

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



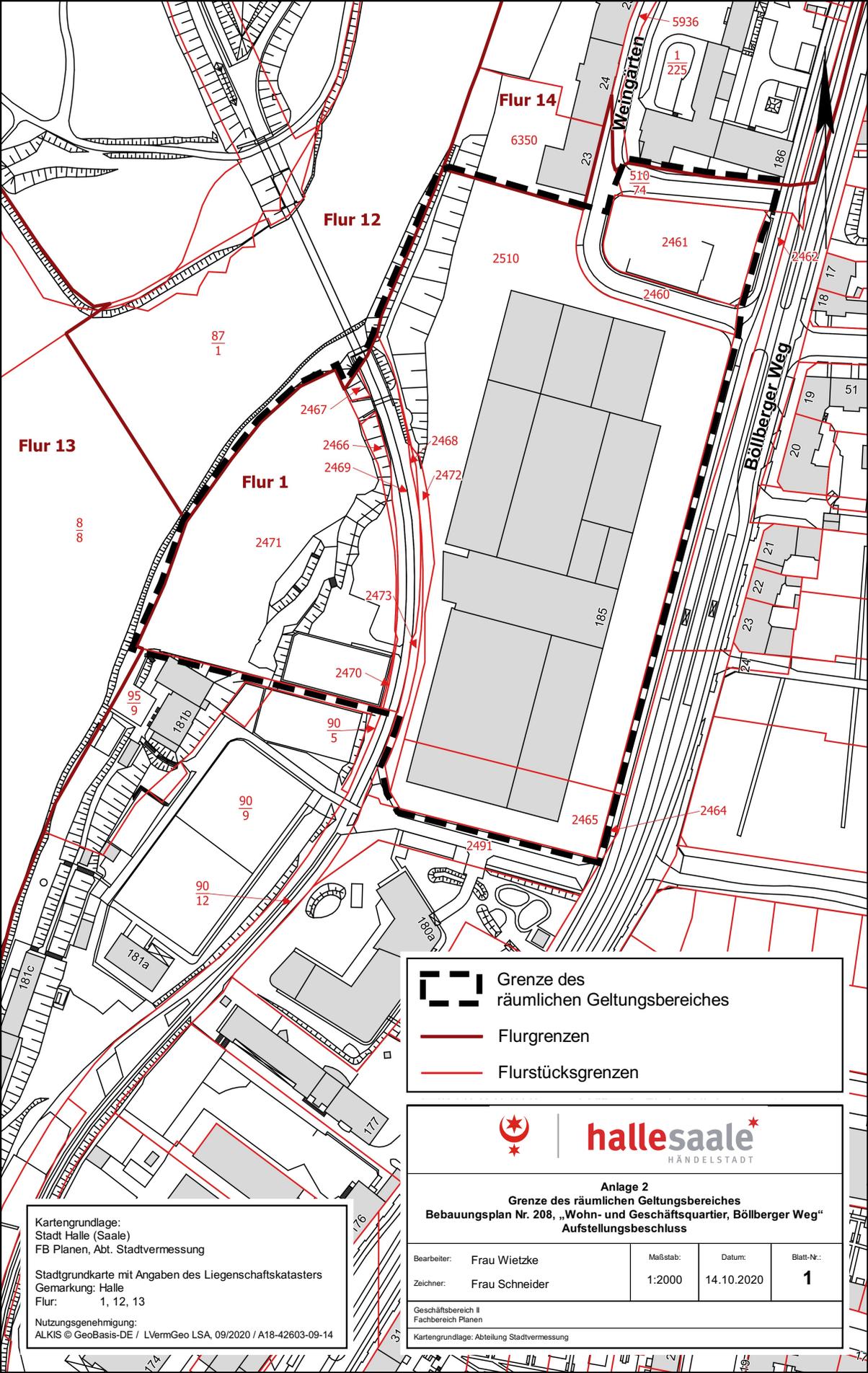
hallesaale
HÄNDELSTADT

Anlage 1
Übersichtsplan
Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg“
Aufstellungsbeschluss

Bearbeiter: Frau Wietzke	Maßstab: ---	Datum: 12.10.2020	Blatt: 1
Zeichner: Frau Kirchhoff			

Geschäftsbereich II
Fachbereich Planen
Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan Halle (Saale)

Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan Halle (Saale)
FB Planen, Abt. Stadtvermessung



Flur 13

Flur 12

Flur 14

Flur 1

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Flurgrenzen

 Flurstücksgrenzen

 **hallesaale**
HÄNDELSTADT

Anlage 2
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bebauungsplan Nr. 208, „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg“
Aufstellungsbeschluss

