus weiterhin zur Nachnutzung geeignet. Gutachterlich wird die Auffassung geteilt, dass eine vollständige Nachbelegung durch einen identischen Anbieter nicht wahrscheinlich ist. Die Nachbelegung durch einen Verbrauchermarkt ist demgegenüber gerade im Erdgeschoss durchaus wahrscheinlich (vgl. Stellungnahme DLP 2017). Für die übrigen vakanten Flächen kann allgemein unterstellt werden, dass diese durch mehrere Ladeneinheiten mit unterschiedlichen Sortimenten nachgenutzt würde. Demnach ist das faktisch freiwerdende Umsatzpotenzial am Standort überschaubar. Eine Umsatzmitnahme mag zum Teil gelingen – jedoch sie hierbei zu kritisieren, dass BBE das heutige - durch nicht nähergehend belegten Echtdaten von Globus - Einzugsgebiet von Globus an den neuen Standort überträgt. Aufgrund der tendenziellen Annäherung an das Stadtgebiet von Halle dürfte u.E. die überörtliche Umsatzherkunft tendenziell am Neustandort zurückgehen und stattdessen das Vorhaben einen höheren Marktanteil im Nahbereich generieren.

FAZIT: Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass sowohl DLP als auch Acocella einen wesentlichen Kritikpunkt insbesondere bei der Höhe der Umsatzmitnahme resp. der Umsatzlast zulasten des „nicht schützenswerten" HEP sehen. Die BBE übernimmt diese gewichtigen und von Acocella als erforderlich erachteten Überarbeitungspunkte nicht. Die eingebrachten Bedenken haben daher nach wie vor Bestand, da die BBE mit den teils unveränderten und teils zusätzlich kommentierten Ausführungen keine belastbare Gegenargumentation aufzeigen konnte.

3.8 Zusammenfassendes Fazit zur Belastbarkeit des der Bauleitplanung zugrunde liegenden Gutachtens

Bei der Auswirkungsanalyse mit Stand November 2017 hat die BBE nur einige der von Dr. Acocella als erforderlich erachteten Überarbeitungspunkte nähergehend betrachtet und inhaltlich angepasst. Die Belastbarkeit der Auswirkungsanalyse ist u.E. u.a. aufgrund der von Acocella kritisierten Aspekte

- **„Fehlende städtebauliche Integration",**
- **„fehlende Maßstäblichkeit" und**
- **„Falschverteilung der Umsatzlast"**

nach wie vor nicht gegeben.

4 Fazit

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

Im Kontext der erforderlichen Neuaufstellung/Anpassung der zugrunde liegenden Bauleitpläne wird aktuell die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei liegen den Unterlagen zur Änderung des FNP und der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans erneut verschiedene - teils überarbeitete - Gutachten und Einschätzungen zugrunde.

Dr. Lademann & Partner haben bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gutachterlich Stellung zur zugrunde liegenden Auswirkungsanalyse der BBE aus Mai 2017 bezogen. Die über die Stellungnahme „Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)" eingebrachten wesentlichen Bedenken von Dr. Lademann & Partner zur Vorhabenumsetzung haben nach wie vor inhaltlich Bestand.

Nach Eingang jener Bedenken wurde durch die Stadt Halle das Büro Dr. Acocella beauftragt, die Plausibilität der bereits erneut überarbeiteten BBE-Analyse (August 2017) und der Stellungnahme zur Plausibilität von Dr. Lademann & Partner (Juni 2017) vorzunehmen. Dabei galt es durch den Drittgutachter herauszuarbeiten, welche Aussagen zur Präzisierung, Ergänzung bzw. Änderung des BBE-Gutachtens erforderlich wären, um die Rechtssicherheit der Planung zu erhöhen. Die BBE hatte sodann die Aufgabe sich mit den genannten Kritikpunkten auseinander zusetzen und diesbezüglich auszubessern.

Dr. Lademann & Partner wurden wiederum mit der hier vorliegenden Prüfung und Erwiderung dieser zwei Einzelhandelsgutachten beauftragt. Dabei wurde auch abgeschätzt, ob die pauschale Ablehnung der BBE der Bedenken von DLP als nicht gerechtfertigt erscheint. Festgestellt werden konnte, dass diese Ablehnung im Widerspruch zu den Aussagen von Dr. Acocella steht, der eine Reihe an Aussagen von DLP mit weiteren Fakten unterlegte.

In der dem Bauleitplanverfahren aktuell zugrunde liegenden Auswirkungsanalyse hat die BBE mit Stand November 2017 nur einige der von Dr. Acocella als erforderlich erachteten Überarbeitungspunkte nähergehend betrachtet und inhaltlich angepasst. Die Belastbarkeit der überarbeiteten Auswirkungsanalyse konnte nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner u.a. aufgrund der von Dr. Acocella kritisierten Aspekte

- der fehlenden städtebaulichen Integration,
- der fehlenden Maßstäblichkeit und
- der Falschverteilung der Umsatzlast

nach wie vor nicht erhöht werden. Damit bleiben mehrere von Dr. Acocella untersuchte und bemängelte Punkte weiterhin unbeantwortet.

Hinzu kommt, dass Dr. Acocella nicht alle prüfungsrelevanten Aspekte auf Plausibilität begutachtet hat. Zu kritisieren sind aus Sicht von Dr. Lademann & Partner zusätzlich

- die fehlende Interpretation der Auswirkungen (Folgen auf Nebenzentrum bei kumulativer Betrachtung: Food/Nonfood I: 4,5 % + 7,8 %),
- die Teil-Herausrechnung von Konzessionären (Blumen, Apotheke),
- die fehlende Nachvollziehbarkeit bei der Ermittlung der Auswirkungen bei Nonfood II (da reine Aufzählung von Quoten - ohne jedoch die Methodik darzulegen in Verbindung mit unplausiblen Flächenleistungen im Vergleich zum Bestand) und
- der Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept („Lex Globus").

Zusammenfassend muss demnach festgehalten werden, dass die von der als Vertreter des NZ Südstadt eingebrachten Bedenken nicht vollständig ausgeräumt bzw. abgeschwächt werden konnten. Die bereitgestellten Unterlagen zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Verlagerung des Globus-Markts in Halle (Saale) können aufgrund nicht plausibler Annahmen, Berechnungen und Bewertungen im Rahmen der Bauleitplanung nicht als belastbare Planungs- und Bewertungsgrundlage fungieren.

Hamburg, im April 2018

gez. Sandra Emmerling gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH



Gutachten zur Bewertung der [redacted]

Gloria Shopping

in der Stadt

Halle/Saale

[redacted]

ecostra

Märkte verstehen | Risiken bewerten | Chancen erkennen

Vorbemerkung

In der Stadt Halle/Saale ist die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses aus dem Einkaufszentrum HEP an der Leipziger Chaussee an einen Solitärstandort in der Dieselstraße geplant.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat die BBE Handelsberatung im Auftrag der „Globus SB Warenhaus" eine Auswirkungsanalyse erstellt, welche im September 2016 vorlag und das Verlagerungsvorhaben als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einstuft.[1]

Die , welche Eigentümerin des Kaufcenters Südstadtring im Nebenzentrum Halle-Südstadt ist, beauftragte Dr. Lademann & Partner (DLP) mit einer Plausibilisierung der BBE-Auswirkungsanalyse. Als Fazit der Plausibilitätsprüfung bewertet DLP die BBE-Auswirkungsanalyse als fachgutachterlich nicht plausibel und als Planungs- und Bewertungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung für ungeeignet.[2]

Zur Schaffung einer eigenständigen Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage hat die daraufhin die ecostra GmbH mit der Erstellung einer eigenständigen und vollständigen Auswirkungsanalyse beauftragt, welche an den erforderlichen Stellen zudem die Ergebnisse der BBE-Auswirkungsanalyse aus September 2016 aufgreift und kommentiert. Die Auswirkungsanalyse wurde im September 2017 fertiggestellt und im Januar 2018 dem Auftraggeber übergeben.[3]

In etwa zur selben Zeit hat die Stadt Halle/Saale das Büro Dr. Acocella mit einer eigenen Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse[4] sowie einer Kommentierung der Kritikpunkte von DLP beauftragt, welche Änderungsbedarf am BBE-Gutachten aufzeigt.[5]

---

1 Vgl. BBE HANDELSBERATUNG GMBH: Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale). Erfurt, 5. September 2016

2 Vgl. DR. LADEMANN & PARTNER: Verlagerung von Globus in Halle (Saale) – Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale). Hamburg, Juni 2017

3 Vgl. ECOSTRA GMBH: Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Neuschaffung von ca. 9.170 m² Verkaufsfläche durch die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses von der Leipziger Chaussee (HEP Hallescher Einkaufspark) in die Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße in Halle/Saale. Wiesbaden, 16. Januar 2018

4 Die Plausibilisierungen von Dr. Acocella und DLP beziehen sich offensichtlich nicht auf die BBE-Auswirkungsanalyse aus September 2016, sondern auf eine aktuellere Version, welche bei der Erstellung der eigenständigen Auswirkungsanalyse der ecostra GmbH noch nicht vorlag.

5 Vgl. DR. ACOCELLA STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG: Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner. Lörrach, 27.11.2017

Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa

Das ecostra-Leistungsprogramm umfasst:

- Standort- & Potenzialanalysen
- Marktanalysen
- Analysen zur Investitions- und Finanzierungswirtschaftlichkeit
- Ausschreibungsverfahren nach § 13 BauVO etc.
- Projektbegleitungen von verschiedenen Gutachten, Stellungnahmen und Untersuchungen
- Machbarkeitsstudien zu Projekten
- Marktgutachten

Gezielt für Auftraggeber aus der Privatwirtschaft erarbeiten wir u.a.:

- Faktoren- und Nutzwertanalysen für Entscheidungsvorschläge
- Optimierungsanalysen (z.B. über 4 Betriebsformen, Mitgliederbindung, Preisstrategien etc.)
- Standort-Scoring und Ranking
- Marktbearbeitungs- und Investitionsstrategien
- Analysen zur Optimierung der Standortnetze

Gezielt für Auftraggeber auf Seiten der öffentlichen Hand führen wir:

- Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepte
- Standortanalysen für Bauleitplanungen, Städtebauförderungs- und Sozialraumuntersuchungen
- Nutzwertanalysen und Kennzahlenanalysen zur Standortsteuerung und Verbesserung der Standortqualität
- Verkehrsprognosen
- Untersuchungen zur Verkehrsorganisation
- Gutachterliche Stellungnahmen
- Projektentwicklungen und Machbarkeitsstudien zu Projekten, die effektiv Verkehrsprobleme lösen



ecostra
Ihre Ansprechpartner
Standortanalysen
Tel. [illegible]
Fax [illegible]
E-Mail [illegible]
www.ecostra.de

Im November 2017 hat die BBE unter Berücksichtigung der Kritikpunkte aus dem Gutachten von Dr. Acocella eine überarbeitete Version der Auswirkungsanalyse vorgelegt.[1]

In einer Sitzung am 28. Februar 2018 hat der Hallenser Stadtrat den Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" bestätigt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans bis Ende März 2018 beschlossen. Vom 29. März bis 4. Mai 2018 ist die förmliche Beteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB terminiert.

Aufgabe dieser Stellungnahme ist es, die Unterschiede in den Analyseergebnissen der BBE-Auswirkungsgutachten von September 2016 (nachfolgend: „BBE-Altstudie") und November 2017 (nachfolgend: „BBE-Neustudie") herauszuarbeiten und dahingehend zu prüfen, ob und inwieweit mögliche Veränderungen Einfluss auf die Ergebnisse und Aussagen der ecostra-Auswirkungsanalyse haben. Dabei wird – falls erforderlich – auch auf die Inhalte der von Dr. Acocella vorgenommenen Plausibilitätsprüfung eingegangen werden.

Alle für diese gutachterliche Stellungnahme verwendeten Daten und Angaben wurden nach bestem Wissen erfasst, aufbereitet und ausgewertet. Die vorliegende ecostra-Untersuchung dient dem Auftraggeber bzw. den zuständigen Genehmigungsbehörden als Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage in Zusammenhang mit dem laufenden Genehmigungsverfahren.

Wiesbaden, 28. März 2018

ecostra GmbH

Dr. Joachim Will

Thomas Terlinden, M.A.

[1] Vgl. BBE HANDELSBERATUNG GMBH: Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale). Erfurt, 18. August 2017 / Überarbeitung 30. November 2017. Bemerkenswert ist hierbei, dass die entsprechend überarbeitete und angepasste Auswirkungsanalyse der BBE offensichtlich bereits drei Tage (30.11.2017), nachdem Dr. Acocella seine Plausibilitätsprüfung (27.11.2017) abgeschlossen hatte, vorlag. Dies umso mehr, da beide Studien verschiedene Auftraggeber hatten. In Anbetracht eines üblichen Ablaufs musste die Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella zunächst durch den Auftraggeber (Stadt Halle) gelesen und geprüft, dann an die BBE weitergegeben, dort gelesen und geprüft und sodann die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen in die Aktualisierung der BBE-Auswirkungsanalyse eingearbeitet werden. Hier stellen 3 Tage für Weiterleitung, Sichtung und Überarbeitung einen sehr ambitionierten Zeitraum dar.

Inhaltsangabe

Vorbemerkung

1.	FACHGUTACHTERLICHE PRÜFUNG UND KOMMENTIERUNG DER AKTUALISIERTEN BBE-AUSWIRKUNGSANALYSE UND DER VON DR. ACOCELLA VORGENOMMENEN PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG	1
1.1	Bestands- und Projektdaten	1
1.2	Bewertung Mikrostandort	2
1.3	Einzugsgebiet	4
1.4	Wettbewerbssituation	5
1.5	Umsatzerwartung und Marktdurchdringung	6
1.6	Kaufkraftbewegungen und städtebauliche Auswirkungen	7
1.7	Darstellung der Umsatzumverteilungen für einzelne Sortimentsbereiche	10
2.	FAZIT	12

1. Fachgutachterliche Prüfung und Kommentierung der aktualisierten BBE-Auswirkungsanalyse und der von Dr. Acocella vorgenommenen Plausibilitätsprüfung

Die nachfolgende Prüfung und Kommentierung der im gegenständlichen Verfahren nun neu vorgelegten Studien und Stellungnahmen orientiert sich weitgehend an den einzelnen Analyseschritten einer Auswirkungsanalyse.

1.1 Bestands- und Projektdaten

Zwischen der BBE-Altstudie und der BBE-Neustudie bestehen Abweichungen bei den Verkaufsflächenangaben sowohl zum Bestandsobjekt als auch zum Planprojekt.

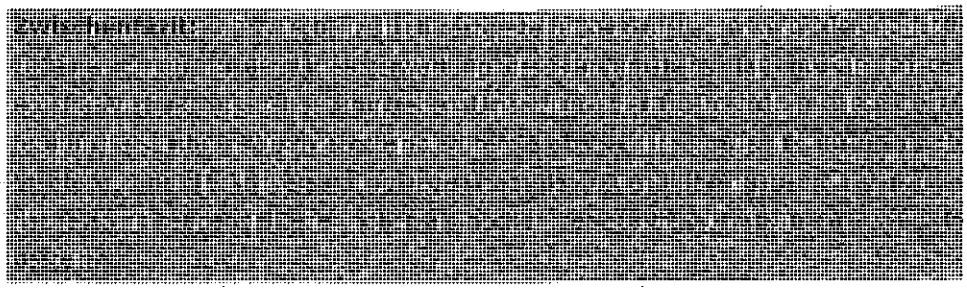
Basierend auf Quellenangaben des Warenhausbetreibers wird in der BBE-Altstudie für das bestehende Globus SB-Warenhaus im HEP eine Verkaufsfläche von ca. 9.320 m² aufgeführt. In der BBE-Neustudie werden dann ca. 10.250 m² VK für das Bestandobjekt genannt. Die Abweichung im Umfang der Gesamtverkaufsfläche beruht dabei auf jeweils leicht erhöhten Verkaufsflächenwerten für das Food- sowie Non-Food II-Sortiment sowie die Einberechnung sog. „sonstiger Flächen" (Kassenzone, Info-/Servicestand, Vorbereitungs-/Produktionsflächen Food), wobei letztere in der BBE-Altstudie offensichtlich nicht der Verkaufsfläche zugerechnet wurden.[1]

Ebenfalls durch Berücksichtigung der „sonstigen Flächen" erhöht sich die Verkaufsfläche des geplanten SB-Warenhauses an der Dieselstraße um ca. 690 m² von ca. 8.570 m² VK (September 2016) auf ca. 9.260 m² VK (November 2017). Unter Einbezug der zusätzlich geplanten Verkaufsfläche in der Vorkassenzone beläuft sich die im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zu berücksichtigende Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens in der BBE-Neustudie nun auf ca. 9.860 m² (zuvor ca. 9.170 m² VK).

Hierzu ist aus fachgutachterlicher Sicht festzustellen, dass durch eine Verkaufsflächenzunahme um ca. 690 m² (= ca. +7,5 %) selbstverständlich auch der für eine Auswirkungsanalyse grundlegende Parameter der Umsatzerwartung des Planvorhabens entsprechend nach oben korrigiert werden müsste. Entsprechend einer höheren Summe des umzuverteilenden Umsatzes verstärken sich damit in der Tendenz auch die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens. Die im Rahmen der ecostra-Auswirkungsanalyse ermittelten Umsatzumverteilungen sind vor diesem Hintergrund

[1] In der ecostra-Auswirkungsanalyse (S. 26) wird darauf hingewiesen, dass bei einer eigenen Begehung des Globus SB-Warenhauses im HEP eine Verkaufsfläche von ca. 10.000 m² ermittelt wurde. Da die Angaben der BBE-Altstudie von Globus selbst stammten und aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden jedoch die Angaben der BBE übernommen.

somit als unterer Wertansatz einzustufen. Die tatsächlichen Umsatzumverteilungsquoten und die daraus abzuleitenden Auswirkungen auf den Städtebau und die Nahversorgung liegen somit tendenziell eher höher als noch in der ecostra-Auswirkungsanalyse dargestellt.



1.2 Bewertung Mikrostandort

In der BBE-Neustudie wird das Planareal an der Dieselstraße weiterhin als „städtebaulich integriert" und als „Nahversorgungsstandort" klassifiziert. Dem ist aus fachgutachterlicher Sicht trotz einer ausführlicheren Erläuterung seitens der BBE weiterhin zu widersprechen.

Unabhängig von den – nicht immer ganz einheitlichen – Definitionen fehlt dem Planareal zur Einordnung als „städtebaulich integrierte Lage" der im städtischen Einzelhandelskonzept geforderte *„unmittelbar räumliche Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen."* Lediglich im Nordwesten des Planareals – räumlich etwas abgesetzt auf der gegenüberliegenden Seite der Dieselstraße – ist ein Wohngebiet gelegen. Das sonstige Umfeld des Planareals wird eindeutig durch Gewerbenutzungen und eine Kleingartenanlage geprägt. In östlicher Richtung bilden zudem die Bahngleise und die Europachaussee eine starke räumliche Zäsur.

Hinsichtlich der Bewertung der Standortlage stimmen die Plausibilitätsprüfungen von Dr. Acocella sowie Dr. Lademann & Partner (DLP) ebenfalls darin überein, dass es sich nicht um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Dr. Acocella folgert daraus etwas zurückhaltend, dass das Integrationsgebot *„tendenziell"* (S. 9) nicht eingehalten wird, was aber letztendlich einem Verstoß gegen das Integrationsgebot gleichzusetzen ist.

Die Einstufung als Nahversorgungsstandort begründet die BBE in der Neustudie damit, dass der Projektstandort im fußläufigen Umfeld (Laufwege bis 800 m) mit ca. 2.200 Personen ein hohes Bevölkerungspotenzial aufweise, davon ca. 540 Einwohner im engeren fußläufigen Nahbereich (Laufwege bis 500 m). Gegenüber einer offensichtlich fehlerhaften Berechnungsgrundlage in der BBE-Altstudie hat sich das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Nahbereich mehr als halbiert (ca. 4.600 Einwohner in 2016). Ungeachtet der Einwohnerzahl handelt es sich beim Planareal eindeutig um einen autokundenorientierten Standort, dessen Flächendimensionierung, Sortimentsstruktur und Umsatzerwartung bereits aus betriebswirtschaftlichen Gründen ein Einzugsgebiet benötigt, das weit über eine Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung hinaus-

geht. Der überwiegende Anteil der Einwohner im fußläufigen Umfeld ist zudem nordwestlich des Planareals lokalisiert, wo bereits heute deutlich näher zur Wohnbebauung gelegene Discounter von Netto und Lidl die Nahversorgung sicherstellen.

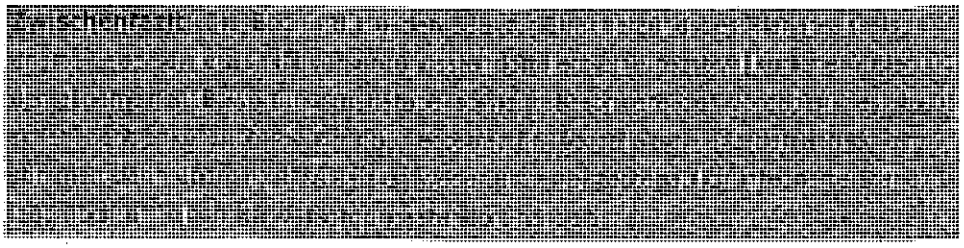
Laut BBE-Neustudie (S. 20) ist die Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich auch deshalb *„als verhältnismäßig hoch einzuschätzen, da der Projektstandort kein idealtypisches bzw. in alle Richtungen gleichmäßig ausgreifendes Naheinzugsgebiet ausbilden kann. Insbesondere befinden sich östlich des Standortes auf Grund der bestehenden Zäsur (Bahngleiskörper, Grünstreifen) keine Wohnsiedlungsbereiche mehr."* Die Klassifizierung als integrierten Nahversorgungsstandort argumentativ mit der Eingeschränktheit eines fußläufigen Einwohnerpotenzials aufgrund räumlicher Zäsuren zu begründen, erscheint aus gutachterlicher Sicht mehr als fragwürdig. Gerade die Tatsache, dass das Planareal relativ isoliert gelegen ist und im fußläufigen Umfeld eigentlich nur – bereits etwas abgesetzt – im Nordwesten überhaupt Einwohnerpotenziale vorhanden sind, legt eine Einordnung als nicht-integrierten und autokundenorientierten Standort nahe.

In diesem Zusammenhang bestätigen die Plausibilitätsprüfungen von Dr. Acocella sowie DLP ebenfalls die Einschätzung aus der ecostra-Auswirkungsanalyse, dass der Planstandort keine wesentliche Nahversorgungsfunktion aufweisen wird.

Bezüglich der Standortlage wird in der BBE-Neustudie (S. 7) zudem konstatiert, dass im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse keine Prüfung des Vorhabens mit den Zielen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommen wurde, da es sich aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt. *„Da solche Vorhaben i.d.R. auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden können und auch eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus übernehmen, kann das Vorhaben (wie auch andere größere Lebensmittelmärkte) nicht mit den Maßgaben des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle übereinstimmen."* Aus fachlicher Sicht ist dieses Argument falsch und somit zurückzuweisen; mit dieser Begründung könnte die Ansiedlung jedes großdimensionierten Einzelhandelsobjektes in Halle/Saale gerechtfertigt werden, was das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept ad absurdum führen würde.

Diese Vernachlässigung der Vorgaben aus dem städtischen Einzelhandelskonzept verwundert auch vor dem Hintergrund, dass die BBE gleichzeitig feststellt, dass ein Rückzug von Globus aus dem HEP den Zielen eben dieses Einzelhandelskonzeptes entspricht und daher nicht negativ zu bewerten sei.

Die Tatsache, dass die BBE hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem städtischen Zentrenkonzept bezogen auf das Planareal an der Dieselstraße sowie dem Bestandsobjekt im HEP offensichtlich mit zweierlei Maß misst, wird auch in der Plausibilisierung von Dr. Acocella (S. 10f) kritisiert.



1.3 Einzugsgebiet

Die Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets des Planvorhabens bleibt in der BBE-Neustudie unverändert. Die BBE begründet das räumlich sehr weit gefasste Einzugsgebiet u.a. mit internen Befragungsdaten zur Kundenherkunft des bestehenden Globus-Marktes im HEP (S. 38 in der BBE-Neustudie).

Unabhängig von der Validität der von der BBE hier verwendeten Kundenherkunftsdaten ist aus fachgutachterlicher Sicht jedoch zu berücksichtigen, dass das Einzugsgebiet des dezentral und autokundenorientiert an einer Hauptausfallstraße gelegenen Einkaufszentrums HEP in hohem Maße auf die Stadt Halle und die Umlandgemeinden ausgelegt ist. Das HEP bietet ein umfangreiches Angebot in allen Bedarfsbereichen, wobei das Globus SB-Warenhaus zwar als Magnetbetrieb zu sehen ist, die räumliche Ausstrahlung des Centers v.a. aber der hier vorhandenen Agglomeration diverser Betriebe und Branchen zuzurechnen ist. Letztendlich profitieren das SB-Warenhaus und die sonstigen Mieter im HEP wechselseitig von Kundenzuführeffekten.

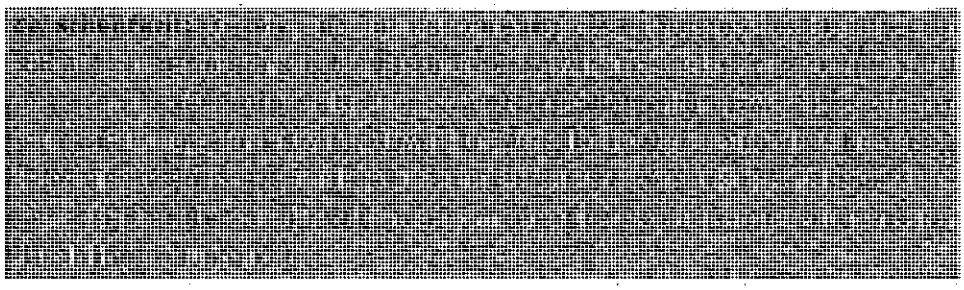
Für ein weitgehend solitär lokalisiertes SB-Warenhaus auf dem Planareal in der Dieselstraße ist – unter Berücksichtigung der intensiven Wettbewerbssituation im Lebensmittelbereich, der Zäsurwirkung der Saale und der Wegedistanzen – ein sich über die gesamte Stadt Halle sowie sogar über einige nördlich von Halle gelegene Umlandgemeinden erstreckendes Einzugsgebiet aus gutachterlicher Sicht als deutlich zu weiträumig zu bewerten. Daran ändert auch ein Verweis auf vorliegende Kundenherkunftsdaten nichts.[1] Hier einfach Kundenherkunftsdaten von einem Standort auf einen anderen zu übertragen, ist aus fachlicher Sicht nicht nur unzulässig, sondern führt zu fehlerhaften Ergebnissen in der Einzugsgebietsabgrenzung.

Entsprechend sind das gesamte Einzugsgebiet des Planvorhabens sowie in einer kleinräumigeren Gliederung die einzelnen Intensitätszonen der Kundenanbindung in der ecostra-Auswirkungsanalyse räumlich deutlich kleiner als bei der BBE abgegrenzt und der gesamt Stadtbezirk Halle-West – u.a. mit dem dort lokalisierten „Halle Centrum Neustadt" und hier mit dem real SB-Warenhaus als Ankermieter – werden nicht dem Einzugsgebiet des geplanten Globus SB-Warenhauses zugerechnet. Dabei wird auch die nun um ca. 690 m² größere Verkaufsfläche des Planvorhabens (s. Kap. 1.1) die räumliche Ausstrahlung nicht wesentlich erhöhen und zu keiner räumlichen Erweite-

[1] Hier muss zudem verwundern, dass diese Kundenherkunftsdaten laut BBE vertraulich sein sollen. Bei vergleichbaren Untersuchungen werden solche Daten – falls vorhanden – üblicherweise frei publiziert bzw. in den Auswirkungsanalysen abgedruckt. Zudem wäre es nicht nur für den Betreiber des HEP ohne weiteres möglich, hier eigenständige Vergleichsdaten zu erfassen.

rung des von ecostra abgegrenzten Einzugsgebietes führen; hier ist lediglich eine gewisse Erhöhung der Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet zu erwarten.

In seiner Plausibilitätsprüfung (S. 11f) nennt Dr. Acocella die Abgrenzung des Einzugsgebietes als eine der wesentlichen Stellschrauben bei der Analyse der Auswirkungen eines Einzelhandelsprojektes. *„Ein in der Tendenz eher zu kleines Einzugsgebiet"* entspreche dabei dem „Worst case"-Ansatz, was im Umkehrschluss bedeutet, dass ein zu großes Einzugsgebiet eben nicht diesem „Worst case"-Ansatz genügt. Wenngleich ecostra abweichend von Dr. Acocella davon ausgeht, dass ein von der Rechtsprechung geforderter, „realitätsnaher Worst case-Ansatz" nicht die Abgrenzung eines „tendenziell zu kleinen", sondern eines – unter Einbezug aller Parameter – realistisch erwartbaren Einzugsgebietes erfordert, so verwundert es vor dem Hintergrund der methodischen Ausführungen von Dr. Acocella doch, dass dieser an keiner Stelle auf die räumliche Ausdehnung des in der BBE-Auswirkungsanalyse abgegrenzten Einzugsgebietes eingeht. Da dies nach eigenen Angaben von Dr. Acocella eine für die Bewertung wesentliche Grundlage darstellt, wäre hier eine entsprechende Prüfung und Kommentierung zwingend erforderlich gewesen. Diese ist aber, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.



1.4 Wettbewerbssituation

Die Darstellung der Wettbewerbssituation für das Planvorhaben sowie die Beschreibung der Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle – welche weitgehend innerhalb der Analyse der städtebaulichen Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens erfolgen (Kap. 5.4.2) – bleibt in der BBE-Neustudie gegenüber der BBE-Altstudie unverändert.

Da der Wettbewerbsdarstellung bei ecostra eine aktuelle und vollständige Erhebung des gesamten Einzelhandels in Halle/Saale zugrunde liegt, besteht diesbezüglich kein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf in den Ergebnissen und Aussagen der ecostra-Untersuchung. Diese können vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben.

Zwischenfazit: Bezüglich der Wettbewerbssituation bleibt die Situation unverändert und eine Neubewertung ist nicht erforderlich.

1.5 Umsatzerwartung und Marktdurchdringung

Die Umsatzerwartung des geplanten Globus SB-Warenhauses (ohne Einzelhandelsnutzungen in der Vorkassenzone) an der Dieselstraße bleibt bei der BBE nahezu unverändert (48,05 Mio. € in der Neustudie zu 47,92 Mio. € in der Altstudie). Die BBE erläutert, dass die Umsatzberechnung auf dem Marktanteilskonzept basiert, welches u.a. die Größe und den Betriebstyp des Vorhabens berücksichtigt. Trotzdem führt die Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 690 m² bei der BBE im Vergleich zur Altstudie (vgl. Kap. 1.1) nur zu einer minimal erhöhten Umsatzerwartung um ca. 0,13 Mio. €, was sich in einer Verminderung der Flächenproduktivität von ca. 5.600 € auf ca. 5.200 € je m² VK bemerkbar macht.

Dass die Flächenproduktivität im Lebensmitteleinzelhandel bei gleichen Betriebstypen und Anbietern mit zunehmender Verkaufsfläche meist sinkt, ist eine bekannte Tatsache. Nichtsdestotrotz ist bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 690 m² in absoluten Werten ein solch marginaler Umsatzzuwachs wie bei der BBE nicht realistisch. Bereits in der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung wäre eine bauliche Erweiterung der Verkaufsfläche (ohne sonstige betriebliche Nebenflächen) um ca. 690 m² bei einem zu erwartenden Mehrumsatz von ca. 130.000,-- € (brutto) nicht zu rechtfertigen. Modellhaft betrachtet würde dies bezogen auf diese Erweiterungsfläche einer Flächenproduktivität von ca. 190,-- € je m² VK entsprechen und somit keine rentable Investition darstellen.

Da die zwischenzeitlich größere Verkaufsflächendimensionierung bei der Bearbeitung der ecostra-Auswirkungsanalyse nicht bekannt war, müsste die Umsatzerwartung des Planvorhabens hier ggf. entsprechend nach oben korrigiert werden. Im Umkehrschluss ist somit festzustellen, dass die Umsatzerwartung des geplanten Globus SB-Warenhauses in der ecostra-Auswirkungsanalyse keinesfalls zu niedrig berechnet wurde und die in der darauf aufbauenden Analyse ermittelten Umsatzumverteilungsquoten vor diesem Hintergrund tendenziell einen unteren Wertansatz darstellen.

Bezüglich der Umsatzherkunft und Marktdurchdringung geht die BBE in der Neustudie (S. 50) weiterhin davon aus, dass die Kaufkraftabschöpfungsquoten bei

- ca. 10 –11 % in der Zone I
- ca. 7 – 8 % in der Zone II
- ca. 5 – 6 % in der Zone III

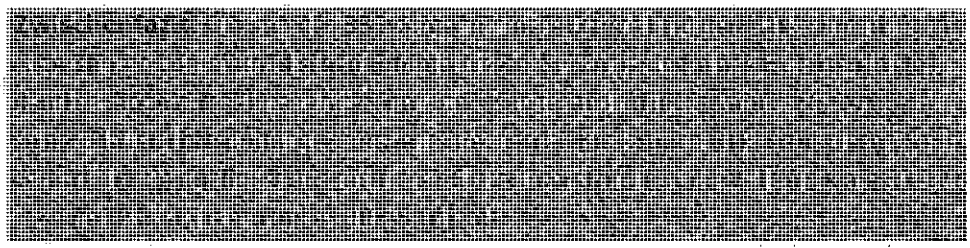
liegen, so dass die Marktdurchdringung zwischen den einzelnen Intensitätszonen des Einzugsgebietes nur leicht schwankt. Wie bereits in der ecostra-Auswirkungsanalyse dargestellt, sind solch geringfügig abgestufte Anbindungsintensitäten der einzelnen Zonen des Einzugsgebietes an das Planvorhaben in der Praxis nicht plausibel. Die Zonierung eines Einzugsgebietes in Teilräume mit einer abgestuften Intensität der Kaufkraftabschöpfung erfordert, dass tatsächlich auch eine solche merkliche (!) Abstufung gegeben ist. Darüber hinaus ist es nur wenig plausibel, dass der von der BBE als Zone I abgegrenzte Nahbereich nur eine vergleichsweise geringfügig höhere Anbindungsin-

tensität an den Globus-Planstandort haben soll, als die räumlich bereits deutlich weiter von diesem Standort entfernte und mit eigenständigen Lebensmittelmärkten besetzte Zone II.

Auch hier begründet die BBE ihre Marktanteilsberechnung u.a. mit den Ergebnissen von zwei im Jahr 2015 durchgeführten Kundenherkunftsanalysen des bestehenden Globus-Marktes im HEP, in denen die Marktdurchdringung, d.h. der Marktanteil, ebenfalls abgelesen werden könne. Eine Veröffentlichung dieser Daten sei laut BBE aus betriebsinternen Gründen naturgemäß nicht möglich, was nach Kenntnis von ecostra aus vergleichbaren Fällen nur wenig glaubhaft erscheint. Somit bleibt die BBE einen nachvollziehbaren Beleg für diese völlig atypische und wenig plausible Marktdurchdringung der einzelnen Zonen des Einzugsgebietes schuldig.

Die Umsatzherkunft und Höhe der Marktdurchdringung stellt einen wichtigen Ausgangsparameter für die spätere Analyse der Umsatzumverteilungen dar. Dr. Lademann & Partner erachtet in der Plausibilitätsprüfung (S. 19f) die in der BBE-Studie vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes und Zonierung der Marktanteile ebenfalls als undifferenziert und nicht der gutachterlichen Praxis entsprechend.

Dr. Acocella wiederum betont in seiner Plausibilitätsprüfung (S. 12ff), dass vor dem Hintergrund des Worst-Case-Ansatzes *„die Annahmen und Berechnungen insbesondere in der BBE-Auswirkungsanalyse sowie auch im Gutachten von Dr. Lademann & Partner geprüft"* würden und nennt dabei beispielhaft die Kennziffern „Flächenproduktivität", „Umsatz" oder „Sortimentsstruktur". Dr. Acocella schätzt die Umsätze und Flächenproduktivitäten des Planvorhabens als einem „Worst case-Ansatz" angemessen ein, die von DLP kritisierte, nicht plausible Abgrenzung des Einzugsgebietes und die ebenfalls unplausiblen Kaufkraftabschöpfungsquoten behandelt Dr. Acocella dagegen überraschenderweise jedoch nicht. Damit beschäftigt sich Dr. Acocella nur mit der Höhe des Umsatzes, nicht aber mit der Frage, woher der Umsatz kommt bzw. mit welchen Kunden dieser erzielt wird. Dies ist aber für eine Auswirkungsanalyse ein ganz entscheidender Aspekt.



1.6 Kaufkraftbewegungen und städtebauliche Auswirkungen

Hinsichtlich der prognostizierten Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden möglichen städtebaulichen Auswirkungen zeigt die BBE-Neustudie gegenüber der Altstudie keine wesentlichen Veränderungen. Einzelne Lebensmittelmärkte oder Einzelhandelslagen weisen minimal höhere Umsatzumverteilungsquoten (z.B. Nebenzentrum Südstadt von 7,7 % auf 7,8 % im Segment Food / Non-Food I) auf als in der Altstudie aus September 2016.

Der überwiegende Anteil der Umsatzumverteilungen geht in der Analyse der BBE weiterhin zu Lasten des Bestandsstandortes im HEP (ca. 58 % des derzeitigen Bestandsumsatzes von Globus im HEP bzw. ca. 74 % der gesamten Umsatzumlenkung jeweils im Segment Food / Non-Food I).

Ausführlicher als in der Altstudie begründet die BBE den sehr hohen Umsatzumverteilungsanteil gegenüber dem derzeit fiktiven Wettbewerber im HEP (Nachnutzung des Globus-Altstandortes) u.a. damit, dass Globus einen hohen Stammkundenanteil mit zum neuen Standort an der Dieselstraße nehme und aufgrund der Nähe beider Standorte mit entsprechenden Einzugsgebietsüberschneidungen die Ansiedlung eines weiteren SB-Warenhauses im weiteren Umfeld des Planvorhabens nicht realistisch sei. Am Standort HEP verbleibe vom Umsatz des derzeitigen Globus SB-Warenhauses im Sortimentsbereich Food / Non-Food I lediglich ein Umsatzpotenzial in Höhe von ca. 10 Mio. € (BBE-Neustudie, S. 63 ff).

Gleichzeitig hebt die BBE jedoch die *„Attraktivität des HEP"* und die *„großformatige und gut geschnittene Fläche"* (S. 63) des dortigen Globus SB-Warenhauses hervor. Die derzeitige Erdgeschossfläche von Globus mit ca. 3.750 m² VK (ohne die Fläche des derzeitigen Globus-Getränkemarktes) sei prädestiniert zur Nachnutzung durch einen Super- oder Verbrauchermarkt, wobei von der Gesamtverkaufsfläche ca. 2.500 bis 3.000 m² auf das Food-Segment entfallen könnten (S. 64 bzw. S. 88).

Aus fachgutachterlicher Sicht ist das Umsatzpotenzial eines attraktiv gestalteten Wettbewerbers innerhalb des Einkaufszentrums HEP in den Segmenten Food / Non-Food I jedoch deutlich höher als die von der BBE genannten 10 Mio. €. Bei einer durch die BBE angenommen Verkaufsfläche von 3.000 m² im Bereich Food I läge die daraus abzuleitende Flächenproduktivität in Höhe von ca. 3.333,-- € je m² VK in diesen Sortimentsbereichen für einen leistungsfähigen Betreiber in einem deutlich unterdurchschnittlichen Bereich. In Anbetracht der guten Standortqualitäten des HEP, welche auch die BBE für einen Super- bzw. Verbrauchermarkt sieht, ist eine solch unterdurchschnittliche Flächenleistung nicht nachvollziehbar. Hier bleibt die BBE eine Erläuterung leider schuldig.

Wie bereits in der Auswirkungsanalyse vom 16.01.2018 angeführt, hält ecostra die Nachnutzung der gesamten Erdgeschossfläche von ca. 5.000 m² VK durch einen leistungsfähigen Lebensmittelfilialisten durchaus für realistisch. Nach vorliegenden Informationen gibt es hierzu bereits Interessensbekundungen von Seiten bekannter und leistungsstarker Anbieter. Nach den Ergebnissen der ecostra-Analyse verbleiben vom derzeitigen Umsatz des Globus SB-Warenhauses ca. 60 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen und jeweils ca. 30 % in den zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen am Bestandsstandort im HEP, was einem Gesamtumsatz in Höhe von ca. 24,4 Mio. € entspricht.

Zusammenfassend ist der Umsatzanteil des geplanten Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße, welcher vom Bestandsstandort im HEP im Zuge der Verlagerung „mitgenommen" wird, deutlich geringer als von der BBE angenommen. Als Konsequenz ver-

teilen sich die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungen stärker auf die sonstigen Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet des Planvorhabens und hier v.a. auf die Wettbewerber im näheren Einzugsgebiet des Stadtbezirks Halle-Süd.

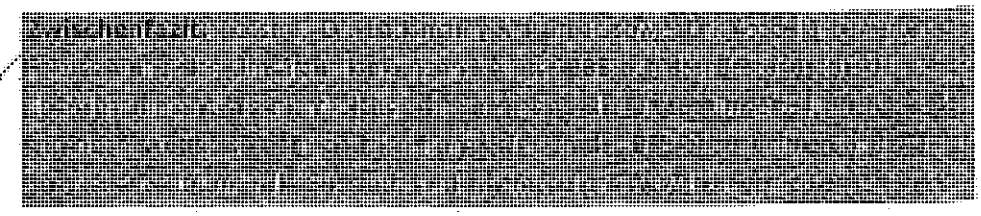
Zur gleichen Einschätzung wie ecostra gelangen Dr. Lademann & Partner sowie Dr. Acocella. Beide bewerten die Fokussierung der Umsatzumverteilungen auf den derzeitigen Bestandsstandort im HEP in der BBE-Auswirkungsanalyse als nicht plausibel. Beide erwarten deutlich stärkere Umsatzumverteilungen und damit städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle und konstatieren insbesondere für das Nebenzentrum Halle-Südstadt mögliche negative Auswirkungen. Dr. Acocella konkretisiert in seiner Plausibilitätsprüfung (S. 27ff): *„In der Summe ist unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen und der städtebaulich-funktionalen Situation keine signifikante Vorschädigung des Kaufcenters Südstadtring bzw. des Nebenzentrums Südstadt zu verzeichnen. Gleichwohl ist festzustellen, dass bei einer Schließung/ Verlagerung des Kaufland-Lebensmittelbetriebes auf Grund der Ansiedlung des Globus-SB-Warenhauses am Planstandort Dieselstraße ein sehr wichtiger Magnetbetrieb des Nebenzentrums Südstadt wegfallen würde und wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen die Folge wären."*

Die in der ecostra-Auswirkungsanalyse dargestellten Ergebnisse zu den Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen werden damit auch von anderer Seite eindeutig bestätigt. Trotz entsprechender Hinweise durch DLP und Dr. Acocella sah sich die BBE in ihrer Neustudie nicht veranlasst, die Analyse der Kaufkraftbewegungen im Zuge der Verlagerung des Globus SB-Warenhauses nochmals zu prüfen und die Ergebnisse der BBE-Altstudie entsprechend zu revidieren.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Nebenzentrum Halle-Südstadt hebt die BBE in ihrer Neustudie ergänzend die *„Stabilität des Kauflandcenters"*, *„hohe Frequentierung und Kundenakzeptanz"* und *„Leistungsstärke von Kaufland"* hervor. Somit seien für Kaufland auch Umsatzverluste von mehr als 10 % verkraftbar, welche das SB-Warenhaus ggf. durch eine Verkleinerung der Verkaufsfläche ausgleichen könne. Ein Rückzug von Kaufland vom Standort im Nebenzentrum Südstadt sei nicht zu erwarten (S. 79f). Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass das Kaufland Center in einem im städtischen Einzelhandelskonzept festgelegten Nebenzentrum der Stadt Halle lokalisiert ist, welches durch einen neuen Wettbewerber in einer nicht-integrierten Standortlage in erheblichem Maße beeinträchtigt wird, entspricht ein solches Szenario für das Nebenzentrum Südstadt keinesfalls einer sachgerechten städtebaulichen Bewertung und ebenso wenig einer „Worst case"-Betrachtung.[1]

---

1 In der ecostra-Auswirkungsanalyse (S. 101) wird darauf hingewiesen, dass in Presseberichten eine Revitalisierung bzw. Erneuerung der Kaufland-Filiale im Nebenzentrum Südstadt angekündigt wurde, diese nach Einschätzung von ecostra vor dem Hintergrund der drohenden Verlagerung des Globus SB-Warenhauses jedoch ggf. noch einmal auf den Prüfstand gestellt werde. Dazu teilte der Eigentümer des Kaufcenter Südstadtring aktuell mit, dass im Herbst 2017 lediglich ein *„Face lift"* bei Kaufland vorgenommen worden und eine *„umfangreiche Marktmodernisierung"* derzeit nicht geplant sei. Diese zurückhaltende Investitionsneigung seitens Kaufland bzw. des Centereigentümers kann ggf. als eine erste Reaktion auf die bevorstehende, mögliche Verschärfung der Wettbewerbssituation im Falle einer Globus-Verlagerung gewertet werden.



1.7 Darstellung der Umsatzumverteilungen für einzelne Sortimentsbereiche

In der BBE-Neustudie werden die Umsatzumlenkungen differenziert nach den Sortimentsbereichen Food / Non-Food I sowie Non-Food II (inkl. des Handyshops sowie einer Teilfläche des Kiosks in der Vorkassenzone) dargestellt und analysiert. In einem zusätzlichen Kapitel werden zudem der Blumenladen und die Apotheke aus der Vorkassenzone separat betrachtet, da *„diese Waren nicht auf der Fläche des SB-Warenhauses geführt werden"* (S. 89).

Aus fachgutachterlicher Sicht sind einzelne Sortimente allerdings nur unscharf abzugrenzen. So können bspw. Teilsortimente einer Apotheke auch im Globus SB-Warenhaus (z.B. nicht verschreibungspflichtige Arzneimittel oder Salben im Non-Food I-Bereich oder Hustenbonbons in der Süßwarenabteilung) angeboten werden; die verschreibungspflichtigen Arzneimittel werden bei der Berechnung der Kaufkraft immer ausgeklammert und sind insofern nicht Gegenstand einer Auswirkungsanalyse. Zielführender ist es also, die Umsatzumlenkungen aller zur Ansiedlung vorgesehener Läden gemeinsam mit den Umsatzumverteilungen des SB-Warenhauses zu analysieren, um die Auswirkungen des Planvorhabens in seiner Gesamtheit zu betrachten.

Dr. Acocella (S. 15ff) fordert in seiner Plausibilitätsprüfung ebenso wie Lademann & Partner eine differenzierte Betrachtung nach Einzelsortimenten sowohl im Food-Bereich als auch in der Sortimentsgruppe Non-Food II. Dem ist die BBE in ihrer Neustudie bei den Non-Food II-Sortimenten offensichtlich nachgekommen, indem die Umsatzumlenkungen für einzelne Sortimentsbereiche (z.B. „Elektrogeräte", „Spielwaren", „Bekleidung") differenziert nach den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle im Anhang der Auswirkungsanalyse tabellarisch aufgeführt werden. Zudem wird in der BBE-Neustudie eine planungsrechtlich festzusetzende Verkaufsflächenobergrenze für jedes Non-Food-Sortiment bestimmt.

Als Begründung für seine Forderung führt Dr. Acocella an, dass die Umsatzumverteilungen durch ein Zusammenfassen von Sortimenten ggf. nivelliert werden würden. Beispielhaft legt er dar, dass bezogen auf das Kaufland SB-Warenhaus im Nebenzentrum Südstadt, auf welches in der BBE-Auswirkungsanalyse eine Umsatzumverteilungsquote von insgesamt ca. 9 % entfällt, nach Einschätzung Dr. Acocellas in einzelnen Non-Food II-Sortimenten Umsatzumverteilungen von 10 % und mehr möglich sind. Dies kann aus gutachterlicher Sicht durchaus der Fall sein.

Der Argumentation von Dr. Acocella ist jedoch entgegenzuhalten, dass die Non-Food II-Sortimente gerade bei einem konkurrierenden SB-Warenhaus, wie z.B. Kaufland, nur einen vergleichsweise geringen Anteil am Gesamtumsatz darstellen. Somit könnte

das Kaufland SB-Warenhaus im Nebenzentrum Halle-Südstadt Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % in einzelnen Non-Food II-Sortimenten durch Sortimentsumstellungen mehr oder weniger problemlos verkraften, ohne dass die ökonomische Tragfähigkeit des Marktes insgesamt in Frage zu stellen ist.

Darüber hinaus ist auch die Versorgungsqualität des Nebenzentrums Halle-Südstadt nicht wesentlich betroffen, selbst wenn das dortige Kaufland SB-Warenhaus z.B. Elektrowaren komplett aus dem Sortiment entfernen würde, was wenig wahrscheinlich ist. Gravierender wäre aber eine solche Umsatzumverteilung im Food-Segment, das für ca. 70 – 75 % des Gesamtumsatzes des SB-Warenhauses steht.

Zwischenfazit: Im Rahmen der Auswirkungsanalyse sollten die Umsatzumverteilungen des Planvorhabens in ihrer Gesamtheit, und nicht in separaten Teilanalysen betrachtet werden. Eine Aufschlüsselung aller Einzelsortimente ist nach Einschätzung von ecostra jedoch nicht unbedingt notwendig. Bei der Analyse der Umsatzumlenkungen für ein SB-Warenhaus ist die von der BBE vorgenommene Bildung von Sortimentsgruppen oder auch die in der ecostra-Auswirkungsanalyse gewählte Differenzierung in „nahversorgungsrelevante", „zentrenrelevante" und „nicht zentrenrelevante" Sortimente für eine aussagekräftige Analyse völlig hinreichend.

jetzt oder schon früher vorgenommen?

2. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die BBE-Auswirkungsanalyse in der aktualisierten Fassung von November 2017 in ihren Kernergebnissen im Vergleich zum Gutachten aus September 2016 keine wesentlichen Anpassungen der Methodik und Daten zeigt und damit auch im Ergebnis zu keinen neuen relevanten Aussagen kommt.

Somit unterscheidet sich das BBE-Gutachten in wesentlichen Aspekten weiterhin von der ecostra-Auswirkungsanalyse. Die nicht nur in der ecostra-Auswirkungsanalyse kritisierten und grundlegenden Kriterien, wie z.B. die aus fachlicher Sicht nicht haltbare Einstufung des Planareals als städtebaulich integrierte Lage, die extrem weiträumige Abgrenzung und unplausible Zonierung des Einzugsgebietes, die nur marginal abgestufte Kaufkraftabschöpfung in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes oder die offensichtliche Unterschätzung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen auf die näher gelegenen Wettbewerbsstandorte im Stadtbezirk Halle-Süd, sind in der BBE-Neustudie unverändert geblieben. Insofern muss die in der ecostra-Auswirkungsanalyse geäußerte fachliche Kritik an der BBE-Altstudie auch bei der BBE-Neustudie vollumfänglich aufrechterhalten bleiben. Hier ist jedoch zu beachten, dass die BBE bei der Abfassung ihrer Neustudie die ecostra-Auswirkungsanalyse und die hier vorgetragene Kritik noch nicht kennen konnte.

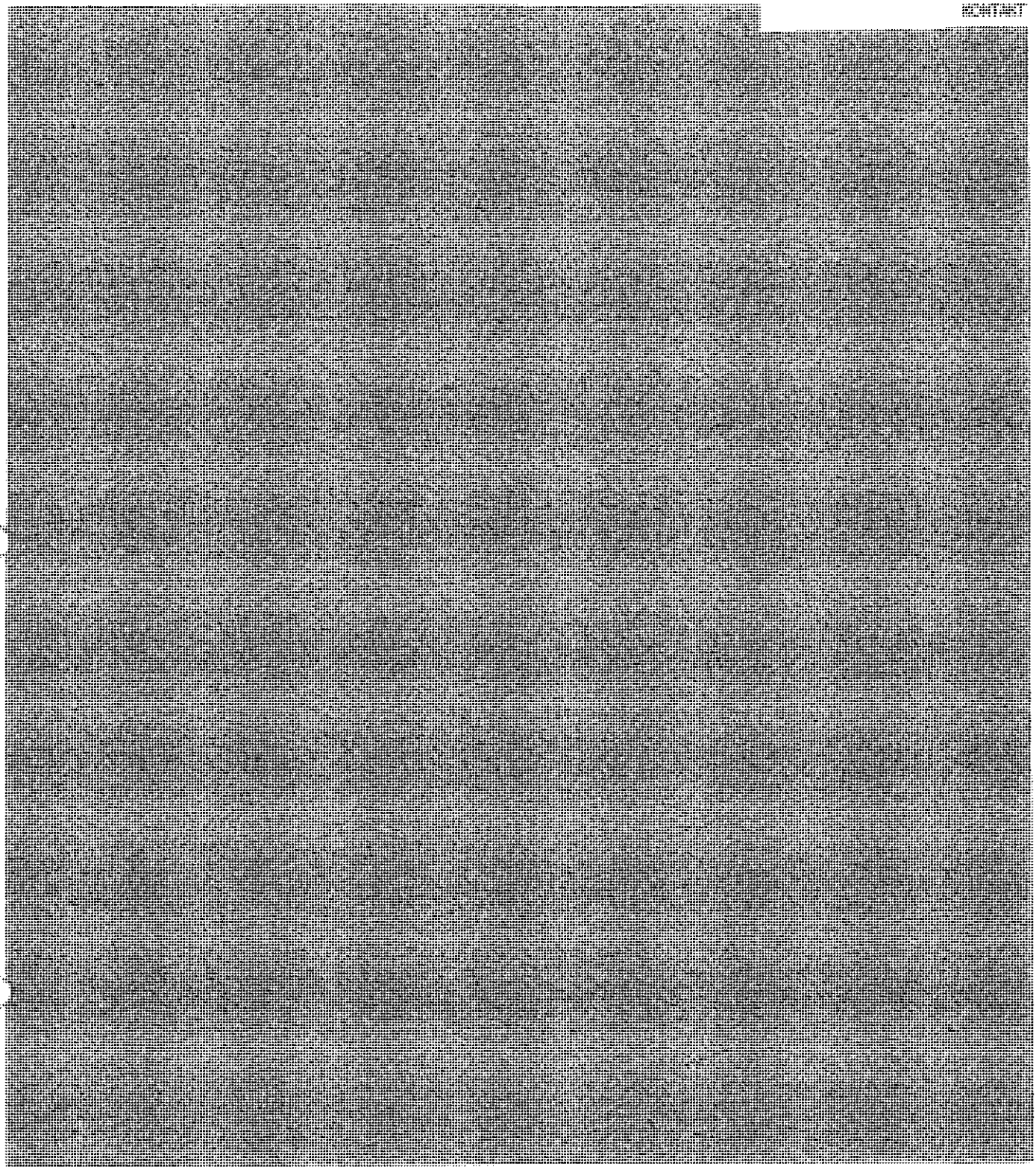
Demgegenüber wurden in der Plausibilitätsprüfung von Dr. Acocella einige der angesprochenen Kriterien, wie z.B. die Lageeinschätzung des Planareals oder die Fokussierung der Umsatzumlenkungen auf das Bestandsobjekt im HEP, ebenfalls als nicht plausibel bewertet. Offensichtlich sah die BBE hier aber keinen nennenswerten Anpassungsbedarf.

Zuvor hatte bereits Dr. Lademann & Partner (DLP) die BBE-Auswirkungsanalyse als fachgutachterlich nicht plausibel und als Planungs- und Bewertungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung für ungeeignet bewertet. Entsprechende, auch bei DLP aufgezeigte grundlegende Mängel, wie z.B. die Zonierung und Marktdurchdringung des Einzugsgebietes, fanden bei der Plausibilisierung von Dr. Acocella aus welchen Gründen auch immer keine Erwähnung. Hier ist aus Sicht von ecostra die Kritik von DLP an der BBE-Studie nicht ausgeräumt und muss weiterhin aufrecht erhalten bleiben.

Die Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse sowie die dort enthaltenen Kritikpunkte an der BBE-Studie behalten somit auch nach Vorlage der BBE-Neustudie vollumfänglich ihre Gültigkeit. Aufgrund einer Veränderung der Projektdaten (Verkaufsflächenerweiterung um ca. 690 m²), welche ecostra zum Erstellungszeitpunkt der Auswirkungsanalyse noch nicht berücksichtigen konnte, sind die im ecostra-Gutachten ermittelte Umsatzerwartung und die daraus abgeleiteten Umsatzumverteilungen tendenziell eher als unterer Wertansatz einzustufen und wären ggf. entsprechend nach oben zu korrigieren. Damit ist von in der Tendenz eher noch stärkeren Auswirkungen

des Vorhabens auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung auszugehen, als noch in der ecostra-Auswirkungsanalyse vom 16.01.2018 dargestellt.

Eine Anpassung und Neuberechnung der ecostra-Auswirkungsanalyse vom 16.01.2018 ist aus fachgutachterlicher Sicht jedoch nicht erforderlich.



ecostra GmbH

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42
D-65185 Wiesbaden

Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostra.com
info@ecostra.com

Anlage 8
EVERSHEDS SUTHERLAND



16. Januar 2018

Auswirkungsanalyse

zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Neuschaffung von ca. 9.170 m² Verkaufsfläche durch die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses von der Leipziger Chaussee (HEP Hallescher Einkaufspark) in die Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße
in

Halle/Saale (kreisfreie Großstadt)

ecostra-Untersuchung im Auftrag der [redacted]

ecostra

Märkte verstehen | Risiken bewerten | Chancen erkennen

des Stadtrates vom 30.10.2013), auf Grundlage einer aktuellen Datenbasis und ebenfalls auf Grundlage der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung, die den Nachweis erbracht hatte, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen haben werde, statt.

Die ist Eigentümerin des sog. Kaufcenter Südstadtring, in dem sich u.a. ein großdimensioniertes Kaufland SB-Warenhaus befindet. Eigentümer ebenso wie Ankermieter gehen davon aus, dass durch die geplante Neuschaffung von ca. 9.170 m² VK im Zuge der Standortverlagerung des Globus SB-Warenhauses der eigene, langjährig eingeführte Standortbereich mehr als nur unwesentlichen Wettbewerbswirkungen ausgesetzt sein wird. Dasselbe gilt auch für weitere zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Standorte der Nahversorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens.

Deswegen wurden mit Schreiben vom 29.06.2017 durch die Einwendungen gegen dieses Vorhaben im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes und des neuen vorhabenbezogenen B-Plan mit der Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" eingereicht. Diese Einwendungen hatten auch eine Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung durch Dr. Lademann & Partner zum Inhalt, die die Feststellungen der BBE-Handelsberatung zur städtebaulichen Verträglichkeit und zur städtebaulich integrierten Lage widerlegte.

Zur Schaffung einer eigenständigen Bewertungsgrundlage hat die ecostra mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zu beauftragt.

Bei der Erstellung dieser Auswirkungsanalyse konnte u.a. auf folgende Untersuchungen und Publikationen zurückgegriffen werden:

- BBE HANDELSBERATUNG GMBH: Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale). Erfurt, 2016
- JUNKER+KRUSE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) – Endbericht. Dortmund, 2013

Außerdem standen ecostra für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung u.a. Daten und Informationen des Auftraggebers, Daten der Stadt Halle und des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie ecostra-interne Analysen und Datenbestände zur Verfügung.

Zur Bewertung u.a. der gegenwärtigen Standort- sowie Angebots- und Wettbewerbssituation erfolgte in der 31. und 32. KW 2017 eine aktuelle Bestandsaufnahme des kompletten Einzelhandels in der Stadt Halle sowie darüber hinaus der maßgeblichen Wettbewerbsstandorte in den umliegenden Städten und Gemeinden.

1. Aufgabenstellung und Rechtsrahmen der Standortentwicklung

1.1 Aufgabenstellung

Die Firma Globus betreibt seit dem Jahr 1995 in Halle (Saale) an der Leipziger Chaussee im sog. Halleschen Einkaufspark (HEP) ein zweigeschossiges SB-Warenhaus mit einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 9.320 m². Nach Angaben von Globus hat dieser Markt am bestehenden Standort kaum Möglichkeiten zur Umsetzung beabsichtigter betrieblicher Maßnahmen, so dass eine Standortverlagerung geplant ist.

Als neuer Standort für das Globus SB-Warenhaus ist ein ca. 90.000 m² großes Grundstück an der Dieselstraße in Halle vorgesehen, wobei nun eine eingeschossige Anordnung der Verkaufsflächen vorgesehen ist. Für das Planobjekt ist folgende Flächenkonzeption vorgesehen:

- Globus SB-Warenhaus mit insgesamt ca. 8.570 m² VK, davon ca. 4.500 m² VK Lebensmittel und ca. 4.070 m² VK Non-Food-Sortimente
- Vorkassenzone mit kleinflächigen Shops mit zusammen ca. 600 m² VK sowie weiteren Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben auf zusammen ca. 900 m².

Für das Vorhaben wurde im September 2016 durch die BBE-Handelsberatung eine Auswirkungsanalyse vorgelegt und in das Bebauungsplanverfahren eingebracht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben *„keine negativen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche"* und *„keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung"* in Halle zu erwarten sind und dieses Projekt mit den Zielen der Landesplanung in Einklang steht.[1] Nach vorliegenden Informationen beabsichtigt die Stadtverwaltung Halle lt. Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2016 den Flächennutzungsplan zu ändern und einen neuen vorhabenbezogenen B-Plan mit der Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" aufzustellen.

Die ist Eigentümerin des sog. Kaufcenter Südstadtring, in dem sich u.a. ein großdimensioniertes Kaufland SB-Warenhaus befindet. Eigentümer ebenso wie Ankermieter gehen davon aus, dass durch die geplante Neuschaffung von ca. 9.170 m² VK im Zuge der Standortverlagerung des Globus SB-Warenhauses der eigene, langjährig eingeführte und als Teil eines zentralen Versorgungsbereichs („Nebenzentrum Südstadt") schützenswerte Standortbereich mehr als nur unwesentlichen Wettbewerbswirkungen ausgesetzt sein wird. Dasselbe gilt auch für weitere zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Standorte der Nahversorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens. Zur Schaffung einer eigenständigen Bewertungsgrundlage hat die ecostra mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zu beauftragt.

---

1 Vgl. BBE: op.cit

Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa

Das ecostra-Leistungsprogramm umfasst:

- Standort- & Potenzialanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Analysen für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen
- Auswirkungsanalysen nach § 11.3 BauNVO etc.
- Plausibilitätsprüfungen von vorliegenden Gutachten, Stellungnahmen und Unterlagen
- Wettbewerbsuntersuchungen
- Meinungsforschung

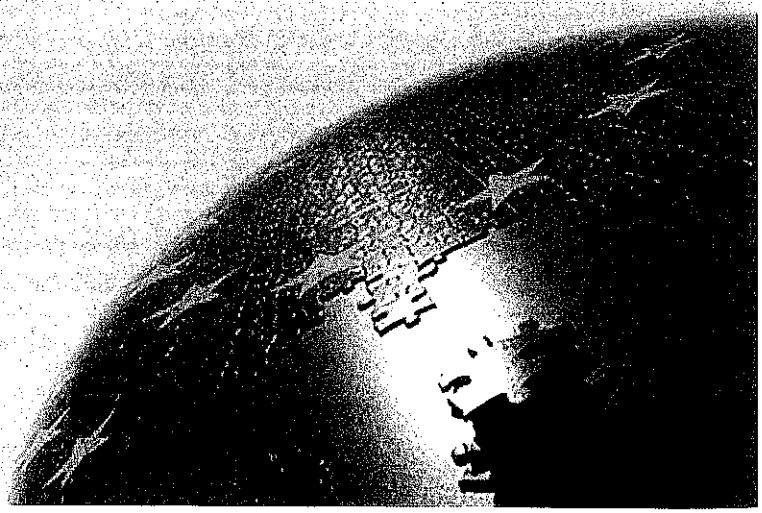
Speziell für Auftraggeber aus der Privatwirtschaft erarbeiten wir außerdem

- Flächen- und Nutzungskonzepte für Einzelhandelsgroßprojekte
- Vermietungsanalysen (Branchen- & Betriebsypenmix, Magnetbetriebe, Mietansätze etc.)
- Tenant Demand Reports
- Markteintritts- und Marktbearbeitungsstrategien
- Analysen zur Optimierung des Standortnetzes

Speziell für Auftraggeber auf Seiten der öffentlichen Hand bieten wir

- Einzelhandels- und Märktekonzepte
- die fachgutachterliche Begleitung von Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen
- Maßnahmen- und Handlungskataloge zur Stabilisierung und Weiterentwicklung von Geschäftsstraßen
- Vergnügungsstättenkonzepte
- Untersuchungen zur Nahversorgungssituation
- Gewerbeflächenbedarfsanalysen
- Regionalwirtschaftliche Analysen (z.B. Auswirkungen, Umwegeffekte von Kongressen und Messen)

Titelbild:
Ansicht des Planareals an der Dieselstraße mit der leerstehenden Immobilie des ehem. Hela-Baumarktes
Quelle: ecostra



ecostra

Wirtschafts-, Standort- und Strategieberatung in Europa

Bahnhofstraße 42
D-65185 Wiesbaden
Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax. +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostra.com
Info@ecostra.com

Vorbemerkung

Die Firma Globus betreibt seit dem Jahr 1995 in Halle (Saale) an der Leipziger Chaussee im sog. Halleschen Einkaufspark (HEP) ein zweigeschossiges SB-Warenhaus mit einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 9.320 m²; davon entfallen auf Lebensmittel ca. 4.280 m² VK und auf Non-Food-Sortimente ca. 5.040 m² VK.

Als neuer Standort für das Globus SB-Warenhaus ist nun ein ca. 90.000 m² großes Grundstück an der Dieselstraße in Halle vorgesehen, das sich bereits größtenteils im Eigentum der Firma Globus und auf dem sich derzeit ein leerstehender Hela Baumarkt befindet, welcher im Zuge der Projektentwicklung durch einen Neubau ersetzt werden soll, wobei nun eine eingeschossige Anordnung der Verkaufsflächen vorgesehen ist. Für das Planobjekt ist folgende Flächenkonzeption vorgesehen:

- Globus SB-Warenhaus mit insgesamt ca. 8.570 m² VK, davon ca. 4.500 m² VK Lebensmittel und ca. 4.070 m² VK Non-Food-Sortimente
- Vorkassenzone mit kleinflächigen Shops mit zusammen ca. 600 m² VK sowie weiteren Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben auf zusammen ca. 900 m².

Für dieses Vorhaben der geplanten Neuschaffung von ca. 9.170 m² Verkaufsfläche durch den Neubau eines SB-Warenhauses an der Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße wurde im September 2016 durch die BBE-Handelsberatung im Auftrag der Firma Globus eine Auswirkungsanalyse vorgelegt und als dessen sachliche und fachliche Grundlage und Begründung in das Bebauungsplanverfahren Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" eingebracht. Diese Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben *„keine negativen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche"* und *„keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung"* in Halle zu erwarten sind und dieses Projekt mit den Zielen der Landesplanung in Einklang steht.[1] Weiterhin wird seitens der BBE-Handelsberatung festgestellt, dass es sich bei dem Vorhaben um eine städtebaulich integrierte Lage handelt.

Auf Antrag der Firma Globus und auf Grundlage dieser derart durch die BBE-Handelsberatung nachgewiesenen, städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und der städtebaulich integrierten Lage hat der Stadtrat der Stadt Halle am 14.12.2016 beschlossen, den Flächennutzungsplan dementsprechend zu ändern und einen neuen vorhabenbezogenen B-Plan mit der Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" aufzustellen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 01.06. bis zum 30.06.2017 durchgeführt.

Parallel dazu findet seit Beschluss des Stadtrates vom 31.05.2017 die entsprechende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Beschluss

---

[1] Vgl. BBE: Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale). Erfurt, 2016, S. 90

Alle für diese Untersuchung verwendeten Daten und Angaben wurden nach bestem Gewissen erfasst, aufbereitet und ausgewertet. Sämtliche verwendete Fotos und Abbildungen stammen – soweit nicht anders gekennzeichnet – von ecostra. Die vorliegende Untersuchung dient als Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage im Rahmen des weiteren Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße".

Wiesbaden, 16. Januar 2018

ecostra GmbH

Dr. Joachim Will

Thomas Terlinden, M.A.

Inhaltsangabe

Vorbemerkung

1.	AUFGABENSTELLUNG UND RECHTSRAHMEN DER STANDORTENTWICKLUNG	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Der Rechtsrahmen für die Standortentwicklung im Einzelhandel	2
1.2.1	Bundesrechtliche Regelungen (BauGB, BauNVO)	2
1.2.2	Gesetzliche Rahmenbedingungen in Sachsen-Anhalt – Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010), Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP 2010)	3
1.2.3	Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt 1998	7
2.	STANDORTBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG	8
2.1	Der Makrostandort Großraum Halle (Saale)	8
2.1.1	Geographische Lage und allgemeine Rahmendaten	8
2.1.2	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	8
2.1.3	Verkehrsinfrastruktur	10
2.1.4	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	11
2.2	Der Einzelhandelsstandort Halle (Saale) – Bestandsdaten und Ergebnisse der Fortschreibung des Junker+Kruse-Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013	13
2.2.1	Die Bestandsdaten des Einzelhandels im Einzelhandelskonzept 2013	13
2.2.2	Das Zentrenkonzept für den Einzelhandelsstandort Halle (Saale)	14
2.2.3	Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Halle	15
2.3	Standort- und Objektsituation des bestehenden Globus SB-Warenhauses im HEP in Halle und die geplante Standortverlagerung in die Dieselstraße	17
2.3.1	Standortbeschreibung des bestehenden Globus SB-Warenhauses im Hallescher Einkaufspark (HEP)	17
2.3.2	Standortbeschreibung des vorgesehenen Planareals für die Verlagerung des Globus Marktes an die Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße	19
2.3.3	Das Bestandsobjekt Globus SB-Warenhaus im Einkaufszentrum HEP an der Leipziger Chaussee	25
2.3.4	Bewertung des Ansiedlungsstandortes und des Planvorhabens an der Dieselstraße	27
2.4	Abgrenzung und Definition der Vertriebsformen	29
2.5	Die Projekthistorie und die Plandaten des neu anzusiedelnden Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße	31

3.	DIE ANGEBOTS- UND WETTBEWERBSSITUATION	35
3.1	Der Einzelhandel in der Stadt Halle	35
3.2	Der Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Halle	38
3.3	Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle	40
3.3.1	Das Hauptzentrum Halle-Altstadt	40
3.3.2	Das Nebenzentrum Halle-Neustadt	44
3.3.3	Das Nebenzentrum Halle-Südstadt	47
3.3.4	Das Nahversorgungszentrum Silberhöhe	50
3.3.5	Das Nahversorgungszentrum Ammendorf	53
3.3.6	Das Nahversorgungszentrum Diesterwegstraße	54
3.3.7	Das Nahversorgungszentrum Vogelweide	56
3.3.8	Das Nahversorgungszentrum Büschdorf	58
3.3.9	Das Nahversorgunsgzentrum Reileck	60
3.3.10	Das Nahversorgungszentrum Hubertusplatz	62
3.3.11	Das Nahversorgungszentrum Heide-Nord (Heideringpassage)	65
3.4	Die Angebots- und Wettbewerbssituation im sonstigen Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Halle sowie im näheren Umland	67
3.5	Wettbewerbsplanungen im Lebensmitteleinzelhandel in Halle und Umgebung	75
3.6	Fazit aus der Wettbewerbsanalyse	77
4.	EINZUGSGEBIET, BEVÖLKERUNG UND KAUFKRAFT	79
4.1	Methodische Grundlagen	79
4.2	Abgrenzung und Zonierung des Marktgebietes	79
4.3	Aktuelle Einwohnerzahlen und zukünftige Einwohnerentwicklung	84
4.4	Methodische Grundlagen zur Kaufkraft	86
4.5	Die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet	88
5.	UMSATZERWARTUNG, KAUFKRAFTSTRÖME UND MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DES PLANOBJEKTES	90
5.1	Grundlagen, Kaufkraftabschöpfung und Kaufkraftbewegungen	90
5.2	Umsatzleistung des Bestandsobjektes Globus SB-Warenhaus im HEP	91
5.3	Umsatzerwartung, Umsatzherkunft und Marktanteile des verlagerten Globus SB-Warenhauses am Planstandort an der Dieselstraße in Halle	92
5.4	Die Kaufkraftbewegungen	96
5.4.1	Methodische Grundlagen	96
5.4.2	Analyse der Kaufkraftbewegungen im Untersuchungsraum	97
5.5	Mögliche Auswirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung	99
5.5.1	Auswirkungen auf Standortlagen im Stadtbezirk Halle-Süd	100
5.5.2	Auswirkungen auf Standortlagen im Stadtbezirk Halle-Mitte	106
5.5.3	Auswirkungen auf Standortlagen im Stadtbezirk Halle-Ost	108
5.5.4	Auswirkungen auf Standortlagen im Stadtbezirk Halle-Nord	110
5.5.5	Auswirkungen auf Standortlagen im Stadtbezirk Halle-West	110
5.5.6	Auswirkungen auf Standortlagen außerhalb der Stadt Halle	111

5.6 Verkehrliche Auswirkungen durch das Planvorhaben 120
6. FAZIT 121

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis
Anhang

Grundlage dieser Auswirkungsanalyse bilden zunächst die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie der relevanten landes- und regionalplanerischen Vorschriften (hier u.a. LEP Sachsen-Anhalt 2010, Regionalplan Planungsregion Halle 2010), wobei v.a. die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstruktur vor Ort sowie auf Aspekte der Raumordnung und des Städtebaus zu analysieren sind.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Darstellung des projektrelevanten Rechtsrahmens
- Standort- und Objektsituation des bestehenden Globus SB-Warenhauses sowie Standortbeschreibung und -bewertung des Planareals an der Dieselstraße
- Definition und spezielle Daten des Planobjekts
- Abgrenzung des Einzugsgebietes des Planobjektes, Ermittlung des aktuellen Bevölkerungspotenzials und der planobjektbezogenen Kaufkraftvolumina sowie Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020
- Erfassung, Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsbestands der Stadt Halle und insbesondere des relevanten Wettbewerbs im Lebensmittelbereich in Halle sowie im angrenzenden Umland
- Analyse der Umsatzerwartung, der durch das Vorhaben ausgelösten Kaufkraftströme sowie der möglichen Auswirkungen auf Städtebau und Raumordnung sowie auf die Nahversorgung
- Abschließende Bewertung und Empfehlungen zur möglichen Realisierung des Planobjektes

Soweit möglich und erforderlich wurde eine Kommentierung der entsprechenden Angaben und Aussagen der BBE-Auswirkungsanalyse vorgenommen. Die vorliegende Untersuchung dient dem Auftraggeber als Informations- und Bewertungsgrundlage in Zusammenhang mit der möglichen Verlagerung des Globus SB-Warenhauses an den Planstandort in der Dieselstraße sowie ggf. zur Vorlage bei den zuständigen Behörden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Planvorhaben.

