



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00059**  
Datum: 13.08.2020  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	15.09.2020	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	29.09.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.09.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der vorliegenden Fassung vom Mai 2020 als Grundlage zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Halle (Saale).  
Dieses Konzept ersetzt das am 30.10.2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (V/2013/11902).

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

- Beschluss des Konzeptes –

### **1. Planungsanlass**

Die Stadt Halle (Saale) verfügt mit Beschluss des Stadtrates vom 30.10.2013 (Beschluss Nr. V/2013/11902) über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB). Das Konzept wurde mit Beschluss des Stadtrates am 27.05.2015 in einer ersten Änderung um das Nahversorgungszentrum Ammendorf als weiteren zentralen Versorgungsbereich ergänzt (Beschluss Nr. VI/2015/00583).

Mit dem Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 30 für die Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel in der Dieselstraße am 27.03.2019 wurde vom Stadtrat die zweite Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen (Beschluss Nr. VI/2019/04740). Damit wurde der Sonderstandort Dieselstraße mit der Zielstellung, dort das Globus SB-Warenhaus anzusiedeln, das aus dem Einkaufszentrum HEP auszieht, Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dies war die Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht (Bebauungsplan) für das SB-Warenhaus in der Dieselstraße.

Bereits mit Beschluss Nr. VI/2017/02764 in der Sitzung am 31.05.2017 hatte der Stadtrat aber die Verwaltung beauftragt, das gesamte Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf der Grundlage einer aktuellen Datenbasis fortzuschreiben.

### **2. Verfahren zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**

Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 31.05.2017 wurde das Büro Stadt + Handel aus Dortmund, Niederlassung in Leipzig, im Ergebnis einer Ausschreibung mit der Datenanalyse und der Konzeptfortschreibung beauftragt. Neben Daten zum Einzelhandelsbestand von Ende 2016/Anfang 2017, die die IHK Halle-Dessau zur Verfügung gestellt hat, wurden durch Stadt + Handel auch eigene Erhebungen durchgeführt.

Die Analyseergebnisse wurden am 24.04.2018 im projektbegleitenden Arbeitskreis aus Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen des Stadtrates, der IHK, des Einzelhandelsverbandes sowie der Interessengemeinschaften der halleschen Einzelhändlerinnen und Einzelhändler sowie am 26.04.2018 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

Der auf dieser Analyse aufbauende Konzeptentwurf ist am 09.11.2018 im projektbegleitenden Arbeitskreis und am 22.11.2018 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt worden. Zu den wesentlichen Konzeptbausteinen des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gehören:

- das Zentrenkonzept mit der Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbe-  
reiche,
- das Nahversorgungskonzept,
- das Sonderstandortkonzept,
- die Hallesche Sortimentsliste,
- die Steuerungs- bzw. Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwick-  
lung in Halle.

Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde nach Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 06.02.2019 vom 11.02.2019 bis zum 01.03.2019 im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle, Hanseering 15, 06108 Halle (Saale), 5. Obergeschoss, öffentlich ausgelegt.

Zu einer Stellungnahme zusätzlich schriftlich aufgefordert wurden die sieben Nachbargemeinden der Stadt Halle (Saale) sowie die Stadt Merseburg, das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV)/Referat 24, die Regionale Planungsgemeinschaft Halle, der Landkreis Saalekreis, die Industrie- und Handelskammer (IHK) Halle-Dessau und die HAVAG.

### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung liegen insgesamt 15 Stellungnahmen vor. Stellungnahmen haben zudem die IHK Halle-Dessau, die HAVAG, die Regionale Planungsgemeinschaft Halle und die Stadt Landsberg abgegeben.

Eine weitere Stellungnahme liegt von der CDU/FDP-Fraktion des Stadtrates vor. Die Stellungnahme der CDU/FDP-Fraktion enthält keine im eigentlichen Sinn abwägungsrelevanten Anregungen zum Konzept, sondern vielmehr Fragen, die sich aus den Analysen und Festlegungen des Konzeptes ergeben. Die gestellten Fragen wurden beantwortet. Sie sind als Teil der Abwägung Anlage dieser Vorlage.

