Auswirkungsanalyse

Verlagerung des KIK-Textilfachmarktes in der Merseburger Straße in 06132 Halle (Saale)

Auftraggeber:

PRIMUS Fünfte Immoinvest Berlin GmbH
Oranienburger Straße 3
10178 Berlin

Projektleitung:
Dipl.-oec. Mathias Vlcek

Gesamtleitung:
Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH
Büro Erfurt
Futterstraße 14
99084 Erfurt

Telefon (0361) 77 80 660
Fax (0361) 77 80 612
E-Mail vlcek@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Ausarbeitungen fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Erfurt, 9. August 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation / Projektdaten 4

2. Projektbezogene Standortanalyse 6

2.1. Makrostandort Halle (Saale) 6

2.2. Mesostandort Ortslage Ammendorf/Beesen 10

2.3. Mikrostandort 13

3. Markt-/ Wettbewerbsanalyse 17

3.1. Einzugsgebiet 17

3.2. Marktpotenzial 19

3.3. Angebotsanalyse der Textilbranche im Einzugsgebiet 20

4. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens 22

4.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen 22

4.2. Umsatzprognose 24

4.3. Wirkungsprognose des Projektvorhabens 26

4.3.1. Methodische Vorgehensweise 26

4.3.2. Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens im Einzugsgebiet 28

4.3.3. Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens außerhalb des Einzugsgebiets 31

4.3.4. Kompatibilität des Projektvorhabens mit dem Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) 34

5. Zusammenfassung 35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Halle (Saale) im Vergleich 7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen im Vergleich 10
Tabelle 3: Marktpotenzial der projektrelevanten Textilbranche im Einzugsgebiet 19
Tabelle 4: Angebot des Textilhandels im Einzugsgebiet 20
Tabelle 5: Zentralität des Sortiments Textilien im Einzugsgebiet 21
Tabelle 6: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben 23
Tabelle 7: Marktanteilsprognose des geplanten Textilfachmarktes im NVZ Ammendorf 24
Tabelle 8: Prospektive Raumleistung des Textilfachmarktes 25
Tabelle 9: Umsatzherkunft des projektierten Textilfachmarktes 27
Tabelle 10: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Textilmarktes im Einzugsgebiet 28
Tabelle 11: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Textilmarktes außerhalb des Einzugsgebiets 32

Kartenverzeichnis

Karte 1: Raumstruktur südliches Sachsen-Anhalt (Ausschnitt)) 6
Karte 2: Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) 8
Karte 3: Einzelhandelslagen in Ammendorf/Beesen (Skizzierung) und im direkten Umfeld 11
Karte 4: Lage des Projektstandortes an der Merseburger Straße in Ammendorf 13
Karte 5: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes 14
Karte 6: Lage des Projektstandortes i.S.d. Zentrenkonzepts Halle (Saale) 15
Karte 7: Zonierung des Einzugsgebiets des geplanten Textilfachmarktes im NVZ Ammendorf 18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück Merseburger Straße 401 in Halle 4
Abbildung 2: Lageplan des geplanten KIK-Marktes an der Merseburger Straße 401 in Halle 5
Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 7
Abbildung 4: Einzelhandelsstruktur Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen 11
Abbildung 5: Textilanbieter im Einzugsgebiet 20
Abbildung 6: Leitsatz 1 des Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) 02/2019 (Entwurf) 34

Anlageverzeichnis

Anlage 1: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im Textileinzelhandel nach Betriebsformen 37

1. Ausgangssituation / Projektdaten

Die Handelskette **KIK** betreibt bereits langjährig im südlichen Bereich von Halle im Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen an der Merseburger Straße 388 einen Textilfachmarkt. Die KIK-Filiale befindet sich in einem Fachmarktzentrum (ca. 1.600 m² VK) und ist im Standortverbund mit Aldi (inkl. Bäcker/Fleischer), Getränke Quelle und Farben Schulze verortet. In Bezug auf seine baulichen Gegebenheiten stellt sich die Handelsimmobilie – in der KIK und Aldi gemeinsam untergebracht sind – unattraktiv dar; ebenso fällt die Verkaufsfläche von KIK mit ca. 310 m² unter betreiberspezifischer Sicht zu gering aus.[1]

Die PRIMUS Fünfte Immoinvest Berlin GmbH hat auf der gegenüberliegenden Straßenseite des vorstehend benannten Standortes – zwischen Karl-Peter-Straße und Schachtstraße – ein **Nahversorgungszentrum** projektiert. Dieses Nahversorgungszentrum befindet sich auf dem Gelände des bereits seit dem Jahr 2003 geschlossenen Betriebshofes der Halleschen Verkehrs-AG (HAVAG) und wurde im Juni dieses Jahres eröffnet wurde.

Der Handelsbesatz setzt sich aus einem REWE-Markt (inkl. Bäcker) mit knapp 2.000 m² und einem Rossmann-Markt (ca. 700 m²) zusammen. Ferner war ein **dritter Einzelhandelsbetrieb** mit sog. nahversorgungsrelevanten oder auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angedacht. Die Primus konnte jedoch keinen entsprechenden Mieter aus diesem Segment für diese ca. 700 m² große Verkaufsfläche akquirieren, so dass die geplante Handelsimmobilie noch nicht gebaut wurde. Auf Grund der guten Standortqualität und der Größe der Potenzialfläche möchte KIK jedoch seine Filiale von dem gegenüberliegenden Standort hierher verlagern.

Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück Merseburger Straße 401 in Halle



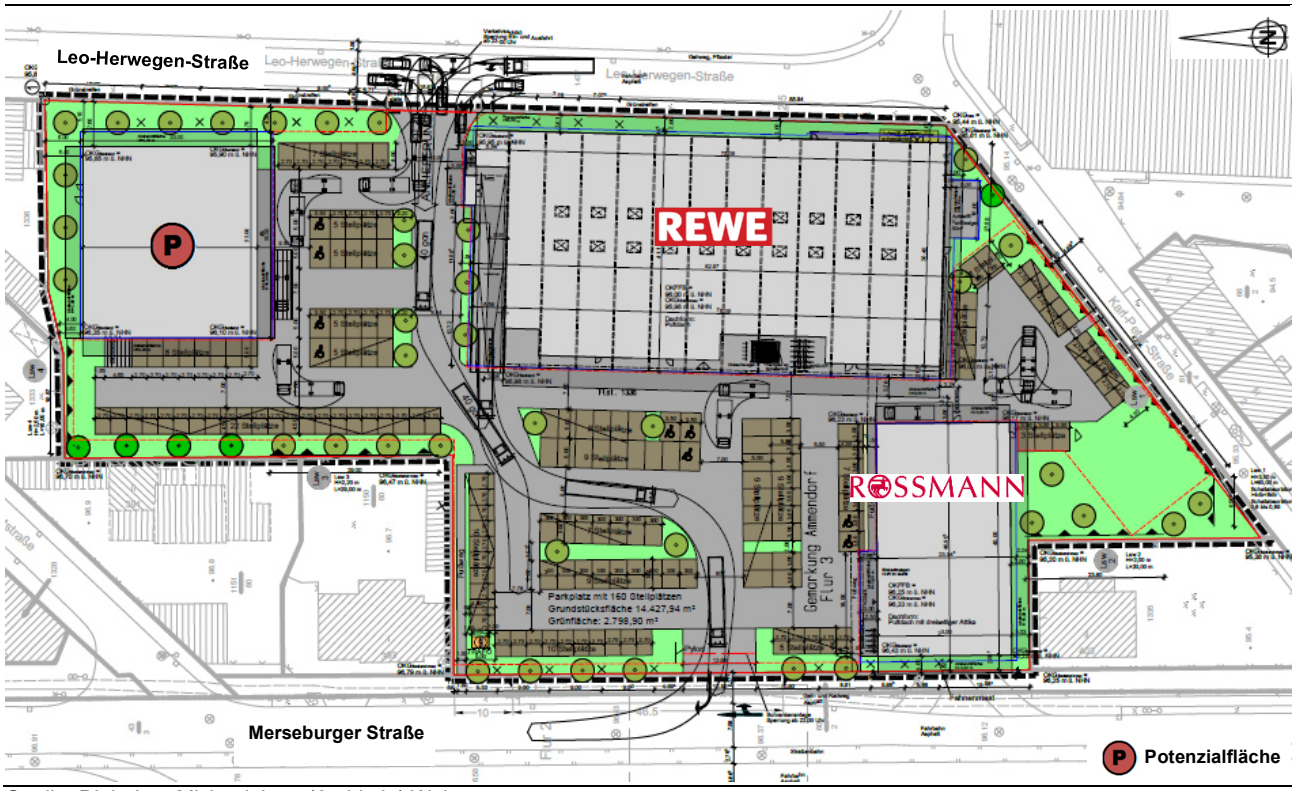
Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

In Bezug auf die **Nachnutzung** des KIK-Marktes ist es sehr wahrscheinlich, dass Aldi diese Fläche nachbelegen wird. Aldi hat bereits den Wunsch nach einer flächenseitigen Erweiterung der nebenliegenden Filiale signalisiert, da die aktuelle Aldi-Fläche von ca. 700 m² deutlich zu niedrig liegt.[2]

Folgender objektbezogener **Lageplan** stellt den Standort des neu geplanten KIK-Marktes an dem Projektstandort im räumlichen Kontext dar. Die derzeit noch unbebaute Potenzialfläche befindet sich nördlich des REWE-Marktes und liegt direkt an der Leo-Herwegen-Straße. Es ist eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² geplant.

1 Die Mindestverkaufsfläche beträgt bei KIK ca. 500 m², wobei Märkte bis maximal ca. 1.000 m² entwickelt werden.
2 Im Rahmen eines Vorgespräches bei der Stadtplanung Halle wurde die Möglichkeit eruiert, nach der Verlagerung des KIK-Marktes den Aldi-Markt zu attraktivieren und flächenseitig zu erweitern, da Aldi mit ca. 700 m² ebenfalls eine zu geringe Verkaufsfläche besitzt.

Abbildung 2: Lageplan des geplanten KIK-Marktes an der Merseburger Straße 401 in Halle



Quelle: Dipl.- Ing. Michael Jope (Architekt) Weimar

Das vorstehend dargestellte Nahversorgungszentrum befindet sich im **Geltungsbereich eines Bebauungsplans**[3], der das Gebiet als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Einer möglichen Ansiedlung des KIK-Marktes stehen die textlichen Festlegungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entgegen, da die Entwicklung von sog. zentrenrelevanten Sortimenten nicht möglich ist. Daher ist für die Ansiedlung des KIK-Marktes eine Änderung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des KIK-Marktes wird eine Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen dieses Marktes zur Abwägung im B-Planverfahren benötigt. In dem zu erstellenden Gutachten ist aufzuzeigen, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche[4] in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden im Sinne von **§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO** anzunehmen sind.

Neben der Bewertung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist die **Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Halle darzustellen. Hierbei sind die Zielvorstellungen zur Einzelhandelsansiedlung relevant.

Nachstehend werden die Ergebnisse einer entsprechenden Untersuchung, die im Juli/August 2019 durchgeführt wurde, dargestellt und beschrieben.

3 Stadt Halle (Saale), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“, im Juli 2017 als Satzung beschlossen.

4 vgl. Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf).

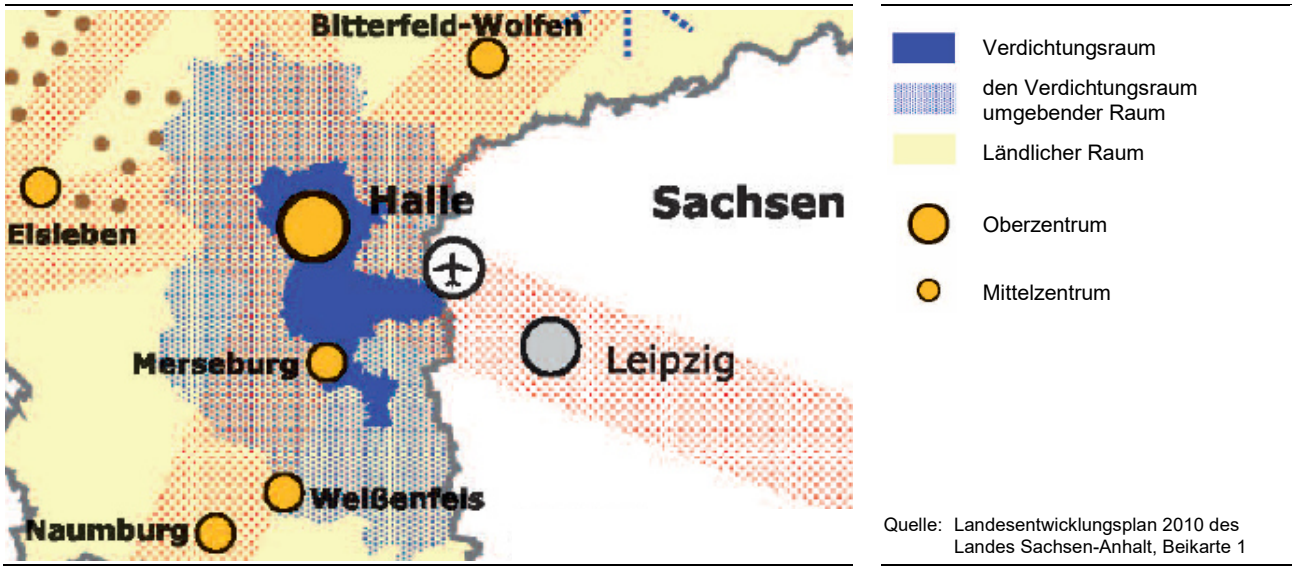
2. Projektbezogene Standortanalyse

2.1. Makrostandort Halle (Saale)

Die kreisfreie **Großstadt Halle (Saale)** liegt im südlichen Teil des Landes Sachsen-Anhalt und wird von dem überwiegend ländlich strukturierten Landkreis Saalekreis vollständig umgeben. Die Lage der Stadt ist durch die Nähe zu Leipzig geprägt; beide Großstädte bilden den Ballungsraum Leipzig-Halle, in dem circa eine Million Menschen leben. Halle besitzt eine wichtige Bedeutung als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Bildungsstandort und verfügt über eine überregionale Ausstrahlung.