1.2 Der Rechtsrahmen für die Standortentwicklung im Einzelhandel

1.2.1 Bundesrechtliche Regelungen (BauGB, BauNVO)

Wesentliche Rechtsgrundlage für die Standortentwicklung im Einzelhandel stellen die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und auch der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Im BauGB werden förmliche Verfahren zur Aufstellung verschiedener Pläne geregelt. Die BauNVO bestimmt Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche. Die zentrale Norm des § 11 Abs. 3 BauNVO führt hierzu aus:

> *„(3) 1. Einkaufszentren,*
>
> *2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und*

Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Entsprechend der BauNVO greift die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3, wonach Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Ergänzend hat das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. In diesem Fall wird von den Genehmigungs- und Planungsbehörden zunächst vermutet, dass der Betrieb nicht unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung hat, so dass der Betrieb nur in bestimmten Gebieten zulässig ist (Kerngebiete, bestimmte Sondergebiete).[1]

Neben den bundesrechtlichen Gesetzen und Verordnungen sind weiterhin die Raumordnungsgesetze, Landesentwicklungspläne sowie ggf. ergänzende Verordnungen der jeweiligen Bundesländer von Bedeutung. Die Zuweisung der allgemeinen Raumordnungsangelegenheiten in die Gesetzgebungskompetenz der Länder hat zur Folge, dass je nach Bundesland z.T. unterschiedliche gesetzliche Regelungen zu beachten sind.

1.2.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen in Sachsen-Anhalt – Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010), Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP 2010)

Der aktuell gültige Landesentwicklungsplan für Sachsen-Anhalt[2] vom Dezember 2010 (LEP LSA 2010) sowie der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

---

1 Diese Vermutung kann beispielsweise durch ein Gutachten widerlegt werden (widerlegbare Regelvermutung).

2 Vgl. MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES SACHSEN-ANHALT (Hrsg.): Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt , Magdeburg 2010

(REP 2010) vom November 2010[1] beinhalten u.a. Grundsätze und Ziele, die für die Standortentwicklung im Einzelhandel von Bedeutung sind. So wird in Kapitel 2.3 *„Großflächiger Einzelhandel"* des LEP LSA 2010 u.a. ausgeführt:

Z 46 „Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 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.*

Z 50 Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen."

Die o.g. Vorgaben der Landesplanung sind in nahezu identischem Wortlaut ebenso im „Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle" (REP 2010) festgehalten.

Die zentralörtliche Hierarchie mit ihren abgestuften Versorgungsfunktionen für Sachsen-Anhalt ist im LEP LSA 2010 aufgeführt. Danach halten Ober- und Mittelzentren höherwertige Güter und Dienstleistungen für den spezialisierten, mittel- und langfristigen Bedarf vor. Grundzentren dienen der Deckung des qualifizierten und häufig wiederkehrenden Bedarfs der Grundversorgung. Folgende höherrangige zentrale Orte mit entsprechender Versorgungsfunktion werden im LEP LSA 2010 definiert:

- *„**Oberzentren** sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer*

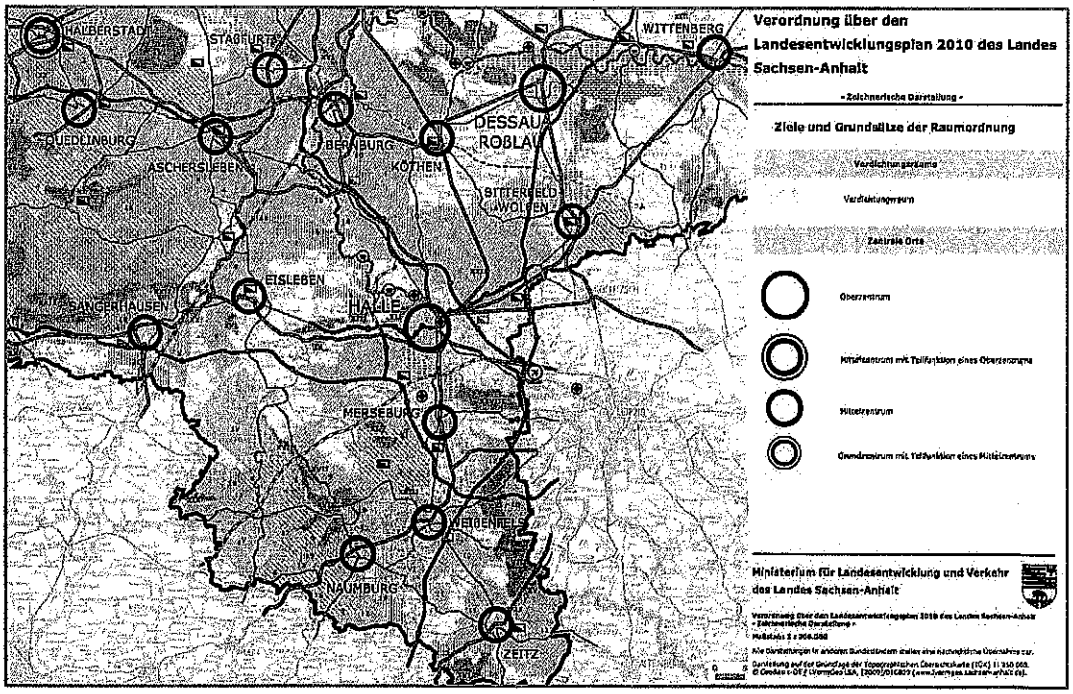
---

[1] Vgl. REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HALLE / SAALE (Hrsg.): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Halle / Saale 2010

Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken." Neben Halle / Saale selbst fungieren innerhalb von Sachsen-Anhalt auch die Landeshauptstadt Magdeburg sowie Dessau-Roßlau als Oberzentren.

- *„**Mittelzentren** sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.*" Als solches ist u.a. die in kurzer südlicher Entfernung zu Halle / Saale liegende Stadt Merseburg definiert. **Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums** halten *„aufgrund ihrer Lage im räumlichen Siedlungsgefüge und aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Oberzentrums für die Bevölkerung*" zusätzlich teilweise oberzentrale Einrichtungen vor. In Sachsen-Anhalt trifft dies auf Halberstadt und Stendal zu.
- *„**Grundzentren** sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.*" Als Grundzentren sind bspw. Bad Lauchstädt und Teutschenthal ausgewiesen. **Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums** besitzen *„aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung Teilfunktionen eines Mittelzentrums*". Dies trifft u.a. auf Hettstedt und Querfurt zu.

Karte 1: Auszug aus der Raumstrukturkarte des LEP LSA 2010



Jeder Zentrale Ort übernimmt innerhalb der hierarchischen Struktur und der flächendeckenden Funktionsteilung im Raum für einen entsprechenden Verflechtungsbereich auch Funktionen der niedrigeren Zentralitätsstufe(n) (vgl. Karte 1).

Die kreisfreie Stadt Halle / Saale ist im „Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt" bzw. im „Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle" als Oberzentrum ausgewiesen, welche als Versorgungszentren die Aufgabe haben, die gesamte Region mit hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen.

Die bundes- und landesrechtlichen Regelungen zur Steuerung der Standortentwicklung im großflächigen Einzelhandel beinhalten somit eine Reihe von Vorgaben, welche bei einer Prüfung und Bewertung eines Projektes zu beachten sind. Zusammengefasst sind hier v.a. folgende Punkte von Bedeutung:

- **Konzentrationsgebot.** Dieses beinhaltet die Zuordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu zentralen Orten einer bestimmten Zentralitätsstufe (z.B. Unter-, Mittel- oder Oberzentren), während eine entsprechende Ansiedlung z.B. in Gemeinden ohne jede landesplanerisch festgelegte Zentralität nicht vorgesehen ist.[1]
- **Kongruenzgebot.** Demnach sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen. Sie sollen so bemessen sein, dass der Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet bzw. sich in diesen einfügt. Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet.
- **Beeinträchtigungsverbot.** Ein großflächiges Einzelhandelsprojekt darf weder die Versorgungsfunktion städtebaulich integrierter Bereiche der Standortgemeinde, noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigen.[2] Auch sog. Nahversorgungsbereiche – d.h. Standorte mit einem im Wesentlichen fußläufigen Einzugsgebiet, die der Nahversorgung dienen – können zentrale Versorgungsbereiche sein, deren Funktionsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

---

1 Eine großflächige Einzelhandelsansiedlung in einem nicht-zentralen Ort ist deswegen zwar meist nicht per se unmöglich, erfordert jedoch ggf. ein Zielabweichungsverfahren. Zu beachten ist hier auch, dass die Landesentwicklungspläne diese Vorgabe vielfach durch entsprechende Angaben („in der Regel", „soll") relativieren bzw. inwiefern nach den Landesentwicklungsplänen die Ausnahmen hinreichend bestimmbar sind.

2 Ein bestimmter „Schwellenwert" für einen raumordnungsrechtlich bzw. städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte 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 in Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden (OVG Münster, Urteil vom 02.10.2013 – 7 D 18/14.NE). Das 10 %-Kriterium ist nicht mehr, aber auch nicht weniger als ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Nachbargemeinde. Bleibt der Kaufkraftabfluss dahinter zurück, kann gleichwohl die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche so gestört sein, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen können. Dafür bedarf es dann aber greifbarer Anhaltspunkte (OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.02.2011 – 1 M" 252/10)

- **Integrationsgebot.** Großflächige Einzelhandelsprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten – d.h. in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen – realisiert werden. Bei großflächigen Einzelhandelsprojekten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können auch sonstige Standortlagen in Betracht kommen.

In den nachfolgenden Analysen wird festzustellen sein, inwiefern das Planvorhaben in der Stadt Halle / Saale mit diesen Vorgaben in Einklang steht.

1.2.3 Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt 1998

Ein weiteres Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Sachsen-Anhalt ist die „Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt" aus dem Jahr 1998.

Diese greift weitgehend die Vorgaben der zuvor dargestellten bundesrechtlichen Regelungen sowie der Landesplanung auf, beinhaltet ansonsten aber keine nennenswerten Konkretisierungen oder Ergänzungen.

Die Richtlinie ist eher als Leitfaden zum planungsrechtlichen Vorgehen bei der Umsetzung von Einzelhandelsprojekten zu verstehen. Daher an dieser Stelle wird auf eine detaillierte Darstellung der Inhalte der Richtlinie verzichtet.

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Der Makrostandort Großraum Halle (Saale)

2.1.1 Geographische Lage und allgemeine Rahmendaten

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) ist Teil des Ballungsraumes Leipzig-Halle (ca. 1,15 Mio. Einwohner), welcher sich im zentralen Bereich der Metropolregion Mitteldeutschland befindet.[1] Sie liegt im südlichen Sachsen-Anhalt in lediglich kurzer westlicher Entfernung zur Landesgrenze von Sachsen und ist mit derzeit ca. 239.740 Einwohnern[2] – gemeinsam mit der in etwa gleich großen Landeshauptstadt Magdeburg – die bei weitem größte Stadt innerhalb von Sachsen-Anhalt. Darüber hinaus ist Halle / Saale neben Magdeburg und Dessau-Roßlau eines der insgesamt drei Oberzentren im Bundesland, wobei mit der Stadt Leipzig (ca. 42 km südöstlich) das räumlich nächstgelegene Oberzentrum bereits in Sachsen lokalisiert ist.

In der naturräumlichen Betrachtung ist Halle der sog. Leipziger Tieflandsbucht zuzuordnen, welche den Südosten Sachsen-Anhalts und den Nordwesten Sachsens umfasst. Diese Landschaft ist einerseits durch seine relative Seen- und Baumarmut und andererseits durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet. Die kleinräumige Topographie auf dem Hallenser Stadtgebiet zeichnet sich in den westlich der Saale gelegenen Stadtteilen ebenso wie in der Alt- bzw. Innenstadt durch ein weitestgehend ebenes Relief aus; demgegenüber ist nordöstlich bzw. östlich und südöstlich bzw. südlich des Stadtkerns leicht ansteigendes Gelände zu beobachten.

2.1.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Die kreisfreie Stadt Halle ist in insgesamt fünf Bezirke unterteilt, welche wiederum aus 22 Stadtteilen bestehen. Hierbei sind fünf größere Stadtteile noch einmal in 26 Stadtviertel aufgegliedert.[3] (vgl. Karte 2) Der überwiegende Teil des Stadtgebietes (Bezirke Mitte, Nord, Ost und Süd), einschließlich der historischen Altstadt, ist östlich der Saale lokalisiert, wobei sich der Siedlungskörper hier in nord-südlicher Ausrichtung in etwa entlang der Saale erstreckt. Dementsprechend lebt die deutliche Mehrheit der Bevöl-

---

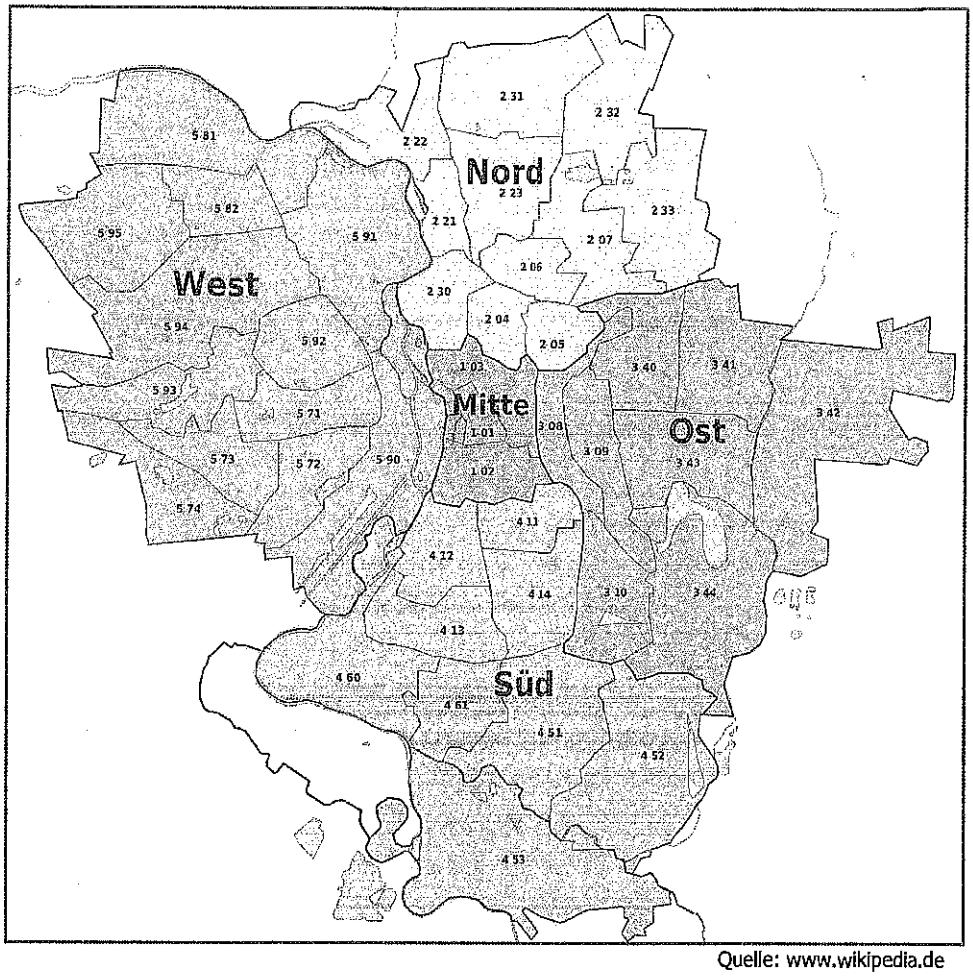
1 Die Metropolregion Mitteldeutschland mit ca. 2,4 Mio. Einwohnern umfasst den südöstlichen Teil Sachsen-Anhalts, den westlichen Teil Sachsens sowie den östlichen Teil Thüringens. Zu den hierin lokalisierten Mitgliedsstädten zählen u.a. die Oberzentren Halle (Saale) und Dessau-Roßlau (Sachsen-Anhalt), Chemnitz, Leipzig und Zwickau (Sachsen) sowie Gera und Jena (Thüringen).

2 Vgl. Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Halle / Saale; www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik

3 Demnach bestehen die fünf Stadtbezirke Mitte, Nord, Ost, Süd und West aus folgenden Stadtteilen bzw. Stadtvierteln: Altstadt, Nördliche Innenstadt, Südliche Innenstadt (Mitte); Paulusviertel, Am Wasserturm / Thaerviertel, Landrain, Frohe Zukunft, Ortslage Trotha, Industriegebiet Nord, Gottfried-Keller-Siedlung, Giebichenstein, Seeben, Tornau, Mötzlich (Nord); Gebiet der DR, Freiimfelde / Kanenaer Weg, Dieselstraße, Diemitz, Dautzsch, Reideburg, Büschdorf, Kanena / Bruckdorf (Ost); Lutherplatz / Thüringer Bhf., Gesundbrunnen, Südstadt, Damaschkestraße, Ortslage Ammendorf / Beesen, Radewell / Osendorf, Planena, Böllberg / Wörmlitz, Silberhöhe (Süd); Nördliche Neustadt, Südliche Neustadt, Westliche Neustadt, Gewerbegebiet Neustadt, Ortslage Lettin, Neide-Nord / Blumenau, Saaleaue, Kröllwitz, Heide-Süd, Nietleben, Dölauer Heide, Dölau (West). Zur Vereinfachung und der Übersichtlichkeit halber wird im Zuge dieser Auswirkungsanalyse ausschließlich die Begrifflichkeit „Stadtviertel" Verwendung finden.

kerung von Halle (ca. 71 %) östlich des Saaleufers. Die breiten und nahezu gänzlich unbebauten Aueflächen entlang der Saale entfalten zudem eine starke Zäsurwirkung zwischen dem Bezirk West und dem übrigen Stadtgebiet im Osten.

Karte 2: Halle (Saale) in der Untergliederung nach Stadtbezirken



Quelle: www.wikipedia.de

Die kreisfreie Stadt Halle weist innerhalb der letzten zehn Jahre eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung auf. So ist die Einwohnerzahl zwischen 2006 (ca. 233.875 Einwohner) und 2016 (ca. 239.740 Einwohner) um ca. 2,5 % gestiegen.[1] Auf Stadtviertelebene liegen die Bevölkerungsschwerpunkte hierbei aktuell in der Südlichen Innenstadt (ca. 23.110 Einwohner), der Nördlichen Innenstadt (ca. 17.375 Einwohner), der Nördlichen Neustadt (ca. 15.880 Einwohner), der Südlichen Neustadt (ca. 15.690 Einwohner) sowie in der Südstadt (ca. 15.530 Einwohner). Bis zum Jahr 2020 wird die Gesamtstadt nach den Prognosen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt um weitere ca. 1,1 % anwachsen, so dass Halle / Saale dann ca. 242.320 Einwohner aufweisen wird.[2] Auf die kleinräumige, zukünftige Bevölkerungsentwicklung auf Stadtviertelebene wird in Kap. 4 noch einmal Bezug genommen.

---

1 Vgl. Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Halle (Saale); www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik

2 Vgl. 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt; www.statistik.sachsen-anhalt.de

2.1.3 Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Halle ist durch ihre Lage innerhalb eines doppelten Autobahnringes – der sog. „Mitteldeutschen Schleife"[1] – aus sämtlichen Himmelsrichtungen sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. So besteht südwestlich von Halle Anschluss an die in ost-westlicher Richtung zwischen Leipzig und Göttingen verlaufende BAB38 (sog. „Südharzautobahn"). Im Norden bzw. Nordosten quert wiederum die BAB14 (Dresden – Magdeburg) das Hallenser Stadtgebiet, welche in kurzer südöstlicher Entfernung, am Schkeuditzer Kreuz, auf die BAB9 (Berlin – Leipzig – Nürnberg – München) als eine der bedeutendsten Nord-Süd-Verkehrsachsen trifft. Darüber hinaus sichert eine Reihe von Bundesstraßen die überörtliche Erreichbarkeit und insbesondere die verkehrliche Erschließung des Innenstadtbereiches aus allen Richtungen. Im Einzelnen sind dies die B6 (Hannover – Leipzig – Dresden), welche das Stadtgebiet von Nordwesten nach Südosten quert sowie die jeweils vierspurig ausgebauten und in Halle / Saale beginnenden Bundesstraßen B80 in Richtung Westen (Sangerhausen – Nordhausen – Bad Karlshafen), B91 in Richtung Süden (Merseburg – Weißenfels – Zeitz) und B100 in Richtung Nordosten (Landsberg-Peißen – Bitterfeld – Lutherstadt Wittenberg). Diese werden weiterhin ergänzt von diversen Landes- und Kreisstraßen. Zur Querung der westlich der Innenstadt verlaufenden Saale stehen auf dem Hallenser Stadtgebiet mehrere Brücken zur Verfügung. Allerdings stellen lediglich die Kröllwitzer Brücke in Richtung Nordosten und die Magistrale (B80) in Richtung Westen vollumfänglich für den PKW- und Transportverkehr nutzbare Überführungen dar.

Über ihren Hauptbahnhof ist die Stadt Halle außerdem an das bundesweite Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Als Haltepunkt der ICE-Strecken Berlin – München und Berlin – Frankfurt sowie u.a. der IC-Strecken Leipzig – Magdeburg – Hannover – Bremen und Dresden – Magdeburg – Hannover – Dortmund – Köln gilt Halle als bedeutendster Knotenpunkt im Schienenverkehr innerhalb Sachsen-Anhalts. Der ÖPNV ist im gesamten Stadtgebiet v.a. von einem insgesamt sehr ausdifferenzierten Straßenbahnnetz gekennzeichnet. Darüber hinaus ist Halle in das S-Bahnnetz des Verkehrsträgers „S-Bahn Mitteldeutschland" eingebunden, welches u.a. Verbindungen nach Leipzig, Dessau-Roßlau und Zwickau bereitstellt. Der Linienbusverkehr spielt indes eine deutlich untergeordnete Rolle.

Nicht zuletzt ist auf den internationalen Flughafen Leipzig / Halle hinzuweisen, welcher unmittelbar am Schkeuditzer Autobahnkreuz (A14 / A9), in etwa zentral zwischen den Städten Leipzig und Halle, lokalisiert ist. Neben zahlreichen inländischen Verbindungen werden von hier insbesondere Ferienziele in Südeuropa und Nordafrika angeflogen. Besondere Bedeutung besitzt er überdies in seiner Funktion als internationales Luftfrachtdrehkreuz.

---

1 Dieser Doppel-Autobahnring umschließt jeweils die Städte Halle / Saale und Leipzig. Allerdings wurde der Autobahnschleife um Halle / Saale herum im Westen bisher noch nicht baulich geschlossen, da die ursprünglich vorgesehene Streckenführung durch ein Naturschutzgebiet führt und insofern von Umweltschützern beanstandet wurde. Nach bereits mehrmaliger Überarbeitung der Planungsentwürfe ist derzeit noch offen ob bzw. wann dieser Bauabschnitt tatsächlich realisiert wird.

2.1.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsstruktur am Standort Halle wird maßgeblich vom Dienstleistungssektor bestimmt, in dem ca. 88 % der insgesamt ca. 96.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand: Dezember 2016) tätig sind. Ein klarer Branchenschwerpunkt ist hierbei nicht zu erkennen; das Gesundheitswesen ist jedoch derjenige Wirtschaftszweig, innerhalb dessen aktuell der größte Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (= ca. 12,3 % bzw. ca. 11.910) tätig ist.[1] Ihren Status als Bildungsstandort hält die Stadt aufgrund der hier angesiedelten „Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg" mit rund 20.200 Studierenden und der „Burg Giebichenstein Kunsthochschule" mit ca. 1.040 Studierenden (Stand: Wintersemester 2016/17) ebenso wie der naturwissenschaftlich-medizinischen Forschungseinrichtung der „nationalen Akademie der Wissenschaften Leopoldina". Besondere Bedeutung besitzt in diesem Zusammenhang v.a. auch der Technologiepark „Weinberg Campus", in dem neben den naturwissenschaftlichen Fakultäten der Universität Halle auch zahlreiche internationale Forschungseinrichtungen (u.a. Fraunhofer-, Helmholtz-, Max-Planck- und Leibniz-Institut) konzentriert sind und das benachbarte Universitätsklinikum Halle.

Aufgrund ihrer Bedeutung als Arbeitsort für die gesamte Region und insbesondere den sie umgebenden Saalekreis weist die Stadt Halle / Saale einen deutlich positiven Pendlersaldo von ca. +11.640 auf; hierbei stehen aktuell ca. 39.970 Einpendlern ca. 28.330 Auspendler gegenüber (Stand: Juni 2015).[2] Die Arbeitslosenquote beläuft sich in Halle / Saale derzeit auf ca. 10,0 % (Stand: Juli 2017) und liegt damit über dem Landesschnitt Sachsen-Anhalts mit ca. 8,3 %. Demgegenüber sind die Unterschiede zur Bundesrepublik Deutschland mit ca. 5,6 % bereits erheblich. Mit einem Wert von ca. 82,0 liegt das Kaufkraftniveau der Wohnbevölkerung von Halle / Saale in etwa im Bereich des Landesdurchschnittes von Sachsen-Anhalt (= ca. 84,7), jedoch in beträchtlichem Maße unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0. (vgl. Tab. 1)

Die Stadt Halle / Saale ist im „Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt" und im „Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle" (als Oberzentrum ausgewiesen, welches zur Gewährleistung der eigenen wirtschaftlichen Tragfähigkeit die Versorgung von mindestens 300.000 Einwohnern innerhalb des Verflechtungsbereiches sicherstellen soll. Im REP 2010 wird hierzu weiter ausgeführt, dass Oberzentren als *„Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln [sind]. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken."*[3]

---

1 Vgl. BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (HRSG.): Regionalreport über Beschäftigte – Kreise und kreisfreie Städte, Regionen der Agenturen für Arbeit - Dezember 2016 – Stadt Halle (Saale); https://statistik.arbeitsagentur.de

2 Vgl. Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Halle / Saale; www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik

3 Vgl. REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HALLE / SAALE (HRSG.): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Halle / Saale 2010, S. 19

Tab. 1: Ausgewählte sozioökonomische Rahmendaten des Untersuchungsraumes, differenziert nach Gebietskörperschaften

Parameter	Gebietskörperschaften				Vergleichsdaten
	Stadt Halle (Saale)		Sachsen-Anhalt		Deutschland
	Daten	Abweichung vom Bundes-Ø[1]	Daten	Abweichung vom Bundes-Ø[1]	
Bevölkerung (31.12.2016)[2]	239.740	k.A.	2.245.470	k.A.	82.175.685
Bevölkerung weiblich in % (30.06.2017)[2]	51,3	↑	50,7	→	50,7
Ausländeranteil in % (Stand: 31.12.2016)[2]	8,2	↓	3,9	↓	10,5
Bevölkerungsdichte in Einwohner / km² (31.12.2016)[2]	1.776	↑	109	↓	230
Bevölkerungsentwicklung seit 2000 in %	-2,7	↓	-14,1	↓	-0,1
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 in %	+1,1	↑	-2,3	↓	-0,3
Anzahl der Haushalte (2015)	135.600	k.A.	1.159.800	k.A.	40.774.000
Durchschnittliche Größe der Haushalte (2015)	1,77	↓	1,90	↘	2,0
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex pro Kopf (2016)[3]	82,0	↓	84,7	↓	100,0
Bruttoregionalprodukt (BRP) in € je Einwohner (2014)	27.200	↓	24.700	↓	36.100
Arbeitslosenquote in % der abhängigen zivilen Erwerbspersonen (Juli 2017)	10,0	↑	8,3	↑	5,6
Entwicklung der Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahresmonat	-1,0	↑	-1,1	↑	-0,4
Bevölkerungsstruktur nach Alter in % (31.12.2015)					
unter 20	16,6	↓	15,5	↓	18,3
20 – 29	15,3	↑	9,9	↓	12,1
30 – 49	25,0	↓	24,3	↓	26,3
50 – 64	19,6	↓	25,1	↑	22,1
65 und älter	23,6	↑	25,1	↑	21,1

(1) = Abweichung vom nationalen Durchschnitt: ↑ (=positive Abweichung); ↓ (= negative Abweichung)
(2) = Diese demographischen Angaben beziehen sich für das Bundesland Sachsen-Anhalt sowie die Bundesrepublik Deutschland jeweils auf den Stichtag 31.12.2015.
(3) = Einzelhandelsrelevanter nationaler Kaufkraftindex von Deutschland (= 100,0) als Berechnungsgrundlage.
k.A. = keine Angabe

Quellen: Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Halle / Saale, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, MB-Research Nürnberg, Eurostat; ecostra-Berechnungen

2.2 Der Einzelhandelsstandort Halle (Saale) – Bestandsdaten und Ergebnisse der Fortschreibung des Junker+Kruse-Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013

Die Stadt Halle (Saale) verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches zuletzt im Jahr 2013 vom Stadtforschungs- und Planungsbüro Junker & Kruse fortgeschrieben wurde.[1] In dieser jüngsten Aktualisierung wurde u.a. der komplette Einzelhandelsbestand erhoben und die wesentlichen Versorgungslagen bestimmt.

2.2.1 Die Bestandsdaten des Einzelhandels im Einzelhandelskonzept 2013

Nach Angaben von Junker+Kruse umfasste der Einzelhandelsstandort Halle (Saale) im Februar / März 2010[2] ca. 1.435 Betriebe des Ladeneinzelhandels (inkl. Lebensmittelhandwerk), welche auf einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 384.500 m² eine Bruttoumsatzleistung von ca. 1.208,2 Mio. € erwirtschafteten. In der Differenzierung nach Branchen bzw. der Fristigkeit des Bedarfes wurden hierbei folgende Bestandswerte festgehalten:

Tab. 2: Die Bestandsdaten des Einzelhandelsstandortes Halle / Saale im Jahr 2010 nach Branchen lt. Angaben des Einzelhandelskonzeptes 2013

Warengruppe	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	in m²	in %
• Nahrungs- und Genussmittel	480	33,4	101.480	26,4
• Blumen (Indoor) / Zoo	68	4,7	9.760	2,5
• Gesundheit und Körperpflege	124	8,6	20.870	5,4
• PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	81	5,6	10.660	2,8
überwiegend kurzfristiger Bedarf	**753**	**52,5**	**142.770**	**37,1**
• Bekleidung / Textilien	200	13,9	51.700	13,4
• Schuhe / Lederwaren	52	3,6	12.800	3,3
• GPK / Haushaltswaren	56	3,9	15.230	4,0
• Spielwaren / Hobbyartikel	23	1,6	6.200	1,6
• Sport und Freizeit	37	2,6	10.050	2,6
überwiegend mittelfristiger Bedarf	**368**	**25,6**	**95.970**	**25,0**
• Wohneinrichtung	26	1,8	10.330	2,7
• Möbel	52	3,6	43.070	11,2
• Elektro / Leuchten	16	1,1	6.640	1,7
• Elektronik / Multimedia	63	4,4	10.480	2,7
• medizinische und orthopädische Artikel	54	3,8	3.200	0,8
• Uhren / Schmuck	31	2,2	1.540	0,4
• Baumarktsortimente	29	2,0	46.110	12,0
• Gartenmarktsortimente	35	2,4	22.230	5,8
überwiegend langfristiger Bedarf	**306**	**21,3**	**143.610**	**37,3**
Sonstiges	8	0,6	2.160	0,6
Einzelhandel insgesamt	**1.435**	**100,0**	**384.510**	**100,0**

Quelle: ecostra-Zusammenstellung auf Basis der Angaben des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 2013

---

1 Vgl. JUNKER+KRUSE (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale). Endbericht. Dortmund, 08 / 2013

2 Der Berichtsband wurde im August 2013 vorgelegt, allerdings stammen die Daten der Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes aus dem Februar / März 2010.

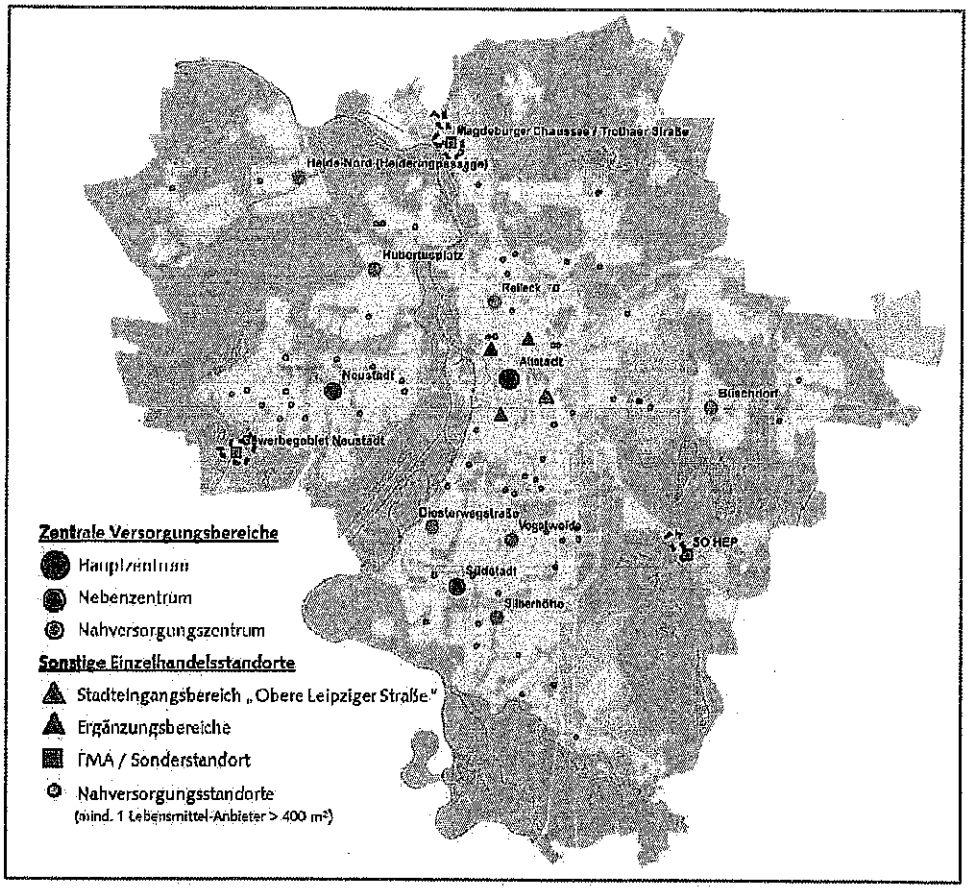
2.2.2 Das Zentrenkonzept für den Einzelhandelsstandort Halle (Saale)

Im Einzelhandelskonzept von Halle ist eine dreistufige Zentrenhierarchie mit jeweils abgestufter Versorgungsfunktion festgelegt. Dabei wurden folgende zentrale Versorgungsbereiche identifiziert und abgegrenzt:

- das „Hauptzentrum Altstadt / Innenstadt" (Hauptzentrum Altstadt)
- zwei „Neben- bzw. Bezirkszentren" (NZ Neustadt, NZ Südstadt)
- acht „Nahversorgungszentren" (NVZ Ammendorf, NVZ Büschdorf, NVZ Diesterwegstraße, NVZ Heide-Nord (Heideringpassage), NVZ Hubertusplatz, NVZ Reileck, NVZ Silberhöhe, NVZ Vogelweide).

Als weitere Einzelhandelslagen wurden diverse Nahversorgungsstandorte, solitäre Einzelhandelsstandorte sowie Fachmarktagglomerationen / Sonderstandorte ermittelt, welche zwar – anders als die o.g. Zentren – nicht als schützenswerte Bereiche i.S. des Baugesetzes eingestuft werden können, allerdings dennoch wichtige Versorgungsfunktion innerhalb von Halle / Saale erfüllen.[1] (vgl. Karte 3)

Karte 3: Die im Einzelhandelskonzept 2013 für die Stadt Halle festgelegte Zentren- bzw. Standortstruktur



Quelle: EHK Halle (Saale) 2013

[1] Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 185ff

2.2.3 Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Halle

Für die Stadt Halle wurde im Allgemeinen festgestellt, dass durch *„Bevölkerungsrückgang und geringe absatzwirtschaftliche Spielräume [...] weniger ein quantitativer, als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung [...] sicherstellen"* kann. Daraus wird wiederum die Zielsetzung abgeleitet, dass *„zusätzliche Verkaufsflächen, durch neue Anbieter oder Erweiterungen bestehender Betriebe, [...] insbesondere in der Altstadt und in übrigen zentralen Versorgungsbereichen [...] errichtet werden sollen."* Insofern ist *„aus städtebaulicher Sicht [...] eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn sie zur Stärkung der Zentren (unter Berücksichtigung der ihnen zugedachten Versorgungsaufgabe), der räumlichen Konzentration des nichtzentrenrelevanten Einzelhandels an den Fachmarktagglomerationen / Sonderstandorten oder zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen beiträgt."*[1]

Auf Grundlage der o.g. Zielsetzung, der ermittelten Ausgangssituation in der halleschen Einzelhandelsstruktur, der die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bestimmenden Faktoren und ebenso der gesetzlichen Rahmenbedingungen wurden von Junker+Kruse die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (sog. „hallesche Systematik") erarbeitet, wobei insgesamt sechs unterschiedliche Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels festgelegt wurden:[2]

Tab. 3: „Die hallesche Systematik" aus dem Einzelhandelskonzept 2013

Kernsortiment		Größenordnung		Beispiel
Grundsatz 1	nahversorgungsrelevant	1	kleinflächig (bis 800 m² Verkaufsfläche)	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte (z.B. Obst und Gemüse), Spezialgeschäfte (z.B. Süßwaren), Bäckerei, Metzgerei, Drogeriemarkt, Blumengeschäft
		2	großflächig (>800 m² Verkaufsfläche	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Grundsatz 2	zentrenrelevant	3	kleinflächig (bis 800 m² Verkaufsfläche)	Textilfachgeschäft oder -discounter, Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt, Haushaltswarengeschäft
		4	großflächig (>800 m² Verkaufsfläche	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt
Grundsatz 3	nicht zentrenrelevant	5	kleinflächig (bis 800 m² Verkaufsfläche)	Fahrradfachmarkt, Tapeten- und Teppichbodenfachmarkt
		6	großflächig (>800 m² Verkaufsfläche	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter

Quelle: ecostra-Zusammenstellung auf Basis des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halle, 2013

[1] Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 242

[2] Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 245

Aufgrund der vorgesehenen Sortimentsstruktur greifen hinsichtlich der Standortverlagerung des bestehenden Globus-SB-Warenhauses von einem der drei identifizierten Sonderstandorte (HEP - „Hallescher Einkaufspark") auf das Grundstück eines ehemaligen Hela-Baumarktes in der Dieselstraße die Bestimmungen der Grundsätze 1 und 2 für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten (vgl. Tab. 3). Hierin sind folgende Ansiedlungsvoraussetzungen bzw. -restriktionen definiert:

Grundsatz 1 – 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.*
- *Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)"*

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

Im Sinne der Ausnahme dieses Grundsatzes ist in Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen."[1]

Grundsatz 2 – Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente)

- *„Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren) liegen.*

---

1 vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 247f

- *Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche ab 1.500 m² sollen nur im Hauptzentrum Altstadt angesiedelt werden.*
- *In den Nahversorgungszentren sollen nur Betriebe mit bis zu 800 m² Gesamtverkaufsfläche angesiedelt werden.*
- *Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.*

[...] Darüber hinaus ist zur Wahrung der hierarchischen Zentrenstruktur die Verkaufsflächengröße von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der auf die Versorgungsfunktion des Zentrums ausgerichteten Kaufkraftabschöpfung zu berücksichtigen."[1]

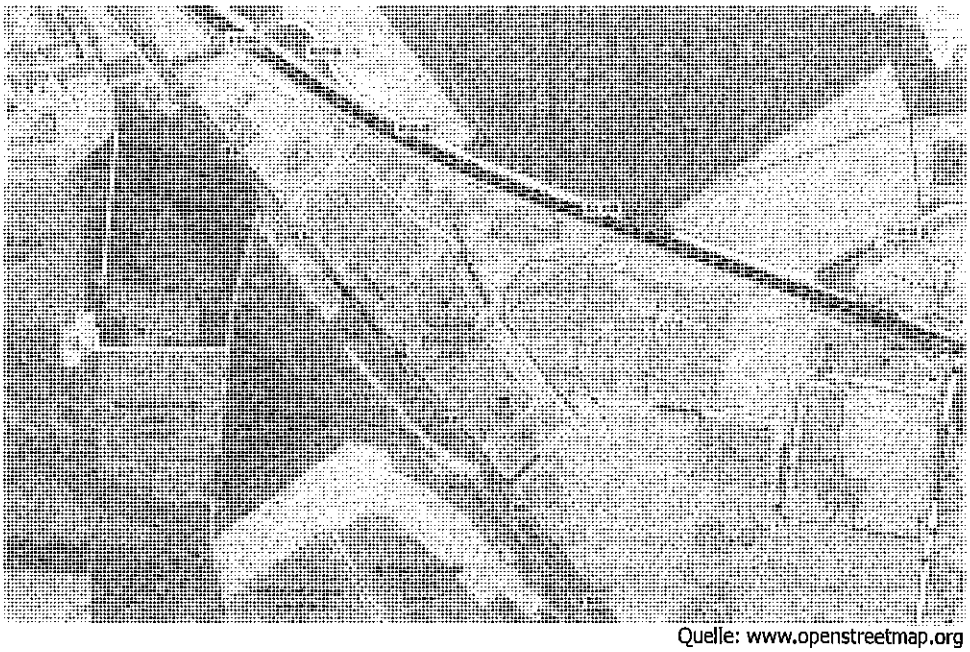
Im Folgenden wird auch geprüft, ob die geplante Verlagerung des Globus SB-Warenhauses an die Dieselstraße mit den Zielen und Aussagen des Einzelhandelskonzeptes übereinstimmt.

2.3 Standort- und Objektsituation des bestehenden Globus SB-Warenhauses im HEP in Halle und die geplante Standortverlagerung in die Dieselstraße

2.3.1 Standortbeschreibung des bestehenden Globus SB-Warenhauses im Hallescher Einkaufspark (HEP)

Das Globus SB-Warenhaus ist derzeit im Südosten der Stadt Halle im Stadtviertel Kanena/Bruckdorf lokalisiert.

Abb. 1: Räumliche Einordnung des Globus SB-Warenhauses am derzeitigen Standort im Einkaufszentrum HEP



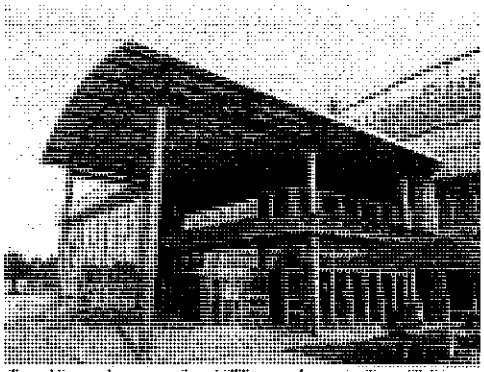
Quelle: www.openstreetmap.org

[1] vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 249f

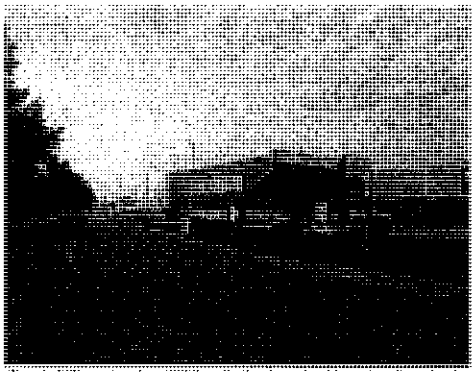
Auf einer kleinräumigeren Ebene ist der Globus Markt dezentral im Gewerbegebiet „MesseHandelsCentrum HalleSaale" und dort im Einkaufszentrum „Hallescher Einkaufspark" (HEP) gelegen. Das Gebiet ist die Konversionsfläche eines ehemaligen Braunkohletagebaus.

Entsprechend ist das Umfeld des HEP gewerblich geprägt:

- Im Norden befinden sich entlang der Straße „Deutsche Grube" weitere, z.T. großdimensionierte Einzelhandelsbetriebe(z.B. Frost-Kauf, MultiPolster, Swiss Sense, Reddy Küchen), welche meist dem langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind. Zudem ist hier eine Globus Tankstelle zu finden.
- Das östliche Umfeld wird durch einen großflächigen Solarpark und weiter im Osten durch das Gelände der Hallenser Messe bestimmt. Das Gewerbegebiet wird im Norden und Osten durch einen mehrspurigen Gleiskörper als deutliche Zäsur begrenzt, auf denen u.a. der ICE zwischen Leipzig und Halle verkehrt. Außerdem ist die „Messe Halle" über einen Straßenbahnhaltestelle an das Schienennetz angeschlossen.
- Das südliche Umfeld ist durch eine gewerbliche Mischnutzung aus Handel (u.a. Gartencenter Dehner), Gastronomie (u.a. Burger King, mexikanisches Restaurant), Büros und Handwerk gekennzeichnet. Des Weiteren sind im Süden – wie auch im Osten – weitere Gewerbegrundstücke unbebaut.
- Im Westen grenzt die Leipziger Chaussee an den HEP an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Chaussee wird das Gelände weitgehend durch Baum- bzw. Grasbewuchs und kleinere Seen sowie zahlreichen, dazwischen liegenden Kleingartenanlagen bestimmt. Im Nordwesten ist in bereits etwas größerer Entfernung zum HEP mit der sog. „Leuchtturmsiedlung" die nächstgelegene Wohnsiedlung lokalisiert.



Der Haupteingang des HEP an der nordwestlichen Gebäudeseite



Benachbart zum HEP sind weitere meist großdimensionierte Fachmärkte gelegen, wie z.B. „MultiPolster" im nördlichen Umfeld

Haupterschließungsstraße für den HEP ebenso wie für das gesamte Gewerbegebiet ist die Leipziger Chaussee (B6), welche aus dem Hallenser Stadtzentrum im Nordwesten über Schkeuditz und weitere Umlandgemeinden von Halle bis nach Leipzig führt. Die Leipziger Chaussee ist in beide Fahrtrichtungen allerdings nur jeweils einspurig ausgebaut. Über jeweils ampelgeregelte Kreuzungen kann der Autoverkehr von der

Chaussee in die Straße „Deutsche Grube" (im Nordwesten des HEP) bzw. in die Messestraße (im Südosten) einbiegen, welche die Zufahrtstraßen zu den Parkplätzen des HEP sowie zu den umliegenden Gewerbebetrieben darstellen. Dem Einkaufszentrum HEP sind im Norden, Westen und Süden umfangreiche PKW-Stellplätze ebenerdig vorgelagert. Zudem kann über die „Deutsche Grube" im Norden eine Tiefgarage angefahren werden. Insgesamt stehen am HEP mehr als 2.000 PKW-Stellpätze zur Verfügung.

Über den motorisierten Individualverkehr (MIV) hinaus ist der HEP über eine Haltestelle an der Leipziger Chaussee an das Linienbusnetz angebunden. Zudem besteht auf dem Gelände der Hallenser Messe Zugang zu einer Straßenbahnhaltestelle, welche fußläufig jedoch bereits mehr als 1 km entfernt liegt.

Insgesamt handelt es sich beim HEP um einen städtebaulich nicht-integrierten, dezentral in einem Gewerbegebiet gelegenen Standort, welcher im Einzelhandelskonzept als „Sonderstandort" ausgewiesen ist. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage direkt an der Leipziger Chaussee (B6) als einer Hauptverkehrsachse ins östliche Umland sowie nach Leipzig und der weitgehend fehlenden Wohnbebauung im näheren und mittleren Standortumfeld weist der HEP eine sehr deutliche Autokundenorientierung auf. Damit übernimmt das Einkaufszentrum „Hallescher Einkaufspark" eine Versorgungsfunktion für weite Teile der Stadt Halle ebenso wie auch für die östlichen und südlichen Umlandgemeinden.

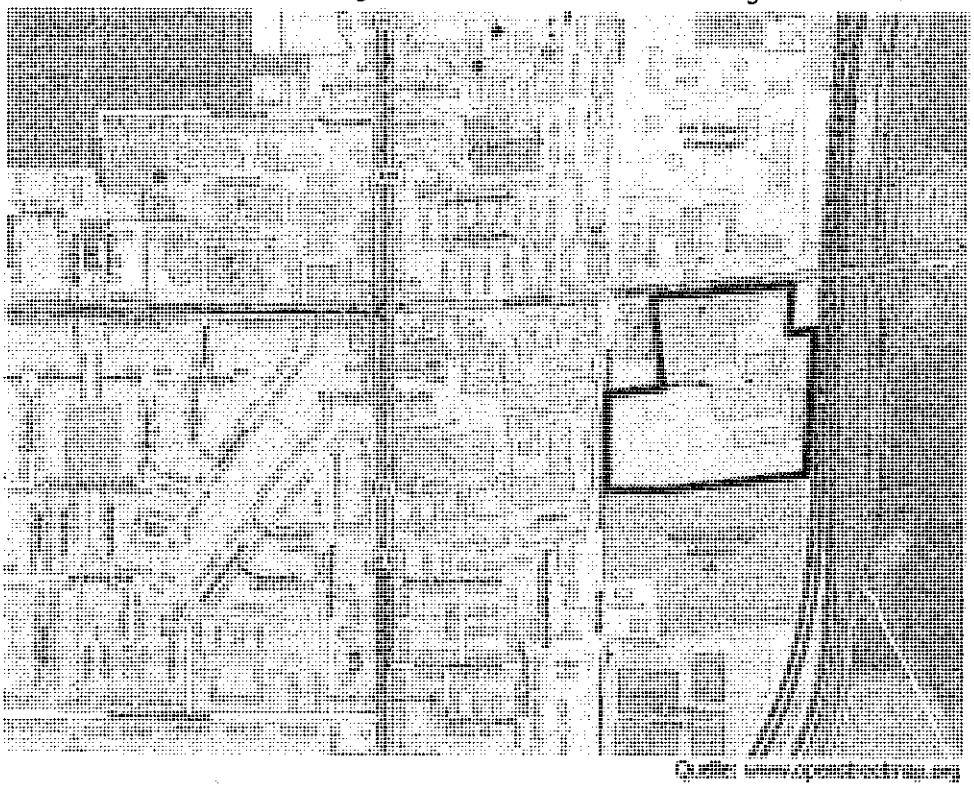
2.3.2 Standortbeschreibung des vorgesehenen Planareals für die Verlagerung des Globus Marktes an die Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße

Der Standort für die geplante Neuschaffung von ca. 9.170 m² VK im Zuge der Verlagerung des Globus SB-Warenhauses ist Luftlinie nur ca. 500 m westlich des HEP im Stadtviertel Damschkestraße der Stadt Halle lokalisiert; die PKW-Entfernung beträgt ca. 3 km. Dabei ist das ca. 90.000 m² große Planareal im Mündungsbereich der Dieselstraße mit der Zeppelinstraße gelegen und wird im Norden durch die Dieselstraße, im Westen durch die Zeppelin- bzw. Ottostraße, im Süden durch die Kleingartenanlage „Fortschritt e.V." und im Osten durch einen Gleiskörper der Deutschen Bahn begrenzt.

Das Planareal ist mit Ausnahme einer kleinerer Aussparungen im Nordwesten und Nordosten rechteckig geschnitten und weist eine weitgehend ebene Topographie auf. Das Plangrundstück wird im Norden und Osten durch brachliegende Gewerbebauten geprägt. Dabei handelt es sich im Nordwesten um einen ehem. Hela-Bau- und Gartenmarkt für zuvor großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, welcher im Jahre 2014 geschlossen wurde, und die benachbarte Gewerbehalle eines ehem. Angelcenters. Dem Gebäude des ehem. Baumarktes ist zur nördlich gelegenen Dieselstraße ausgerichtet ein ebenerdiger und asphaltierter Parkplatz vorgelagert. Der Südosten des Planareals ist mit weiteren Gewerbebrachen bebaut, zu deren vorheriger Nutzung keine Informationen vorliegen. Der südöstliche Bereich des Planareals kann über eine Zufahrt als Verlängerung der Zeppelinstraße angefahren werden. Das Gebäude des ehem. Baumarktes sowie der vorgelagerte Parkplatz machen einen verwahrlosten und in die Jahre gekommenen Eindruck; zudem ist die Außenfassade mit Graffitis beschmiert.

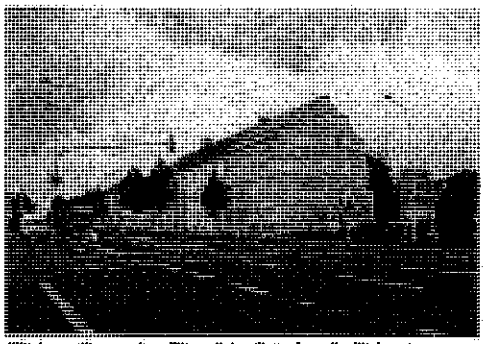
Da das Planareal in weiten Teilen von einem Bauzaun umgeben ist, kann zu den sonstigen leerstehenden Gewerbeimmobilien keine detaillierte Beschreibung geliefert werden. Auf Basis von Luftbildern macht der gesamte überplante Bereich jedoch einen unstrukturierten und heruntergekommenen Eindruck. Die zurzeit noch bestehenden Gewerbebauten müssten vor einer Projektumsetzung abgetragen werden.

Abb. 2: Räumliche Einordnung des Planareals im südlichen Stadtgebiet von Halle



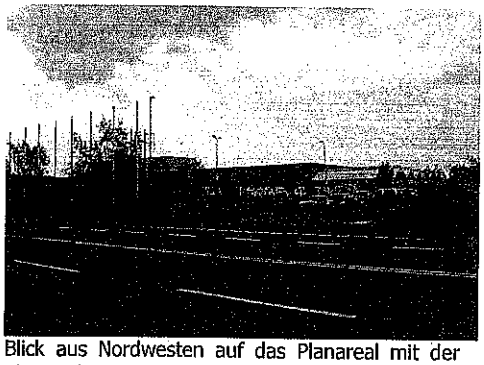
Quelle: [illegible]

Südwestlich der beschriebenen Gewerbebrachen ist zwischen Zeppelinstraße im Norden, Ottostraße im Westen und der Kleingartenanlage im Süden eine unbebaute Freifläche gelegen, welche ebenfalls zum Planareal für den zu verlagernden Globus Markt zählt.





Blick entlang der Dieselstraße als östlich begrenzende Hauptzufahrtstraße zum Planareal. Nordwestlich schließen sich entlang der Dieselstraße Wohnbebauung und ein Netto Marken-Discount an (Bild links), zudem sind auf Höhe des Planareals Bushaltestellen angelegt (rechts)



Blick aus Nordwesten auf das Planareal mit der Einmündung der Dieselstr. in die Zeppelinstr. Im Bildhintergrund ist der ehem. Hela-Baumarkt sichtbar



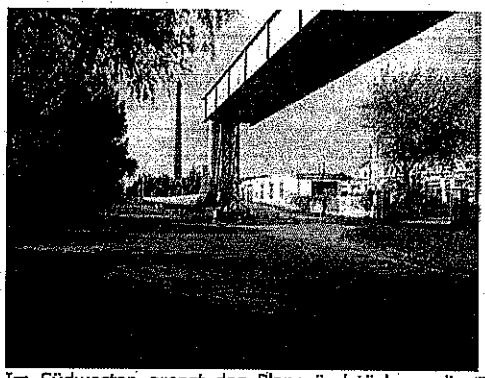
Blick aus Nordosten erhöht von der Brücke, welche über die Bahngleise und die Europachaussee führt, auf das Planareal. Hinter dem Baumbewuchs sind in der Mitte rechts das hellgrüne Gebäude des ehem. Hela-Baumarktes und in der links weitere Gewerbebrachen zu erkennen



Blick von Nordosten auf den ehem. Baumarkt und den vorgelagerten PKW-Parkplatz



Blick von Süden entlang der Zeppelinstraße, welche im Bildvordergrund in die Dieselstr. mündet. Im Bild rechts ist das umzäunte Planareal mit der Gartenabteilung des ehem. Baumarktes zu sehen, links im Bild ist ein Fressnapf-Heimtierfachmarkt als Nachbarschaftnutzung lokalisiert





Im Südwesten grenzt das Plangründstück an die Dölau, welche oberhalb ein gewässerbegleitendes Gehölz aufweist (Bild links). In diesem Teilbereich ist das Planareal nicht bebaubar, aber versiegelt

Das Standortumfeld ist meist gewerblich geprägt und lässt sich im Detail wie folgt beschreiben:

- Im Norden sind auf der gegenüberliegenden Seite der Dieselstraße ein Heizkraftwerk, ein Autohandel und eine Autowerkstatt zu finden. Im Nordwesten ist ein Netto Marken-Discount lokalisiert, hinter dem sich mehrgeschossige Wohnbebau-

ung des Stadtviertels Damaschkestraße sowie das Klinikum „Bergmannstrost" anschließen.

- Das westliche Standortumfeld, d.h. der Bereich südlich der Dieselstraße, ist durch weitere Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Weiter westlich sind im Kreuzungsbereich der Dieselstraße mit der Merseburger Straße ein Lidl-Discounter und eine Tankstelle lokalisiert.
- Im Süden des Planstandortes erstrecken sich die bereits angesprochene Kleingartenanlage „Fortschritt" sowie die Sportstätten und das Vereinsheim des „SG Motor Halle". Im Südwesten setzt sich die gewerbliche Nutzung entlang der Ottostraße zunächst fort. Weiter südlich entlang der Ottostraße folgt eine Siedlung mit einer verdichteten Wohnbebauung.
- Im Osten stellen die Gleiskörper der Deutschen Bahn sowie die Europachaussee räumlich deutliche Zäsuren dar. Östlich dieser Barrieren sind ein kleiner Solarpark und weitläufige Waldgebiete angelegt.

Abb. 3: Der Mikrostandort des Planareals in der Dieselstraße und sein näheres Umfeld



Quelle: Geoproxy, eigene Bearbeitung

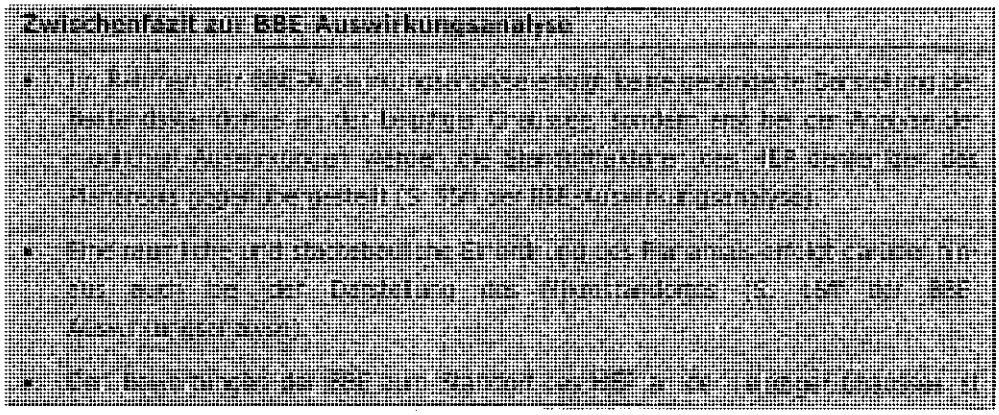
Haupterschließungsstraße für den verlagerten Globus Markt wird die Dieselstraße sein, von welcher der ebenerdig vorgelagerte Parkplatz direkt befahrbar sein soll. Zudem soll der Parkplatz offensichtlich auch von Westen über die Zeppelinstraße anfahrbar sein, welche – ebenso wie die Ottostraße – allerdings nur eine eingeschränkte Aufnahmekapazität für Kraftfahrzeuge aufweist. Die Dieselstraße ist in beide Fahrtrichtungen ebenfalls nur jeweils einspurig ausgebaut, weist jedoch eine gute Leistungsfähigkeit auf. Die Dieselstraße stellt die Verbindung zwischen den beiden Hauptverkehrsachsen Europachaussee als östliche Umgehungsstraße um die Hallenser Kernstadt

und Merseburger Straße (B91) im Westen, welche aus dem Hallenser Stadtkern im Norden über Merseburg bis zur Autobahn A38 im Süden führt, her und ist entsprechend stark befahren. Die Dieselstraße steigt in östlicher Richtung topographisch an, um die das Plangrundstück begrenzenden Bahngleise sowie die Europachaussee zu überqueren.

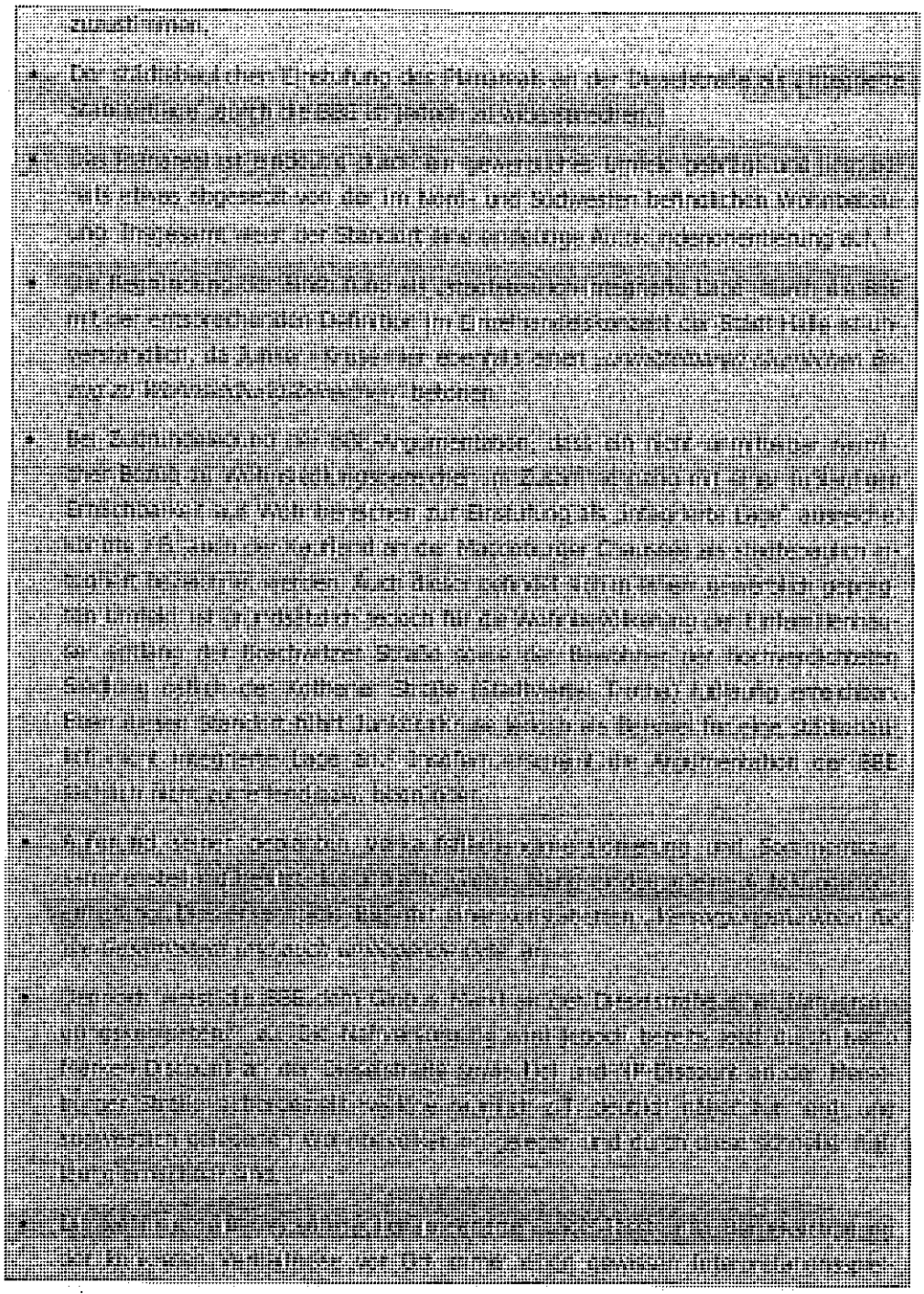
Entlang der Dieselstraße sind zu beiden Seiten Radwege und visuell abgetrennte Fußgängerbereiche angelegt. Zudem verfügt die Dieselstraße auf Höhe des Planareals über Bushaltestellen, welche in einem etwa 15 – 30 minütigen Takt von Bussen angesteuert werden, die zwischen dem Stadtviertel Südstadt im Westen und dem Stadtviertel Kanena/Bruckdorf bzw. der Messe Halle im Osten verkehren. Eine Direktverbindung z.B. in die Altstadt ist am Planareal jedoch nicht verfügbar.

Das Plangrundstück ist von der Dieselstraße grundsätzlich gut einsehbar, wenngleich die Sichtachse durch Baumbewuchs an der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegleitgrün entlang der Dieselstraße eingeschränkt wird.

Insgesamt handelt es sich beim Planareal an der Dieselstraße um einen dezentralen und durch ein gewerbliches Umfeld dominierten Standort an einer stark befahrenen Verkehrsachse, welcher eine sehr deutliche Autokundenorientierung aufweist. Eine städtebaulich integrierte Lage liegt nicht vor.[1] Der Standort ist aus der im Nordwesten auf der gegenüberliegenden Seite der Dieselstraße sowie im Südwesten zwischen Merseburger Straße und Ottostraße gelegenen, verdichteten Wohnbebauung grundsätzlich zwar fußläufig erreichbar, ist von diesen Siedlungsbereichen räumlich jedoch bereits etwas abgesetzt, wobei die viel befahrene Dieselstraße bzw. die gewerbliche Nutzung auf der westlichen Seite der Ottostraße eine Barrierewirkung entfalten.



1 Nach Definition der „Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)" handelt es sich bei einer städtebaulich integrierten Lage „um einen Standort, welcher sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs befindet *oder* ***unmittelbar*** *an diesen angrenzt. Die Lage ist darüber hinaus in der Regel gekennzeichnet durch* ***wesentliche Wohnanteile*** *sowie einen bereits vorhandenen mehr oder weniger stark ausgeprägten Besatz – bzw. eine solche Nutzungsmischung – mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Ebenso kennzeichnend ist eine – zumindest bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs – fußläufige Erreichbarkeit sowie meist auch eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr.*" (**Fettdruck** = Hervorhebung durch ecostra). Vgl. GIF E.V. (Hrsg.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Wiesbaden, 2014, S. 197



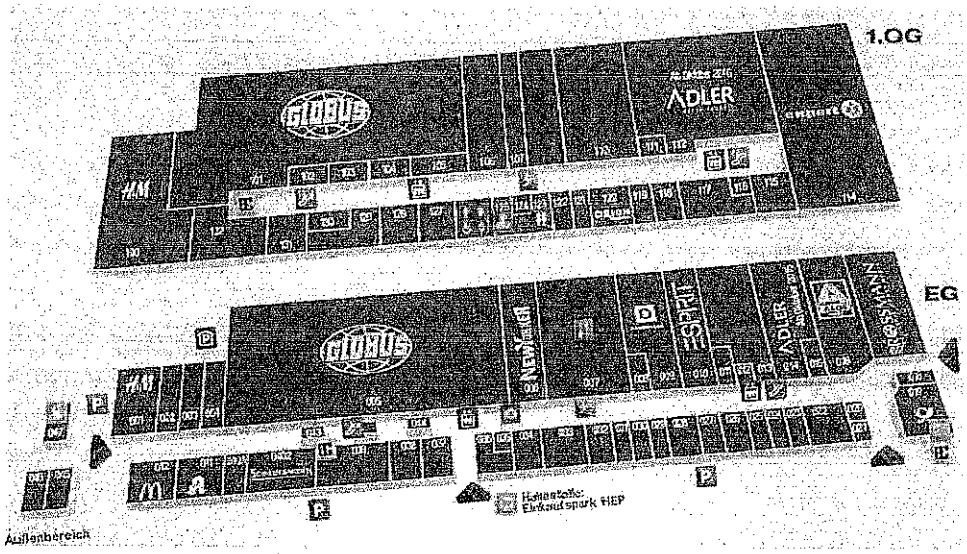
[1] STADT+HANDEL hat im Auftrag der Stadt Berlin ein „Handbuch Einzelhandelserhebungen Berlin" (2013) verfasst, welches sich u.a. ebenfalls mit Lageeinordnungen beschäftigt. Dort wird auf S. 15 und Abbildung 9 verdeutlicht als „Grenzfall" ein LM-Discounter angeführt, welcher in Richtung Westen direkt benachbart zur Wohnbebauung gelegen ist. Stadt+Handel stellt fest, dass dieser Standort nur dann als städtebaulich integriert zu klassifizieren ist, falls der Eingangsbereich des Discounters in Richtung der Wohnbebauung ausgerichtet ist. In einem zweiten „Grenzfall" ist eine Tankstelle von der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite einer Straße abgetrennt; auch hier tendiert Stadt+Handel zur Einstufung als „nicht integriert". Das Planareal an der Dieselstraße in Halle ist deutlich weiter von der Wohnbebauung entfernt als bei den beiden genannten „Grenzfällen". Insofern liegt keine städtebaulich integrierte Lage vor.

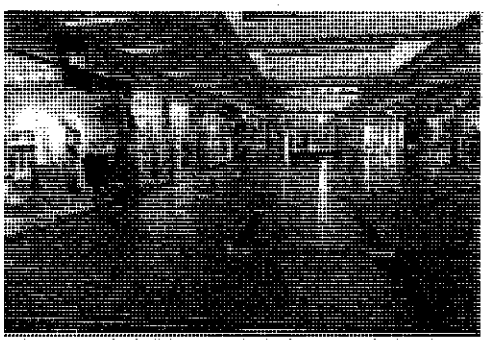
[2] Vgl. JUNKER+KRUSE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) – Endbericht. Dortmund, 2013, S. 18f

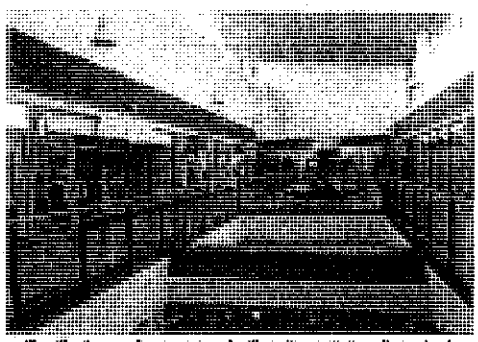
[redacted]

2.3.3 Das Bestandsobjekt Globus SB-Warenhaus im Einkaufszentrum HEP an der Leipziger Chaussee

Das Einkaufszentrum „Hallescher Einkaufspark (HEP)" wurde im Jahr 1995 mit einer Gesamtmietfläche von ca. 34.000 m² GLA eröffnet.[1] Im August 2017 waren im HEP ca. 21.070 m² Verkaufsfläche belegt, welche sich auf ca. 46 Einzelhandelsbetriebe über zwei Verkaufsebenen verteilten. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich über alle Bedarfsbereiche mit einem Schwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Magnetbetriebe sind neben dem Globus SB-Warenhaus z.B. H&M, Adler, Aldi, Rossmann oder ein Expert Elektronikmarkt. Es dominieren filialisierte Fachmärkte.







Quelle: Impressionen www.hallescher-einkaufspark.de

Das Center ist in der Außenansicht etwas in die Jahre gekommen und macht in der Mallgestaltung einen funktionalen und etwas dunklen Eindruck, da im Erdgeschoss nur teilweise Tageslichteinfall möglich ist. Die Mall ist axial ausgerichtet und sehr langge-

---

1 Der Begriff „Gross Leasable Area" (GLA) ist mit dem im deutschsprachigen Bereich auch verwendeten Begriff „Mietfläche" identisch und bezeichnet die zur exklusiven Nutzung und Belegung durch den Mieter vorgesehene Gesamtgeschossfläche, (...) gemessen von der Mittellinie der Ladenabtrennung und von der Außenseite der Fassade. Vgl. GIF (Hrsg.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, S. 208, Wiesbaden 2014

streckt, wobei die vertikale Erschließung zwischen den beiden Verkaufsebenen neben den auf die Mall verteilten Rolltreppen bzw. -bändern und Aufzügen über diverse „Durchstecker" (Globus, H&M, Adler) erfolgt. Bezogen auf die einzelnen Verkaufsebenen zeigt sich ein deutlicher Leistungsunterschied: Während das Erdgeschoss vollvermietet ist und über einen attraktiven Einzelhandelsbesatz im niedrigen Preissegment verfügt, ist das Obergeschoss erkennbar durch merklich weniger leistungsfähige Fachgeschäfte sowie ergänzende Dienstleistungen geprägt. Zudem ist die Ladenleerstandsquote im Obergeschoss hoch. Mit diesem Leistungsabfall korreliert auch eine deutlich geringere Kundenfrequenz im Obergeschoss.

Insgesamt besitzt der HEP aber aus Mietersicht eine zufriedenstellende wirtschaftliche Ertragssituation, wie es mit einer Durchschnittsbewertung von 2,71 im Rahmen des „Shoppingcenter Performance Report Deutschland 2017" zum Ausdruck kommt.[1]



Der Kassenbereich im Erdgeschoss des Globus SB-Warenhauses (links links). Im Obergeschoss ist Globus ebenfalls angeschlossen und verfügt über einen separaten Zugang. Im Obergeschoss des HEP ist die Kundenfrequenz allerdings nur äußerst gering

Innerhalb des Einkaufszentrums HEP ist das Globus SB-Warenhaus bereits seit dem Eröffnungsjahr 1995 der bedeutendste Magnetbetrieb. Das SB-Warenhaus verfügt auf insgesamt ca. 9.320 m² VK[2], welche sich über zwei Verkaufsebenen erstrecken, über ein sehr breites und tiefes Angebot. Während im Erdgeschoss mit Ausnahme einer kleinen Abteilung für Bücher und Zeitschriften ausschließlich Lebensmittel verkauft werden, werden im Obergeschoss – wiederum mit Ausnahme von ein wenig Babynahrung – nur Non-Food I- (Drogeriewaren, Wasch-, Putz- & Reinigungsmittel sowie Tiernahrung)[3] und Non-Food II-Produkte (sonstige Sortimente, wie z.B. Bekleidung, Haushaltswaren, Heimtextilien, Sportartikel, Autozubehör, Elektrowaren) angeboten.

---

1 Ø-Bewertung aus einem Spektrum von 1 (= deutlich überdurchschnittlich) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittlich). Vgl. ECOSTRA: Shoppingcenter Performance Report Deutschland 2016. Wiesbaden, 2016

2 Die Verkaufsflächendimensionierung wurde von der BBE übernommen, welche als Quellenangabe wiederum Globus angibt. Im Zuge der für diese Auswirkungsanalyse vor Ort durchgeführten Einzelhandelserhebung wurde seitens ecostra für den Globus Markt eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 10.000 m² ermittelt. Die etwas höhere Verkaufsflächenausstattung ist dabei ggf. auf Messungenauigkeiten zurückzuführen und vor dem Hintergrund der sehr großen Dimensionierung des SB-Warenhauses tolerierbar. Um eine vergleichbare Ausgangsbasis zu gewährleisten und über vergleichbare Zahlen zu sprechen, werden in der Folge dieser Auswirkungsanalyse somit ebenfalls die von Globus zur Verfügung gestellten und von der BBE verwendeten Verkaufsflächenangaben für das Bestandsobjekt im HEP herangezogen.

3 Ecostra ordnet „Tiernahrung" üblicherweise nicht den Non-Food I-, sondern Non-Food II-Sortimenten zu. Um Wiederum eine Vereinheitlichung mit den BBE-Angaben zu schaffen, wird Tiernahrung im Rahmen dieser Studie jedoch zum Sortimentsbereich Non-Food I subsummiert.