Zu den anderen Stellungnahmen erfolgte eine Abwägung, die der Vorlage als Anlage beigelegt ist. Auf der Grundlage der eingegangenen Anregungen und Hinweise wurde der Konzeptentwurf redaktionell überarbeitet. Wesentliche inhaltliche Änderungen haben sich aber nicht ergeben.

Mehrere Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich zum großen Teil oder ausschließlich auf das Vorhaben SB-Warenhaus Globus an dem Sonderstandort Dieselstraße. In diesen Fällen wurde auf die umfangreiche Abwägung der Stellungnahmen zu den beiden Bauleitplanverfahren zu diesem Vorhaben verwiesen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ (Abwägungsbeschluss Nr. VI/2018/04651) und die Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ (Abwägungsbeschluss Nr. VI/2019/04739).

### **3. Wesentliche Ergebnisse der Aktualisierung der Datengrundlagen**

Die demographische Entwicklung der Stadt Halle (Saale) verläuft seit einigen Jahren deutlich positiver als in den vergangenen Prognosen angenommen. Sowohl die für das ISEK Halle 2025 erstellte Prognose als auch die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt gehen von einer leicht steigenden Einwohnerzahl für die Stadt Halle (Saale) in den nächsten Jahren aus. Kaufkraft und Nachfrage stabilisieren sich dadurch.

Zwar lag die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner in Halle im Jahr 2017 immer noch etwa bei dem Wert von 2010 und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, jedoch ist das Kaufkraftvolumen u. a. durch die gestiegene Einwohnerzahl gewachsen. Höhere Tarifabschlüsse und damit verbundene Einkommenssteigerungen sorgen bezüglich der Kaufkraft für eine positive Entwicklung. Eine 2019 vorgenommene Aktualisierung der Einwohnerdaten und die Neuberechnung der zur Verfügung stehenden Kaufkraft bestätigen diese Entwicklung.

Nach Einschätzung des mit der Datenaktualisierung und Datenanalyse beauftragten Büros Stadt + Handel hat sich der Einzelhandel in Halle und vor allem auch im Hauptzentrum insgesamt gut entwickelt. Zwar hat es einen leichten Rückgang bei der Zahl der Betriebe gegeben, doch war dieser gegenüber dem bundesweiten Trend deutlich geringer. Die Verkaufsfläche ist leicht gestiegen. Einzuschätzen ist dennoch, dass die einwohnerspezifische Verkaufsflächendichte in Halle in den letzten Jahren relativ konstant war und mit 1,6 bis 1,7 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche je Einwohner (VK/EW) über dem bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (rd. 1,5 m<sup>2</sup> VK/EW) liegt. Im Vergleich mit dem regionalen Umfeld von Halle ist zu konstatieren, dass die Flächendichte auf dem Niveau des IHK-Kammerbezirkes Halle-Dessau (rd. 1,7 m<sup>2</sup> VK/EW) liegt. Gegenüber anderen, ähnlich großen mitteldeutschen Städten wie Chemnitz, Erfurt oder Magdeburg (dort in der Regel über 2,0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner) verfügt Halle über eine geringere Verkaufsflächendichte.

In der Branche Lebensmittel weist Halle eine Ausstattung von 0,46 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner auf, was über dem Bundesdurchschnitt von 0,41 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner liegt, jedoch unter dem Ausstattungswert von 0,54 m<sup>2</sup> je Einwohner der Planungsregion Halle, die neben Halle den Burgenlandkreis, den Saalekreis sowie Teile des Landkreises Mansfelder Land umfasst. Bezüglich der Ausstattung gibt es im Stadtgebiet Unterschiede zwischen den Stadtbezirken, so dass es nach wie vor neben qualitativ bedingtem neuen Bedarf auch quantitativ bedingt weiteren Bedarf gibt.

Neben den Konkurrenzstandorten im Umland bindet der Online-Handel in steigendem Maße Kaufkraft, die dann auch dem stationären Handel in Halle nicht mehr zur Verfügung steht. Das führt letztendlich zu Geschäftsschließungen, von denen mittlerweile nicht nur die Nebenlagen der Innenstadt betroffen sind. Dieser bundesweiten Entwicklung wird u. a. auch in Halle versucht, mit der Stärkung der Zentren durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben dort zu begegnen, einer wesentlichen Zielrichtung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten. Bisher kaum von den Auswirkungen des Online-Handels betroffen ist der Lebensmitteleinzelhandel.