Halle wird in der **Landesplanung** neben der Landeshauptstadt Magdeburg und Dessau-Roßlau als eines von insgesamt drei Oberzentren in Sachsen-Anhalt ausgewiesen. Gemäß dem Landesentwicklungsplan[5] sind die Oberzentren 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, wozu auch die Einzelhandelsfunktion zählt.

Karte 1: Raumstruktur südliches Sachsen-Anhalt (Ausschnitt))



Quelle: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Beikarte 1

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Halle wird über diverse Anschlussstellen an die Autobahnen A 14, A 38 und A 143 dargestellt, die einen dreiseitigen Ring um die Stadt bilden. Die Anbindung an das unmittelbare Umfeld der Stadt erfolgt u.a. durch zahlreiche leistungsfähige Bundesstraßen, die auch eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb des Stadtgebietes sicherstellen. Die meisten Bundesstraßen tangieren die Innenstadt, so dass die Erreichbarkeit des Zentrums und der einzelnen Stadtteile als sehr gut zu bewerten ist.

Neben den genannten Straßenverbindungen ist Halle durch diverse Landes- und Kreisstraßen mit den umliegenden, vorwiegend ländlich geprägten Orten vernetzt. Bezüglich der Bündelung der beschriebenen Straßenverbindungen stellt die Stadt einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt dar und besitzt eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.

Der innerörtliche **ÖPNV** ist durch das sehr gut ausgebaute Straßenbahnnetz geprägt, welches das Grundgerüst des städtischen Nahverkehrs darstellt. Zahlreiche Busverbindungen ergänzen dieses Angebot und stellen die kleinräumige Erreichbarkeit in der Kernstadt und den Ortsteilen sicher. Einen weiteren Träger des Nahverkehrs stellen die S-Bahnverbindungen dar, durch die eine direkte und zügige Anbindung einzelner Stadtteile und umliegender Orte gewährleistet wird.

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

Die Stadt Halle (ca. 238.400 Ew.) und die Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 237.900 Ew.) sind mit Abstand die einwohnerstärksten Städte in Sachsen-Anhalt. Die **Bevölkerung** von Halle ist in den letzten knapp zehn Jahren mit +2,3 % gewachsen, so dass die Bevölkerungsentwicklung konträr zum Trend im umliegenden Landkreis (-8,1 %) und im Land Sachsen-Anhalt (-7,1 %) verlaufen ist.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Halle (Saale) im Vergleich

	Einwohner		Veränderung	Einwohner	Veränderung
	12/2008	06/2018		2028	
	abs.	abs.	%	abs.	%
Halle (Saale)	233.013	238.369	+2,3	239.596	+0,5
LK Saalekreis	201.273	185.059	-8,1	167.149	-9,7
Sachsen-Anhalt	2.381.872	2.213.881	-7,1	2.028.513	-8,4

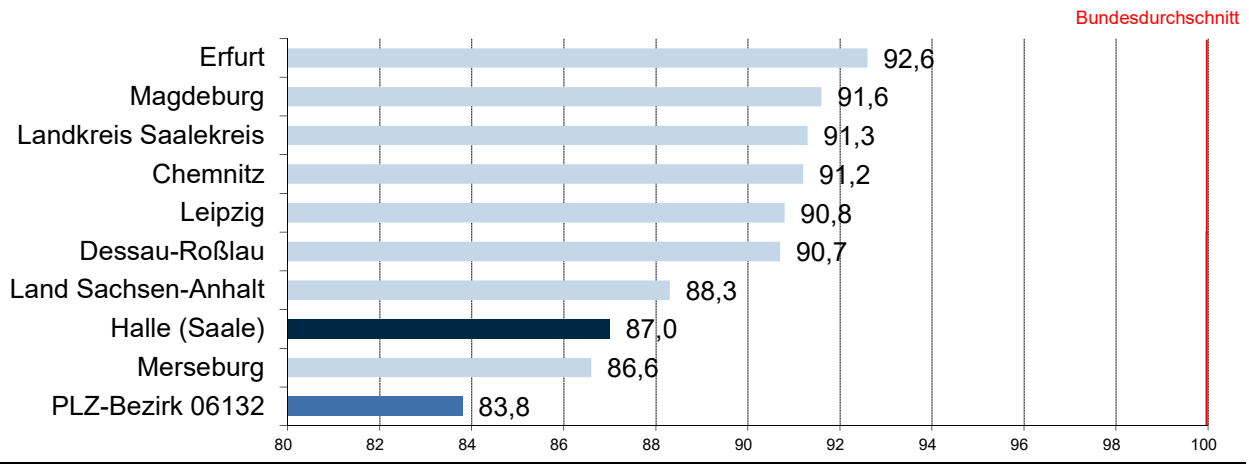
Quelle: Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, Bevölkerung der Gemeinden 12.2008 + 06.2018 / 6. Reg. Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030

Auf Basis von Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts wird die **prognostizierte Einwohnerzahl** in Halle in der nächsten Dekade geringfügig auf ca. 240.000 Personen ansteigen. Somit wird sich die Bevölkerungsentwicklung von Halle von dem rückläufigen Trend des Saalekreises (-9,7 %) und vom Landesdurchschnitt (-8,4 %) abkoppeln. Das Nachfragevolumen für den Handel wird sich demnach leicht erhöhen.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt – unabhängig von der Größe der Stadt bzw. Region – das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug von einzelhandelsfremden Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel am Wohnort verfügbar ist.

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex von Halle (87,0) liegt unter dem Wert des Landes Sachsen-Anhalt (88,3) und des Saalekreises (91,3). Im nationalen Vergleich besitzt Halle – wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen – eine geringere Kaufkraft und liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0). Demnach steht dem lokalen Einzelhandel ein im Bundesvergleich geringeres Ausgabevolumen zur Verfügung.

Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018

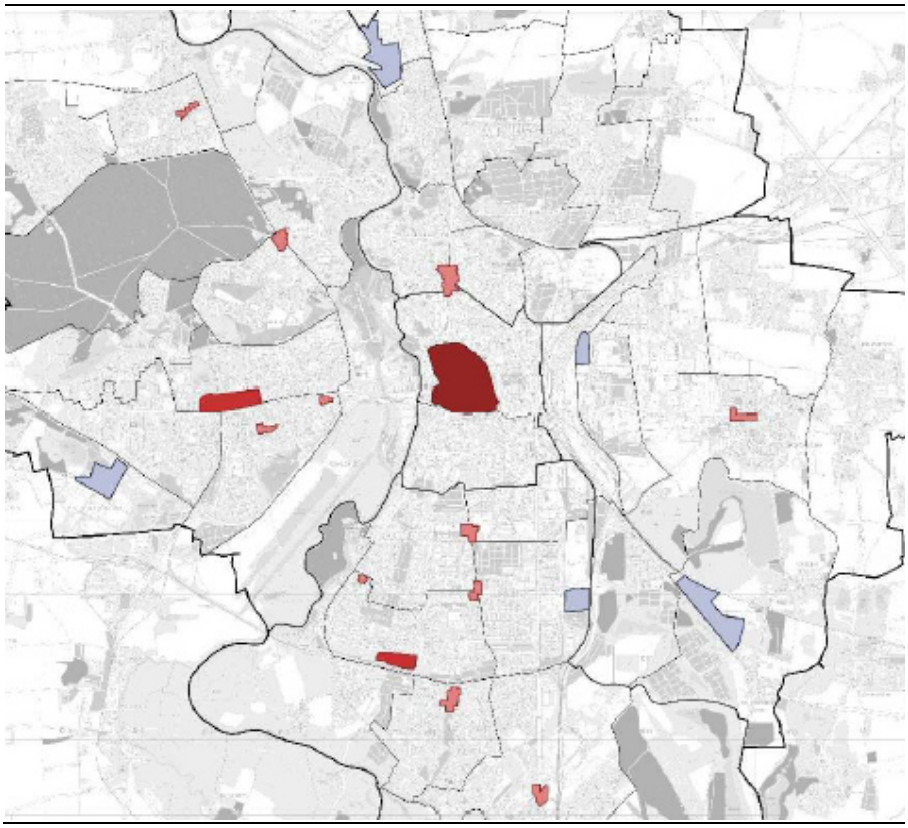
Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt in dem Postleitzahlbezirk 06132, zu welchem der Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen zugehörig ist, mit 83,8 deutlich unter dem Durchschnittswert von Halle. Demzufolge ist im gesamtstädtischen Vergleich eine geringere einzelhandelsbezogene Nachfrage in diesem Stadtgebiet festzustellen.

Für den Einzelhandel können **Pendler** ein zusätzliches Potenzial darstellen, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg und am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem positiven Pendlersaldo von 9.990 Personen[6] besitzt Halle mehr Ein- als Auspendler. Die Arbeitsplatzzentralität ist Ausdruck der Bedeutung der Stadt Halle als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort und lässt entsprechende zusätzliche Kaufkraftzuflüsse erwarten.

Die Stadt Halle nimmt im landesweiten Kontext eine führende Stellung in Bezug auf den generierten **Einzelhandelsumsatz** ein, da die Stadt mit einem Jahresumsatz von 1.253,3 Mio. EUR[7] nach der Landeshauptstadt Magdeburg (1.547,4 Mio. EUR) den zweithöchsten Handelsumsatz in Sachsen-Anhalt bindet. Somit wird die Stellung der Stadt als regionaler Einzelhandelsschwerpunkt deutlich.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung werden durch das Hallenser **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**[8] widergespiegelt, dass in Form einer Fortschreibung aktuell noch im Entwurf vorliegt. Die Einzelhandelsstruktur gliedert sich gemäß dem Zentrenkonzept in ein hierarchisches Zentrensystem, das aus drei abgestuften Zentrenkategorien sowie Sonderstandorten besteht.

Karte 2: Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)



Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf), Abb. 39

Das Hauptzentrum (Altstadt) stellt den funktionalen Einzelhandelsschwerpunkt für Halle dar. Der Bereich besitzt eine hohe Nutzungsdichte und Multifunktionalität, da der vielfältige und attraktive Einzelhandel durch Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebote sowie öffentliche Einrichtungen ergänzt wird. Es besteht eine gesamtstädtische bzw. überörtliche Ausstrahlung dieses Bereiches.

Die Einkaufszentren Neustadt Centrum (inkl. Neustädter Passage) und Kauflandcenter (inkl. angrenzender Bereiche) – die als Nebenzentren ausgewiesen sind – haben in Relation zum Hauptzentrum eine untergeordnete Versorgungsbedeutung und einen kleineren Einzugsbereich. In Bezug auf das Einzelhandelsangebot ist der Besatz geringer als im Hauptzentrum ausgeprägt, zumal beide zentralen Versorgungsbereiche vor

6 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2018.
7 Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsumsatz 2018.
8 Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf).

allem eine bezirksbezogene Versorgungsfunktion für den westlichen bzw. den südlichen Stadtraum übernehmen.

Als Nahversorgungszentren werden lokale Versorgungszentren definiert, die der wohnortnahen Versorgung dienen. Das Angebot besteht i.d.R. aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Diese Standorte liegen im verdichteten Stadtgebiet oder im urbanen Siedlungskern größerer Ortsteile und sind die funktionale und städtebauliche Mitte des jeweiligen Ortsteils. Das Einzugsgebiet der insgesamt elf Nahversorgungszentren ist i.d.R. ortsteilbezogen.

Die vorstehend skizzierten Einzelhandelslagen stellen zentrale Versorgungsbereiche dar, die im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswerte Lagen sind. Weitere sog. Nahversorgungsstandorte, welche die Grundversorgung des überwiegend täglichen Bedarfs an integrierten bzw. wohnungsnahen Standorten übernehmen und eine möglichst engmaschige Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellen, ergänzen das Handelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen. Ferner stellen Fachmarktagglomerationen bzw. Sonderstandorte – meist in dezentralen Lagen – eine Ergänzung des vorstehend aufgezeigten Einzelhandelsbestandes dar.

2.2. Mesostandort Ortslage Ammendorf/Beesen

Der Vorhabenstandort ist im zentralen Bereich des **Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen** verortet, der dem Bezirk Süd zugehörig ist. Südlich des Ansiedlungsstadtteils liegt der fast nicht besiedelte Stadtteil Planena, östlich schließt sich der eher dörflich geprägte Stadtteil Radewell/Osendorf an. Nördlich folgen die Stadtviertel Dieselstraße und Damaschkestraße. Westlich grenzt Ammendorf/Beesen an den hochsiedlungsverdichteten Stadtteil Silberhöhe an.

Die **städtebauliche Struktur** des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen ist neben den gewachsenen Wohngebieten auch maßgeblich durch größere Industrie- und Gewerbeflächen geprägt, die vor allem von der vormaligen Industrialisierung der einst selbstständigen Dörfer Ammendorf und Beesen zeugen. Diese Bereiche durchziehen in Nord-Süd-Richtung den Stadtteil und sind beidseitig der hier befindlichen Bahnlinie verortet, die eine Zäsur des Stadtteils darstellt.

Westlich der Merseburger Straße dominiert eine Wohnnutzung, die meist durch eine straßenbegleitende und kompakte Wohnbebauung geprägt ist. In Richtung Silberhöhe – insbesondere in Beesen – lockert die Bebauung deutlich auf. Im östlichen Bereich sind die Wohnbaustrukturen durch die sog. Heimstättensiedlung geprägt, die aus freistehenden, meist ein- bis zweigeschossigen Stadthäusern besteht.