Insgesamt liegt der Verkaufsflächenanteil der Non-Food II-Produkte bei nahezu 50 % der Gesamtverkaufsfläche.[1]

Das SB-Warenhaus ist funktional gestaltet, wirkt aufgrund der großen Verkaufsflächendimensionierung auf beiden Verkaufsebenen jedoch etwas unübersichtlich. Im Frischesegment stehen eine Fleischtheke (mit Schaumetzgerei) und Fischtheke sowie ein SB-Bereich für Backwaren zur Verfügung. Die Getränkeabteilung im Erdgeschoss ist durch eine Zwischenwand weitgehend von der sonstigen Verkaufsfläche abgetrennt. Von beiden Mallebenen ist die Verkaufsfläche direkt zugänglich, wobei jedoch nur im Erdgeschoss eine Kassenzone mit insgesamt 21 Kassen besteht. Zur vertikalen Erschließung innerhalb des Globus Marktes wurde ein Rollband angelegt. Da das SB-Warenhaus leicht mittig und nicht an einem Kopfende der Mall lokalisiert ist, ist der Weg zu den an drei Gebäudeseiten des HEP gelegenen, ebenerdig vorgelagerten Parkplätzen und auch zur unterirdischen Parkgarage teilweise relativ weit und mit dem Einkaufswagen bzw. vollen Einkaufstüten entsprechend aufwendig. Insgesamt ist die Kundenfrequenz im Obergeschoss, in dem keine Lebensmittel verkauft werden, deutlich geringer als im Erdgeschoss.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Standortlage, des sehr umfangreichen Warenangebotes und der Agglomerationswirkungen durch die sonstigen Mieter im Einkaufszentrum HEP sowie im direkten Standortumfeld weist der Globus Markt insgesamt eine gute Leistungsfähigkeit auf.

2.3.4 Bewertung des Ansiedlungsstandortes und des Planvorhabens an der Dieselstraße

Die spezifischen Eigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten eines Einzelhandelsstandortes können durch eine Analyse der Stärken („Strengths"), Schwächen („Weaknesses"), Chancen („Opportunities") und Gefahren („Threats") – d.h. durch eine sog. SWOT-Analyse – transparent gemacht werden. Diese Merkmale üben einen entscheidenden Einfluss auf die Ausstrahlung und damit die Umsatzerwartung und Marktpositionierung eines Einzelhandelsobjektes aus. Nachfolgend werden im Speziellen auch die für einen Lebensmittelmarkt und dabei insbesondere für ein SB-Warenhaus relevanten Standortfaktoren berücksichtigt.

Aus **betrieblicher Sicht** ist zunächst festzustellen, dass sich das Planareal an der Dieselstraße gut zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses eignet. Dies resultiert aus der Möglichkeit zur eingeschossigen Umsetzung des SB-Warenhaus-Konzeptes an einer stark befahrenen Verbindungsstraße zwischen zwei Hauptverkehrsachsen und der guten Einsehbarkeit von der Dieselstraße. Zudem ist die Wettbewerbsdichte im näheren Umfeld gering, da die ähnlich konzipierten, großdimensionierten Lebensmittelmärkte (Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser) räumlich bereits etwas vom Planareal entfernt liegen. Mit einer Verlagerung zur Dieselstraße rückt der Globus

---

[1] Eine detaillierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächenanteile nach den einzelnen Branchen erfolgt als Vergleich der Werte im Bestandsobjekt HEP mit den Objektdaten des Planvorhabens an der Dieselstraße im nachfolgenden Kap. 2.5.

Markt im Vergleich zum Bestandsobjekt im HEP deutlich näher an die stärker verdichteten Siedlungsbereiche mit entsprechenden Bevölkerungspotenzialen in Halle heran. Der Standortnachteil durch den weiterhin vorhandenen räumlichen Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebieten relativiert sich aufgrund der Flächendimensionierung und Konzeptionierung, welche eindeutig auf Autokunden ausgerichtet ist und damit ein weiträumiges Umfeld bzw. Einzugsgebiet anspricht.

Tab. 4: SWOT-Analyse der Standorteigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten Globus SB-Warenhauses am Standort Dieselstraße

Stärken („Strengths")	Schwächen („Weaknesses")
• Verkehrsgünstige Lage an der Dieselstraße als Verbindungsstraße zweier Hauptverkehrsachsen (Merseburger Str. und Europachaussee)	• Städtebaulich nicht-integrierte Standortlage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs
• Grundstücksverfügbarkeit für einen großdimensioniertes, eingeschossiges SB-Warenhaus sowie ebenerdige Parkierungsflächen gegeben	• Nächstgelegene Wohngebiete sind räumlich bereits etwas vom Planareal abgesetzt
• Geringe Wettbewerbsintensität im näheren Umfeld, da die großen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser räumlich bereits etwas entfernt liegen	• Keine bzw. stark eingeschränkte Einsehbarkeit von der Europachaussee
• Gute Einsehbarkeit von der vorbeiführenden Dieselstraße	• Im Vergleich zum Standort im HEP deutlich geringere Agglomerationseffekte durch umliegende Einzelhandelsbetriebe
• Hohe Bevölkerungspotenziale in der Stadt Halle	• Bestandsgebäude auf dem Planareal und Altlasten im Boden erschweren und verteuern das Planvorhaben
• Im Vergleich zum Standort im HEP im dünn besiedelten Südosten der Stadt rückt Globus mit dem Planareal näher an die bedeutenden Bevölkerungspotenziale heran	• Deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Halle im Vergleich zum Bundesdurchschnitt
• Plangrundstück ist durch ehem. Baumarktnutzung und einige umliegende Fachmärkte als Handelsstandort etabliert	• Halle verfügt bereits heute – auch für eine Großstadt – über eine deutlich überdurchschnittliche Flächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel
• Fußläufige Erreichbarkeit aus den nord- und südwestlich gelegenen Wohnsiedlungen	
• Nach sehr deutlichen Bevölkerungsrückgängen in den Jahren nach der deutschen Wiedervereinigung hat die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren wieder zugenommen (sog. „wachsender Raum")	

Chancen („Opportunities")	Gefahren („Threats")
• Inwertsetzung und Neuordnung eines seit Jahren brachliegenden und verwahrlosten Gewerbegrundstückes, das sich größtenteils im Eigentum von Globus befindet	• Ggf. Gefährdung der bereits vorhandenen Nahversorgungsstandorte im Standortumfeld, hier v.a. auch das Nebenzentrum Südstadt
• Quantitative Ausweitung und qualitative Aufwertung des Lebensmittelangebotes für die umliegenden Stadtviertel von Halle	• Kunden aus den Umlandgemeinden weichen ggf. auf Konkurrenzstandorte aus
• Durch ein ebenerdiges, modernes SB-Warenhaus kann Globus seine Marktposition innerhalb des lokalen Lebensmitteleinzelhandels stärken	• Weitere Verlagerung von zentrenrelevanten Sortimenten an dezentrale Standorte und damit Schwächung der innerstädtischen Einkaufslagen
• Seitens des Statistischen Landesamtes wird bis zum Jahr 2030 ein weiterer Bevölkerungsanstieg prognostiziert	

Quelle: ecostra

Aus **städtebaulicher Sicht** ist festzuhalten, dass es sich beim Plangrundstück an der Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße um eine städtebaulich nicht-integrierte Standortlage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs handelt. Hier sollen gemeinsam mit der Vorkassenzone insgesamt ca. 9.170 m² VK neu geschaffen werden, auf welcher fast ausschließlich durch nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Das Planareal ist in einem gewerblich geprägten Umfeld gelegen. Die nächstgelegenen Wohngebiete sind im Nord- und Südwesten bereits etwas vom Planareal abgesetzt, wenngleich eine fußläufige Erreichbarkeit aus diesen Siedlungsbereichen gegeben ist. Das geplante Globus SB-Warenhaus wird eine sehr deutliche Autokundenorientierung aufweisen.

Aus **raumordnerischer Sicht** ist das Oberzentrum Halle mit einer über das Stadtgebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion als Standort für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe Sondergebiete im Sinne des §11 Absatz 3 BauNVO auszuweisen, welche städtebaulich integriert sein sollen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen. Nutzungsänderungen für Sondergebiete in städtebaulich nicht-integrierten Standortlagen dürfen darüber hinaus nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen. Eine entsprechende Überprüfung der Vorgaben wird im Rahmen dieser Untersuchung vorgenommen. Generell sind die Ziele der Raumordnung zwingend zu beachten.

2.4 Abgrenzung und Definition der Vertriebsformen

Zur Einordnung und Abgrenzung der im Rahmen der Projektrealisierung geplanten Betriebsformen werden im Nachfolgenden die Definitionen für die relevanten Betriebsformen im Bereich Food kurz dargestellt.[1]

Convenience Shop

Ein Convenience Shop (-Store, -Laden) ist ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis 150 m², der ein begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs (insbesondere Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte) sowie häufig Dienstleistungen (z.B. Lotto, Toto, Reinigung, Postservice, Geldautomaten) bis hin zu einer kleinen Gastronomie zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Convenience-Stores zeichnen sich durch einen wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort aus. Wo es zulässig ist, sind lange Öffnungszeiten bis zu 24 Stunden üblich. Bei kleinflächigen, wohnungsnahen Läden wird vorwiegend von Nachbarschaftsläden gesprochen. In Deutschland können v.a. Tankstellenshops, Kioske sowie Bahnhofs- und Flughafenmärkte zu Convenience-Shops gezählt werden, seltener werden auch Bäckereien oder Metzgereien so bezeichnet.

SB-Markt

Als SB-Markt werden kleine Selbstbedienungs-Lebensmittelbetriebe mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche bezeichnet. Dabei ist sowohl diese Ober- als auch eine Untergrenze (ca. 250 m² VK) nicht scharf zu definieren. Der SB-Markt wird in der Regel von einem Inhaber geführt, der einem Einkaufsverbund angehört.

[1] Vgl. GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V. (HRSG.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Februar 2014, S. 49ff

Harddiscounter / Softdiscounter

Innerhalb der Lebensmittel-Discountmärkte wird zwischen Hard- und Soft-/ Markendiscountmärkten unterschieden. Zur Charakterisierung wird insbesondere auf die Anzahl der geführten Artikel und den Anteil an Handels- und Herstellermarken zurückgegriffen.
Harddiscounter zeichnen sich durch ein (beschränktes) Sortiment von max. 900 Artikeln aus, wobei dieses von Handelsmarken dominiert wird (z.B. Aldi, Norma). Soft- oder Markendiscountmärkte führen ebenfalls ein (beschränktes) Sortiment, allerdings bis zu 1.700 Artikel, wobei dieses im Vergleich zum Harddiscounter von einem höheren Anteil an Markenartikeln geprägt ist (z.B. Penny, Lidl).

Supermarkt

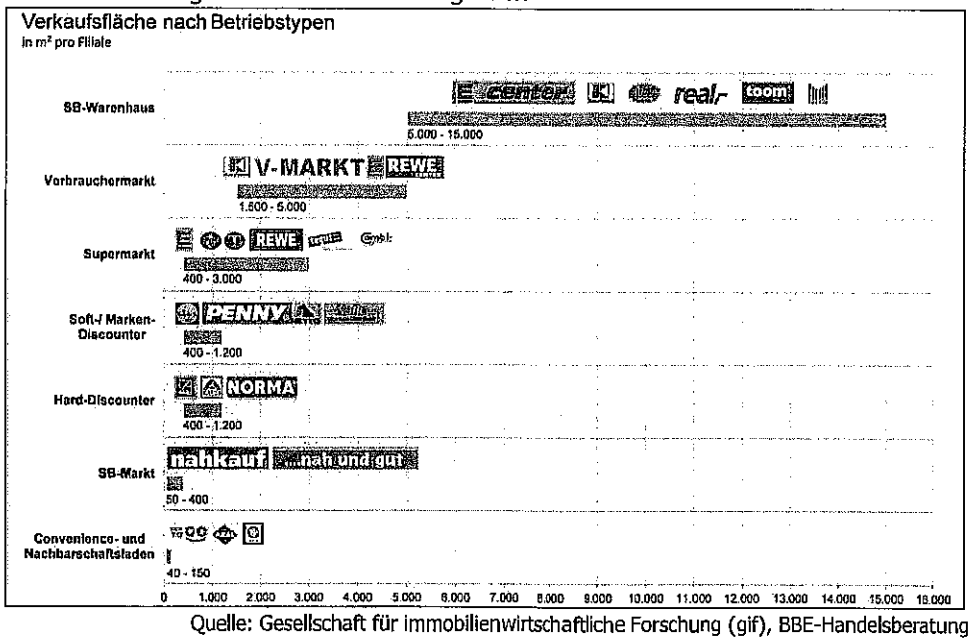
Der Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs andere Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet. Kennzeichnend für größere Supermärkte sind Bedienungstheken in den Sortimentsgruppen Fleisch/Wurst, Käse und Feinkostprodukte sowie Frischfisch. Das Sortiment umfasst sowohl Herstellermarkenartikel als auch Handelsmarken. Durchschnittlich werden 8.000 bis 12.000 Artikel je Verkaufsstelle geführt.

Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus

Der Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet; häufig wird entweder auf eine Dauerniedrigpreispolitik oder auf eine Sonderangebotspolitik abgestellt. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder in Alleinlage oder innerhalb von Einkaufszentren. Es wird ein breites und tiefes Lebensmittelsortiment geführt, wobei mit zunehmender Fläche der Anteil der Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs) stark ansteigt. Ab einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² findet ein Übergang zum Betriebstyp SB-Warenbaus statt.

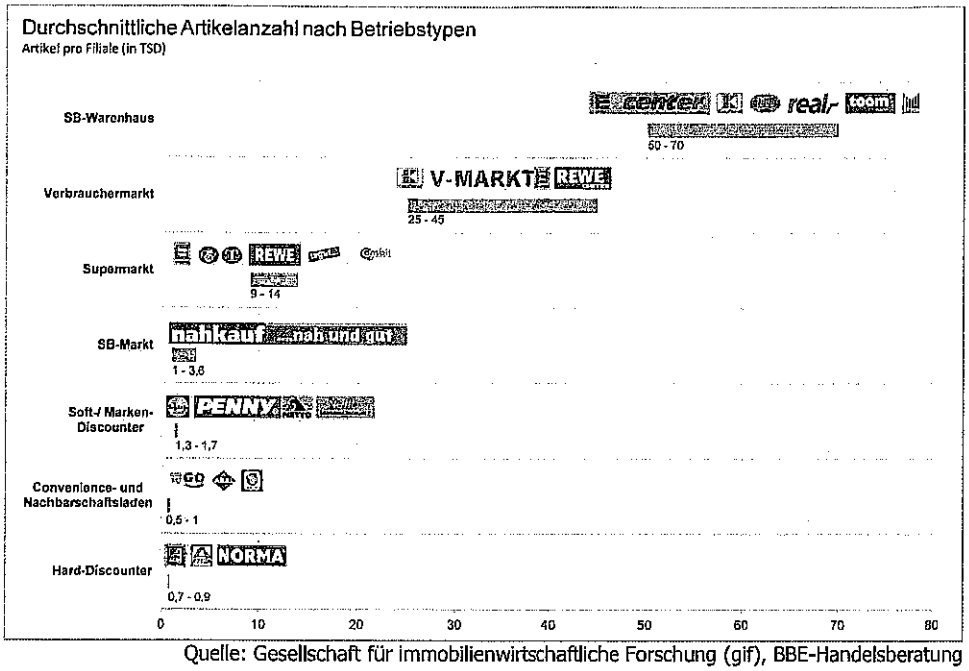
Darüber hinaus existieren noch diverse weitere Betriebstypen des Einzelhandels, die jedoch im vorliegenden Fall der in Halle an der Saale geplanten Verlagerung eines SB-Warenhauses von Globus zu vernachlässigen sind. Die vorstehenden Grafiken geben eine Übersicht über die Bandbreite der üblichen Verkaufsflächengröße sowie der Artikelzahlen verschiedener Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels.

Abb. 4: Übersicht der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels in der Differenzierung nach Verkaufsflächengrößen



Quelle: Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), BBE-Handelsberatung

Abb. 5: Übersicht der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels in der Differenzierung nach Artikelzahlen



Quelle: Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), BBE-Handelsberatung

2.5 Die Projekthistorie und die Plandaten des neu anzusiedelnden Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße

Die nachfolgenden Angaben und Projektdaten für den geplanten, neuen Globus Markt an der Dieselstraße sind der BBE-Auswirkungsanalyse entnommen.

Am derzeitigen Standort im HEP sieht die Globus SB-Warenhaus Holding ihre Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Globus möchte sich auf einer ebenerdigen und zusammenhängenden Verkaufsfläche präsentieren und z.B. die Backwaren- und die Fleischereiabteilung (und hierbei v.a. die Produktion) ausbauen. Außerdem soll ein eigenes SB-Restaurant am Standort integriert werden. Dies sei laut Globus am Bestandsstandort an der Leipziger Chaussee nicht umsetzbar. Aus diesen Gründen beabsichtigt Globus, den Standort am HEP zu verlassen und sich im Bereich Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße neu anzusiedeln.

Am Planstandort will die Globus SB-Warenhaus Holding ein eingeschossiges SB-Warenhaus mit insgesamt ca. 8.750 m² Verkaufsfläche errichten, wovon ca. 4.500 m² auf den Food-Bereich und ca. 4.070 m² auf die Sortimente Non-Food I+II entfallen werden. Die exakte Aufschlüsselung und Gegenüberstellung der Verkaufsflächendimensionierung der einzelnen Sortimente des bestehenden Globus Marktes im Bestandsobjekt HEP mit den Daten des neu geplanten Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße und die sich daraus ergebenden Verkaufsflächenveränderungen zeigt die nachfolgende Tabelle.

Tab. 5: Verkaufsflächenaufteilung der Ist-Fläche im HEP und der Planfläche an der Dieselstraße des Globus SB-Warenhauses

Abteilung / Sortiment	derzeitige VK in m² (HEP)	geplante VK in m² (Dieselstraße)	Veränderung in m²
Metzgerei	240	250	+10
Käsetheke / Fischtheke	100	130	+30
Konditorei	50	200	+150
Obst / Gemüse / Salatbar	430	500	+70
Frischesortiment	970	900	-70
Trockensortiment	1.500	1.400	-100
Getränke	990	1.120	+130
Summe Food	***4.280***	***4.500***	***+220***
Tiernahrung	250	240	-10
Drogerie	670	580	-90
Summe Non-Food I	***920***	***820***	***-100***
Haushaltwaren / Elektrogeräte	960	700	-260
Papier- / Büro-/ Schreibwaren / Bücher	700	600	-100
Spielwaren / Sport / Camping	750	500	-250
Foto / Uhren / Schmuck / Accessoires	180	150	-30
Bekleidung / Schuhe / Lederwaren / Heimtextil	1.280	1.050	-230
Autozubehör / Fahrräder	250	250	+/- 0
Summe Non-Food II	***4.120***	***3.250***	***-870***
Summe	**9.320**	**8.570**	**-750**

Quelle: BBE-Auswirkungsanalyse auf Basis von Globus-Angaben

Abb. 6: Lageplan des Projektes „Globus SB-Warenhaus" an der Dieselstraße



Quelle: BBE-Auswirkungsanalyse

Die Umsetzung dieser Planung würde – verglichen mit dem Bestandsobjekt im HEP – eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Globus Marktes um ca. 750 m² (= ca. -8 %) bedeuten. Während die Verkaufsfläche im Food-Segment um ca. +220 m² zunimmt (= ca. +5 %), wird für den Non-Food I-Bereich mit -100 m² (= ca. -11 %) und den Non-Food-II-Bereich mit -870 m² (= ca. -21 %) Verkaufsfläche geplant. Allerdings

sind für die Vorkassenzone des SB-Warenhauses weitere ca. 1.500 m² Gewerbefläche vorgesehen, wovon sich ca. 600 m² Einzelhandelsfläche wie folgt aufteilen:

• Metzgerei	:	ca. 50 m²
• Bäckerei	:	ca. 50 m²
• Apotheke	:	ca. 250 m²
• Zeitschriften / Tabak / Lotto	:	ca. 100 m²
• Mobilfunkladen	:	ca. 50 m²
• Blumenladen	:	ca. 100 m²
• Summe	:	ca. 600 m²

Aggregiert wird die gesamte Einzelhandelsfläche des Planvorhabens somit ca. 9.170 m² umfassen. Die übrigen ca. 900 m² Gewerbefläche der Vorkassenzone werden auf ergänzende Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieangebote und hierbei insbesondere auf das angedachte Globus SB-Restaurant (ca. 700 m²) entfallen.

Tab. 6: Verkaufsflächenaufteilung der Planfläche an der Dieselstraße des Globus SB-Warenhauses und Einordnung der Zentrenrelevanz

Abteilung / Sortiment	Geplante VK in m² (Dieselstraße)	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	Zuordnung laut Hallescher Liste
Metzgerei	250	2,7 %	nahversorgungsrelevant
Käsetheke / Fischtheke	130	1,4 %	nahversorgungsrelevant
Konditorei	200	2,2 %	nahversorgungsrelevant
Obst / Gemüse / Salatbar	500	5,5 %	nahversorgungsrelevant
Frischesortiment	900	9,8 %	nahversorgungsrelevant
Trockensortiment	1.400	15,3 %	nahversorgungsrelevant
Getränke	1.120	12,2 %	nahversorgungsrelevant
Drogerie	580	6,3 %	nahversorgungsrelevant
Metzgerei (Vorkassenzone)	50	0,5 %	nahversorgungsrelevant
Bäckerei (Vorkassenzone)	50	0,5 %	nahversorgungsrelevant
Apotheke (Vorkassenzone)	250	2,7 %	nahversorgungsrelevant
Zeitschriften / Tabak / Lotto (Vorkassenzone)	100	1,1 %	nahversorgungsrelevant
Blumenladen (Vorkassenzone)	100	1,1 %	nahversorgungsrelevant
Haushaltwaren / Elektrogeräte	700	7,6 %	zentrenrelevant
Papier- / Büro-/ Schreibwaren / Bücher	600	6,5 %	zentrenrelevant
Spielwaren / Sport / Camping	500	5,5 %	zentrenrelevant
Foto / Uhren / Schmuck / Accessoires	150	1,6 %	zentrenrelevant
Bekleidung / Schuhe / Lederwaren / Heimtextil	1.050	11,5 %	zentrenrelevant
Mobilfunkladen (Vorkassenzone)	50	0,5 %	zentrenrelevant
Autozubehör / Fahrräder	250	2,7 %	nicht zentrenrelevant
Tiernahrung	240	2,6 %	nicht zentrenrelevant
Summe	**9.170**	**100 %**	

Quellen: BBE, Junker+Kruse; ecostra-Berechnung

Per Saldo nimmt die Gesamtverkaufsfläche bei der Neuplanung an der Dieselstraße gegenüber dem aktuellen Globus im HEP somit nur um ca. 150 m² (= ca. -2 %) ab. Im Food-Bereich steigt diese sogar um ca. 320 m² VK (= ca. +7 %).

Unter Berücksichtigung des städtischen Einzelhandelskonzeptes und der dort definierten „Halleschen Sortimentsliste" sind die dem Planvorhaben zugrunde gelegten Sortimente wie in Tab. 6 dargestellt den Kategorien „nahversorgungsrelevant", „zentrenrelevant" und „nicht zentrenrelevant" zuzuordnen. Dabei

- haben **nahversorgungsrelevante** Sortimente eine prägende Funktion im Rahmen der kurzfristigen Bedarfsdeckung,
- bezeichnen **zentrenrelevante** Sortimente Warengruppen, welche für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind, einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen und eine hohe Kopplungsaffinität zu anderen Einzelhandelsbranchen sowie eine gute Transportfähigkeit aufweisen,
- sind **nicht zentrenrelevante** Sortimente für zentrale Standorte nicht prägend und werden aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten.

Von den insgesamt neu geschaffenen ca. 9.170 m² Verkaufsfläche (inkl. Vorkassenzone) an diesem neuen, städtebaulich nicht-integrierten Standort in der Dieselstraße sind ca. 8.680 m² oder ca. 94,7 % zentrenrelevant, wobei ca. 5.630 m² oder ca. 61,4 % zusätzlich auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Lediglich die Sortimente „Tiernahrung" sowie „Autozubehör / Fahrräder" und damit lediglich ca. 490 m² VK bzw. ca. 5,3 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen nicht zentrenrelevante Waren.[1]

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass für die bisher durch den Globus Markt im HEP genutzten, insgesamt ca. 9.320 m² VK Bestandsschutz besteht, die somit adäquat nachbelegt werden können.

---

[1] Zudem könnte im Sortimentsbereich „Spielwaren / Sport / Camping" der Teilbereich „Camping" ebenfalls als nicht zentrenrelevant eingestuft werden. Diese Campingartikel dürften innerhalb des gesamten Sortimentsbereichs in dem Globus-Warenhaus aber nur einen sehr untergeordneten Verkaufsflächenanteil einnehmen, so dass dies hierbei zu vernachlässigen ist.

3. Die Angebots- und Wettbewerbssituation

Aufgrund der vergleichsweise außerordentlich großen Verkaufsflächendimensionierung und der breit gefächerten Sortimentsstruktur des geplanten SB-Warenhauses bei einer gleichzeitig weitreichenden räumlichen Ausstrahlung ist von Auswirkungen auf verschiedenste Einzelhandelsbranchen in einem räumlich weiter gefassten Umfeld auszugehen. Entsprechend wurde im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse eine intensive und detaillierte Erfassung und Bewertung des Einzelhandels in der Stadt Halle vorgenommen.

Nachfolgend wird das Einzelhandelsangebot in Halle (Saale) dargestellt und analysiert. Dabei erfolgen zunächst die Darstellung des Umfangs und der Struktur des Einzelhandels insgesamt sowie des Lebensmitteleinzelhandels im Besonderen. Anschließend werden im Detail die im städtischen Einzelhandelskonzept der Stadt Halle definierten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Altstadt, Nebenzentren, Nahversorgungszentren) v.a. hinsichtlich ihres Einzelhandelsangebotes und ihrer Versorgungsfunktion sowie der Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planvorhaben beschrieben. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung der sonstigen – außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) lokalisierten – relevanten Wettbewerber im Lebensmitteleinzelhandel der Stadt Halle und in den Umlandgemeinden.

3.1 Der Einzelhandel in der Stadt Halle

Zur Bewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation wurde in der 31. und 32. KW 2017 von ecostra-Mitarbeitern eine Vollerhebung des Einzelhandels in der gesamten Stadt Halle durchgeführt.

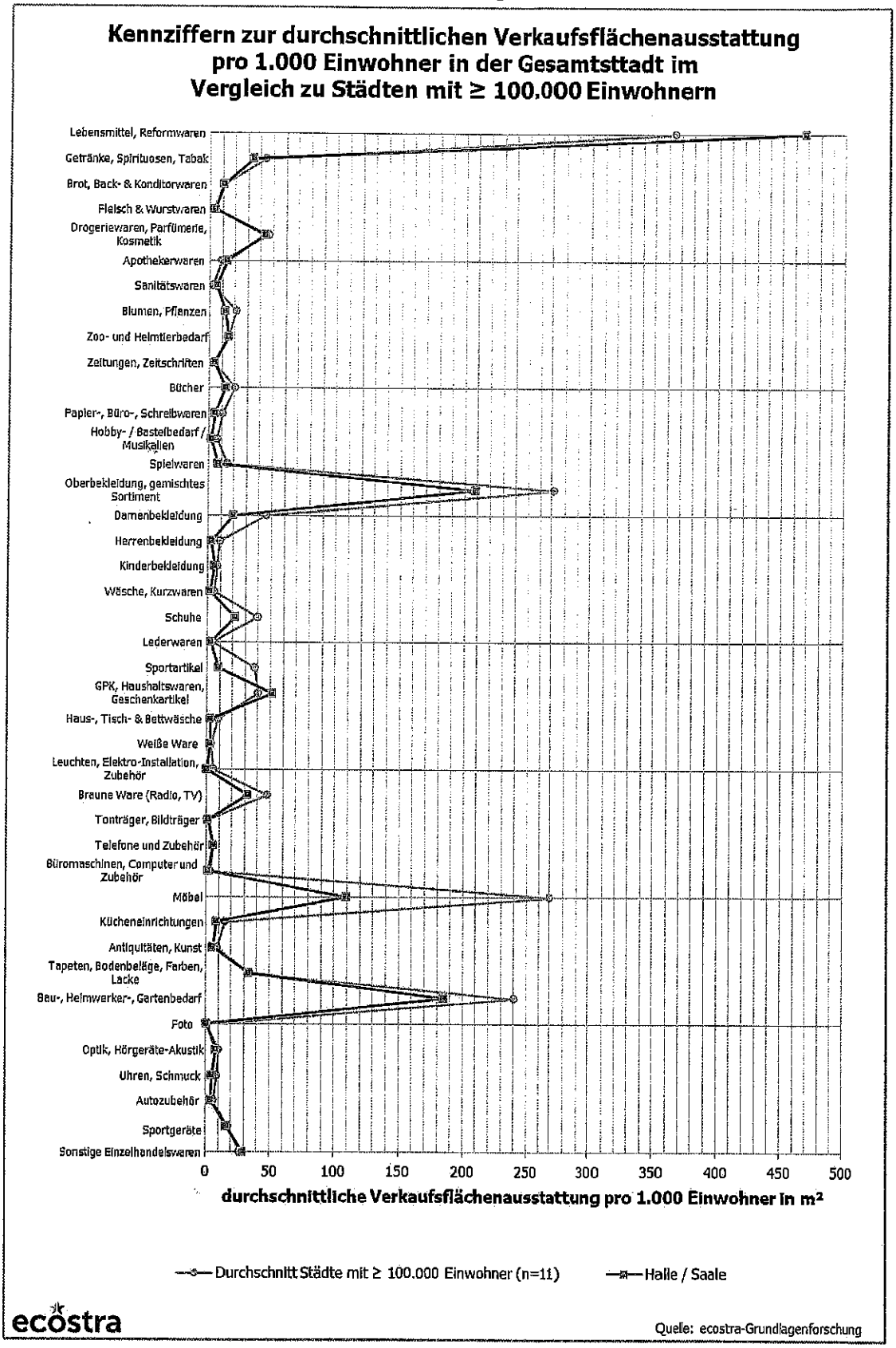
Zum Erhebungszeitpunkt umfasste der Einzelhandel in Halle ca. 1.343 Betriebe mit ca. 338.280 m² Verkaufsfläche und einer Umsatzleistung von ca. 1.164,9 Mio. €. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei mit ca. 702 Betrieben (= ca. 52 % aller Betriebe) bzw. ca. 149.505 m² VK (= ca. 44,2 % der Gesamtverkaufsfläche) im kurzfristigen Bedarfsbereich, während der Angebotsumfang im mittelfristigen (ca. 309 Betriebe bzw. 81.330 m² VK) und langfristigen (ca. 332 Betriebe bzw. 107.445 m² VK) Bedarfsbereich deutlich geringer ist. Ausdifferenziert in die einzelnen Warengruppen nehmen „Nahrungs- und Genussmittel" mit ca. 123.875 m² VK, „Bekleidung, Schuhe, Sport" mit ca. 65.035 m² VK und der „Sonstige Einzelhandel" (u.a. Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte, Optiker oder Uhren & Schmuck) mit ca. 59.475 m² VK die höchsten Flächenanteile ein. Die Einzelhandelszentralität der Stadt Halle liegt bei ca. 88; d.h., dass trotz der Funktion als Oberzentrum ein relativ deutlicher Kaufkraftabfluss – v.a. in das benachbarte Oberzentrum Leipzig oder dezentral gelegene Einkaufszentren, wie z.B. Nova Eventis oder das Halle Center in Peißen – erfolgt, wobei sich dies auf den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich bezieht.

Tab. 7: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Stadt Halle

	Bedarfsbereiche / Warengruppen[1]	Arbeitsstätten[1]	Verkaufsflächen in m²	Umsatz in Mio. €[2]
1.	**Nahrungs- und Genussmittel insgesamt**	**447**	**123.875**	**573,6**
	Lebensmittel, Reformwaren	161	112.105	495,7
	Getränke; Spirituosen; Tabak	100	8.140	24,5
	Brot, Back- & Konditorwaren	136	2.575	36,7
	Fleisch & Wurstwaren	50	1.055	16,6
2.	**Gesundheit, Körperpflege insgesamt**	**135**	**15.075**	**77,2**
	Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	28	10.410	54,3
	Apothekerware[3]	77	3.365	17,7
	Sanitätswaren	30	1.300	5,2
3.	**Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf insgesamt**	**79**	**6.480**	**16,2**
	Blumen, Pflanzen	63	2.915	10,6
	Zoo- und Heimtierbedarf	16	3.565	5,6
4.	**Zeitungen, Zeitschriften, Bücher**	**41**	**4.075**	**14,9**
	Zeitungen, Zeitschriften	27	955	4,4
	Bücher	14	3.120	10,5
1.-4.	***Überwiegend kurzfristiger Bedarf***	***702***	***149.505***	***681,8***
5.	**PBS[4], Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren insgesamt**	**34**	**3.360**	**9,9**
	Papier-, Büro-, Schreibwaren	17	1.125	3,7
	Hobby-, Bastelbedarf, Musikalien	11	475	1,6
	Spielwaren	6	1.760	4,7
6.	**Bekleidung, Schuhe, Sport insgesamt**	**214**	**65.035**	**206,5**
	Oberbekleidung, gemischtes Sortiment	82	49.880	155,3
	Damenbekleidung	54	4.745	17,3
	Herrenbekleidung	6	605	2,5
	Kinderbekleidung	16	1.325	4,3
	Wäsche, Kurzwaren	8	545	1,9
	Schuhe (inkl. Sportschuhe)	29	5.180	16,5
	Lederwaren	9	685	2,4
	Sportbekleidung	10	2.070	6,5
7.	**GPK[5], Hausrat, Geschenkartikel insgesamt**	**61**	**12.935**	**24,1**
	GPK, Haushaltswaren, Geschenkartikel	52	12.320	22,5
	Haus-, Tisch- und Bettwäsche	9	615	1,6
5.-7.	***Überwiegend mittelfristiger Bedarf***	***309***	***81.330***	***240,6***
8.	**Elektrowaren insgesamt**	**71**	**10.450**	**52,1**
	Weiße Ware	6	740	1,8
	Leuchten, Elektro-Installation, Zubehör	*	*	*
	Braune Ware (Radio, TV)	13	7.730	40,1
	Tonträger, Bildträger	*	*	*
	Telefon und Zubehör	35	1.330	7,6
	Büromaschinen, Computer und Zubehör	10	280	1,2
9.	**Einrichtung insgesamt**	**76**	**37.520**	**58,8**
	Möbel	30	26.195	38,0
	Kücheneinrichtungen	13	1.930	6,1
	Antiquitäten, Kunst	23	1.280	4,0
	Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke	10	8.115	10,7
10.	**Sonstiger Einzelhandel insgesamt**	**185**	**59.475**	**131,6**
	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	31	44.440	82,5
	Foto	*	*	*
	Optik, Hörgeräte-Akustik	49	2.050	16,0
	Uhren, Schmuck	36	1.085	9,9
	Autozubehör	*	*	*
	Sportartikel, Sportgeräte	22	3.900	8,2
	Sonstige Einzelhandelswaren[6]	39	6.840	12,6
8.-10.	***Überwiegend langfristiger Bedarf***	***332***	***107.445***	***242,5***
2.-10.	***Non-Food insgesamt***	***896***	***214.405***	***591,3***
1.-10.	***Einzelhandelswaren insgesamt***	***1.343***	***338.280***	***1.164,9***

[1] = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten [2] = ecostra-Umsatzschätzungen
[3] = Bei Apotheken wird nur der Umsatz der nicht-verschreibungspflichtigen Medikamente berechnet
[4] = Papier-, Bürobedarf und Schreibwaren [5] = Glas, Porzellan, Keramik
* = weniger als 4 Arbeitsstätten; kein Ausweis aus Datenschutzgründen
Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung, Stand: August 2017; ggf. Rundungsdifferenzen

Abb. 7: Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner in der Stadt Halle nach Branchen im Vergleich zur durchschnittlichen Ausstattung in Städten mit ≥ 100.000 Einwohnern



ecostra hat bereits im Jahr 2008 schon einmal eine Vollerhebung des gesamten Einzelhandelsstandortes Halle (Saale) durchgeführt, wobei zum damaligen Zeitpunkt insgesamt ca. 1.404 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 352.895 m² VK erfasst werden konnten, d.h., der Einzelhandelsbesatz hat sich seitdem sowohl bezogen auf die Anzahl der Betriebe als auch auf die Verkaufsflächenausstattung um jeweils ca. 4 % verringert.

Ein Vergleich auf Ebene einzelner Warengruppen zur relativen Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner der Stadt Halle mit anderen Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern zeigt, dass die Stadt Halle in den meisten Branchen eine in etwa durchschnittliche Flächenausstattung aufweist.

Auffallend ist jedoch die deutlich überdurchschnittliche Ausstattung im Segment „Lebensmittel, Reformwaren", während bei „Oberbekleidung, gemischtes Sortiment", „Möbel" sowie „Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf" ein Unterangebot herrscht.

In der räumlichen Untergliederung sind den einzelnen Stadtbezirken von Halle folgende Einzelhandelsdaten zuzuordnen:

• Halle-Mitte:	ca. 533 Betriebe	ca. 87.440 m² VK	ca. 335,9 Mio. € Umsatz
• Halle-West:	ca. 252 Betriebe	ca. 80.510 m² VK	ca. 257,4 Mio. € Umsatz
• Halle-Nord:	ca. 176 Betriebe	ca. 38.955 m² VK	ca. 144,2 Mio. € Umsatz
• Halle-Ost:	ca. 158 Betriebe	ca. 62.080 m² VK	ca. 201,3 Mio. € Umsatz
• Halle-Süd:	ca. 224 Betriebe	ca. 69.295 m² VK	ca. 226,0 Mio. € Umsatz
• Halle insgesamt:	ca. 1.343 Betriebe	ca. 338.280 m² VK	ca. 1.164,9 Mio. € Umsatz

Das quantitativ umfangreichste Einzelhandelsangebot findet sich innerhalb von Halle somit im Stadtbezirk Mitte (ca. 87.440 m² VK) mit der Altstadt sowie den angrenzenden Stadtvierteln nördliche Innenstadt und südliche Innenstadt gefolgt vom Stadtbezirk West (ca. 80.510 m² VK) mit den zu Halle-Neustadt zählenden Stadtvierteln. Die mit Abstand geringste Einzelhandelsausstattung weist der Stadtbezirk Halle-Nord (ca. 38.955 m² VK) auf.

3.2 Der Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Halle

Dem Lebensmitteleinzelhandel in Halle sind insgesamt ca. 447 Geschäfte mit ca. 123.875 m² VK und einer Umsatzleistung in Höhe von ca. 573,6 Mio. € zuzuordnen. Dazu zählen auch viele Betriebe des Lebensmittelhandwerks, wie z.B. Bäckereien oder Metzgereien, welche häufig eine Standortgemeinschaft mit den großdimensionierten Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels bilden. Die Einzelhandelszentralität im Lebensmittelbereich liegt bei ca. 111, d.h., dass für diesen Sortimentsbereich per Saldo Kaufkraft aus den Umlandgemeinden nach Halle fließt.

In der räumlichen Untergliederung verteilt sich der Lebensmitteleinzelhandel wie folgt auf die einzelnen Stadtbezirke von Halle:

• Halle-Mitte:	ca. 125 Betriebe	ca. 16.740 m² VK	ca. 79,9 Mio. € Umsatz
• Halle-West:	ca. 105 Betriebe	ca. 36.745 m² VK	ca. 162,3 Mio. € Umsatz
• Halle-Nord:	ca. 82 Betriebe	ca. 20.840 m² VK	ca. 101,9 Mio. € Umsatz
• Halle-Ost:	ca. 48 Betriebe	ca. 17.535 m² VK	ca. 84,1 Mio. € Umsatz
• Halle-Süd:	ca. 87 Betriebe	ca. 32.015 m² VK	ca. 145,3 Mio. € Umsatz
• Halle insgesamt:	ca. 447 Betriebe	ca. 123.875 m² VK	ca. 573,6 Mio. € Umsatz

Dabei sind die sehr großdimensionierten Betriebstypen (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte) mehr oder weniger gleichmäßig über das Hallenser Stadtgebiet verteilt:

- Im Stadtbezirk Ost – im Südosten von Halle – ist im Einkaufszentrum HEP mit dem zweigeschossigen Globus SB-Warenhaus als Untersuchungsobjekt der bezogen auf die Verkaufsfläche mit Abstand größte Lebensmittelanbieter (ca. 9.320 m² VK) lokalisiert. Zudem übernimmt für die östlichen Stadtviertel (z.B. Diemitz, Dautzsch) das unmittelbar jenseits der Stadtgrenze im „Halle Center" in Peißen lokalisierte Real SB-Warenhaus (ca. 9.900 m² VK) eine Versorgungsfunktion.
- Im Stadtbezirk Süd sind in einem jeweils dicht besiedelten Umfeld das Kaufland SB-Warenhaus am Südstadtring (ca. 6.500 m² VK) und das Edeka Center in der Weißenfelser Straße (ca. 3.400 m² VK) gelegen.
- Der Stadtbezirk West verfügt mit einem Real SB-Warenhaus im Shoppingcenter „Centrum" (ca. 5.900 m² VK) und einem Kaufland SB-Warenhaus am Zollrain (ca. 5.600 m² VK) ebenfalls über zwei großdimensionierte Lebensmittelmärkte, welche u.a. ein hoch verdichtetes Wohnumfeld versorgen.
- Der Stadtbezirk Nord ist am nördlichen Standrand in dezentraler Lage in der Magdeburger Chaussee mit einem Kaufland Verbrauchermarkt (ca. 4.600 m² VK) ausgestattet. Zudem befindet sich nördlich angrenzend an den Bezirk Mitte auf dem sog. „Hermes-Areal" ein neu errichtetes Edeka Center (ca. 4.400 m² VK).
- Im Stadtbezirk Mitte wurde im Stadtviertel südliche Innenstadt auf dem sog. „Mafa-Gelände" vor einigen Jahren ein weiteres Edeka Center (ca. 3.100 m² VK) eröffnet.

Eine Vielzahl weiterer Lebensmittelmärkte, wie z.B. Supermärkte oder LM-Discounter, ergänzt die o.a. sehr großdimensionierten Anbieter. Nahezu alle im Hallenser Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungebereiche der Stadt, d.h. sowohl die Altstadt als auch die beiden Nebenzentren Neustadt und Südstadt ebenso wie die Nahversorgungszentren (NVZ), sind mit einem größer dimensionierten Lebensmittelmarkt ausgestattet. Lediglich das nördlich der Innenstadt gelegene NVZ Reileck verfügt über keinen solchen größeren Lebensmittelanbieter.

Im Teilbereich „Lebensmittel, Reformwaren" ist die Stadt Halle mit einer Verkaufsfläche von ca. 468 m² je 1.000 Einwohner im Vergleich zu anderen Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern (ca. 365 m² VK) überdurchschnittlich gut aufgestellt.

Nachfolgend werden alle im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle im Detail vorgestellt sowie insbesondere hinsichtlich ihres Lebensmitteleinzelhandels analysiert.

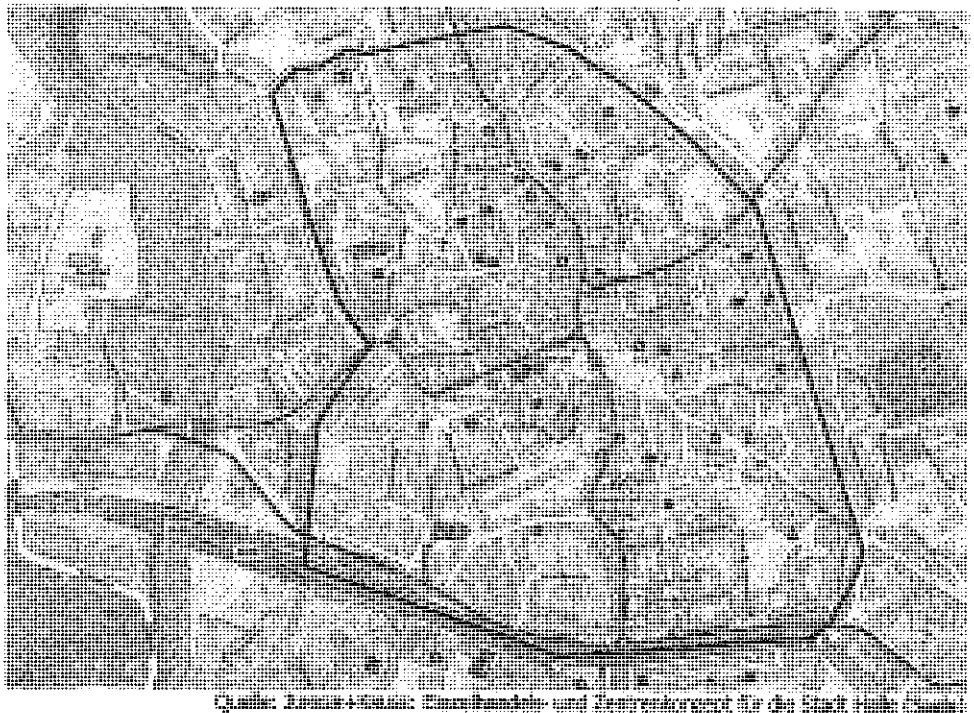
3.3 Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle

3.3.1 Das Hauptzentrum Halle-Altstadt

Das Hauptzentrum Halle-Altstadt (ca. 5.865 Einwohner) ist im Stadtbezirk Halle-Mitte (ca. 46.350 Einwohner) östlich der Saale gelegen und wird auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes[1] durch den Innenstadtring, d.h. Moritzzwinger und Waisenhausring im Süden, Hansering im Osten, Moritzburgring und Universitätsring im Norden sowie Hallorenring und Norbert-Franz-Ring im Westen begrenzt. Innerhalb der Altstadt bildet die sich von Südosten nach Norden erstreckende Achse Leipziger Straße / Marktplatz / Kleinschmieden / Große Ulrichstraße (südlicher Teilabschnitt) die Haupteinkaufslage. Die gesamte Haupteinkaufslage ist ebenso wie ein Teil der abgehenden Straßen und Gassen der Nebeneinkaufslage als Fußgängerzone ausgewiesen. Allerdings mindert die in hoher Taktfrequenz verkehrende Straßenbahn die Aufenthaltsqualität am Marktplatz und insbesondere in der Großen Ulrichstraße. Der Marktplatz ist ca. 5 km bzw. ca. 13 PKW-Fahrminuten vom Planareal an der Dieselstraße entfernt.

Entsprechend der Einstufung als Hauptzentrum verfügt die Altstadt über einen umfangreichen Einzelhandelsbesatz in allen Bedarfsbereichen, wobei der mittelfristige Bedarfsbereich und hier das innenstadttypische Kernsegment „Bekleidung, Schuhe, Sport" einen deutlichen Angebotsschwerpunkt bildet.

Karte 4: Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt



Quelle: Junker+Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

[1] Vgl. JUNKER+KRUSE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) – Endbericht. Dortmund, 2013, S. 191

Während die Haupteinkaufslage durch einen fast durchgängigen Einzelhandelsbesatz mit Filialbetrieben charakterisiert ist, welche z.T. sehr großdimensioniert sind, nimmt in den Nebeneinkaufslagen der Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften deutlich zu und der Einzelhandel stellt sich sehr kleinstrukturiert dar. Als großdimensionierte und mehrgeschossige Magnetbetriebe in der Innenstadt sind z.B. Galeria Kaufhof, TK Maxx, New Yorker und Thalia am Marktplatz, Müller Drogeriemarkt in der Großen Ulrichstraße sowie P&C, C&A, H&M oder Saturn in der Leipziger Straße zu nennen.

Tab. 8: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks im Hauptzentrum Halle-Altstadt

	Bedarfsbereiche / Warengruppen[1]	Arbeitsstätten[2]	Verkaufsflächen in m²	Umsatz in Mio. €[3]
1.	**Nahrungs- und Genussmittel insgesamt**	**58**	**5.510**	**28,2**
	Lebensmittel, Reformwaren	21	4.585	19,3
	Getränke; Spirituosen; Tabak	11	525	2,0
	Brot, Back- & Konditorwaren	20	300	5,0
	Fleisch & Wurstwaren	6	100	1,9
2.	**Gesundheit, Körperpflege insgesamt**	**23**	**5.545**	**28,8**
	Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	13	5.165	26,9
3.	**Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf insgesamt**	**5**	**245**	**0,9**
	Blumen, Pflanzen	5	245	0,9
4.	**Zeitungen, Zeitschriften, Bücher**	**12**	**2.420**	**7,9**
	Zeitungen, Zeitschriften	4	230	0,8
	Bücher	8	2.190	7,1
1.-4.	***Überwiegend kurzfristiger Bedarf***	***98***	***13.720***	***65,8***
5.	**PBS[4], Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren insgesamt**	**10**	**800**	**2,7**
	Hobby-, Bastelbedarf, Musikalien	4	170	0,6
6.	**Bekleidung, Schuhe, Sport insgesamt**	**93**	**37.830**	**130,0**
	Oberbekleidung, gemischtes Sortiment	21	29.460	100,4
	Damenbekleidung	36	3.530	12,9
	Herrenbekleidung	*	*	*
	Kinderbekleidung	4	405	1,2
	Wäsche, Kurzwaren	*	*	*
	Schuhe (inkl. Sportschuhe)	15	2.520	8,2
	Lederwaren	5	430	1,4
	Sportbekleidung	5	940	3,5
7.	**GPK[5], Hausrat, Geschenkartikel insgesamt**	**20**	**3.160**	**7,4**
5.-7.	***Überwiegend mittelfristiger Bedarf***	***123***	***41.790***	***140,1***
8.	**Elektrowaren insgesamt**	**29**	**4.040**	**22,3**
	Weiße Ware	*	*	*
	Braune Ware (Radio, TV)	*	*	*
	Telefon und Zubehör	15	570	3,3
	Büromaschinen, Computer und Zubehör	5	150	0,6
9.	**Einrichtung insgesamt**	**18**	**1.925**	**4,6**
	Möbel	6	1.000	1,7
10.	**Sonstiger Einzelhandel insgesamt**	**48**	**4.655**	**18,8**
	Optik, Hörgeräte-Akustik	15	705	5,6
	Uhren, Schmuck	17	570	5,1
	Sonstige Einzelhandelswaren[6]	11	2.820	6,7
8.-10.	***Überwiegend langfristiger Bedarf***	***95***	***10.620***	***45,7***
2.-10.	***Non-Food insgesamt***	***258***	***60.620***	***223,3***
1.-10.	***Einzelhandelswaren insgesamt***	**316**	**66.130**	***251,6***

[1] = Detaillierte Zuordnung s. Anhang
[2] = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten
[3] = ecostra-Umsatzschätzungen
[4] = Papier-, Bürobedarf und Schreibwaren
[5] = Glas, Porzellan, Keramik
* = weniger als 4 Arbeitsstätten; kein Ausweis aus Datenschutzgründen
Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung, Stand: August 2017; ggf. Rundungsdifferenzen

In der Haupteinkaufslage fallen nur vereinzelte Ladenleerstände (z.B. am Rand der Innenstadtabgrenzung entlang der Leipziger Straße) auf, während sich diese in den Nebeneinkaufslagen häufen. Ebenso ist die Passantenfrequenz in der Haupteinkaufs-

lage deutlich höher als in den sonstigen Straßen und Gassen der Altstadt. Insgesamt stellt die Altstadt von Halle mit ihrer historischen Bebauung und einigen schön gestalteten Plätzen eine attraktive Einzelhandelslage dar.

Im August 2017 wurde das Einzelhandelsangebot im Hauptzentrum **Halle-Altstadt** durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 316 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 66.130 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 251,6 Mio. €

ermittelt werden.



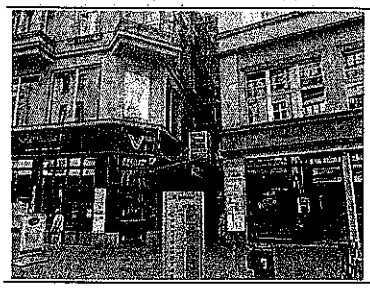
Der nordwestliche Teilabschnitt der Leipziger Straße weist in der Altstadt die höchste Passantenfrequenz auf



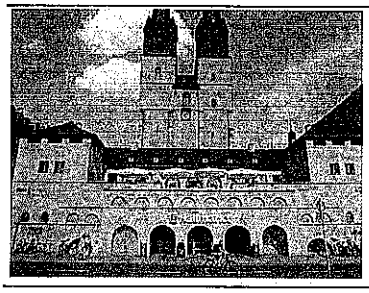
Der Marktplatz zeigt einen Mix aus gehobenen nierten Geschäften und touristischen Anziehungspunkten

In der Altstadt von Halle ist im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels insbesondere auf folgende Anbieter zu verweisen (Nummerierung siehe Karte):

(1) Hauptzentrum Altstadt	**Rewe City Mann**	**Leipziger Straße 94**
	Supermarkt inmitten der 1a-Lage, ca. 850 m² VK. Unsymmetrisch geschnittenes und etwas beengtes Ladenlokal. Lage in einem revitalisierten Geschäftshaus mit Saturn, Rossmann und Vero Moda / Jack & Jones als Nachbarn, keine eigenen Parkplätze. Sortiment ist auf den „schnellen Einkauf" zugeschnitten (z.B. Convenience Food), gute Kundenfrequenz. Der Supermarkt übernimmt eine (Nah-) Versorgungsfunktion für die Bewohner und Beschäftigten der Innenstadt sowie auch für Touristen	

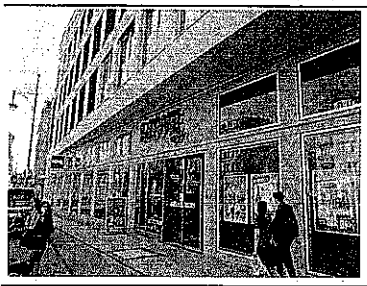
(2) Hauptzentrum Altstadt	**Edeka Schaaf**	**Große Ulrichstraße 6-8**
	Supermarkt am nördlichen Ende der Haupteinkaufslage in der „Händel-Galerie", ca. 700 m² VK, recht kleine und verwinkelte Ladenfläche mit hohem Warendruck. Bäckerei in Vorkassenzone. Der Eingang zur Passage ist trotz eines Werbeaufstellers leicht zu übersehen, in der Passage fehlen weitere attraktive Einzelhandels- oder Gastronomieangebote, trotzdem gute Kundenfrequenz. Der Supermarkt übernimmt eine (Nah-) Versorgungsfunktion für die Bewohner und Beschäftigten der Innenstadt	

(3) Hauptzentrum Altstadt	Edeka Hallmarkt	Olearíusstraße 4a



Supermarkt in der Nebeneinkaufslage des städtebaulich sehr ansprechend gestalteten Hallmarktes, ca. 600 m² VK. Integration in ein historisches Gebäudeensemble, daher beengte Verkaufsfläche und wenig als Einzelhandelsstandort auffallend. Standort abseits der großen Passantenströme, jedoch benachbart zu ÖPNV-Knotenpunkt, insgesamt gute Kundenfrequenz. Am westlichen Ende des Hallmarktes liegt ein Rewe City (s. Wettbewerber Nr. 4). Der Supermarkt übernimmt eine (Nah-) Versorgungsfunktion für die Bewohner der Innenstadt und Pendler

(4) Hauptzentrum Altstadt	Rewe City	Kellnerstraße 4



Supermarkt am westlichen Ende des Hallmarktes zum Hallorenring ausgerichtet, ca. 550 m² VK. Sehr modern gestalteter City-Markt im Erdgeschoss eines neu errichteten B&B-Hotels. Imbiss in der Vorkassenzone. Standort abseits der großen Passantenströme, befriedigende Kundenfrequenz. Am östlichen Ende des Hallmarktes liegt ein Edeka Markt (s. Wettbewerber Nr. 3). Der Supermarkt übernimmt eine (Nah-) Versorgungsfunktion für die Bewohner der Innenstadt sowie die Beschäftigten im Umfeld (z.B. Finanzamt) und Hotelgäste

Neben den zuvor detailliert beschriebenen Supermärkten ist zusätzlich noch auf die Gourmet-Abteilung (ca. 1.000 m² VK) im Untergeschoss des Galeria Kaufhof am Marktplatz zu verweisen, deren Warenangebot jedoch weitgehend auf Feinkost, Delikatessen, Wein und Spirituosen spezialisiert ist. Außerdem wird das Lebensmittelangebot in der Altstadt durch ca. 20 Bäckereien und Konditoreien sowie ca. 6 Metzgereien und zahlreiche kleindimensionierte, spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Bioprodukte, Tee oder Süßwaren) ergänzt. Darüber hinaus verfügt die Altstadt über einen umfangreichen Besatz an z.T. großdimensionierten Drogeriemärkten (z.B. Müller, Rossmann, 2x dm).

Zusammenfassend kann das Hauptzentrum Altstadt die im Einzelhandelskonzept festgeschriebene oberzentrale Versorgungsfunktion ebenso wie auch die Nahversorgungsfunktion für die Innenstadtbewohner weitgehend erfüllen. Das Einzelhandelsangebot im Lebensmitteleinzelhandel (und ergänzend auch bei den Drogeriemärkten) ist umfassend und über die gesamte Altstadt verteilt. Die Lebensmittelmärkte von Rewe und Edeka machen einen modernen und leistungsfähigen Eindruck, unterliegen in ihrer Verkaufsflächendimensionierung und damit im Warenangebot jedoch gewissen Einschränkungen. Außerdem verfügt keiner dieser Lebensmittelmärkte über ein ebenerdiges, direkt zugeordnetes Parkplatzangebot, so dass hier v.a. die Nahversorgung in Form von „kleineren" Warenkörben erfolgt. Des Weiteren werden v.a. zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs zentral auf dem Marktplatz täglich Marktstände aufgebaut.

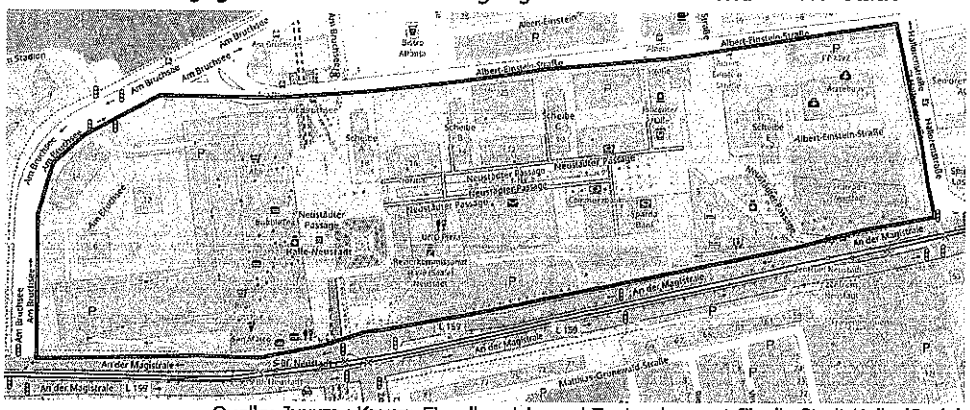
Über den Lebensmitteleinzelhandel hinaus verfügt die Altstadt insbesondere im Bereich der Haupteinkaufslage über einen guten Einzelhandelsbesatz und weist ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild auf. In den Nebeneinkaufslagen lässt die Leistungsfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe nach und die Ladenleerstände häufen sich. An vielen Stellen der Altstadt wird jedoch in die Straßeninfrastruktur oder mittels

Sanierungen und Revitalisierungen in die Gebäudesubstanz investiert. Insgesamt hat sich die Einzelhandelssituation in der Altstadt in den letzten Jahren stabilisiert, weist jedoch nach wie vor gewisse Angebotslücken auf.

3.3.2 Das Nebenzentrum Halle-Neustadt

Das Nebenzentrum Neustadt ist westlich der Saale im Stadtbezirk Halle-West (ca. 69.810 Einwohner) auf dem Gebiet der bis zur deutschen Wiedervereinigung eigenständigen Gemeinde Halle-Neustadt lokalisiert. Das Nebenzentrum ist ca. 8 km bzw. ca. 15 PKW-Fahrminuten vom Planareal des verlagerten Globus Marktes entfernt. Es liegt dabei im Übergangsbereich der hochverdichteten Stadtviertel Neustadt-Nord, Neustadt-Süd und Neustadt-West, welche durch eine Vielzahl an Wohntürmen und Plattenbauten charakterisiert sind. Auf dem Gebiet der ehem. Gemeinde Halle-Neustadt hat sich die Wohnbevölkerung seit der Wiedervereinigung durch Fortzüge deutlich reduziert.

Karte 5: Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Neustadt



Quelle: JUNKER+KRUSE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

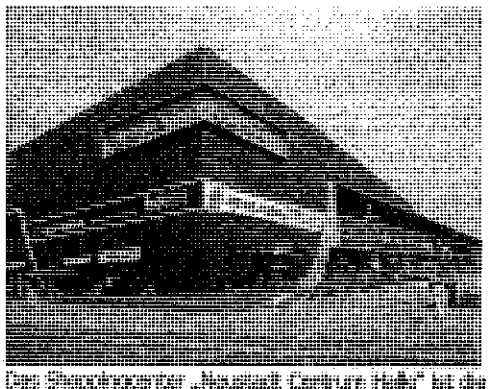
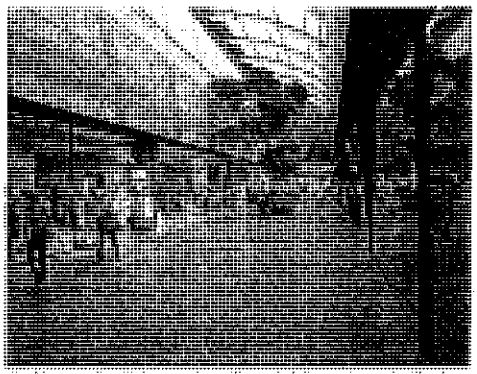
Das Nebenzentrum Neustadt ist auf Basis des städtischen Einzelhandelskonzeptes nahezu rechteckig ausgebildet und wird von den Straßen „An der Magistrale" im Süden, „Am Bruchsee" im Westen, der Albert-Einstein-Straße im Norden und der Hallorenstraße im Osten begrenzt.[1] Es setzt sich strukturell aus zwei Teilbereichen zusammen: dem Einkaufszentrum „Neustadt Centrum Halle" im Westen und der Neustädter Passage im Osten.

Das Einkaufszentrum „Neustadt Centrum Halle" wurde im Jahr 2000 eröffnet und umfasst auf einer Verkaufsebene ca. 43 Einzelhandelsbetriebe, welche auf ca. 14.660 m² VK eine Umsatzleistung von ca. 60,6 Mio. € erwirtschaften. Der Angebotsschwerpunkt des Centers liegt mit Mietern wie Real, Aldi, Thalia oder Rossmann im kurzfristigen Bedarfsbereich. Weitere Magnetbetriebe sind z.B. Medimax, das Modehaus Fischer oder Deichmann. Insgesamt zeigt sich eine Mischung aus wenigen großdimensionierten Fachmärkten und einer Vielzahl kleinerer Fachgeschäfte, wobei der Filialisierungsgrad hoch ist. Das Angebotsniveau ist meist dem niedrigen Preissegment zuzuordnen.

---

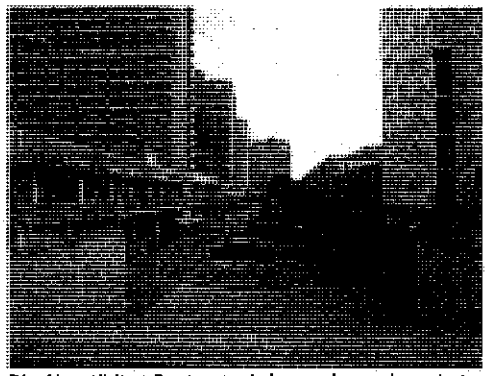
1 Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 201

Neben den Einzelhandelsbetrieben sind Gastronomieangebote sowie in den oberen Etagen ein Multiplexkino, Arztpraxen und eine Rechtsanwaltskanzlei als ergänzende Nutzungen vorhanden. Das Center ist modern, freundlich und hell gestaltet. Die zur Magistrale ausgerichtete und mit Klinker verbaute Außenfassade besitzt zwischen den meist tristen und in die Jahre gekommenen Wohnhochhäusern einen hohen Aufmerksamkeitswert.

Das Shoppingcenter „Neustadt Centrum Halle" ist das mit Abstand größte Einzelhandelsangebot innerhalb des Nebenzentrums Neustadt

Vom Vorplatz des „Neustadt Centrum Halle" besteht ein direkter Zugang zur Neustädter Passage, einer zweigeschossigen Fußgängerpassage, welche Anfang der 1970er Jahre errichtet wurde und entlang der markanten Plattenbauten, den sog. „Scheiben", bis zur „Scheibe E" im Osten verläuft. Auf beiden Ebenen sind Einzelhandelsgeschäfte der unterschiedlichsten Größe angesiedelt, welche durch Gastronomie-, Dienstleistungs- (z.B. Sparkasse) und Verwaltungsnutzungen (z.B. Polizeirevier, Jobcenter, Sozialamt) ergänzt werden. Der Einzelhandel ist dabei durch ein meist sehr niedriges Preisniveau geprägt. Als Ankermieter sind neben einem Helü-Möbelzentrum die Discounter Norma, Tedi, Kik oder auch Rossmann zu nennen. Zudem findet auf dem Platz im östlichen Teilbereich der Neustädter Passage ein täglicher Markthandel statt. Die Neustädter Passage ist deutlich in die Jahre gekommen. Sowohl der öffentliche Raum als auch die Gebäudekörper machen häufig einen sanierungsbedürftigen und z.T. verwahrlosten Eindruck. Momentan stehen die 5 „Scheiben"-Wohntürme größtenteils leer und stehen zum Verkauf. Das Umfeld der Neustädter Passage hat sich zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt.




Die Neustädter Passage wird von den unbewohnten Wohntürmen der „Scheiben" schmucklos eingefasst. Das Erdgeschoss der Passage ist begrünt und bietet viele Sitzgelegenheiten, ist im Detail aber oft verwahrlost. Das meist sehr niedrigpreisige Einzelhandelsangebot ist über zwei Verkaufsebenen verteilt (Bild rechts)

Tab. 9: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks im Nebenzentrum Halle-Neustadt

Bedarfsbereiche / Warengruppen[1]		Arbeitsstätten[2]	Verkaufsflächen in m²	Umsatz in Mio. €[3]
1.-4.	*Überwiegend kurzfristiger Bedarf*	*33*	*10.620*	*46,4*
5.-7.	*Überwiegend mittelfristiger Bedarf*	*24*	*8.500*	*21,1*
8.-10.	*Überwiegend langfristiger Bedarf*	*17*	*3.995*	*14,3*
2.-10.	*Non-Food insgesamt*	*54*	*14.520*	*44,4*
1.-10.	***Einzelhandelswaren insgesamt***	***74***	***23.115***	***81,8***

[1] = Detaillierte Zuordnung s. Anhang
[2] = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten
[3] = ecostra-Umsatzschätzungen
Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung, Stand: August 2017; ggf. Rundungsdifferenzen

Im August 2017 wurde das Einzelhandelsangebot im Nebenzentrum **Halle-Neustadt** durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 74 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 23.115 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 81,8 Mio. €

ermittelt werden.

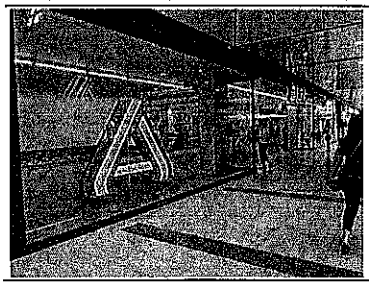
Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist im Nebenzentrum Halle-Neustadt v.a. auf folgende Anbieter hinzuweisen (Nummerierung siehe Karte):

(5) Nebenzentrum Neustadt — Real — Neustädter Passage 17d



Großdimensioniertes SB-Warenhaus als Ankermieter im EKZ „Neustadt Centrum Halle", ca. 5.900 m² VK. Etwas unübersichtliches Ladenlayout, ansonsten aber zeitgemäßer Marktauftritt. Bedientheken für Käse, Fisch, Fleisch und Wurst, jedoch nur kleine O+G-Abteilung und wenig Convenience Food. Hoher Anteil an Non-Food I- und insbesondere Non-Food II-Produkten. Gute Kundenfrequenz. Das SB-Warenhaus übernimmt eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk Halle-West

(6) Nebenzentrum Neustadt — Aldi Nord — Neustädter Passage 17d



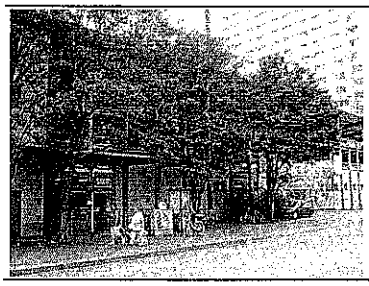
Im EKZ „Neustadt Centrum Halle" gelegener Hard-Discounter, ca. 850 m² VK. Discounttypisches Ladenlayout mit übersichtlicher Gestaltung und modernem Marktauftritt. Gute Kundenfrequenz. Der Discounter hat seinen Standort am anderen Ende der Mall in großer Entfernung zum real SB-Warenhaus. Der Discounter übernimmt eine Versorgungsfunktion v.a. für die hochverdichtete Wohnbebauung in den umliegenden Stadtvierteln

(7) Nebenzentrum Neustadt	Norma	Neustädter Passage 16



Hard-Discounter mit Standort im Erdgeschoss der Neustädter Passage, ca. 530 m² VK. Kleiner und beengter LM-Discounter mit einem nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt. Dennoch weist der Markt eine zufriedenstellende Kundenfrequenz auf, welche sich weitgehend aus dem verdichteten Wohnumfeld herleitet

(8) Nebenzentrum Neustadt	Mix Markt	Albert-Einstein-Straße 25



Standort im Erdgeschoss eines Parkhauses, ca. 510 m² VK. Der Markt liegt sehr versteckt und ist nicht aus der Neustädter Passage, sondern nur über die Albert-Einstein-Straße zugänglich. Kleiner, etwas „muffiger" Markt mit einem nur begrenzten Warenangebot bestehend v.a. aus osteuropäischen Produkten. Die Versorgungsfunktion beschränkt sich auf das unmittelbare Wohnumfeld

Zusammenfassend ist dem Nebenzentrum Halle-Neustadt im städtischen Einzelhandelskonzept eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk West sowie für das angrenzende westliche Umland der Stadt Halle zugewiesen, welche auch erfüllt wird. Das Nebenzentrum bietet eine Konzentration an z.T. großdimensionierten und leistungsfähigen Filialisten, wie sie ansonsten im Bezirk Halle-West nicht vorzufinden ist. Zudem bietet das Nebenzentrum aufgrund der Lage unmittelbar nördlich der Magistrale eine sehr gute Erreichbarkeit aus dem weiter gefassten Umfeld sowohl mit dem PKW als auch mittels ÖPNV (Straßenbahn, Bus).

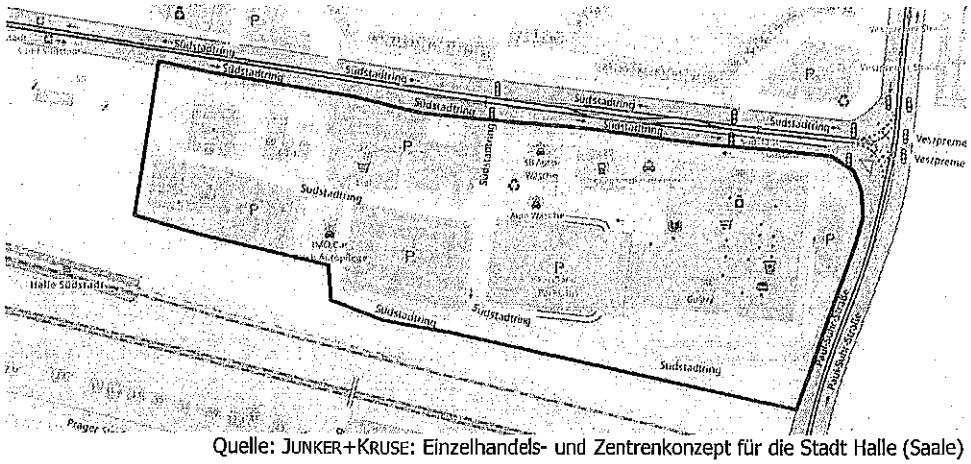
Dabei ist jedoch eine Zweiteilung in der Bewertung vorzunehmen: Das Einkaufszentrum „Neustadt Centrum Halle" stellt innerhalb des Nebenzentrums eine eigenständige Einzelhandelslage dar, welche aufgrund eines attraktiven Geschäftsbesatzes und in Verbindung mit Freizeiteinrichtungen eine über den Stadtbezirk West hinausgehende räumliche Ausstrahlung entfaltet. Die Neustädter Passage ist mit einem niedrigpreisigen und wenig attraktiven Warenangebot und einer nur geringen Aufenthaltsqualität dagegen auf die Versorgung der hochverdichteten Wohnbebauung im Umfeld beschränkt. Trotz eines beachtlichen Bevölkerungsrückgangs und umfangreicher Wohnungsleerstände in Halle-Neustadt steht im Umfeld des Nebenzentrums nach wie vor ein beträchtliches Einwohnerpotenzial zur Verfügung.

Das zweite Nebenzentrum Halle-Südstadt wird im nächsten Kapitel analysiert.

3.3.3 Das Nebenzentrum Halle-Südstadt

Das Nebenzentrum Südstadt ist im gleichnamigen Stadtviertel (ca. 15.530 Einwohner) und dem Namen entsprechend im Stadtbezirk Halle-Süd (ca. 66.995 Einwohner) gelegen.

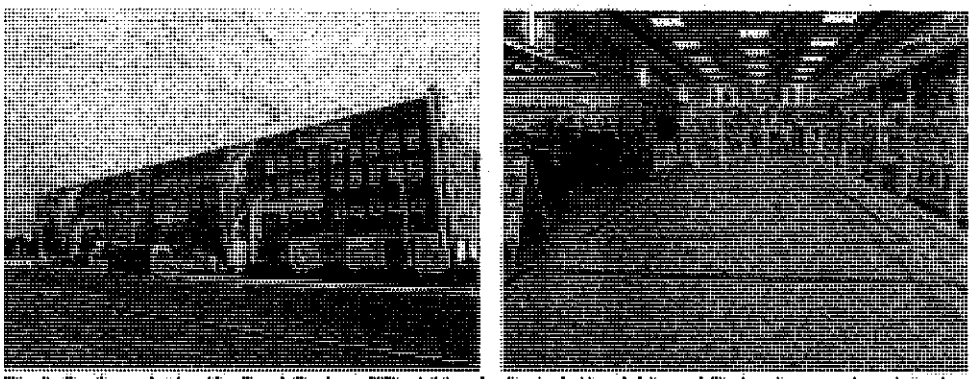
Karte 6: Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Südstadt



Quelle: JUNKER+KRUSE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

Das Planareal an der Dieselstraße ist ca. 3 km bzw. ca. 8 PKW-Fahrminuten entfernt. Die Begrenzung des Nebenzentrums Südstadt wird nach den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes durch den Südstadtring im Norden, die Paul-Suhr-Straße im Osten, die Bahngleise der Deutschen Bahn und S-Bahn im Süden und die Wendeschleife der Straßenbahn am Stadtbahnhof Südstadt im Westen markiert.[1]

Haupthandelslage innerhalb des Nebenzentrums ist das sog. Kaufcenter Südstadtring. Insgesamt sind im Center auf zwei Verkaufsebenen ca. 25 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 16.695 m² VK und einer Umsatzleistung in Höhe von ca. 59,1 Mio. € lokalisiert. Das Warenangebot setzt sich aus niedrigpreisigen Fachmärkten zur Deckung aller Bedarfsbereiche zusammen. Als Magnetbetriebe sind neben dem Kaufland SB-Warenhaus z.B. Medimax, Woolworth, dm oder AWG Mode zu nennen. Als ergänzende Nutzung wird in den Obergeschossen der Immobilie ein Fitnessstudio betrieben.