Die Zentralitätskennziffer der Stadt Halle (Saale) liegt je nach Datenquelle gegenwärtig bei 100 bzw. etwas darunter oder bei 111, der Wert, den Stadt + Handel bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ermittelt hat. Die Unterschiede kommen durch die jeweils angewandte Methodik der Datenerhebung zustande. Aber unabhängig davon nach welcher Methodik die Daten erhoben wurden, ist die Tendenz eindeutig: bei stagnierender Kaufkraft geht die Zentralität der Stadt Halle (Saale) zurück, was auf den Online-Handel zurückzuführen ist, aber auch auf Konkurrenzstandorte im Umland, die ihre Ziele ebenfalls auf die eigene Stärkung ausrichten.

#### **4. Notwendigkeit und Ziele der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**

Das 2013 beschlossene und 2015 sowie 2019 geänderte kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) hat sich als ein Instrument zur Steuerung des Einzelhandels gemäß den gesetzten städtebaulichen Zielvorstellungen einer Sicherung und Stärkung der Zentren sowie der Nahversorgung etabliert. Auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konnten in den vergangenen Jahren eine Reihe von Projekten in Halle umgesetzt oder planerisch auf den Weg gebracht bzw. positiv begleitet werden, darunter die Stärkung der Nahversorgungszentren Hubertusplatz (Erweiterung des NETTO-Marktes) und Vogelweide (Ersatzneubau des EDEKA-Marktes), die Etablierung des Nahversorgungszentrums Büschdorf zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtbezirk Ost, die Erweiterung des Möbelanbieters MULTIPOLSTER am Sonderstandort Leipziger Chaussee und die Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX am Sonderstandort im Gewerbegebiet Neustadt, um nur einige Beispiele zu nennen.

Das fortgeschriebene neue Konzept soll die bisherige positive Entwicklung fortführen. Ziel ist ein flexibel handhabbares Steuerungsinstrument, mit dem auf die sich stetig ändernden Anforderungen des Einzelhandels reagiert werden kann, ohne die konzeptionell verankerten Grundsätze und Ziele für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung in Frage zu stellen.

## 5. Instrumente zur Steuerung über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB). Eine gesetzliche Pflicht für Gemeinden zur Erarbeitung eines solchen Konzeptes besteht nicht. Wenn es von Gemeinden jedoch beschlossen wurde, sind seine Ergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der Gesetzgeber hat den Gemeinden eine Reihe von Rechtsgrundlagen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an die Hand gegeben:

§ 11 (3) Baunutzungsordnung weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“ ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.

§ 2 (2) Satz 2 BauGB erweitert das kommunale Abstimmungsgebot dahin, dass Gemeinden sich sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.

§ 34 (3) BauGB knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 (1) oder (2) BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.

§ 9 (2a) BauGB ermöglicht es den Gemeinden, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern.

## 6. Änderungen gegenüber dem bisherigen Konzept

Konzeptbausteine	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013	Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept
<b>Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung</b>	Unterscheidung nach <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leitzielen</li> <li>▪ Allgemeinen Zielen für die Gesamtstadt</li> <li>▪ Entwicklungsziele für das Hauptzentrum Altstadt</li> <li>▪ Entwicklungsziele für die Nebenzentren Neustadt und Südstadt</li> <li>▪ Entwicklungsziele für die Nahversorgung</li> <li>▪ Entwicklungsziele für die Fachmarktstandorte/Sonderstandorte</li> </ul>	Reduzierung der Zielsetzungen auf die wesentlichen Aussagen/Unterscheidung nach fünf Zielen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes (qualitativ und quantitativ)</li> <li>▪ Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Altstadt</li> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren</li> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung</li> <li>▪ Ergänzung des Angebotes durch Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</li> </ul>
<b>Grundsätze</b>	Ansiedlungsgrundsätze zur	Trotz Umbenennung in Steuerungsleitsätze sind die grundlegenden Aus-