In der Ortslage Ammendorf/Beesen wohnen derzeit ca. 7.000 Personen. Die **Bevölkerungsentwicklung** war in den letzten zehn Jahren mit -1,9 % rückläufig und ist mit der Entwicklung im Bezirk Süd vergleichbar. In Relation zur gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung (+4,5 %) konnte der Bezirk Süd von dem Bevölkerungswachstum in Halle nicht profitieren, wenngleich sind die Bevölkerung in Ammendorf/Beesen in den letzten Jahren positiv entwickelt hat.[9]

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen im Vergleich

	Einwohner		Veränderung
	12/2008	12/2018	
	abs.	abs.	%
Ortslage Ammendorf/Beesen	7.135	7.001	-1,9
Bezirk Süd	68.820	67.539	-1,9
Halle (Saale)	230.900	241.333	+4,5

Quelle: Stadt Halle (Saale), Bevölkerung nach Stadtbezirken und Stadtteilen/-vierteln (Hauptwohnsitz 31.12.2008/2018)

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen wird vor allem durch die vierspurig ausgebaute Merseburger Straße gewährleistet, die Teil der Bundesstraße B 91 ist. Dieser bandförmige Straßenzug – der eine wichtige Nord-Süd-Achse in Halle darstellt – ist durch eine hohe Fahrzeugfrequentierung geprägt. Weiterhin stellen verschiedene innerörtliche Verbindungsstraßen (u.a. Industriestraße, Regensburger Straße, Georgi-Dimitroff-Straße) die Anbindung an umliegende Stadtviertel dar.

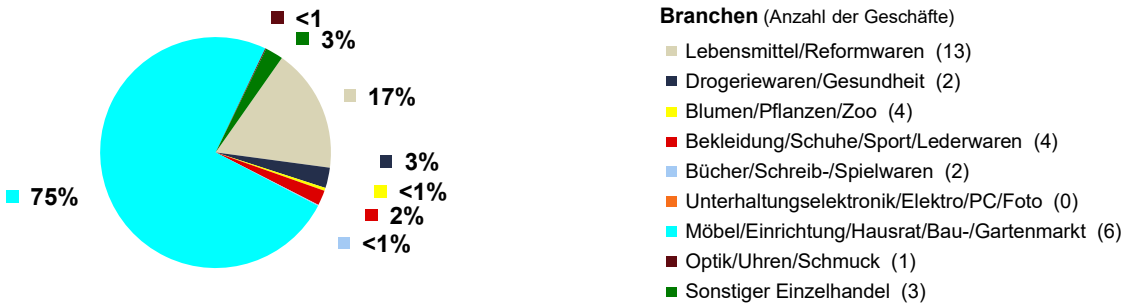
Die **ÖPNV-Anbindung** des Stadtteils erfolgt durch die Straßenbahnlinie 5, die auf der Merseburger Straße verkehrt. Diese Straßenbahnlinie fungiert auf rd. 25 km als Überlandstraßenbahn von Halle über Merseburg und Leuna bis in die Kleinstadt Bad Dürrenberg. Die kleinräumige Erschließung des Stadtteils wird durch zwei Buslinien sichergestellt. Im südlichen und im nördlichen Bereich des Stadtteils liegt ferner je ein S-Bahnhof, so dass der Stadtteil auch an das S-Bahnnetz angebunden ist. Im Fazit ist für den Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen somit eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu konstatieren.

9 Im Jahr 2012 lag die Bevölkerung in Ammendorf/Beesen bei 6.693 Personen, so dass sich zum heutigen Zeitpunkt ein Bevölkerungswachstum von +4,6 % errechnet.
Anmerkung: Die stadtteilbezogene Bevölkerungsprognose von Halle (Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014, Bericht vom 11.09.2014) ist nicht mehr als aktuell einzuschätzen, so dass keine konkrete Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre ablesbar ist.

Das **Einzelhandelsangebot** im Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen beläuft sich auf rd. 25.600 m² Verkaufsfläche, so dass sich eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von rd. 3,7 m² Verkaufsfläche je Einwohner errechnet. Dieser Wert liegt deutlich oberhalb des gesamtstädtischen Ausstattungswertes von rd. 1,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner.[10]

Das hohe stadtteilbezogene Handelsangebot erklärt sich durch den Einzelhandelsbesatz in der Baumarktbranche, die mit ca. 19.000 m² einen Anteil von drei Viertel der Gesamtverkaufsfläche einnimmt. Weiterhin belegt der Lebensmittelhandel einer Fläche von rd. 4.500 m², was einem Anteil von rd. 17 % entspricht.

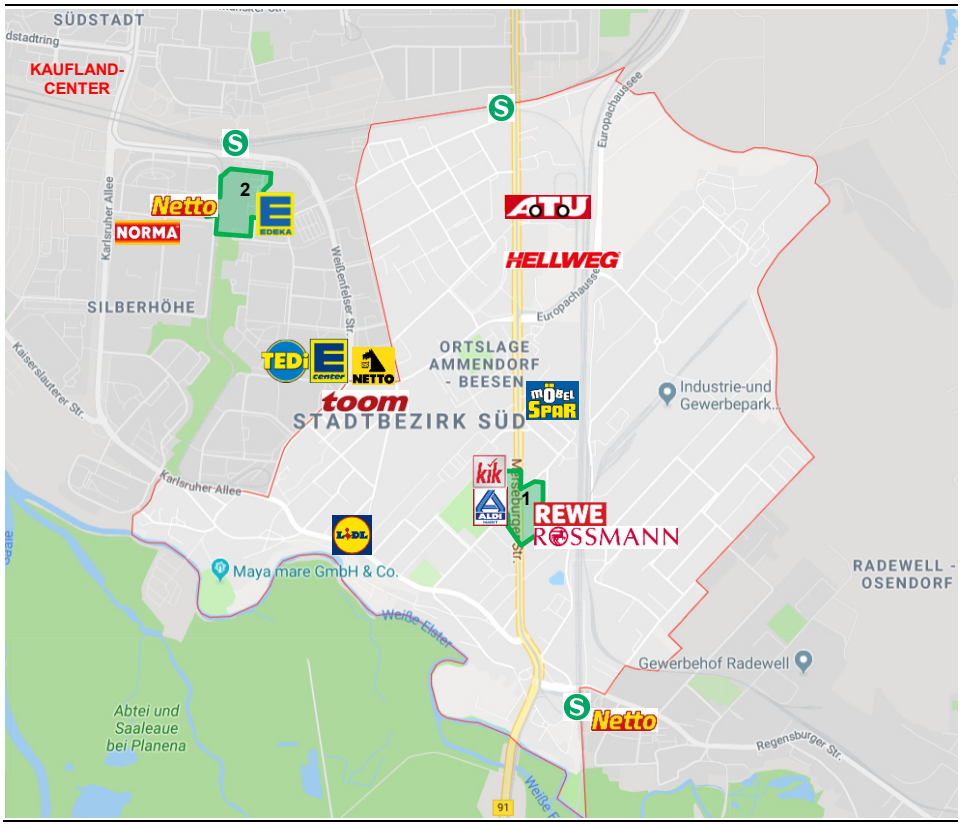
Abbildung 4: Einzelhandelsstruktur Stadtteil Ortslage Ammendorf/Beesen



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

In Bezug auf die **räumliche Verteilung** des Einzelhandels ist eine Angebotskonzentration entlang der Merseburger Straße zu beobachten. Mit Lidl und toom sind zwei weitere großformatige Betrieb in integrierten Lagen verortet.

Karte 3: Einzelhandelslagen in Ammendorf/Beesen (Skizzierung) und im direkten Umfeld



Karte: Google Maps
Bearbeitung: BBE Handelsberatung

10 Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf), Tab. 5.

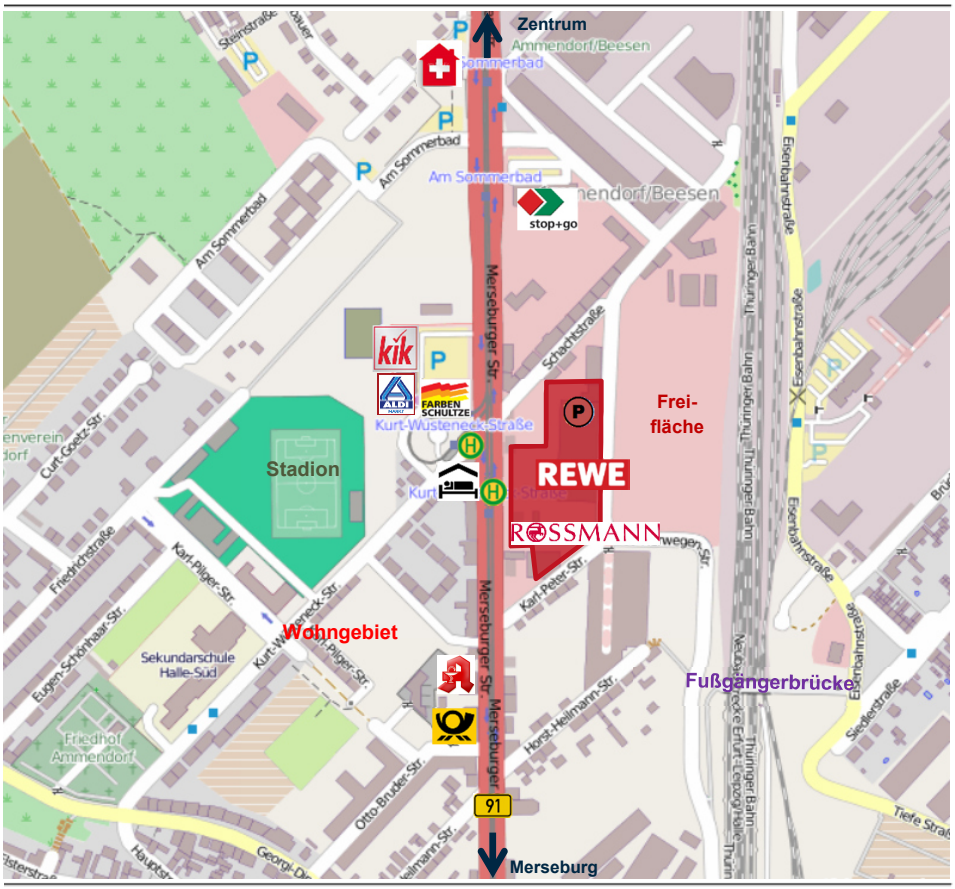
Für die Ortslage Ammendorf/Beesen ist in dem Hallenser Zentrenkonzept mit dem Nahversorgungszentrum Ammendorf ein **zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen. Dieser befindet sich an der Merseburger Straße in Höhe der Schachtstraße und verläuft südlich bis zur Karl-Peter-Straße. Das Nahversorgungszentrum umfasst im Wesentlichen das ehemalige Straßenbahndepot der Halleschen Verkehrsbetriebe – hier wurde im Juni 2019 ein REWE- und ein Rossmann-Markt eröffnet – und ein kleineres Fachmarktzentrum (u.a. mit Aldi, Getränkequelle, KIK).

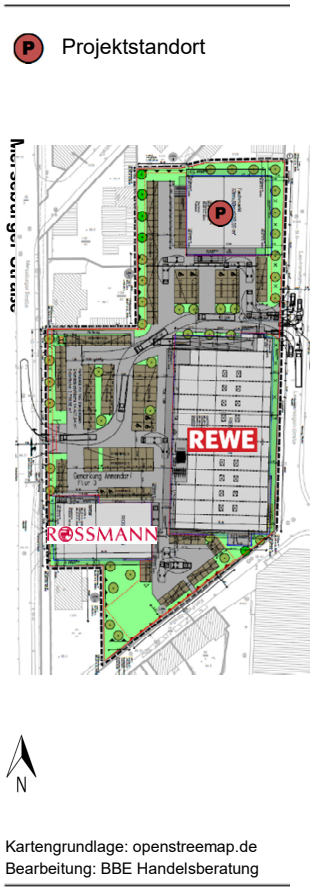
Das ausgewiesene Nahversorgungszentrum soll vor allem die stadtteilbezogene Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs bzw. mit sog. nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen. Der aktuelle Handelsbestand beläuft sich auf zehn Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m².

2.3. Mikrostandort

Der **Projektstandort** ist im zentralen Bereich der Ortslage Ammendorf/Beesen verortet. Das Grundstück des geplanten Textilmarktes liegt östlich der Merseburger Straße (vgl. auch Abb. 2) und befindet sich im Standortverbund mit einem REWE- und einem Rossmann-Markt. Das gesamte Vorhabengebiet wird nördlich und südlich durch die straßenbegleitende Wohnbebauung der Schachtstraße bzw. der Karl-Peter-Straße begrenzt. Östlich verläuft die Leo-Herwegen-Straße, in dessen Folge der Gleiskörper der Bahn eine Zäsur des gesamten Standortbereiches bildet.

Karte 4: Lage des Projektstandortes an der Merseburger Straße in Ammendorf





Die **Umfeldnutzung** des gesamten Vorhabenareals ist durch diverse Nutzungsarten gekennzeichnet. Nördlich des Standortes schließen sich an die straßenbegleitende Wohnbebauung der Schachtstraße gewerbegebietstypische Nutzungen an. Östlich befindet sich eine Freifläche, die vormals durch eine Industrienutzung belegt war. Hier verlaufen dann diverse Gleisanlagen, die in Höhe der Horst-Heilmann-Straße in Richtung der Heimstättensiedlung fußläufig überquert werden können.

Südlich der Karl-Peter-Straße, die durch vereinzelte Wohnbebauung belegt ist, schließen sich Gewerbe- bzw. Industrienutzungen an. Westlich verläuft die Merseburger Straße, die durch eine Mischnutzung geprägt ist. Dabei sind in den mehrgeschossigen Wohnhäusern in den Erdgeschosslagen zum Teil Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Kleingastronomie und auch ein Hotel implementiert. Die Wohnbebauung dehnt sich in westlicher Richtung weiter aus, wobei in dem sich anschließenden Wohnquartier mit einem Sportstadion und einer Schule auch öffentliche Einrichtungen verortet sind.

Nordwestlich des Projektstandortes befindet sich ein kleines Fachmarktzentrum (ca. 1.600 m² VK), in dem u.a. ein Lebensmitteldiscounter (Aldi), ein Textildiscounter (KIK), ein Getränkemarkt (Getränke Quelle) und ein Fachmarkt für Raumgestaltung (Farben Schultze) angesiedelt sind.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandortes erfolgt über die als Bundesstraße (B 91) ausgewiesene Merseburger Straße, die eine hoch frequentierte Verbindungsstraße aus den südlichen Bezirken bzw. den südlich an Halle angrenzenden Orten in die Hallesche Innenstadt darstellt. Weiterhin ist die Anfahrbarkeit auch aus der östlich liegenden Leo-Herwegen-Straße möglich, die direkt zu dem geplanten Textilmarkt führt.