Die Außenfassade des Kaufland Centers lässt nicht unbedingt eine Handelsimmobilie im Jahr 2018 vermuten. Auch in der Mallgestaltung ist das Center deutlich in die Jahre gekommen

Das Center weist verschiedene konzeptionelle Mängel auf und ist bereits deutlich in die Jahre gekommen. So ist es bei der Vorbeifahrt auf dem Südstadtring oder auf der Paul-Suhr-Straße nicht unmittelbar als Handelsimmobilie erkennbar, auf beiden Verkaufsebenen ist kein interner Kundenrundlauf möglich und das Kaufland SB-

1 Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 204

Warenhaus im Obergeschoss ist nur über Rollbänder erreichbar. Die Kundenfrequenz im Kaufland ist gut, lässt im sonstigen Center jedoch nach.

Westlich des Kaufland Centers ist eine kleine Agglomeration meist niedrigpreisiger Fachmärkte (z.B. Lidl, Pfennigpfeiffer, Dänisches Bettenlager) ebenfalls dem Nebenzentrum zugehörig.

Das Nebenzentrum Südstadt ist aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich von Südstadtring und Paul-Suhr-Straße sehr gut mit dem PKW erreichbar. Im Standortbereich steht auf Parkdecks des Kaufcenters sowie ebenerdig den einzelnen Handelsimmobilien vorgelagert ein umfangreiches Stellplatzangebot zur Verfügung. Zudem ist das Nebenzentrum über den Stadtbahnring sehr gut an das Stadtbahnnetz sowie an den Linienbusverkehr angebunden. In Richtung Süden stellen die Gleisanlagen der S-Bahn allerdings eine deutliche räumliche Zäsur dar.

Im August 2017 wurde das Einzelhandelsangebot im Nebenzentrum **Halle-Südstadt** durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 30 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 19.780 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 68,7 Mio. €

ermittelt werden.

Tab. 10: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks im Nebenzentrum Halle-Südstadt

Bedarfsbereiche / Warengruppen[1]		Arbeitsstätten[2]	Verkaufsflächen in m²	Umsatz in Mio. €[3]
1.-4.	*Überwiegend kurzfristiger Bedarf*	*13*	*10.435*	*44,0*
5.-7.	*Überwiegend mittelfristiger Bedarf*	*12*	*7.090*	*15,6*
8.-10.	*Überwiegend langfristiger Bedarf*	*5*	*2.255*	*9,1*
2.-10.	*Non-Food insgesamt*	*23*	*11.540*	*31,4*
1.-10.	***Einzelhandelswaren insgesamt***	***30***	***19.780***	***68,7***

[1] = Detaillierte Zuordnung s. Anhang
[2] = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten
[3] = ecostra-Umsatzschätzungen
Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung, Stand: August 2017; ggf. Rundungsdifferenzen

Im Lebensmitteleinzelhandel ist im Nebenzentrum Halle-Südstadt insbesondere auf folgende Anbieter zu verweisen (Nummerierung siehe Karte):

(9) Nebenzentrum Südstadt — Kaufland — Südstadtring 90



Großdimensioniertes SB-Warenhaus als Ankermieter des Kaufland Centers, mit ca. 6.500 m² VK größter Standort von Kaufland in Halle. Bereits in die Jahre gekommener Marktauftritt mit einer unübersichtlichen Ladenfläche und verwinkelten Kundengängen. Wenig optimale Lage im Obergeschoss des Centers, Zugang aus dem Erdgeschoss über Rollbänder. Für das Frühjahr 2018 hat Kaufland eine Revitalisierung angekündigt. Hoher Anteil an Non-Food I- und Non-Food II-Waren. Gute Kundenfrequenz. Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Halle-Süd

(10) Nebenzentrum Südstadt	Lidl	Südstadtring 70



Soft-Discounter als sog. Stand alone-Standort im Westen des Nebenzentrums, ca. 875 m² VK. Ansprechende Außengestaltung bei Lidl-typischem Ladenlayout. Eigene Parkplätze ebenerdig vorgelagert. Außerhalb des Kaufland Centers ist die Kundenfrequenz jedoch nur schwach. Der Markt dient v.a. der Nahversorgung der verdichteten Wohnbebauung im Norden und Osten des Nebenzentrums

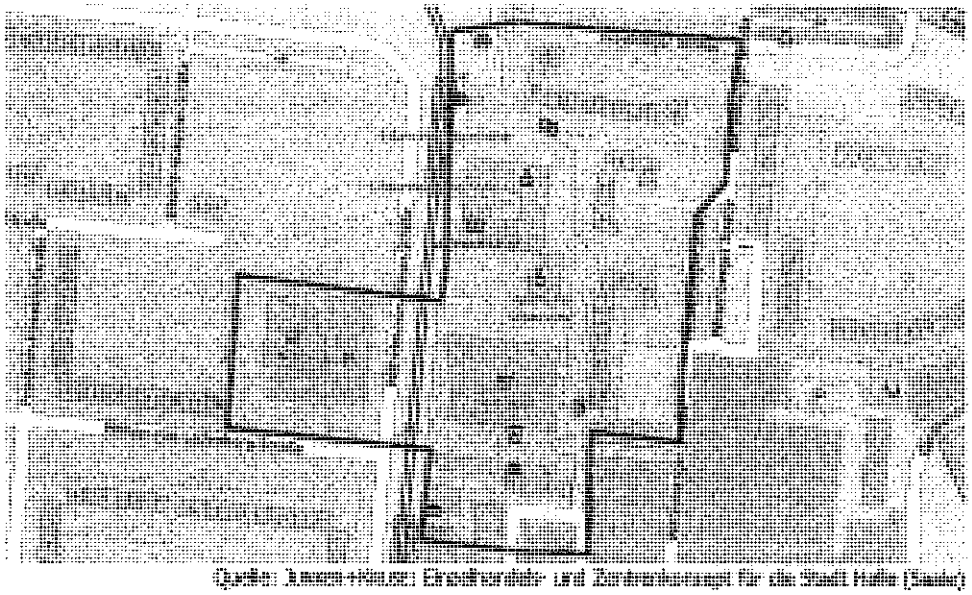
Zusammenfassend ist das Nebenzentrum Südstadt ein deutlich in die Jahre gekommener Einzelhandelsstandort, welcher die ihm im städtischen Einzelhandelskonzept zugewiesene Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Halle-Süd mit dem großdimensionierten SB-Warenhaus und den ergänzenden Einzelhandelsnutzungen v.a. im Kaufland Center wahrnimmt. Das Warenangebot bewegt sich fast ausschließlich im niedrigen Preissegment und ist damit auf die häufig einkommensschwachen Bewohner in den hochverdichteten Großwohnsiedlungen der Südstadt ausgerichtet. Dementsprechend sollte das Nebenzentrum Südstadt aufgewertet und dadurch langfristig gestärkt werden.

Neben dem Hauptzentrum Altstadt und den beiden Nebenzentren sind im städtischen Einzelhandelskonzept insgesamt acht Nahversorgungszentren (NVZ) definiert und abgegrenzt. Diese werden nachfolgend vorgestellt und insbesondere bezüglich ihres Lebensmittelangebotes untersucht.

3.3.4 Das Nahversorgungszentrum Silberhöhe

Das NVZ Silberhöhe ist im südlichen Stadtgebiet von Halle im gleichnamigen Stadtviertel Silberhöhe (ca. 12.575 Einwohner) lokalisiert und liegt ca. 4 km bzw. ca. 10 PKW-Fahrminuten südwestlich des Planareals für den zu verlagernden Globus Markt.

Karte 7: Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Silberhöhe



Quelle: Auszug Karte: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

Das NVZ Silberhöhe ist nach den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes durch die Freyburger Straße im Norden, die Wittenberger Straße im Osten, einige Grünflächen und die Jessener Straße im Süden und Südosten sowie die Gleisanlagen der Straßenbahn bzw. die Wilhelm-von-Klewiz-Straße im Westen begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Wilhelm-von-Klewiz-Straße ist ein Netto Marken-Discount ebenfalls dem NVZ zugeordnet.[1]



Das Nahversorgungszentrum Silberhöhe macht einen trostlosen und sanierungsbedürftigen Eindruck. Viele der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind in kleinen Verkaufspavillons untergebracht

Das NVZ Silberhöhe ist städtebaulich in die nach allen Richtungen umliegende verdichtete Wohnbebauung integriert. Magnetbetriebe sind ein Edeka Supermarkt und ein Netto Marken-Discount, wobei letzterer durch die Wilhelm-von-Klewiz-Straße und die Straßenbahngleise räumlich vom sonstigen Gebiet des NVZ abgetrennt ist. Rund um die Edeka Immobilie bildet eine kleine Fußgängerzone den Kernbereich des NVZ. Hier setzt sich das meist dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnende Einzelhandelsangebot ausschließlich aus kleindimensionierten Ladenlokalen zusammen, welche ihren Standort in kleinen Verkaufspavillons oder im Erdgeschoss mehrgeschossiger Wohn-/Geschäftshäuser haben. Die Einzelhandelsbetriebe sind meist wenig leistungsfähig. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot z.B. durch Schnellimbisse, ein Reisebüro, einen Friseur oder eine Bankfiliale. Das gesamte NVZ macht einen deutlich in die Jahre gekommenen Eindruck. Sowohl die Einzelhandelslokale als auch die Wohnhäuser sind z.T. sanierungsbedürftig. Die Passantenfrequenz im Bereich der Fußgängerzone ist äußerst gering.

Im August 2017 wurde das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum **Halle-Silberhöhe** durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 17 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 2.910 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 11,5 Mio. €

ermittelt werden.

---

1 Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 215

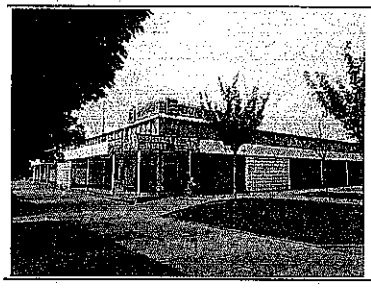
Tab. 11: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks im Nahversorgungszentrum Silberhöhe

Bedarfsbereiche / Warengruppen[1]		Arbeitsstätten[2]	Verkaufsflächen in m²	Umsatz in Mio. €[3]
1.-4.	*Überwiegend kurzfristiger Bedarf*	*13*	*2.560*	*10,6*
5.-7.	*Überwiegend mittelfristiger Bedarf*	*	*	*
8.-10.	*Überwiegend langfristiger Bedarf*	*	*	*
2.-10.	*Non-Food insgesamt*	*11*	*570*	*2,0*
1.-10.	***Einzelhandelswaren insgesamt***	***17***	***2.910***	***11,5***

[1] = Detaillierte Zuordnung s. Anhang
[2] = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten
[3] = ecostra-Umsatzschätzungen
* = weniger als 4 Arbeitsstätten; kein Ausweis aus Datenschutzgründen
Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung, Stand: August 2017; ggf. Rundungsdifferenzen

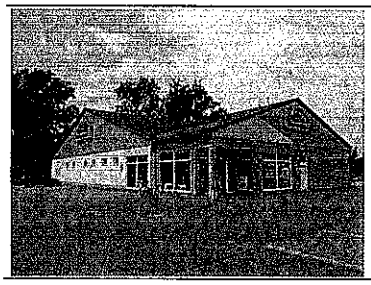
Im Lebensmitteleinzelhandel ist im Nahversorgungszentrum Silberhöhe insbesondere auf folgende Anbieter zu verweisen (Nummerierung siehe Karte):

(11) NVZ Silberhöhe — **Edeka Bülow** — **Wilhelm-von-Klewiz-Str. 9**



Supermarkt als Magnetbetrieb des NVZ Silberhöhe, ca. 1.500 m² VK. Deutlich in die Jahre gekommener Marktauftritt. Bäcker, Lottoladen und Asia Imbiss in der Vorkassenzone. Es gibt nur wenige dem Supermarkt zugeordnete PKW-Stellplätze. Wenig befriedigende Kundenfrequenz. Die Versorgungsfunktion beschränkt sich auf die z.T. hochverdichtete Wohnbebauung im Standortumfeld. Pläne für einen Neubau des Supermarktes aus dem Jahr 2014 wurden bisher nicht umgesetzt

(12) NVZ Silberhöhe — **Netto Marken-Discount** — **Philipp-von-Ladenberg-Str. 19**



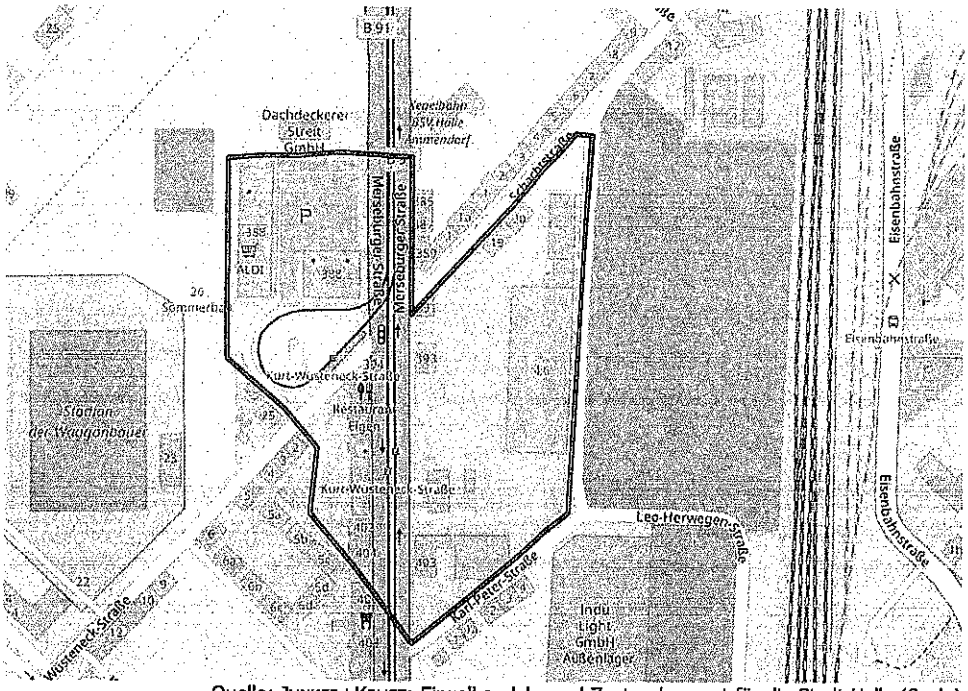
Soft-Discounter, welcher räumlich vom sonstigen Einzelhandelsbesatz abgesetzt ist, ca. 750 m² VK. Ansprechendes Äußeres und discounttypisches Ladenlayout. Der Discounter verfügt über eine bessere PKW-Erreichbarkeit und weist eine bessere Kundenfrequenz auf als der Edeka Supermarkt (s. Wettbewerber Nr. 11). Die Versorgungsfunktion beschränkt sich auf die z.T. hochverdichtete Wohnbebauung im Standortumfeld

Insgesamt befindet sich das Nahversorgungszentrum Silberhöhe in einem schlechten baulichen Zustand und weist einen wenig leistungsfähigen Einzelhandelsbesatz auf. Die Wohnbevölkerung im Stadtviertel Silberhöhe hat sich seit den 1990er Jahren stark verringert und für die Zukunft wird ein weiterer Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Das nachlassende Kunden- und Kaufkraftpotenzial könnte zu einer weiteren Zunahme der jetzt schon vorhandenen Leerstände und somit zu einer Beschleunigung des Trading down-Prozesses führen. Mit einem Supermarkt, einem LM-Discounter und verschiedenen Lebensmittelhandwerkern ist die Nahversorgung für die umliegende, häufig sozial schwache Wohnbevölkerung gesichert. Seit der Eröffnung des nahe gelegenen Edeka Centers an der Weißenfelser Straße fokussiert sich die räumliche Ausstrahlung jedoch weitgehend auf die im direkten Umfeld des NVZ lebende Wohnbevölkerung.

3.3.5 Das Nahversorgungszentrum Ammendorf

Das Nahversorgungszentrum Ammendorf ist ganz im Süden des Hallenser Stadtgebiets im Stadtviertel Ammendorf/Beesen (ca. 6.945 Einwohner) lokalisiert und liegt ca. 3 km bzw. ca. 7 PKW-Fahrminuten vom Planareal an der Dieselstraße entfernt. Das NVZ Ammendorf erstreckt sich auf Grundlage des städtischen Einzelhandelskonzeptes im Kreuzungsbereich der Merseburger Straße (B91) mit der Kurt-Wüsteneck-Straße bzw. Schachtstraße und verläuft in Richtung Süden entlang der Merseburger Straße bis zur Einmündung in die Karl-Peter-Straße.[1]

Karte 8: Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Ammendorf



Quelle: JUNKER+KRUSE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

Bezogen auf den Einzelhandel besteht das NVZ Ammendorf fast ausschließlich aus einem direkt an der Merseburger Straße gelegenen kleinen Fachmarktzentrum mit Kik, Getränke-Quelle und Aldi als wesentlichen Mietern sowie einem Bäcker und einem Metzger in der Vorkassenzone des LM-Discounters. Weiter südlich entlang der Merseburger Straße ist der Besatz mit einem Sanitätshaus und einem Laden für Seewasseraquaristik noch spärlicher. Hier sind neben einem Hotel / Restaurant auch einige Ladenleerstände zu sehen. Allerdings soll nach vorliegenden Informationen auf dem Gelände des alten Straßenbahndepots östlich der Merseburger Straße und südlich der Schachtstraße eine weitere Fachmarktagglomeration mit einem Rewe Supermarkt und einem dm Drogeriemarkt als Ankermieter errichtet werden. Nach Informationen der BBE soll die Projektentwicklung inkl. weiterer Einzelhandelsnutzungen insgesamt maximal 3.500 m² VK aufweisen. Vorbereitende Grundstücksarbeiten oder gar Bauarbeiten waren zum Erhebungszeitpunkt jedoch noch nicht erkennbar.

---

1 Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit. (Anlage zur 1. Änderung)




Während im Norden des NVZ Ammendorf ein kleines Fachmarktzentrum errichtet wurde (Bild links), zeigt sich im sonstigen Gebiet des NVZ kaum Einzelhandelsbesatz

Im August 2017 wurde das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum **Halle-Ammendorf** durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 8 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 1.680 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 6,8 Mio. €

ermittelt werden.

Im Lebensmitteleinzelhandel ist im Nahversorgungszentrum Ammendorf v.a. auf folgenden Anbieter zu verweisen (Nummerierung siehe Karte):

(13) NVZ Ammendorf	**Aldi Nord**	**Merseburger Straße 380**
	Hard-Discounter mit gewisser Magnetfunktion für das NVZ Ammendorf, ca. 725 m² VK. Bäcker und Metzger im Eingangsbereich. Etwas in die Jahre gekommenes Ladenlayout und eine für einen modernen Discounter nicht mehr adäquate Verkaufsflächendimensionierung. Den Fachmärkten sind zentral ausreichend Parkplätze vorgelagert. Schwache Kundenfrequenz. Die Versorgungsfunktion beschränkt sich weitgehend auf die umliegende Wohnbebauung sowie Pendler auf der B91	

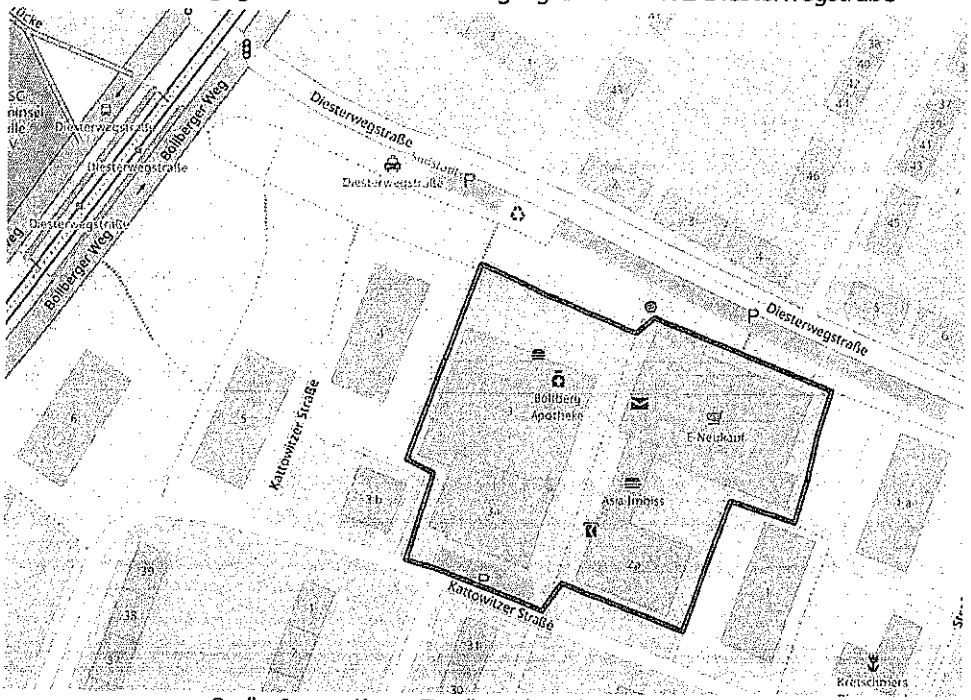
Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass das Nahversorgungszentrum Ammendorf die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion derzeit wahrnehmen kann. Das Einzelhandelsangebot ist derzeit äußerst gering und der Aldi-Discounter zeigt eine nur eingeschränkte Leistungsfähigkeit und keinen zeitgemäßen Marktauftritt. Somit dürfte sich die Wohnbevölkerung des recht weitläufigen Stadtviertels Ammendorf/Beesen zu großen Teilen in Lebensmittelmärkten außerhalb des NVZ Ammendorf versorgen. Im Falle der Umsetzung der geplanten Fachmarktagglomeration – u.a. mit Rewe und dm – würde die Nahversorgungsfunktion deutlich verbessert werden.

3.3.6 Das Nahversorgungszentrum Diesterwegstraße

Das Nahversorgungszentrum Diesterwegstraße ist im Stadtviertel Südstadt (ca. 15.530 Einwohner) gelegen. Die Entfernung zum Planareal an der Dieselstraße beträgt ca. 3

km bzw. ca. 9 PKW-Fahrminuten. Auf Grundlage des städtischen Einzelhandelskonzeptes wird das NVZ Diesterwegstraße von der Diesterwegstraße im Norden und der Straße der Befreiung im Osten sowie der Kattowitzer Straße im Süden und Osten begrenzt.[1]

Karte 9: Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Diesterwegstraße



Quelle: JUNKER+KRUSE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

Das NVZ Diesterwegstraße ist nur sehr kleindimensioniert und setzt sich aus zwei Gebäudekomplexen zusammen, welche durch eine offene Fußgängerpassage voneinander getrennt sind. Das nur sehr spärliche Einzelhandelsangebot ist weitgehend auf die Deckung des kurzfristigen Bedarfsbereichs ausgerichtet.



Das NVZ Diesterwegstraße ist entsprechend deutlich in die Jahre gekommen. Teilweise stehen die Gewerbeflächen im NVZ stehen leer

[1] Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 210

Hinzu kommen wenige ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Magnetbetrieb ist ein Edeka Supermarkt. Das Nahversorgungszentrum liegt topographisch erhöht zu den Zufahrtstraßen Diesterwegstraße und Kattowitzer Straße. Parkbuchten sind entlang der Diesterwegstraße angelegt, die Geschäfte können dann nur fußläufig erreicht werden.

Im August 2017 wurde das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum **Halle-Diesterwegstraße** durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 4 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 1.265 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 5,2 Mio. €

ermittelt werden.

Im Lebensmitteleinzelhandel ist im Nahversorgungszentrum Diesterwegstraße v.a. auf folgenden Anbieter zu verweisen (Nummerierung siehe Karte):

(14) NVZ Diesterwegstraße	**Edeka Muschiol**	**Kattowitzer Straße 2**
	Supermarkt als einziger leistungsfähiger Einzelhändler im NVZ Diesterwegstraße, ca. 1.100 m² VK. Bäckerei in der Vorkassenzone. In die Jahre gekommener und verwinkelter Supermarkt. Schlechte PKW-Erreichbarkeit und auch schwierige fußläufige Anbindung aufgrund eines Höhenunterschieds im Vergleich zu den umgebenden Straßen. Allenfalls befriedigende Kundenfrequenz. Aufgrund der eingeschränkten Erreichbarkeit übernimmt der Markt eine Versorgungsfunktion lediglich für die umgebende, z.T. verdichtete Wohnbebauung	

Insgesamt sorgt einzig der Edeka Supermarkt für eine gewisse Anziehungskraft des Nahversorgungszentrums. Dieses ist alles in allem deutlich in die Jahre gekommen und mit den zahlreichen Ladenleerständen wenig attraktiv und leistungsschwach. Aufgrund der schwierigen Erreichbarkeit übernimmt der Supermarkt ausschließlich eine Nahversorgungsfunktion für die im Norden und Süden gelegene Wohnbebauung. Die Zukunftsfähigkeit des Edeka Supermarktes und damit des gesamten Nahversorgungszentrums ist angesichts der wenig optimalen Standortbedingungen jedoch in Frage zu stellen.

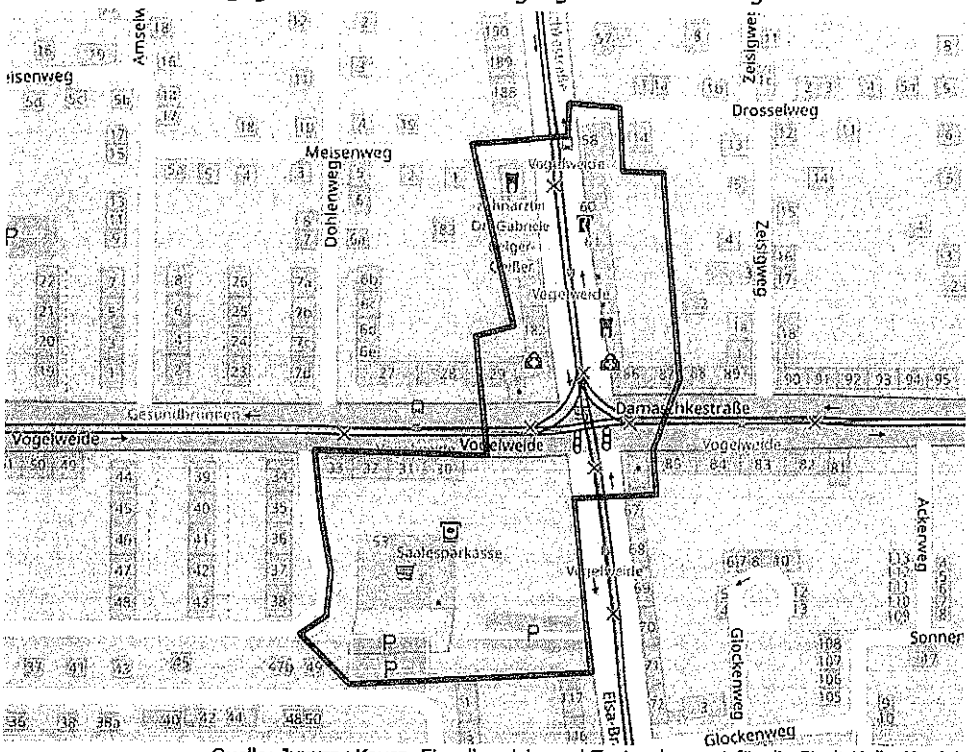
3.3.7 Das Nahversorgungszentrum Vogelweide

Das Nahversorgungszentrum Vogelweide ist auf Basis des städtischen Einzelhandelskonzeptes im Kreuzungsbereich der Elsa-Brändström-Straße mit der Damaschkestraße bzw. Vogelweide lokalisiert und befindet sich damit im Übergangsbereich der Stadtviertel Südstadt (ca. 15.530 Einwohner) im Südwesten, Gesundbrunnen (ca. 10.025 Einwohner) im Nordwesten und Damaschkestraße (ca. 8.425 Einwohner) im Osten.[1]

[1] Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 212

Die Entfernung zum Planareal an der Dieselstraße beträgt ca. 1,5 km bzw. ca. 4 PKW-Fahrminuten.

Karte 10: Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Vogelweide



Quelle: JUNKER+KRUSE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

Das NVZ Vogelweide zeigt eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel und ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Friseur, Reisebüro, Zahnarzt). Der Einzelhandelsbesatz ist insgesamt wenig umfangreich und konzentriert sich auf einen Edeka Supermarkt, welcher trotz seiner Lage im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen durch ein Wohnhaus und eine kleine Grünanlage verdeckt und damit nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar ist.



Das NVZ Vogelweide ist neben dem Edeka Supermarkt v.a. durch sehr kleinteilige Ladenlokale in den Erdgeschossen entlang der Gebäude geprägt

Die sonstigen Einzelhandelsbetriebe in der Vorkassenzone des Supermarktes oder entlang der Elsa-Brändström-Straße (z.B. Bäcker, Apotheke, Optiker) sind sehr kleindi-

mensioniert. Es dominieren Angebote zur Deckung des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Beide Verkehrsachsen weisen ein hohes PKW-Aufkommen auf und werden zudem auch von der Straßenbahn befahren, so dass die Verkehrsbelastung insgesamt hoch und die Aufenthaltsqualität entsprechend gering ist.

Im August 2017 wurde das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum **Halle-Vogelweide** durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 9 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 1.275 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 6,2 Mio. €

ermittelt werden.

Im Lebensmitteleinzelhandel ist im Nahversorgungszentrum Vogelweide v.a. auf folgenden Anbieter zu verweisen (Nummerierung siehe Karte):

(15) NVZ Vogelweide	**Edeka Niebisch**	**Vogelweide**
	Supermarkt als einziger großdimensionierter Einzelhändler im NVZ Vogelweide, ca. 1.100 m² VK. Bäckerei und Tabakladen in der Vorkassenzone. Deutlich in die Jahre gekommener und im Inneren dunkler Supermarkt, jedoch gute Bedientheken für Käse und Fleisch. Sehr versteckte Lage im Schatten eines Hochhauses und einer Grünanlage. Parkplätze im rückwärtigen Bereich. Befriedigende Kundenfrequenz. Der Markt übernimmt eine Versorgungsfunktion für die verdichtete Wohnbebauung im Umfeld. Nach vorliegenden Informationen soll an gleicher Stelle ein Neubau errichtet werden, wobei die VK im Bebauungsplan auf maximal 1.500 m² festgeschrieben ist	

Insgesamt wird die Nahversorgungsfunktion des NVZ Vogelweide allein durch den Edeka Supermarkt gesichert. Der Edeka Markt zeigt keinen zeitgemäßen Marktautritt, verfügt im fußläufigen Umfeld mit der verdichteten Wohnbebauung v.a. im Süden und Westen jedoch über ein hohes Kundenpotenzial. Eine größere räumliche Ausstrahlung hat der Supermarkt aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit und wenig optimalen Parkplatzsituation nicht.

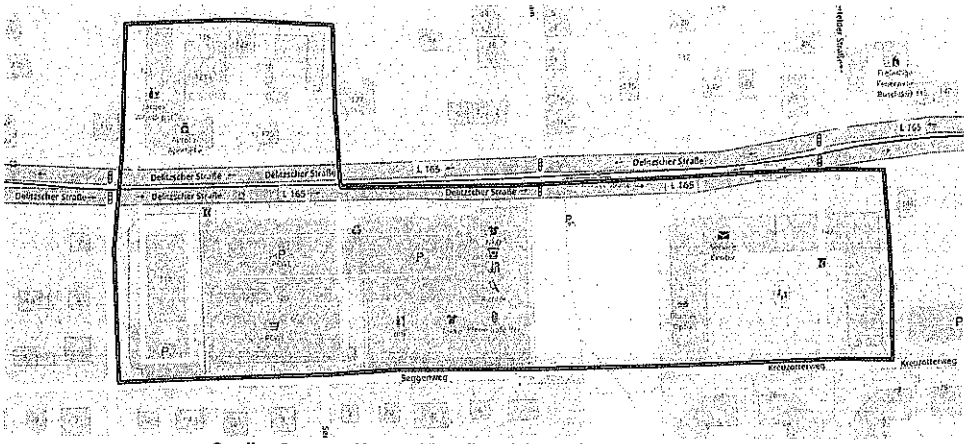
3.3.8 Das Nahversorgungszentrum Büschdorf

Das Nahversorgungszentrum Büschdorf liegt im Osten von Halle im gleichnamigen Stadtviertel Büschdorf (ca. 4.470 Einwohner). Auf Basis des städtischen Einzelhandelskonzeptes wird das NVZ durch die Delitzscher Straße im Norden, den Anwohnerparkplatz am Kreuzotterweg im Osten, den Kreuzotterweg / Seggenweg / Seerosenweg im Süden und die Wilhelm-Troll-Straße im Westen begrenzt. Zudem sind im Nordwesten noch einige Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Delitzscher Straße dem NVZ zugeordnet.[1]

[1] Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 212

Die Entfernung zum Planareal an der Dieselstraße beträgt ca. 4 km bzw. ca. 5 PKW-Fahrminuten.

Karte 11: Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Büschdorf



Quelle: JUNKER+KRUSE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

Kernstück des NVZ Büschdorf ist das im Jahr 2014 eröffnete, kleine Fachmarktzentrum „Büschdorfer Mitte", welches modern und funktional gestaltet ist. Der Einzelhandelsbesatz des FMZ setzt sich mit Rewe, dm, Takko, NKD oder Pfennigpfeiffer meist aus niedrigpreisigen Fachmärkten zur Deckung des kurz- oder mittelfristigen Bedarfsbereichs zusammen. Die „Büschdorfer Mitte" verfügt über ein großzügiges, zentral vorgelagertes Stellplatzangebot, welches direkt von der stark frequentierten Delitzscher Straße angefahren werden kann.



Das NVZ Büschdorf besteht überwiegend aus dem Fachmarktzentrum „Büschdorfer Mitte" und einem gemischt genutzten Wohn-/Geschäftshaus mit kleinstrukturierten Ladenlokalen

Neben dem Fachmarktzentrum wird die Struktur des Standortbereiches durch zwei größere Gebäudekomplexe im Nordwesten und Osten bestimmt, in denen jedoch nur wenige und meist kleindimensionierte Ladenlokale (z.B. Optiker, Apotheke, Blumenladen, Weinhandel) betrieben werden. In diesen beiden Gebäudekomplexen dominieren konsumnahe Dienstleistungs-, Praxis- und Wohnnutzungen.

Im August 2017 wurde das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum **Halle-Büschdorf** durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 15 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 4.160 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 15,5 Mio. €

ermittelt werden.

Tab. 12: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks im Nahversorgungszentrum Büschdorf

Bedarfsbereiche / Warengruppen[1]		Arbeitsstätten[2]	Verkaufsflächen in m²	Umsatz in Mio. €[3]
1.-4.	*Überwiegend kurzfristiger Bedarf*	*8*	*2.230*	*10,5*
5.-7.	*Überwiegend mittelfristiger Bedarf*	*	*	*
8.-10.	*Überwiegend langfristiger Bedarf*	*	*	*
2.-10.	*Non-Food insgesamt*	*11*	*2.600*	*9,2*
1.-10.	***Einzelhandelswaren insgesamt***	***15***	***4.160***	***15,5***

[1] = Detaillierte Zuordnung s. Anhang
[2] = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten
[3] = ecostra-Umsatzschätzungen
* = weniger als 4 Arbeitsstätten; kein Ausweis aus Datenschutzgründen
Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung, Stand: August 2017; ggf. Rundungsdifferenzen

Im Lebensmitteleinzelhandel ist im Nahversorgungszentrum Büschdorf insbesondere auf folgenden Anbieter zu verweisen (Nummerierung siehe Karte):

(16) NVZ Büschdorf — **Rewe Peuser** — **Delitzscher Straße 120**



Moderner Supermarkt als Teil des vor wenigen Jahren eröffneten FMZ „Büschdorfer Mitte", ca. 1.380 m² VK. Bäckerei in der Vorkassenzone. Die sonstigen Betriebe des FMZ (v.a. dm, Fleischerei) sind eine gute Ergänzung zum Angebot des Rewe. Ausreichend Parkplätze zentral vorgelagert. Befriedigende Kundenfrequenz. Der Markt übernimmt eine Versorgungsfunktion für das Stadtviertel Büschdorf und partizipiert an den Pendlerströmen auf der Delitzscher Straße

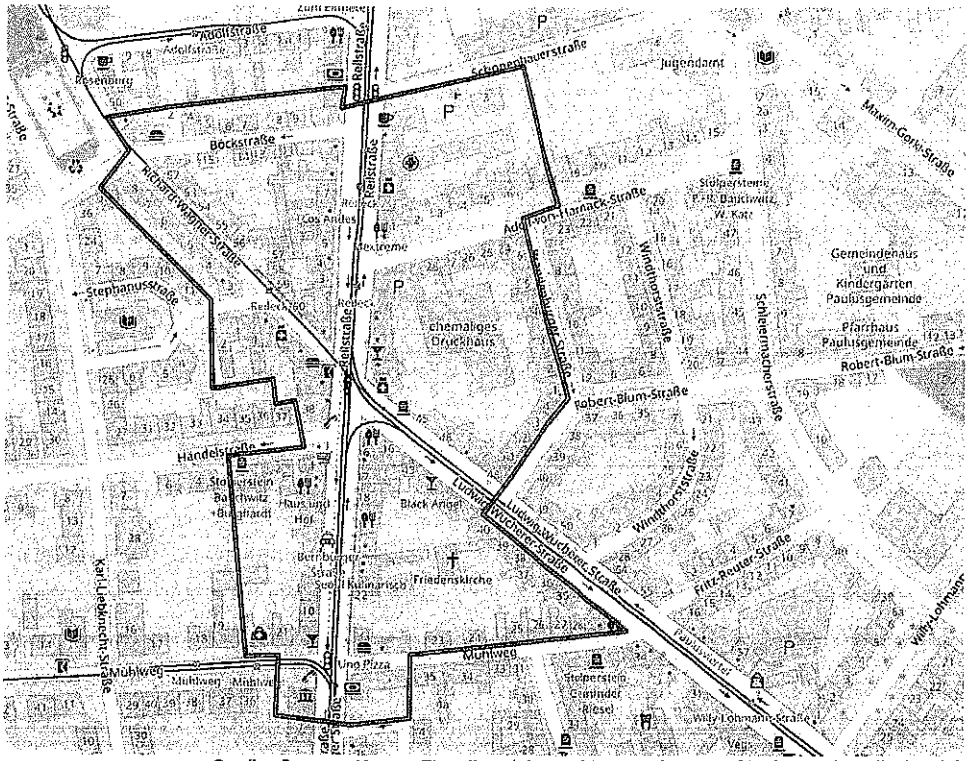
Zusammenfassend stellt das neu eröffnete Fachmarktzentrum „Büschdorfer Mitte" eine leistungsfähige Einzelhandelslage dar, welche die Grundversorgung des Stadtviertels sichert. Für einen nachhaltigen, ökonomischen Betrieb der Fachmärkte ist wegen des begrenzten Einwohnerpotenzials im Stadtviertel Büschdorf darüber hinaus das Abschöpfen von Kundenpotenzialen aus den umliegenden Stadtvierteln (z.B. Reideburg, Dautzsch, Diemitz) sowie der Pendlerverkehre auf der Delitzscher Straße erforderlich.

3.3.9 Das Nahversorgunsgzentrum Reileck

Das Nahversorgungszentrum Reileck liegt nördlich der Hallenser Innenstadt auf der Grenze zwischen den Stadtbezirken Mitte und Nord. Dabei umfasst es im Kreuzungsbereich von Bernburger Straße, Reilstraße, Ludwig-Wucherer-Straße und Richard-Wagner-Straße Teilgebiete der Stadtviertel nördliche Innenstadt (ca. 17.375 Einwohner), Paulusviertel (ca. 12.470 Einwohner) und Giebichenstein (ca. 10.280 Einwohner). Das NVZ Reileck wird nach den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes im Wesentlichen durch die Böckstraße bzw. Schopenhauerstraße im Norden, die Brandenburger Straße im Osten, dem Mühlweg im Süden und der Wilhelm-Wagner-

Straße im Westen begrenzt.[1] Die Entfernung zum Planareal an der Dieselstraße beträgt ca. 6 km bzw. ca. 16 PKW-Fahrminuten.

Karte 12: Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Reileck



Quelle: JUNKER+KRUSE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

Das NVZ Reileck ist durch eine ununterbrochene mehrgeschossige Blockrandbebauung entlang der beiden Hauptachsen gekennzeichnet. Das NVZ zeigt einen kleinstrukturierten, aber vielfältigen Einzelhandelsbesatz, welcher von inhabergeführten Fachgeschäften aus allen Sortimentsbereichen dominiert wird.



Das NVZ Reileck weist einen sehr kleinstrukturierten Einzelhandelsbesatz in den Erdgeschossen der mehrgeschossigen Wohn-/Geschäftshäuser auf. Rossmann und Netto (links) stellen bezogen auf die Verkaufsfläche zu den größten Anbietern

[1] Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 223

Räumlich konzentrieren sich die meisten Ladenlokale auf den unmittelbaren Kreuzungsbereich der beiden Verkehrsachsen. Zu den wenigen Filialbetrieben mit etwas größeren Verkaufsflächendimensionierungen zählen z.B. Rossmann oder McPaper. Rossmann übernimmt dabei auch eine gewisse Nahversorgungsfunktion, da im Lebensmittelbereich verschiedene Fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerker (z.B. Bäckereien, Metzgerei, Gemüseladen), aber kein größerer Lebensmittelmarkt vertreten sind. Als nächstgelegener Lebensmittelmarkt ist ein Edeka Supermarkt in der Ludwig-Wucherer-Straße, jedoch ca. 100 m östlich der Abgrenzung des NVZ Reileck lokalisiert. Der Einzelhandelsbesatz wird durch konsumnahe Dienstleistungs- und v.a. zahlreiche Gastronomiebetriebe ergänzt.

Im August 2017 wurde das Einzelhandelsangebot im NVZ **Halle-Reileck** durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 35 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 1.660m²
- eine Umsatzleistung von ca. 8,7 Mio. €

ermittelt werden.

Tab. 13: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks im Nahversorgungszentrum Reileck

Bedarfsbereiche / Warengruppen[1]		Arbeitsstätten[2]	Verkaufsflächen in m²	Umsatz in Mio. €[3]
1.-4.	*Überwiegend kurzfristiger Bedarf*	*19*	*1.050*	*5,8*
5.-7.	*Überwiegend mittelfristiger Bedarf*	*5*	*265*	*0,9*
8.-10.	*Überwiegend langfristiger Bedarf*	*11*	*345*	*2,0*
2.-10.	*Non-Food insgesamt*	*27*	*1.420*	*6,7*
1.-10.	***Einzelhandelswaren insgesamt***	***35***	***1.660***	***8,7***

[1] = Detaillierte Zuordnung s. Anhang
[2] = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten
[3] = ecostra-Umsatzschätzungen
Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung, Stand: August 2017; ggf. Rundungsdifferenzen

Die Struktur des Nahversorgungszentrum Reileck ist als kompakt zu sehen. Durch die entlang beider Verkehrsachsen verlaufenden Straßenbahngleise ist das NVZ gut an den ÖPNV angebunden. Die räumliche Ausstrahlung des sehr kleinstrukturierten Einzelhandels ist jedoch begrenzt und beschränkt sich auf die angrenzenden Wohngebiete der umliegenden Stadtviertel. Hierbei handelt es sich immer noch um verdichtete, aber städtebaulich sehr ansprechende und hochwertig gestaltete Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit. Die dort lebende Wohnbevölkerung dürfte in der Regel den einkommensstärkeren Schichten zuzurechnen sein. Die Nahversorgung kann das NVZ Reileck aufgrund des fehlenden Lebensmittelmarktes nicht sicherstellen.

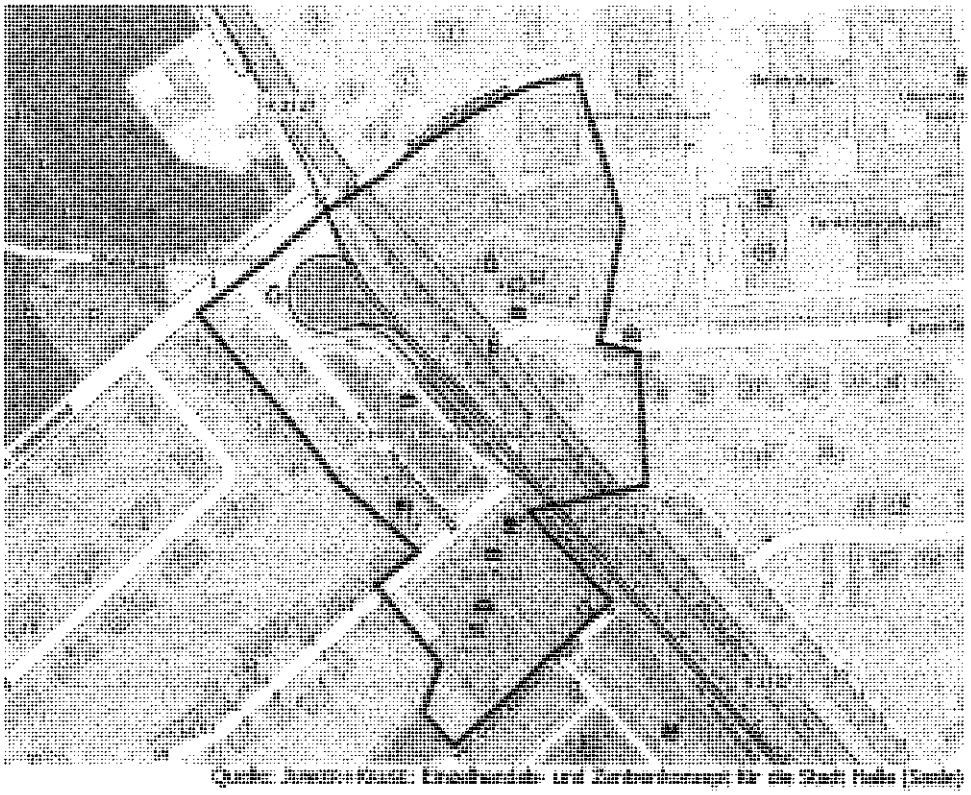
3.3.10 Das Nahversorgungszentrum Hubertusplatz

Das Nahversorgungszentrum Hubertusplatz ist im Stadtbezirk Halle-West an der Heideallee lokalisiert, welche die Grenze zwischen dem Stadtviertel Heide-Süd (ca. 4.360 Einwohner) im Westen und Kröllwitz (ca. 5.355 Einwohner) im Osten markiert. Im städtischen Einzelhandelskonzept ist das NVZ Hubertusplatz im Norden durch „Am Heiderand" bzw. den Bachstelzenweg, im Osten durch das Universitätsklinikum, im

Süden durch den Von-Danckelmann-Platz und im Westen durch den Hubertusplatz begrenzt.[1] Die Entfernung zum Planareal an der Dieselstraße beträgt ca. 8 km bzw. ca. 17 PKW-Fahrminuten.

Die mehrspurige und mit einem zentralen Gleisbett für die Straßenbahn versehene Heideallee stellt eine deutliche räumliche Zäsur dar und teilt das NVZ in zwei separate Einzelhandelslagen mit einem jeweils nur sehr überschaubaren Geschäftsbesatz. Im südwestlichen Teilbereich rund um den Hubertusplatz ist ein Netto Marken-Discount der Magnetbetrieb, welcher von weiteren kleinen Fachgeschäften zur Deckung des kurzfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Bäckerei, Blumenladen, Presseshop) ergänzt wird. Eine Pizzeria und ein Friseur sind den konsumnahen Dienstleistungen zuzurechnen. Das Umfeld des Hubertusplatzes ist durch den „Campus Heide-Süd" der Universität Halle sowie aufgelockerte Wohnbebauung geprägt.

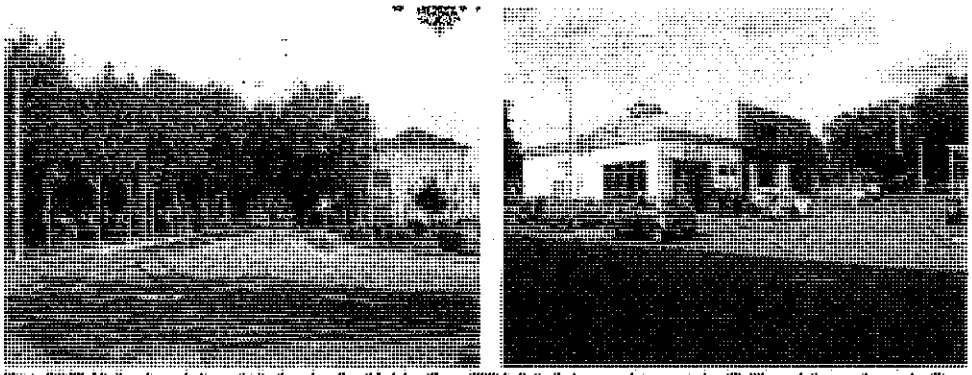
Karte 13: Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Hubertusplatz



Die mehrspurige und mit einem zentralen Gleisbett für die Straßenbahn versehene Heideallee stellt eine deutliche räumliche Zäsur dar und teilt das NVZ in zwei separate Einzelhandelslagen mit einem jeweils nur sehr überschaubaren Geschäftsbesatz. Im südwestlichen Teilbereich rund um den Hubertusplatz ist ein Netto Marken-Discount der Magnetbetrieb, welcher von weiteren kleinen Fachgeschäften zur Deckung des kurzfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Bäckerei, Blumenladen, Presseshop) ergänzt wird. Eine Pizzeria und ein Friseur sind der Gastronomie und den konsumnahen Dienstleis-

[1] Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 220

tungen zuzurechnen. Das Umfeld des Hubertusplatzes ist durch den „Campus Heide-Süd" der Universität Halle sowie aufgelockerte Wohnbebauung geprägt.



Das NVZ Hubertusplatz wird durch die Heideallee (Bild links) in zwei separate Teilbereiche getrennt. Der westliche Teilbereich wird von einer kleinen Agglomeration von Ladenlokalen eingenommen (Bild rechts)

Der nordöstliche Teilbereich zeigt mit einem NP-Discount sowie einem Bäcker und einer Apotheke eine ähnliche Einzelhandelsstruktur. Das Umfeld des NP-Discounts ist ebenfalls durch aufgelockerte Wohnbebauung gekennzeichnet. Zudem befindet sich im Osten das weitläufige Gelände des Universitätsklinikums. Die beiden wichtigen öffentlichen Einrichtungen (Campus der Uni und Klinikum) im NVZ Hubertusplatz sind über den Straßenbahnverkehr an der Heideallee gut mittels ÖPNV erreichbar.

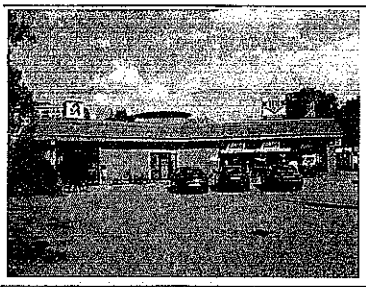
Im August 2017 wurde das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum **Halle-Hubertusplatz** durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 7 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 1.795 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 6,7 Mio. €

ermittelt werden.

Im Lebensmitteleinzelhandel sind im Nahversorgungszentrum Hubertusplatz v.a. auf die folgenden Anbieter zu verweisen (Nummerierung siehe Karte):

(17) NVZ Hubertusplatz	**Netto Marken-Discount**	**Hubertusplatz 1a**
	Moderner und großdimensionierter Soft-Discounter mit gewisser Magnetfunktion für das NVZ Hubertusplatz, ca. 1.130 m² VK. Ordentlich, aber discounter-typische Warenpräsentation. Dem Discounter sind ebenerdige Parkplätze vorgelagert. Nicht voll befriedigende Kundenfrequenz. Die Versorgungsfunktion beschränkt sich weitgehend auf die südwestlich angrenzende Wohnbevölkerung des Stadtviertels Heide-Süd sowie Studenten und Beschäftigte des Campus' der Uni	

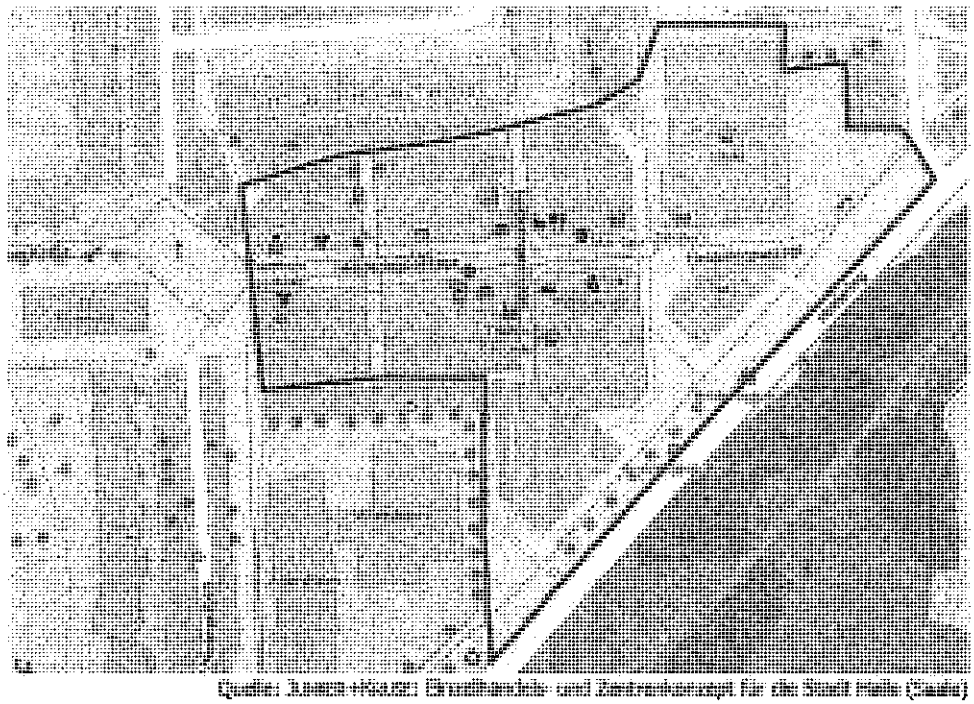
(18) NVZ Hubertusplatz	NP Discount	Heideallee 2
	Kleindimensionierter und deutlich in die Jahre gekommener LM-Discounter, ca. 525 m² VK. Der Markt ist muffig und die Warenpräsentation wenig zeitgemäß. Es gibt nur eine kleine O+G-Abteilung und kaum Non Food-Produkte. Bäcker und Apotheke im gleichen Gebäude. Dem Discounter sind ebenerdige Parkplätze vorgelagert. Wenig befriedigende Kundenfrequenz. Die Versorgungsfunktion beschränkt sich weitgehend auf die im Norden und Süden anschließende Wohnbebauung und ggf. auf Besucher des Universitätsklinikums	

Insgesamt sichern die beiden LM-Discounter die Nahversorgung für das nähere Wohnumfeld, wenngleich das Angebot verbesserungswürdig ist. Über die reine Nahversorgung hinausgehende Funktionen hat das NVZ Hubertusplatz nicht.

3.3.11 Das Nahversorgungszentrum Heide-Nord (Heideringpassage)

Das Nahversorgungszentrum Heide-Nord (Heideringpassage) ist ganz im Nordwesten des Hallenser Stadtgebietes im Stadtviertel Heide-Nord/Blumenau (ca. 5.940 Einwohner) am Heidering gelegen und setzt sich nach den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes ausschließlich aus der Heideringpassage zusammen.[1] Die Heideringpassage liegt ca. 11 km bzw. ca. 21 PKW-Fahrminuten vom Planareal an der Dieselstraße entfernt.

Karte 14: Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Heide-Nord



Quelle: Junker+Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

Die Heideringpassage besteht aus mehreren Gebäudekomplexen, welche durch eine zum Teil überdachte Fußgängerpassage miteinander verbunden sind. Die einzelnen

1 Vgl. JUNKER+KRUSE: op.cit., S. 215

Gebäudekörper und der öffentliche Raum der Fußgängerpassage sind deutlich in die Jahre gekommen und wirken wenig einladend, die Aufenthaltsqualität ist insgesamt gering. Das Einzelhandelsangebot der Heideringpassage ist nur begrenzt und umfasst neben einem Edeka Supermarkt als Ankermieter ausschließlich sehr niedrigpreisige Discounter (z.B. Norma, Tedi, Kik, MäcGeiz) sowie kleinere Fachgeschäfte (z.B. Apotheke, Sanitätshaus, Bäcker, Getränkehalle).




Das Nahversorgungszentrum Halle-Nord setzt sich aus der Heideringpassage zusammen, welche einen wenig hochwertigen Einzelhandelsbesatz aufweist und bereits deutlich in die Jahre gekommen ist

Hinzu kommen eine Polizeistation sowie Gastronomie- und konsumnahe Dienstleistungsnutzungen, wie z.B. Friseure, Imbissbuden oder eine Filiale der Sparkasse. In der Heideringpassage stehen zwei bis drei Ladenlokale leer. Die Heideringpassage verfügt über ebenerdige Parkplätze an verschiedenen Zugängen sowie eine Tiefgarage. Zudem ist am Heidering eine Bushaltestelle eingerichtet. Das Umfeld der Heideringpassage ist im Norden und Westen durch verdichtete Wohnbebauung geprägt, wobei es sich um einen sozial schwachen Siedlungsbereich zu handeln scheint.

Im August 2017 wurde das Einzelhandelsangebot im Nahversorgungszentrum **Halle-Heide-Nord** durch ecostra-Mitarbeiter vollständig erfasst und bewertet. Insgesamt konnten hierbei

- ca. 14 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks
- eine Verkaufsflächenausstattung von ca. 3.100 m²
- eine Umsatzleistung von ca. 9,6 Mio. €

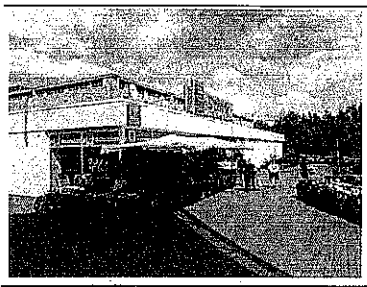
ermittelt werden.

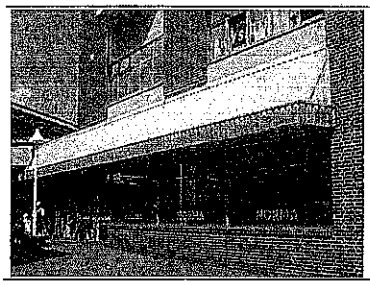
Tab. 14: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks im Nahversorgungszentrum Heide-Nord

Bedarfsbereiche / Warengruppen[1]		Arbeitsstätten[2]	Verkaufsflächen in m²	Umsatz in Mio. €[3]
1.-4.	*Überwiegend kurzfristiger Bedarf*	*9*	*1.905*	*7,3*
5.-7.	*Überwiegend mittelfristiger Bedarf*	*	*	*
8.-10.	*Überwiegend langfristiger Bedarf*	*	*	*
2.-10.	*Non-Food insgesamt*	*8*	*1.355*	*2,9*
1.-10.	***Einzelhandelswaren insgesamt***	***14***	***3.100***	***9,6***

[1] = Detaillierte Zuordnung s. Anhang
[2] = Zuordnung der Arbeitsstätten nach Umsatzschwerpunkten
[3] = ecostra-Umsatzschätzungen
* = weniger als 4 Arbeitsstätten; kein Ausweis aus Datenschutzgründen
Quelle: ecostra-Einzelhandelserhebung, Stand: August 2017; ggf. Rundungsdifferenzen

Im Lebensmitteleinzelhandel ist im Nahversorgungszentrum Heide-Nord insbesondere auf folgende Anbieter zu verweisen (Nummerierung siehe Karte):

(19) NVZ Heide-Nord	Edeka Stark	Heidering 10
	Supermarkt als Magnetbetrieb des NVZ Heide-Nord, ca. 1.130 m² VK. Bäcker in der Vorkassenzone. Deutlich in die Jahre gekommener Marktauftritt und etwas beengte Verkaufsfläche. Es gibt nur relativ wenige PKW-Stellplätze vor dem Markt, welche der gesamten Heideringpassage zugeordnet sind. Befriedigende Kundenfrequenz. Die Versorgungsfunktion in der insgesamt wenig attraktiven Heideringpassage beschränkt sich weitgehend auf die z.T. sehr verdichtete Wohnbebauung im Stadtviertel Heide-Nord/Blumenau	

(20) NVZ Heide-Nord	Norma	Heidering 6-8
	Kleindimensionierter Hard-Discounter, ca. 550 m² VK. Deutlich in die Jahre gekommen bei nicht mehr zeitgemäßer Warenpräsentation. Schlechte Standortlage in Seitenpassage des NVZ. Sehr geringe Kundenfrequenz. Die Versorgungsfunktion beschränkt sich ausschließlich auf die z.T. hochverdichtete Wohnbebauung im fußläufigen Standortumfeld	

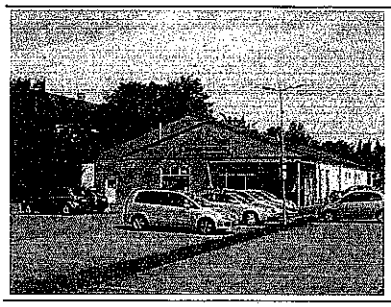
Insgesamt ist die Heideringpassage nur wenig attraktiv gestaltet, bietet mit einem Einzelhandelsangebot im niedrigpreisigen Segment jedoch ein adäquates Nahversorgungsangebot für die im direkten Standortumfeld verdichtete Bebauung mit meist einkommensschwacher Wohnbevölkerung. Im Lebensmittelbereich ist das Angebot diversifiziert (Supermarkt, LM-Discounter, Bäcker, Metzger etc.), so dass das NVZ Heide-Nord die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion erfüllen kann. Eine weit über das Stadtviertel Heide-Nord/Blumenau hinausgehende räumliche Ausstrahlung besitzt die Heidering-Passage nicht.

3.4 Die Angebots- und Wettbewerbssituation im sonstigen Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Halle sowie im näheren Umland

Über die zuvor untersuchten Lebensmittelmärkte in den im städtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum Altstadt, Nebenzentren, Nahversorgungszentren) hinaus sind weitere Lebensmittelanbieter räumlich in Streulagen oder an dezentralen Standorten über das gesamte Hallenser Stadtgebiet verteilt. Die für die geplante Verlagerung des Globus SB-Warenhauses relevanten Wettbewerber, d.h. insbesondere ähnliche Betriebstypen mit einer großdimensionierten Verkaufsfläche sowie in der Nähe des Planareals an der Dieselstraße lokalisierten Wettbewerbsstandorte werden nachfolgend dargestellt. Dabei wird über die Stadt Halle hinaus auch das unmittelbare Umland einbezogen.

Im Einzelnen ist auf folgende Wettbewerbsstandorte hinzuweisen (Nummerierung siehe Karte):

(21) Halle-Damaschkestraße **Netto Marken-Discount** **Dieselstr. 137**



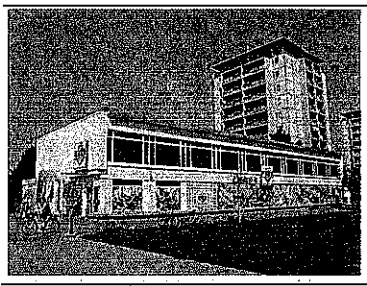
Soft-Discounter als sog. Stand alone, ca. 800 m² VK, Bäckerei in der Vorkassenzone. Funktionale, aber moderne Außenfassade und discounttypisches Ladenlayout. Leicht unbefriedigende Kundenfrequenz. Eingeschränkte Einsehbarkeit durch zurückversetzte Lage, aber Werbepylon an Einfahrt von der Dieselstraße. Gute PKW-Erreichbarkeit. Darüber hinaus erfüllt der Markt eine Nahversorgungsfunktion für das im Westen fußläufig angebundene verdichtete Wohnumfeld im Stadtviertel Damaschkestraße

(22) Halle-Damaschkestraße **Lidl** **Merseburger Straße 221**



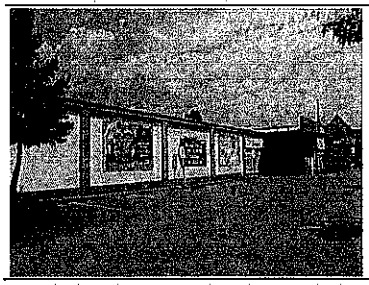
Soft-Discounter, ca. 800 m² VK. Etwas gedrungene und wenig einladende Außengestaltung, im Inneren discounttypische Warenpräsentation. Befriedigende Kundenfrequenz. Verkehrsgünstige Standortlage im Kreuzungsbereich der Merseburger Straße mit der Dieselstraße bzw. Damaschkestraße. Ausreichend ebenerdige Parkplätze. Über die Nahversorgungsfunktion für die verdichtete Wohnbebauung im Standortumfeld hinaus weist der Discounter aufgrund seiner Lage zusätzlich eine hohe Autokundenorientierung auf

(23) Halle-Damaschkestraße **NP-Discount** **Carl-Schurz-Straße 14**



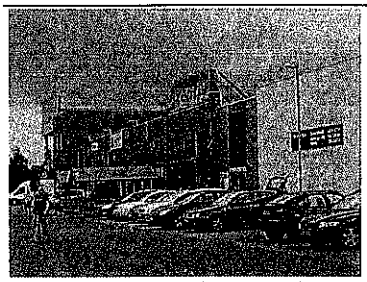
Kleiner Hard-Discounter in Streulage zwischen Punkthochhäusern, ca. 450 m² VK. Deutlich in die Jahre gekommene Architektur und nicht mehr zeitgemäßer Marktauftritt. Befriedigende Kundenfrequenz. Der Markt ist von der vorbeiführenden Merseburger Straße gut einsehbar, muss mit dem PKW jedoch rückwärtig über die Carl-Schurz-Straße angefahren werden. Zudem nur wenige PKW-Stellplätze. Die Versorgungsfunktion des Discounters beschränkt sich ausschließlich auf die hoch verdichtete Wohnbebauung im fußläufigen Umfeld

(24) Halle-Damaschkestraße **Rewe** **Frau-von-Selmnitz-Straße 4**



Supermarkt in Gewerbehallenarchitektur und etwas beengter Verkaufsfläche, ca. 850 m² VK. Bäckerei im Vorkassenbereich, Rewe-Getränkemarkt (ca. 240 m² VK) im Nachbargebäude. Verkehrsgünstige Lage und Einsehbarkeit von der viel befahrenen Damaschkestraße. Umfangreiches, ebenerdiges Stellplatzangebot. Befriedigende Kundenfrequenz. Der Markt stellt die Nahversorgung der südlich anschließenden, z.T. verdichteten Wohnbebauung sicher und ist darüber hinaus autokundenorientiert

(25) Halle-Silberhöhe **Edeka Center** **Weißenfelser Straße 52**



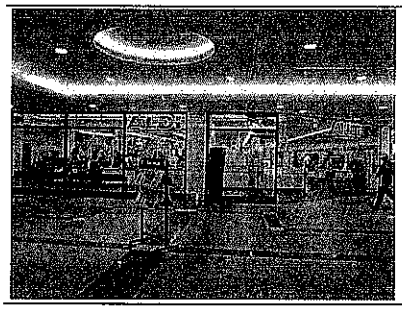
Supermarkt mit ca. 3.400 m² VK in einem kleinem Edeka Center; Tedi und weiterer kleinstrukturierter Einzelhandel (z.B. Bäcker, Apotheke, Blumenladen) in Vorkassenzone. Attraktive Außenfassade, jedoch schlichte Gestaltung des Ladenlayouts und der Vorkassenzone. Sehr umfangreiches PKW-Stellplatzangebot in verkehrsgünstiger Lage, befriedigende Kundenfrequenz. Im Umfeld dominieren weiterer Handel (z.B. Netto, Toom) und verdichtete Wohnbebauung. Das Edeka Center überstrahlt das Angebot im NVZ Silberhöhe (siehe Kap. 3.3.4)

(26) Merseburg | **Kaufland** | **Querfurter Straße 16**



SB-Warenhaus im nördlichen Stadtgebiet von Merseburg, ca. 5.250 m² VK. Magnetbetrieb eines kleinen Einkaufszentrums (z.B. Deichmann, AWG Mode, Toom). Das EKZ wirkt in der Außengestaltung veraltet, das Kaufland SB-Warenhaus ist funktional umgesetzt. Leicht unbefriedigende Kundenfrequenz. Autokundenorientiert durch Lage im Kreuzungsbereich der mehrspurigen B91 (Halle – Merseburg) mit der L172, auf der gegenüberliegenden Seite der B91 liegt mit dem Merse-Center ein weiteres kleines Einkaufszentrum. Merseburg ist über die B91 gut an Halle angebunden, die Entfernung vom Kaufland zu den südlichen Wohngebieten von Halle ist dennoch bereits recht hoch. Die räumliche Ausstrahlung des Kaufland Centers ist auf das südliche Umland von Halle beschränkt

(27) Halle-Kanena/Bruckdorf | **Aldi Nord** | **Leipziger Chaussee 147**



Hard-Discounter im Erdgeschoss des Einkaufszentrums HEP, ca. 860 m² VK. Der Markt ergänzt das Lebensmittelangebot des Globus SB-Warenhauses im HEP. Modernes Ladenlayout. Innerhalb des Centers Lage am südöstlichen Ende der Mall abseits des Globus als Ankermieter sowie des Haupteingangs im Südwesten. Leicht unbefriedigende Kundenfrequenz. Als dezentraler, autokundenorientierter Standort umfasst die räumliche Ausstrahlung des HEP die gesamte Stadt Halle sowie das südöstlich angrenzende Umland

(28) Halle-Gesundbrunnen | **Aldi Nord** | **Beesener Straße 225**



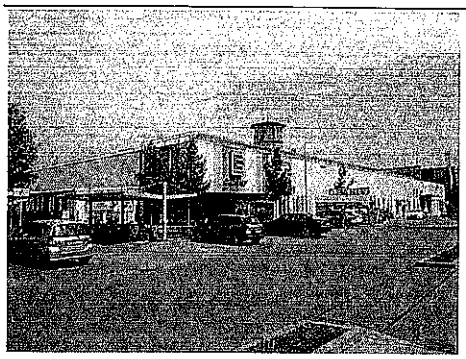
Hard-Discounter, ca. 810 m² VK, moderner Markt mit attraktiver Klinkerfassade, discounttypisches Ladenlayout und entsprechende Warenpräsentation. Gewerblich geprägtes Umfeld mit weiteren Handelsnutzungen (z.B. Netto Marken-Discount, Rossmann, Getränkemarkt). Autokundenorientiert an südlicher Ausfallstraße aus Innenstadt. Im Süden und Südwesten schließt an die Gewerbenutzungen aber auch z.T. verdichtete Wohnbebauung an

(29) Halle-Lutherplatz/Thüringer Bhf. | **Rewe** | **Liebenauer Str. 62-64**



Relativ kleindimensionierter Supermarkt mit ca. 800 m² VK mit angeschlossenem und direkt zugänglichen Rewe-Getränkemarkt (ca. 250 m² VK), Bäckerei und Zeitschriftenladen in Vorkassenzone. Schlichte Gewerbehallenarchitektur mit ordentlichem Ladenlayout. Befriedigende Kundenfrequenz. Der Markt liegt abseits von viel befahrenen Hauptverkehrsachsen. Die Versorgungsfunktion beschränkt sich auf die v.a. im Norden anschließende, verdichtete Wohnbebauung. Ansonsten sind im Standortumfeld z.B. eine Apotheke oder eine Feuerwache lokalisiert

(30) Halle-Lutherplatz / Thüringer Bhf. | **Edeka Center** | **Merseburger Str. 40**



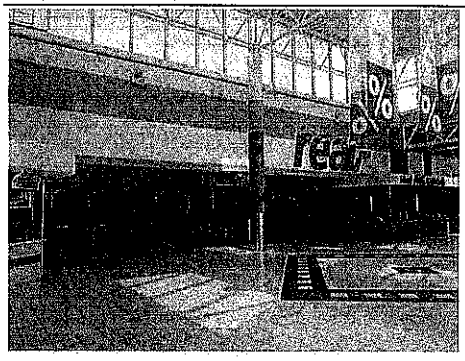
Edeka Verbrauchermarkt mit weiteren Einzelhändlern (z.B. Pfennigpfeiffer, Bäcker, Blumenladen, Apotheke) und Gastronomieangeboten in der Vor-kassenmall, ca. 3.100 m² VK. Anfang der 2010er Jahre neu errichteter Markt, welcher in eine historische Bausubstanz integriert wurde. Von außen eher Industriehallencharme. Im Inneren sehr an-sprechendes Ladenlayout unter Verwendung von Licht und warmen Farben, klar strukturierter und übersichtlicher Markt mit gutem Frischeangebot an Bedientheken. Umfangreiches Stellplatzangebot ebenerdig vorgelagert. Gute Kundenfrequenz. Markt übernimmt Versorgungsfunktion für die süd-lich der Innenstadt anschließenden Stadtviertel

(31) Halle-Am Wasserturm/Thaer | **Edeka Center** | **Hermesstr. 15**



Edeka Verbrauchermarkt in Standortgemeinschaft mit Aldi Nord, im Jahre 2014 eröffnet, ca. 4.400 m² VK. Innere Erschließung zu separater Getränkeabteilung. Bäcker, Fischimbiss und Lotto in Vorkassenzone. Sehr moderner Verbrauchermarkt mit niedrigen Regalen und übersichtlicher Kundenführung, große Frischekompetenz durch Bedientheken. Mehrere hundert PKW-Stellplätze zentral vorgelagert, befriedigende Kundenfrequenz. Gewerblich geprägtes Umfeld im Kreuzungsbereich der B100 und B6. Märkte liegen zurückversetzt von Zufahrtsstraße, aber Ausschilderung und Beflaggung an Einfahrt sorgen für Aufmerksamkeitswert. Die räumliche Ausstrahlung des Marktes umfasst den Norden von Halle

(32) Landsberg-Peißen | **real** | **Saarbrücker Straße 1**



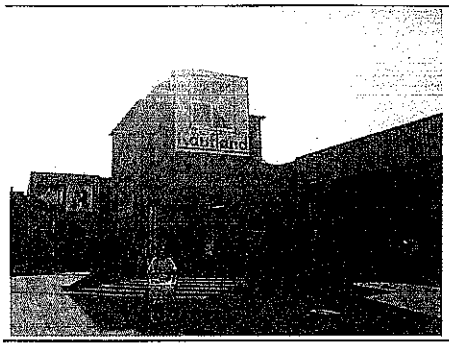
Sehr großdimensioniertes SB-Warenhaus als Ankermieter des EKZ „Halle Center Peißen", ca. 9.900 m² VK. Das Halle Center ist optisch in die Jahre gekommen und sehr fachmarktorientiert (z.B. Aldi, Rossmann, MediaMarkt, Deichmann, Adler). Das SB-Warenhaus ist aufgrund seiner Größe etwas unübersichtlich, weist aber ein ansprechendes Ladenlayout auf, sehr hoher Non-Food II-Anteil. Befriedigende Kundenfrequenz. Sehr verkehrsgünstige Lage im Autobahnkreuz der A14 mit der B100. Über den Norden Halles hinaus erstreckt sich das Einzugsgebiet des Halle Centers v.a. auf das nordöstliche Umland; das Planareal ist bereits deutlich vom Halle Center entfernt

(33) Halle-Industriegebiet Nord	Kaufland	Magdeburger Chaussee 23



Großdimensionierter Verbrauchermarkt, ca. 4.600 m² VK. Bäckerei, Metzgerei und Kiosk in Vorkassenzone. Bezogen auf die Verkaufsfläche kleinster Kaufland in Halle, aber kürzlich modernisiert mit klar strukturierter Kundenführung und guter Warenpräsentation. Parkplätze ebenerdig vorgelagert; befriedigende bis gute Kundenfrequenz. Autokundenorientierter Standort in einem Sondergebiet mit weiteren großdimensionierten Fachmärkten (z.B. Aldi, Toom, Fressnapf) im Umfeld. Als Teil einer handelsgeprägten Fachmarktagglomeration erstreckt sich das Einzugsgebiet des Kaufland über den Norden von Halle und das nördlich angrenzende Umland

(34) Halle-Südliche Neustadt	Kaufland	Zollrain 9



SB-Warenhaus im Süden von Halle-Neustadt, ca. 5.600 m² VK, weitere kleine Ladenlokale in Vorkassenzone (z.B. Ernsting's family, Apotheke, Bäcker, Blumenladen). In die Jahre gekommene Handelsimmobilie, unübersichtliche und verwinkelte Kundenführung. Werbewirksamer Pylon am Zollrain, da Gebäude schlecht einsehbar, umfangreiches Stellplatzangebot ebenerdig und auf Parkdecks. Gute Kundenfrequenz. Der Markt übernimmt v.a. eine Versorgungsfunktion für die Stadtviertel Südliche und Westliche Neustadt mit ihrer z.T. hochverdichteten Wohnbebauung

Neben den zuvor ausführlich vorgestellten Wettbewerbern ist in der Stadt Halle auf weitere Lebensmittelfachmärkte und -fachgeschäfte zu verweisen, welche aufgrund ihrer bereits größeren räumlichen Entfernung zum Planvorhaben, eher geringen Verkaufsflächendimensionierungen, einer abweichenden Angebots- und Kundenausrichtung, einer eingeschränkten räumlichen Ausstrahlung oder der Überlagerung des Einzugsgebiete durch o.a. größer dimensionierte Lebensmittelanbieter bereits von deutlich nachrangiger Wettbewerbsbedeutung für die geplante Verlagerung des Globus SB-Warenhauses sind. Zu nennen sind dabei für die Stadt Halle z.B.