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten</li> <li>▪ Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten</li> <li>▪ Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten</li> <li>▪ Hallescher Laden (bis 200 m<sup>2</sup> VKF)</li> </ul>	<p>sagen mit den Ansiedlungsgrundsätzen im Konzept 2013 gleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment</li> <li>▪ Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment</li> <li>▪ Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment</li> </ul> <p>Außerdem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben „Handwerkerprivileg“</li> </ul> <p>Auf den Anlagentyp des „Halleschen Ladens“ wird verzichtet.</p>
<p><b>Zentrale Versorgungsbereiche</b></p>	<p>A-Zentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptzentrum Altstadt</li> </ul> <p>B-Zentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nebenzentren Neustadt , Südstadt</li> </ul> <p>Nahversorgungszentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reileck</li> <li>▪ Büschdorf</li> <li>▪ Diesterwegstraße</li> <li>▪ Vogelweide</li> <li>▪ Silberhöhe</li> <li>▪ Ammendorf (Merseburger Straße)</li> <li>▪ Hubertusplatz</li> <li>▪ Heide-Nord (Heideringpassage)</li> </ul>	<p>Erhöhung der Zahl der Zentren und Erweiterung der Abgrenzung bestehender Zentren im Interesse der Umsetzung von Vorhaben</p> <p>A-Zentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptzentrum Altstadt</li> </ul> <p>B-Zentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nebenzentren Neustadt und Südstadt</li> </ul> <p>Nahversorgungszentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reileck</li> <li>▪ Büschdorf</li> <li>▪ Diesterwegstraße</li> <li>▪ Vogelweide</li> <li>▪ Silberhöhe (erweitert)</li> <li>▪ Ammendorf (Merseburger Straße)</li> <li>▪ Hubertusplatz</li> <li>▪ Heide-Nord (erweitert)</li> <li>▪ Beesener Straße (neu)</li> <li>▪ Gimritzer Damm (Saale-Center)(neu)</li> <li>▪ Am Treff (neu)</li> </ul> <p>Perspektivisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungszentrum Frohe Zukunft (Dessauer Straße)</li> </ul>
<p><b>Geschäftsstraßen der Innenstadt (ohne Altstadt)</b></p>	<p>Kategorie „Ergänzungsbereiche zum Hauptzentrum Altstadt“:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geiststraße,</li> <li>▪ oberer Teil der großen Steinstra-</li> </ul>	<p>Einführung der Kategorie „Innerstädtische Quartiersgeschäftsstraßen (analog Erhaltungssatzung „Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen) im Interesse der Stärkung dieser Straßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geiststraße/Bernburger Stra-</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ße,</li> <li>▪ Steinweg/Rannischer Platz</li> </ul> <p>Kategorie „Stadteingangsbereich“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ obere Leipziger Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ße/Reilstraße bis Kreuzung Große Brunnenstraße,</li> <li>▪ oberer Teil der Großen Steinstraße,</li> <li>▪ Steinweg,</li> <li>▪ obere Leipziger Straße,</li> <li>▪ Ludwig-Wucherer-Straße,</li> <li>▪ Mansfelder Straße bis MMZ</li> </ul>
<b>Fachmarkt- und Sonderstandorte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachmarktstandort Trotha (Magdeburger Chaussee)</li> <li>▪ Fachmarktstandort Neustadt (Gewerbegebiet)</li> <li>▪ Sonderstandort Leipziger Chaussee (u. a. HEP)</li> <li>▪ Sonderstandort SB-Warenhaus Diesterwegstraße</li> </ul>	<p>Erhöhung der Zahl der Sonderstandorte und Erweiterung der Abgrenzung bestehender Sonderstandorte im Interesse der Umsetzung von Vorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sonderstandort Trotha (Magdeburger Chaussee)</li> <li>▪ Sonderstandort Neustadt (Gewerbegebiet)</li> <li>▪ Sonderstandort Leipziger Chaussee (u. a. HEP) - erweitert</li> <li>▪ Sonderstandort SB-Warenhaus Diesterwegstraße</li> <li>▪ Sonderstandort Alter Schlachthof</li> </ul>
<b>Standort Schlachthof</b>	keine Funktion im Einzelhandels- und Zentrenkonzept	Aufnahme als Sonderstandort für die Ansiedlung von auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im vertäglichen Umfang (Nachweis über Gutachten)
<b>Nahversorgungsprüfschema für Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche</b>	<p>Prüfkriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funktionaler Bezug zur Wohnbebauung (städtebaulich integriert)</li> <li>▪ Kaufkraftabschöpfungsquote von 35 %</li> <li>▪ Schutz zentraler Versorgungsbereiche (Überschneidung der Einzugsbereiche)</li> </ul>	<p>Anpassung der Prüfkriterien, um auf Ansiedlungswünsche besser eingehen zu können, bessere Berücksichtigung der Großflächigkeit (&gt;800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ funktionaler Bezug zur Wohnbebauung (städtebaulich integriert)</li> <li>▪ funktionsgerechte Dimensionierung</li> <li>▪ Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 %, je nach Standort</li> <li>▪ Unterscheidung von zwei Standorttypen A und B mit besonderen Versorgungsaufgaben</li> <li>▪ Schutz zentraler Versorgungsbereiche (Überschneidung der Einzugsbereiche)</li> <li>▪ Ausschluss ungewollter Agglomerationen</li> </ul>
<b>Hallesche Sortimentsliste</b>	Unterscheidung nach zentrenrelevanten, davon nahversorgungsrelevanten, und nicht zentrenrelevanten Sortimen-	Anpassung der Sortimentsliste zur Unterscheidung nach zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsre-