Die Anfahrbarkeit der Parkierungsanlage erfolgt unmittelbar aus den beiden vorstehend genannten Straßenzügen über zwei kombinierte Ein- und Ausfahrten. Für das Nahversorgungszentrum sind ca. 160 betriebseigene **PKW-Abstellplätze** zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Handelsbetriebe geplant, so dass mit rd. 21 m² Verkaufsfläche pro Stellplatz genügend Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr bestehen.[11] Die Anzahl der Parkplätze ist ausreichend, da der Standort von einem großen Teil der Einwohner des Ansiedlungsstadtteils zu Fuß erreicht werden kann.

Der Projektstandort besitzt in seinem fußläufigen Umfeld ein **Bevölkerungspotenzial** von rd. 2.700 Personen. Diese Mantelbevölkerung ist insbesondere auf die verdichtete Wohnbebauung westlich der Merseburger Straße zurückzuführen, da östlich dieses Straßenzugs gewerbegebietstypische Nutzungen dominieren.

Karte 5: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes



Im engeren fußläufigen Nahbereich[12] (Laufwege bis 500 Meter) leben knapp 1.500 Einwohner. Im gesamten Nahbereich (Laufwege bis 800 Meter) wohnen – auch unter Berücksichtigung von städtebaulichen Barrieren bzw. Zäsuren – circa 2.700 Personen. Die Bevölkerung im Nahbereich des Standortes entspricht ca. 38 % der Einwohner des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen (vgl. Tab. 2), so dass ein großer Teil der lokalen Einwohner den Vorhabenstandort fußläufig erreichen kann.

11 Auf Grundlage von Erfahrungswerten der BBE liegt das Verhältnis von Verkaufsfläche pro Kundenparkplatz bei vergleichbaren Nahversorgungszentren dieser Größe bei ca. 14 bis 18 m² VK je Abstellplatz. Diese Vergleichswerte können je nach Standortqualität, Konzept, Lage etc. naturgemäß abweichen.

12 Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten ein Radius von rd. 500 bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht.

Die Einwohneranzahl in dem Nahbereich ist 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[13]) und auch in nördlicher und südlicher Richtung keine verdichteten Wohnsiedlungsbereiche mehr. Ferner weist die Ortslage Ammendorf/Beesen eine verhältnismäßig geringe Bevölkerungsdichte auf.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** des gesamten Handelsstandortes ist aus der Umgebung barrierefrei möglich, da eine direkte Anbindung bzw. eine Wegebeziehung in Form eines Fußweges entlang der Merseburger Straße existiert. Dieser Weg ist beidseitig als kombinierter Fuß-/ Fahrradweg ausgebaut, so dass der Projektstandort auch mit dem Fahrrad erreichbar ist.

Neben der Erreichbarkeit über die Merseburger Straße besteht ein weiterer Zugang aus der Leo-Herwegen-Straße (vgl. Abb. 2), so dass auch eine Begehbarkeit aus östlicher bzw. südlicher Richtung möglich ist. Dieser Zugang ist für potenzielle Kunden aus den östlich des Bahngleiskörpers befindlichen Wohnquartieren relevant, da hier eine Fußgängerbrücke – auch für Fahrradfahrer nutzbar – existiert und somit eine fußläufige Verbindung besteht.

Der geplante Textilfachmarkt besitzt eine direkte **ÖPNV-Anbindung**, da sich unmittelbar an dem Handelsstandort eine kombinierte Straßenbahn-/ Bushaltestelle („Kurt-Wüsteneck-Straße“) befindet. Die Haltestelle wird während der Hauptverkehrszeiten in einer ortsüblichen Taktung (4x p.Std.) von der Straßenbahnlinie 5 und der Buslinie 24 (2x p.Std.) bedient, so dass der Standort über einen qualifizierten bzw. ortsüblichen ÖPNV-Anschluss verfügt.

Hinsichtlich der **Einordnung des Standortes in das Einzelhandelsgefüge** wird auf das Zentrenkonzept der Stadt Halle (Entwurfsfassung) Bezug genommen, das die städtebaulichen Ziele in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Halle definiert.

Karte 6: Lage des Projektstandortes i.S.d. Zentrenkonzepts Halle (Saale)



Zentraler Versorgungsbereich
Potenzialfläche
Projektstandort

N

Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf), Seite 84

Der Projektstandort des Vorhabenträgers liegt in dem ausgewiesenen **zentralen Versorgungsbereich Ammendorf**. Demnach fügt sich das Ansiedlungsvorhaben in die Zielsetzung des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle ein, da der Standort funktionsgerecht in einen zentralen Versorgungsbereich eingebettet ist. In Bezug auf die Hierachiestufe ist der Versorgungsbereich als sog. Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

13 Die Überquerung des Gleiskörpers ist fußläufig über eine bestehende Brücke möglich.

Im Fazit der vorstehenden Mikrostandortanalyse ist der Planstandort des Textilfachmarktes an der Merseburger als **städtebaulich integrierte Lage** einzustufen, da der Standort

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist,
- im Zusammenhang einer bestehenden Bebauung liegt bzw. in die Bebauungsstrukturen der Umgebung eingebettet ist,
- sich für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig gut erreichbarer Lage befindet,
- über hohe Bevölkerungsanteile im fußläufigen Einzugsgebiet (Nahbereich) verfügt,
- einen qualifizierten ÖPNV-Anschluss besitzt und
- sich in die bestehenden Einzelhandelsstrukturen bzw. die städtebaulichen Zielsetzungen des lokalen Zentrenkonzeptes durch seine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches einfügt.

3. Markt-/ Wettbewerbsanalyse

3.1. Einzugsgebiet

Als Einzugsgebiet wird ein räumlich abgegrenzter Bereich definiert, aus dem Konsumenten regelmäßig Versorgungsangebote eines Standortes in Anspruch nehmen. In diesem Bereich ist jedoch von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu dem Projektstandort auszugehen, da sich Verbraucher polyorientiert verhalten und zur Deckung der Nachfrage nach Bekleidung naturgemäß auch konkurrierende Einzelhandelslagen aufsuchen.

Zur **Abgrenzung des Einzugsgebiets** sind vor allem folgende Kriterien eingeflossen:

- die Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes,
- die Verkehrsanbindung,
- topographische und infrastrukturelle Barrieren,
- Kundenverflechtungen des zu verlagernden KIK-Bestandsbetriebes,
- die Standortqualität des Projektstandortes sowie Agglomerations- und Kopplungseffekte zu den Bestandsanbietern REWE und Rossmann,
- die Strahlkraft des KIK-Marktes, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzeptes bestimmt werden und
- das konkurrierende Angebot an Textilfachmärkten im weiteren Umfeld des Projektstandortes.

Von besonderer Bedeutung für die Abgrenzung des Einzugsgebiets ist vor allem die Angebotslage im Textilhandel im lokalen Umfeld zu sehen. So stellen umliegende Angebotsstandorte wie das HEP, das Südstadtcenter und die Hallenser Innenstadt die maßgeblichen konkurrierenden Angebotsstandorte dar, wobei im Südstadtcenter und in der Hallenser Innenstadt jeweils ein angebotsgleicher KIK-Textilmarkt angesiedelt ist.

Des Weiteren wird der Einzugsbereich auch durch die Erreichbarkeit (Fahrzeitdistanz) begrenzt, da für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Distanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeit-Distanz-Empfindlichkeit wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt, wobei auf Grund der geringen Stückpreise in einem Textilfachmarkt wie KIK seitens der Konsumenten keine größeren Anreisezeiten – wie beispielsweise bei einem Textilkaufhaus – in Kauf genommen werden.

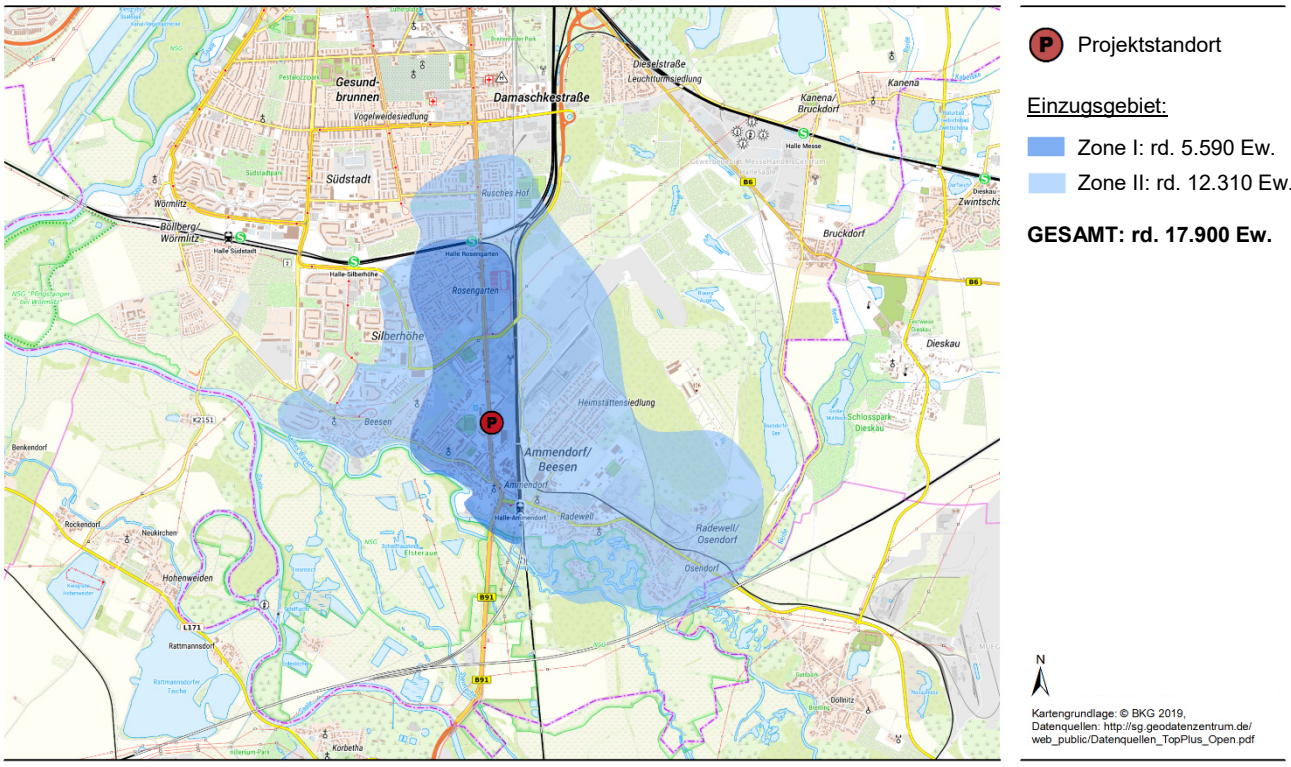
Im Fazit kann der geplante KIK-Markt nur ein relativ geringes **Einzugsgebiet** erschließen, was insbesondere auf die Attraktivität und die limitierte Strahlkraft eines solchen Marktes zurückzuführen ist. Der Marktbereich des Textilfachmarktes wird sich dabei im Wesentlichen an dem Einzugsgebiet von REWE und Rossmann orientieren.

Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) des Textilmarktes wird sich auch nach dessen Verlagerung maßgeblich über einen Großteil des Stadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen erstrecken, wobei der östlich der Merseburger Straße verlaufende Bahngleiskörper eine Zäsur darstellt. Zu diesem Einzugsbereich der Zone I sind die Gebiete zu zählen, aus denen der Vorhabenstandort an der Merseburger Straße zügig – insbesondere auch fußläufig – erreicht werden kann. In dem Kerneinzugsgebiet wohnen ca. 5.600 Personen.

Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst den restlichen Teil von Ammendorf/Beesen sowie die beiden südöstlich angrenzenden Stadtteile Radewell und Osendorf. In westlicher Richtung schließt der Bereich einen Teil des Stadtteils Silberhöhe mit ein, ebenso in nördlicher Richtung einen Teil des Stadtteils Damaschkestraße. In dem erweiterten Einzugsgebiet ist mit einer nachlassenden Bindungsintensität zu rechnen, da umliegende Handelsstandorte (v.a. das Südstadtcenter oder das HEP) eine hohe Strahlkraft besitzen. In dem Einzugsgebiet der Zone II wohnen ca. 12.300 Personen, so dass der geplante Textilfachmarkt auf ein Konsumentenpotenzial von fast 18.000 Personen zurückgreifen kann.

In der nachstehenden Karte wird das prospektive Einzugsgebiet des geplanten Textilfachmarktes nach den zu erwartenden Intensitätsabstufungen hinsichtlich der Kundenbindung zoniert.

Karte 7: Zonierung des Einzugsgebiets des geplanten Textilfachmarktes im NVZ Ammendorf



Grundlegend sind Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet des Textilmarktes endet deshalb nicht punktgenau an der dargestellten Grenze. Insbesondere ist bezüglich der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes bzw. der Lage an einem lokalen Hauptverkehrsträger mit weiteren Umsatzpotenzialen zu rechnen, die aus sog. **Streuumsätzen** (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) resultieren können.

Die umliegenden Gebiete außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches sind jedoch nicht zum Marktgebiet des geplanten Textilfachmarktes zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und bereits mit verstärkten Einflüssen von konkurrierenden Textilanbietern im weiteren Umfeld zu rechnen ist.