- Rewe Hornung, Krausenstraße 7, Nördliche Innenstadt, ca. 1.400 m² VK
- Netto Marken-Discount, Am Gastronom 1, Westliche Neustadt, ca. 1.220 m² VK
- NP-Discount, Turiner Eck 2, Südstadt, ca. 1.100 m² VK
- Netto Marken-Discount, Am Meeresbrunnen, Nördliche Neustadt, 1.090 m² VK
- Lidl, Krausenstraße 9, Nördliche Innenstadt, ca. 1.020 m² VK
- Rewe Wietasch, Carl-Robert-Straße 4, Paulusviertel, ca. 1.000 m² VK
- Netto Marken-Discount, Amsterdamer Straße 1, Südstadt, ca. 870 m² VK
- Netto Marken-Discount, Beesener Str. 42, Lutherplatz/Thüringer Bhf., 770 m² VK

Nachfolgend werden die wichtigsten, zuvor beschriebenen Wettbewerbsstandorte mit ihren Eckdaten sowie einer Einschätzung der Wettbewerbsverflechtung der entsprechenden Standorte mit dem Planvorhaben tabellarisch aufgeführt.

Tab. 15: Darstellung und Bewertung wesentlicher Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum

Nr. in Karte	Ort / Ortsteil	Straße	Wettbewerber	VK in m²	Betriebstyp	Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planobjekt*	Standortlage**
1	Halle-Altstadt	Leipziger Straße 94	Rewe City Mann	850	Supermarkt	◆ (◈)	A
2	Halle-Altstadt	Große Ulrichstraße 6-8	Edeka Schaaf	700	Supermarkt	◆ (◈)	A
3	Halle-Altstadt	Oleariusstraße 4a	Edeka Hallmarkt	600	Supermarkt	◆	B
4	Halle-Altstadt	Kellnerstraße 4	Rewe City	550	Supermarkt	◆	B
5	Halle-Nördl. Neustadt	Neustädter Passage 17d	Real	5.900	SB-Warenhaus	◆ ◈ ◈	C
6	Halle-Nördl. Neustadt	Neustädter Passage 17d	Aldi Nord	850	Hard-Discounter	◆ (◈)	C
7	Halle-Nördl. Neustadt	Neustädter Passage 16	Norma	530	Hard-Discounter	◆	C
8	Halle-Nördl. Neustadt	Albert-Einstein-Straße 25	Mix-Markt	510	Supermarkt	◆	C
9	Halle-Südstadt	Südstadtring 90	Kaufland	6.500	SB-Warenhaus	◆ ◈ ◈ ◈ ◈	C
10	Halle-Südstadt	Südstadtring 70	Lidl	875	Soft-Discounter	◆ ◈	C
11	Halle-Silberhöhe	Wilhelm-von-Klewiz-Str. 9	Edeka Bülow	1.500	Supermarkt	◆ ◈ (◈)	C
12	Halle-Silberhöhe	Philipp-v.-Ladenberg-Str. 19	Netto Marken-Discount	750	Soft-Discounter	◆ (◈)	C
13	Halle-Ammendorf/Beesen	Merseburger Straße 380	Aldi Nord	725	Hard-Discounter	◆	C
14	Halle-Südstadt	Kattowitzer Straße 2	Edeka Muschiol	1.100	Supermarkt	◆ ◈ (◈)	C
15	Halle-Südstadt	Vogelweide	Edeka Niebisch	1.100	Supermarkt	◆ ◈ ◈ (◈)	C
16	Halle-Büschdorf	Delitzscher Straße 120	Rewe Peuser	1.380	Supermarkt	◆ ◈ ◈ (◈)	C
17	Halle-Heide Süd	Hubertusplatz 1a	Netto Marken-Discount	1.130	Soft-Discounter	◆	C
18	Halle-Kröllwitz	Heideallee 2	NP-Discount	525	Hard-Discounter	◆	C
19	Halle-Heide Nord/Blumenau	Heidering 10	Edeka Stark	1.130	Supermarkt	◆	C
20	Halle-Heide Nord/Blumenau	Heidering 6-8	Norma	550	Hard-Discounter	◆	C
21	Halle-Damaschkestraße	Dieselstraße 137	Netto Marken-Discount	800	Soft-Discounter	◆ ◈ ◈ (◈)	D
22	Halle-Damaschkestraße	Merseburger Straße 221	Lidl	800	Soft-Discounter	◆ ◈ ◈ (◈)	E
23	Halle-Damaschkestraße	Carl-Schurz-Straße 14	NP-Discount	450	Hard-Discounter	◆	D
24	Halle-Damaschkestraße	Frau-Von-Selmnitz-Straße 4	Rewe	850	Supermarkt	◆ ◈ ◈ (◈)	D
25	Halle-Silberhöhe	Weißenfelser Straße 52	Edeka Center	3.400	Verbrauchermarkt	◆ ◈ ◈ ◈ (◈)	D
26	Merseburg	Querfurter Straße 16	Kaufland	5.250	SB-Warenhaus	◆ (◈)	E
27	Halle-Kanena/Bruckdorf	Leipziger Chaussee 147	Aldi Nord	860	Hard-Discounter	◆ ◈	E
28	Halle-Gesundbrunnen	Beesener Straße 225	Aldi Nord	810	Hard-Discounter	◆ ◈	D

Fortsetzung der Tabelle auf der nachfolgenden Seite

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite

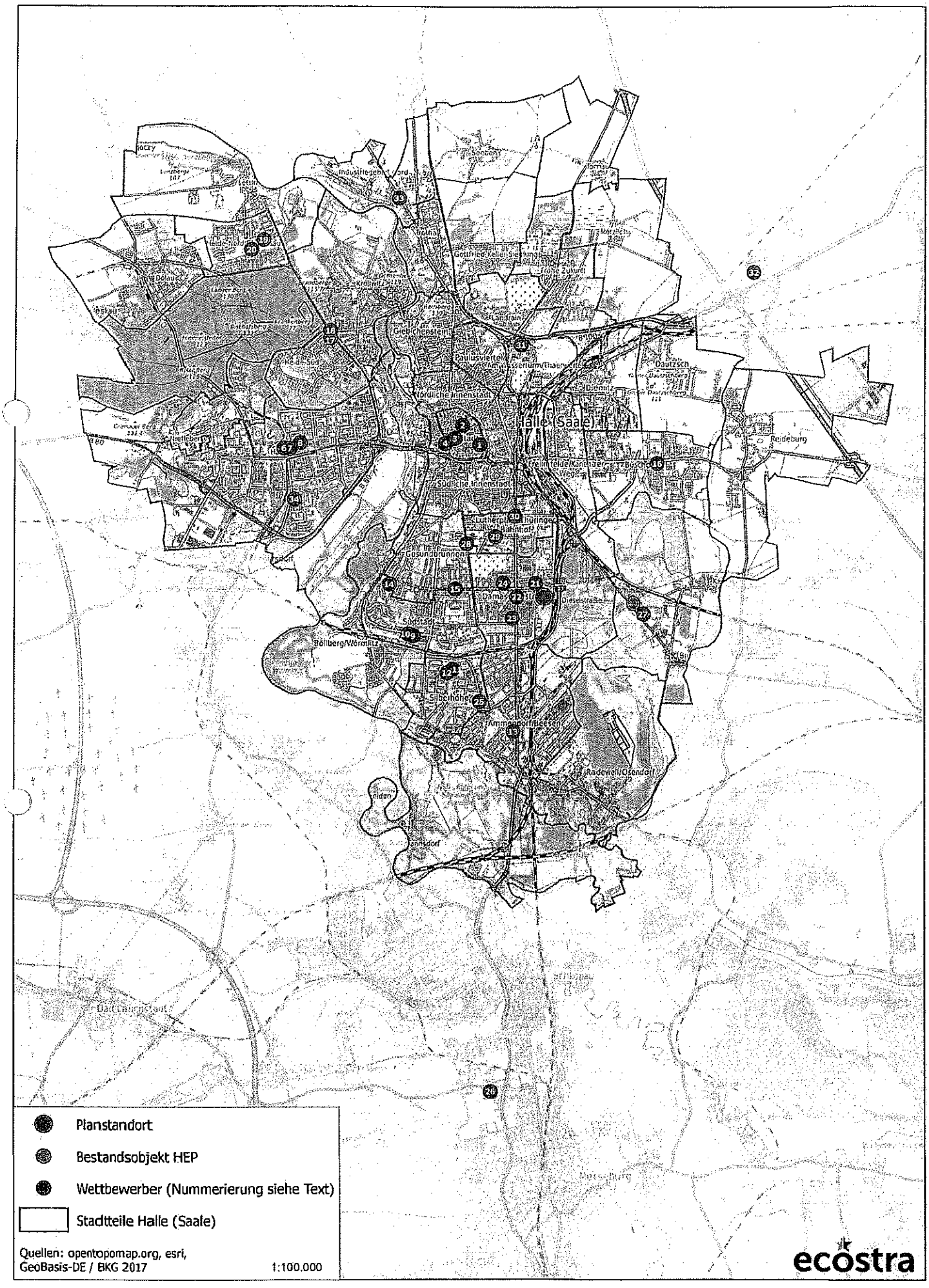
Nr. in Karte	Ort / Ortsteil	Straße	Wettbewerber	VK in m²	Betriebstyp	Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planobjekt*	Standortlage**
29	Halle-Lutherplatz / Thüringer Bhf.	Liebenauer Straße 62	Rewe	1.050	Supermarkt	◆ ◈ (◈)	D
30	Halle-Lutherplatz / Thüringer Bhf.	Merseburger Straße 40	Edeka Center	3.100	Verbrauchermarkt	◆ ◈ ◈ ◆ ◆	D
31	Halle-Am Wasserturm / Thaer	Hermesstraße 15	Edeka Center	4.400	Verbrauchermarkt	◆ ◆ ◈	E
32	Landsberg-Peißen	Saarbrücker Straße 1	Real	9.900	SB-Warenhaus	◆ ◈	E
33	Halle-Industriegebiet Nord	Magdeburger Chaussee 23	Kaufland	4.600	Verbrauchermarkt	◆ ◈	E
34	Halle-Südliche Neustadt	Zollrain 9	Kaufland	5.600	SB-Warenhaus	◆ ◆	D

*= Einschätzung der Bedeutung des Wettbewerbers bezogen auf das Planvorhaben in Halle-Damaschkestraße, wobei ◆ = keine Wettbewerbsverflechtung und ◆ ◈ ◈ ◆ ◆ = sehr hohe Wettbewerbsverflechtung darstellt

** = Bezeichnung der Standortlagen:
(A) Innenstadt-Haupteinkaufslage
(B) Innenstadt-Nebeneinkaufslage
(C) Sonstige zentrale Versorgungsbereiche (z.B. Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren)
(D) restl. Kernstadt / Streulagen
(E) Gewerbegebiet / dezentrale Lage

Quelle: ecostra-Standortforschung, Stand: August 2017

Karte 15: Wettbewerbssituation des Planvorhabens an der Dieselstraße in Halle (Saale)



3.5 Wettbewerbsplanungen im Lebensmitteleinzelhandel in Halle und Umgebung

Um Kenntnisse über derzeitige Projektplanungen im Lebensmitteleinzelhandel zu erlangen, wurden neben eigenen Recherchen zusätzlich Gespräche mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Halle sowie der IHK Halle-Dessau geführt. Zusammenfassend ist im Untersuchungsraum – bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel – derzeit auf folgende Wettbewerbsplanungen bzw. Erweiterungsvorhaben hinzuweisen:

- Im Stadtviertel Halle-Nördliche Neustadt ist in der Akeleistraße / Ecke Am Tulpenbrunnen die Erweiterung ein Netto Marken-Discounts in der Umsetzung. Die Verkaufsfläche soll dabei auf ca. 1.200 m² gesteigert werden. Mit einer Eröffnung ist Ende 2017 / Anfang 2018 zu rechnen.
- Im Stadtviertel Nördliche Innenstadt in Halle wird an der unteren Leipziger Straße im Übergang zum Riebeckplatz eine städtebauliche Aufwertung des Standortbereichs vorgenommen. Dafür wurden mehrere Gebäude abgerissen, worunter sich auch ein Edeka Supermarkt befand. An gleicher Stelle ist ein vielgeschossiges Wohnhaus in Bau, in dessen Erdgeschoss wiederum ein Edeka Supermarkt einziehen wird. Die Verkaufsfläche wird nach Angaben des Bebauungsplans Nr. 169 weiterhin unterhalb von 800 m² VK (Schwelle zur Großflächigkeit) liegen.
- Der sanierungsbedürftige Edeka Supermarkt im Nahversorgungszentrum Vogelweide in Halle soll auf ca. 1.500 m² VK erweitert werden. Bereits im Oktober 2013 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 sowie im November 2016 die öffentliche Auslegung des B-Plans. Der B-Plan ist aktuell jedoch noch nicht beschlossen und ein Zeitrahmen zur Umsetzung des Vorhabens ungewiss.
- Im südlichen Hallenser Stadtgebiet ist im Stadtviertel Ammendorf/Beesen im dort bereits definierten NVZ Ammendorf an der Merseburger Straße die Errichtung einer Fachmarktagglomeration zur Verbesserung der Nahversorgung geplant. Die Vorgaben des B-Plans sehen die Errichtung eines Rewe Supermarktes und eines dm-Drogeriemarktes sowie ggf. ergänzender kleindimensionierter Einzelhändler vor, wobei die Verkaufsfläche insgesamt 3.500 m² VK nicht überschreiten darf. Bisher sind am Standort noch keine vorbereitenden Arbeiten zu erkennen. Der B-Plan ist inzwischen beschlossen, noch im Jahr 2017 soll mit den vorbereitenden Bauarbeiten begonnen werden.
- Im Stadtviertel Westliche Neustadt soll in der Hettstedter Straße die Verkaufsfläche des bestehenden Rewe Supermarktes von derzeit ca. 780 m² VK auf zukünftig ca. 1.500 m² VK fast verdoppelt werden. Der entsprechende Bebauungsplan ist inzwischen beschlossen.
- Im Nahversorgungszentrum Silberhöhe im gleichnamigen Stadtviertel gibt es seit mehreren Jahren Bestrebungen, den deutlich in die Jahre gekommenen Edeka Supermarkt durch einen modernen Neubau zu ersetzen. Ein Bebauungsplan wurde bisher nicht aufgestellt, der zeitliche Rahmen einer möglichen Umsetzung ist ungewiss.

- Im Stadtviertel Südliche Neustadt soll „Am Treff" eine bestehende Handelsimmobilie abgerissen und an gleicher Stelle eine kleine Fachmarktagglomeration errichtet werden. Auf insgesamt ca. 3.500 m² VK sind ein LM-Vollsortimenter, ein LM-Discounter, ein Drogeriemarkt und weiterer kleinflächiger Einzelhandel geplant. Detaillierte Projektpläne oder eine Baugenehmigung liegen bislang nicht vor.
- Im Stadtviertel Nördliche Innenstadt will der Rewe Supermarkt in der Krausenstraße von aktuell ca. 1.400 m² VK auf zukünftig ca. 1.800 m² VK erweitern. Gleichzeitig möchte sich der benachbarte Lidl-Discounter von derzeit ca. 1.020 m² VK auf ca. 1.200 m² VK vergrößern.
- Für den Rewe Supermarkt in der Liebenauer Straße (ca. 1.050 m² VK inklusive des angeschlossenen Rewe Getränkemarktes) ist eine Erweiterung auf insgesamt ca. 1.600 – 1.900 m² VK geplant.
- In Halle-Damaschkestraße sind ein Rewe Supermarkt (ca. 850 m² VK) mit einem benachbarten Rewe Getränkemarkt (ca. 240 m² VK) in zwei separaten Gebäuden lokalisiert. Hier sollen beide Verkaufsräume im Rahmen eines Umbaus bzw. Neubaus miteinander verbunden werden, wobei die Verkaufsfläche auf insgesamt ca. 1.800 m² VK erhöht werden soll.
- Der Lidl-Discounter in der Merseburger Straße / Ecke Dieselstraße hat gerichtlich die Erhöhung seiner Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf bis zu 1.100 m² VK durchgesetzt. Konkrete Erweiterungspläne sind bisher noch nicht bekannt.
- Nicht zu vernachlässigen ist des Weiteren die Möglichkeit der Nachnutzung der freiwerdenden Mietfläche im derzeitigen Bestandsobjekt HEP durch einen konkurrierenden Lebensmittelfilialisten. Entsprechende Verhandlungen und Abschlüsse von Vorverträgen wurden seitens des Centermanagements des HEP bereits publik gemacht. Wenngleich nicht davon auszugehen ist, dass ein Nachmieter eine ähnlich große Verkaufsfläche wie das derzeitige Globus SB-Warenhaus (ca. 9.320 m² VK) belegen wird, wäre eine mehrere 1.000 m² umfassende Verkaufsflächendimensionierung eines möglichen Nachmieters nicht unwahrscheinlich. Damit ist in relativer Nähe zum Planvorhaben an einem dezentralen und verkehrsorientierten Standort mit einem weiteren, sehr bedeutenden Wettbewerber zu rechnen.
- Nach Angaben des Stadtplanungsamtes gibt es derzeit in der Stadt Halle bei fast allen filialisierten Anbietern einen allgemeinen Trend zur Erweiterung der Verkaufsflächen bei Supermärkten und LM-Discountern. Dieser Trend werde sich aller Voraussicht nach auch zukünftig fortsetzen. Insgesamt ist für die Stadt Halle – bei bereits heute deutlich überdurchschnittlicher Ausstattung – aus gutachterlicher Sicht somit von einer weiteren Verkaufsflächenzunahme im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen.
- Seitens der IHK Halle-Dessau wurde mitgeteilt, dass derzeit keine Projektplanungen von größer dimensionierten Lebensmittelmärkten im direkten Umland von Halle bekannt seien, welche eine relevante Wettbewerbsbedeutung für das Planvorhaben an der Dieselstraße haben könnten.

Weitere konkrete relevante Wettbewerbsplanungen im Lebensmitteleinzelhandel sind somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

3.6 Fazit aus der Wettbewerbsanalyse

Als Fazit aus der Wettbewerbsanalyse ist festzustellen, dass in der Stadt Halle bereits eine ausgeprägte Wettbewerbsintensität im Lebensmitteleinzelhandel herrscht, welche sich u.a. auch aufgrund der – auch für eine Stadt dieser Größenordnung und Versorgungsfunktion – deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel ergibt. Mit einer Verlagerung von der Leipziger Chaussee in die Dieselstraße wird das Globus SB-Warenhaus näher an die Bevölkerungsschwerpunkte im Hallenser Stadtgebiet, gleichzeitig aber auch näher an die Standorte bestehender wesentlicher Anbieter heranrücken. Als Hauptwettbewerber für das Planvorhaben kommen dabei v.a. die großdimensionierten Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser in Frage, welche relativ gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind.

Dabei ist insbesondere auf das Kaufland SB-Warenhaus (ca. 6.500 m² VK) im Nebenzentrum Südstadt sowie auf die Edeka Center in der Weißenfelser Straße (ca. 3.400 m² VK) und in der Merseburger Straße (ca. 3.100 m² VK), welche zwar einige Kilometer, aber nur wenige PKW-Fahrminuten vom Planareal entfernt liegen, hinzuweisen. Mit diesen Märkten sind sehr intensive Wettbewerbsverflechtungen zu erwarten. Aufgrund ihrer Verkaufsflächendimensionierung und ihres umfangreichen Sortiments stellen diese Lebensmittelmärkte – auch über die reinen Nahversorgungseinkäufe hinaus – die wichtigsten Versorgungsstandorte für die umgebenden, meist dicht besiedelten Stadtviertel dar. Die übrigen großdimensionierten Lebensmittelanbieter liegen mit Standorten in den Stadtbezirken West (Real, Kaufland) und Nord (Kaufland, Edeka Center) räumlich in bereits großer Distanz zum Plangrundstück und sind damit in ihrer Wettbewerbsbedeutung in gewisser Weise zu vernachlässigen. Darüber hinaus sind im näheren Umfeld des Planareals z.B. mit dem direkt benachbarten Netto Marken-Discount an der Dieselstraße, dem Lidl-Discounter in der Merseburger Straße / Ecke Dieselstraße, dem Rewe Supermarkt in der Frau-von-Selmnitz-Straße, dem NP-Discount in der Carl-Schurz-Straße und dem Edeka Niebisch Supermarkt in der Vogelweide bereits verschiedene Lebensmittelmärkte gelegen. Diese besitzen mit ihrer limitierten Verkaufsflächenausstattung und meist begrenzten Leistungsfähigkeit trotz der Nähe jedoch bereits eine etwas nachrangige Wettbewerbsbedeutung.

Für die meisten dieser nahe gelegenen Wettbewerbsstandorte, wie z.B. Lidl, Edeka Niebisch oder beide Rewe Märkte in der Frau-von-Selmnitz- und Liebenauer Straße, sind Attraktivierungs- und Erweiterungsmaßnahmen geplant. Ob diese Planungen nach der vorgesehenen Verlagerung des Globus SB-Warenhauses noch umgesetzt werden, bleibt abzuwarten. Grundsätzlich befinden sich in der Stadt Halle derzeit zahlreiche Supermärkte in Bau oder in einer mehr oder weniger weit fortgeschrittenen Bau- oder Erweiterungsplanung. Nicht zuletzt ist zu beachten, dass aufgrund des gegebenen Baurechts eine Nachnutzung der freiwerdenden Mietfläche im derzeitigen Bestandsobjekt HEP durch einen konkurrierenden Lebensmittelfilialisten erfolgt. Entsprechende Interessenbekundungen und Vorverhandlungen mit ggf. geeigneten Nachmietern sind durch die Presseberichterstattung bereits bekannt geworden.[1]

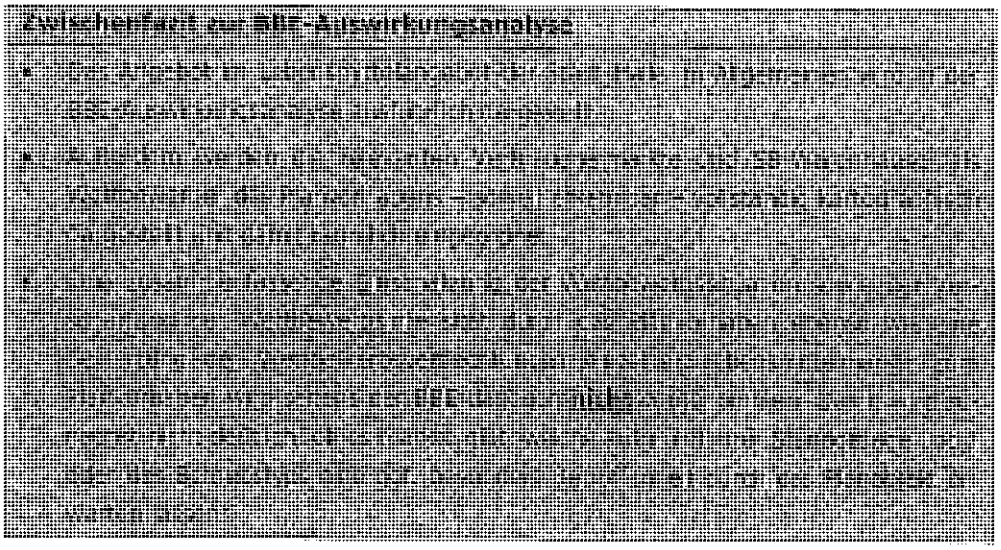
---

[1] Vgl. DIRK SKRZYPCZAK: Halle-Bruckdorf: HEP hat Globus-Nachfolger. In: Mitteldeutsche Zeitung (Online-Archiv), www.mz-web.de, Download vom 20.08.2017

Wenngleich nicht davon auszugehen ist, dass ein Nachmieter eine ähnlich große Verkaufsfläche wie das derzeitige Globus SB-Warenhaus (ca. 9.320 m² VK) belegen wird, ist ein zumindest ca. 5.000 m² VK umfassendes Verbrauchermarktkonzept als sehr wahrscheinliche Nutzungsoption zu sehen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die bereits hohe Wettbewerbsintensität im Lebensmitteleinzelhandel von Halle – auch bedingt durch die geplante Globus-Verlagerung – in Zukunft weiter zunehmen wird (vgl. hierzu Kap. 3.5).

Unabhängig davon sollte das neu angesiedelte bzw. verlagerte Globus SB-Warenhaus am Planstandort in der Lage sein, innerhalb der Wettbewerbslandschaft der Stadt Halle eine starke Marktposition einzunehmen und ein räumlich durchaus beachtliches Einzugsgebiet auszubilden. Mit geplanten ca. 8.570 m² VK wäre der verlagerte Globus Markt nach wie vor der mit Abstand größte Lebensmittelanbieter (bezogen auf die Verkaufsfläche) in Halle. Die Möglichkeit zur eingeschossigen und ebenerdigen Anordnung der gesamten Verkaufsfläche, die sehr gute Erreichbarkeit des Planareals mit dem PKW, ausreichende ebenerdige Stellplatzmöglichkeiten und die geplante Ausweitung des Angebots von hochwertigen und eigens vor Ort produzierten Lebensmitteln (z.B. Fleisch- & Wurstwaren, Backwaren, Konditoreiwaren) als Alleinstellungsmerkmal lassen eine gute Leistungsfähigkeit und entsprechend hohe Marktdurchdringung des Planvorhabens mit einer entsprechenden Verschärfung des Konkurrenzkampfes und Verdrängungswettbewerbes erwarten.

Im Umland von Halle ist im Süden und hier im nördlichen Stadtgebiet von Merseburg auf ein Kaufland SB-Warenhaus (ca. 5.250 m² VK) sowie im Nordosten in Landsberg-Peißen im dortigen „Halle Center Peißen" auf ein Real SB-Warenhaus (ca. 9.900 m² VK) zu verweisen. Diese begrenzen die Marktdurchdringung des Planvorhabens in Richtung Süden und Nordosten zwar in gewissem Maße, sind aufgrund ihrer bereits großen Entfernung jedoch keine Wettbewerber von größerer Relevanz. Neben diesen großdimensionierten Wettbewerbsstandorten besitzen weitere Lebensmittelmärkte im Umland von Halle eine fast ausschließliche Nahversorgungsfunktion und können somit in ihrer Wettbewerbsbedeutung vernachlässigt werden.



4. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

4.1 Methodische Grundlagen

Zur Bestimmung des Einzugsgebietes und damit in der Folge der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale wurden zunächst fußläufige Zeitdistanzen[1] sowie PKW-Fahrzeitdistanzen (jeweils 5, 10 sowie 15 PKW-Fahrminuten) zum Standort berechnet. Diese sind in den Karten 16 und 17 dargestellt.

Neben der in den Karten 16 und 17 dargestellten Erreichbarkeit des Planstandortes wird dann in einer weiteren Karte das Einzugsgebiet des Untersuchungsobjektes abgebildet (vgl. Karte 18), wobei hier dann Wettbewerbsverflechtungen mit bestehenden Anbietern berücksichtigt werden. Bei der Abgrenzung dieses Einzugsgebietes für das an der Dieselstraße in Halle geplante Globus SB-Warenhaus waren somit folgende Punkte von besonderer Relevanz:

- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet sowie die damit zusammenhängenden Siedlungsstrukturen
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Untersuchungsobjektes in der geplanten Größe (Branche, Konzeption, Standorteigenschaften etc.)
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes
- die relevante Wettbewerbssituation in Halle sowie in den Städten und Gemeinden im näheren Umland

Nachfolgend werden das entsprechend abgegrenzte Einzugsgebiet sowie dessen Zonierung beschrieben und kartographisch dargestellt. Anschließend werden die Einwohner- und Kaufkraftpotenziale aufbereitet.

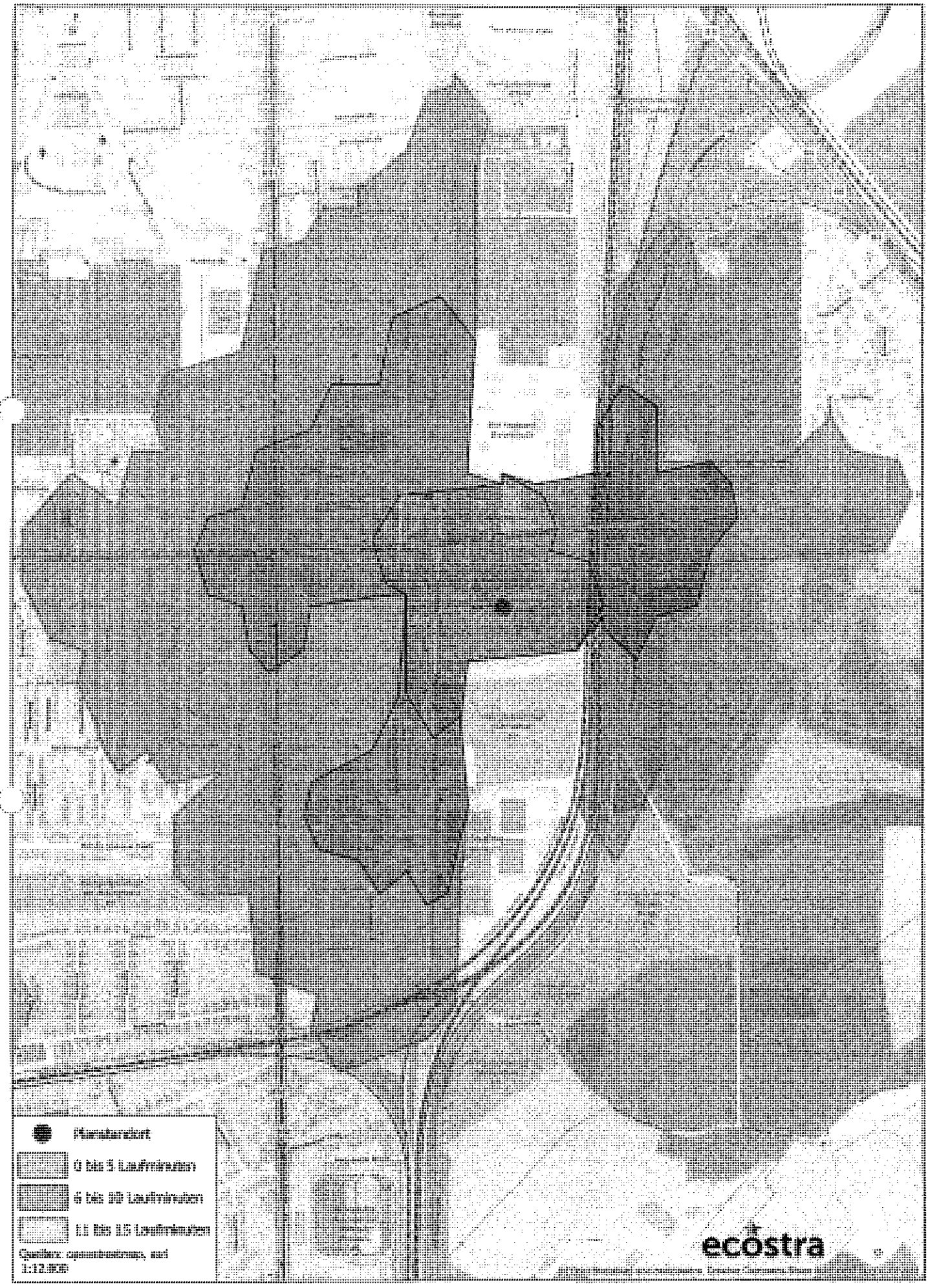
4.2 Abgrenzung und Zonierung des Marktgebietes

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens an der Dieselstraße umfasst weite Teile des östlich der Saale gelegenen Stadtgebiets von Halle sowie die im Südwesten, Süden und Osten an die Stadt Halle angrenzenden Ortsteile der Umlandgemeinden. Das Einzugsgebiet wurde in drei Zonen einer abgestuften Kundenanbindungsintensität untergliedert, wobei die einzelnen Zonen I – III wie folgt abgegrenzt wurden:

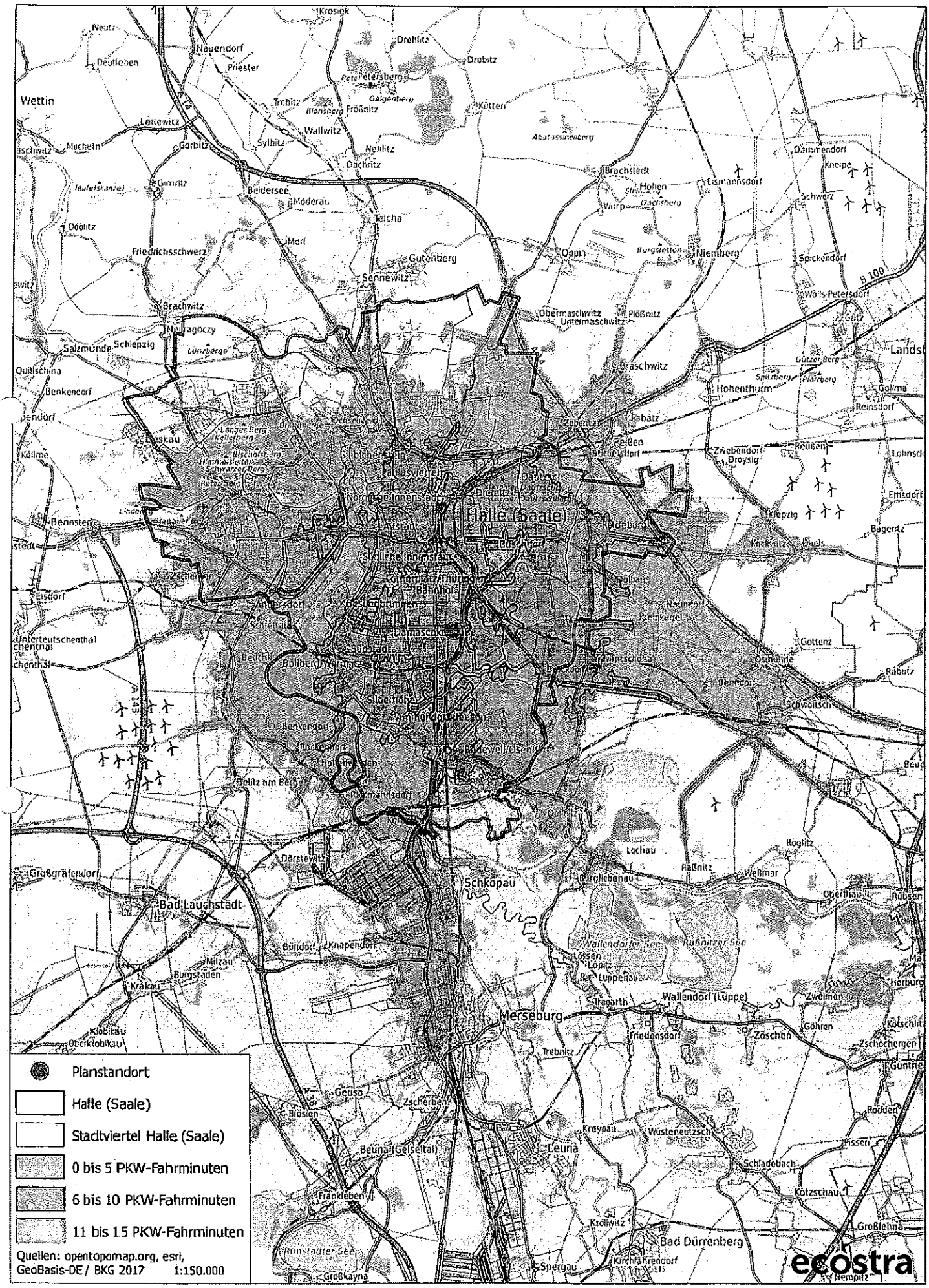
---

[1] Die in Karte 16 dargestellten östlich des Planareals in einer Zeitdistanz zwischen 6 und 15 min erreichbaren Bereiche (grüne und gelbe Einfärbung) sind dabei als theoretisch mögliche Erreichbarkeit zu bewerten. Die Gleisanlagen der Bahn ebenso wie die Europachaussee sind für Fußgänger nicht zugänglich.

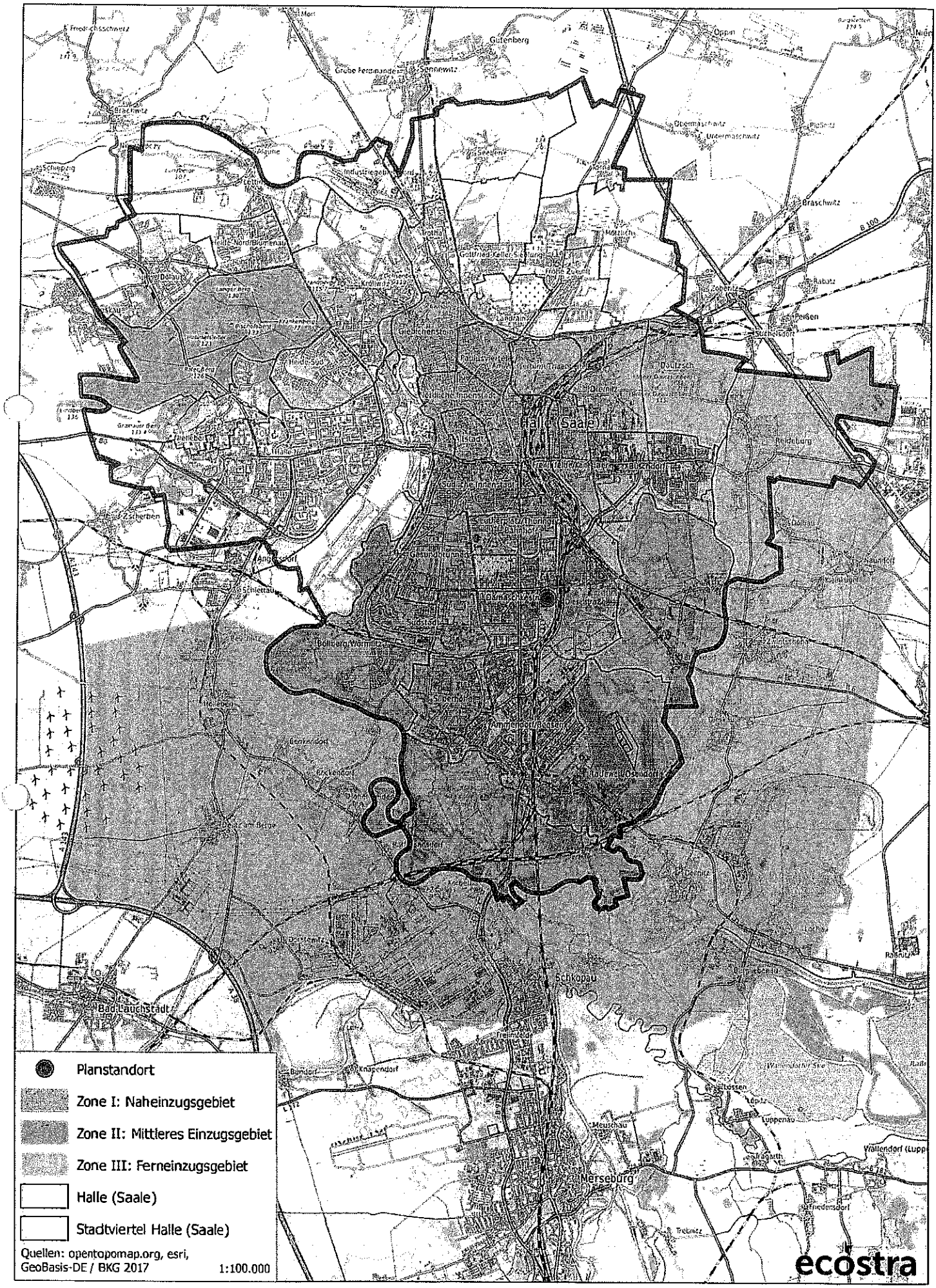
Karte 16: Visualisierung von fußläufigen Zeitdistanzen des Planvorhabens an der Dieselstraße in Halle (Saale)



Karte 17: Visualisierung von PKW-Fahrzeitdistanzen des Planvorhabens an der Dieselstraße in Halle (Saale)

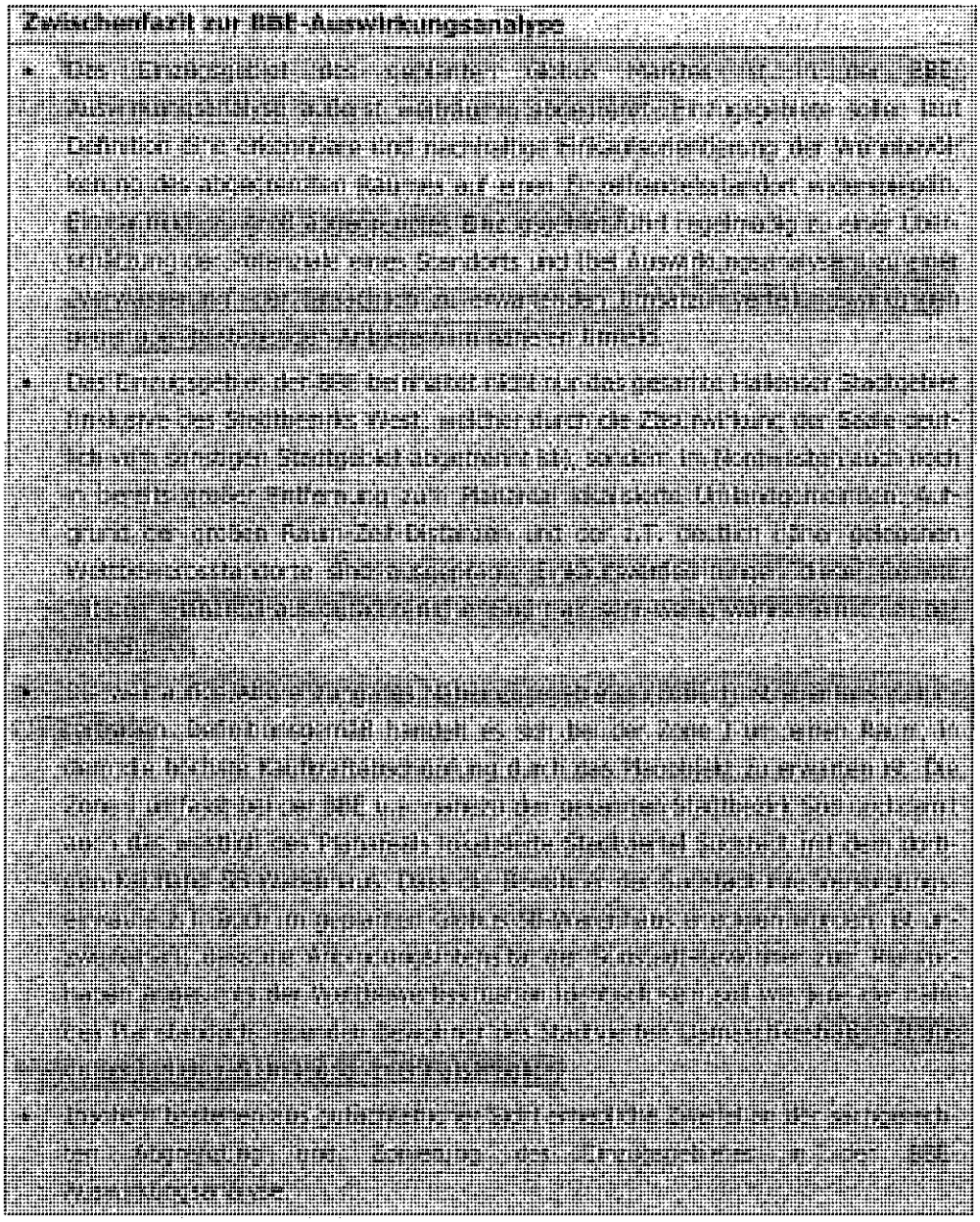


Karte 18: Das Einzugsgebiet des Planvorhabens an der Dieselstraße in Halle (Saale)



- Das **Naheinzugsgebiet (Zone I)** des verlagerten Globus Marktes umfasst das Stadtviertel Damaschkestraße, in welchem das Planareal lokalisiert ist sowie die im Süden und (Süd-) Osten anschließenden Stadtviertel Ammendorf/Beesen, Dieselstraße und Büschdorf, welche über die Haupterschließungsachsen Europachaussee und Merseburger Straße sehr gut an den Planstandort angebunden sind.
- Das im Westen unmittelbar angrenzende und dicht besiedelte Stadtviertel Halle-Südstadt wird v.a. aufgrund des am Südstadtring gelegenen großdimensionierten Kaufland SB-Warenhauses dagegen bereits zum **mittleren Einzugsgebiet (Zone II)** hinzugerechnet. Gleiches gilt für die Stadtviertel Silberhöhe im Südwesten und Gesundbrunnen im Nordwesten sowie Lutherplatz/Thüringer Bhf. im Norden, welche mit jeweils einem Edeka Center ebenfalls mit bedeutenden und leistungsstarken Wettbewerbern ausgestattet sind. Im Osten zählt des Weiteren das schwach besiedelte Stadtviertel Kanena-/Bruckdorf zur Zone II. Hier hat das Einkaufszentrum HEP seinen Standort, für das im Falle des Auszugs des Globus SB-Warenhauses eine zumindest teilweise Nachnutzung durch einen großdimensionierten Lebensmittelanbieter (Verbrauchermarkt) wahrscheinloch ist, so dass die Anbindungsintensität bereits nachlässt. Im Nordosten ist aufgrund des Wettbewerbsdrucks durch das Real SB-Warenhaus in Landesberg-Peißen kein mittleres Einzugsgebiet ausgebildet.
- Das **Ferneinzugsgebiet (Zone III)** endet im Norden in etwa auf Höhe der B100 und beinhaltet die im Süden des Stadtbezirks Halle-Nord gelegenen Stadtviertel (z.B. Paulusviertel). Im Nordosten gehören die Stadtviertel Diemitz, Dautzsch und Reideburg aufgrund der Nähe des Real SB-Warenhauses im „Halle Center Peißen" ebenfalls bereits der Zone III an. Darüber hinaus umfasst die Zone III Teilgebiete der im Osten, Süden und Südwesten von Halle gelegenen Umlandgemeinden, welche bei einer schwächeren Anbindungsintensität an das Planvorhaben eine indifferente Einkaufsorientierung auf Wettbewerbsstandorte in Halle sowie im Umfeld (z.B. Real in Landsberg-Peißen, Kaufland und Edeka Center in Merseburg) aufweisen. Im Westen ist kein Ferneinzugsgebiet abgegrenzt. Der Stadtbezirk West mit den hohen Einwohnerpotenzialen v.a. in Halle-Neustadt liegt räumlich in bereits recht großer Entfernung zum Planareal, wobei die Erreichbarkeit des Planstandorts durch die Zäsurwirkung des Flussbetts der Saale und nur wenige Überquerungsmöglichkeiten (hauptsächlich die B80 „An der Magistrale", welche durch die Stadtmitte führt) zusätzlich erschwert wird. Außerdem verfügt der Stadtbezirk West mit den SB-Warenhäusern von Real im „Neustadt Centrum Halle" bzw. Kaufland am Zollrain über zwei bedeutende Wettbewerbsstandorte.

Aufgrund der sehr großen Verkaufsflächendimensionierung des geplanten Globus SB-Warenhauses werden bei den späteren Analysen zusätzlich über dieses zuvor abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Kundenverflechtungen mit sog. Streukunden berücksichtigt, welche aus dem sonstigen Stadtgebiet von Halle (v.a. Stadtbezirk West) und dem weiteren Umland der Stadt Halle stammen.



4.3 Aktuelle Einwohnerzahlen und zukünftige Einwohnerentwicklung

Das so abgegrenzte Einzugsgebiet (Zone I – III) des Planstandorts an der Dieselstraße weist derzeit eine Zahl von insgesamt

ca. 163.930 Einwohnern

auf. Hiervon entfallen

- ca. 20.370 Einwohner = ca. 12,4 % auf die Zone I (Naheinzugsgebiet)
- ca. 79.190 Einwohner = ca. 48,3 % auf die Zone II (mittleres Einzugsgebiet)
- ca. 64.370 Einwohner = ca. 39,3 % auf die Zone III (Ferneinzugsgebiet).

Auf Basis der amtlichen Prognosen des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zur künftigen Einwohnerentwicklung ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bis zum Jahr 2020 auf insgesamt

ca. 165.045 Einwohner (= ca. +0,7 %)

ansteigen wird, wobei gewisse Toleranzen zu berücksichtigen sind. Während für die Umlandgemeinden im Saalekreis bis zum Jahr 2020 eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird, wird für die Stadt Halle insgesamt ein leichter Bevölkerungsanstieg vorhergesagt.[1]

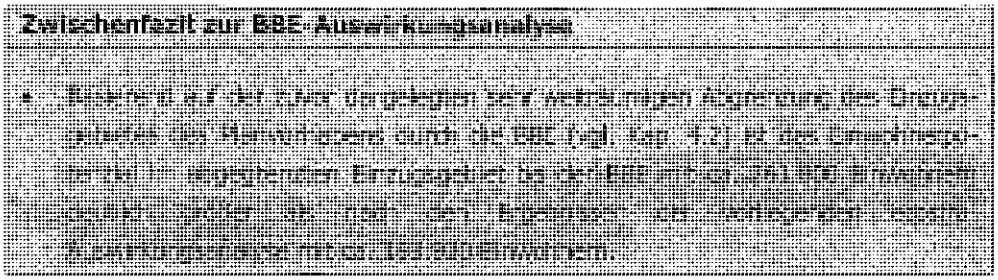
Tab. 16: Das abgegrenzte und zonierte Einzugsgebiet des geplanten Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße in Halle (Saale)

Stadtviertel der Stadt Halle:		
• Ammendorf/Beesen	• Büschdorf	
• Damaschkestraße	• Dieselstraße	
als Zone I (Naheinzugsgebiet)		**ca. 20.370 Einwohner**
Stadtviertel der Stadt Halle:		
• Böllberg/Wörmlitz	• Freiimfelde/Kanenaer Weg	
• Gebiet der DR	• Gesundbrunnen	
• Kanena/Bruckdorf	• Lutherplatz/Thüringer Bhf.	
• Planena	• Radewell/Osendorf	
• Silberhöhe	• Südliche Innenstadt	
• Südstadt		
als Zone II (mittleres Einzugsgebiet)		**ca. 79.190 Einwohner**
Zone I-II (Kerneinzugsgebiet)		**ca. 99.560 Einwohner**
Stadtviertel der Stadt Halle:		
• Altstadt	• Am Wasserturm/Thaerviertel	
• Dautzsch	• Diemitz	
• Giebichenstein	• Nördliche Innenstadt	
• Paulusviertel	• Reideburg	
Ortsteile der Gemeinde Bad Lauchstädt:		
• Delitz am Berge		
Ortsteile der Gemeinde Kabelsketal:		
• Dieskau	• Dölbau	
Ortsteile der Gemeinde Schkopau:		
• Burgliebenau	• Döllnitz	
• Hohenweiden	• Korbetha	
• Lochau	• Schkopau	
Ortsteile der Gemeinde Teutschenthal:		
• Holleben		
Zone III (Ferneinzugsgebiet)		**ca. 64.370 Einwohner**
Zone I-III (Einzugsgebiet insgesamt)		**ca. 163.930 Einwohner**

Quelle: Einwohnerdaten von der Stadt Halle (Saale) auf Ebene der Stadtviertel sowie des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Stand: 31.12.2016 (Stadt Halle) bzw. 31.12.2015; ecostra-Abgrenzung; ggf. Rundungsdifferenzen

[1] Die Bevölkerungsprognose für die Umlandgemeinden basiert auf Angaben der amtlichen Statistik des Landesamtes Sachsen-Anhalt für den Saalekreis. Bevölkerungsprognosen auf Ebene der der einzelnen Gemeinden im Saalekreis liegen nicht vor.

Innerhalb der Stadt Halle ist auf Ebene der einzelnen Stadtviertel von einer gegensätzlichen Einwohnerentwicklung auszugehen. Während die innenstadtnahen Stadtviertel (z.B. Nördliche und Südliche Innenstadt, Paulusviertel) weiter wachsen werden, wird für einige Stadtviertel in den Stadtbezirken Süd (z.B. Südstadt, Silberhöhe) und West (z.B. Neustadt-Süd, Neustadt-Nord) ein deutlicher Bevölkerungsrückgang erwartet.[1]



4.4 Methodische Grundlagen zur Kaufkraft

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für Einzelhandelswaren (ohne Kraftfahrzeuge, Mineralölerzeugnisse und der konsumnahen Dienste, aber inklusive der Ausgaben für freiverkäufliche Apothekerwaren und der Umsätze des Lebensmittelhandwerks) werden jährlich von ecostra im Rahmen der Grundlagenforschung in einer Tiefe von 40 strukturierten Warengruppen für diverse europäische Länder berechnet.[2] Die aktuellen einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben (Datenbasis 2015) für Deutschland betragen für

• Nahrungs- und Genussmittel	:	2.288,-- € p.c.
• Non-Food-Waren	:	3.839,-- € p.c.
• **Einzelhandelswaren insgesamt**	**:**	**6.127,-- € p.c.**

1 Die Prognose einer insgesamt wachsenden Bevölkerung bis zum Jahr 2020 basiert ebenfalls auf Berechnungen des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt; dieses weist keine Daten zur Bevölkerungsentwicklung unterhalb der gesamtstädtischen Ebene aus. Die Stadt Halle hingegen hat im Jahr 2014 eine eigene Studie zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung in der Differenzierung auf einzelne Stadtteile veröffentlicht. Allerdings ist die Entwicklung der Gesamteinwohnerzahl in Halle vom Basisjahr der Prognose (2013: ca. 232.705 Einwohner) bis zum aktuell verfügbaren Bevölkerungsstand am Ende des Jahres 2016 (ca. 239.740 Einwohner) so positiv, dass der in der Studie der Stadt Halle prognostizierte Bevölkerungsrückgang bis 2020 wenig realistisch erscheint. Entsprechend wurde für die im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse vorgenommene Bevölkerungsprognose die Entwicklung der Gesamtstadt auf Basis des statistischen Landesamtes zugrunde gelegt. Die kleinräumigen Daten der Stadt Halle erlauben jedoch zumindest eine qualitative und tendenzielle Aussage zur Entwicklung der Einwohnerzahl in einzelnen Stadtteilen bzw. -vierteln.

2 Bei der Ermittlung der Verbrauchsausgaben werden u.a. die privaten Konsumausgaben aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und die Verbrauchsstichproben der einzelnen Länder berücksichtigt, wobei ggf. gewisse Anpassungen (z.B. Einnahmen aus sog. „Graumarktaktivitäten") vorgenommen werden müssen. Enthalten sind dabei der über den Einzelhandel erfolgende Umsatz sowie Ausgaben über sonstige Vertriebskanäle (z.B. Direktvertrieb) oder Produktion für den Eigenbedarf. Die einzelnen Warenbereiche werden dabei in einem Ordnungssystem gegliedert, wobei die Warengruppe (z.B. Braune Ware) in Hauptwarengruppen (z.B. Elektroartikel) zusammengefasst werden, welche dann wiederum in die Fristigkeit des Bedarfs (z.B. überwiegend langfristiger Bedarf) und in Food- und Non Food-Waren aggregiert werden.

Bei der Berechnung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials ist weiterhin die spezifische Sortimentsstruktur eines Planvorhabens in der jeweils geplanten Größenordnung zu berücksichtigen.

Da das geplante Globus SB-Warenhaus über das entsprechende Kernsortiment hinaus verschiedene Sortimente (vielfach nur Teilsortimente) führen wird, sind auch diese (Teil-)Sortimente bei den weiteren Analyseschritten als Teil der sog. „projektrelevanten Kaufkraft" zu berücksichtigen.

Dabei werden die einzelnen Warengruppen zu „nahversorgungsrelevanten", „zentrenrelevanten" und „nicht zentrenrelevanten" Hauptsortimentsgruppen zusammengefasst.[1]

Die Pro-Kopf-Ausgabenwerte der Wohnbevölkerung in der Differenzierung der projektrelevanten Hauptsortimentsbereiche beträgt für

• projektrelevante, Nahversorgungsrelevante Sortimente	:	2.879,-- € p.c.
• projektrelevante, zentrenrelevante Sortimente	:	1.840,-- € p.c.
• projektrelevante, nicht zentrenrelevante Sortimente	:	118,-- € p.c.
• projektrelevante Sortimente insgesamt	:	4.837,-- € p.c.

Bei der Berechnung der Kaufkraftvolumina in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes wurde die Kaufkraftkennziffer der entsprechenden Städte und Gemeinden herangezogen.[2] Diese Kaufkraftkennziffer gibt das jeweilige Kaufkraftniveau pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (= 100) an. Der Kaufkraftkoeffizient liegt für die Stadt Halle (Saale), welche den überwiegenden Teil des Einzugsgebiets einnimmt mit ca. 82,0 deutlich unterhalb Bundesdurchschnitts. In den Umlandgemeinden ist das Kaufkraftniveau mit Werten zwischen ca. 88,4 in Bad Lauchstädt und ca. 96,2 in Schkopau weniger stark unterdurchschnittlich. Darüber hinaus ist bei der Kaufkraftberechnung für Food- und Non-Food-Waren aufgrund der Einkommenselastizität eine Gewichtung durchzuführen (sog. „Engel'sches Gesetz").[3]

---

1 Nach den Ausführungen der BBE-Auswirkungsanalyse und dort basierend auf den Angaben von Globus sind folgende Warengruppen im Angebot des Globus SB-Warenhauses vertreten (vgl. Kap. 2.5):

1. **Nahversorgungsrelevante Sortimente, d.h.**
   - Nahrungs- und Genussmittel
   - Drogeriewaren, Parfümerieartikel und pharmazeutische Produkte
   - Zeitschriften, Blumen
2. **Zentrenrelevante Sortimente, d.h.**
   - Haushaltswaren, (Klein-) Elektrogeräte, Telekommunikation, Bild- & Tonträger
   - Bücher, Papier- & Schreibwaren, Geschenkartikel
   - Spielwaren, Sport & Campingartikel
   - Foto, Uhren & Schmuck
   - Bekleidung, Schuhe & Lederwaren, Heimtextilien
3. **Nicht zentrenrelevante Sortimente, d.h.**
   - Tiernahrung, Autozubehör, Fahrräder

2 ecostra verwendet hierbei die aktuellen Kaufkraftkennziffern des Instituts MB-Research, Nürnberg

3 Das Engel'sche Gesetz besagt, dass die Nahrungsmittelausgaben bei steigendem Einkommen eines Haushalts prozentual weniger stark zunehmen als die Gesamtausgaben, womit ihr Ausgabenanteil sinkt (d.h. die Einkommens-Nachfrageelastizität nach Nahrungsmitteln ist insgesamt kleiner als 1).

4.5 Die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet

Das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet des an der Dieselstraße in Halle geplanten Globus Marktes beläuft sich derzeit auf

ca. 913,7 Mio. €.

Hiervon entfallen

- ca. 112,6 Mio. € bzw. ca. 12,3 % auf die Zone I (Naheinzugsgebiet)
- ca. 437,8 Mio. € bzw. ca. 47,9 % auf die Zone II (mittleres Einzugsgebiet)
- ca. 363,3 Mio. bzw. ca. 39,8 % auf die Zone III (Ferneinzugsgebiet)

Tab. 17: Die einzelhandels- und projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet nach Warengruppen 2015

Einzugsgebietszonen	Zone I (Naheinzugsgebiet)	Zone II (mittleres Einzugsgebiet)	Zone I-II (Kerneinzugsgebiet)	Zone III (Ferneinzugsgebiet)	Zone I-III (Einzugsgebiet gesamt)
Warengruppen	**Angaben in Mio. €**				
Nahrungs- und Genussmittel	43,8	170,4	214,3	140,2	354,5
Gesundheit, Körperpflege	10,9	42,2	53,1	35,2	88,3
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	2,0	7,7	9,6	6,4	16,0
Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	2,9	11,4	14,4	9,5	23,9
Kurzfristiger Bedarf	**59,6**	**231,7**	**291,3**	**191,4**	**482,7**
PBS, Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren	3,9	15,2	19,1	12,7	31,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	15,6	60,8	76,4	50,7	127,2
GPK, Hausrat, Geschenkartikel	2,9	11,3	14,2	9,4	23,6
Mittelfristiger Bedarf	**22,4**	**87,3**	**109,7**	**72,8**	**182,5**
Elektrowaren	9,9	38,3	48,2	32,0	80,1
Einrichtung, Möbel	8,8	34,1	42,8	28,4	71,2
Sonstiger Einzelhandel	11,9	46,4	58,4	38,8	97,2
Langfristiger Bedarf	**30,6**	**118,8**	**149,4**	**99,1**	**248,5**
Einzelhandelswaren insgesamt	**112,6**	**437,8**	**550,4**	**363,3**	**913,7**
Nahversorgungsrelevant*	51,6	200,5	252,1	167,3	419,4
Zentrenrelevant**	33,0	128,1	161,1	106,9	268,0
Nicht zentrenrelevant***	2,1	8,2	10,3	6,9	17,2
Projektrelevante Warengruppen insgesamt	**86,7**	**336,8**	**423,5**	**281,1**	**704,6**

* = Nahrungs- & Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Blumen, Zeitschriften

** = z.B. Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren, GPK / Haushaltswaren, Elektrogeräte, Spielwaren, Uhren & Schmuck

*** = Tiernahrung, Autozubehör, Fahrräder

Quelle: ecostra-Berechnungen; ggf. Rundungsdifferenzen

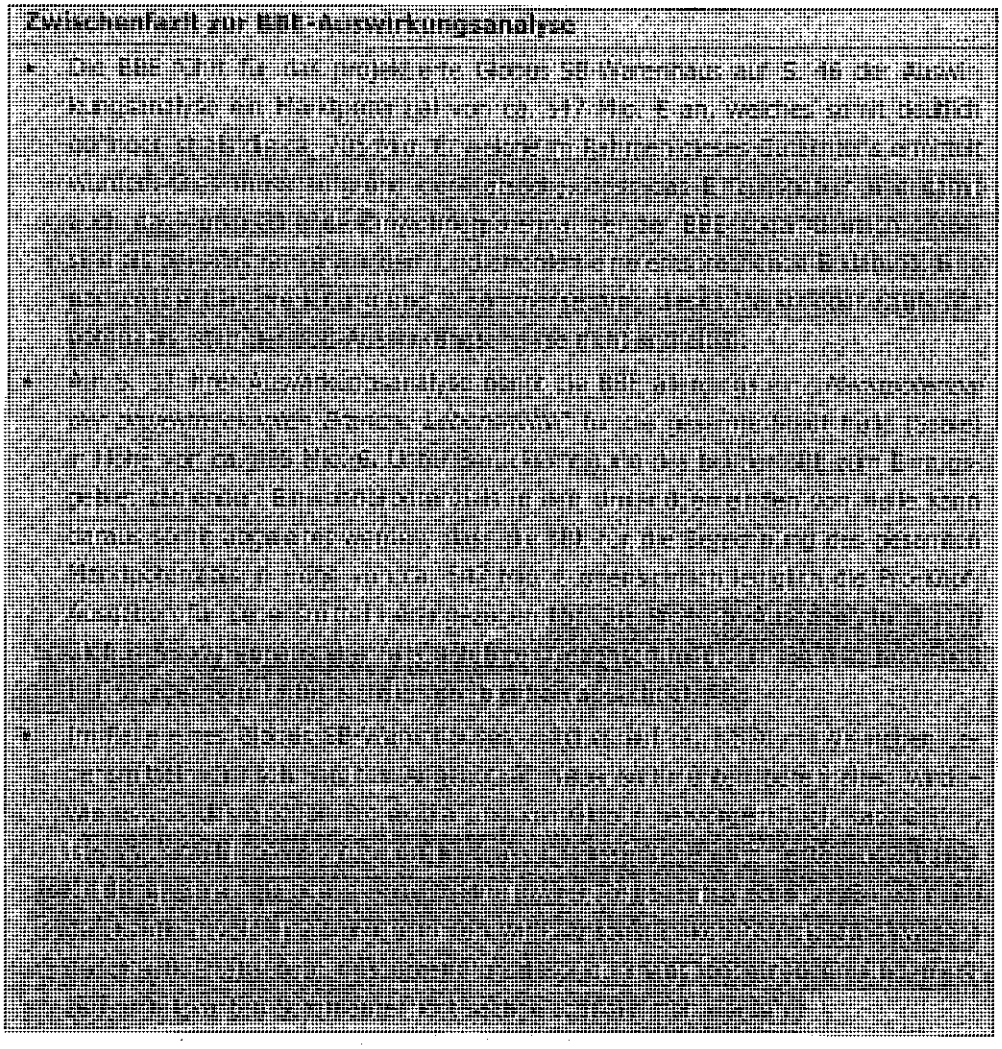
Für das Einzugsgebiet können nachfolgend dargestellte einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben (Durchschnittswerte) errechnet werden:

- ca. 2.558,-- € p.c. für projektrelevante, nahversorgungsrelevante Sortimente
- ca. 1.635,-- € p.c. für projektrelevante, zentrenrelevante Sortimente
- ca. 105,-- € p.c. für projektrelevante, nicht zentrenrelevante Sortimente
- ca. 4.298,-- € p.c. für projektrelevante Sortimente insgesamt
- ca. 5.574,-- € p.c. für Einzelhandel insgesamt

Damit liegen die Pro-Kopf-Kaufkraftwerte im Einzugsgebiet des Planvorhabens in Halle (Saale) relativ deutlich unter den Durchschnittswerten für ganz Deutschland von ca. 6.127,-- € p.c. für Einzelhandelswaren insgesamt bzw. ca. 4.837,-- € für die gesamten projektrelevanten Sortimente bzw. ca. 2.879,-- € p.c. für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. ca. 1.840,-- € p.c. für die zentrenrelevanten Sortimente.

Die projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet liegt bei insgesamt ca. 704,6 Mio. € bzw. ca. 77,1 % des gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens. Dabei entfällt nahezu der komplette Anteil der projektrelevanten Kaufkraft auf die zentrenrelevanten (und nahversorgungsrelevanten) Sortimente.

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



5. Umsatzerwartung, Kaufkraftströme und mögliche Auswirkungen des Planobjektes

5.1 Grundlagen, Kaufkraftabschöpfung und Kaufkraftbewegungen

In der Analyse der potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens werden als Grundlage die Ergebnisse der Erhebungen und Einschätzungen u.a. zur Standortstruktur und Leistungsfähigkeit des Einzelhandels im Untersuchungsraum herangezogen. Die aufgrund der Standortqualitäten, der Flächendimensionierung, der Sortimentskonzeption etc. erzielbare Marktdurchdringung des Planvorhabens findet durch eine abgestufte Kaufkraftabschöpfung aus den einzelnen abgegrenzten Zonen des Einzugsgebietes Berücksichtigung.

In der Analyse finden hierzu u.a. zwei methodische Ansätze Verwendung:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens aus dem Einzugsgebiet dar.
- Mit einem zweiten Ansatz, der **Kaufkraftbewegungsanalyse**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote ermittelt.

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung der Umsatzerwartung des Planobjektes mit den errechneten Kaufkraftvolumina für das nach Zonen abgegrenzte Einzugsgebiet aus. Die Kaufkraftbewegungsanalyse berücksichtigt darüber hinaus Veränderungen durch das Planobjekt auf bestehende Kaufkraftströme (Kaufkraftbindung, Kaufkraftzuflüsse etc.) im Untersuchungsraum und lässt Rückschlüsse auf mögliche Umsatzverluste bestehender Anbieter zu. Das Marktanteilkonzept ebenso wie die Analyse der Kaufkraftbewegungen sind seit Jahrzehnten fester Bestandteil der Absatzplanung des Einzelhandels und ermöglichen eine sachgerechte und objektive Beurteilung von Umsatzerwartungen und räumlicher Umsatzherkunft. Aus den Ergebnissen der Kaufkraftbewegungsanalyse können sich sowohl städtebauliche und / oder raumordnerische Auswirkungen ableiten.

Zur Analyse der möglichen Auswirkungen des Planobjektes auf die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum werden somit folgende Analyseschritte durchgeführt:

- auf Grundlage der Marktdaten (u.a. Kaufkraft, erhobene Bestandsdaten des Einzelhandels, Wettbewerbssituation) wird der relevante derzeitige Einzelhandelsumsatz in den zu untersuchenden Einkaufslagen oder anderen für das Vorhaben relevanten Wettbewerbsstandorten eingeschätzt.
- in einem zweiten Schritt wird für jede einzelne zu untersuchende Einkaufslage etc. unter Berücksichtigung der jeweiligen spezifischen Wettbewerbsverflechtungen mit dem Planobjekt (u.a. bedingt durch die räumliche Nähe oder Ferne, An-

gebotsstrukturen, vergleichbare oder weniger vergleichbare Betriebstypen) der durch dieses Planobjekt ausgelöste Umsatzabzug analysiert.

D.h. durch eine Gegenüberstellung der Kaufkraftströme zu unterschiedlichen Zeitpunkten (z.B. vor und nach dem fiktiven Markteintritt des neuen Einzelhandelsprojektes) lassen sich im Rahmen einer plausiblen Modellrechnung die für die raumordnerische Projektbewertung relevanten perspektivischen Veränderungen in den Kaufkraftströmen darstellen und bewerten. Die möglichen Auswirkungen lassen sich hierbei anhand des Umsatzabzuges (oder -umverteilung) gegenüber dem Bestand bewerten; bei dieser Umsatzumverteilung handelt es sich um jenen Teil des Umsatzes des Planobjektes, der dem bereits vorhandenen relevanten Einzelhandel in der jeweiligen Einkaufslage künftig entzogen wird. Durch Gegenüberstellung des jeweiligen Wertes der Umsatzumverteilung mit dem jeweiligen derzeitigen relevanten örtlichen Umsatz errechnet sich die Umsatzumverteilungsquote.

5.2 Umsatzleistung des Bestandsobjektes Globus SB-Warenhaus im HEP

Der Umsatz des Bestandsobjektes wird aus der BBE-Auswirkungsanalyse übernommen, welche im Auftrag von Globus erstellt wurde. Nach Angaben der BBE *„wurden die Erlöse des geplanten Globus-Marktes an der Dieselstraße um rd. 5 % höher als die aktuellen Umsätze im HEP angesetzt."*[1] Da die BBE für das geplante Globus SB-Warenhaus an der Dieselstraße einen Umsatz in Höhe von ca. 47,9 Mio. € angibt, leitet sich durch Rückrechnung für das bestehende Globus SB-Warenhauses im Einkaufszentrum HEP daraus ein Gesamtumsatz in Höhe von ca. 45,6 Mio. € ab. Bei einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 9.320 m² beträgt die Flächenproduktivität somit ca. 4.900,-- € je m² VK.

Damit wird, verglichen mit der durchschnittlichen Flächenleistung aller Globus SB-Warenhäuser, eine deutlich unterdurchschnittliche Raumleistung am Bestandsobjekt im HEP erzielt.[2] Unter Berücksichtigung der konkreten Standortsituation im HEP, v.a. der zweigeschossigen Verkaufsflächenanordnung, ist eine solch unterdurchschnittliche Flächenproduktivität jedoch als plausibel einzustufen. Unabhängig davon ist jedoch davon auszugehen, dass auch bei dieser Raumleistung eine mehr als ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit des SB-Warenhauses an diesem Standort gegeben sein sollte.[3]

---

1 Vgl. BBE: op.cit., S. 48

2 Im „Retail Real Estate Report Germany 2017/2018" der HAHN GRUPPE wird die durchschnittliche Flächenproduktivität aller Globus SB-Warenhäuser bei einer durchschnittlichen Marktgröße von ca. 11.670 m² VK mit ca. 6.050 € je m² VK angegeben.

3 Für weitere Betreiber von SB-Warenhäusern bzw. Verbrauchermärkten weist die HAHN GRUPPE in der gleichen Studie z.B. eine Flächenproduktivität von ca. 4.250 € je m² VK (bei durchschnittlich ca. 6.980 m² VK) für Real, ca. 3.430 € je m² VK (bei durchschnittlich ca. 4.870 m² VK) für Famila Nordwest oder ca. 4.120 € je m² VK (bei durchschnittlich ca. 5.630 m² VK) für Marktkauf aus.

5.3 Umsatzerwartung, Umsatzherkunft und Marktanteile des verlagerten Globus SB-Warenhauses am Planstandort an der Dieselstraße in Halle

Unter Berücksichtigung der Standorteigenschaften, der Marktsituation im Einzugsgebiet (Kaufkraft, Wettbewerbssituation) sowie der sortimentsspezifischen Flächendimensionierung des Planobjektes ist nach Berechnungen von ecostra davon auszugehen, dass das Globus SB-Warenhaus nach der geplanten Verlagerung an die Dieselstraße im Stadtviertel Halle-Damaschkestraße inkl. der in der Vorkassenzone vorgesehenen kleinstrukturierten Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Metzger, Apotheke, Mobilfunkladen, Blumenladen) einen Einzelhandelsumsatz in Höhe von insgesamt

ca. 52,3 Mio. €

erwirtschaftet, was bei einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 9.170 m² VK (inkl. Vorkassenzone) einer Flächenproduktivität von ca. 5.700 € / m² VK entspricht. Damit können der Umsatz und insbesondere auch die Flächenleistung am Planstandort im Vergleich zum Bestandsobjekt deutlich gesteigert werden, wobei es sich um obere Wertansätze handelt. Bei der Ermittlung dieser Umsatzerwartung wurden einerseits die etwas kleinere Verkaufsfläche und die bezogen auf den gesamten Untersuchungsraum relativ hohe Wettbewerbsintensität, andererseits aber auch die klar verbesserten Standortfaktoren am Planareal (v.a. Möglichkeit einer eingeschossigen Verkaufsfläche sowie vollständig ebenerdiges Parkplatzangebot) berücksichtigt.

Die Kaufkraftabschöpfungsquote erreicht dabei in der Zone I (Naheinzugsgebiet) mit ca. 15 % des gesamten projektrelevanten Kaufkraftvolumens und mit ca. 21 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten hohe Werte, die aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung und Attraktivität des Planvorhabens sowie fehlender vergleichbarer Anbieter in der Zone I jedoch auf jeden Fall erreicht werden sollten; hier wird das Planobjekt für die Wohnbevölkerung den mit Abstand größten und bedeutendsten Versorgungsstandort für Lebensmittel darstellen. Bei den zentrenrelevanten (ca. 6 %) und nicht zentrenrelevanten (ca. 9 %) Sortimenten ist die Kaufkraftabschöpfung dagegen weitaus schwächer.