	ten.	levanten, und nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend geltender Rechtsprechung. Zusammenfassung und Vereinfachung.
--	------	---

## 7. Familienverträglichkeit

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ein Instrument zur Steuerung des Einzelhandels gemäß den gesetzten städtebaulichen Zielvorstellungen einer Sicherung und Stärkung der Zentren sowie der Nahversorgung. Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist wiederum ein wichtiges Ziel einer familienverträglichen Stadtentwicklung.

## 8. Klimawirkungsprüfung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept hat keine Klimawirkung.

## 9. Pro und Contra

### Pro

Die Stadt Halle (Saale) verfügt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept über verbindliche Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Halle.

Das Konzept definiert Investitionsvorrangstandorte und setzt einen breiteren Rahmen für die Ansiedlung und weitere Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet. Es gibt Investoren eine Orientierung, wo Einzelhandelsinvestitionen aus Sicht der Stadtentwicklung wichtig und notwendig sind.

Das Konzept ist eine Grundlage, um im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB aus städtebaulichen Gründen den Schutz der Innenstadt und der anderen zentralen Versorgungsbereiche gegenüber Entwicklungen im Umland mit nachteiligen Auswirkungen auf die Stadt Halle (Saale), z. B. durch neue großflächige Einzelhandelsvorhaben auf der „grünen Wiese“, einzufordern.

Das Konzept ist als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB Grundlage für die Rechtfertigung von Planungen zur Vorbereitung von Investitionen und für eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich begründete Abwägung bei der Planaufstellung.

### Contra

Damit das Konzept seine Wirkung entfalten kann, setzt es eine Bindung an die im Konzept formulierten Ziele und Grundsätze voraus. Die damit vorgegebene starre Raumordnung kann zu Konflikten bei Entwicklungsvorhaben führen, welche zur Sicherung von wirtschaftlichen Standortfaktoren (z. B. Qualitätsmerkmalen, Arbeitsplätzen, etc.) beitragen. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen möglich, können jedoch bei fehlender sachlicher Begründung die Tauglichkeit des Konzeptes insgesamt für die Zukunft infrage stellen.

Vorhaben, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept entgegenstehen, können durch die Stadt nicht positiv begleitet werden. Diese Konflikte lassen sich ausschließlich durch eine Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept, mit Beschluss des Stadtrates, beheben. Die damit verbundene zeitliche Aufschiebung der Entwicklungsprojekte, kann dazu führen, dass das Vorhaben nicht realisiert wird.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept setzt auf den aktuellen Entwicklungsstand der Stadt Halle (Saale) auf. Damit verbunden ist eine Richtungsweisung von städtebaulichen Vorhaben, in dem Einzelhandels- und zentrenrelevante Ansiedlungen erst in bereits vollständig entwickelten Stadtquartieren genehmigungsfähig sind. Dem gegenüber steht, dass die Entwicklung von Nahversorgungsbereichen die Wohnbebauung und den Ausbau der Infrastruktur positiv beeinflussen kann.

### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand 05/2020)

Anlage 2 – Abwägung der Stellungnahmen (Stand 12/2019)