3.2. Marktpotenzial

Das Marktpotenzial wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen **Pro-Kopf-Ausgaben** für den jeweils projektrelevanten Sortimentsbereich bestimmt. Bei diesen Verbrauchsausgaben werden die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Home-Shopping und sonstige Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Konsumausgaben für das vorhabenrelevante Bekleidungssortiment angesetzt werden.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der **sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer** an die lokalen Verhältnisse im Einzugsgebiet angepasst. Die sortimentsspezifische Kaufkraft spiegelt dabei die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder einer Region für spezielle Sortimente bzw. Warengruppen im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, die zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt (vgl. Abb. 3). Durch die sortimentsspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen des Einzelhandels – im vorliegenden Fall für die Textilbranche – abgebildet.[14]

Die beiden vorstehenden Determinanten werden mit dem **Einwohnerpotenzial** in dem abgegrenzten Einzugsgebiet des Textilmarktes multipliziert, so dass sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen nach Bekleidung in dem Marktgebiet des Projektvorhabens errechnet.[15]

Tabelle 3: Marktpotenzial der projektrelevanten Textilbranche im Einzugsgebiet

	Einwohner	Verbrauchs-ausgaben p.a.	sortimentsspez. Kaufkraftindex	Marktpotenzial
	abs.	EUR p.P.		Mio. EUR p.a.
Zone I	5.590	538	81,9	2,46
Zone II	12.310	538	81,9	5,42
Summe	**17.900**			**7,88**

Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2018 / Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung
MB-Research Nürnberg, Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern für die Branche Textilien für den PLZ-Bezirk 06132

Basierend auf dem vorhandenen Konsumentenpotenzial, den jährlichen Verbrauchsausgaben und unter Berücksichtigung des sortimentsspezifischen Kaufkraftniveaus der einzelnen Orte im Einzugsgebiet errechnet sich in dem Marktbereich des Textilmarktes ein jährliches Nachfragepotenzial nach Bekleidungsartikeln von rd. 7,9 Mio. EUR.

14 Hinsichtlich der unterschiedlichen demographischen und einkommensseitigen Bestimmungswerte weichen die sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern innerhalb der einzelnen Branchen und auch von der durchschnittlichen Kaufkraft einer Stadt oder einer Region ab. Im vorliegenden Fall liegt die sortimentsspezifische Kaufkraft für Textilien in dem PLZ-Bezirk 016132 mit 81,9 unter der allgemeinen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 83,8 (vgl. Abb. 3).

15 Das Marktpotenzial wird ortsbezogen nach folgender Formel berechnet:
Einwohnerzahl je Gebiet x Verbrauchsausgabe je Sortiment x sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer je Gebiet.

3.3. Angebotsanalyse der Textilbranche im Einzugsgebiet

Im Juli 2019 wurden alle projektrelevanten Betriebe und deren Verkaufsflächen im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in dem zonierten Einzugsgebiet (vgl. Karte 7) aufgenommen. Aktuell ist in dem Einzugsgebiet lediglich ein eingeschränktes Angebot von drei Betrieben vorzufinden, die eine summierte **Verkaufsfläche** von ca. 460 m² belegen.

Die **Betriebstypenstruktur** wird durch den Betriebstyp Textilfachmarkt (oder Textildiscounter) geprägt, da der projektrelevante KIK-Markt (ca. 310 m² VK) dieser Betriebsform zuzuordnen ist. Die Textildiscounter zielen grundsätzlich auf eine preissensible Kundengruppe ab, da bei einem breiten und ausreichend tiefen Sortiment aktuelle Mode (i.d.R. No-Name-Ware) in einem äußerst günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis angeboten wird. Sie unterscheiden sich von Textilfachgeschäften in der durchschnittlichen Betriebsgröße und der damit in engem Zusammenhang stehenden Sortimentsbreite und Discountnähe. Insgesamt ist ihnen die deutliche Preisorientierung gemein, was sich auch – verglichen mit Fachgeschäften und Textilkaufhäusern – in einer deutlich niedrigeren Raumleistung niederschlägt.

In der Georgi-Dimitroff-Straße sind zwei Textilfachgeschäfte vorhanden. Der mittelständische bzw. inhabergeführte Betrieb Biancas Jeansshop zeigt ein Angebot an Markenbekleidung im mittleren Preissegment. Die Ladeneinrichtung, die Warenpräsentation und die Ausgestaltung sind modern und zeitgemäß einzustufen, so dass es sich bei diesem bereits langjährig eingeführten Betrieb um einen attraktiven Fachanbieter handelt.

Neben dem benannten Fachgeschäft ist ein weiteres Textilgeschäft vorhanden, dessen Angebot im unteren Preisniveau etabliert ist. Die Ladeneinrichtung, die Warenpräsentation und die Ausgestaltung sind als einfach bzw. funktional einzustufen. Im Gegensatz zu Biancas Jeansshop werden in diesem Geschäft nur No-Name-Textilien aus dem ostasiatischem Raum angeboten.

Abbildung 5: Textilanbieter im Einzugsgebiet



KIK (Merseburger Straße)



Biancas Jeansshop (G.-Dimitroff-Straße)


Textilgeschäft n.n. (G.-Dimitroff-Straße)

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Nachstehend wird das aktuelle Bekleidungsangebot in dem untersuchten Einzugsgebiet nach den beiden relevanten **Versorgungslagen** – differenziert nach Betrieben, Verkaufsflächen und generiertem Umsatz – dargestellt. Der KIK-Markt ist dabei in dem zentralen Versorgungsbereich (zVB) Ammendorf angesiedelt, die beiden anderen Anbieter liegen außerhalb dieses Bereiches.

Tabelle 4: Angebot des Textilhandels im Einzugsgebiet

	Verkaufsfläche	Umsatz	Betriebe
	m²	Mio. EUR	abs.
zVB Ammendorf	310	0,50	1
sonstige Lagen	150	0,30	2
Gesamt	**460**	**0,80**	**3**

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Abschließend wird die **Umsatz-Kaufkraft-Relation** (Bindungsquote/Zentralität) des Textilhandels in dem betrachteten Einzugsgebiet berechnet, die das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen (vgl. Tab. 4) und dem vorhandenen Nachfragevolumen (vgl. Tab. 3) ausdrückt. Durch die Gegenüberstellung können Aussagen abgeleitet werden, ob per Saldo Kaufkraftzuflüsse (> 100) oder Kaufkraftabflüsse (< 100) im Textilhandel aus dem untersuchten Gebiet existieren.

Tabelle 5: Zentralität des Sortiments Textilien im Einzugsgebiet

	Marktpotenzial	realisierte Umsätze	Zentralität
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Einzugsgebiet	7,88	0,80	10

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Auf Basis des ladeneinzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens und der betriebs- bzw. ortstypischen Einzelhandelsumsätze[16] mit Bekleidung errechnet sich für den Textilhandel in dem untersuchten Einzugsgebiet eine Zentralität von rd. 10 %. Demnach können die örtlichen Textilanbieter (per Saldo) die lokale Kaufkraft nur zu einem äußerst geringen Teil binden, so dass ein Umsatzabfluss von ca. 7,1 Mio. EUR an umliegende Standorte außerhalb des Einzugsgebietes besteht.

Die Umsatzabflüsse aus dem Einzugsgebiet sind als plausibel einzustufen, da in dem betrachteten Marktgebiet nur ein sehr geringes Angebot vorhanden ist. Demnach decken Konsumenten ihre Nachfrage vor allem an Standorten, die über ein umfängliches Angebot bzw. einen kundenattraktiven Mix an verschiedenen Angebotsformaten besitzen. Als mögliche Einkaufsalternativen sind das Südstadtcenter, das HEP und die Hallenser Innenstadt zu sehen.

16 Die Bewertung des Umsatzes (Brutto-Jahresumsatz) jedes einzelnen Textilanbieters erfolgt auf Grundlage der ortstypischen Raumleistung, die mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes multipliziert wird. Die Kennwerte der Raumleistung werden aus den Erfahrungen der einzelnen spezialisierten BBE-Branchenberater abgeleitet. Ferner werden diese Raumleistungen auch mit der aktuellen Handelsliteratur oder mit Veröffentlichungen von Großbetriebsformen abgeglichen. Durch die Vor-Ort-Begehung jedes einzelnen Geschäftes werden in der Umsatzbewertung ebenfalls qualitative Aspekte, die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Anbieter oder mikroräumliche bzw. lageseitige Standortbedingungen berücksichtigt.

4. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens

4.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Der Standort des geplanten Textilfachmarktes an der Merseburger Straße befindet sich im **Geltungsbereich eines Bebauungsplans**[17], der das Gebiet als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Einer möglichen Ansiedlung des KIK-Marktes stehen die textlichen Festlegungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entgegen, da die Entwicklung von sog. zentrenrelevanten Sortimenten nicht möglich ist. Daher ist für die avisierte Ansiedlung des Textilfachmarktes eine Änderung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen, ob von dem Projektvorhaben nicht nur unwesentliche **Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung** ausgehen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist insbesondere zu prüfen, welche

- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde bzw. auch umliegenden Gemeinden

im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind. Dabei spielen vor allem die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzumlenkungen) auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle. Dadurch soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten sichergestellt werden, die funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen städtebaulichen Folgen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben.[18] In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich jedoch (abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB) als **quantitative Orientierungsgröße** etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 %, bei anderen Sortimenten ab 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.[19]

Diese Richtwerte sind allerdings schematisch und berücksichtigen nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer auch aus den **individuellen lokalen Gegebenheiten** betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher müssen weitere Aspekte (u.a. Sortimentsausrichtung betroffener Betriebe, qualitative Aspekte, städtebauliche Gegebenheiten, Einzelhandelsstruktur, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen) in die Bewertung der Auswirkungen mit einbezogen werden.

Insbesondere sind beispielsweise bei einer bestehenden Vorschädigung, bei Attraktivitätsmängeln (etwa geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwä-

17 Stadt Halle (Saale), Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“, im Juli 2017 als Satzung beschlossen.

18 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden.“
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

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

gungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.[20]

Tabelle 6: Orientierungswerte der Umsatzverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

	Sortiment	
	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich	<10 %	<10 %
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich	10 – 20 %	>20 %
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich	>20 %	20 – 30 %
Unverträglichkeit	>20 %	>30 %

Quelle: eigene Darstellung nach: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg 1998

Neben der Berechnung der Umsatzumlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen können noch **weitere Indikatoren** geprüft werden, um die Auswirkungen des Planvorhabens besser zu beurteilen. Dazu können u.a. die Entfernung des Planvorhabens zu den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und die städtebauliche Beurteilung dieser Lagen zählen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Planvorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.[21]

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine schädlichen städtebaulichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinzunehmen, da die Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Schädliche Auswirkungen dürfen also nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbsschutzes gesehen werden. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte Versorgungsbereich in keine kritische Lage versetzt wird. Grundsätzlich sind jedoch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann zu erwarten, wenn deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen können.[22]

Derartige Versorgungsbereiche sind i.d.R. in städtebaulichen Konzepten definiert oder können nachvollziehbar an den eindeutigen Verhältnissen vor Ort identifiziert werden. Diese Bereiche können neben der besonders zu schützenden Innenstadt auch Stadtteil-, Quartiers- und Ortsteilzentren umfassen.

Im vorliegenden Fall verfügt die Stadt Halle über ein **Zentrenkonzept**[23] (vgl. Karte 2), in dem zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO definiert sind. Demzufolge sind gemäß dem Prüfauftrag die Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und auch die Standorte, welche der verbrauchernahen Versorgung dienen, zu untersuchen.

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

21 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1417/07] vom 06.11.2008.

22 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

23 vgl. Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf).

4.2. Umsatzprognose

Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung oder -erweiterung ist der Umsatz des jeweiligen Planvorhabens relevant, da dieser teilweise in Form von Umsatzumlenkungen wettbewerbswirksam wird.

Nachfolgend wird für den geplanten Textilfachmarkt eine Umsatzherkunftsprognose auf Basis des potenziell erzielbaren Marktanteils im Einzugsgebiet (= **Marktanteilskonzept**[24]) erstellt. Auf Grundlage

- der Lagequalität des Projektstandortes,
- der Größe und des Betriebstyps des Textilmarktes,
- des örtlichen Nachfragepotenzials und
- der Wettbewerbsintensität

ergibt sich für den projektierten Textilfachmarkt ein zu erwartender Jahresumsatz von ca. 0,9 Mio. EUR. Folgende Tabelle stellt die **Umsatzprognose** (vgl. Karte 7 i.V.m. Tab. 3) des Textildiscounters in seinem Marktgebiet dar.

Tabelle 7: Marktanteilsprognose des geplanten Textilfachmarktes im NVZ Ammendorf

	Marktpotenzial	Ø Marktanteil[25]	Umsatz
	Mio. EUR	%	Mio. EUR p.a.
Zone I	2,46	~15	0,37
Zone II	5,42	~7	0,38
Zwischensumme	*7,88*	*~10*	*0,75*
Streuumsätze			0,14
Gesamt			**0,89**

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Im Kerneinzugsgebiet des projektierten Textilmarktes (Zone I), das sich auf einen Großteil von Ammendorf bezieht, ist von einem maximalen Marktanteil von ca. 15 % des vorhandenen Nachfragevolumens für Bekleidung und somit von einem Umsatz von ca. 0,4 Mio. EUR auszugehen. Hier ist mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen, da der projektierte Textilfachmarkt auf Grund seiner zentralen Lage über eine gute Erreichbarkeit aus den umliegenden verdichteten Siedlungsbereichen von Ammendorf verfügt.

Im Einzugsgebiet der Zone II ist eine nachlassende Marktdurchdringung zu erwarten, da die Konsumenten in diesem Bereich auch zu anderen Versorgungsstandorten fahren. In dem erweiterten Einzugsbereich ist für den Textildiscounter mit einem Marktanteil von durchschnittlich rd. 7 % zu rechnen, was einem zu erwartenden Jahresumsatz von knapp 0,4 Mio. EUR entspricht.

Neben dem Umsatz aus dem Einzugsgebiet von knapp 0,8 Mio. EUR ist mit Erlösen von ca. 0,1 Mio. EUR aus diffusen Zuflüssen zu rechnen. Diese Streuumsätze[26] resultieren von Kunden außerhalb des Einzugsgebiets und sind vor allem auf den Durchgangsverkehr an der Merseburger Straße (bspw. Zufallskunden, Pendler, Durchreisende) zurückzuführen und resultieren aus Kopplungseffekten zu dem bestehenden REWE- bzw. Rossmann-Markt.

24 Bei dem sog. Marktanteilskonzept werden das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet und die mögliche Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt. Der ausgewiesene Umsatz versteht sich als Bruttoumsatz, d.h. inklusive Mehrwertsteuer.