Im mittleren Einzugsgebiet (Zone II) sind die Kaufkraftabschöpfungsquoten mit ca. 7 – 8 % insgesamt und ca. 10 – 11 % bei den nahversorgungsrelevanten Segmenten bereits deutlich geringer, bewegen sich aber immer noch in einer beachtlichen Größenordnung. Für die Einwohner der Zone II wird dabei die größere räumliche Entfernung zum Planstandort und gleichzeitig die zunehmende Kundenbindung an bereits in Betrieb befindliche, großdimensionierte LM-Vollsortimenter (z.B. Kaufland im Stadtviertel Südstadt, Edeka Center im Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bhf.) wirksam.

Im Ferneinzugsgebiet (Zone III) ist die Marktdurchdringung aufgrund der weiter zunehmenden räumlichen Distanz zum Planstandort und / oder der Einkaufsorientierung auf Lebensmittelmärkte im sonstigen Hallenser Stadtgebiet mit insgesamt ca. 3 % nochmals deutlich geringer. Da es sich um ein sehr großdimensioniertes und attraktives Planvorhaben handelt, ist die Kaufkraftabschöpfung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit ca. 4 – 5 % dennoch in einer relevanten Größenordnung, bei

den zentrenrelevanten (ca. 1 – 2 %) und nicht zentrenrelevanten (ca. 2 %) Sortimenten ist sie im Ferneinzugsgebiet dagegen bereits zu vernachlässigen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben einen Teil seines Umsatzes auch mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generieren wird (sog. „Streuumsätze"). Bei der Abschätzung der Streuumsätze sind insbesondere Pendler zu berücksichtigen, welche auf Höhe der Dieselstraße auf die Europachaussee auffahren bzw. diese verlassen, und sonstige außerhalb des Einzugsgebiets lebende Kunden, welche gezielt den einzigen Globus Markt in Halle und Umland aufsuchen wollen, zu berücksichtigen. Infolgedessen wird das SB-Warenhaus nach ecostra-Berechnungen ca. 4,2 Mio. € bzw. ca. 8 % des Gesamtumsatzes mit solchen Streukunden erwirtschaften. Auch hier dürfte es sich um einen oberen Wertansatz handeln.

Diese Umsatzerwartung setzt sich nach räumlich differenzierten Kundengruppen wie folgt zusammen:

• Zone I (Naheinzugsgebiet)	:	ca. 13,1 Mio. €	bzw. ca. 25 %
• Zone II (Ferneinzugsgebiet)	:	ca. 25,6 Mio. €	bzw. ca. 49 %
• **Zonen I-II (Kerneinzugsgebiet)**	**:**	**ca. 38,7 Mio. €**	**bzw. ca. 74 %**
• Zone III (Ferneinzugsgebiet)	:	ca. 9,4 Mio. €	bzw. ca. 18 %
• **Zone I-III (Einzugsgebiet gesamt)**	:	**ca. 48,1 Mio. €**	**bzw. ca. 92 %**
• Streuumsätze	:	ca. 4,2 Mio. €	bzw. ca. 8 %
• **Umsatz insgesamt**	**:**	**ca. 52,3 Mio. €**	**bzw. ca. 100 %**

Aufgegliedert nach den für ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.170 m² (inkl. Vorkassenzone) relevanten Sortimentsbereichen können die nachfolgenden Umsatzanteile ermittelt werden:

• Nahversorgungsrelevant	ca. 43,1 Mio. €	bzw. ca. 83 % des Umsatzes
• Zentrenrelevant	ca. 8,4 Mio. €	bzw. ca. 16 % des Umsatzes
• Nicht zentrenrelevant	ca. 0,8 Mio. €	bzw. ca. 1 % des Umsatzes
• **Umsatz insgesamt**	**ca. 52,3 Mio. €**	**bzw. ca. 100 %**

Einen Überblick über die Umsatzerwartung des Planobjektes in der räumlichen Differenzierung nach Kundengruppen gibt die nachfolgende Tabelle 18.

Tab. 18: Kaufkraftabschöpfung und Umsatzerwartung am Planstandort des verlagerten Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße in Halle

	Nahversorgungsrelevante Sortimente			Zentrenrelevante Sortimente			Nicht zentrenrelevante Sortimente			Insgesamt		
	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €	KK-Potenzial in Mio. €	KK-Abschöpfung in %	Umsatz in Mio. €
Zone I (Naheinzugsgebiet)	**51,6**	21	10,8	**33,0**	6	2,1	**2,1**	9	0,2	86,7	15	13,1
Zone II (Mittleres Einzugsgebiet)	**200,5**	10 – 11	21,1	**128,1**	3	4,1	**8,2**	5	0,4	336,8	7 – 8	25,6
Zonen I + II (Kerneinzugsgebiet)	**252,1**	13	**31,9**	**161,1**	4	**6,2**	**10,3**	5 – 6	**0,6**	**423,5**	**9**	**38,7**
Zone III (Ferneinzugsgebiet)	**167,3**	4 – 5	7,8	**106,9**	1 – 2	1,5	**6,9**	2	0,1	281,1	3	9,4
Zonen I – III (Einzugsgebiet insgesamt)	**419,4**	9 - 10	**39,7**	**268,0**	3	**7,7**	**17,2**	4	**0,7**	**704,6**	**7**	**48,1**
Streuumsätze			3,4			0,7			0,1			4,2
Umsatzerwartung insgesamt			**43,1**			**8,4**			**0,8**			**52,3**

KK = Kaufkraft

Quelle: ecostra-Berechnungen, ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen

Zwischenfazit zur BBE-Auswirkungsanalyse

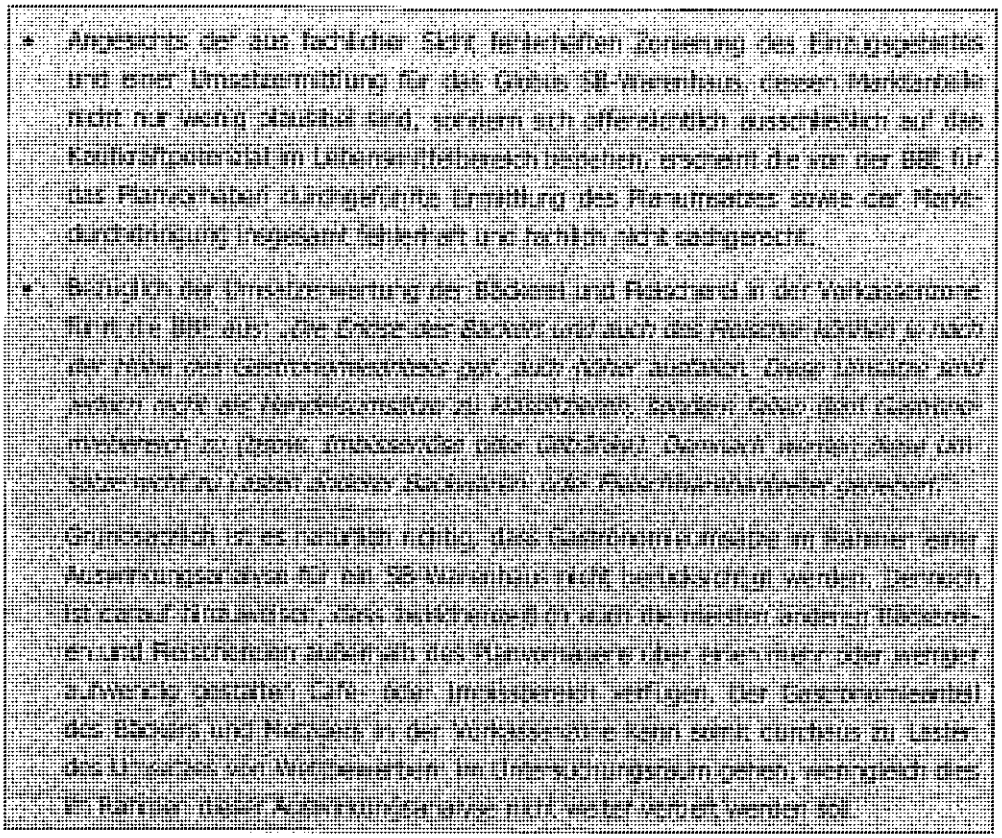
- Mit ca. 21,5 Mio. € bzw. ca. 1.615,- € je m² VK (für das SB-Warenhaus inkl. der Einzelhandelsanlagen in der Verkaufsraumzone) beziffert die BBE für das geplante Globus SB-Warenhaus in Halle/Saale einen etwas niedrigeren Umsatzerwartungswert für einen Kundenstandort mit ca. 22,3 Mio. € bzw. ca. 1.700 € je m² VK (für das SB-Warenhaus inkl. der geplanten Einzelhandelsanlagen in der Verkaufsraumzone). Insgesamt ergeben sich somit erhebliche Umsatzpotenziale, die [illegible]

- Der Tatbestand, dass die BBE bei der Berechnung der Umsatzerwartung für das SB-Warenhaus in einem ersten Schritt in der Verkaufsraumzone zunächst nur den Brutto-Umsatz berücksichtigt hat, bestätigt die Vermutung, dass die BBE bei der Analyse der Kaufkraftbewegungen [illegible] den Leerstand [illegible] berücksichtigt. Entsprechend erweisen sich [illegible] bei der Ermittlung des Kaufkraftpotenzials [illegible] als [illegible] (vgl. Kap. 4.5 dieser Studie).

- [illegible]

- [illegible]

[1] Vgl. BBE: op.cit., S. 46ff



5.4 Die Kaufkraftbewegungen

5.4.1 Methodische Grundlagen

Im Untersuchungsfall handelt es sich um die geplante Verlagerung eines Globus SB-Warenhauses vom Bestandsobjekt des HEP (Leipziger Chaussee) an die Dieselstraße im Stadtviertel Damaschkestraße. Eine Analyse der Kaufkraftbewegungen darf in einem solchen Fall – sofern es sich um eine Standortverlagerung handelt, bei der keine Nachnutzung des bisherigen Standortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt erfolgt – grundsätzlich nur den zusätzlichen Mehrumsatz des verlagerten SB-Warenhauses umfassen, welcher durch die mit dem Standortwechsel einhergehende Attraktivierung des Marktes einhergeht.[2] Der Umsatz des Bestandsobjektes bleibt dagegen außen vor, da dieser bereits im Marktgebiet der Handelsimmobilie gebunden ist. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Standortwechsel die Wettbewerbsverflechtungen und -intensitäten zu den relevanten Wettbewerbsstandorten beeinflusst, was ebenfalls eine Veränderung der Kaufkraftströme auslösen kann.

Im konkreten Fall ist aber eindeutig davon auszugehen, dass eine Nachbelegung der freiwerdenden Fläche im HEP durch einen konkurrierenden Lebensmitteleinzelhändler erfolgt. Dafür spricht zum einen allgemein die Tatsache, dass Einkaufszentren häufig

---

1 Vgl. BBE: op.cit., S. 49

2 Dies gilt selbstverständlich unter der Voraussetzung, dass das neue Einzugsgebiet des verlagerten Marktes mit dem bisherigen Einzugsgebiet identisch ist.

einen großdimensionierten Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb aufweisen und zum anderen konkret die Presseberichterstattung, dass das Centermanagement im HEP bereits entsprechende Vorverträge mit Lebensmittelfilialisten abgeschlossen hat. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass ein Nachmieter die gesamte, zweigeschossige Verkaufsfläche des derzeitigen Globus Marktes im HEP einnimmt und dementsprechend eine kleinere Verkaufsflächendimensionierung haben wird. Dies ist bei der Analyse der Kaufkraftbewegungen zu berücksichtigen.

So wird für die nachfolgenden Analyseschritte zugrunde gelegt, dass durch eine Nachbelegung der ehem. Globus-Flächen im HEP ca. 60 % des bisherigen Umsatzes bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie jeweils ca. 30 % des bisherigen Umsatzes bei den zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten durch den neuen Lebensmittelmarkt am Standort gebunden bleiben. Dies muss bei der Analyse der Kaufkraftbewegungen sowie der Umsatzumverteilungswirkungen entsprechend berücksichtigt werden.

Insgesamt wird somit durch die geplante Verlagerung des Globus SB-Warenhauses und die Nachbelegung der bisherigen Globus-Fläche durch einen anderen Lebensmittelmarkt ein Umsatz in Höhe von insgesamt ca. 31,1 Mio. € gegenüber den bestehenden Wettbewerbern in Halle und Umgebung umverteilt, wovon der überwiegende Anteil mit ca. 28,8 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfällt (vgl. Tab. 19).

Tab. 19: Die aus der geplanten Verlagerung des Globus SB-Warenhauses in Halle folgenden Umsatzveränderungen und Umsatzumverteilungswirkungen

	Umsatz nahversorgungsrelevante Sortimente in Mio. €	**Umsatz zentrenrelevante Sortimente in Mio. €**	**Umsatz nicht zentrenrelevante Sortimente in Mio. €**	**Umsatz insgesamt in Mio. €**
Bisheriger Umsatz Bestandsobjekt Globus im HEP	35,8	9,1	0,7	45,6
Umsatzerwartung Planvorhaben Globus Dieselstraße	43,1	8,4	0,8	52,3
Umsatzausweitung Globus Dieselstraße ggü. Bestandsobjekt im HEP	+7,3	-0,7	+0,1	+6,7
Umsatzerwartung Nachfolgenutzung LM-Markt HEP	+21,5 (60 % des Bestandes im HEP)	+2,7 (30 % des Bestandes im HEP)	+0,2 (30 % des Bestandes im HEP)	24,4
Umsatzumverteilung durch die geplante Verlagerung des SB-Warenhauses insgesamt	**28,8**	**2,0**	**0,3**	**31,1**

Quelle: ecostra-Berechnungen; ggf. Rundungsdifferenzen

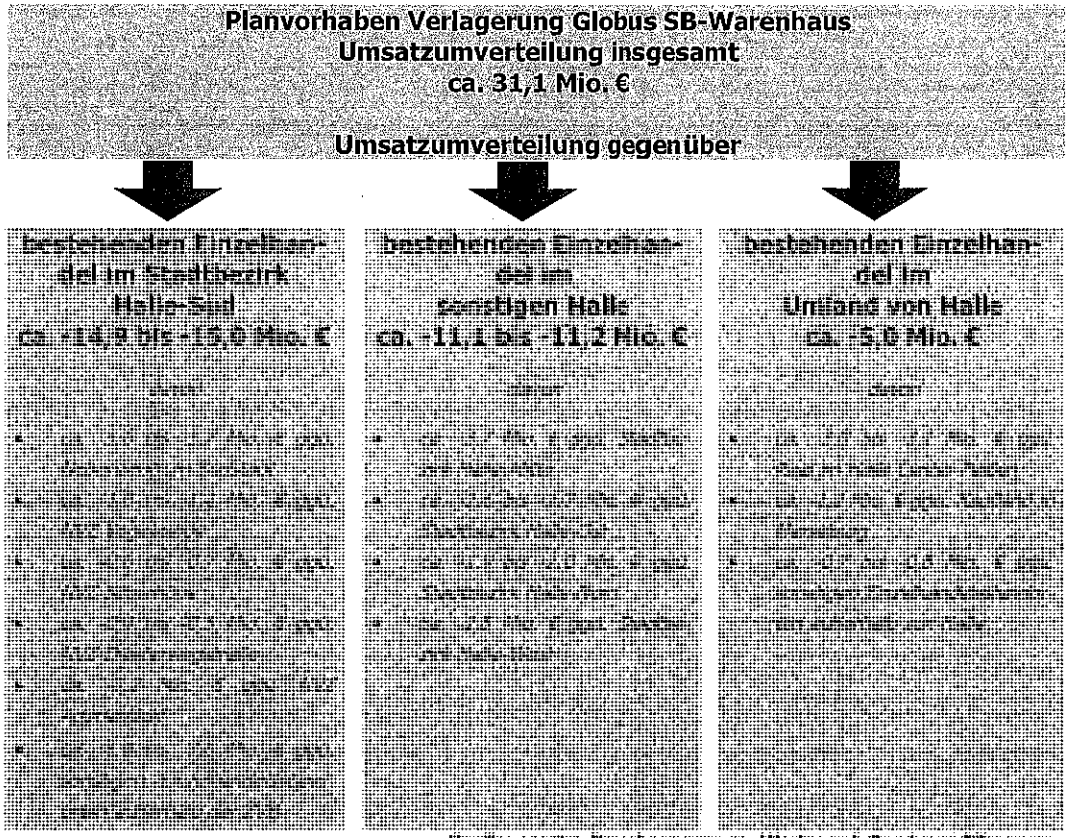
Nachfolgend wird dargestellt, welche Kaufkraftbewegungen durch das Vorhaben im Untersuchungsraum ausgelöst werden.

5.4.2 Analyse der Kaufkraftbewegungen im Untersuchungsraum

Auf Basis der ermittelten zusätzlichen Umsatzleistung des Globus SB-Warenhauses und des zu erwartenden Nachmieters der Globus-Fläche im HEP sowie der entspre-

chenden räumlichen Umsatzherkunft sind die durch das Planvorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen zu analysieren. Die Verlagerung des SB-Warenhauses wird dazu führen, dass bestehende Kaufkraftströme beeinflusst und in der Folge Umsätze von anderen Standorten zum Planobjekt in der Dieselstraße verlagert werden. Die nachfolgende Tab. 20 zeigt die durch das Planvorhaben insgesamt ausgelösten Kaufkraftbewegungen gegenüber dem bestehenden relevanten Einzelhandel in den Stadtbezirken der Stadt Halle sowie den Umlandgemeinden von Halle.

Tab. 20: Insgesamt ausgelöste Kaufkraftbewegungen durch die geplante Verlagerung des Globus SB-Warenhauses an die Dieselstraße



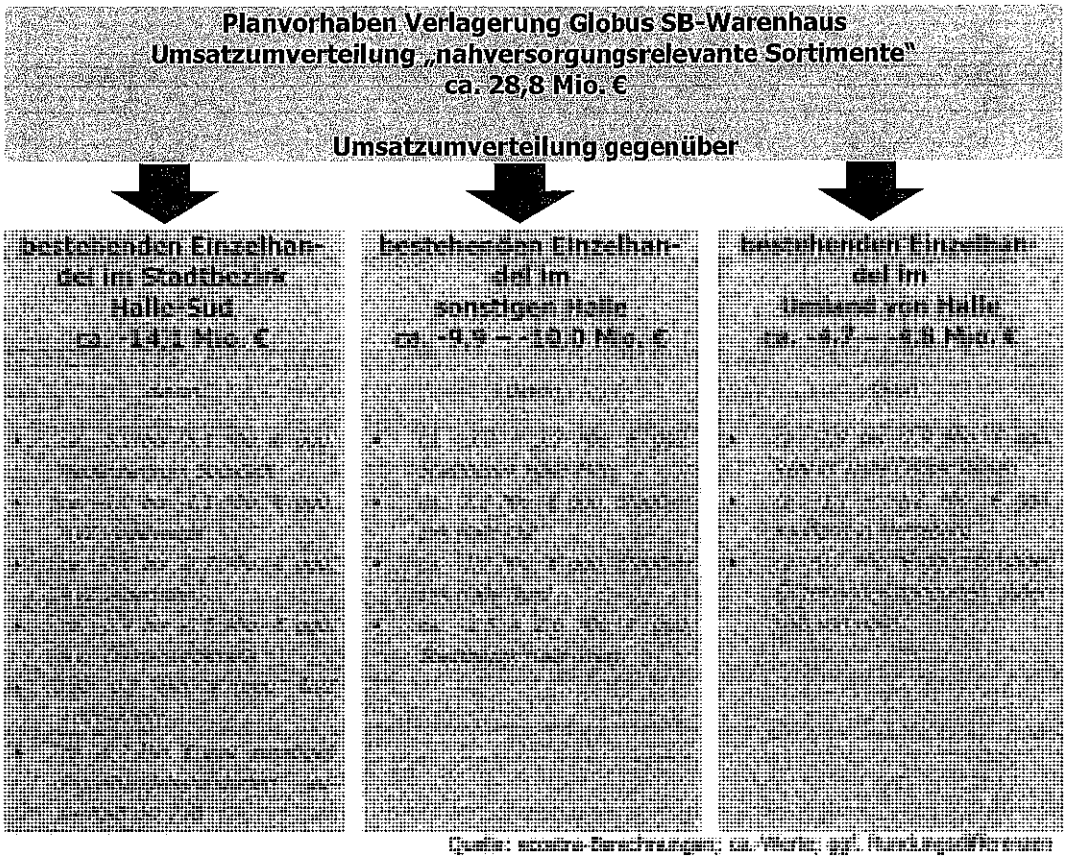
Quelle: eigene Berechnungen; ca.-Werte; gerundete Umsätze

Wie die Analyse der Kaufkraftbewegungen zeigt, ist davon auszugehen, dass von der – durch die geplante Verlagerung des Globus SB-Warenhauses ausgelösten – Umsatzumverteilung in Höhe von insgesamt ca. 31,1 Mio. € der überwiegende Anteil von ca. 26,1 Mio. € (= ca. 84 % des gesamten umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes) gegenüber bestehenden Anbietern in der Stadt Halle umverteilt wird; d.h., dass ein Großteil des umzuverteilenden Umsatzes auch zuvor bereits an diversen Standorten des Lebensmitteleinzelhandels in der Stadt Halle gebunden war. Auf die Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Halle-Süd entfällt davon ein Umsatzanteil in Höhe von ca. 14,9 – 15,0 € (= 48 % des gesamten umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes). Entsprechend werden etwa 5,0 Mio. € bzw. ca. 16 % des neu generierten Umsatzes gegenüber Anbietern außerhalb der Stadt Halle als Umsatzabzug wirksam, und hier insbesondere gegenüber den großdimensionierten Wettbewerbern Real im Halle Center in Peißen sowie Kaufland im nördlichen Stadtgebiet von Merseburg.

Die höchsten absoluten Umsatzabzüge entfallen innerhalb der Stadt Halle auf die großdimensionierten und nahe des Planstandorts lokalisierten SB-Warenhäuser bzw. Verbrauchermärkte mit gleichem oder ähnlichem Betriebskonzept, d.h. insbesondere auf den Kaufland im Nebenzentrum Südstadt und die beiden Edeka Center in der Merseburger bzw. Weißenfelser Straße sowie außerhalb von Halle auf das Real SB-Warenhaus im Halle Center in Landsberg-Peißen.

Nachfolgend werden die entsprechenden Umsatzumverteilungen im Kernsegment der „nahversorgungsrelevanten Sortimente" dargestellt, welche im Großen und Ganzen mit den in der BBE-Auswirkungsanalyse aggregierten Ergebnissen für das Segment „Food + Non-Food I" vergleichbar sind.

Tab. 21: Durch das Planvorhaben an der Dieselstraße in Halle ausgelöste Kaufkraftbewegungen bei den „nahversorgungsrelevanten Sortimenten"



Quelle: eigene Berechnungen; ca.-Werte; ggf. Rundungsdifferenzen

Im nächsten Kapitel werden die durch diese Umsatzumverteilungen zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Standortlagen im Detail analysiert.

5.5 Mögliche Auswirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung

Nachfolgend werden die aus den absatzwirtschaftlichen Wirkungen resultierenden Auswirkungen des verlagerten Globus SB-Warenhauses auf die Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung im Untersuchungsraum analysiert und bewertet. Hierbei wird eine Differenzierung in verschiedene Standortlagen vorgenommen.

5.5.1 Auswirkungen auf Standortlagen im Stadtbezirk Halle-Süd

Gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Stadtbezirk Halle-Süd können folgende, durch die Realisierung des Planobjektes ausgelösten Wirkungen festgestellt werden:

- Im **Nebenzentrum Südstadt** beläuft sich die Umsatzumverteilung gegenüber dem dortigen relevanten Einzelhandel auf eine Größenordnung von insgesamt ca. 14,9 – 15,0 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 8,0 % entspricht. Damit liegt die Umsatzumverteilungsquote zunächst knapp unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen sind, wobei es hierbei dennoch auf den Einzelfall ankommt.[1] Auf einzelbetrieblicher Ebene

  - ist hiervon insbesondere das Kaufland SB-Warenhaus im Kaufland Center betroffen, welches insgesamt ca. 4,7 – 4,8 Mio. € Umsatz verliert, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 16,3 % entspricht. Der überwiegende Teil der Umsatzumverteilung entfällt mit ca. 4,3 – 4,4 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 17,5 %) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, während die Umsatzabzüge bei den zentrenrelevanten Sortimenten mit ca. 0,3 – 0,4 Mio. € deutlich geringer sind bzw. bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen.
  - verlieren die übrigen relevanten Betriebe im Nebenzentrum Südstadt (z.B. Lidl, dm, Lebensmittelhandwerk) absolut nur vergleichsweise geringe Umsätze, was Umsatzumverteilungsquoten deutlich unterhalb des relevanten Schwellenwertes von 10 % entspricht.

  Das Kaufland SB-Warenhaus weist u.a. mit seiner Lage im Obergeschoss des Kaufcenter Südstadtring konzeptionelle Schwächen auf, ist mit ca. 6.500 m² VK jedoch der mit Abstand flächengrößte Lebensmittelanbieter im Stadtbezirk Süd und stellt mit den ergänzenden Einzelhandelsangebot im Kaufcenter Südstadtring eine bedeutende Versorgungslage für das meist hochverdichtete Wohnumfeld im Stadtviertel Südstadt sowie die angrenzenden Stadtviertel dar. Trotz der konzeptionellen Schwächen ist die Wirtschaftlichkeit des Kaufland insgesamt als befriedigend einzustufen. Mit der Verlagerung des Globus SB-Warenhauses rückt der bezogen auf die Fläche größte Wettbewerber räumlich deutlich an das Kaufcenter Südstadtring und die entsprechenden Kundenpotenziale im Umfeld heran. Über die Achse Diesterwegstraße / Vogelweide / Damaschkestraße / Dieselstraße ist das Planareal für die Bewohner der Stadtviertel Südstadt, Gesundbrunnen und Damaschkestraße per PKW rasch erreichbar. Während das direkte Wohnumfeld des Kaufland auch im Falle der Realisierung eines eingeschossigen Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße weiterhin bevorzugt im Kaufland einkaufen wird, wird die weiter nördlich und östlich lebende Wohnbevölkerung ihre Einkaufsorientierung zumindest teilweise auf das größere und modernere Planvor-

[1] Vgl. Kap. 1.2.2, S. 6, Fußnote 2

haben verlagern. Der damit einhergehende Umsatzabzug in Höhe von insgesamt ca. 4,7 – 4,8 Mio. € (ca. 16,3 % des Gesamtumsatzes) stellt auch für einen leistungsstarken Filialisten wie Kaufland eine wirtschaftliche Herausforderung dar, wobei in Anbetracht der konzeptionellen Schwächen weitere Investitionen in das Objekt wohl nochmals auf den Prüfstand gestellt werden dürften.[1] Darüber hinaus ist das Kaufland SB-Warenhaus „der" Magnetbetrieb des Kaufcenters Südstadtring ebenso wie für das gesamte Nebenzentrum Südstadt. Der zu erwartende, erhebliche Umsatzrückgang wird durch einen allgemeinen Frequenzrückgang in diesen Zentren begleitet und hat so entsprechende Rückwirkungen auf die Betriebe der gesamten Lage.

Von den übrigen relevanten Betrieben im Nebenzentrum Südstadt würde der außerhalb des Kaufland Centers gelegene Lidl Discounter mit einem Umsatzabzug von insgesamt ca. 0,3 – 0,4 Mio. € am stärksten betroffen sein, was diesen leistungsfähigen Anbieter in seiner ökonomischen Tragfähigkeit jedoch nicht beeinträchtigt.

Das Kaufland SB-Warenhaus ist wichtigster Nahversorgungsstandort für die Bewohner im hochverdichteten Wohnumfeld und sichert gleichzeitig die Funktionsfähigkeit des Kaufcenter Südstadtring bzw. des Nebenzentrums Südstadt insgesamt. Bezogen auf das Nebenzentrum Südstadt sind die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen aus fachgutachterlicher Sicht – im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO – somit als unverträglich zu bewerten.

- Im **Nahversorgungszentrum (NVZ) Vogelweide** beträgt die Umsatzumverteilung gegenüber dem dortigen relevanten Einzelhandel insgesamt ca. 1,0 – 1,1 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 18,2 % entspricht. Damit liegt die Umsatzumverteilungsquote weit oberhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen erwartet werden können. Auf einzelbetrieblicher Ebene

  - ist hiervon insbesondere Edeka Niebisch betroffen, welcher insgesamt ca. 1,0 – 1,1 Mio. € Umsatz verliert, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 22,2 % entspricht. Der überwiegende Teil der Umsatzumverteilung entfällt mit ca. 1,0 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 22,8 %) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, während die Umsatzabzüge bei den zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen.
  - liegen die Umsatzabzüge der wenigen übrigen relevanten Anbieter unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze.

---

1 Laut Presseberichten hat Kaufland für den Herbst 2017 eine Modernisierung des Marktes angekündigt.

Der Edeka Supermarkt liegt etwas versteckt abseits der Hauptverkehrsachsen und ist bereits deutlich in die Jahre gekommen, besitzt als einziger großdimensionierter Einzelhandelsbetrieb im NVZ Vogelweide jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das verdichtete Wohnumfeld und ist als Frequenzbringer für das gesamte Nahversorgungszentrum zu sehen. Im Kreuzungsbereich von Elsa-Brändström-Straße, Vogelweide und Damaschkestraße liegt das NVZ Vogelweide in räumlicher Nähe und an der gleichen Ost-West-Achse wie das Planvorhaben. Infolgedessen werden umfangreiche Kaufkraftverlagerungen auf das Planvorhaben stattfinden und Edeka Niebisch wird fast ein Viertel seines derzeitigen Umsatzes verlieren. Ein Umsatzverlust von ca. 1,0 – 1,1 Mio. € ist für einen Markt dieser Größenordnung als existenzgefährdend einzuschätzen. Zudem könnte die Realisierung des Planvorhabens die angedachte und notwendige, bisher jedoch noch nicht beschlossene Sanierung und gleichzeitige Verkaufsflächenerweiterung des Edeka Marktes (vgl. Kap. 3.5) konterkarieren. In einzelbetrieblicher Hinsicht ist der Edeka Supermarkt im Planungsrecht zunächst nicht besonders geschützt, als einziger Magnetbetrieb und Frequenzbringer im Standortbereich ist die Nahversorgungssituation im NVZ Vogelweide insgesamt durch das Planvorhaben zumindest mittelfristig jedoch gefährdet. Bezogen auf den bestehenden Einzelhandel im NVZ Vogelweide sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch das Planvorhaben somit als unverträglich einzustufen.

- Im **Nahversorgungszentrum Silberhöhe** beträgt die Umsatzumverteilung gegenüber dem dortigen relevanten Einzelhandel insgesamt ca. 0,6 – 0,7 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 6,2 % entspricht. Damit liegt die Umsatzumverteilungsquote unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen erwartet werden können. Auf einzelbetrieblicher Ebene

  - ist hiervon insbesondere Edeka Bülow betroffen, welcher insgesamt ca. 0,4 – 0,5 Mio. € Umsatz verliert, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 7,6 % entspricht. Der überwiegende Teil der Umsatzumverteilung entfällt mit ca. 0,4 – 0,5 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 7,8 %) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, während die Umsatzabzüge bei den zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen.
  - liegen die Umsatzabzüge für den Netto Marken-Discount mit ca. 0,1 – 0,2 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 5 %) in einer unbedenklichen Größenordnung bzw. für die sonstigen relevanten Anbieter unterhalb einer rechnerischen Nachweisbarkeit.

Edeka Bülow und mit Abstrichen der Netto Marken Discount sind die einzigen Magnetbetriebe des ansonsten schwachen Einzelhandelsbesatzes im NVZ Silberhöhe. Gleichzeitig zeigt der Edeka Supermarkt einen nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt. Ein Neubau des Supermarktes ist seit einigen Jahren geplant, wurde bisher baurechtlich jedoch noch nicht genehmigt und die Umsetzung immer

wieder aufgeschoben (vgl. Kap. 3.5). Edeka und Netto übernehmen fast ausschließlich eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im verdichteten Wohnumfeld. Das Einzugsgebiet der beiden Lebensmittelmärkte wird bereits jetzt durch das SB-Warenhaus im nahe gelegenen Kaufland Center und das südostlich gelegene Edeka Center überlagert, welche für umfangreichere Versorgungseinkäufe auch durch die Bewohner des Stadtviertels Silberhöhe aufgesucht werden. Die Auswirkungen durch das Planvorhaben sind für den Lebensmitteleinzelhandel im NVZ Silberhöhe durchaus spürbar, unter Berücksichtigung der relativ geringen absoluten Umsatzabzüge sind trotz der städtebaulichen Vorschädigungen jedoch keine negativen Auswirkungen durch Geschäftsaufgaben etc. zu befürchten, wenngleich Umsatz- und damit Frequenzrückgänge bei den Lebensmittelmärkten als Magnetbetriebe auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit der übrigen Einzelhändler beeinträchtigen können. Bezogen auf den bestehenden Einzelhandel im NVZ Silberhöhe sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die geplante Verlagerung des Globus SB-Warenhauses somit als verträglich einzuschätzen.

- Im **Nahversorgungszentrum Diesterwegstraße** beträgt die Umsatzumverteilung gegenüber dem dortigen relevanten Einzelhandel insgesamt ca. 0,4 – 0,5 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 9,0 % entspricht. Damit liegt die Umsatzumverteilungsquote nur knapp unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen erwartet werden können. Auf einzelbetrieblicher Ebene

  - ist hiervon insbesondere Edeka Muschiol betroffen, welcher insgesamt ca. 0,4 – 0,5 Mio. € Umsatz verliert, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 9,9 % entspricht. Der überwiegende Teil der Umsatzumverteilung entfällt mit ca. 0,4 – 0,5 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 10,1 %) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, während die Umsatzabzüge bei den zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen.
  - liegen die Umsatzabzüge der wenigen übrigen relevanten Anbieter unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze.

  Edeka Muschiol ist der einzige leistungsfähige Einzelhändler im kleindimensionierten und schwach ausgestatteten NVZ Diesterwegstraße. Aufgrund des insgesamt wenig attraktiven Einzelhandelsbesatzes und der Einschränkungen in der PKW-Erreichbarkeit liegt der Versorgungsschwerpunkt des Supermarktes auf der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerungsanteile der Stadtviertel Südstadt und Gesundbrunnen. Eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 10 % stellt bei Berücksichtigung der Höhe des absoluten Umsatzabzuges die ökonomische Leistungsfähigkeit des Supermarktes noch nicht in Frage, so dass keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu befürchten sind. Gleichwohl wird aufgrund der Umsatzabzüge beim Edeka Supermarkt als einzigem Frequenzbringer das Nahversorgungszentrum insgesamt

mit deutlich spürbaren Wettbewerbswirkungen durch die Globus-Verlagerung konfrontiert sein.

- Im **Nahversorgungszentrum Ammendorf** beläuft sich die Umsatzumverteilung gegenüber dem dortigen relevanten Einzelhandel auf eine Größenordnung von insgesamt ca. 0,2 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 3,3 % entspricht. Damit liegt die Umsatzumverteilungsquote klar unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen sind. Auf einzelbetrieblicher Ebene

  - ist hiervon insbesondere Hard-Discounter von Aldi Nord betroffen, welcher insgesamt ca. 0,1 – 0,2 Mio. € Umsatz verliert, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 4,0 % entspricht. Dabei entfällt der überwiegende Anteil des Umsatzabzuges auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.
  - liegen die Umsatzabzüge der wenigen übrigen relevanten Anbieter unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze.

  Der Aldi Discounter ist der einzige Betrieb mit einer gewissen Magnetfunktion im NVZ Ammendorf, besitzt mit seiner begrenzten Verkaufsflächenausstattung jedoch eine fast ausschließliche Nahversorgungsfunktion. Aufgrund des vom Planvorhaben deutlich abweichenden Betriebstyps sind der Umsatzabzug und die entsprechende Umsatzumverteilungsquote nur gering und lassen keine wesentlichen negativen Auswirkungen für das NVZ Ammendorf erwarten. Zur Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtviertel Ammendorf/Beesen soll noch im Jahr 2017 mit dem Bau einer ergänzenden Fachmarktagglomeration (u.a. Rewe, dm) begonnen werden, wobei der Rewe Supermarkt eine stärkere Wettbewerbsverflechtung mit dem Planvorhaben aufweisen würde als der Aldi Discounter. Bezogen auf den bestehenden Einzelhandel im NVZ Ammendorf sind die Auswirkungen durch das Planvorhaben als verträglich zu bewerten.

- Gegenüber den **sonstigen, außerhalb der ZVB im Stadtbezirk Halle-Süd** lokalisierten Einzelhandelsbetrieben wird das Planvorhaben einen Umsatzrückgang von insgesamt ca. 6,9 – 7,0 Mio. € bewirken; die entsprechende Umsatzumverteilungsquote beläuft sich auf ca. 7,3 %. Differenziert nach den einzelnen Sortimentsbereichen sind bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Umsatzrückgänge von ca. 6,7 Mio. € zu erwarten, was einer Umsatzumverteilungsquote von ebenfalls ca. 7,9 % entspricht. Auf einzelbetrieblicher Ebene

  - weist das Edeka Center in der Weißenfelser Str. mit insgesamt ca. 2,1 Mio. € Umsatz den höchsten Umsatzabzug aus, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 15,9 % entspricht. Der überwiegende Teil der Umsatzumverteilung entfällt mit ca. 2,0 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 16,3 %) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, während die Umsatzabzüge bei den zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen.

- liegen die Umsatzabzüge des Rewe Supermarktes in der Frau-von-Selmnitz-Straße (ca. 0,8 Mio. €; Umsatzumverteilungsquote ca. 24,6 %), des Lidl Discounters in der Merseburger Straße (ca. 0,8 – 0,9 Mio. €; Umsatzumverteilungsquote ca. 15,9 %) und des Netto Marken-Discounts in der Dieselstraße (ca. 0,5 – 0,6 Mio. €; Umsatzumverteilungsquote ca. 15,9 %) in einer in etwa vergleichbaren Größenordnung.
- sind die Kaufkraftverschiebungen der sonstigen Wettbewerber aufgrund deutlich geringerer Umsatzumverteilungsquoten und / oder vergleichsweise niedriger absoluter Umsatzabzüge in der Analyse bereits zu vernachlässigen.

Das Edeka Center in der Weißenfelser Str. ist ein attraktiver Anbieter in guter Standortlage am südlichen Rand der Großwohnsiedlung Silberhöhe, welches das Einzelhandelsangebot im NVZ Silberhöhe überstrahlt. Ein Umsatzabzug von ca. 2,0 – 2,1 Mio. €, d.h. mehr als ein Siebtel des Gesamtumsatzes, stellt auch für einen Lebensmittelmarkt mit dieser großdimensionierten Verkaufsfläche eine nicht unbedenkliche Größenordnung dar. Wegen der guten Standortfaktoren und der Verbindung zu anderen Einzelhandelsnutzungen in der Vorkassenzone ist eine Aufgabe des Standortes im Falle der Realisierung des Planvorhabens jedoch als unwahrscheinlich anzusehen. Gleichwohl wird der Anbieter in seiner Ertragskraft und somit in seiner wirtschaftlichen Stabilität in starkem Maße negativ tangiert.

Der Rewe Supermarkt in der Frau-von-Selmnitz-Straße, der Lidl Discounter in der Merseburger Straße / Ecke Dieselstraße und der Netto Marken-Discount in der Dieselstraße liegen ebenso wie zuvor Edeka Niebisch oder Edeka Muschiol an derselben Ost-West-Verkehrsachse wie das Planvorhaben und sind jeweils in sehr hohem Maße durch die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses betroffen.

Der Netto Marken-Discount ist in direkter Nachbarschaft zum Planareal auf der gegenüberliegenden Seite der Dieselstraße und angrenzend an die westlich anschließende Wohnbebauung lokalisiert. Die Zäsurwirkung der Dieselstraße erschwert Kopplungseinkäufe zwischen dem Planvorhaben und dem Netto Discounter, so dass insgesamt deutliche Kaufkraftverlagerungen auf das Globus SB-Warenhaus zu erwarten sind. Der Verlust von etwa einem Fünftel des Umsatzes (ca. 0,5 – 0,6 Mio. €) bedeutet für einen solchen Discounter in einer nicht optimalen Standortlage etwas zurückversetzt von der Dieselstraße eine Gefährdung der ökonomischen Tragfähigkeit. Die Aufgabe des teil-integrierten Netto Marken-Discounts würde die Nahversorgungsituation für die (nord-) westlich fußläufig angebundene Wohnbevölkerung verschlechtern.

Der Lidl Discounter liegt wenige 100 m westlich des Plangrundstücks und ist einem Umsatzabzug von ca. 0,8 – 0,9 Mio. € bzw. einer Umsatzumverteilungsquote von knapp 16 % ausgesetzt. Ein leistungsstarker Lidl Discounter sollte einen solchen Umsatzverlust wirtschaftlich verkraften, zumal sich Lidl vor Gericht grundsätzlich eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.100 m² hat genehmigen lassen. Aufgrund der sehr exponierten Lage im Kreuzungsbereich der viel befah-

renen Merseburger Straße und Dieselstraße bzw. Damaschkestraße und des hohen Einwohnerpotenzials im Standortumfeld ist somit nicht davon auszugehen, dass eine Umsetzung des Planvorhabens Lidl vom derzeitigen Standort verdrängt.

Der Rewe Supermarkt weist aufgrund seiner Anbindung an die Damaschkestraße und einer guten Einsehbarkeit insgesamt eine attraktive Standortlage auf, besitzt mit der Anordnung des Warenangebots in zwei voneinander getrennten Gebäuden (Supermarkt und Getränkemarkt) und einer beengten Verkaufsfläche von ca. 850 m² im Supermarkt jedoch konzeptionelle Mängel. Der Rewe Supermarkt liegt in Streulage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, übernimmt als einziger Vollsortimenter im erweiterten Kreuzungsbereich der Merseburger Straße mit der Damaschkestraße bzw. Dieselstraße jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für die auf Höhe des Supermarktes südlich der Damaschkestraße anschließende Wohnbebauung. Ein Umsatzabzug von ca. 0,8 Mio. € bzw. um ca. ein Viertel des Bestandsumsatzes stellt die Wirtschaftlichkeit des Standortes in Frage, so dass eine Geschäftsaufgabe nicht auszuschließen ist. Vor dem Hintergrund der Projektplanung und der zu erwartenden Kaufkraftverlagerungen bleibt zudem auch abzuwarten, ob die Investition für die bereits diskutierte (vgl. Kap. 3.5) und am Standort notwendig erscheinende Neuordnung der Standortlage (Abriss und Neubau eines Supermarktes mit integriertem Getränkemarkt auf insgesamt ca. 1.800 m² VK) als riskant eingestuft und damit verworfen werden wird. Bezogen auf das Bestandobjekt in der Frau-von-Selmnitz-Straße ist die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses insgesamt als unverträglich zu bewerten.

Auch für den Rewe Supermarkt in der Liebenauer Straße (ca. 8,0 % Umsatzumverteilung) und den NP Discount in der Carl-Schurz-Straße (ca. 9,6 %) sind spürbare Auswirkungen durch das Planvorhaben festzustellen. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen jedoch unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen sind, und sind vor dem Hintergrund des nur geringen absoluten Umsatzabzuges (ca. 0,3 Mio. € bzw. ca. 0,1 – 0,2 Mio. €) zu relativieren.

5.5.2 Auswirkungen auf Standortlagen im Stadtbezirk Halle-Mitte

Gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Stadtbezirk Halle-Mitte können folgende durch die Realisierung des Planobjektes ausgelösten Wirkungen festgestellt werden:

- Im **Hauptzentrum Altstadt** beläuft sich die Umsatzumverteilung gegenüber dem dortigen relevanten Einzelhandel auf eine Größenordnung von insgesamt ca. 0,7 – 0,8 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von insgesamt ca. 0,3 % entspricht. Damit liegt die Umsatzumverteilungsquote bezogen auf das gesamte Hauptzentrum Altstadt in einer kaum spürbaren Größenordnung.

  Auf einzelbetrieblicher Ebene weist keiner der im Hauptzentrum Altstadt situierten Lebensmittelmärkte oder sonstigen relevanten Anbieter eine nennenswerte

Betroffenheit auf. In den meisten Fällen liegt der Umsatzabzug unterhalb einer rechnerischen Nachweisbarkeit, so dass negative städtebauliche Auswirkungen auf einzelne Betriebe oder die Altstadt insgesamt durch das Planvorhaben auszuschließen sind.

Bei den in der Altstadt vorhandenen Supermärkten handelt es sich um sog. „City"-Konzepte mit einer begrenzten Verkaufsflächenausstattung und einem entsprechend weniger tiefen und breiten Warenangebot. Diese werden von den Bewohnern der Altstadt ausschließlich zur Deckung des unmittelbaren täglichen Bedarfs aufgesucht. Aufgrund des begrenzten Sortiments, der schlechten PKW-Erreichbarkeit und weitgehend fehlender Parkmöglichkeiten weichen die Bewohner der Altstadt für umfangreichere Versorgungseinkäufe bereits heute auf die außerhalb des Hauptzentrums gelegenen und größer dimensionierten Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser aus. Somit sind die Umsatzverlagerungen aus der Altstadt auf das geplante SB-Warenhaus nur äußerst gering. Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf den bestehenden Einzelhandel im Hauptzentrum Altstadt somit als verträglich einzustufen.

- Im **Nahversorgungszentrum Reileck** ist der Umsatzabzug gegenüber dem bestehenden Einzelhandel äußerst niedrig und rechnerisch nicht nachweisbar. Das NVZ Reileck ist mit verschiedenen Lebensmittelhandwerkern und sonstigen relevanten Fachhändlern, aber keinem großdimensionierten Lebensmittelmarkt ausgestattet. Dementsprechend sind keine nennenswerten Kaufkraftbewegungen vom NVZ Reileck zum Planvorhaben zu erwarten. Bezogen auf den bestehenden Einzelhandel im NVZ Reileck sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die geplante Verlagerung des Globus SB-Warenhauses somit als verträglich einzuschätzen.

- Gegenüber den **sonstigen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Halle-Mitte** lokalisierten Einzelhandelsbetrieben wird das Planvorhaben einen Umsatzrückgang von insgesamt ca. 2,9 Mio. € bewirken; die entsprechende Umsatzumverteilungsquote beläuft sich auf ca. 4,0 %. Differenziert nach den einzelnen Sortimentsbereichen sind bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit ca. 2,7 – 2,8 Mio. € die mit Abstand höchsten Umsatzrückgänge zu erwarten, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 5,2 % entspricht. Auf einzelbetrieblicher Ebene

  - weist insbesondere das Edeka Center in der Merseburger Straße mit insgesamt ca. 1,8 Mio. € Umsatz den höchsten Umsatzabzug aus, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 14,1 % entspricht. Der überwiegende Teil der Umsatzumverteilung entfällt mit ca. 1,7 – 1,8 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 14,5 %) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, während die Umsatzabzüge bei den zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen.

- liegen die Umsatzabzüge und daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten der übrigen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lokalisierten Einzelhandelsbetriebe in einer bereits zu vernachlässigenden Größenordnung.

Das Edeka Center in der Merseburger Straße zeigt einen ansehnlichen und modernen Marktauftritt und macht einen sehr leistungsfähigen Eindruck. Es ist in einer städtebaulich integrierten Lage mit einem gemischt genutzten Umfeld aus Wohnen, Einzelhandel, Büro und Gewerbe lokalisiert. Mit seinem umfangreichen Warenangebot gerade auch im Frischesegment übernimmt das Edeka Center eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für die Bewohner der Stadtviertel „Südliche Innenstadt" und „Lutherplatz/Thüringer Bahnhof". Das Kerneinzugsgebiet des Edeka Centers würde durch ein Globus SB-Warenhaus an der Dieselstraße deutlich überlagert werden. Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzabzüge in Höhe von insgesamt ca. 1,8 Mio. € bedeuten mit ca. 14,1 %, dass ein erheblicher Umsatzabzug gegeben ist, welcher zu einer Schwächung der städtebaulich integrierten Standortlage und insbesondere des Edeka Centers führen wird. Die Aufgabe des Edeka Verbrauchermarktes ist jedoch trotz des deutlichen Umsatzrückgangs nicht zu erwarten. Einhergehend mit den Umsatz- und Frequenzrückgängen des Edeka Marktes ist jedoch auch eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Einzelhandelsbetriebe in der Vorkassenzone des Edeka Centers verbunden.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Einzelhandelslagen im Stadtbezirk Halle-Mitte durch das Planvorhaben können insgesamt ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Nahversorgung ist demgegenüber jedoch durchaus möglich.

5.5.3 Auswirkungen auf Standortlagen im Stadtbezirk Halle-Ost

Gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Stadtbezirk Halle-Ost können folgende durch die Realisierung des Planobjektes ausgelösten Wirkungen festgestellt werden:

- Im **Nahversorgungszentrum Büschdorf** beläuft sich die Umsatzumverteilung gegenüber dem dortigen relevanten Einzelhandel auf eine Größenordnung von insgesamt ca. 0,9 – 1,0 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von insgesamt ca. 6,9 % entspricht. Damit liegt die Umsatzumverteilungsquote relativ deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen sind. Auf einzelbetrieblicher Ebene

  - ist hiervon insbesondere Rewe Peuser im Fachmarktzentrum „Büschdorfer Mitte" betroffen, welcher insgesamt ca. 0,7 – 0,8 Mio. € Umsatz verliert, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 13,9 % entspricht. Der überwiegende Teil der Umsatzumverteilung entfällt mit ca. 0,7 – 0,8 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 14,2 %) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, während die Umsatzabzüge bei den zentrenrelevanten und nicht-

zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen.

- bewegen sich die Umsatzabzüge gegenüber den sonstigen Anbietern im NVZ Büschdorf in einer kaum spürbaren Größenordnung.

Das Fachmarktzentrum „Büschdorfer Mitte" weist umgeben von Wohnbebauung und an der viel befahrenen Delitzscher Straße gelegen eine gute Leistungsfähigkeit auf. Der Rewe Supermarkt übernimmt dabei eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Stadtviertel Büschdorf, für einen ökonomisch tragfähigen Betrieb sind der Supermarkt und das Fachmarktzentrum insgesamt über das relativ einwohnerschwache Büschdorf hinaus aus weitere Kundenpotenziale angewiesen. Räumlich liegt das NVZ Büschdorf bereits in etwas größerer Entfernung zum Planareal, ist über die Europachaussee mit dem PKW jedoch sehr gut an die Dieselstraße angebunden. Insgesamt ist das Planareal aus Büschdorf etwas schneller erreichbar als das derzeitige Bestandsobjekt im HEP. Ein weiterer großdimensionierter Wettbewerber im weiteren Umfeld des NVZ Büschdorf wurde beim Rewe Markt eine Umsatzumverteilung von fast 14 % bewirken, was für den Supermarkt eine große Herausforderung darstellt. Aufgrund der guten Standortfaktoren ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Rewe im Falle einer Projektrealisierung den Standort in der „Büschdorfer Mitte" verlässt, u.a. auch, da es sich hierbei um den einzigen Rewe Markt im Stadtbezirk Ost handelt. Gleichwohl wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes in einem bedenklichen Ausmaß tangiert. Gemeinsam mit dm fungiert Rewe als Magnetbetrieb der „Büschdorfer Mitte" und insgesamt des NVZ Büschdorf. Deutliche Umsatz- und Frequenzrückgänge beim Rewe Supermarkt dürften somit auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der übrigen Einzelhandelsbetriebe im NVZ Büschdorf beeinträchtigen. Insgesamt sind eine Einschränkung der Nahversorgungsfunktion oder sonstige städtebaulich negativen Auswirkungen im NVZ Büschdorf jedoch nicht zu erwarten.

- Am **Sonderstandort „Hallescher Einkaufspark"** beläuft sich die Umsatzumverteilung gegenüber dem dortigen relevanten Einzelhandel auf eine Größenordnung von ca. 1,0 – 1,1 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von insgesamt ca. 2,2 % entspricht. Auf einzelbetrieblicher Ebene

  - weist der Aldi Nord Discounter am „Sonderstandort HEP" mit einem Umsatzabzug von insgesamt ca. 0,4 – 0,5 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 8,4 % entspricht, ebenfalls spürbare Wirkungen durch das Planvorhaben auf.
  - beträgt der Umsatzabzug gegenüber den sonstigen Anbietern in den zentrenrelevanten Sortimenten ca. 0,3 – 0,4 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 1,1 %).

Mit dem Auszug des Mieters Globus wird das Einkaufszentrum HEP seinen wichtigsten Magnetbetrieb verlieren, was sich im Zuge einer abnehmenden Kundenfrequenz v.a. auch negativ auf den Aldi Nord Discounter im Erdgeschoss des Cen-

ters auswirkt. Durch die zu erwartende Nachbelegung der Globus-Fläche mit einem großdimensionierten Verbrauchermarkt und der gemeinsamen Anziehungskraft der Mieter im HEP insgesamt werden sich die Umsatzabzüge von Aldi wie auch von den übrigen relevanten Einzelhandelsbetrieben jedoch auf ein wirtschaftlich zu verkraftendes Maß beschränken. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim HEP um einen autokundenorientierten Sonderstandort handelt, welcher weder zentralörtliche Versorgungsfunktionen noch – aufgrund der fehlenden Wohnbebauung im Umfeld – nennenswerte Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Entsprechend ist der Umsatzabzug durch das Planobjekt bei den dort vorhandenen Einzelhandelsbetrieben jeweils – unabhängig von der Höhe – als übliche Wettbewerbswirkung in einer marktwirtschaftlichen Ordnung zu sehen.

- Gegenüber den **sonstigen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und des Sonderstandortes HEP im Stadtbezirk Halle-Ost** lokalisierten Einzelhandelsbetrieben wird das Planvorhaben einen Umsatzrückgang von insgesamt ca. 0,6 – 0,7 Mio. € bewirken; die entsprechende Umsatzumverteilungsquote beläuft sich auf ca. 2,1 %.

5.5.4 Auswirkungen auf Standortlagen im Stadtbezirk Halle-Nord

Gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Stadtbezirk Halle-Nord können folgende durch die Realisierung des Planobjektes ausgelösten Wirkungen festgestellt werden:

- Am **Sonderstandort „Fachmarktagglomeration Magdeburger Chaussee"** beläuft sich die Umsatzumverteilung gegenüber dem dortigen relevanten Einzelhandel auf eine Größenordnung von insgesamt ca. 0,4 – 0,5 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,4 % entspricht.
- Gegenüber den **sonstigen, außerhalb des Sonderstandortes im Stadtbezirk Halle-Nord** lokalisierten Einzelhandelsbetrieben wird das Planvorhaben einen Umsatzrückgang von insgesamt ca. 1,5 Mio. € bewirken; die entsprechende Umsatzumverteilungsquote beläuft sich auf ca. 1,9 %.

Der relevante Einzelhandelsbesatz im Stadtbezirk Nord ist räumlich bereits deutlich vom Planareal abgesetzt und weist nur noch nachrangige Wettbewerbsverflechtungen zum geplanten Globus SB-Warenhaus auf. Entsprechend gering sind die jeweiligen Umsatzabzüge und Umsatzumverteilungsquoten der einzelnen Standortlagen. Am stärksten betroffen ist das Edeka Center im Stadtviertel „Am Wasserturm/Thaer" in der Hermesstraße, aber auch hier sind die zu erwartenden Auswirkungen mit einem Umsatzabzug von insgesamt ca. 0,7 Mio. € und einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,9 % völlig unbedenklich. Somit sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Einzelhandelslagen im Stadtbezirk Halle-Nord als verträglich zu bewerten.

5.5.5 Auswirkungen auf Standortlagen im Stadtbezirk Halle-West

Gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Stadtbezirk Halle-West können folgende durch die Realisierung des Planobjektes ausgelösten Wirkungen festgestellt werden:

- Im **Nebenzentrum Halle-Neustadt** beläuft sich die Umsatzumverteilung gegenüber dem dortigen relevanten Einzelhandel auf eine Größenordnung von insgesamt ca. 0,9 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,2 % entspricht.
- Im **Nahversorgungszentrum Heide-Nord (Heideringpassage)** ist der Umsatzabzug gegenüber dem bestehenden Einzelhandel äußerst niedrig und rechnerisch nicht mehr nachweisbar.
- Im **Nahversorgungszentrum Hubertusplatz** ist der Umsatzabzug gegenüber dem bestehenden Einzelhandel ebenfalls äußerst niedrig und rechnerisch nicht mehr nachweisbar.
- Gegenüber den **sonstigen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Halle-West** lokalisierten Einzelhandelsbetrieben wird das Planvorhaben einen Umsatzrückgang von insgesamt ca. 1,7 – 1,8 Mio. € bewirken; die entsprechende Umsatzumverteilungsquote beläuft sich auf ca. 1,4 %.

Der relevante Einzelhandel im Stadtbezirk Halle-West weist aufgrund seiner räumlich z.T. bereits großen Entfernung zum Planareal, der trennenden Wirkung durch die Saale mit entsprechenden Einschränkungen der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Siedlungsgeschichte mit der ehemals eigenständigen Gemeinde Halle-Neustadt nur geringe Wettbewerbsverflechtungen zum Planvorhaben auf. Der gesamte Stadtbezirk West liegt außerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Globus-SB-Warenhauses. Entsprechend gering sind die Umsatzabzüge und daraus berechneten Umsatzumverteilungsquoten gegenüber dem bestehenden Einzelhandel. Einzelbetrieblich sind nennenswerte Umsatzabzüge mit ca. 0,5 – 0,6 Mio. € beim Real SB-Warenhaus im „Neustadt Centrum Halle" bzw. ca. 0,6 Mio. € beim Kaufland SB-Warenhaus am Zollrain lediglich gegenüber großdimensionierten Wettbewerbern eines vergleichbaren Betriebstyps zu konstatieren. Die entsprechenden Umsatzumverteilungsquoten liegen auf Ebene dieser Einzelbetriebe mit jeweils ca. 2,4 % jedoch allenfalls im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen. Negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen sowie Einschränkungen der Versorgungsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Einzelhandelslagen im Stadtbezirk Halle-West sind aus gutachterlicher Sicht somit ausgeschlossen.

5.5.6 Auswirkungen auf Standortlagen außerhalb der Stadt Halle

Gegenüber dem relevanten Einzelhandel außerhalb der Stadt Halle können folgende durch die Realisierung des Planobjektes ausgelösten Wirkungen festgestellt werden:

- Gegenüber dem Real SB-Warenhaus im „Halle Center Peißen" in Landsberg-Peißen wird das Planvorhaben einen Umsatzrückgang von insgesamt ca. 3,0 – 3,1 Mio. € bewirken; die entsprechende Umsatzumverteilungsquote beläuft sich auf ca. 7,6 %.
- Gegenüber dem Kaufland SB-Warenhaus in der Querfurter Straße in Merseburg wird das Planvorhaben einen Umsatzrückgang von insgesamt ca. 1,2 Mio. € bewirken; die entsprechende Umsatzumverteilungsquote beläuft sich auf ca. 5,1 %.

- Auf die übrigen relevanten Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Stadt Halle (z.B. Edeka Center in Merseburg, Filialen von NP Discount in Schkopau) entfällt aggregiert ein Umsatzabzug in Höhe von ca. 0,7 – 0,8 Mio. €.

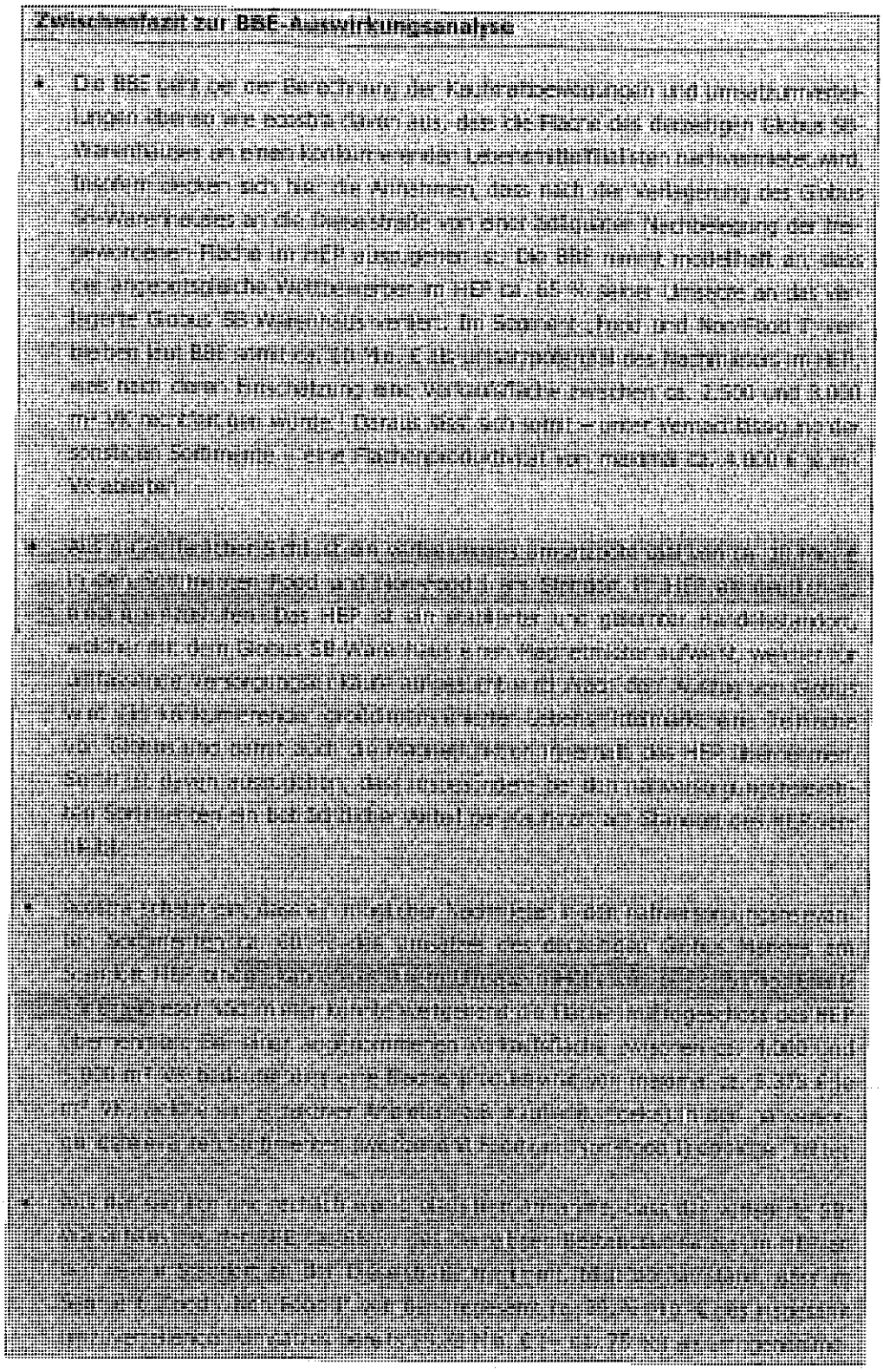
Das Real SB-Warenhaus ist im „Halle Center Peißen" direkt nordöstlich der Hallenser Stadtgrenze an einem sehr verkehrsgünstigen Standort lokalisiert. Ein zusätzlicher, ebenfalls verkehrsgünstig gelegener Wettbewerber an der Dieselstraße in Halle wird zu einer nicht unbedeutenden Kaufkraftverlagerung auf das Planvorhaben führen, wobei ein nicht unbeträchtlicher Anteil des abgezogenen Umsatzes des Halle Centers mit Kunden aus den östlichen Stadtvierteln der Stadt Halle erzielt wurde und somit für den örtlichen Einzelhandel in Halle zurückgewonnen wird. Das „Halle Center Peißen" ist dezentral gelegen, so dass der Umsatzabzug gegenüber dem dortigen Real SB-Warenhaus – unabhängig von der Höhe – entsprechend als übliche Wettbewerbswirkung in einer marktwirtschaftlichen Ordnung zu sehen ist.

Gleiches gilt für das Kaufland SB-Warenhaus in Merseburg, das im nördlichen Stadtgebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und abseits von Wohnsiedlungsbereichen in einem Gewerbegebiet gelegen ist. Auch hier ist der Umsatzabzug – unabhängig von der Höhe – als übliche Wettbewerbswirkung in einer marktwirtschaftlichen Ordnung einzuschätzen.

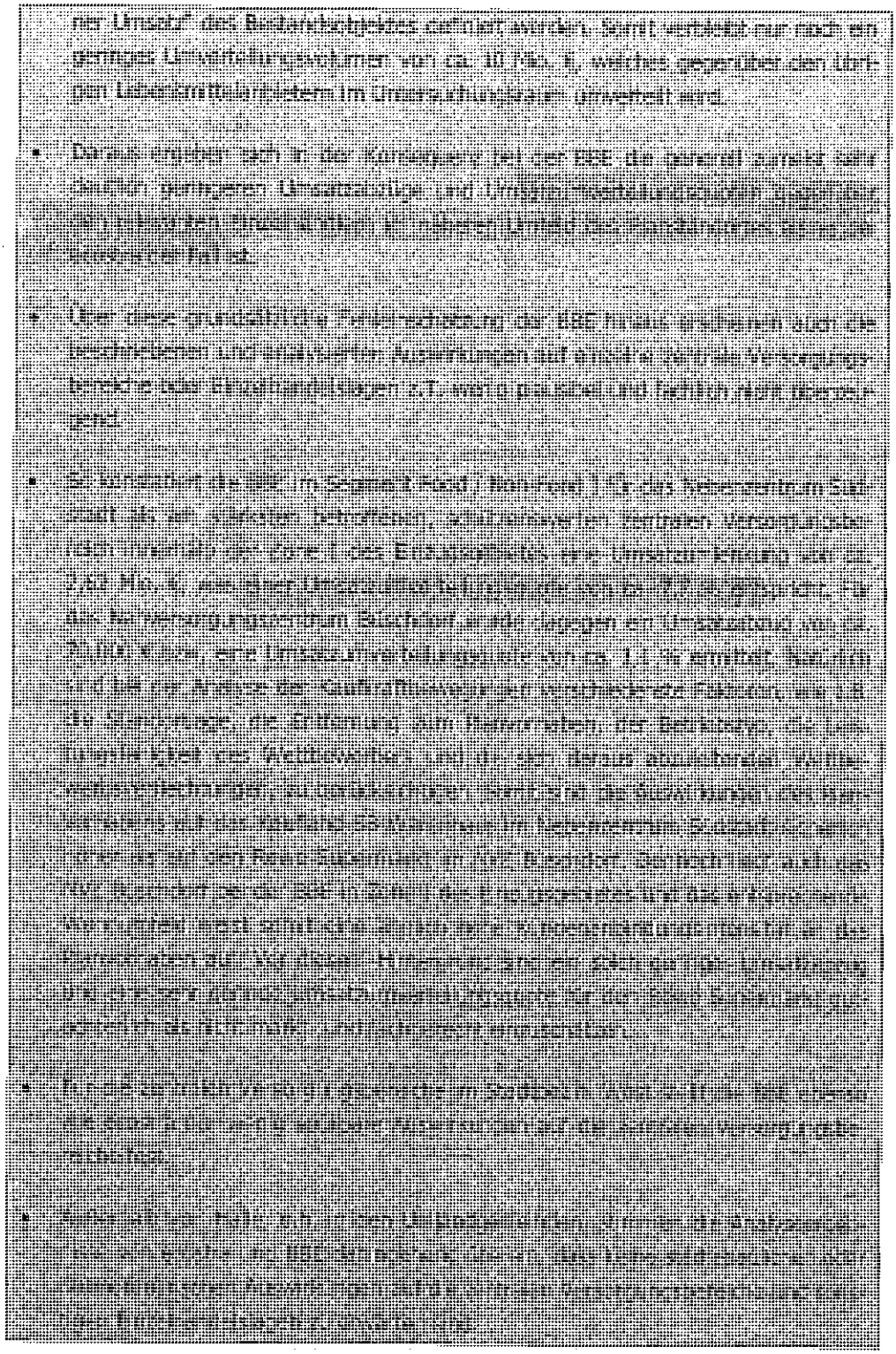
Bezogen auf die Einzelhandelslagen und Standortbereiche außerhalb der Stadt Halle sind somit insgesamt keine städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen feststellbar.

Zusammenfassend sind innerhalb der Stadt Halle erhebliche Umsatzumverteilungen v.a. für die an Verkehrsachse Diesterwegstraße / Vogelweide / Damaschkestraße / Dieselstraße lokalisierten Lebensmittelmärkte sowie für weitere in räumlicher Nähe zum Planareal gelegene Wettbewerbsstandorte zu konstatieren. Davon sind auch verschiedene zentrale Versorgungsbereiche (Nebenzentrum Südstadt, Nahversorgungszentren) und sonstige Nahversorgungsstandorte betroffen, welchen planerisch im Einzelhandelskonzept der Stadt Halle besondere Versorgungsfunktionen zugewiesen sind und die somit einen besonderen Schutz genießen. Eine Geschäftsaufgabe von Edeka Niebisch im NVZ Vogelweide, dem Rewe Supermarkt in der Frau-von-Selmnitz-Straße und dem Netto Marken-Discount an der Dieselstraße kann nicht ausgeschlossen werden. Alle drei Märkte sind wichtig für die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung, so dass die Auswirkungen durch das Planvorhaben auch hier als unverträglich zu bewerten sind. Für die Wohnbevölkerung an der Dieselstraße würde das geplante Globus SB-Warenhaus zwar die Nahversorgung für den Netto Marken-Discount übernehmen. Das Planvorhaben liegt jedoch weiter von der Wohnbebauung entfernt, wobei die Kunden zusätzlich die viel befahrene Dieselstraße überqueren müssten. Zudem würde die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses auch die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Südstadt gefährden. Außerhalb der Stadt Halle entfallen die höchsten Umsatzabzüge insbesondere auf das Real SB-Warenhaus im Halle Center in Peißen, welches aufgrund seiner dezentralen Standortlage außerhalb eines zentralen

Versorgungsbereiches und ohne Nahversorgungsfunktion jedoch den üblichen Wettbewerbswirkungen innerhalb einer marktwirtschaftlichen Ordnung unterliegt.


Zwischenfazit zur BBE-Auswirkungsanalyse

- Die BBE geht bei der Betrachtung der Nahversorgungslage und Umsatzumverteilungen davon aus, dass [illegible] Planvorhaben [illegible] Nahversorgungsfunktion [illegible] Bereich [illegible] Nahversorgungsfunktion [illegible] Bereich [illegible] Nahversorgungsfunktion [illegible] Bereich



Eine detaillierte Darstellung der durch die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses an die Dieselstraße ausgelösten Veränderungen in den Kaufkraftströmen und daraus resultierenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandel im Untersuchungsraum zeigt die nachfolgende Tab. 22.

Tab. 22: Überblicksdarstellung des durch das Planvorhaben an der Dieselstraße in Halle (Saale) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 9.170 m² ausgelösten absoluten und relativen Umsatzabzuges gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum

Stadt / Gemeinde / Ortsteil / Handelsstandort	Projektrelevanter Umsatz insg. in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Untersuchungsobjekt in Mio. €				Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in %			
		Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente	Insgesamt	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente	Insgesamt
Stadtbezirk Halle-Mitte insgesamt	**311,6**	**3,2 – 3,3**	**0,4**	**<0,1**	**3,7**	**3,0**	**0,2**	**k.A.**	**1,2**
• **Hauptzentrum Halle-Altstadt insgesamt**	**231,1**	**0,4 – 0,5**	**0,2 – 0,3**	**<0,1**	**0,7 – 0,8**	**0,9**	**0,2**	**k.A.**	**0,3**
• *Rewe City Mann, Leipziger Straße*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Edeka Schaaf, Große Ulrichstraße*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Edeka Hallmarkt, Olearíusstraße*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Rewe City, Kellnerstraße*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*16,8*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*28,3*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*0,6*	*k.A.*	*k.A.*	*0,5*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*174,5*	*<0,1*	*0,2 – 0,3*	*<0,1*	*0,2 – 0,3*	*k.A*	*0,2*	*k.A.*	*0,2*
• **NVZ Reileck insgesamt**	**7,3**	**<0,1**	**<0,1**	**<0,1**	**<0,1**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*2,0*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*2,9*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*2,4*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• **Außerhalb ZVB insgesamt**	**73,2**	**2,7 – 2,8**	**0,1**	**<0,1**	**2,9**	**5,2**	**0,5**	**k.A.**	**4,0**
• *Edeka Center, Merseburger Straße*	*12,8*	*1,7 – 1,8*	*<0,1*	*<0,1*	*1,8*	*14,5*	*k.A.*	*k.A.*	*14,1*
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*38,5*	*0,9 – 1,0*	*<0,1*	*<0,1*	*1,0*	*2,7*	*k.A.*	*k.A.*	*2,6*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*4,3*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*17,6*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
Stadtbezirk Halle-Süd insgesamt	**185,9**	**14,1**	**0,7**	**0,1 – 0,2**	**14,9 – 15,0**	**9,5**	**2,0**	**5,1**	**8,0**
• **Nebenzentrum Halle-Südstadt insgesamt**	**64,5**	**5,0 – 5,1**	**0,5**	**<0,1**	**5,6 – 5,7**	**13,5**	**2,0**	**k.A.**	**8,7**
• *Kaufland*	*k.A.*	*4,3 – 4,4*	*0,3 – 0,4*	*<0,1*	*4,7 – 4,8*	*17,5*	*9,8*	*k.A.*	*16,3*
• *Lidl*	*k.A.*	*0,3 – 0,4*	*<0,1*	*<0,1*	*0,3 – 0,4*	*6,1*	*k.A.*	*k.A.*	*6,1*
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*2,5*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*7,0*	*k.A.*	*k.A.*	*7,0*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*k.A.*	*0,2*	*<0,1*	*<0,1*	*0,2*	*4,5*	*k.A.*	*k.A.*	*4,4*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*22,6*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*k.A.*	*0,7*	*k.A.*	*0,7*

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite!

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite!