25 Die Marktanteile wurden jeweils separat für die einzelnen Ortsteile im Einzugsgebiet prognostiziert. Der in der Tabelle ausgewiesene Marktanteil stellt somit einen aggregierten Wert dar.

26 Dies sind Umsätze, welche durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets zufließen. Streuumsätze resultieren aus keinen dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen und können hinsichtlich der Herkunft nicht genau lokalisiert werden. Diese Umsätze ergeben sich beispielsweise aus sporadischen Einkäufen oder von Zufallskunden.

Nachfolgend wird auf Basis der Umsatzprognose und des Flächenprogramms des Textilmarktes wird die **Raumleistung** berechnet. Somit wird die Kapazitätsauslastung der Verkaufsfläche deutlich und kann Vergleichswerten gegenübergestellt werden. Insbesondere kann eine Plausibilitätsprüfung erfolgen, inwieweit die Umsatzprognose für das Planvorhaben von KIK belastbar ist und realitätsnahe Planzahlen vorliegen.

Tabelle 8: Prospektive Raumleistung des Textilfachmarktes

Branche	Betriebstyp	Umsatzprognose	Verkaufsfläche	Raumleistung
		Mio. EUR	m²	TEUR/m²
Textil	Fachmarkt	0,89	700	1,3

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die vorstehend ermittelte Raumleistung des KIK-Marktes von rd. 1,3 TEUR/m² liegt im mittleren Bereich bundesdurchschnittlicher Vergleichswerte, da Textildiscounter i.d.R. eine Flächenleistung zwischen 1,0 bis 1,6 TEUR/m² erzielen.[27] Ein höherer Umsatz ist für diesen Textilmarkt hinsichtlich

- der im Bundesvergleich (100,0 %) deutlich niedrigeren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (83,8 %, vgl. Abb. 3) und auch der sortimentsspezifischen Kaufkraft (81,9 %, vgl. Tab. 3) im Einzugsgebiet sowie der somit verbundenen geringeren Nachfrage,
- des Wettbewerbsdrucks durch weitere leistungsfähige Discount- bzw. Großflächenanbieter in Halle,
- des begrenzten und auch zukünftig nicht ausdehnbaren Einzugsgebiets und
- eines nicht wesentlich zu steigernden Marktanteils[28] des KIK-Marktes

nicht realisierbar. Somit handelt es sich bei der erstellten Umsatzprognose unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten um einen Maximalwert für das Vorhaben, so dass die folgenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die betroffenen Textilanbieter den sog. Worst-Case darstellen.

Bezüglich der Umsatzplanung ist unter betreiberspezifischer Sicht zu konstatieren, dass der prognostizierte **Gesamtumsatz** des KIK-Marktes von ca. 0,9 Mio. EUR über dem bundesweit üblichen Filialumsatz dieses Großfilialisten liegt. KIK erwirtschaftet über alle Märkte in Deutschland hinweg einen Umsatz[29] von ca. 0,6 Mio. EUR je Filiale, so dass es sich bei der Umsatzprognose – insbesondere unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Standortfaktoren – um einen maximalen Umsatzwert handelt. Eine Umsatzausweitung ist für diesen KIK-Markt demnach auszuschließen.

27 Der Mittelwert der bundesdurchschnittlichen Raumleistung (brutto) beläuft sich bei Textilfachmärkten auf rd. 1,3 TEUR/m², wobei eine Spannbreite zwischen 1,0 bis 1,6 TEUR/m² zu beobachten ist.
Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2017, Seite 17 – vgl. Anlage 1.

28 Eine vollständige bzw. 100 %-ige Marktabdeckung durch nur ein Textilkonzept ist nicht möglich, da sich Konsumenten i.d.R. bei mehreren Betriebsformen versorgen. So kann insbesondere ein Textilfachmarkt bzw. Textildiscounter nur eine eingeschränkte Marktabdeckung erreichen, da dieses Angebotskonzept ausschließlich auf preissensible Kunden abzielt, die vorwiegend sog. No-Name-Ware einkaufen. Da die Marktdurchdringung eines Textildiscounters bzw. auch anderer Textilkonzepte nicht beliebig steigerungsfähig ist, ist eine wesentliche Erhöhung des Marktanteils des KIK-Marktes nicht realistisch und auch nicht umsetzbar. Demnach stellt auch die ausgewiesene Raumleistung einen Maximalwert für diesen Markt dar.

29 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2019, Umsatz von KIK in Deutschland im Jahr 2017 / Anzahl der Filialen von KIK in Deutschland im Jahr 2017.

4.3. Wirkungsprognose des Projektvorhabens

4.3.1. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer geplanten Einzelhandelsansiedlung bzw. -erweiterung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist insbesondere die Überprüfung möglicher **Umsatzverlagerungsprozesse** – die aus zentralen Versorgungsbereichen oder von Nahversorgungsstandorten induziert werden könnten – von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzumlenkungen, die durch das Planvorhaben von KIK hervorgerufen werden.

Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells[30], in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind dabei

- die bestehenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- die Raumleistung bzw. der erzielte Umsatz eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den relevanten Handelsbetrieben und dem Projektstandort,
- die Bewertung der Attraktivität und der Leistungsfähigkeit betroffener Handelsbetriebe und
- der Prognoseumsatz des Projektvorhabens.

Bei der Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird in Folge nach **zwei Szenarien** unterschieden. Im ersten Fall wird die Verlagerung von KIK mit einer vergrößerten Verkaufsfläche untersucht, wobei keine Nachbelegung des KIK-Marktes durch einen anderen Textilanbieter unterstellt wird. Dieses Szenario ist sehr wahrscheinlich, da die aktuelle KIK-Verkaufsfläche von ca. 310 m² für einen vergleichbaren Textilfachmarkt zu gering dimensioniert ist. Somit hätte ein Textilanbieter – gerade im Vergleich zu dem naheliegenden und deutlich größeren KIK-Markt – einen klaren Standortnachteil, zumal eine flächenseitige Vergrößerung der Verkaufsfläche in der bestehenden Handelsimmobilie augenscheinlich nicht möglich ist. Ferner ist es selten, dass konkurrierende Anbieter Flächen von Mitbewerbern[31] nachbelegen, zumal es sich um eine modernisierungsbedürftige Ladeneinheit handelt.

Des Weiteren hat Aldi bereits den Wunsch nach einer flächenseitigen Erweiterung ihrer nebenliegenden Filiale signalisiert, da die aktuelle Aldi-Fläche von ca. 700 m² deutlich zu niedrig liegt. Somit ist es wahrscheinlich, dass Aldi seine Filiale am Standort erweitern wird und die KIK-Fläche perspektivisch mit nutzen wird. Demnach stellen diese beschriebenen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen den sog. Real Case dar.

Die Verlagerung des KIK-Marktes ist jedoch bauplanungsrechtlich als Neuansiedlung zu bewerten, da mit der Betreiberaufgabe des KIK-Marktes die Zulässigkeit eines derartigen Marktes am Altstandort nicht erlischt; d.h. die Nachnutzung der Bestandsfläche in der Merseburger Straße 388 ist nach der Absiedlung von KIK durch einen anderen Textilmarkt gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan[32] möglich. Im Rahmen der Darstellung ist daher die Existenz eines gleichartigen bzw. fiktiven Textilmarktes zu unterstellen, wenngleich die Ansiedlung eines vergleichbaren Marktes nicht realistisch ist. Diese Betrachtungsvariante stellt den sog. Worst Case dar, die den theoretischen Neueintritt des KIK-Marktes und somit erhöhte Umsatzumlenkungen auf die Bestandsanbieter darstellt.

---

30 Das Gravitationsmodell liefert Wahrscheinlichkeitsaussagen über mögliche Kaufkraftumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Dabei sind die dargestellten Quellen der Umsatzherkunft („Aus welchem Gebiet kommen die künftigen Kunden her" – vgl. Karte 7 i.V.m. Tab. 7) mit den ausgelösten Umsatzumverteilungen („Wo haben die Kunden bislang eingekauft, welcher Handelsbetrieb bzw. welche Lage wird Umsatz verlieren" – vgl. Tab. 10/11) nicht identisch.

31 Dies trifft nicht für Hochfrequenzlagen (bspw. in Innenstädten oder in Shopping-Centern) zu.

32 Stadt Halle (Saale), Bebauungsplan Nr. 112, im Jahr 2003 als Satzung beschlossen.

Die Umsätze eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Für die Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Verlagerung bzw. Erweiterung ist im **Real Case** der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, so dass von dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten KIK-Textilmarktes der aktuelle KIK-Bestandsumsatz (0,5 Mio. EUR, vgl. Tab. 4) subtrahiert wird.

Diese Betrachtungsweise berücksichtigt, dass KIK bereits seit vielen Jahren Bestandteil des lokalen Einzelhandelsangebots in Ammendorf/Beesen ist. Demzufolge sind die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen am Markt schon eingetreten und der Wettbewerb hat sich auf den langjährig etablierten Anbieter eingestellt. Somit werden durch den „Bestandsumsatz“ keine zusätzlichen städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen auf andere Textilanbieter ausgelöst, da dieser lediglich von dem Altstandort zu dem Planstandort „mitgenommen“ wird. Als Prüfmaßstab ist demnach lediglich der zusätzlich durch die Mehrverkaufsfläche induzierte Umsatz anzusetzen.

Im **Worst Case** wurde die Nachbelegung des KIK-Bestandsstandortes durch einen gleichartigen Textilfachmarkt unterstellt. Demzufolge wird die Verlagerung von KIK als „reine“ Neuansiedlung betrachtet. Die Planumsätze des KIK-Marktes gehen dabei u.a. Betrieben innerhalb des Einzugsgebietes verloren, wovon auch der fiktive Textilfachmarkt in der Merseburger Straße 388 betroffen wäre. In der nachstehenden Tabelle wird das Untersuchungslayout zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 9: Umsatzherkunft des projektierten Textilfachmarktes

	Umsatzherkunft	
	Real Case	Worst Case
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzprognose (vgl. Tab. 7)	0,89	
davon aus:		
Umsatz KIK-Bestandsbetrieb	0,50	0,00
Umsatzumlenkung zu Lasten von Betrieben im Einzugsgebiet	0,01	0,09
Rückholung von Kaufkraftabflüssen von außerhalb des Einzugsgebiets	0,38	0,80

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten **Umsatzumlenkungseffekte**[33] für die im Einzugsgebiet ansässigen Betriebe relevant. Dabei geht der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern bzw. Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird. Die Auswirkungen dieser Umsatzverlagerungen auf die anderen Marktteilnehmer im Einzugsgebiet werden im Real Case bei ca. 0,01 Mio. EUR, im Worst Case bei ca. 0,09 Mio. EUR liegen.

Ein großer Teil des Umsatzes des KIK-Marktes wird aus der Kaufkraftrückholung stammen, da die Kaufkraftbindung in dem betrachteten Einzugsgebiet bei lediglich ca. 10 % liegt (vgl. Seite 21) und der Großteil der Nachfrage außerhalb des betrachteten Marktgebietes gebunden wird. Die Umsatzrückholungen von Textilanbietern von außerhalb des Einzugsgebietes liegen im Real Case bei ca. 0,38 Mio. EUR, maximal wären 0,80 Mio. EUR zu erwarten.

33 Für die Prognose der von dem Projektvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen Wirkungen wurde ein Gravitationsmodell eingesetzt, das auf dem Modell von D.L. HUFF ("Defining and Estimating a Trading Area") basiert. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Konsumenten. Es werden bspw. die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der betroffenen Einkaufsstätten ebenso wie deren Standortqualität, die Intensität der Wettbewerbsbeziehung oder die Zeitdistanzen zwischen dem Projektstandort und betroffenen Betrieben berücksichtigt. Das Modell wurde auf Grundlage der lokalen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen in dem betrachteten Einzugsgebiet kalibriert, um eine Prognose der Umsatzumverlagerungen bei einer Umsetzung des geplanten Verlagerungs- bzw. Erweiterungsvorhabens von KIK vornehmen zu können.

4.3.2. Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens im Einzugsgebiet

Auf Basis der prognostizierten **Umsatzumlenkungen** (vgl. Tab. 9), die durch die Verlagerung des KIK-Marktes ausgelöst werden, sind in der nachstehenden Tabelle die jeweiligen Auswirkungen für die beiden betrachteten Fälle ausgewiesen. Im Real Case wurde eine Nachbelegung des KIK-Marktes ausgeschlossen, so dass der Umsatz des zu verlagernden Marktes an den neuen Standort „mitgenommen" wird. Im Worst Case wurde eine Nachbelegung des KIK-Altstandortes durch einen gleichartigen bzw. fiktiven Markt angenommen, so dass dieser auch von den Umsatzumlenkungen des „neuen" KIK-Marktes betroffen ist.

Die folgende Tabelle beschreibt zusammenfassend die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den beiden Lagebereichen im Einzugsgebiet (vgl. Tab. 4).

Tabelle 10: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Textilmarktes im Einzugsgebiet

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung			
		Real Case		**Worst Case**	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
zVB Ammendorf	0,50	*	**-**	0,08	**16,0**
sonstige Lagen Einzugsgebiet	0,30	0,01	**3,3**	0,01	**3,3**
Gesamt	**0,80**	**0,01**	**1,3**	**0,09**	**11,3**

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

* Anmerkung: In diesem Fall sind keine Auswirkungen zu erwarten, da der Umsatz des KIK-Marktes an den neuen Standort „mitgenommen" wird und keine Nachbelegung des KIK-Altstandortes erfolgt.

Die prognostizierten Umsatzumlenkungen beziehen sich im **Real Case** (ca. 0,01 Mio. EUR, vgl. Tab. 9) lediglich auf die beiden Textilgeschäfte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, da in diesem Betrachtungsfall eine Nachbelegung des KIK-Altstandortes mit einem Textilanbieter ausgeschlossen wurde.

Der Umsatz des bestehenden KIK-Marktes wird an den Planstandort „mitgenommen". Somit wird grundsätzlich an dem Altstandort ein Leerstand induziert, wobei die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches im Segment Textilien weiter aufrechterhalten wird. Insbesondere kann der neu projektierte KIK-Markt auf Grund seiner größeren Verkaufsfläche eine attraktivere und qualitativ verbesserte Versorgungsfunktion für sein Einzugsgebiet übernehmen. Ein Abbau von wohnortnaher Versorgung ist demzufolge auszuschließen.

Für den Altstandort sind primär negative städtebauliche Auswirkungen anzunehmen, da durch den Umzug ein Leerstand erzeugt wird. Die Nachbelegung des KIK-Marktes ist jedoch durch den am Standort bestehenden Aldi-Markt geplant, der seine derzeitige Verkaufsfläche (ca. 700 m²) auf ein konzeptübliches Maß erhöhen kann. Demnach ist nach dem Auszug von KIK eine Wiedernutzung der Bestandsfläche realistisch, zumal auch andere Nutzungsarten[34] an diesem Standort möglich sind.

Durch einen möglichen Leerstand des KIK-Marktes wird die weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nicht negativ tangiert. Der neu geplante KIK stellt bezüglich seiner Größe einen Ankerbetrieb innerhalb des Nahversorgungszentrums dar, so dass alle Betriebe dieses zentralen Versorgungsbereiches hiervon mit profitieren können. Insbesondere können sich verstärkte Kopplungs- und Synergieeffekte

34 Da u.E. eine Belegung durch einen neuen Textilfachmarkt bezüglich der objekt- und der standortseitigen Lagequalität nicht realistisch ist, kommt eine Nachnutzung außerhalb des Textilhandels in Frage. Dabei sind vor allem Konzepte der Branchen Bau-/ Gartenmarktartikel, Möbel, Fahrrad, Tiernahrung/ Zoobedarf und sog. Sonderpostenmärkte zu beobachten. Der Großteil der gängigen Konzepte wird meist mit sog. nicht-zentrenrelevanten Waren umgesetzt.
Des Weiteren ist eine Nutzung leergezogener Fachmärkte durch einzelhandelsfremdes Gewerbe zu beobachten, da sich diese Handelsimmobilien auf Grund der großzügig dimensionierten und gut zugeschnittenen Flächen (i.d.R. ohne Säulen) und der guten Anlieferungs- und Zufahrtsmöglichkeiten bspw. auch gut für Handwerksbetriebe nutzen lassen. Ferner sind diese Standorte verkehrlich gut erreichbar und besitzen eine vorgelagerte Parkplatzanlage. Diese Standortgegebenheiten treffen auch für den projektrelevanten KIK-Markt in der Merseburger Straße 388 zu.

ergeben, ebenso wie das städtebauliche Gewicht dieses ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches ansteigt.

Ferner entsteht durch den freiwerdenden KIK-Markt eine Angebotsreserve, die funktionsgerecht durch den Aldi-Markt genutzt werden kann. Sofern sich Aldi an diesem Standort neu aufstellt und die Bestandsfläche von KIK mit nutzt, kann sich dieser Markt konzeptkonform präsentieren. Somit wäre eine weitere Stärkung dieses Nahversorgungszentrums die Folge. Im Fazit ist diese Entwicklung versorgungsstrukturell und auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Für die beiden Textilfachgeschäfte in den sonstigen Lagen im Einzugsgebiet (vgl. Seite 20) wird ein äußerst marginaler Umsatzverlust von rd. 0,01 Mio. EUR (vgl. Tab. 10) ausgewiesen. Diese summierten Umsatzumverlagerungen liegen mit einem hohen Sicherheitsabstand unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze[35] von 0,10 Mio. EUR. Da sich dieser Umsatzverlust zudem noch auf zwei Textilanbieter verteilt, sind unter Zugrundelegung der prognostischen Marktanalyse keine einzelbetrieblichen monetären Auswirkungen nachweisbar. Demnach sind für diese Textilanbieter grundsätzlich keine spürbaren Ertragsausfälle zu erwarten. Stattdessen werden die Erlösrückgänge im Rahmen einer üblichen jahreszeitlichen Umsatzschwankung im Textilhandel liegen und können nicht zu Ertragseinbrüchen der beiden betroffenen Betriebe führen.

Die geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben sich aus dem Fakt, dass von dem KIK-Textilfachmarkt[36] weniger spezialisierte oder konzeptionell andersartig positionierte Fachgeschäfte betroffen werden, da sich deren Angebot deutlich von einem Großflächenkonzept eines fachmarkttypischen Anbieters unterscheidet.[37] Auf Grund der Sortimentsausrichtung von Textilfachmärkten werden absatzwirtschaftlich in erster Linie die Betriebe tangiert, die adäquate Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept und einem ähnlichen Preisniveau führen. Somit werden vorwiegend angebotsaffine Textilanbieter betroffen, die als sog. Systemwettbewerber einzustufen sind. Diese sind jedoch in dem Einzugsgebiet nicht vorhanden.

Fazit: Durch die Verlagerung des KIK-Marktes werden sich – bei Nichtnachbelegung des Bestandsmarktes – keine schädlichen Auswirkungen auf die beiden bestehenden Textilanbieter in dem betrachteten Einzugsgebiet ergeben. Insbesondere ist keine Schädigung der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ammendorf und auch keine Abschmelzung bestehender verbrauchernaher Versorgungsangebote im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten.

Im **Worst Case** wurde eine Nachnutzung des KIK-Altstandortes durch einen fiktiven Anbieter unterstellt. Für diesen Textilmarkt werden Umsatzverluste von ca. 0,08 Mio. EUR (vgl. Tab. 10) ausgewiesen, die unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze von 0,10 Mio. EUR liegen. Da die berechneten Umsatzrückgänge bezüglich ihrer Höhe niedrig ausfallen, wäre ein Rückzug eines fiktiven Bestandsmarktes nicht zu erwarten. Auf Basis der Umsatzverluste bzw. des geringeren Bestandsumsatzes zeigt sich jedoch, dass eine Nachbelegung des KIK-Altstandortes eher nicht realistisch ist.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, wird der zentrale Versorgungsbereich – auch ohne einen weiteren Textilmarkt an der Merseburger Straße 388 – seine Versorgungsfunktion im Segment Bekleidung durch den neu eröffneten KIK-Markt weiter und auf einem höheren qualitativen Niveau erfüllen können. Somit ist die Nachbelegung des KIK-Bestandsmarktes durch einen neuen Anbieter nicht zwangsweise notwendig.

---

35 Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

36 Textilfachmärkte sind großformatige Einzelhandelsbetriebe mit einem breiten und tiefen Bekleidungssortiment, das ggf. durch Randsortimente arrondiert wird. Die Waren werden i.d.R. in Vorwahl und/oder in Selbstbedienung preisaktiv angeboten. Textilfachmärkte decken i.d.R. ein Preisniveau im unteren Genre ab und zeichnen sich durch eine hohe Werbeintensität, d.h. eine aktive Sonderangebots- und Verkaufspolitik aus. Die Marktzutrittsgröße liegt i.d.R. bei minimal 400 m². Aktuell ist in dem Einzugsgebiet – mit Ausnahme von KIK – kein derartiger Anbieter vorhanden.

37 Beispielhaft ist der Betrieb Biancas Jeansshop zu sehen, der ein mittelpreisiges Sortiment mit Markenwaren führt und sich durch eine gehobene Warenpräsentation auszeichnet. Im Gegensatz dazu steht das Konzept eines Bekleidungsfachmarktes wie KIK, der ausschließlich No-Name-Waren in einem discountorientiertem Segment führt und nur über eine einfache und funktionale Warenpräsentation verfügt. Im Gegensatz hierzu zeigt sich wiederum ein Asia-Textilanbieter, der mit einer unterdurchschnittlich attraktiven und einfachen Präsentation nur „Billigprodukte“ – meist aus Ostasien – anbietet und nur über eine eingeschränkte Verkaufsfläche verfügt.

Die Umsatzumlenkungen in den sonstigen Lagen werden auch bei Nachbelegung des KIK-Altstandortes durch einen neuen Textilmarkt äußerst marginal ausfallen und werden nicht zu einem Rückzug von den beiden Textilgeschäften führen (vgl. vorstehende Diskussion auf Seite 29).

Fazit: Nach der Verlagerung des KIK-Marktes werden sich auch bei einer Nachbelegung des Bestandsmarktes keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Textilbetriebe in dem Einzugsgebiet ergeben. Bezüglich der relativ geringen Bestandsumsätze ist die Nachnutzung des KIK-Altstandortes eher nicht realistisch.

4.3.3. Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens außerhalb des Einzugsgebiets

Eine relevante Wirkung des zu prüfenden Vorhabens auf Bereiche außerhalb des dargestellten Einzugsgebietes wäre zu erwarten, wenn mit der Realisierung des Planvorhabens die bestehenden Angebotsstrukturen auf Grund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Bevölkerung oder die Funktion von anderen zentralen Versorgungsbereichen in Halle gefährdet wäre. Eine derartige Beeinträchtigung ist grundsätzlich auszuschließen, da sich der Einzugsbereich des KIK-Marktes lediglich auf den räumlichen Umgriff von Ammendorf/Beesen bzw. direkt umliegende Stadtteile beschränkt. In dem Einzugsgebiet des Textilfachmarktes ist **kein zentraler Versorgungsbereich** vorhanden.

Da derzeit Kunden aus dem dargestellten Einzugsgebiet – in dem lediglich drei Textilanbieter (vgl. Seite 20) vorhanden sind – ihre Nachfrage nach Bekleidung überwiegend außerhalb dieses Bereiches decken, bestehen verschiedene **Kundenverflechtungen**[38] zu umliegenden Standorten. Die Kundenverflechtungen beziehen sich nicht auf einen speziellen Ort, sondern sind hinsichtlich der Zeit- und Wegedistanzen, bestehender Pendlerverflechtungen oder bereits ausgebildeter Einkaufsbeziehungen auf verschiedene Standorte in Halle verteilt. Die abfließende Kaufkraft aus dem gesamten Einzugsgebiet ist auf aktuell ca. 7,1 Mio. EUR zu quantifizieren (vgl. Tab. 5).

Bei der zu erwartenden Umsatzrückholung – die im Worst Case bei rd. 0,8 Mio. EUR (vgl. Tab. 9) liegen wird – handelt es sich nicht um überdimensionale Werte, die beispielsweise auf eine über das Einzugsgebiet hinausgehende Versorgungsfunktion des geplanten KIK-Marktes oder eine im Verhältnis zum Einzugsgebiet standortunangepasste Verkaufsfläche deuten. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass durch das Projektvorhaben nur ein geringer **Teil der abfließenden Umsätze** zurückgeholt wird. Das verdeutlicht die Gegenüberstellung der vorstehenden Werte der Umsatzrückholung (max. 0,8 Mio. EUR, vgl. Tab. 9) im Vergleich zu dem derzeit abfließenden gesamten Nachfragepotenzial aus dem Einzugsgebiet von rd. 7,1 Mio. EUR (vgl. Tab. 5).

Somit wird auch nach der Verlagerung und Erweiterung des KIK-Marktes die **branchenspezifische Zentralität deutlich unter 100 %** liegen, so dass die Kaufkraft für Textilien nicht vollständig in dem Einzugsgebiet gebunden werden kann und weiterhin Kaufkraftabflüsse zu umliegenden Handelsstandorten erfolgen werden. Dies ist mit der Flächendimensionierung des projektierten KIK-Marktes bzw. mit dessen Strahlkraft zu begründen, da solch ein Markt nur eine anteilige Umsatzbindung – insbesondere im unteren Preissegment – des lokalen Nachfragepotenzials erzielen kann.

Als **Einkaufsalternative** für Textilien kommen für die Konsumenten in dem Einzugsgebiet im Wesentlichen drei Angebotsstandorte in Frage:

- Der zentrale Versorgungsbereich Altstadt stellt mit einer Verkaufsfläche von ca. 26.000 m² und einem Umsatz von ca. 88,4 Mio. EUR den Angebotsschwerpunkt in Halle dar. Das vollumfängliche Angebot wird durch großformatige Textilkonzepte (u.a. Kaufhof, P&C, H&M, C&A, TK Maxx, Fischer, KIK) geprägt, deren Angebot durch verschiedene weitere Filialisten und vor allem zahlreiche mittelständische Betriebe ergänzt wird. Insgesamt sind in diesem Bereich aktuell 64 Textilanbieter verortet.
- Im zentralen Versorgungsbereich Südstadt sind derzeit acht Textilanbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.700 m² vorzufinden, die überwiegend im unteren bis mittleren Preisniveau etabliert sind. Es wird ein breites Angebot offeriert, dass durch fachmarkttypische Konzepte (u.a. AWG [wird schließen], KIK, Takko, Jeans Fritz, Woolworth), aber auch vereinzelte kleinteilige Anbieter (Bonita, Ernstings Family) geprägt ist. Die Anbieter an dem Standort generieren einen Umsatz von ca. 9,2 Mio. EUR.
- Am sog. Sonderstandort HEP sind 16 Textilanbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.300 m² vorhanden. Neben verschiedenen Großflächenanbietern (H&M, Adler, New Yorker) sind weitere Filialis-

38 Der Kaufkraftabfluss wird aus der berechneten Bindungsquote des Textilhandels in dem betrachteten Einzugsgebiet deutlich, die mit 10 % einen hohen Kaufkraftabfluss ausweist (vgl. Tab. 5).

ten und inhabergeführte Bekleidungsgeschäfte vorzufinden. Insgesamt wird eine breite Auswahl insbesondere an mittelpreisigen Angebotskonzepten gezeigt. Der generierte Umsatz von ca. 22,1 Mio. EUR deutet auf ein leistungsstarkes Angebot hin.

Im näheren Umfeld des Einzugsgebietes des KIK-Marktes sind keine vergleichbaren Textilanbieter vorhanden, die eine mögliche Einkaufsalternative zu diesem Textilfachmarkt darstellen. Es ist grundsätzlich nur ein rudimentäres Angebot vorzufinden, dass sich aus vereinzelten Fachgeschäften[39] zusammensetzt. Diese Betriebe stellen kein vergleichbares bzw. konkurrierendes Angebot dar, so dass eine Beeinträchtigung dieser Anbieter auszuschließen ist.