Stadt / Gemeinde / Ortsteil / Handelsstandort	Projektrelevanter Umsatz insg. in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Untersuchungsobjekt in Mio. €				Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in %			
		Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente	Insgesamt	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente	Insgesamt
• NVZ Vogelweide insgesamt	**5,9**	**1,0 – 1,1**	**<0,1**	**<0,1**	**1,0 – 1,1**	**19,1**	**k.A**	**k.A**	**18,2**
• Edeka Niebisch, Vogelweide	*k.A.*	*1,0*	<0,1	<0,1	1,0 – 1,1	*22,8*	k.A	k.A	22,2
• Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• Sonstige Anbieter Drogeriewaren	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• NVZ Silberhöhe insgesamt	**9,6**	**0,6 – 0,7**	**<0,1**	**<0,1**	**0,6 – 0,7**	**6,6**	**k.A**	**k.A**	**6,2**
• Edeka Bülow, Wilhelm-von-Klewiz-Straße	*k.A.*	*0,4 – 0,5*	<0,1	<0,1	*0,4 – 0,5*	*7,8*	*k.A.*	*k.A.*	*7,6*
• Netto Marken-Discount, Philipp-von-Ladenberg-Straße	*k.A.*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*5,0*	*k.A.*	*k.A.*	*5,0*
• Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel	*0,9*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• Sonstige Anbieter Drogeriewaren	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• NVZ Diesterwegstraße insgesamt	**5,2**	**0,4 – 0,5**	**<0,1**	**<0,1**	**0,4 – 0,5**	**9,4**	**k.A**	**k.A**	**9,0**
• Edeka Muschiol	*k.A.*	*0,4 – 0,5*	*<0,1*	*<0,1*	*0,4 – 0,5*	*10,1*	*k.A.*	*k.A.*	*9,9*
• Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• Sonstige Anbieter Drogeriewaren	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• NVZ Ammendorf insgesamt	**6,3**	**0,2**	**<0,1**	**<0,1**	**0,2**	**3,7**	**k.A**	**k.A**	**3,3**
• Aldi Nord, Merseburger Straße	*k.A.*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*4,1*	*k.A.*	*k.A.*	*4,0*
• Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• Außerhalb ZVB insgesamt	**94,4**	**6,7**	**0,1 – 0,2**	**<0,1**	**6,9 – 7,0**	**7,9**	**2,1**	**k.A.**	**7,3**
• Edeka Center, Weißenfelser Straße	*k.A.*	*2,0*	*<0,1*	*<0,1*	*2,1*	*16,3*	*k.A.*	*k.A.*	*15,9*
• Aldi Nord, Beesener Straße	*k.A.*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*3,1*	*k.A.*	*k.A.*	*3,0*
• Rewe, Frau-von-Selmnitz-Straße	*k.A.*	*0,8*	*<0,1*	*<0,1*	*0,8*	*25,5*	*k.A.*	*k.A.*	*24,6*
• Netto Marken-Discount, Dieselstraße	*k.A.*	*0,5 – 0,6*	*<0,1*	*<0,1*	*0,5 – 0,6*	*19,0*	*k.A.*	*k.A.*	*18,5*
• Lidl, Merseburger Straße	*k.A.*	*0,8 – 0,9*	*<0,1*	*<0,1*	*0,8 – 0,9*	*16,4*	*k.A.*	*k.A.*	*15,9*
• Rewe, Liebenauer Straße	*k.A.*	*0,3*	*<0,1*	*<0,1*	*0,3*	*8,2*	*k.A.*	*k.A.*	*8,0*
• NP Discount, Carl-Schurz-Straße	*k.A.*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*9,8*	*k.A.*	*k.A.*	*9,6*

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite!

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite!

Stadt / Gemeinde / Ortsteil / Handelsstandort	Projektrelevanter Umsatz insg. in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Untersuchungsobjekt in Mio. €				Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in %			
		Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente	Insgesamt	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente	Insgesamt
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*47,2*	*1,6*	*<0,1*	*<0,1*	*1,6 – 1,7*	*3,5*	*k.A.*	*k.A.*	*3,5*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*6,4*	*0,3*	*<0,1*	*<0,1*	*0,3*	*4,6*	*k.A.*	*k.A.*	*4,5*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*5,6*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
Stadtbezirk Halle-Ost insgesamt	**90,9**	**2,2**	**0,4 – 0,5**	**<0,1**	**2,6 – 2,7**	**4,8**	**1,0**	**k.A.**	**2,9**
• **NVZ Büschdorf insgesamt**	**14,2**	**0,9 – 1,0**	**<0,1**	**<0,1**	**0,9 – 1,0**	**9,4**	**k.A**	**k.A**	**6,9**
• *Rewe Peuser, Delitzscher Straße*	*k.A.*	*0,7 – 0,8*	*<0,1*	*<0,1*	*0,7 – 0,8*	*14,2*	*k.A.*	*k.A.*	*13,9*
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*k.A.*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*3,8*	*k.A.*	*k.A.*	*3,7*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• **Sonderstandort HEP insgesamt**	**47,2**	**0,6 – 0,7**	**0,4**	**<0,1**	**1,0 – 1,1**	**5,6**	**1,1**	**k.A**	**2,2**
• *Aldi Nord, Leipziger Chaussee*	*k.A.*	*0,4 – 0,5*	*<0,1*	*<0,1*	*0,4 – 0,5*	*8,6*	*k.A.*	*k.A.*	*8,4*
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*3,4*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*4,3*	*k.A.*	*k.A.*	*4,3*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*35,0*	*<0,1*	*0,3 – 0,4*	*<0,1*	*0,3 – 0,4*	*k.A.*	*1,1*	*k.A.*	*1,1*
• **Außerhalb ZVB / HEP insgesamt**	**29,5**	**0,6**	**<0,1**	**<0,1**	**0,6 – 0,7**	**2,6**	**k.A**	**k.A**	**2,1**
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*23,6*	*0,5 – 0,6*	*<0,1*	*<0,1*	*0,6*	*2,5*	*k.A*	*k.A*	*2,5*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*1,0*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*5,0*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
Stadtbezirk Halle-Nord insgesamt	**110,0**	**1,9**	**0,1**	**<0,1**	**1,9 – 2,0**	**1,9**	**1,1**	**k.A**	**1,8**
• **Sonderstandort FMA Magdeburger Chaussee insg.**	**32,1**	**0,4 – 0,5**	**<0,1**	**<0,1**	**0,4 – 0,5**	**1,6**	**k.A**	**k.A**	**1,4**
• *Kaufland, Magdeburger Chaussee*	*k.A.*	*0,3 – 0,4*	*<0,1*	*<0,1*	*0,4*	*1,9*	*k.A*	*k.A*	*1,8*
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*6,3*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• **Außerhalb Sonderstandort FMA insgesamt**	**78,0**	**1,4 – 1,5**	**<0,1**	**<0,1**	**1,5**	**2,0**	**k.A**	**k.A**	**1,9**
• *Edeka Center, Hermesstraße*	*k.A.*	*0,6 – 0,7*	*<0,1*	*<0,1*	*0,7*	*4,0*	*k.A.*	*k.A.*	*3,9*
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*53,4*	*0,7*	*<0,1*	*<0,1*	*0,7 – 0,8*	*1,4*	*k.A.*	*k.A.*	*1,4*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*4,6*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite!

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite!

Stadt / Gemeinde / Ortsteil / Handelsstandort	Projektrelevanter Umsatz insg. in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Untersuchungsobjekt in Mio. €				Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in %			
		Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente	Insgesamt	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente	Insgesamt
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*2,4*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
Stadtbezirk Halle-West insgesamt	**218,1**	**2,5 – 2,6**	**0,2**	**<0,1**	**2,8**	**1,6**	**0,6**	**k.A.**	**1,3**
• **Nebenzentrum Halle-Neustadt insgesamt**	**75,0**	**0,7 – 0,8**	**0,1 – 0,2**	**<0,1**	**0,9**	**2,2**	**0,6**	**k.A.**	**1,2**
• *Real, Am Bruchsee*	*k.A.*	*0,5*	*<0,1*	*<0,1*	*0,5 – 0,6*	*3,0*	*k.A.*	*k.A.*	*2,4*
• *Aldi Nord, Am Bruchsee*	*k.A.*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*2,8*	*k.A.*	*k.A.*	*2,7*
• *Norma, Neustädter Passage*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Mix Markt, Albert-Einstein-Straße*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*5,0*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*6,0*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*31,6*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• **NVZ Heide-Nord insgesamt**	**9,0**	**<0,1**	**<0,1**	**<0,1**	**<0,1**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**
• *Edeka Stark, Heidering*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Norma, Heidering*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*1,2*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*2,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• **NVZ Hubertusplatz insgesamt**	**6,4**	**<0,1**	**<0,1**	**<0,1**	**<0,1**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**
• *Netto Marken-Discount*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *NP Discount*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*k.A.*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
• **Außerhalb ZVB insgesamt**	**127,7**	**1,6 – 1,7**	**<0,1**	**<0,1**	**1,7 – 1,8**	**1,5**	**0,8**	**k.A.**	**1,4**
• *Kaufland, Zollrain*	*k.A.*	*0,5 – 0,6*	*<0,1*	*<0,1*	*0,6*	*2,5*	*k.A.*	*k.A.*	*2,4*
• *Sonstige Anbieter Lebensmitteleinzelhandel*	*86,8*	*0,9 – 1,0*	*<0,1*	*<0,1*	*0,9 – 1,0*	*1,1*	*k.A.*	*k.A.*	*1,1*
• *Sonstige Anbieter Drogeriewaren*	*4,8*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*<0,1*	*0,1 – 0,2*	*3,1*	*k.A.*	*k.A.*	*3,0*
• *Sonstige Anbieter zentrenrelevanter Sortimente*	*10,8*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*<0,1*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*

Fortsetzung der Tabelle auf nächster Seite!

Fortsetzung der Tabelle von der vorherigen Seite!

Stadt / Gemeinde / Ortsteil / Handelsstandort	Projektrelevanter Umsatz insg. in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Untersuchungsobjekt in Mio. €				Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in %			
		Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente	Insgesamt	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente	Insgesamt
Umland von Halle insgesamt	**k.A.**	**4,7 – 4,8**	**0,2**	**<0,1**	**5,0**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**	**k.A.**
• *Real, Landsberg-Peißen, Saarbrücker Straße*	*k.A.*	*2,8 – 2,9*	*0,1 – 0,2*	*<0,1*	*3,0 – 3,1*	*10,7*	*1,2*	*k.A.*	*7,6*
• *Kaufland, Merseburg, Querfurter Straße*	*k.A.*	*1,1 – 1,2*	*<0,1*	*<0,1*	*1,2*	*5,6*	*k.A.*	*k.A.*	*5,1*
• *Sonstiger Lebensmitteleinzelhandel außerhalb von Halle*	*k.A.*	*0,7*	*<0,1*	*<0,1*	*0,7 – 0,8*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*	*k.A.*
Summe insgesamt	**k.A.**	**28,8**	**2,0**	**0,3**	**31,1**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

k.A. = keine Angabe

<0,1 = unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze

Quelle: ecostra-Berechnungen, ggf. Rundungsdifferenzen

5.6 Verkehrliche Auswirkungen durch das Planvorhaben

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf den Verkehr ist zunächst allgemein festzustellen, dass jedes neu errichtete Einzelhandelsobjekt in gewissem Umfang zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in dem entsprechenden Standortbereich führt. Dabei ist grundsätzlich festzuhalten, dass nicht sämtliche Verkehre, die durch ein Einzelhandelsobjekt angezogen werden, auch originär neu erzeugt werden. Es kommt überwiegend zu einer Verlagerung bereits existenter Verkehre auf neue Standorte.

Nachfolgend werden die am Planstandort durch die Realisierung des Planobjektes zu erwartenden Verkehrsmengen berechnet:

	Umsatzleistung des Planobjektes p.a.	=	ca. 52,3 Mio. €
:	Ø Einkaufsbetrag pro Besucher	=	ca. 28,00 €
=	Besucheraufkommen p.a.	=	ca. 1.867.857 Kunden
X	PKW-Kundenanteil	=	ca. 85 %
=	PKW-Kunden p.a.	=	ca. 1.587.679 PKW-Kunden
:	Ø PKW-Besetzungsgrad	=	ca. 1,2 Personen / PKW
=	PKW-Aufkommen p.a.	=	ca. 1.323.065 PKW
:	Öffnungstage p.a.	=	ca. 300 Öffnungstage
=	PKW-Aufkommen pro Öffnungstag	=	ca. 4.410 PKW

Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen pro Tag, welches durch die geplante Verlagerung des Globus SB-Warenhauses an die Dieselstraße in Halle induziert wird, beträgt ca. 8.820 PKW-Frequenzen in der Summe der Zu- und Abfahrten. Dabei handelt es sich um eine eher modellhafte Berechnung, da hier Tages- und Wochenganglinien vernachlässigt werden.

Inwieweit die Zufahrtswege zum Planstandort die zu erwartenden Verkehrsmengen aufnehmen können bzw. die auf dem Planstandort vorgesehenen Parkierungsangebote ausreichend sind, ist in einem Verkehrsgutachten zu prüfen.[1]

---

[1] Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wurde nach Presseberichten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 177 durch den Investor Globus bereits vorgelegt.

6. Fazit

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Neuschaffung von ca. 9.170 m² VK durch die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses aus dem Einkaufszentrum HEP an die Dieselstraße in Halle (Saale) auf den relevanten Wettbewerb, die gewachsenen innerörtlichen Strukturen und die Nahversorgung untersucht. Wo erforderlich, wurde zudem die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE zu den Auswirkungen der geplanten Standortverlagerung des Globus Marktes einer fachgutachterlichen Überprüfung unterzogen. Zusammenfassend können folgende Feststellungen getroffen werden:

- Die Firma Globus betreibt seit dem Jahr 1995 in Halle an der Leipziger Chaussee im sog. Halleschen Einkaufspark (HEP) ein zweigeschossiges SB-Warenhaus mit einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 9.320 m². Nach Angaben von Globus hat dieser Markt am bestehenden Standort kaum Möglichkeiten zur Umsetzung beabsichtigter betrieblicher Maßnahmen, so dass eine Standortverlagerung geplant ist. Als neuer Standort für das Globus SB-Warenhaus ist nun ein ca. 90.000 m² großes Grundstück an der Dieselstraße in Halle vorgesehen, wobei nun eine eingeschossige Anordnung der Verkaufsflächen erfolgen soll. Für das Planobjekt ist ein Globus SB-Warenhaus mit insgesamt ca. 8.570 m² VK, davon ca. 4.500 m² VK Lebensmittel und ca. 4.070 m² VK Non-Food-Sortimente vorgesehen. Hinzu kommen in der Vorkassenzone weitere kleinflächige Shops mit zusammen ca. 600 m² VK sowie weiteren Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben mit zusammen ca. 900 m². Insgesamt sollen somit ca. 9.170 m² Gesamtverkaufsfläche neu geschaffen werden, wodurch bezogen auf die Verkaufsflächendimensionierung der größte Lebensmittelmarkt in Halle entstehen würde.

- Das Planareal an der Dieselstraße weist aus betrieblicher Sicht eine gute Eignung zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses aus. Dies resultiert aus der Möglichkeit zur eingeschossigen Umsetzung des SB-Warenhaus-Konzeptes an einer stark befahrenen Verbindungsstraße zwischen zwei Hauptverkehrsachsen und der guten Einsehbarkeit von der Dieselstraße. Zudem ist die Wettbewerbsdichte im näheren Umfeld gering, da die ähnlich konzipierten, großdimensionierten Lebensmittelmärkte (Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser) räumlich bereits etwas vom Planareal entfernt liegen. Mit einer Verlagerung zur Dieselstraße rückt der Globus Markt im Vergleich zum Bestandsobjekt im HEP deutlich näher an die stärker verdichteten Siedlungsbereiche mit entsprechenden Bevölkerungspotenzialen in Halle heran. Der Standortnachteil durch den weiterhin vorhandenen räumlichen Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebieten relativiert sich aufgrund der Flächendimensionierung und Konzeptionierung, welche eindeutig auf Autokunden ausgerichtet ist und damit ein weiträumiges Umfeld bzw. Einzugsgebiet anspricht.

- Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich beim Plangrundstück um eine städtebaulich nicht-integrierte Standortlage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Hier sollen gemeinsam mit der Vorkassenzone insgesamt ca. 9.170 m² VK neu geschaffen werden, auf welcher fast ausschließlich durch nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Das Planareal ist in einem gewerblich geprägten Umfeld gelegen. Die nächstgelegenen Wohngebiete sind im Nord- und Südwesten bereits etwas vom Planareal abgesetzt, wenngleich eine fußläufige Erreichbarkeit aus diesen Siedlungsbereichen gegeben ist. Das geplante Globus SB-Warenhaus wird eine sehr deutliche Autokundenorientierung aufweisen und damit einen wesentlicher Wettbewerber für die bestehenden SB-Warenhäuser und LM-Verbrauchermärkte darstellen.

- Aus raumordnerischer Sicht ist das Oberzentrum Halle mit einer über das Stadtgebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion als Standort für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe Sondergebiete im Sinne des §11 Absatz 3 BauNVO auszuweisen, welche städtebaulich integriert sein sollen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen. Nutzungsänderungen für Sondergebiete in nicht-integrierten Standortlagen dürfen darüber hinaus nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

- Wie die Analyse der Angebots- und Wettbewerbssituation gezeigt hat, herrscht in der Stadt Halle eine ausgeprägte Wettbewerbsintensität im Lebensmitteleinzelhandel, welche sich u.a. aufgrund der bereits vorhandenen deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel ergibt. Mit einer Verlagerung von der Leipziger Chaussee in die Dieselstraße wird das Globus SB-Warenhaus näher an die Bevölkerungsschwerpunkte im Hallenser Stadtgebiet, gleichzeitig aber auch näher an die Standorte bestehender wesentlicher Anbieter heranrücken und somit den diesbezüglichen Wettbewerb verschärfen. Als Hauptwettbewerber für das Planvorhaben kommen dabei die großdimensionierten Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser in Frage, welche relativ gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet von Halle verteilt sind. Dabei ist insbesondere auf das Kaufland SB-Warenhaus im Nebenzentrum Südstadt sowie auf die Edeka Center in der Weißenfelser Straße und in der Merseburger Straße hinzuweisen. Darüber hinaus sind im näheren Umfeld des Planareals z.B. mit dem direkt benachbarten Netto Marken-Discount an der Dieselstraße, dem Lidl-Discounter in der Merseburger Straße / Ecke Dieselstraße, dem Rewe Supermarkt in der Frau-von-Selmnitz-Straße, dem NP-Discount in der Carl-Schurz-Straße und dem Edeka Niebisch Supermarkt in der Vogelweide weitere Lebensmittelmärkte gelegen. Diese besitzen mit ihrer limitierten Verkaufsflächenausstattung und meist begrenzten Leistungsfähigkeit trotz der Nähe jedoch bereits eine etwas nachrangige Wettbewerbsbedeutung für das geplante Globus SB-Warenhaus.

  In der Stadt Halle befinden sich derzeit zahlreiche Supermärkte in Bau oder in einer mehr oder weniger weit fortgeschrittenen Bau- oder Erweiterungsplanung. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die bereits jetzt hohe Wettbewerbsintensität im Lebensmitteleinzelhandel weiter zunehmen wird. Nicht zuletzt ist zu erwar-

ten, dass aufgrund des gegebenen Baurechts im Rahmen des Bestandsschutzes die Nachnutzung der freiwerdenden Mietfläche im derzeitigen Bestandsobjekt HEP durch einen konkurrierenden Lebensmittelfilialisten erfolgt, so dass die geplante Neuansiedlung des Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße zu einer erheblichen Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Halle in diesem Sortimentsbereich führen würde. Zudem ist im südlichen Umland von Halle auf ein Kaufland SB-Warenhaus in Merseburg sowie im Nordosten in Landsberg-Peißen im dortigen „Halle Center Peißen" auf ein Real SB-Warenhaus zu verweisen.

Unabhängig davon sollte das verlagerte Globus SB-Warenhaus am Planstandort in der Lage sein, innerhalb der Wettbewerbslandschaft eine starke Marktposition einzunehmen und ein durchaus beachtliches Einzugsgebiet auszubilden, wodurch sich v.a. für die bestehenden Lebensmittelanbieter im näheren Umfeld des Planareals der Konkurrenzdruck verschärft.

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens an der Dieselstraße umfasst weite Teile des östlich der Saale gelegenen Stadtgebiets von Halle sowie die im Südwesten, Süden und Osten an die Stadt Halle angrenzenden Ortsteile der Umlandgemeinden. Das so abgegrenzte Einzugsgebiet des Planvorhabens weist derzeit eine Zahl von insgesamt ca. 163.930 Einwohnern auf, wovon ca. 20.370 Einwohner (= ca. 12,4 %) auf die Zone I (Naheinzugsgebiet), ca. 79.190 Einwohner (= ca. 48,3 %) auf die Zone II (mittleres Einzugsgebiet) und ca. 64.370 Einwohner (= ca. 39,3 %) auf die Zone III (Ferneinzugsgebiet) entfallen. Im abgegrenzten Einzugsgebiet beläuft sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial auf insgesamt ca. 913,7 Mio. €, wovon ca. 704,6 Mio. € bzw. ca. 77,1 % als projektrelevantes Kaufkraftpotenzial gekennzeichnet ist. Das abgegrenzte Einzugsgebiet und die entsprechenden Einwohner- und Kaufkraftpotenziale sind damit deutlich kleiner als bei der BBE, welche die gesamte Stadt Halle inklusive des Stadtbezirks Halle-West sowie auch Umlandgemeinden im Norden und Nordwesten von Halle dem Einzugsgebiet zugeordnet hat. Aus gutachterlicher Sicht bestehen erhebliche Zweifel an der sach- und fachgerechten Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes in der BBE-Auswirkungsanalyse

- Auf Grundlage der Markt- und Standortsituation wurde für das verlagerte Globus SB-Warenhaus eine Umsatzerwartung von insgesamt ca. 52,3 Mio. € ermittelt, was ausgehend von einer Verkaufsfläche von ca. 9.170 m² (für das SB-Warenhaus inkl. des gesamten Einzelhandelsbesatzes in der Vorkassenzone) einer Flächenproduktivität von ca. 5.700 € / m² VK entspricht. Davon entfallen ca. 43,1 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente, ca. 8,4 Mio. € auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente und ca. 0,8 Mio. € auf die nichtzentrenrelevanten Sortimente. Mit insgesamt ca. 51,5 Mio. € bzw. ca. 5.615,-- € je m² VK berechnet die BBE für das Planvorhaben eine nur unwesentlich niedrigere Umsatzerwartung und Flächenproduktivität.

- Die Analyse der Kaufkraftbewegungen hat gezeigt, dass von der – durch die geplante Neuansiedlung bzw. Verlagerung des Globus SB-Warenhauses ausgelösten – Umsatzumverteilung in Höhe von insgesamt ca. 31,1 Mio. € der überwiegende

Anteil von ca. 26,1 Mio. € (= ca. 84 % des gesamten umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes) gegenüber bestehenden Anbietern in der Stadt Halle umverteilt wird; d.h., dass ein Großteil des umzuverteilenden Umsatzes auch zuvor bereits an diversen Standorten des Lebensmitteleinzelhandels in der Stadt Halle gebunden war. Auf die Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Halle-Süd entfällt davon ein Umsatzanteil in Höhe von ca. 14,9 – 15,0 € (= 48 % des gesamten umsatzumverteilungsrelevanten Umsatzes). Entsprechend werden etwa 5,0 Mio. € bzw. ca. 16 % des neu generierten Umsatzes gegenüber Anbietern außerhalb der Stadt Halle als Umsatzabzug wirksam, und hier insbesondere gegenüber den großdimensionierten Wettbewerbern Real im Halle Center in Peißen sowie Kaufland im nördlichen Stadtgebiet von Merseburg. Die höchsten absoluten Umsatzabzüge entfallen innerhalb der Stadt Halle auf die großdimensionierten und nahe des Planstandorts lokalisierten SB-Warenhäuser bzw. Verbrauchermärkte mit gleichem oder ähnlichem Betriebskonzept, d.h. insbesondere auf den Kaufland im Nebenzentrum Südstadt und die beiden Edeka Center in der Merseburger bzw. Weißenfelser Straße sowie außerhalb von Halle auf das Real SB-Warenhaus im Halle Center in Landsberg-Peißen, und führen damit zu einer nachhaltigen Verschärfung des Konkurrenzkampfes bzw. Verdrängungswettbewerbes.

- Deutlich spürbare Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben sind v.a. in den Stadtbezirken Halle-Süd und Halle-Ost zu erwarten. Insbesondere sind hierbei neben verschiedenen, schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen, wie z.B. dem Nebenzentrum Südstadt, dem NVZ Vogelweide oder dem NVZ Büschdorf, auch einige Lebensmittelmärkte in Streulage (z.B. Rewe Supermarkt in der Frau-von-Selmnitz-Straße, Edeka Center in der Merseburger Straße) betroffen, welche jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung übernehmen. Einzelne Betriebsaufgaben und eine damit einhergehende Schwächung der Zentren- oder Nahversorgungsfunktion einzelner etablierter Standortlagen können dadurch bedingt nicht ausgeschlossen werden. Außerhalb der Stadt Halle entfällt der stärkste Umsatzabzug auf das Halle Center in Peißen und das dortige Real SB-Warenhaus, welches in nicht-integrierter Standortlage jedoch keinem besonderen Schutz durch die Raumordnungsgesetzgebung unterliegt.

Die Prüfung der Vorgaben aus den bundes- und landesrechtlichen Regelungen zur Steuerung der Standortentwicklung im (großflächigen) Einzelhandel führt im gegenständlichen Fall somit zu folgenden Ergebnissen:

- Das **Konzentrationsgebot**, d.h. die Zuordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu zentralen Orten einer bestimmten Zentralitätsstufe, ist eindeutig gewahrt. Nach den Vorgaben der Landesplanung ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in zentralen Orten der oberen und mittleren Stufe vorgesehen. Die Stadt Halle (Saale) ist eines von drei Oberzentren im Bundesland Sachsen-Anhalt.

- Dem **Kongruenzgebot** wird ebenfalls Folge geleistet. Nach den Bestimmungen des Landesentwicklungsplans (LEP) müssen Verkaufsflächendimensionierung und Warensortiment von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Der Einzelhandel der Stadt Halle verfügt als Oberzentrum über einen weit in das Umland hineinreichenden Verflechtungsbereich. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wird neben großen Teilen des Hallenser Stadtgebiets einige Umlandgemeinden vom Südwesten bis Osten von Halle umfassen. Dieses Einzugsgebiet überschreitet somit den Verflechtungsbereich der Stadt Halle nicht.

- Zudem fordert die Landesplanung, in Sondergebieten anzusiedelnde Einzelhandelsprojekte städtebaulich zu integrieren. Im städtischen Einzelhandelskonzept wird konkretisiert, dass städtebaulich integrierte Lagen durch einen *„unmittelbaren räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen"* definiert sind. Damit werden die Vorgaben des **Integrationsgebotes** im Untersuchungsfall **nicht** erfüllt. Beim Plangrundstück an der Dieselstraße / Ecke Zeppelinstraße handelt es sich um eine städtebaulich nicht-integrierte Standortlage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Das Planareal ist in einem gewerblich geprägten Umfeld gelegen. Die nächstgelegenen Wohngebiete sind im Nord- und Südwesten bereits etwas vom Planareal abgesetzt, wenngleich eine fußläufige Erreichbarkeit aus diesen Siedlungsbereichen gegeben ist. Das geplante Globus SB-Warenhaus wird eine sehr deutliche Autokundenorientierung aufweisen und damit in direkter Konkurrenz v.a. zu den bestehenden SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten stehen.

- In Bezug auf das **Beeinträchtigungsverbot** ist festzustellen, dass sich die Umsatzumverteilung gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Vogelweide auf eine Größenordnung von insgesamt ca. 1,0 – 1,1 Mio. € beläuft, was einer Umsatzumverteilungsquote von insgesamt ca. 18,2 % entspricht. Damit liegt die Umsatzumverteilungsquote **deutlich über** dem Schwellenwert von 10 %, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen erwartet werden können. Auf einzelbetrieblicher Ebene ist hiervon insbesondere der Edeka Supermarkt betroffen, welcher insgesamt ca. 1,0 – 1,1 Mio. € Umsatz verliert, was einer Umsatzumverteilungsquote von insgesamt ca. 22,8 % entspricht. Edeka Niebisch wird somit fast ein Viertel seines derzeitigen Umsatzes verlieren. Ein Umsatzverlust in dieser Größenordnung ist für den Supermarkt als existenzgefährdend einzuschätzen. Zudem könnte die Realisierung des Planvorhabens die angedachte und notwendige, bisher jedoch noch nicht beschlossene Sanierung und gleichzeitige Verkaufsflächenerweiterung des Edeka Marktes konterkarieren. In einzelbetrieblicher Hinsicht ist der Edeka Supermarkt im Planungsrecht zunächst nicht besonders geschützt, als einziger Magnetbetrieb und Frequenzbringer im Standortbereich ist die Nahversorgungssituation im NVZ Vogelweide insgesamt durch das Planvorhaben zumindest mittelfristig jedoch gefährdet. Bezogen auf den bestehenden Einzelhandel im NVZ Vogelweide sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch das Planvorhaben somit als unverträglich einzustufen.

Gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Nebenzentrum Südstadt beläuft sich der Umsatzabzug auf insgesamt ca. 14,9 – 15,0 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 8,0 % entspricht. Auf einzelbetrieblicher Ebene ist hiervon insbesondere das Kaufland SB-Warenhaus im Kaufcenter Südstadtring betroffen, welches insgesamt ca. 4,7 – 4,8 Mio. € Umsatz verliert (Umsatzumverteilungsquote von ca. 16,3 %). Dieser Umsatzabzug stellt auch für einen leistungsstarken Lebensmittelfilialisten wie Kaufland eine große Herausforderung dar, wobei in Anbetracht der konzeptionellen Schwächen weitere Investitionen in das Objekt wohl nochmals auf den Prüfstand gestellt werden dürften. Darüber hinaus ist das Kaufland SB-Warenhaus „der" Magnetbetrieb des Kaufcenter Südstadtring ebenso wie für das gesamte Nebenzentrum Südstadt. Der zu erwartende Umsatzrückgang wird durch einen allgemeinen Frequenzrückgang in diesen Zentren begleitet und hat so entsprechende negative Rückwirkungen auf die Betriebe der gesamten Lage. Das Kaufland SB-Warenhaus ist wichtigster Nahversorgungsstandort für die Bewohner im hochverdichteten Wohnumfeld und sichert gleichzeitig die Funktionsfähigkeit des Kaufcenter Südstadtring bzw. des Nebenzentrums Südstadt insgesamt. Somit sind die durch das Planvorhaben hervorgerufenen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen bezogen auf das Nebenzentrum Südstadt als unverträglich zu bewerten.

Bezogen auf den Rewe Supermarkt in der Frau-von-Selmnitz-Straße beträgt der Umsatzabzug durch das Planvorhaben ca. 0,8 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 24,6 %). Ein solcher Umsatzabzug um ca. ein Viertel des Bestandsumsatzes stellt die Wirtschaftlichkeit des Standortes in Frage, so dass eine Geschäftsaufgabe nicht auszuschließen ist. Vor dem Hintergrund der Projektplanung und der zu erwartenden Kaufkraftverlagerungen bleibt zudem auch abzuwarten, ob die Investition für die bereits diskutierte und am Standort notwendig erscheinende Neuordnung der Standortlage als riskant eingestuft und damit verworfen werden wird. Der Rewe Supermarkt liegt in Streulage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, übernimmt als einziger Vollsortimenter im erweiterten Kreuzungsbereich der Merseburger Straße mit der Damaschkestraße bzw. Dieselstraße jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Bezogen auf den Rewe Supermarkt sind die zu erwartenden Auswirkungen durch das Planvorhaben insgesamt als unverträglich zu bewerten.

Weitere zumindest bedenkliche Umsatzumverteilungen sind für die Nahversorgungszentren Diesterwegstraße (Umsatzumverteilungsquote ca. 9,0 %) und Büschdorf (ca. 6,9 %) oder das Edeka Center in der Merseburger Straße (ca. 15,9 %) zu konstatieren.

- Hierzu ergänzt das städtische Einzelhandelskonzept, dass *„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."* Im Untersuchungsfall stehen

den im näheren Umfeld des Planareals auf der nördlichen Seite der Dieselstraße bzw. östlichen Seite der Merseburger Straße lebenden Bewohnern jedoch bereits Einzelhandelsstandorte für die Nahversorgung (Netto Marken-Discount in der Dieselstraße, Lidl Discounter in der Merseburger Straße, NP Discount in der Carl-Schurz-Straße, mit Abstrichen Rewe Supermarkt in der Frau-von-Selmnitz-Straße) zur Verfügung.

Zudem soll die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planprojektes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in einem fußläufigen 600 m-Radius einen Anteil von maximal 35 % nicht überschreiten. In einem 600 m-Radius um das Planareal sind lediglich im Nordwesten nördlich angrenzend an die Dieselstraße sowie entlang der Roßbachstraße sowie im Südwesten zwischen Merseburger Straße und Ottostraße Wohnsiedlungsbereiche gelegen. Angesichts der Wettbewerbssituation im näheren Umfeld des Planvorhabens mit überwiegend LM-Discountern (Netto Marken-Discount, Lidl, NP) sowie einem relativ kleindimensionierten Rewe Supermarkt in der Frau-von-Selmnitz-Straße ist aus gutachterlicher Sicht durchaus davon auszugehen, dass ein attraktiv gestaltetes SB-Warenhaus in der veranschlagten Verkaufsflächendimensionierung mehr als 35 % der Kaufkraft im 600 m-Radius abschöpfen wird, wodurch dieser gemäß Einzelhandelskonzept nicht zulässig wäre.

Weiterhin wird im Zuge der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Einzelhandelskonzept gefordert: *„Im Sinne der Ausnahme dieses Grundsatzes ist in Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.“* Das Umfeld des Planareals zur Verlagerung des Globus SB-Warenhauses ist jedoch als Industrie- und Gewerbefläche einzuschätzen.

Somit würde eine Verlagerung des Globus SB-Warenhauses an die Dieselstraße wesentliche Grundsätze des städtischen, erst 2013 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes konterkarieren.

Bezogen auf die bereits vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE ist zusammenfassend zu konstatieren, dass diese verschiedene methodische und fachliche Mängel aufweist. Zu bemängeln sind u.a. die räumlich sehr weiträumige Abgrenzung des Einzugsgebietes bei der BBE sowie die entsprechende Zonierung in einzelne Teilbereiche unterschiedlicher Kundenanbindungsintensität. Aufgrund der Tatsache, dass die BBE bei der Berechnung des Marktvolumens des Planvorhabens offensichtlich nur die Sortimentsbereiche „Food“ und „Non-Food I“ berücksichtigt hat sowie der nur sehr wenig deutlichen Abstufung der Kaufkraftabschöpfung zwischen den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes, erscheinen die Ermittlung des Planumsatzes und der Marktdurchdringung fehlerhaft und nicht sachgerecht. Des Weiteren unterschätzt die BBE die Auswirkungen der geplanten Verlagerung auf die zentralen Versorgungsbereiche und Einzelhandelslagen im näheren Standortumfeld völlig. Aus gutachterlicher Sicht ist die

BBE-Auswirkungsanalyse als Bewertungsgrundlage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens somit ungeeignet.

In einem abschließenden Fazit ist aus gutachterlicher Sicht festzustellen, dass die Neuansiedlung bzw. Verlagerung des Globus SB-Warenhauses aus dem Einkaufszentrum HEP (Leipziger Chaussee) an die Dieselstraße **wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch als nicht verträglich** einzustufen ist. Auf dem Planareal an der Dieselstraße sollen an einem städtebaulich nicht-integrierten Standort, welcher in der Vergangenheit durch einen großdimensionierten Baumarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt wurde, nun insgesamt ca. 9.170 m² VK neu geschaffen werden, auf denen zu einem sehr deutlich überwiegenden Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevante Waren angeboten werden. Die durch das Planvorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen führen in verschiedenen zentralen Versorgungsbereichen sowie an Nahversorgungsstandorten im näheren Umfeld des Planstandortes zu Umsatzabzügen, welche zur Schließung von Nahversorgungsbetrieben und Schwächung der Funktionsfähigkeit der schützenswerten Neben- und Nahversorgungszentren führen können. Zudem befindet sich das Planareal in einer städtebaulich nicht-integrierten Standortlage. Damit widerspricht das Planvorhaben den planungsrechtlichen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie den Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung im städtischen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013.

Karten-, Tabellen- & Abbildungsverzeichnis

Karte 1:	Auszug aus der Raumstrukturkarte des LEP LSA 2010	5
Karte 2:	Halle (Saale) in der Untergliederung nach Stadtbezirken	9
Karte 3:	Die im Einzelhandelskonzept 2013 für die Stadt Halle festgelegte Zentren- bzw. Standortstruktur	14
Karte 4:	Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt	40
Karte 5:	Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Neustadt	44
Karte 6:	Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Südstadt	48
Karte 7:	Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Silberhöhe	50
Karte 8:	Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Ammendorf	53
Karte 9:	Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Diesterwegstraße	55
Karte 10:	Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Vogelweide	57
Karte 11:	Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Büschdorf	59
Karte 12:	Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Reileck	61
Karte 13:	Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Hubertusplatz	63
Karte 14:	Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich NVZ Heide-Nord	65
Karte 15:	Die Wettbewerbssituation des Planvorhabens an der Dieselstraße in Halle (Saale)	74
Karte 16:	Visualisierung von fußläufigen Zeitdistanzen des Planvorhabens an der Dieselstraße in Halle (Saale)	80
Karte 17:	Visualisierung von PKW-Fahrzeitdistanzen des Planvorhabens an der Dieselstraße in Halle (Saale)	81
Karte 18:	Das Einzugsgebiet des Planvorhabens an der Dieselstraße in Halle (Saale)	82

Tab. 1:	Ausgewählte sozioökonomische Rahmendaten des Untersuchungsraumes, differenziert nach Gebietskörperschaften	12
Tab. 2:	Die Bestandsdaten des Einzelhandelsstandortes Halle / Saale im Jahr 2010 nach Branchen lt. Angaben des Einzelhandelskonzeptes 2013	13
Tab. 3:	„Die hallesche Systematik" aus dem Einzelhandelskonzept 2013	15
Tab. 4:	SWOT-Analyse der Standorteigenschaften und Entwicklungsmöglichkeiten des geplanten Globus SB-Warenhauses am Standort Dieselstraße	28
Tab. 5:	Verkaufsflächenaufteilung der Ist-Fläche im HEP und der Planfläche an der Dieselstraße des Globus SB-Warenhauses	32
Tab. 6:	Verkaufsflächenaufteilung der Planfläche an der Dieselstraße des Globus SB-Warenhauses und Einordnung der Zentrenrelevanz	33
Tab. 7:	Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks in der Stadt Halle	36
Tab. 8:	Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks im Hauptzentrum Halle-Altstadt	41

Tab. 9: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzel-handels und Ladenhandwerks im Nebenzentrum Halle-Neustadt 46

Tab. 10: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzel-handels und Ladenhandwerks im Nebenzentrum Halle-Südstadt 49

Tab. 11: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzel-handels und Ladenhandwerks im Nahversorgungszentrum Silberhöhe 52

Tab. 12: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzel-handels und Ladenhandwerks im Nahversorgungszentrum Büschdorf 60

Tab. 13: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzel-handels und Ladenhandwerks im Nahversorgungszentrum Reileck 62

Tab. 14: Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzel-handels und Ladenhandwerks im Nahversorgungszentrum Heide-Nord 66

Tab. 15: Darstellung und Bewertung wesentlicher Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum 72

Tab. 16: Das abgegrenzte und zonierte Einzugsgebiet des geplanten Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße in Halle (Saale) 85

Tab. 17: Die einzelhandels- und projektrelevanten Kaufkraftvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet nach Warengruppen 2015 88

Tab. 18: Kaufkraftabschöpfung und Umsatzerwartung am Planstandort des verlagerten Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße in Halle 94

Tab. 19: Die aus der geplanten Verlagerung des Globus SB-Warenhauses in Halle folgenden Umsatzveränderungen und Umsatzumverteilungswirkungen 97

Tab. 20: Insgesamt ausgelöste Kaufkraftbewegungen durch die geplante Verlagerung des Globus SB-Warenhauses an die Dieselstraße 98

Tab. 21: Durch das Planvorhaben an der Dieselstraße in Halle ausgelöste Kaufkraftbewegungen bei den „nahversorgungsrelevanten Sortimenten" 99

Tab. 22: Überblicksdarstellung des durch das Planvorhaben an der Dieselstraße in Halle (Saale) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 9.170 m² ausgelösten absoluten und relativen Umsatzabzuges gegenüber dem relevanten Einzelhandel im Untersuchungsraum 115

Abb. 1: Räumliche Einordnung des Globus SB-Warenhauses am derzeitigen Standort im Einkaufszentrum HEP 17

Abb. 2: Räumliche Einordnung des Planareals im südlichen Stadtgebiet von Halle 20

Abb. 3: Der Mikrostandort des Planareals in der Dieselstraße und sein näheres Umfeld 22

Abb. 4: Übersicht der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels in der Differenzierung nach Verkaufsflächengrößen 30

Abb. 5: Übersicht der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels in der Differenzierung nach Artikelzahlen 31

Abb. 6: Lageplan des Projektes „Globus SB-Warenhaus" an der Dieselstraße 32

Abb. 7: Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner in der Stadt Halle nach Branchen im Vergleich zur durchschnittlichen Ausstattung in Städten mit ≥ 100.000 Einwohnern 37

Anhang:

Branchennummern und Warengruppensystematik im Einzelhandel

10 Nahrungs- und Genussmittel
11 Lebensmittel, Reformwaren
12 Getränke, Spirituosen, Tabak
13 Brot, Back- & Konditorwaren
14 Fleisch & Wurstwaren

20 Gesundheit, Körperpflege
21 Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik
22 Apothekerwaren
23 Sanitätswaren

30 Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf
31 Blumen, Pflanzen
32 Zoo- und Heimtierbedarf

40 Zeitungen, Zeitschriften, Bücher
41 Zeitungen, Zeitschriften
42 Bücher

10 bis 40 überwiegend kurzfristiger Bedarf

50 PBS, Hobby, Bastelbedarf, Spielwaren
51 Papier-, Büro-, Schreibwaren
52 Hobby- / Bastelbedarf / Musikalien
54 Spielwaren

60 Bekleidung, Schuhe, Sport
61 Oberbekleidung, gemischtes Sortiment
62 Damenbekleidung
63 Herrenbekleidung
64 Kinderbekleidung
65 Wäsche, Kurzwaren
66 Schuhe
67 Lederwaren
68 Sportbekleidung

70 GPK, Hausrat, Geschenkartikel
71 GPK, Haushaltswaren, Geschenkartikel
72 Haus-, Tisch- & Bettwäsche

50 bis 70 überwiegend mittelfristiger Bedarf

80 Elektrowaren
81 Weiße Ware
82 Leuchten, Elektro-Installation, Zubehör
83 Braune Ware (Radio, TV)
84 Tonträger, Bildträger
85 Telefone und Zubehör
86 Büromaschinen, Computer und Zubehör

90 Einrichtung, Möbel
91 Möbel
92 Kücheneinrichtungen
93 Antiquitäten, Kunst
94 Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke

100 Sonstiger Einzelhandel
101 Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf
102 Foto
103 Optik, Hörgeräte-Akustik
104 Uhren, Schmuck
105 Autozubehör
106 Sportgeräte
107 Sonstige Einzelhandelswaren

80 bis 100 überwiegend langfristiger Bedarf

20 bis 100 Non-Food insgesamt

10 bis 100 Einzelhandelswaren insgesamt

ecostra

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstraße 42
D-65185 Wiesbaden

Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostra.com
info@ecostra.com

DOLDE MAYEN & PARTNER

10

Rein

(61).7
FB Planen
Lfd. Nr.: 307937
Eing.: 1. MRZ. 2019
○ Wiedervorlage
○ Termin
○ Rücksprache
○ Antwort: FBL/Belg./OB

Stadt Halle (Saale)
Abteilung Stadtplanung
Hansering 15
06108 Halle

Vorab per Telefax: 0345 221 6277

Büro Stuttgart
GENO Haus
Heilbronner Straße 41
D-70191 Stuttgart
Fon (0711) 601 701-0
Fax (0711) 601 701-99

Prof. Dr. Klaus-Peter Dolde
Dr. Reinard Menke
Dr. Andrea Vetter
Dr. Winfried Porsch
Dr. Tina Bergmann
Dr. Bernd Schieferdecker
Dr. Moritz Lange
Dr. Matthias Hangst

Büro Bonn
Rheinturm Carré
Mildred-Scheel-Straße 1
D-53175 Bonn
Fon (0228) 323 002-0
Fax (0228) 323 002-99

Prof. Dr. Thomas Mayen
Dr. Frank Hölscher
Dr. Markus Deutsch
Dr. Barbara Stamm
Dr. Christian Steiter

Kontaktdaten:
(0711) 601 701-20
menke@doldemayen.de

Unser Zeichen:
19/00093 Me/lb

Datum
1. März 2019

Entwurf der wesentlichen Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass uns die [redacted] mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt und Vollmacht erteilt hat.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin bringen wir folgende Anregungen und Bedenken zum Entwurf der wesentlichen Konzeptbausteine der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) vor:

I. Sonderstandort Leipziger Chaussee

1. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Einkaufszentrums Hallescher Einkaufspark (kurz HEP genannt) an der Leipziger Chaussee in Halle (Saale).

   Das Einkaufszentrum wurde im Mai 1995 baurechtlich genehmigt. Die genehmigte Verkaufsfläche liegt bei 28.400 m². Davon entfallen auf zentrenrelevante Sortimente 26.500 m². Die Eröffnung des Einkaufszentrums erfolgte im Juni 1995.

   Das Einkaufszentrum befindet sich in einem rund 300 m langen und 18 m hohen Gebäude. Auf drei Geschosse verteilt existiert eine vermietbare Fläche von rund 40.400 m². Davon werden derzeit etwa 23.250 m² als Verkaufsfläche genutzt. Daneben existieren genehmigte Verkaufsflächen, die derzeit leer stehen. Dies gilt insbesondere für das Obergeschoss. Dort existieren u.a. drei große Ladeneinheiten mit 892 m², 1.034 m² und 1.180 m² Verkaufsfläche, für die baurechtlich eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten genehmigt ist, die derzeit jedoch leer stehen.

   Für das Einkaufszentrum existiert der Bebauungsplan Nr. 24 vom Juli 2006. Er setzt ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Nach Nr. 1.0 der Textlichen Festsetzungen sind dort „großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) Abs. 1, 2, 3 BauNVO" zulässig. Nach Nr. 2.0 der Textlichen Festsetzungen ist die Verkaufsfläche im Sondergebiet auf maximal 26.000 m² begrenzt. Bis zu einer maximalen Obergrenze von 18.300 m² ist der Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Dieser Bebauungsplan ist unwirksam, weil es für die dort getroffene baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze an einer Rechtsgrundlage fehlt (siehe dazu BVerwGE, 131, 86 Rn. 14 ff.).

   Für den Standort wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 1. Änderung betrieben. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die Festsetzungen zur Größe der Verkaufsfläche dem genehmigten Bestand anzupassen. Dazu sollte die Gesamtverkaufsfläche nach einem Entwurf

des Bebauungsplanes auf 28.400 m² erhöht werden. Davon sollen 24.500 m² Verkaufsfläche auf zentrenrelevante Sortimente entfallen. Dies sollte der Bestandssicherung des Standortes dienen. Zu einem Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat ist es nicht gekommen, nachdem der Planungsausschuss zweimal eine Empfehlung zum Auslegungsbeschluss mehrheitlich abgelehnt hat.

2. In der Fortschreibung wird der Standort als „rotes Teilgebiet" des Sonderstandortes Leipziger Chaussee bezeichnet. Nach der Kurzbeschreibung liegt der Angebotsschwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Es wird ein discountorientiertes mittelpreisiges Angebot mit breiter Angebotsvielfalt und teilweise attraktiven Filialisten konstatiert.

   Dem Sonderstandort „Leipziger Chaussee" wird noch ein blaues Teilgebiet mit Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zugeordnet. Weiter wird ein „schraffiertes blaues Teilgebiet" als „Potenzialfläche" ausgewiesen. Dabei handelt es sich um die südwestlich an das HEP Einkaufszentrum anschließende Grundstück, das derzeit ungenutzt ist.

   Für den „roten Bereich" des HEP Einkaufszentrums werden folgende Empfehlungen/Zielvorstellungen gegeben:

   > *„Festgestellt wird, dass rechtmäßig genehmigte Nutzungen Bestandsschutz genießen. Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung der genehmigten Nutzung sollen zulässig sein. Dies soll im Einzelfall genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, sofern sie der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie Verbrauch einer Nahversorgung sollen ausgeschlossen werden."*

   Weiter wird als Zielvorstellung angegeben, dass kein Ausbau von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen soll. Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche soll nur bei gleichzeitiger Reduktion der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche vorgenommen werden.

3. Wir regen an, diese Zielsetzungen zu ändern.

   a) Dies gilt zunächst für den Bestand des HEP Einkaufszentrums. Dass rechtmäßig genehmigte Nutzungen Bestandsschutz genießen, ist eine Selbstverständlichkeit. Daraus werden für das Einzelhandelskonzept die falschen Schlüsse gezogen. Offenbar wird davon ausgegangen, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf den aktuell vorhandenen Bestand beschränkt ist. Dies trifft nicht zu.

   Ausgangspunkt ist die Baugenehmigung vom Mai 1995 mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 28.400 m² und zentrenrelevanten Sortimenten mit 26.500 m². Der von der Baugenehmigung vermittelte Bestandsschutz gilt auch fort, wenn die Nutzung vorübergehend nicht ausgeübt wird. Die Baugenehmigung behält auch in diesem Fall ihre Legalisierungswirkung. Anders liegt es nur dann, wenn ein ausdrücklicher oder konkludenter Verzicht erklärt wird. Er liegt jedoch in einer bloßen Nutzungsunterbrechung auch dann nicht, wenn sie längere Zeit andauert (OVG Koblenz, NVwZ-RR 2013, 672; BayVGH, NVwZ 2003, 726; VGH Mannheim, B.v. 22.07.2016 – 8 S 969/16 -, juris Rn. 14). Darüber hinaus sind auch Änderungen im Sortiment möglich. Dies gilt dann, wenn sich die Änderung des Sortiments innerhalb der Variationsbreite der bereits genehmigten Nutzung hält und deshalb bauplanungsrechtlich irrelevant ist (BVerwG, NVwZ 1991, 264). Dies ist auch bei einem Übergang von einem genehmigten zentrenrelevanten Sortiment zu einem anderen zentrenrelevanten Sortiment der Fall.

   Der genehmigte Bestand des HEP Einkaufszentrums lässt sich deshalb nicht mehr in Frage stellen. Dementsprechend sollte er auch im Rahmen der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts gesichert werden. Wir regen deshalb an, entsprechend den Zielsetzungen des Verfahrens um die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 als Empfehlung eine Bestandssicherung des „roten Bereiches" mit einer Verkaufsfläche von 28.400 m², davon 24.500 m² zentrenrelevante Sortimente vorzugeben.

b) Nicht gerechtfertigt ist weiter die Empfehlung, eine Erweiterung der Verkaufsfläche nur bei gleichzeitiger Reduzierung der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche zuzulassen.

Dies ist nicht vereinbar mit den Empfehlungen, die für den unmittelbar anschließenden „Potenzialbereich" gegeben werden. Er wird als „Positivraum für den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich" ausgewiesen, insbesondere für Anbieter der Warengruppen, die in Halle unterrepräsentiert sind. Dazu werden Möbel und Baumarkt gezählt. Gleichzeit wird ein „restriktiver Umgang" mit zentrenrelevanten Randsortimenten (insgesamt maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche) empfohlen.

Dies bedeutet, dass im „Potenzialbereich" Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelvanten Sortimenten angesiedelt werden sollen und dabei gleichzeitig zentrenrelevante Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche für unproblematisch gehalten werden. Geht man von einer Ansiedlung eines Möbelhauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m² aus, wären damit zusätzlich 3.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente verbunden. Darin liegt ein Wertungswiderspruch zu der Empfehlung für das HEP Einkaufszentrum. Dort wird die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um nicht zentrenrelevante Sortimente in Möbel nur ohne zusätzliche zentrenrelevante Randsortimente empfohlen. Darüber hinaus soll dort das zentrenrelevante Sortiment in gleichem Umfang reduziert werden, wie zusätzliche nicht zentrenrelevante Sortimente verwirklicht werden. Auf dem benachbarten Grundstück soll also die Ansiedlung mit zusätzlichen zentrenrelevanten Randsortimenten zulässig sein, während auf dem Grundstück unserer Mandantin als „Gegenleistung" die Reduzierung des zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiments verlangt wird. Städtebaulich lässt sich diese unterschiedliche Bewertung nicht rechtfertigen.

c) Tatsächlich könnte im HEP auch ein großes Möbelhaus untergebracht werden. Dafür könnten Teile der Flächen des heutigen Globus-SB Warenhauses genutzt werden. Möglich wäre ein Zugang im EG über den die Verkaufsflächen im 1. und 2. OG erreicht würden. Einen entsprechenden Konzeptentwurf fügen wir als Anl. 1 bei. Auch die Verwirklichung dieses Konzepts führt zu einer Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche des HEP. Die Fläche für zentrenrelevante Sortimente kann jedoch nicht im gleichen Umfang reduziert werden.

Wir regen deshalb an, die zusätzliche Verwirklichung nicht zentrenrelevanter Sortimente auch im „roten Bereich" unter denselben Voraussetzungen zuzulassen wie im „blauen Bereich".

II. Sonderstandort Dieselstraße

1. Eine besondere Funktion kommt dem Sonderstandort Dieselstraße zu.

Im Einzelhandelskonzept wird als Zielstellung hervorgehoben, dass Sonderstandorte grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen sind. Es handelt sich um Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Anders liegt es beim Sonderstandort Dieselstraße. Er soll die Funktion eines „Sonderstandortes SB-Warenhaus" erhalten. Außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs soll ein Globus SB-Warenhaus mit rund 10.000 m² nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden.

2. Ein Sonderstandort mit dieser Funktion verstößt gegen höherrangiges Recht, insbesondere gegen Ziel Z 48 LEP Sachsen-Anhalt 2010.

Nach Ziel Z 48 LEP Sachsen-Anhalt 2010 sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe städtebaulich zu integrieren. Nach Ziel Z 49 sind Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe auf städtebaulich integrierte Standorte

zu beschränken. Nach Ziel Z 50 dürfen Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen. Aus diesen Zielen der Raumordnung folgt das Integrationsgebot. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind danach nur an integrierten Standorten zulässig. Dies gilt insbesondere für solche Einzelhandelsbetriebe, die innenstadtrelevante Sortimente führen.

In der Begründung dieser Ziele der Raumordnung im LEP Sachsen-Anhalt 2010 heißt es, die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, gefährde in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren. Raumordnerisches Ziel sei es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten, für die das Land in den letzten Jahren beträchtliche Finanzmittel im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzt habe. Dies erfordere eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei sei es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regelungen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur sei Ausdruck des planerischen Leitbilds der zentralen Orte.

Die Begründung zeigt, dass unter integrierten Standorten im Sinne von Ziel Z 48 und 49 Standorte in zentralen Versorgungsbereichen zu verstehen sind. Gerade ihre Anziehungskraft soll gestärkt werden. Einzelhandelsgroßbetriebe am Rand von Gemeinden sollen dagegen vermieden werden, weil sie die Entwicklung der Innenstadtbereiche gefährden. Städtebaulich integriert im Sinne der Ziele Z 48 und 49 LEP Sachsen-Anhalt 2010 sind deshalb nur Standorte in zentralen Versorgungsbereichen.

Bestätigt wird dies durch das von der Stadt Halle eingeholte Gutachten des Büros Dr. Donato Acocella. Dort werden die typischen Merkmale städtebaulich integrierter Lagen hervorgehoben, sofern es sich nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt. Sie werden wie folgt beschrieben:

- Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen,
- anteiliger fußläufiger Einzugsbereich,
- Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr,
- Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort diesen Kriterien nicht entspricht. Es soll sich um einen „teilintegrierten" Standort handeln, der aufgrund seiner Nachbarschaftsnutzungen und der nicht gegebenen unmittelbaren Zuordnung zu einem Wohnbereich nicht eindeutig die Kriterien eines integrierten Standorts erfüllt. Dementsprechend wird festgestellt, dass auch das Integrationsgebot „tendenziell" nicht eingehalten ist.

Im Gutachten Dr. Acocella wird weiter auf die nur gering ausgeprägte Nahversorgungsfunktion des Standorts hingewiesen. Die Einwohnerzahlen im fußläufigen Umfeld sind gering, wenn auch bestehende städtebauliche Zäsuren wie Bahnanlagen und mehrspurige Straße berücksichtigt werden, die die fußläufige Erreichbarkeit einschränken. Im Gutachten Dr. Acocella wird festgestellt, dass dem prognostizierten Umsatz aus dem Bereich Food/Lebensmittel von € 37,5 Mio. nur ein Kaufkraftvolumen von € 5,0 Mio. im fußläufigen Umfeld gegenübersteht. Von einer Nahversorgungsfunktion wird demgegenüber nach dem Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel in § 11 Abs. 3 BauNVO" ausgegangen, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des Vorhabens 35% der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich nicht übersteigt. Gemessen an diesem Wert ist die Nahversorgungsfunktion des geplanten Vor-

habens außerordentlich schwach ausgeprägt. Für das vorhandene Wohnumfeld ist es überdimensioniert. Ein Umfeld mit wesentlichen Wohnanteilen und einem hinreichenden anteiligen fußläufigen Einzugsbereich, der eine integrierte Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs kennzeichnen könnte, ist deshalb nicht gegeben.

Die Aussagen im Gutachten Dr. Acocella zum Integrationsgebot sind widersprüchlich. Das Integrationsgebot ist entweder eingehalten oder es wird dagegen verstoßen. Es kann nicht nur „ein bisschen" eingehalten sein. Die Formulierung im Gutachten Dr. Acocella ist offenbar der Zielsetzung der Stadt Halle als Auftraggeber geschuldet. Ihr kann gleichwohl nichts Anderes entnommen werden, als dass der Standort Dieselstraße kein integrierter Standort im Sinne von Ziel Z 48 LEP Sachsen-Anhalt 2010 ist.

Die in der „Entwicklungsperspektive" geschilderten Gründe für die Ausweisung des „Sonderstandortes SB-Warenhaus" rechtfertigen eine Abweichung vom Integrationsgebot nicht. Bei ihm handelt es sich um ein verbindliches Ziel der Raumordnung, das keiner Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung zugänglich ist. Die im Verhältnis zum bisherigen Standort geringere Entfernung zu verdichteten Wohngebieten, die Entwicklung einer brachliegenden Gewerbefläche, die mit der hauseigenen Produktion verbundenen Immissionen sowie die völlig untergeordnete „Nahversorgungsfunktion" des Standorts machen ihn nicht zu einem städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereich. Mit diesen Argumenten lässt sich jeder beliebige Standort als „Sonderstandort SB-Warenhaus" ausweisen. Sie sind mehr oder weniger beliebig. Dies gilt insbesondere für das Argument der Standortanforderung des Betreibers wegen der mit der Produktion von Fleisch– und Backwaren verbundenen Immissionen. Die Produktion findet ohnehin nur in handwerklichem Umfang statt. Die damit verbundenen Immissionen verlangen deshalb keinen „wohngebietsfernen" nicht integrierten Standort.

3. Der „Sonderstandort SB-Warenhaus" im Bereich Dieselstraße verstößt auch gegen Ziel Z 52 LEP Sachsen-Anhalt 2010.

   a) Danach darf die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen, keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen. Außerdem darf nach Ziel 48 eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet werden. Die Planung verstößt auch gegen das darin zum Ausdruck gekommene Beeinträchtigungsverbot.

   b) Diesen Zielen der Raumordnung entspricht die Planung mit einem Globus SB-Warenhaus am Standort Dieselstraße nicht.

      Die ursprüngliche Analyse der BBE wurde durch das Gutachten Dr. Acocella überprüft. Er hat damals darauf hingewiesen, dass geringe Änderungen bei den prozentualen Auswirkungen gegenüber dem HEP Einkaufszentrum zu einer deutlichen Zunahme der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führen können. Beispielhaft hat er auf das Nebenzentrum Südstadt hingewiesen. Dafür hat er eine beispielhafte Berechnung angestellt, die zu einer prozentualen Umverteilung für das Sortiment Food/Non Food I von 11% geführt hat. Für diesen Fall ging er von einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot aus.

      Die BBE hat ihre Berechnungen daraufhin in der Stellungnahme vom 30.11.2017 modifiziert. Danach kommt sie bei einer Verringerung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem fiktiven SB-Warenhaus im HEP um 10% für das Nebenzentrum Südstadt zu einer Umsatzumverteilung in einer Größenordnung von 10,1%. Damit ist die Schwelle des Beeinträchtigungsverbotes für den Regelfall überschritten. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Magnetbetrieb in einem

zentralen Versorgungsbereich von einem Umsatzverlust in dieser Größenordnung betroffen wird. Auch bei bislang „stabilen" Verhältnissen ist damit nicht mehr die Gewähr eines Fortbestandes des Magnetbetriebes gegeben. Schon daraus folgt, dass die Planung auch gegen das Beeinträchtigungsverbot verstößt.

Unabhängig davon bilden weder die Analyse der BBE noch die von Dr. Acocella vorgegebene Änderung den realitätsnahen worst-case ab. Die Analyse der BBE beruht auf der sehr optimistischen Annahme, dass Globus den am Standort HEP erzielten Umsatz nahezu vollständig an den Standort Dieselstraße mitnimmt. Im Bereich des Sortiments Food / Non Food I soll ein Umsatz von ca. € 30 Mio. mit an den Standort Dieselstraße genommen werden. Die BBE geht weiter davon aus, dass auf der genehmigten Verkaufsfläche für das Globus-SB Warenhaus HEP nur € 10 Mio. im Sortiment Food/Non Food I gebunden werden kann. Daraus ermittelt die BBE eine künftige realistische Verkaufsfläche für dieses Sortiment im HEP von 2.500 bis 3.000 m². Einem realitätsnahen worst-case entspricht diese Annahme nicht. Ausgangspunkt ist, dass im HEP eine Verkaufsfläche für ein SB-Warenhaus mit einer Fläche von rund 10.000 m² genehmigt ist. Diese Fläche kann jederzeit mit einem anderen leistungsfähigen Betreiber wieder belegt werden. Selbst wenn man für Lebensmittel künftig nur von einer Verkaufsfläche von 3.000 m² innerhalb eines leistungsfähigen SB Warenhauses ausgeht, ist die dafür von der BBE angesetzte Flächenproduktivität von € 3.500/m² deutlich zu niedrig. Dies zeigt etwa der Hahn Retail Report 2017, der durchschnittliche Flächenproduktivitäten typischer Anbieter im Lebensmittelsektor wiedergibt. Sie reichen von € 4.020 für Rewe Verbrauchermärkte über € 4.530 für E-Center bis € 4.930/m² für Kaufland Märkte. Der Ansatz der BBE mit € 3.500/m² ist danach kein realitätsnaher worst-case. Anzusetzen ist vielmehr mindestens eine Flächenproduktivität von € 5.000/m², da die Flächenproduktivitäten aus dem Hahn Retail Report durchschnittliche Werte über die gesamte Verkaufsfläche unter Einschluss des Non Food II

Sortiments darstellen. Bei diesem Ansatz ergibt sich ein im HEP gebundener Umsatz von € 15 Mio. Die Umverteilungswirkungen gegenüber dem HEP sind deshalb bei Ansatz eines realitätsnahen worstcase nicht nur um 10 %, sondern um 50 % zu vermindern. Folge davon ist, dass der umverteilungsrelevante Umsatz des Globus-SB Warenhauses am Standort Dieselstraße gegenüber anderen Standorten deutlich zunimmt. Diese führt zur entsprechend höheren Umverteilungsquoten, die insbesondere gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt deutlich über 10 % liegen werden. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt danach auf der Hand.

Wir regen daher an, den „Sonderstandort SB-Warenhaus aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zu streichen und für den Bereich Dieselstraße einen „normalen" Sonderstandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Menke (nach Diktat verreist)

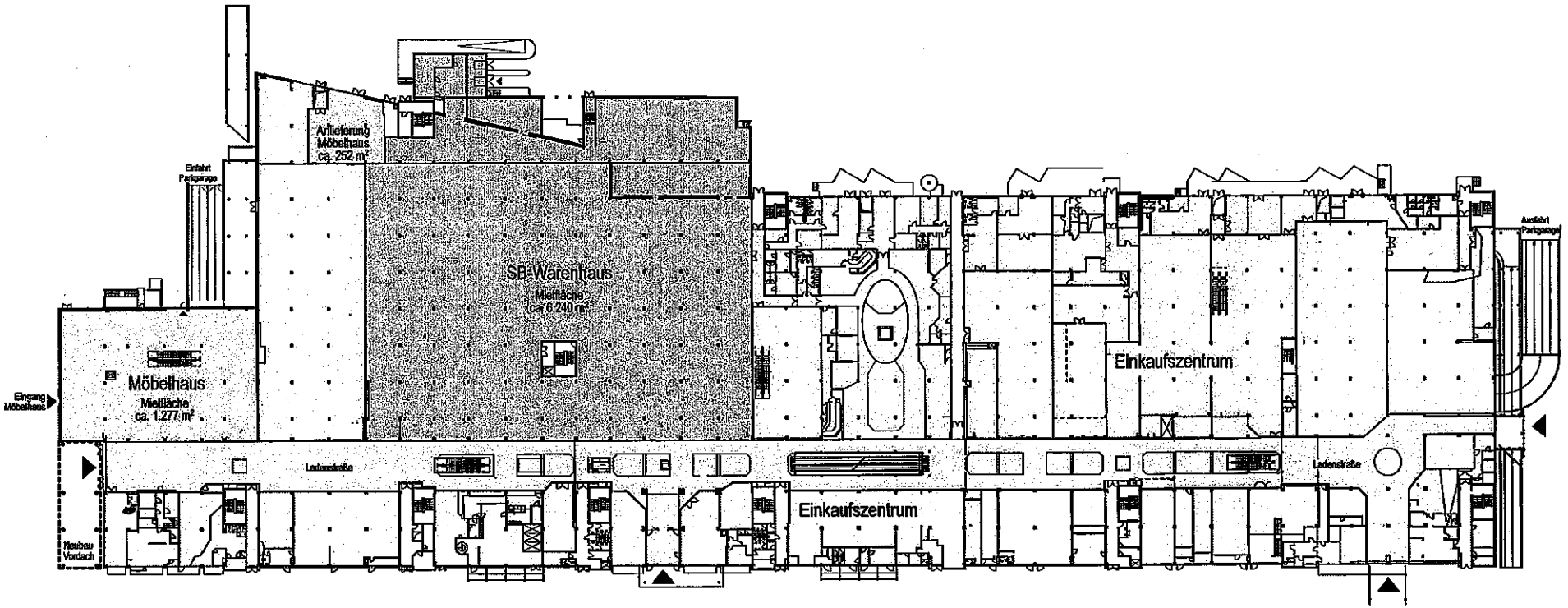
Marquard
Maria Marquard

Objekt: Hallescher Einkaufspark
Projekt: HEP 2.0

Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab

Einkaufszentrum
Möbelhaus
Gesundheitseinrichtungen
Büros, Dienstleistungen

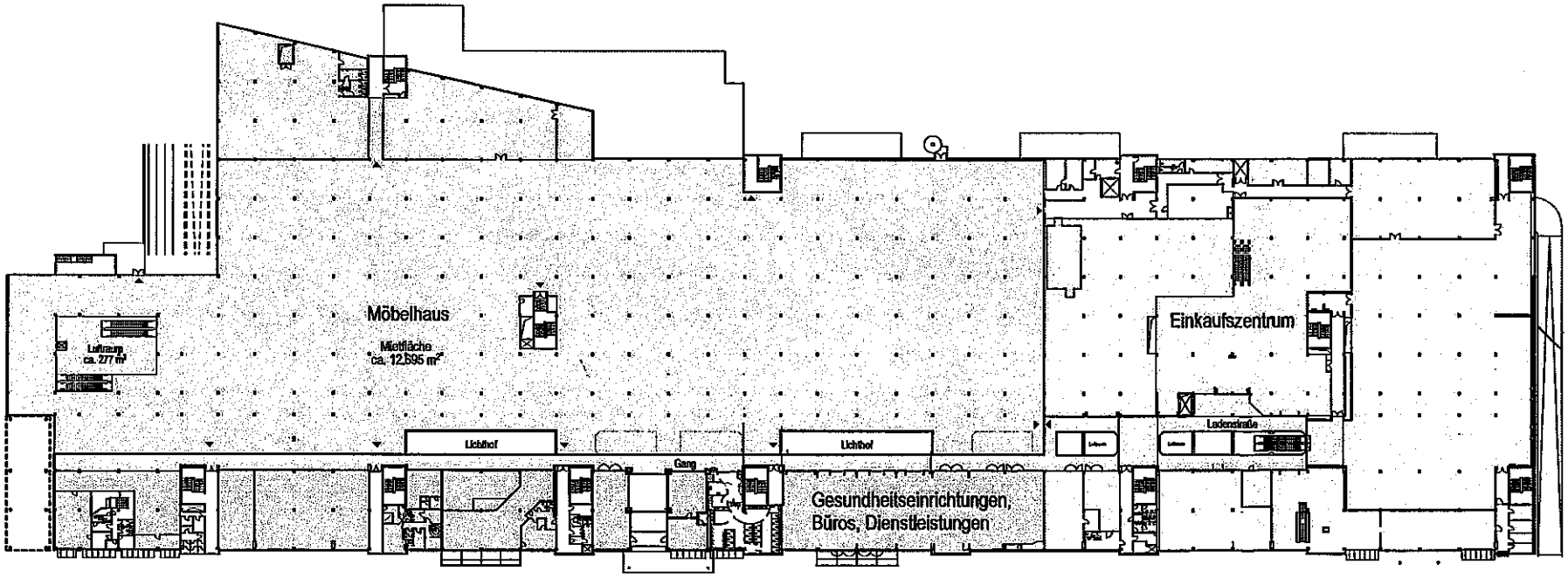


Objekt: Hallescher Einkaufspark
Projekt: HEP 2.0

Grundriss 1. Obergeschoss

ohne Maßstab

Einkaufszentrum
Möbelhaus
Gesundheitseinrichtungen
Büros, Dienstleistungen

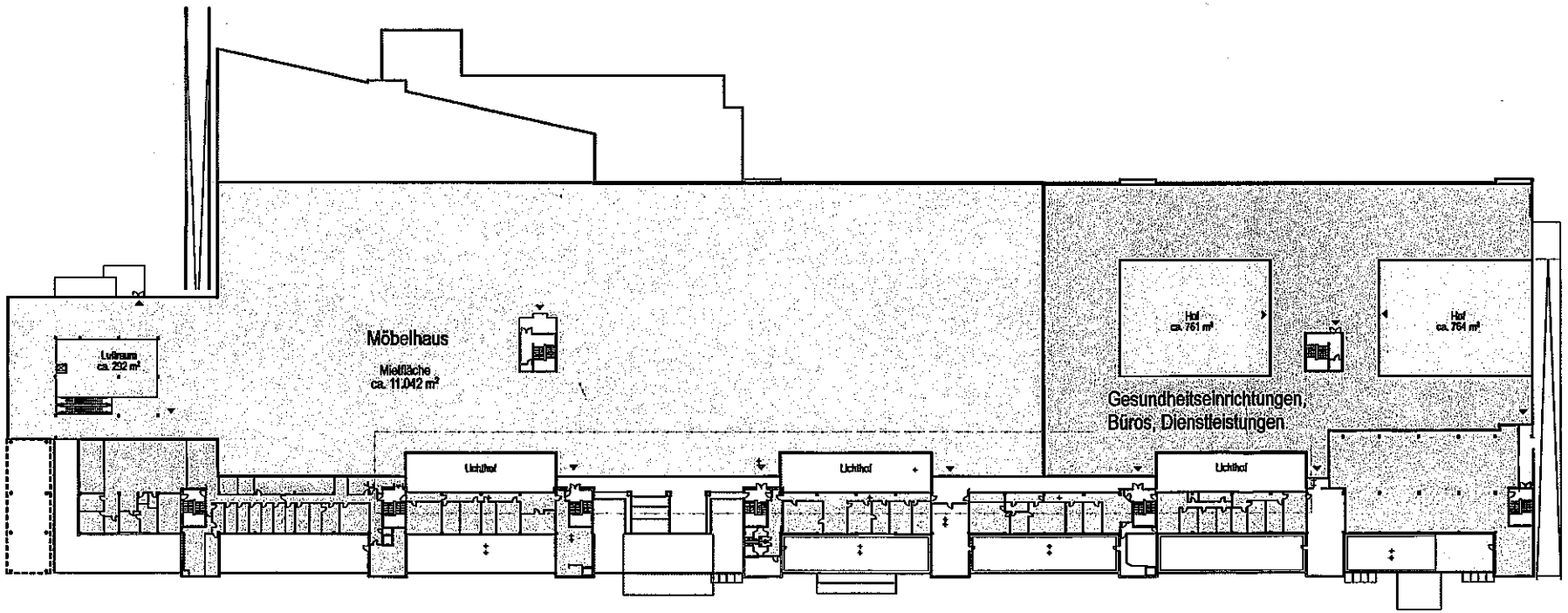


Objekt: Hallescher Einkaufspark
Projekt: HEP 2.0

Grundriss 2. Obergeschoss

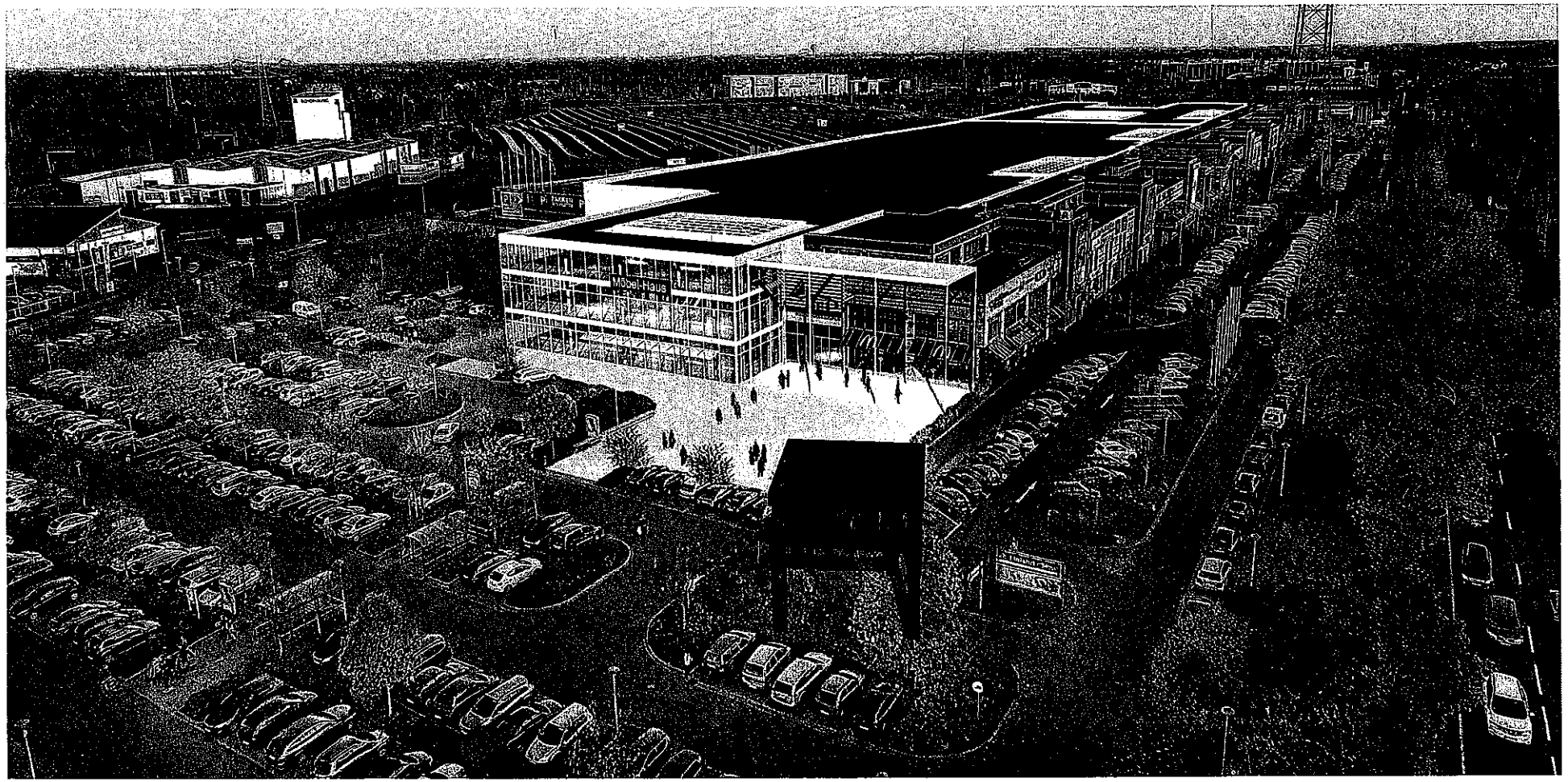
ohne Maßstab

Einkaufszentrum
Möbelhaus
Gesundheitseinrichtungen
Büros, Dienstleistungen



Objekt: Hallescher Einkaufspark
Projekt: HEP 2.0

Perspektive



Herr Kummer

PROBANDT | Rechtsanwälte Notar

(61) 7
FB Planen
Lfd. Nr.: 30198
Eing.: - 1. MRZ. 2019
○ Wiedervorlage
○ Termin
○ Rücksprache
○ Antwort: FBL/Beig./OB

Probandt | Hagenstraße 30 | 14193 Berlin

Vorab per Telefax: 0345-221-6277
Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Marktplatz 1
06100 Halle (Saale)

DR. WOLFGANG PROBANDT
NOTAR
CLAUDIA FRANK
Fachanwältin für Steuerrecht
Fachanwältin für Arbeitsrecht
JAN WASCHKO
DR. CATHRIN CORRELL
DR. BERNHARD HAAß
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
SEBASTIAN LOEWE
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
KATHARINA SCHAAF
Öffentliches Baurecht
Rechtsanwälte

HAGENSTRASSE 30
14193 BERLIN (Grunewald)
TELEFON: 030-89 59 07-0
TELEFAX: 030-89 59 07 90
E-MAIL: Berlin@Probandt.com

Berlin, den 01.03.2019 / she
Lidl Bernburg ./. Stadt Halle (Saale), AZ: 1-220/2014

Stellungnahme zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der nehmen wir zu der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellung. Unsere Mandantin betreibt auf dem Grundstück Merseburger Straße 221 in 06130 Halle (Saale) einen Nahversorgungsmarkt, der rund 400 m vom geplanten „Sonderstandort Dieselstraße" entfernt ist.

Die Ausweisung des „Sonderstandortes Dieselstraße" für die Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses widerspricht den in der Fortschreibung des Konzeptes festgelegten Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Darüber hinaus widerspricht sie auch den raumordnerischen Regelungen des Landes Sachsen-Anhalt. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann in dieser Form nicht als verbindliches städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen werden. Eine darauf gestützte bauleitplanerische Abwägung wäre fehlerhaft.

1. Durch die Ausweisung des „Sonderstandortes Dieselstraße" wird die verbrauchernahe Versorgung gefährdet. Als erstes Entwicklungsziel nennt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf Seite 50 die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Gewährleistung der Ziele Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt sowie der verbrauchernahen Versorgung (siehe Seite 50, 1. Ziel).

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird durch den „Sonderstandort Dieselstraße", an dem ein Lebensmittelmarkt mit zentrenrelevantem Kernsortiment auf einer Verkaufsfläche von rund 9.320 m² entstehen soll, gefährdet. In fußläufiger Entfernung zu dem Standort befinden sich gegenwärtig vier Nahversorger. Westlich des Vorhabens liegt in ca. 500 m Entfernung der Einzelhandelsbetrieb unserer Auftraggeberin. In lediglich 120 m Entfernung befindet sich nordwestlich ein Netto-Markt. Ein Rewe-Markt befindet sich in ca. 800 m Entfernung an der Damaschke Straße und ein NP-Markt in ca. 1 km Entfernung an der Merseburger Straße.

Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind zu befürchten, da der Sonderstandort die Nahversorger in der unmittelbaren Umgebung gefährdet. Negative Auswirkungen können sich dadurch ergeben, dass durch Kaufkraftumleitung anderen wohnungsnahen Einzelhandelsbetrieben die Existenzgrundlage entzogen wird und dadurch dort eine Unterversorgung der nichtmotorisierten Bevölkerung eintritt, zum Beispiel durch eine Beeinträchtigung des für die bedarfsgerechte und flächendeckende Warenversorgung der Bevölkerung im Nahbereich notwendigen engmaschigen Netzes von Einzelhandelsbetrieben (vgl. BVerwG, 03.02.1984 – 4 C 54.80 zu § 34 Abs. 3 BauGB). Auf Seite 142 der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird auf das Gutachten der BBE Handelsberatung von August 2017 Bezug genommen, das im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB Warenhaus Dieselstraße" gefertigt wurde. Von dem Vorhaben an der Dieselstraße seien nach diesem Gutachten keine mehr als unerheblichen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Dieses Verträglichkeitsgutachten sei zusätzlich im städtischen Auftrag durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung geprüft und bestätigt worden.

Das Gutachten der BBE Handelsberatung kommt zu dem Ergebnis, dass die jeweiligen Versorgungsfunktionen der umliegenden Bereiche nicht nachhaltig beeinträchtigt würden, obwohl es für die beiden nächstgelegenen Lebensmittelmärkte (Netto und Lidl) Umsatzumlenkungen von über 10 % prognostiziert.

Umsatzumlenkungen von über 10 %, je nach Einzelfall auch schon niedrigere, lassen schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion befürchten (vgl. BVerwG, 22.12.2009 – 4 B 25/09; BayVGH, 14.04.2011 – 2 BV 10.297; OVG Bautzen, 13.05.2014 – 1 A 432/10; OVG Münster, 05.09.1997 – 7 A 2902/93; 06.06.2005 – 10 D 155/04.NE; OVG Koblenz, 08.01.1999 – 8 B 12650/98; 25.04.2001 – 8 A 11441/00; 06.05.2009 – 1 C 10970/08; 15.11.2010 – 1 C 10320/09; OVG Schleswig, 22.04.2010 –

1 KN 19.09). Im Ergebnis kommt das Gutachten zwar zu einer wesentlich geringeren Umsatzumlenkung, dies resultiert aber daraus, dass alle prognostizierten Umsatzumlenkungen verrechnet werden. Dabei werden Versorgungsbereiche berücksichtigt, die sich in einer Entfernung von bis zu 10 km vom Vorhabenstandort befinden.

Das Plausibilitätsgutachten der Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 27.11.2017 bestätigt dies nicht, sondern kritisiert die Berechnung der Umsatzumlenkungen. Nach eigenen Berechnungen kommt das Gutachten zu weitaus höheren Umsatzumlenkungen auch für weiter entfernte Versorgungszentren.

Darüber hinaus sind nach der Rechtsprechung bei neu hinzukommender Verkaufsfläche von über 2/3 des Bestands städtebauliche Auswirkungen zu besorgen (BVerwG, 11.10.2007 – 4 C 7/07: 75 %, OVG Münster, 01.07.2009 – 10 A 02350/07: 72 %; VG Düsseldorf, 02.04.2011 – 11 K 7330/09: 68 %). Der Verkaufsflächenvergleich zeigt, dass das geplante Vorhaben an dem „Sonderstandort Dieselstraße" mit einer Verkaufsfläche von rund 9.320 m² die bestehende Verkaufsfläche im unmittelbaren Umfeld um 900 % übersteigen wird.

Aufgrund eines mehr als neun Mal größeren Wettbewerbers in fußläufiger Entfernung wird den übrigen Nahversorgern die Existenzgrundlage entzogen. Auch etablierte Unternehmen müssen Filialen aufgrund von Unwirtschaftlichkeit schließen. Damit widerspricht die Ausweisung des „Sonderstandortes Dieselstraße" der Stärkung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung.

2. Die Ausweisung des „Sonderstandortes Dieselstraße" widerspricht dem Entwicklungsziel, städtebaulich integrierte Standorte zu sichern, zu stärken und zu ergänzen (siehe Seite 50, 4. Ziel).

   Bei dem Sonderstandort Dieselstraße handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 a BauGB. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gibt auf Seite 140 an, dass der Standort nicht in die Wohnbebauung eingebettet ist und aufgrund dessen keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfolgen kann. Städtebaulich integrierte Lagen verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. deren

Ortsmitten als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage" erfüllen (OVG Lüneburg, 17.05.2013 – 1 ME 56/13).

Städtebaulich nicht integrierte Lagen zeichnen sich durch einen fehlenden bzw. gering ausgeprägten räumlich funktionalen Bezug zu einer Wohnbebauung aus. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstiger integrierter Lagen. In der Regel handelt es sich hierbei um Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte „Grüne-Wiese-Standorte".

Westlich und nördlich des Sonderstandortes befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Nördlich des Grundstücks auf der anderen Seite der Dieselstraße befinden sich das Heizkraftwerk „Halle Dieselstraße" sowie ein Kfz-Händler und eine Kfz-Werkstatt. Nordwestlich befindet sich ebenfalls auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dieselstraße ein Netto-Lebensmitteldiscounter und daran in westlicher Richtung anschließend mehrgeschossige Wohnbebauung. Südlich des Standortes liegt eine Kleingartenanlage. Östlich des Vorhabengrundstücks grenzen eine Bahnanlage und die Europachaussee an, die eine deutliche städtebauliche Zäsur bilden.

Der Sonderstandort ist mangels Nähe zu signifikanter Wohnbebauung keinem Wohnsiedlungsbereich zugeordnet. Die sehr hohe Stellplatzzahl, geplant sind 900, ist darüber hinaus ein Indiz für die Orientierung auf Autokunden. Der „Sonderstandort Dieselstraße" ist daher ohne Bezug zu einem Wohnsiedlungsbereich als reiner autokundenorientierter „Grüne-Wiese-Standort" städtebaulich nicht integriert.

3. Die Ausweisung des „Sonderstandortes Dieselstraße" spricht auch gegen das Ziel, dass an ausgewiesenen Sonderstandorten prioritär nicht zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden soll und zentrenrelevante Sortimente restriktiv gehandhabt werden sollen (siehe Seite 50, 5. Ziel).

   Das Globus Warenhaus wird in seinem Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente sowie zentrenrelevante Randsortimente führen und soll eine Nahversorgungsfunktion haben. Es soll ein völlig neuer Standort mit über 9.000 m² Verkaufsfläche entstehen, anstatt die anderen Nahversorger in der näheren Umgebung und das Nahversorgungszentrum Vogelweide, das 1.3 km entfernt liegt, zu stärken. Eine restriktive Handhabung liegt hier nicht vor.

4. Der „Sonderstandort Dieselstraße" widerspricht auch den raumordnerischen Bestimmungen des Landes Sachsen-Anhalt und der Region Halle (Saale).

Sowohl im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (vgl. hier Z48) als auch im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle von 2010 (vgl. hier 5.2.7. G) wird festgelegt, dass die in Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten sollen, städtebaulich integriert werden sollen, eine verbrauchernahe Versorgung nicht gefährden sollen, mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder gleichzeitig erschlossen werden sollen und es durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen soll.

Wie bereits unter Punkt 1 und Punkt 2 erläutert, gefährdet die Ausweisung des „Sonderstandortes Dieselstraße" die verbrauchernahe Versorgung und ist städtebaulich nicht integriert.

Die Erschließung mit bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV ist nicht gegeben. Es befindet sich zwar eine Bushaltestelle direkt vor dem Sonderstandort, diese wird aber nur im halbstündlichen Takt bedient. Für ein SB Warenhaus mit über 9.000 m² Verkaufsfläche und einem Einzugsgebiet über die Stadtgrenze von Halle (Saale) hinaus, ist dies keine bedarfsgerechte Anbindung an den ÖPNV.

Es sind unverträgliche Belastungen durch den zusätzlich auftretenden Verkehr zu befürchten. Bei einer Stellplatzanlage mit 900 Stellplätzen und einem Einzugsgebiet über das Stadtgebiet von Halle (Saale) hinaus, ist mit einer signifikanten Zunahme des Individualverkehrs auf der Dieselstraße und den umliegenden Straßen zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bernhard Haaß
Rechtsanwalt

Herr

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Marktplatz 1

06100 Halle (Saale)

vorab per Telefax: 0345 221 6277



Gesprächspartner

Telefondurchwahl:

Telefaxdurchwahl

Mobil:

E-Mail:

Magdeburg, 01. März 2019

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Namen unserer selbständigen mit ihren zahlreichen Beschäftigten und ihrem Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet Halle nehmen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) wie folgt zu den wichtigsten Punkten fristgerecht Stellung:

1. Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Nord, S. 44:

Warum wird der Zentrenrelevanz des Hermesareals keine Beachtung geschenkt? Aufgrund der Herleitungen von Versorgungsdefiziten in verschiedenen Warengruppen auf S. 110 ff. und unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungsziele auf dem Hermesareal auf S. 112 wäre eine Ausweisung des Hermesareals als ZVB, mindestens als Sonderstandort angemessen, wenn nicht sogar zwingend notwendig.

2. NVZ Silberhöhe, S. 78 -79:

Wir bitten um kritische Prüfung der räumlichen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums hinsichtlich des beschriebenen Entwicklungsziels der Sicherung eines leistungsfähigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes und der damit verbundenen und notwendigen Verortung von Potenzialflächen.

3. Sonderstandort „Dieselstraße", S. 140 – 142:

Hierzu verweisen wir auf das Ihnen separat zugegangene Schreiben unseres Rechtsanwaltes Herrn Dr. Schröder vom 28.02.2019 im Rahme der Öffentlichkeitsbeteiligung.

4. Sonderstandort „Alter Schlachthof", S. 143 – 144:

Die Aufnahme des „Alten Schlachthofs" als potenzieller Sonderstandort ist nicht nachvollziehbar und seiner Herleitung nicht konsistent. Des Weiteren ist der Standort nicht als integriert, sondern als verkehrsorientiert zu definieren. Unter Beachtung der Größe des Planareals mit rd. 74.000 m² ist näher zu spezifizieren, was unter der Aussage "...es soll primär großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden." Der Gutachter widerspricht sich hier in seinen weiteren Ausführungen, indem er später im Text ausführt „...eine Ansiedlung von nahversorgungsrelavantem Einzelhandel für die wohnortnahe Versorgung..." ist denkbar. Das Einwohnerpotenzial zur Aufnahme eines Betriebs zum Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente ist bei einer Einwohnerzahl von ca. 3.000 im Umkreis von ca. 700 m nicht gegeben. Insbesondere da die Nahversorgung bereits Nahversorger an der Fritz-Hoffmann-Straße (600 m entfernt) und an der Delitzscher Straße (ca. 700 m entfernt) gesichert ist. Der durch den Gutachter gewählte Ausdruck „primär" in der Einführung zur Entwicklungsperspektive des Sonderstandortes ist relativ und muss quantitativ zwingend enger definiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Hansering 15
06108 Halle (Saale)

Halle/S. 27.02.2019

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentren Konzeptes der Stadt Halle (Saale)

Sehr geehrter Herr ,

sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.Mai 2017 die Stadtverwaltung beauftragt, das Einzelhandels- und Zentren Konzept (nachfolgend EZK abgekürzt) aufgrund einer aktuellen Datenbasis fortzuschreiben, um die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere, die Innenstadt und die Stadtteilzentren, hinsichtlich ihrer Qualität als Handelsstandort und Erlebnisraum zu stärken. Das definierte Hauptziel ist die Stärkung des Hauptzentrums, der Einkaufsinnenstadt von Halle.

Leider werden diese Zielsetzungen bei der aktuell entwickelten Überarbeitung mehr als unzureichend berücksichtigt.

Es wurden derzeitige und zukünftige Umsatzverlagerungen in den Onlinehandel, sowie daraus folgende rückläufige Umsätze und Verkaufsflächen im stationären Einzelhandel viel zu unzureichend berücksichtigt.

Trotz Feststellung (lt. EZK Entwurf S.31), dass Halle (Saale) bereits jetzt schon mit 1,62m² Verkaufsfläche je Einwohner bei (vgl. Bundesdurchschnitt 1,5m²) deutlich über dem Schnitt liegt, wird in dem vorliegenden Konzeptentwurf trotz Kaufkraft von 91% Feststellung (lt. EZK Entwurf S.35) vom Bundesdurchschnitt

und rückläufiger Einzelhandelszentralität von -6 Prozentpunkten (lt. EZK Entwurf S.40) die Empfehlung gegeben, einen weiteren Sonderstandort in der Dieselstraße mit 9900m² Verkaufsfläche zu eröffnen, für den Zentren- relevante Sortimente weder limitiert noch ausgeschlossen werden.

Auf S.135 des Entwurfes des EZK wird darauf hingewiesen, dass an den Sonderstandorten lediglich nicht Zentren relevante bzw. nahversorgungsrelevante Hauptsortimente erschlossen werden**. Wir weisen hier daraufhin, dass die Erschließung des Sonderstandortes Dieselstraße ohne Ausschluss Zentren relevanter Sortimente genau entgegen dieser Empfehlung des Konzeptes steht und somit ein Widerspruch in sich darstellt.**

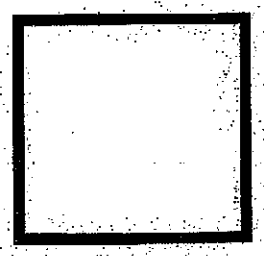
Wir weisen in Bezug auf die im EZK Entwurf benutzten Kennzahlen in Bezug auf Einzelhandelszentralität und Kaufkraft darauf hin, dass wie bereits im ersten Workshop ausgiebig diskutiert, die vorgestellten Kennzahlen nicht den uns vorliegenden Kennzahlen von IB Research / Market Research bzw. des Handelsatlasses der IHK Halle entsprechen und mit einer Kaufkraft von 88% sowie Zentralität von 98,1% deutlich geringer sind als die im EZK Entwurf angenommenen Daten.

Zusätzlich möchten wir uns auf das Schreiben des Handelsverbandes Sachsen Anhalts vom 11.02.2019 beziehen. In dessen Schreiben, wie auch schon in den Arbeitskreisen zur Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes wurde von den Anwesenden mehrfach angesprochen, dass im vorliegenden Konzept, die derzeitigen und zukünftigen Auswirkungen des Onlinehandels auf innerstädtische Kaufkraft und die Folgen daraus unberücksichtigt bleiben.

Auf Seite 50 des Entwurfs des EZK werden als Ziele die Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt sowie verbrauchernahen Funktionen benannt. Leider finden sich im Konzeptentwurf nur allgemeingültige Aussagen, die für alle Kommunen gelten, jedoch keine konkreten Vorschläge für die Stadt Halle (Saale).

Wir möchten auf Städte wie Chemnitz oder Erfurt verweisen, die die strategische Dimension entweder im Konzept oder durch das Aufsetzen von Arbeitskreisen von Akteuren berücksichtigten. Wir schlagen Ihnen deshalb ähnliche Vorgehensweise vor, um eine Verödung unserer Zentren zu verhindern und auch in Zukunft die Versorgung der Bevölkerung in allen Bereichen der Stadt adäquat zu ermöglichen.

…… …… ……



Absender / Antwort an:

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Bauen
Hansering 15
06108 Halle (Saale)

Vorab per Fax: 0345 221-6302
Vorab per E-Mail: boa@halle.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Tel. Fax:	Datum 28.02.2019

Stellungnahme zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale), Entwurf Stand Februar 2019
Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 31.05.2017 zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)
Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 19.12.2018 zur Berücksichtigung des Standortes Dieselstraße.

Neuansiedlung des Unternehmens Globus mit ca. 10.000 m² Verkaufsfläche in der Dieselstraße und Umsetzung der landesplanerischen Vorgoben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die möchten wir zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale), Entwurf Stand Februar 2019 wie folgt Stellung nehmen:

1. Ausgangslage der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) plant die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses von dem Standort HEP – Hallescher Einkaufsmarkt in die Dieselstraße an die Stelle eines ehemaligen Baumarktes. Geplant ist eine Gesamt-Verkaufsfläche von 9.260 m² für das SB-Warenhaus und zusätzlich 600 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre sowie 900 m² Fläche für sonstige konsumnahe Nutzungen. Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses soll aufgeteilt werden in ca. 5.020 m² Food-Sortiment und 4.240 m² Non-Food-Sortiment.

Für das Vorhaben soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" beschlossen werden.
Zu dem Bebauungsplanverfahren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 02.05.2018 samt Anlagen und bekräftigen die dortigen Aussagen zur Verletzung der landesplaneri-

schen Ziele des Beeinträchtigungsverbotes und des Integrationsgebotes auch in Bezug auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Seitens der Stadt Halle (Saale) wurde eine landesplanerische Stellungnahme vom 27.04.2018 für den Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" eingeholt. Diese landesplanerische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben gegen die Ziele des Landesentwicklungsplans für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) verstößt.

Konkret wird gegen das Ziel Z 48 Nr. 3, Beeinträchtigungsverbot, verstaßen, da das Vorhaben zu unverträglichen Umsatzverschiebungen im Stadtgebiet und zu Lasten des Hauptzentrums der Innenstadt und zu Lasten der schützenswerten Nebenzentren führt.

Insbesondere wird die für das vorgeschädigte Nebenzentrum Südstadt relevante 10%-Umsatzverteilungs-Schwelle weit überschritten. Das Gutachten von Dr. Lademann & Partner vom April 2018 zeigt, dass der Umsatzrückgang beim Nebenzentrum Südstadt insgesamt bei ca. 22 % liegt, beim systemgleichen Wettbewerber Kaufland bei über 15%. Bei diesem Umsatzrückgang ist ein wirtschaftlicher Betrieb nicht mehr darstellbar, zumal das Südstadt-Center bereits jetzt erhebliche strukturelle Defizite hat. Das Objekt ist kompliziert anfahrbar, der Ankermieter ist nur über weite Wege im 1. OG erreichbar.
Das Center hat bereits jetzt mit Leerstand zu kämpfen. Der Leerstand ist verdeckt und damit für Kunden nicht unmittelbar sichtbar. Das Angebotsniveau hat sich in den letzten Jahren immer weiter verschlechtert. Nachnutzungen erfolgen im unteren Preissegment. Es bleibt festzustellen, dass das Objekt von einer massiven Vorschädigung geprägt ist.

Die erneute landesplanerische Stellungnahme vom 31.01.2019, vgl. Anlage 1, geht auf Seite 8, 2. Absatz davon aus, dass keine Vorschädigung des Südstadtcenters vorliegt:
Zitat: *„Nach Aussagen der Stadt und der Gutachter liegen signifikante Vorschädigungen des Nebenzentrums Südstadt weder im funktionalen nach im städtebaulich-architektonischen Sinne vor."*
Nach den oben dargestellten tatsöchlichen Verhältnissen ist genau das Gegenteil der Fall. Es liegen ganz offensichtlich signifikante Vorschädigungen des Nebenzentrums Südstadt im funktionalen und auch im städtebaulich-architektonischen Sinne vor. Anders formuliert: das Südstadtcenter entspricht funktional und städtebaulich-architektonisch nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Handelsimmobilie.
Nach dem prognostizierten Umsatz-Rückgang werden wir uns mit einer Schließung des Kaufland-Marktes und damit des Ankermieters des Centers auseinandersetzen müssen.
Im Ergebnis wird durch die Ansiedlung des Globus-Marktes das schützenswerte Nebenzentrum Südstadt in seiner Versorgungsfunktion nicht nur gestört, sondern die Funktion wird komplett zerstört.
Gerade dies zu vermeiden ist Aufgabe der Stadtplanung. Der Handlungsauftrag zum Schutz des Nebenzentrums ist der unmittelbare Handlungsauftrag aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Schutzwürdigkeit des Nebenzentrums Südstadt ist auch durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nochmals überprüft und bestä-

tigt worden. Auch die Landesplanung hat die Aufgabe die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Südstadt zu erhalten.

Konkret ist das Ziel Z 48 Nr. 2, das Integrationsgebot, verletzt. Es fehlt schlicht an der Einbettung des Standortes in Wohnbebauung.
Östlich des Standortes befinden sich Bahngleise, die Europachaussee und Wälder als natürliche Zäsuren. Südlich des Grundstücks befinden sich Kleingärten. Westlich ein Fressnapf-Tierbedarf und weitere Gewerbe-Nutzungen zB. Autowerkstatt, Autohaus usw. Nördlich des Grundstücks befinden sich ein Heizkraftwerk, ein Netto-Markt und ein Autohandel. Die nächstgelegene Wohnbebauung nord-westlich ist mehr als 200 Meter entfernt. Diese Wohnbebauung ist durch die vierspurige Dieselstraße als klare Zäsur vom rein gewerblich genutzten Gebiet südlich der Dieselstraße getrennt.

Aufgrund dieser landesplanerischen Stellungnahme vom 27.04.2018 wurde unter anderem das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) fortgeschrieben.
Zudem erfolgte eine Anpassung des Auswirkungsgutachtens der BBE Handelsberatung aufgrund von Hinweisen des Büros Dr. Donato Acocella.

Die angepassten Unterlagen wurden am 06.12.2018 erneut an das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr versandt, worauf mit dem 31.01.2019 eine erneute landesplanerische Stellungnahme erfolgte, siehe Anlage zu diesem Schreiben **Anlage 1 – erneute landesplanerischen Stellungnahme vom 31.01.2019**.

Wir nehmen ausdrücklich Bezug auf die erneute landesplanerische Stellungnahme vom 31.01.2019, insofern weiterhin das Ziel der städtebaulichen Integration nicht erreicht ist. Auch durch die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird das Ziel nicht erreicht.

Entgegen der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.01.2019 sind wir auch weiterhin davon überzeugt, dass das Ziel des Beeinträchtigungsverbotes verletzt ist. Die Aussagen des Gutachtens BBE, samt Ergänzungen, sowie die Aussagen des zweiten Gutachtens Dr. Acocella sind inhaltlich fehlerhaft und werden den tatsächlichen Verhältnissen der zu erwartenden Umsatzverteilung vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs im Süden der Stadt Halle (Saale) nicht gerecht. Vgl. dazu im Einzelnen die Ergänzung die weitere Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner, **Anlage 2 – Stellungnahme des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner vom 26.02.2019.**

Die Ergebnisse der weiteren Untersuchung des Büros Dr. Lademann & Partner lassen sich wie folgt zusammenfassen:

a. Das Gutachten der BBE berücksichtigt nicht die dramatischen Einwohner- und damit Kaufkraftverluste, die bis zum Jahr 2025 für den Bezirk Süd zu erwarten sind.
b. Unter diesen Rahmenbedingungen erhöhen sich die Umverteilungsquoten deutlich.
c. Es werden nur für drei Sortimentsobergruppen (Food, Non-Food I und Non- Food II) Berechnungen angestellt. Es erfolgt daher keine Berücksichtigung einzelner Sortimente

wie bspw. Bekleidung. Die Umsatzrückgänge werden damit in einzelnen Branchen tatsächlich deutlich höher ausfallen.

d. Es erfolgt keine ausgewogene städtebauliche (und versorgungsstrukturelle) Bewertung. Eine pauschale Einschätzung, dass (starke) Filialisten generell keine defizitären Märkte schließen, ist nicht korrekt. Es erfolgen immer (in diesem Fall sowohl bei dem Kaufland im NZ Südstadt als auch den Lebensmitteldiscountern Lidl und Netto in unmittelbarer Nähe) einzelbetriebliche Entscheidungen.
e. Insbesondere die einzelfallspezifische städtebauliche Bewertung von Zentren unter Würdigung der Gesamtumstände die auf die Stabilität und die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Südstadt abstellen (v.a. Einwohnerentwicklung, Wettbewerbsverschärfung) fehlt vollständig.
f. Dos Rechenwerk der BBE hat einen rechnerischen „Kniff" vorgenommen, der zu sehr geringen Umverteilungsquoten in der Zone 1 kommt.

Die Verträglichkeit der Globus-Ansiedlung können die Gutachter BBE und Dr. Acocella nur dann darstellen, wenn der Standort HEP nicht durch einen Lebensmittelhändler nachgenutzt wird. Hier kann seitens der Gutachter nicht spekuliert werden, ob sich ein Lebensmittelhändler ansiedelt und welchen Umsatz dieser Händler dann macht. Hier muss für ein glaubhaftes Worst-Case Szenario die durch den Bebauungsplan des HEP Standortes zulässige Verkaufsfläche eines SB-Warenhauses angenammen werden, also ca. 10.000 m² Verkaufsfläche. Wird eine entsprechende Nachnutzung der 10.000 m² Verkaufsfläche im Gutachten angesetzt, so liegen die Umsatzverteilungen zu Lasten der geschützten Standorte weit über 10%.
Die Nachnutzung des HEP kann nur dann als ausgeschlossen gelten, wenn die Stadt den Bebauungsplan des HEP ändert und eine Nachnutzung eines Lebensmittel-Ankermieters ausschließt. Dies ist bisher nicht erfolgt.

2. Bewertung des Entwurfes der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat mit deutlichem Mehrheits-Beschluss am 30.10.2013 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
Das Vertrauen der Investoren in die Verlässlichkeit der städtischen Entscheidungen zu stärken ist eine Kern-Funktion der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Diese durch den Stadtrat beschlossenen Konzepte sind die planerische Grundlage für das entscheidende Planungs-Instrument der Stadt, den Bebauungsplan, und damit die Kerngrundlage für die Planungen der Investoren.
Die Einhaltung eines solchen Konzeptes spiegelt die Glaubwürdigkeit der städtebaulichen Ordnung einer Kommune wieder. Jegliche Abweichung von diesem Konzept erschüttert das Vertrauen der wirtschaftlichen Akteure in die Zuverlässigkeit der städtischen Entscheidungen. Jeder Verstoß gegen das geltende Konzept erzeugt zudem eine negotive Vorbildwirkung.

Nun wird das Konzept schon nach nur 5 Jahren wieder geändert.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) hat offensichtlich nur ein Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuansiedlung des Globus-Marktes zu schaffen. Alle anderen genannten Ziele, Stärkung der Innenstadt und Stärkung der Nahversorgung usw. sind nur vorgeschoben, denn diese Ziele waren schon mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2013 erreicht.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 30.10.2013 bewertet den Standort Dieselstraße als nicht integrierten Standort. Der Standort ist kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich oder ein sonst schützenswerter Standort. Das Konzept weist diesen Standort auch nicht als Potentialfläche aus. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Ausführung der Ziele der Landesplanung sieht wiederum vor, dass ein SB-Warenhaus nur in einem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden kann.

Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Februar 2019 bewertet den Standort Dieselstraße weiterhin eindeutig als nicht integriert und daher auch nicht geeignet ein zentraler Versorgungsbereich oder ein sonst schützenswerter Standort zu sein, vgl. Entwurf Seite 140 des Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)

Zitat: *„Der Standort ist nicht in Wohnbebauung eingebettet. Aufgrund dessen erfolgt keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich."*

Der Ersteller der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verweigert eine städtebauliche Begründung zur Rechtfertigung des neuen Standortes. Es erfolgt lediglich ein Verweis auf einen Stadtratsbeschluss, der die Ansiedlung des Globus-Marktes an diesem Standort vorsieht.

Diese sieht die Landesplanung genauso, vgl. Seite 7 der erneute landesplanerischen Stellungnahme vom 31.01.2019, Zitat:
„Insofern gilt, dass nur aus einem schlüssigen planerischen Konzept eine Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot festgestellt werden kann. Eine alleinige Beschlussfassung des Stadtrates über die Aufnahme des Standortes Dieselstraße als Sonderstandort in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Sicherung eines Konkurrenzbetriebes reicht dafür nicht aus. Nötig ist darüber hinaus eine planerische Rechtfertigung."

Diese planerische Rechtfertigung fehlt hier, da nur wirtschaftliche Gründe für die Neuansiedlung benannt werden können.

Wenn der Gutachter zur Begründung der Ansiedlung des Globus-Marktes auf den Wunsch der Stadt und die Stadt wiederum auf das Gutachten verweist, bleibt im einvernehmlichen Zirkelschluss eine inhaltliche und eine städtebauliche Begründung auf der Strecke.

Im Ergebnis bleibt weiterhin die Feststellung, dass es keine städtebaulichen Gründe für die Verlagerung des Globus-Marktes gibt, sondern nur wirtschaftliche Gründe. Hier bleibt die Forderung der Landesplanung durch die ergänzenden Gutachten und Stellungnahmen weiterhin unerfüllt.

Das Ziel der Einhaltung des Integrationsgebotes lässt sich auch nicht dadurch erreichen, dass die fußläufige Verbindung von weit entfernter Wohnbebauung verbessert wird, zb. durch Ausbau von Fuß- und Radwegen. Auch eine verbesserte verkehrliche Erschließung durch die Ost-Tangente der Europachaussee und den Anschluss der Dieselstraße kann die geforderte Einbettung des Standortes in ein Wohnbau-Umfeld nicht ersetzen. Eine verbesserte verkehrliche Erschließung bringt die Auto-Kunden schneller an ihr Ziel. Aber die erforderlichen Wohngebiete entstehen dadurch im Umfeld des Standortes nicht.

Die erneute landesplanerische Stellungnahme vom 31.01.2019, vgl. Anlage 1, auf Seite 7 unten legt die Hürden für eine Integration eindeutig fest. Es geht um die Ausweisung neuer Wohngebiete im unmittelbaren, fußläufigen Umfeld des Standortes.
Die südlich des Standortes gelegene Kleingartenanlage müsste zu einem Wohngebiet umgewandelt werden. Die westlich des Standortes gelegenen Gewerbeflächen müssten zu Wohnbauflächen umgewandelt werden und auch das nördlich des Standortes gelegene Kraftwerk müsste zu Wohnbauflächen umgewandelt werden. Es darf bezweifelt werden, dass die Stadt Halle (Saale) diese Schritte unternehmen wird.

Im Ergebnis ist festzuhalten: der Standortes ist aktuell nicht integriert und wird es auch zukünftig nicht sein.

Allein aus diesem Grund ist die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes fehlerhaft und kann nicht beschlossen werden.

3. Gründe für die Neuansiedlung Globus - Bewertung

Die Gründe für den Globus-Neubau sind ausschließlich die privatnützigen Interessen des Betreibers an einer Umsatzsteigerung durch eine moderne eingeschossige Verkaufsfläche mit ausreichend ebenerdigen Stellplätzen. Die Grundstücke am neuen Standort stehen im Eigentum der Fa. Globus, sodass Mietzahlungen an Dritte eingespart werden.
Weitere Argumente des Betreibers sind die Reduzierung des Non-Food-Angebotes bei Schaffung von Arbeitsplätzen, insbesondere durch die eigene Bäckerei und Fleischerei und dass diese Vorhaben im HEP nicht umsetzbar wären.

a. keine alternativen Entwicklungsflächen

Das Argument mangelnder Flächenverfügbarkeit wird angeführt, ohne das andere Flächen überhaupt geprüft wurden.
Auch kleinere Flächen in integrierten Lagen kommen für eine Neuansiedlung in Betracht, soweit eine mehrgeschossige Betreibung mit Parken unter dem Objekt oder auf dem Objekt seitens der Stadtplanung vom Betreiber eingefordert wird.
Ob und inwieweit eine Prüfung alternativer Flächen für eine Neuansiedlung erfolgt ist, ist nicht bekannt. Wenn es hierzu Unterlagen gäbe, so wären diese aus Gründen der Transpa-

renz mit veröffentlich worden, sodass wir davon ausgehen, dass es keine Prüfung von Alternativ-Flächen gab.

b. Nachnutzung eines Bestandsstandortes
Auch die Nachnutzung eines Bestandsstandortes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist ein wirtschaftliches Argument. Es gibt keine integrierten Lagen, die unbebaut sind. Jede Nachnutzung hat die Aufarbeitung eines Bestandsstandortes zur Grundlage, unabhängig davon ob die Fläche vorher durch eine Fabrik, einen Schlachthof oder durch ein Einzelhandels-Objekt genutzt wurde.
Die Aufarbeitung eines städtebaulichen Missstandes ist begrüßenswert, kann aber eine Neuansiedlung an einem nicht-integrierten Standort nicht rechtfertigen. Auch hier besteht die Gefahr der negativen Vorbildwirkung.

c. Globus droht mit Weggang aus Halle (Saale)
Es spricht nichts gegen das Ziel der Stadt Halle (Saale) den Betriebstyp Globus im Oberzentrum halten zu wollen. Aber die Standortwahl sollte aus planerischen Gesichtspunkten geregelt werden, nicht aufgrund von Drohgebärden eines Betreibers.

d. Die Dieselstraße ist ein besserer Standort als das HEP
Auch das Argument, dass der Standort Dieselstraße eine Verbesserung zum Bestandsstandort HEP darstellt, kann keine Neuansiedlung in einer nicht integrierten Lage rechtfertigen. Im Gegenteil wäre jetzt die Chance gegeben den Globus für die nächsten 20-30 Jahre an eine integrierte Lage zu bringen, statt eine nicht-integrierte Lage für die Zukunft zu zementieren.

e. Globus als produzierender Händler mit vielen Immissionen darf nicht zu nah an der Wohnbevölkerung liegen
Schwer nachvollziehbar sind die neuerlichen Versuche den Standort für ein SB-Warenhaus zu rechtfertigen, indem auf die erhöhten Immissionen verwiesen wird im Rahmen des Wandels vom SB-Warenhaus zum produzierenden Händler, vgl. erneute landesplanerischen Stellungnahme vom 31.01.2019, Seite 7.

Wir verstehen den Ansatz so, dass je lauter ein Handelsstandort ist, dieser weiter entfernt von Wohnbebauung liegen darf, um die umgebende Wohnbebauung zu schonen. Mit dem Argument wären Ansiedlungen auf der „grünen Wiese" wieder möglich.

4. Fazit

Die Verstöße gegen die Ziele der Landesplanung, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot bleiben weiterhin bestehen.
Der Verstoß gegen geltendes Recht aus rein wirtschaftlichen Gründen kann weder im Sinne der Stadt, des Wettbewerbs, der Investoren, der beteiligten Behörden und sonstiger Betroffener sein. Die Gefahr der negativen Vorbildwirkung ist offensichtlich. Die Aushöhlung der Regelungen des Landesentwicklungsplans führt mittel- und langfristig ins städteplanerische Chaos.

Aus diesem Grund kann die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale), Entwurf Stand Februar 2019 nicht beschlossen werden.

Wir verbleiben mit

freundlichen Grüßen

Posteingang Abt. 61.2
12. FEB. 2019
lfd. Nr. 2

SACHSEN-ANHALT
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr

Ø 61.1 / 61.2 → Frau BLS

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt · Postfach 3853 · 39011 Magdeburg

(61) / 3.3
FB Planen
Lfd. Nr.: 24906
Eing.: 12. FEB. 2019
○ Wiedervorlage
○ Termin
○ Rücksprache
○ Antwort: FBL/Beig./OB

GEHORT ZU
VV
16322
07. FEB. 2019
61

Stadt Halle (Saale)
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
06108 Halle(Saale)

Halle, 31.01.2019

Raumbedeutsame Planung der Stadt Halle (Saale)
Hier: Landesplanerische Stellungnahme

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:

Mein Zeichen/
Meine Nachricht:
24.31-20221/32-00138.3
Bearbeitet von: Frau Winzer
Tel.:(0345) 514 - 1501

E-Mail Adresse:
annett.winzer@mlv.sachsen-anhalt.de

Referat 24
Sicherung der Landesentwicklung

Ernst-Kamieth-Str. 2
06112 Halle(Saale)

poststelle@mlv.sachsen-anhalt.de
Internet:
http://www.mlv.sachsen-anhalt.de

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße"

Vorgelegte Unterlagen: Entwurf Stand 30.11.2017
Ergänzende Unterlagen zum landesplanerischen Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot einschließlich der Beschlussvorlage des Stadtrates zur Berücksichtigung des Standortes in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Sonderstandort SB-Warenhaus - vorgelegt mit Schreiben vom 06.12.2018, eingegangen im MLV am 13.12.2018 sowie mit Schreiben (nur per E-Mail) vom 23.01.2019

Das Unternehmen GLOBUS betreibt an der Leipziger Chaussee im Halleschen Einkaufspark (HEP) ein zweigeschossiges Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.500 m². Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist es GLOBUS nicht möglich, sein Betriebskonzept ebenerdig auf einer zusammenhängenden Fläche umzusetzen und die Backwaren- und Fleischereiabteilung um Produktionsbereiche zu erweitern. Das Unternehmen

Hier macht das Bauhaus Schule.
#moderndenken

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN
DE21 8100 0000 0081 0015 00
BIC MARKDEF1810

beabsichtigt daher, sein SB-Warenhaus von dem Standort des HEP an einen neuen Standort in der Dieselstraße zu verlagern. Die maximal im Plangebiet zulässige Verkaufsfläche soll ca. 9.860 m² betragen. Die Verkaufsfläche des geplanten SB-Warenhauses wird mit 9.260 m² Verkaufsfläche, davon 5.020 m² im Food-Bereich und 4.240 m² im Non-Food-Bereich festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" hat dem MLV bereits zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegen. Im Ergebnis dieser Prüfung hat das MLV eine landesplanerische Stellungnahme vom 23.04.2018 mit der Feststellung abgegeben, dass die Planung in Folge von Verstößen gegen Ziele des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010), und zwar gegen das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48 Nr. 2 und das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 48 Nr. 3 LEP-LSA 2010, mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar ist.

Mit Schreiben vom 06.12.2018 (Eingang im MLV am 13.12.2018) baten Sie um eine erneute landesplanerische Stellungnahme zum o.g. Bauleitplanverfahren. Dazu legten Sie unter Bezugnahme auf die Ablehnungsgründe in der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.04.2018 die nachfolgenden ergänzenden Unterlagen vor, in denen sich die Stadt Halle (Saale) mit den landesplanerischen Zielverstößen unter Einbeziehung der entsprechenden Gutachter auseinandergesetzt hat:

1. Ausführungen zur städtebaulichen Integration und zu den Auswirkungen des Vorhabens Globus SB-Warenhaus am Standort Dieselstraße in der Stadt Halle (Saale) (Anlage 1)
2. Übersichtsplan mit den fußläufigen Einzugsbereichen und den Einwohnerzahlen im Umfeld des Planvorhabens (Anlage 2)
3. Stellungnahme des Herrn Dr. Lüttgau, Lenz und Johlen zum Integrationsgebot (Anlage 3)
4. Ergänzende Ausführungen zum „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" von Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 27.11.2017 (Anlage 4)
5. Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella vom 04.12.2018 zur Bestätigung der Berücksichtigung der von Dr. Acocella im Gutachten vom 27.11.2017 gegebenen Hinweise zur Überarbeitung des BBE-Gutachtens vom 18.08.2017 im BBE-Gutachten vom 30.11.2017 (Anlage 5)
6. Vorlage für den Beschluss des Stadtrates am 19.12.2018 zur Berücksichtigung des Standortes in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Sonderstandort SB-Warenhaus (Anlage 6)
7. Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 177 zur Art der baulichen Nutzung mit den Regelungen zu den zulässigen Sortimenten (Anlage 7)

Des Weiteren wurden seitens der Stadt Halle (Saale) zur Entscheidung vorgelegt:

8. Beschluss des Stadtrates am 19.12.2018 zur Berücksichtigung des Standortes Dieselstraße für eine SB-Warenhaus in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) – mehrheitlicher Zustimmung (per E-Mail am 07.01.2019)
9. Auszug aus dem Abschlussbericht des mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragten Büros Stadt+Handel (per E-Mail am 14.01.2019)
10. Beantwortung von Nachfragen des MLV bezogen auf die gutachterlichen Aussagen der BBE und des Büros Dr. Acocella vom 23.01.2019

Nach Prüfung dieser Unterlagen ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme:

- **Landesplanerische Feststellung**

Die raumbedeutsame Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" ist mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Beachtung folgender Maßgaben vereinbar:

1) Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist hinsichtlich des neuen Sonderstandortes in der Dieselstraße eindeutig an die nach der vorgelegten Planung zulässigen Sortimente anzupassen.
2) In dieser Anpassung sind die wesentlichen planerischen, insbesondere städtebaulichen Gesichtspunkte bezüglich dieses Sonderstandortes umfassend aufzuführen.
3) Die Anpassung gemäß der vorstehenden Punkte 1 und 2 ist unverzüglich, spätestens jedoch mit dem Beschluss über die vorgelegte Planung seitens des Stadtrates zu beschließen.

- **Begründung der Raumbedeutsamkeit**

Gemäß § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Die Begründung zur Feststellung der Raumbedeutsamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" ist der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.04.2018 zu entnehmen.

- **Begründung der landesplanerischen Feststellung**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im LEP-LSA 2010 festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) konkretisiert und ergänzt.

Die Verordnung über den LEP-LSA 2010 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach

der Verkündung in Kraft. In dieser Verordnung ist unter § 2 geregelt, dass die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen fortgelten, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat als Träger der Regionalplanung den REP Halle aufgestellt. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung rechtskräftig.
Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip" und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert.
Der Stadt Halle (Saale) wurde gemäß dem LEP-LSA 2010, Ziffer 2.1, Z 36, die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (Ziffer 2.3, Z 46). Diesen Anforderungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum, so dass das Planvorhaben – wie in der landesplanerischen Stellungnahme am 23.04.2018 bereits mitgeteilt – dem Konzentrationsgebot gerecht wird.

Darüber hinaus müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziffer 2.3, Z 47). Der Kerneinzugsbereich des Planvorhabens umfasst die Stadt Halle (Saale) und die umliegenden Orte. Die Verflechtungsbereiche der Oberzentren sind, wie sich aus Z 33 und Z 36 LEP-LSA 2010 und der Begründung hierzu ergeben, auf eine Einwohnergröße von mindestens 300.000 Einwohner ausgerichtet. Der Verdichtungsraum des Oberzentrums Halle (Saale) wird vom Einzugsgebiet des Planvorhabens nicht überschritten, so dass dem Kongruenzgebot – wie ebenfalls in der landesplanerischen Stellungnahme am 23.04.2018 festgestellt – entsprochen wird.

Darüber hinaus dürfen gemäß Ziffer 2.3, Z 48 LEP-LSA 2010 die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich nicht nur den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Sie sind gleichfalls städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen.

Die Stadt Halle (Saale) verfügt über ein im Oktober 2013 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK), um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt räumlich, quantitativ und qualitativ zu steuern. Dadurch soll verhindert werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere die hallesche Innenstadt als Einzelhandelsstandorte an Bedeutung ver-

lieren. Hinsichtlich des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes hat die Altstadt als Hauptzentrum Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet. Die Nebenzentren Neustadt und Südstadt dienen als Stadtbezirkszentren und die Nahversorgungszentren Büschdorf, Diesterwegstraße, Silberhöhe, Vogelweide, Heide-Nord, Hubertusplatz und Reileck sind auf die wohnortnahe Versorgung mit Gegenständen des täglichen Bedarfs im Stadtteil bzw. der dort umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet. Mit dem Konzept wurden Entwicklungsziele definiert, um die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere das Hauptzentrum als Einzelhandelsstandort in ihrer Bedeutung zu stärken und in ihrer Versorgungsfunktion zu erhalten. In der Folge ist der Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Altstadt, den beiden Nebenzentren Neustadt und Südstadt, den Nahversorgungszentren sowie den Fachmarkt-/Sonderstandorten „Gewerbegebiet Neustadt", „Magdeburger Chaussee/ Trothaer Straße" und „Hallescher Einkaufspark" gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion zu integrieren.

Gemäß der Definition der Stadt im EHZK ist ein Zentraler Versorgungsbereich „ein - im Sinne des § 34 (3) BauGB - schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen) raumordnerischen und/ oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen örtlichen Verhältnissen ergibt." Dabei hat die Abgrenzung unter funktionalen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu erfolgen. Solche funktionalen Abgrenzungskriterien sind die Einzelhandelsdichte, die Passantenfrequenz, die Kundenorientierung der Anbieter (beispielsweise Autokunden, Fußgänger) und die Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Zu den städtebaulichen Abgrenzungskriterien gehören die Bebauungsstruktur, die Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), die Gestaltung des öffentlichen Raums (Pflasterung, Begrünung etc.) und die Ladengestaltung/-präsentation. Während integrierte Lagen sonstige funktional und städtebaulich integrierte, dem Wohn-Siedlungsbereich unmittelbar zugeordnete Standorte sind, in denen die Dichte/Konzentration nicht ausreicht, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen, sind nicht integrierte Lagen Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich. Das betrifft in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige auto-kundenorientierte Standorte auf der „grünen Wiese".

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 in der Dieselstraße liegt außerhalb eines im wirksamen EHZK festgelegten zentralen Versorgungsbereiches bzw. eines Fachmarkt-/Sonderstandortes.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.04.2018 wurden die typischen Merkmale städtebaulich integrierter Lagen, sofern es sich nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt, genannt, die der landesplanerischen Bewertung zugrunde gelegt wurden. Das betraf die Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhanges mit wesentlichen Wohnanteilen, ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

und die Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz. In der landesplanerischen Stellungnahme wurde festgestellt, dass das Plangebiet in der Dieselstraße durch folgende Merkmale, die aufgrund der städtebaulichen Situation eine unmittelbare Zuordnung zu einem Wohnbereich nicht rechtfertigen würden, geprägt ist:

- Nördlich der Dieselstraße befindet sich das von der Energieversorgung Halle GmbH (EVH) betriebene Heizkraftwerk Halle-Dieselstraße sowie westlich anschließend ein 3-geschossiges Wohngebäude, gewerbliche Nutzungen, ein Lebensmittelmarkt und westlich anschließend ein Wohngebiet mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern.
- Östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine Bahnanlage, weiter östlich davon befindet sich die Europachaussee. Diese Verkehrsbauwerke bilden auf Grund ihrer Gesamtbreite und infolge der westlich der Bahnanlage angeordneten Lärmschutzwände eine deutliche städtebauliche Zäsur.
- Südlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz (KGA Fortschritt e.V.), weiter südlich folgen eine Schule und eine Sporthalle, die regelmäßig als Ausweichschulstandort genutzt werden.
- Im Westen grenzt ein Gebiet an, in dem sich sowohl Einzelhandelsnutzungen und daran anschließend gewerbliche Nutzungen befinden, südlich anschließend (südwestlich des Bebauungsplangebietes) folgt ein Wohngebiet mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern.

Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 19.12.2018 weist die Stadt Halle (Saale) in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dem Standortbereich Dieselstraße die Funktion eines „Sonderstandort SB-Warenhaus" zu und verweist darauf, dass die räumliche Abgrenzung anhand einer Übernahme der im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren vorgesehenen Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel erfolgen soll. Planerische Zielstellung der Stadt Halle (Saale) ist es demnach, den Verbleib eines großformatigen SB-Warenhauses als „typisch oberzentralen Betriebstypus" langfristig zu sichern. Ausweislich des vorgelegten Auszuges aus dem Abschlussbericht des mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragten Büros Stadt+Handel ist im Ergebnis einer durchgeführten städtischen Untersuchung zur Ermittlung potenzieller Eignungsflächen festgestellt worden, dass weder im Hauptzentrum noch in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen Entwicklungsflächen vorhanden gewesen seien, auf denen sich ein entsprechendes Planvorhaben realisieren ließe. Zudem ist festgestellt worden, dass auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche keine geeigneten Flächen vorhanden seien, die über einen - im Vergleich zum Standort in der Dieselstraße - stärkeren räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung verfügen würden. Gemäß städtischer Prüfung ist somit der Standort Dieselstraße der einzige Standort innerhalb des Stadtgebietes von Halle, der sich für die Ansiedlung eines entsprechenden Planvorhabens eignen würde.

Hinsichtlich der spezifische Rahmenbedingungen für die Standortwahl kommt hinzu, dass das Unternehmen GLOBUS in seinem Betriebskonzept beabsichtigt, die Backwaren- und Fleischereiabteilung um Produktionsbereiche zu ergänzen, um damit den Wandel vom SB-Warenhaus zum produzierenden Händler vollziehen zu können. Insofern sollen Produktionsstätten umgesetzt werden, die sowohl von außen beliefert werden können als auch an die Verkaufsfläche angeschlossen sind, was u. a. die Fachmetzgerei als Vollproduktion mit Herstellung eigener Fleisch- / Wurstwaren sowie regionaler Spezialitäten sowie die Bäckerei betrifft. Aufgrund zu erwartender Immissionen, insbesondere Geräusch- und Geruchsimmissionen ist es folgerichtig, schützenswerte Wohn- und sonstige Nutzungen im näheren Umfeld bei der Standortwahl zu berücksichtigen, so dass damit einer Integration in Wohngebietslagen Grenzen gesetzt waren. In diesem Zusammenhang ist anzuerkennen, dass mit der Nutzbarmachung eines brachliegenden Bestandsstandortes den Zielen der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen wird.

Unter Zugrundelegung der v. g. Ausführungen sowie ausweislich der übergebenen Beschlussfassung des Stadtrates vom 19.12.2018 ist eine planerische Grundsatzentscheidung der Stadt Halle (Saale) zu dem konkreten Vorhaben am Standortbereich Dieselstraße getroffen worden. Da der Stadtratsbeschluss allerdings lediglich beinhaltet, dass der für das SB-Warenhaus vorgesehene Standort Dieselstraße als Sonderstandort im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes berücksichtigt wird, fehlt es insbesondere an einer planerischen Rechtfertigung des neuen Sonderstandortes. Weder aus dem Stadtratsbeschluss noch aus dem übergebenen Auszug des Abschlussberichtes des mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragten Büros Stadt+Handel geht hervor, welche Versorgungsfunktion das Plangebiet künftig im Gesamtgefüge der städtischen Einzelhandelsentwicklung übernehmen wird. Vielmehr enthält die Fortschreibung als ersten Satz sogar noch die Empfehlung den Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorzusehen.

Insofern gilt, dass nur aus einem schlüssigen planerischen Konzept eine Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot festgestellt werden kann. Eine alleinige Beschlussfassung des Stadtrates über die Aufnahme des Standortes Dieselstraße als Sonderstandort in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Sicherung eines Konkurrenzbetriebes reicht dafür nicht aus. Nötig ist darüber hinaus eine planerische Rechtfertigung. Diese muss sich nicht nur auf die fußläufige Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugsbereich beziehen, sondern könnte auch Entwicklungsperspektiven der Stadt hinsichtlich neuer Wohngebiete aufzeigen und schließlich im Hinblick auf den unmittelbaren Anschluss der Dieselstraße an die nun fertiggestellte Europachaussee mit ihrer überörtlichen Erschließungsfunktion auch auf eine Versorgung weiterer östlicher Stadtteile abstellen. Es steht der Stadt selbstverständlich frei, weitere städtebauliche Gesichtspunkte für die Standortwahl darzulegen.

Gemäß Z 48 Nr. 3 LEP-LSA 2010 dürfen die in einem Sondergebiet entstehenden Projekte eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigen.
Um nachweisen zu können, ob ausgeglichene Versorgungsstrukturen gefährdet werden, hat die Stadt Halle (Saale) verschiedene Gutachten vorgelegt, die sich mit den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgung dezidiert befassen. Zunächst konnte ausgeschlossen werden, dass der Nahversorgungsstandort Vogelweide über die von der Rechtsprechung genannte Gefährdungsgrenze von 10 % Umsatzverlust hinaus betroffen wäre. Die Gefährdung ließ sich vielmehr auf das Nebenzentrum Südstadt konzentrieren. Da die erste Untersuchung der vom Vorhabenträger beauftragten Firma BBE der städtischen Überprüfung durch das Büro Acocella in ihren Annahmen zur Umsatzverteilung nicht standhielt, erfolgte eine Nachberechnung unter Berücksichtigung der fachlichen Hinweise des Büros Acocella. Die danach ausgewiesenen Umsatzverluste von 10,1 % beim Nebenzentrum Südstadt wurden danach als unschädlich eingestuft. Aus raumordnerischer Sicht war es aber darüber hinaus erforderlich auch die Kombination des neuen Vorhabens mit dem Altstandort HEP in dessen Rechtsbestand von 7.500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und Non-Food-1-Artikel zu untersuchen und dabei die erhöhte Raumleistung von 7,9 TEUR/m² zugrunde zu legen. Die hierzu erarbeiteten „Ergänzenden Ausführungen zur Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße" vom 22.01.2019 der Firma BBE kommen auch in diesem worst-case-Fall zu dem Ergebnis, dass die prognostizierte Umsatzumlenkung des Globus-Warenhauses gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt insgesamt bei 11,4 % sowie davon im Sortiment Lebensmittel bei 11,8 % bzw. im Sortiment Drogeriewaren bei 10,4 % liegen.

Die Rechtsprechung erkennt schädliche Auswirkungen auf geschützte Versorgungsbereiche dann an, wenn diese zwischen 10 und 30 % liegen. Im Einzelfall kommt es darauf an, mit welcher Wahrscheinlichkeit mit einem Marktaustritt eines Ankermieters in einem solchen Bereich zu rechnen ist. Maßgeblich ist hier vor allem eine eventuell vorliegende Vorschädigung des geschützten zentralen Versorgungsbereichs. Nach Aussagen der Stadt und der Gutachter liegen signifikante Vorschädigungen des Nebenzentrums Südstadt weder im funktionalen noch im städtebaulich-architektonischen Sinne vor. Begründet wird diese Bewertung damit, dass das Nebenzentrum auf einer Gesamtfläche von ca. 19.000 m² über zahlreiche größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktionen sowie auch über eine breite und vielfältige Angebotsstruktur verfügt, wobei ein tendenziell geringes Preisniveau vorherrscht. Größere Leerstände sind nicht zu verzeichnen. Das Nebenzentrum liegt zudem äußerst verkehrsgünstig, ist fußläufig aus den nördlich und östlich liegenden Wohnquartieren erreichbar und besitzt eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Aufgrund der vorliegenden Standortqualitäten und des Handelsbesatzes besitzt es eine hohe Stabilität, so dass auch bei den prognostizierten Umsatzverlusten von 11,4 % gegenüber dem gesamten Nebenzentrum keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten ist.

Ausweislich dieser gutachterlichen Beurteilung wird aus raumordnerischer Sicht kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 48 Nr. 3 LEP-LSA 2010 mehr festgestellt.

Die übrigen Voraussetzungen des Z 48 sind erfüllt. Insofern verweise ich hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, insbesondere hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung und der Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt auf meine landesplanerische Stellungnahme vom 23.04.2018.

Rechtswirkung

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" ist nach Erfüllung der Maßgaben 1 bis 3 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die Erfüllung der Maßgaben ist mir nachzuweisen.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Über den weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens bitte ich die oberste Landesentwicklungsbehörde zu informieren.

Im Auftrag

Meininger

Anlage:
Rechtsgrundlagen

Anlage

Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 27. Mai 2010 und 26. Oktober 2010 (Amtsblatt der Stadt Halle vom 08. Dezember 2010)

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

Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 28. Februar 2019

Zur beabsichtigten Verlagerung von Globus in Halle (Saale)

Gutachterliche Kurzeinschätzung zu landesplanerischen Stellungnahmen vom 31.01.2019 u. 01.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten uns im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) um eine gutachterliche Kurzeinschätzung der bei Ihnen am 25. Februar 2019 eingegangenen landesplanerischen Stellungnahmen des Ministeriums für Landesverkehr und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt (MLV) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 sowie zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans.

Das MLV hat Stellung zum Schreiben der Stadt Halle (Saale) bezogen. Einwendungen, die im Rahmen der öffentlichen Beteiligungsverfahren eingegangen sind, waren nicht Anlage des an das MLV gerichteten Schreibens. Damit kann das MLV keine umfassende Abwägung von Chancen und Risiken vornehmen.

Folgende Aspekte der Stellungnahme sind herauszugreifen:

Zielverstoß gegen das Integrationsgebot

Gemäß Ziffer 2.3, Z 48 LEP-LSA 2010 sind die in Sondergebieten entstehenden Projekte (..) insbesondere städtebaulich zu integrieren. Zudem darf eine Gefährdung einer verbrauchernahen bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung nicht zu erwarten sein. Hinzu kommt u.a. der Ausschluss wesentlicher verkehrlicher Belastungen.[1]

[1] Diesem Aspekt nimmt sich die Stellungnahme des MLV jedoch gar nicht an.

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658600
Steuer-Nr. 50/739/00370

Das MLV kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der städtebaulichen Situation eine unmittelbare Zuordnung des Vorhabenstandorts zu einem Wohnbereich nicht vorliegt. Es mangelt dem Standort am baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und an einem anteiligen fußläufi-fußläufigen Einzugsbereich. Demnach verstößt der Vorhabenstandort gegen das Integrationsgebot.

Nach dem MLV dienen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte u.a. dazu die Bedeutung des hierarchischen Zentrennetzes zu stärken. Auf Grundlage des Stadtratbeschlusses vom 19. Dezember 2018 wurde ohne nähergehende Begründung der Sonderstandort SB Warenhaus in den bestehenden Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept integriert. Eine Übereinstimmung mit den übrigen Entwicklungsempfehlungen liegt nicht vor. Das MLV schreibt, dass der Gutachter Stadt+Handel vielmehr (in einer Entwurfsfassung) die Empfehlung als Standort mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausspricht.

Nach Einschätzung des MLV fehlt zur Aufnahme des Standorts eine planerische Rechtfertigung. Die Kongruenz mit dem Integrationsgebot muss aus einem schlüssigen planerischen Konzept ableitbar sein. Die Standortwahl ist demnach sorgfältig zu begründen. Eine komplexe Standortalternativenprüfung, die sich mit den mit den mittel- bis langfristig in Frage kommenden, besser integrierten Standorten beschäftigt, fehlt (z.B. räumlich an Zentren anschmiegende Bereiche oder Areale im baulichen Siedlungszusammenhang bei offensichtlicher Unterversorgung). Damit kann keine abschließende und qualifizierte Abwägung der ausschließlichen Standorteignung des Prüfstandorts gelingen.

Konterkarieren des Einzelhandelskonzepts

Es ist zu bedenken, dass das EHK nur auf kleinräumiger Ebene Bedarf zur Schließung räumlicher Versorgungslücken (Leitbild: Stadt der kurzen Wege) und für Modernisierungen in siedlungsintegrierter Lage aufgezeigt.

Insgesamt ist das Globus-Vorhaben mit 9.860 qm VKF nicht mit dem Prüfschema für nahversorgungsrelevante Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vereinbar: drei von vier Ampeln stehen auf rot. Die Vorhabenrealisierung des Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße in Halle (Saale) widerspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Entwurf 2019).[2]

[2] Vgl. Dr. Lademann & Partner: Zur beabsichtigten Verlagerung von Globus in Halle (Saale) – Stellungnahmen zur Plausibilität ergänzender Unterlagen, Februar 2019.

Nach dem EHK bestehen für den Stadtbezirk Südstadt für Lebensmittel 2.000 qm VKF-Bedarf. Damit vereint Globus den Entwicklungsrahmen für die nächsten Jahre sofort und allein auf sich. Mit der mehr als doppelten Überschreitung des Potenzials bleiben erforderliche Weiterentwicklungsmaßnahmen an anderen Stellen aus Tragfähigkeitsgründen aus. Die Maßstäblichkeit des Vorhabens fehlt. Eine erhebliche Verkaufsflächenreduzierung ist generell erforderlich, um die gebotene verbrauchernahe und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht zu gefährden.

Sollte für Globus eine Sonderregel geschaffen werden, kann erwartet werden, dass andere Vorhabenträger ihre Vorhaben mit der gelebten Flexibilität des Einzelhandelskonzepts umsetzen werden. Es erscheint widersprüchlich, dass für andere Sonderstandorte, wie die Trothaer Straße, welcher bereits einen SB-Warenhaus-Anbieter (Kaufland) beherbergt, nicht vergleichbare Empfehlungen unterbreitet werden.

Tangierendes Beeinträchtigungsverbot

Das MLV legt zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbots als Korridor für einen schädigenden Umsatzabzug von 10 bis 30 % zugrunde. Dies steht der gutachterlichen Praxis entgegen, so ist bereits die Möglichkeit von mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu prüfen (eher 8 bis 12 %). Bei der Bewertung sind auch die Entwicklungsperspektiven zu betrachten. Diese werden durch das Vorhaben konterkariert (u.a. Abgriff des Expansionsrahmens für den Bezirk). Das MLV legt das Beeinträchtigungsverbot u.E. zu flexibel aus, zumal hier ein wichtiges Zentrum maßgeblich tangiert ist.

Die Anlage zur Auswirkungsanalyse kann die methodischen Schwächen und punktuellen Fehler der zahlreich überarbeiteten Auswirkungsanalyse nicht heilen. Es wurden die erforderlichen Anpassungen zu den Berechnungen nicht summarisch in die Prüfung eingestellt, sondern jeweils für sich dargestellt. Wie die eigene Prüfung[3] der Plausibilität der Ausführungen von Dr. Acocella und der BBE aus Nov./Dez. 2018 zeigte, werden nach Behebung von Fehlern in der Berechnungsmethodik im realitätsnahen worst-case die summarischen Quoten zulasten der Südstadt in Bezug auf Lebensmittel im Bereich von 12,0 % liegen (Kaufland stärker tangiert).

[3] Vgl. Dr. Lademann & Partner: Zur beabsichtigten Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Stellungnahmen zur Plausibilität ergänzender Unterlagen, Februar 2019.

Die bereits über die eingebrachten wesentlichen Bedenken[4] von Dr. Lademann & Partner zur Vorhabenumsetzung haben nach wie vor inhaltlich Bestand. Es wird empfohlen das MVL von den der Planung entgegenstehenden Einschätzungen in Kenntnis zu setzen, damit die sorgfältige Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens gelingt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling gez. Ulrike Rehr

Dr. Lademann & Partner GmbH

[4] Vgl. Dr. Lademann & Partner: Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Kompakte Plausibilitätsprüfung der Einzelhandelsanalysen von BBE (Mai und November 2017) unter Berücksichtigung der Stellungnahme von Dr. Acocella, April 2018 und Dr. Lademann & Partner: Verlagerung von Globus in Halle (Saale) - Kompakte Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung von Globus in Halle (Saale), Februar 2017/Juni 2017

Geschäftsbereich II - Stadtentwicklung und Umwelt
Fachbereich Planen (61)
Abteilung 61.1

Halle, 20.11.2018
Bearbeiter: Hr.
Telefon: 221-
E-Mail:

FB Planen (61) **Abteilung: (1)**	**Kurzprotokoll**	**Datum:** **09.11.2018**
Thema:	Arbeitskreis zur Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept	
Teilnehmer:		

Inhalte/Ergebnisse/Aufgaben:	**Verantwortung/ Termin:**
1. Begrüßung durch Herrn und Herrn mit Erläuterung der Zielstellung des heutigen Termins zur Vorstellung und Diskussion des Arbeitsstandes Konzeptentwurf, um anschließend die Einbringung in die politischen Gremien zur Billigung und Offenlage und letztlich Beschluss zu erreichen.	
2. inhaltliche Erläuterungen des Arbeitsstandes und Diskussion: • Herr erläutert den Entwurf des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anhand folgender Hauptpunkte: 1) Zentrenmodell, 2) Nahversorgungskonzept, 3) Sonderstandortkonzept, 4) Einordnung der Standortbereiche Dieselstraße und Schlachthof in das Konzept, 5) Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung; • zu 1) Zum Stadtteilzentrum Südstadt merken Frau und Herr an, dass eine klare Formulierung hinsichtlich der Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente im Stadtteilzentrum Süd wünschenswert ist (die Formulierung „sensibler Umgang“ wird hinsichtlich der Wirksamkeit hinterfragt). Herr legt dar, dass es sich um eine gängige Formulierung handelt, die zum einen für das Stadtteilzentrum selbst, zum anderen aber auch als Schutz des Zentrums Innenstadt wirkt. Im verschriftlichten Konzept wird eine eindeutige Formulierung enthalten sein. • zu 1) Zum Zentrum Altstadt fragt Frau , ob eine Erweiterung des Zentrums um die obere Leipziger Straße vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung frequenzbildender Nutzungen am Riebeckplatz sinnvoll ist. Herr betont diesbezüglich die trennende Wirkung des Hanserings sowie die Zielsetzung der Konzentration des Zentrenschutzes auf den wichtigen Bereich um den Marktplatz. Eine Erweiterung des A-Zentrums wird deshalb nicht vorgeschlagen. • zu 2) Zum Nachversorgungszentrum (NVZ) Hubertusplatz erläutert Herr auf Nachfrage, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Hubertusplatz aus gutachterlicher Sicht erstrebenswert ist, da der Hubertusplatz der geeignete Standort für ein NVZ ist. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters an einem anderen Standort in Heide-Süd hat Auswirkungen auf das NVZ Hubertusplatz. Herr merkt dazu an, dass die Größenordnung des in Frage stehenden Ansiedlungsvorhabens in der Blücherstraße gutachterlich belegt zumindest keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf das bestehende NVZ Hubertusplatz hat. Herr ergänzt, dass sich negative Auswirkungen diesbezüglich nur auf die weitere Entwicklung des	

NVZ ergeben könnten.
Herr fragt, welche Bedeutung die Arbeitsbevölkerung (v.a. in Bezug auf das UKH) im Vergleich zur Wohnbevölkerung für diesen Bereich auch in Hinblick auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit des bestehenden Angebotes aufweist. Herr erläutert, dass eine Abschätzung des Kaufkraftpotenzials durch die Arbeitsbevölkerung nicht hinreichend konkret vorgenommen werden kann, diese für die Funktion des Nachversorgungszentrums aber auch nichtausschlaggebend ist, da es um die Versorgung der ansässigen Bevölkerung geht.

- zu 2) Zum NVZ Reileck betont Herr auf Nachfrage, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters auf der vorgesehenen Entwicklungsfläche (ehem. Gravo-Druck) trotz des vorhandenen/in Erweiterung befindlichen Einzelhandelsbesatzes im weiteren Umfeld (Rewe Carl-Robert-Str./Edeka Hermes-Areal) aus gutachterlicher Sicht wichtig sei.
  Herr ergänzt, dass in diesem Bereich die vorhandenen Zentren die Nahversorgung nicht abdecken und über zusätzliche Standorte ergänzt werden. Die Verträglichkeit der Erweiterung des Marktes in der Carl-Robert-Straße sei gutachterlich belegt und hinsichtlich der Entwicklung des NVZ Reileck nicht negativ zu werten.

- zu 3) Zum Sonderstandort Leipziger Chaussee erläutert Herr auf mehrere Nachfragen, dass die Genehmigungssituation für das HEP differenziert zu betrachten ist: Die erteilte Baugenehmigung umfasst knapp 30.000 m² Verkaufsfläche, wobei eine genaue Unterscheidung nach Sortimenten nur bedingt vorgenommen werden kann. Die anschließend zur Rechtskraft geführte Bauleitplanung setzte geringere Werte fest. Die Überplanung mittels Bebauungsplan im Jahr 2004 beinhaltet eine durch das Bundesverwaltungsgericht 2008 bundesweit als nicht zulässig erklärte Festsetzung zur Verkaufsflächenbegrenzung in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel. Hinsichtlich der Fragestellung, welche Grundlage zur Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche heranzuziehen ist, existieren gegenläufige Rechtsauffassungen. Eine verbindliche Festsetzung zur Begrenzung der Verkaufsfläche unterhalb der bereits genehmigten Fläche birgt insofern die Gefahr der Begründung von Entschädigungsansprüchen seitens des Eigentümers. Daher wurde in den Verhandlungen mit dem Eigentümer ein einvernehmlicher Minimierungsansatz auf Basis der gutachterlich hergeleiteten Grenze von 24.500 m² für zentrenrelevante Sortimente angestrebt, welchen der Stadtrat bisher ablehnte.

- zu 4) Zum Standortbereich Dieselstraße für die Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses sprechen sich vor allem die Vertreter der , und der gegen eine Aufnahme als Sonderstandort in das Konzept aus und verweisen auf die Gefahr von maßgeblichen Kaufkraftabflüssen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente vom Zentrum Altstadt an den Standort Dieselstraße sowie einer zusätzliche Belastung durch die Belegung der frei werdenden Flächen im HEP mit zentrenrelevanten Sortimenten.
  Dem entgegneten Herr und Herr , dass der Stadtrat durch seine bisherigen Beschlüsse zur Schaffung des Baurechtes für den Standort Dieselstraße einen klaren Auftrag an die Verwaltung erteilt hat. Dieser Auftrag muss sich auch in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspiegeln. Das Vorhaben muss in dem Konzept in geeigneter Weise berücksichtigt werden. Hinsichtlich der o. g. Befürchtungen der werden folgende Erkenntnisse aus dem Auswirkungsgutachten erläutert:
  Die durch die Sonderstellung des Globus SB-Warenhauses (u. a. Größe, Angebot, Kundenakzeptanz) bedingten hohen Kundenmitnahmeeffekte aus dem HEP werden laut gutachterlicher Untersuchung selbst für den ‚worst case' mit einer zusätzlichen Belegung der frei werdenden Flächen im HEP durch ein weiteres SB-

Warenhaus keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die vorhandenen Zentren und die Nahversorgungsstruktur hervorrufen. Eine Neubelegung der Globus-Fläche im HEP mit einem SB-Warenhaus in der Größe des Globus-Marktes (rd. 10.000 m²) ist sehr unwahrscheinlich, da es momentan keinen vergleichbaren Anbieter auf dem Markt gibt. SB-Warenhäuser wie real (rd. 7.000 bis 8.000 m²) und Kaufland (rd. 5.000 bis 7.000 m²) sind deutlich kleiner. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch das durch den Einwohnerzuwachs in Halle bedingte Wachstum des Kaufkraftpotenzials in den letzten Jahren als Faktor für die Verträglichkeit von mehr und größerer Verkaufsfläche innerhalb der Stadt. Die Belange des Altstadt-Zentrums wurden zusätzlich im Verlauf des Planverfahrens durch eine weitere Ausdifferenzierung der Festsetzungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten gestärkt. Zentrenrelevante Sortimente wurden auf eine verträgliche Größenordnung begrenzt. Seitens der wird befürwortet, die geäußerten Bedenken im kommenden Stadtentwicklungsausschuss am 22.11. zu thematisieren, in dem das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgestellt wird, um eine umfassendere Bewertung hinsichtlich der laufenden Bauleitplanverfahren vornehmen zu können. Herr verweist bei der Frage nach Einsichtnahme in die Auswirkungsanalyse für den Standort Dieselstraße auf den Offenlagebeschluss im Stadtrat, zu finden im Ratsinformationssystem "Sessionnet" auf www.halle.de, bzw. auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung im FB Planen. • Zu 5) Die von Herrn vorgestellten kleineren Änderungsvorschläge für die Sortimentsliste werden akzeptiert. Als weitere Änderung wird durch den AK im Sinne einer fahrradfreundlichen Ausrichtung der Innenstadt eine Aufnahme des Sortimentes Fahrräder und technisches Zubehör in die zentrenrelevanten Sortimente vorgeschlagen. Herr weist darauf hin, dass damit eine Ansiedlung des Sortiments Fahrräder und technisches Zubehör außerhalb der Zentren (z.B. großflächige Fahrradmärkte an Sonderstandorten oder auch als Randsortiment in Baumärkten o.ä.) ausgeschlossen wird.	
3. Zusammenfassung • Das im Entwurf vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird mit seinen Änderungen gegenüber dem Vorgängerkonzept vom AK im Wesentlichen mitgetragen. • Abgelehnt wird insbesondere von den Vertretern der und der Fraktion die vorgeschlagene Aufnahme des Standortes Dieselstraße als Sonderstandort für ein SB-Warenhaus (Globus) als Ausnahme im Konzept. • Der AK schlägt vor, Fahrräder und technisches Zubehör künftig als zentrenrelevantes Sortiment zu führen.	
4. Ausblick/weitere Vorgehensweise: Nach Beratung im Stadtentwicklungsausschuss wird das Konzept voraussichtlich im Januar 2019 öffentlich ausgelegt (Möglichkeit zur Stellungnahme). Anschließend folgen Diskussion und Beschlussfassung der endgültigen Fassung in den Ausschüssen und im Stadtrat voraussichtlich im Frühjahr 2019.	

Für das Protokoll:	**Bestätigt:**	**Anlage:** Teilnehmerliste
Verteiler: Teilnehmer, Mitglieder Arbeitskreis		