Die Umsätze, die zukünftig durch das Projektvorhaben in dem zentralen Versorgungsbereich Ammendorf gebunden bzw. hierher „zurückgeholt" werden, gehen im Wesentlichen den vorstehend drei benannten Angebotsstandorten verloren. Es ist von einer **Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft** von minimal 0,38 Mio. EUR (Real Case) bzw. maximal 0,80 Mio. EUR (Worst Case, vgl. Tab. 9) auszugehen. Für die bestehenden Angebotsstandorte wird dies zu folgenden Umsatzumverlagerungsquoten führen:

Tabelle 11: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Textilmarktes außerhalb des Einzugsgebiets

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung			
		Real Case		**Worst Case**	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
zVB Altstadt (Hauptzentrum)	88,45	0,18	**0,2**	0,41	**0,5**
zVB Südstadt (Nebenzentrum)	9,16	0,06	**0,7**	0,12	**1,3**
HEP (Sonderstandort)	22,09	0,14	**0,6**	0,27	**1,2**
Gesamt	**119,70**	**0,38**	**0,3**	**0,80**	**0,7**

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die ausgewiesenen **Umsatzumlenkungsquoten** liegen insgesamt sowie auch für die einzelnen Versorgungsbereiche – insbesondere im Worst Case – mit einem hohen Sicherheitsabstand unter dem Abwägungsschwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 6), so dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Anbieter in diesen Handelslagen zu erwarten sind. Ein möglicher „Anfangsverdacht" für schädliche Auswirkungen lässt sich aus diesen geringen Umsatzumlenkungswerten definitiv nicht ableiten.

- Grundsätzlich sind schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt auszuschließen, da mit einem Umsatzverlust – auch im Worst Case – von deutlich unter einem Prozent zu rechnen ist. Die ausgewiesenen Umsatzumlenkungen von ca. 0,41 Mio. EUR verteilen sich zudem auf 64 Textilanbieter, so dass die einzelbetrieblichen Auswirkungen mit einem hoher Sicherheitspuffer unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze[40] von 0,10 Mio. EUR liegen werden. Eine Abschmelzung von Betrieben ist auszuschließen, da die Umsatzrückgänge für die einzelnen Anbieter monetär nicht spürbar sein können.
- Der vorstehende Fakt trifft auch für den zentralen Versorgungsbereich Südstadt zu, in welchem sich die Umsatzverluste von maximal 0,12 Mio. EUR auf insgesamt acht Textilanbieter aufsplitten. Einzelbetrieblich relevante Auswirkungen sind daher mit hoher Sicherheit auszuschließen. Ferner ist hier ein betriebs- bzw. angebotsgleicher KIK-Markt vorhanden, so dass bei einer Beeinträchtigung dieser

39 Außerhalb des Einzugsgebietes des KIK-Marktes sind im näheren Umfeld lediglich vereinzelte Textilanbieter vorhanden. Es sind ausschließlich kleinere Fachgeschäfte vorzufinden, die keine direkte Konkurrenzsituation mit dem KIK-Markt besitzen. Beispielhaft sind zu nennen: Mode Schröter (Merseburger Str. 205) mit ca. 70 m², Braut- und Festmoden (Lauchstädter Str. 9) mit ca. 40 m², Asia-Textilshop (Kattowitzer Str. 2) mit ca. 70 m², Sparfuchs Mode-Schuhe-1000 Dinge (Wittenberger Str. 11) mit ca. 80 m².

40 Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Handelslage dieser Betrieb zuerst von möglichen Umsatzumlenkungen betroffen wäre. Grundsätzlich sind jedoch schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

- Im HEP sind derzeit 16 Textilanbieter angesiedelt. Ein Rückzug von Betrieben ist nach der Verlagerung und Erweiterung des KIK-Marktes bezüglich der geringen Umsatzverluste nicht realistisch, wobei es sich bei diesem dezentralen Standort nicht um eine im Sinne der BauNVO schützenswerte Lage handelt.

Zusammenfassend sind für die Textilanbieter in den beiden zentralen Versorgungsbereichen und auch im Einkaufszentrum HEP – die als mögliche Einkaufsalternative für Kunden aus dem dargestellten Einzugsgebiet dienen – auf Grund

- der breiten räumlichen Streuung und
- der geringen Höhe der prognostizierten Umsatzrückgänge

keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt der hohen Zahl der Textilanbieter zu sehen, wobei einzelbetrieblich alle absoluten Beträge des jeweiligen Umsatzrückgangs unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze (0,10 Mio. EUR) liegen.

An dieser Stelle ist nochmals darauf zu verweisen, dass die durch KIK induzierte Kaufkraftrückholung der **Eigenbindung von Kunden** in Ammendorf/Beesen bzw. dem zonierten Einzugsgebiet und somit einer verstärkten lokalen Verbraucherbindung dient. Trotz der erweiterten Verkaufsfläche des KIK-Marktes ist nicht von einer vollständigen Bindung der Textilkaufkraft in dem Einzugsgebiet auszugehen, so dass weiterhin Versorgungsfahrten zu umliegenden Standorten notwendig sind.

Das Marktgebiet des erweiterten KIK-Marktes erstreckt sich sowohl heute als auch zukünftig über das zonierte Einzugsgebiet (vgl. Karte 7). Eine **Ausweitung des Einzugsgebiets** scheidet aus, da insbesondere die drei vorstehend genannten Angebotsstandorte (Altstadt, Südstadtcenter, HEP) den Marktbereich des projektrelevanten KIK-Marktes begrenzen; ferner ist dies auch durch fehlende Alleinstellungsmerkmale hinsichtlich des Gesamtkonzepts von KIK zu begründen.

Des Weiteren wird für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer, wobei die Waren des KIK-Marktes hinsichtlich des niedrigen Warenwerts eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit aufweisen. Der Einkauf solcher preisgünstigen Waren erfolgt durch die Verbraucher überwiegend wohnortnah. Demnach ist auch zukünftig die Ausweitung des Marktbereiches des KIK-Marktes und eine damit einhergehende Beeinträchtigung umliegender Textilanbieter auszuschließen.

Fazit: Nach der Verlagerung des KIK-Marktes werden sich auf Grund des geringen Textilangebots in dem betrachteten Einzugsgebiet Kunden- und auch Kaufkraftrückholungen von umliegenden Angebotsstandorten ergeben. Im Worst Case – d.h. bei einer Nachbelegung des KIK-Bestandsmarktes – sind jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Textilbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen und auch an sonstigen Angebotsstandorten zu erwarten, was aus der geringen Höhe der Umsatzrückholung resultiert.

4.3.4. Kompatibilität des Projektvorhabens mit dem Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle – das aktuell in der Entwurfsfassung vorliegt – stellt ein sog. städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dem im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine zu beachtende Wirkung zukommt. Für die Zulässigkeit des Projektvorhabens im Sinne des Hallenser Zentrenkonzeptes ist die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielsetzungen in diesem Konzept zu prüfen. Hierbei sind die definierten **Steuerungsleitsätze** zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung zu beachten.

Im Vorfeld der Bewertung ist zu eruieren, zu welcher Sortimentsgruppe der ansiedlungsrelevante Einzelhandelsbetrieb zählt. Da es sich um das Sortiment Bekleidung handelt, ist das Kernsortiment dieses Ansiedlungsbetriebes gemäß der Halleschen Sortimentsliste als sog. **zentrenrelevantes Sortiment**[41] einzugruppieren. Demzufolge ist der unter dem Punkt 13.2 formulierte Leitsatz 1 relevant, der Ausführungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten enthält.

Abbildung 6: Leitsatz 1 des Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) 02/2019 (Entwurf)

Leitsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019, (Entwurf), Seite 153

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung entspricht der Ansiedlungsstandort an der Merseburger Straße dieser Maßgabe (vgl. auch Karte 6), da dieser gemäß des Hallenser Zentrenkonzeptes als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist.

Hinsichtlich der Hierarchiestufe handelt es sich bei dem zentralen Versorgungsbereich um ein **Nahversorgungszentrum**. Im Punkt 4 des Leitsatzes 1 wird folgendes dargelegt: „In den Nahversorgungszentren soll eine zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes abgestimmte Entwicklung mit den höherstufigen Zentren vorgenommen werden (i.d.R. bis zu 800 m² konzeptkonform)“.

Da die Verkaufsfläche des projektrelevanten Textilfachmarktes

- unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt sowie
- die Fläche des Textilmarktes (ca. 700 m²) deutlich geringer als die Fläche der Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ca. 3.460 m²) ausfällt

ist das geplante Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsvorhaben des Textilfachmarktes als konzeptkonform zu bewerten.

Fazit: Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Entwurfsfassung) gegeben, da sich das Projektvorhaben in die Zielsetzung dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnet.

41 Stadt + Handel, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), 02/2019 (Entwurf), Tab. 27.

5. Zusammenfassung

Nachstehend werden die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der geplanten Verlagerung des KIK-Marktes in Halle-Ammendorf resultieren, zusammengefasst.

- Die Handelskette KIK betreibt bereits langjährig in Halle in der Merseburger Straße 388 einen Textilfachmarkt. Die aktuelle Verkaufsfläche des Marktes fällt mit ca. 310 m² unter betreiberspezifischen Aspekten zu niedrig aus, so dass eine **Verlagerung** und Vergrößerung des Marktes auf eine naheliegende Potenzialfläche – die sich im Standortverbund mit REWE und Rossmann befindet – geplant ist. Hier ist der Neubau eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² angedacht.
- Der Planstandort an der Merseburger Straße 401 ist als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Hinsichtlich der **Lagequalität** ist der städtebaulich integrierte Standort fußläufig gut aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen und leistet einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes (800 m-Laufweg) leben ca. 2.700 Einwohner, was einem Anteil von ca. 38 % der Bewohner des Ansiedlungsstadtteils Ortslage Ammendorf/Beesen entspricht.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem ausgewiesenen **zentralen Versorgungsbereich**. Aktuell verfügt dieses Nahversorgungszentrum („Ammendorf“) über zehn Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m², wovon ca. 86 % (ca. 3.460 m²) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sind. Perspektivisch ist – bei einer Nachbelegung des KIK-Marktes – ein Anstieg der Gesamtverkaufsfläche auf ca. 4.700 m² zu erwarten, so dass sich das städtebauliche Gewicht dieser zentralen Handelslage erhöhen wird.
- Der **betriebliche Einzugsbereich** von KIK umfasst auch nach der geplanten Verlagerung die Stadtteile Ortslage Ammendorf/Beesen, Radewell und Osendorf sowie kleinere Bereiche der Stadtteile Silberhöhe und Damaschkestraße. Der Textilfachmarkt kann auf ein Einwohnerpotenzial von ca. 17.900 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Bekleidung von ca. 7,9 Mio. EUR verfügen.
- Das aktuelle **Textilangebot** wird in dem betrachteten Einzugsgebiet von drei Betrieben auf einer Verkaufsfläche von rd. 460 m² abgebildet; hierbei handelt es sich um den bestehenden KIK-Markt und zwei Textilgeschäfte. Die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) des Sortiments liegt in dem Einzugsgebiet nur bei ca. 10 %, so dass der Großteil der Kunden Textilien an anderen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes nachfragt.
- Der projektierte Textilfachmarkt wird in seiner Konfiguration von rd. 700 m² Verkaufsfläche in seinem Einzugsgebiet einen **Marktanteil** von durchschnittlich ca. 10 % erzielen. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Verlagerung bzw. Erweiterung offene Nachfragepotenziale für andere Textilanbieter verbleiben. Der Umsatz des KIK-Marktes wird bei ca. 0,9 Mio. EUR p.a. liegen, wobei mit einer Flächenleistung von ca. 1,3 TEUR/m² ein ortsüblicher bzw. ein standortangepasster Wert für diesen Betreiber erreicht wird.
- Der Umsatz der erweiterten Verkaufsfläche wird u.a. aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Textilanbietern aus dem räumlichen Umfeld des KIK-Marktes rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen für die einzigen beiden Textilanbieter in dem Einzugsgebiet deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit (ca. 10 %), so dass keine vorhabeninduzierte Absiedlung dieser Anbieter zu erwarten ist. Auf Grund der Geschäftsgröße des KIK-Bestandsmarktes ist eine Wiederansiedlung eines neuen Textilmarktes unwahrscheinlich, zumal Aldi diese Fläche zur Erweiterung seiner bestehenden Filiale nutzen möchte. Somit wäre bei dieser Fallkonstellation mit einer deutlichen Aufwertung dieses zentralen Versorgungsbereiches zu rechnen.

- Nach der Verlagerung und Erweiterung des KIK-Marktes werden sich auf Grund des geringen Angebots an Textilgeschäften in dem betrachteten Einzugsgebiet Kunden- und auch **Kaufkraftrückholungen** von umliegenden Angebotsstandorten, unter anderem aus den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt und Südstadt sowie vom HEP ergeben. Im Worst Case – d.h. bei einer Nachbelegung des KIK-Bestandsmarktes – sind jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehende Textilbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen und auch an sonstigen Angebotsstandorten zu erwarten, was aus der geringen Höhe der jeweiligen Umsatzrückholung resultiert.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Halle ist auf Basis der durchgeführten Analyse nicht zu erwarten, was sich insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ableitet. Ferner ist ein Abbau von verbrauchernaher Versorgung mit hoher Sicherheit auszuschließen, zumal im Umfeld des Projektstandortes nur ein rudimentäres Angebot an Textelanbieter vorhanden ist.
- Das Projektvorhaben ordnet sich in die Zielsetzungen des Hallenser **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** – das in der Entwurfsfassung vorliegt – ein und ist somit mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept kompatibel.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für den Planungs- und Genehmigungsprozess des Vorhabens.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Dipl.-oec. Mathias Vlcek
Projektleitung

Erfurt, 9. August 2019

Anlage 1: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im Textileinzelhandel nach Betriebsformen

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m² p.a.	€/m² p.a.	€/m² p.a.
Bekleidungs-Fachgeschäfte	3.000	3.300	3.700[5]
Kaufhäuser	2.500	3.000	3.500
Fachmärkte	1.000	1.300	1.600
Bekleidungs-Outlets (FOC)	3.000	4.000	5.000[6]

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017