Bearbeiter:	Frau Wietzke	Maßstab:	1:2000	Datum:	14.10.2020	Blatt-Nr.:	1
Zeichner:	Frau Schneider						

Geschäftsbereich II
Fachbereich Planen
Kartengrundlage: Abteilung Stadtvermessung

Kartengrundlage:
Stadt Halle (Saale)
FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
Gemarkung: Halle
Flur: 1, 12, 13

Nutzungsgenehmigung:
ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 09/2020 / A18-42603-09-14



SAALEGARTEN



SAALEGARTEN

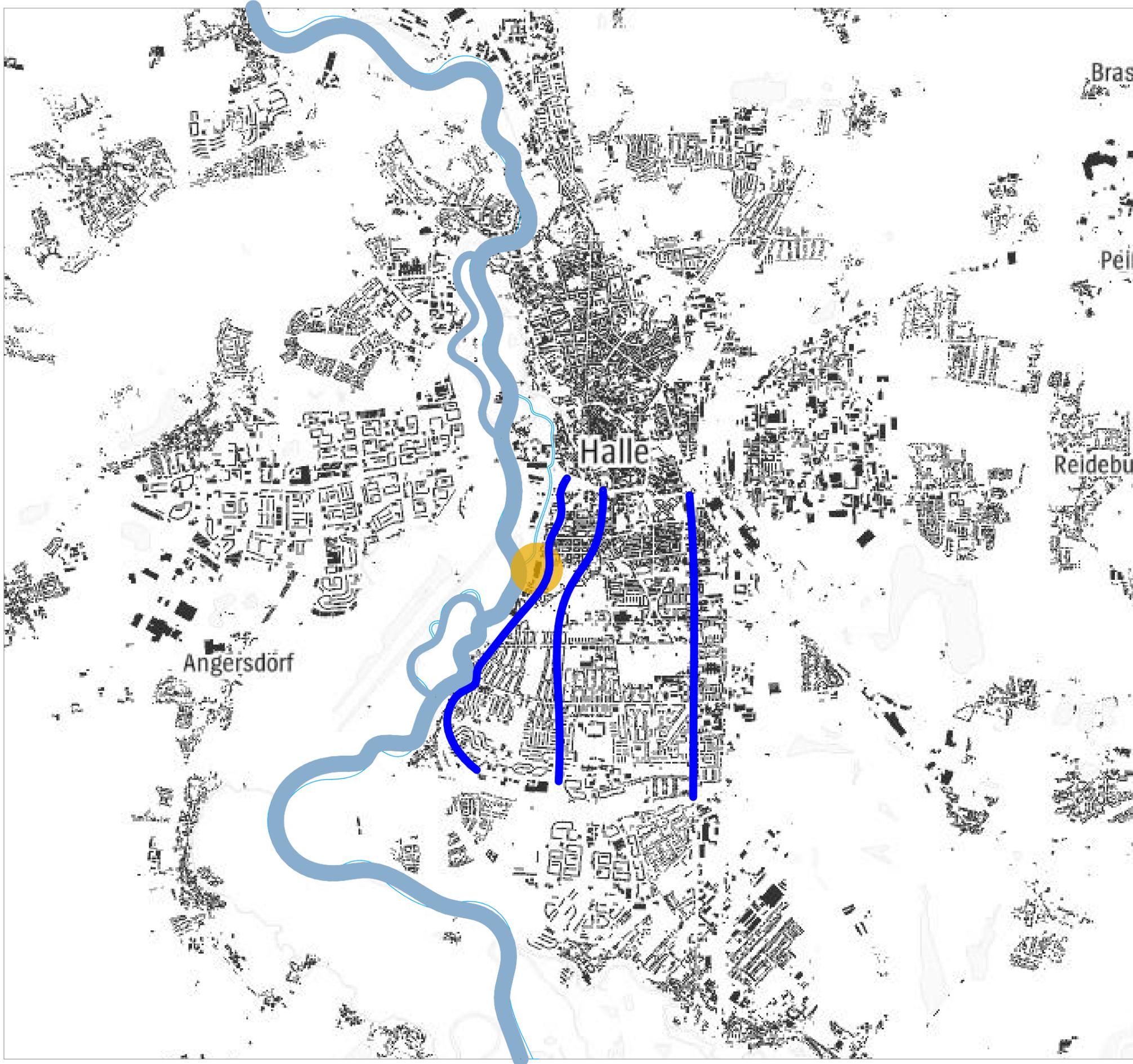
Projekt: Saalegarten

Standort: Böllberger Weg 185

Bauherr: CityDomizil GmbH

Planer: Däschler Architekten und Ingenieure

Anlage 3 - B-Plan 208 - Stand 11.11.2020



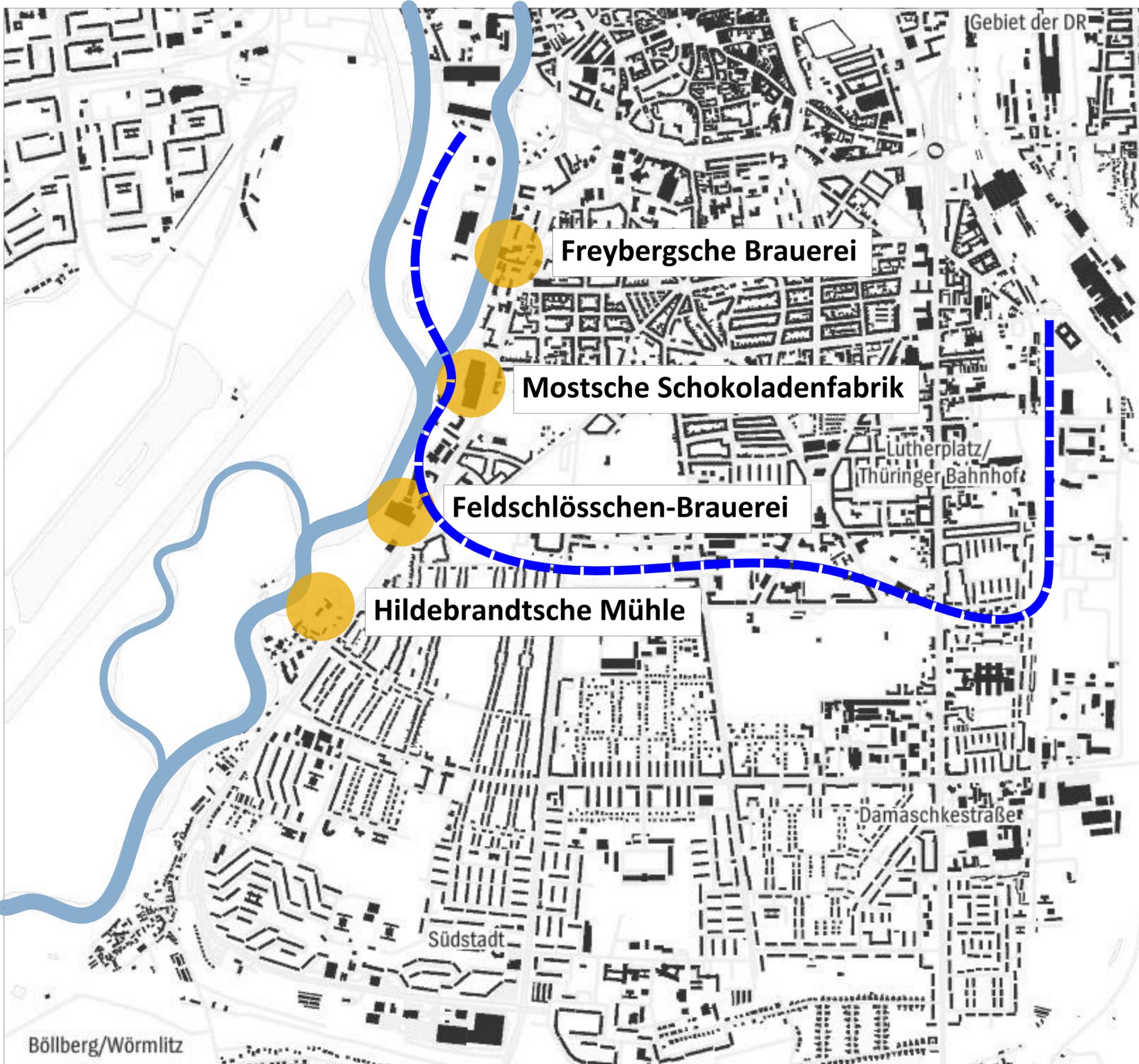
Lage:

an der Saale
südwestlicher Innenstadtrand

südlich der Magistrale
am Böllberger Weg

entlang an einer der
drei Verkehrsadern
der südlichen Stadt





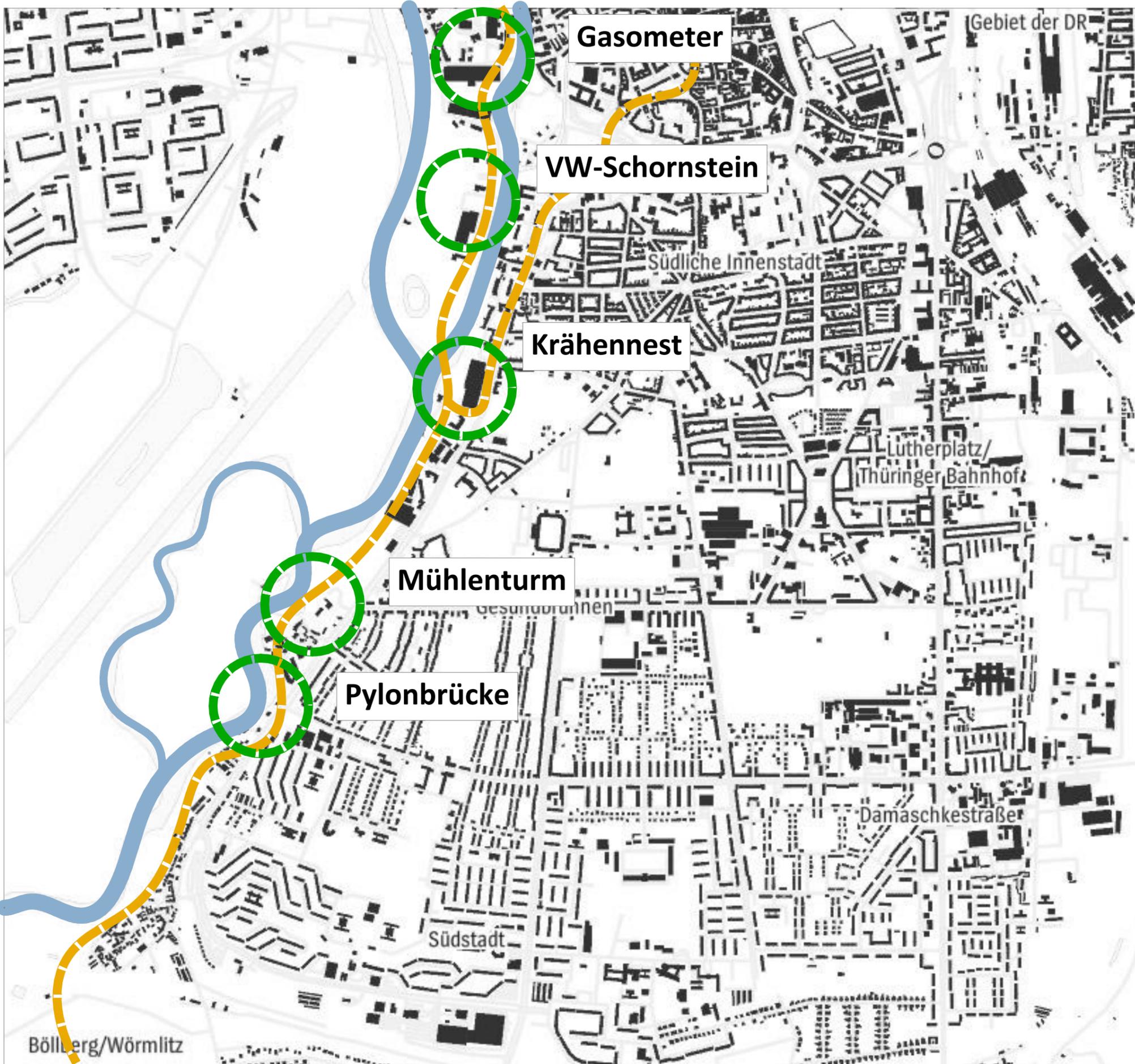
Städtebaulicher Kontext

Teil der Abfolge von ehemaligen großmaßstäblichen gründerzeitlichen Anlagen

„Station“ der Hafenbahntrasse

Beginn der innerstädtischen Blockrandbebauung

➔ **Landmarke** am Schnittpunkt Innenstadt eingang



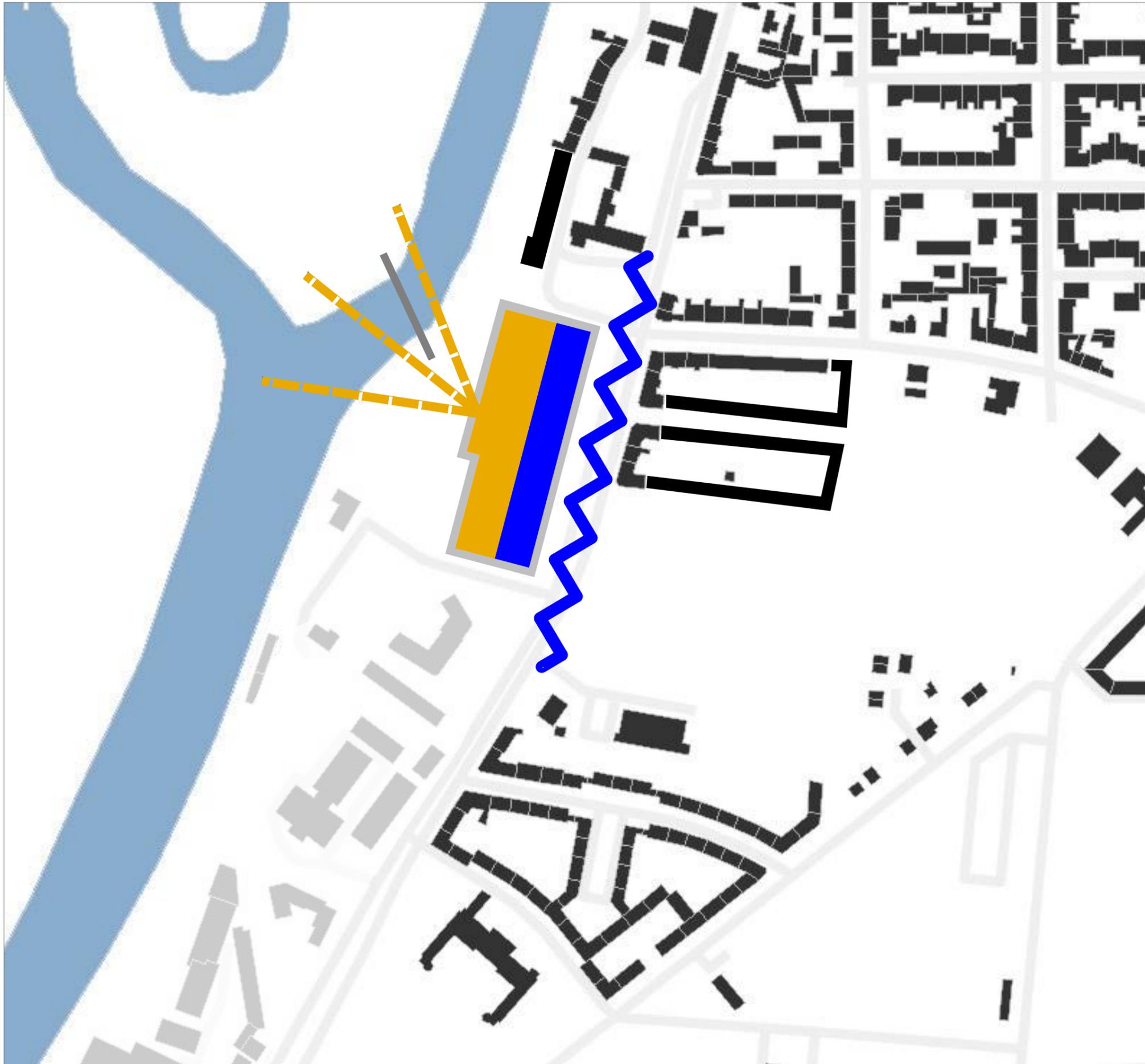
Städtebaulicher Kontext

Station der wichtigen überregionalen Radwegeverbindungen

Abbiegepunkt auf die Pulverweiden-Insel oder in die Stadt

Rastplatz mit Freizeitangeboten

→ **Wegmarken** an Schnittpunkten von Rad- und Fußwegen



Grundstückssituation

Straße mit Straßenbahn im Osten

Blick zu den Saaleauen nach Westen

→ Büro und Gewerbe schirmen Wohnnutzung ab



Erschließung



Eingänge von drei Seiten möglich



Tiefgaragenzufahrten und
Anlieferung von zwei Seiten mit
Schwerpunkt Weingärten



öffentl. Räume

Haltestelle und Übergang

Durchgang für Fußgänger als Anschluss des Stadtviertels an die Saale

Rücksprung als öffentlicher Platz

Halbprivater Quartiersplatz



öffentl. Nutzungen

großflächigerer Einzelhandel für Stadtviertel

kleingliedrige Ladenangebote
Platz begleitend

➔ neues Stadtteilzentrum
mit Versorgungsfunktion
und Aufenthaltsqualität

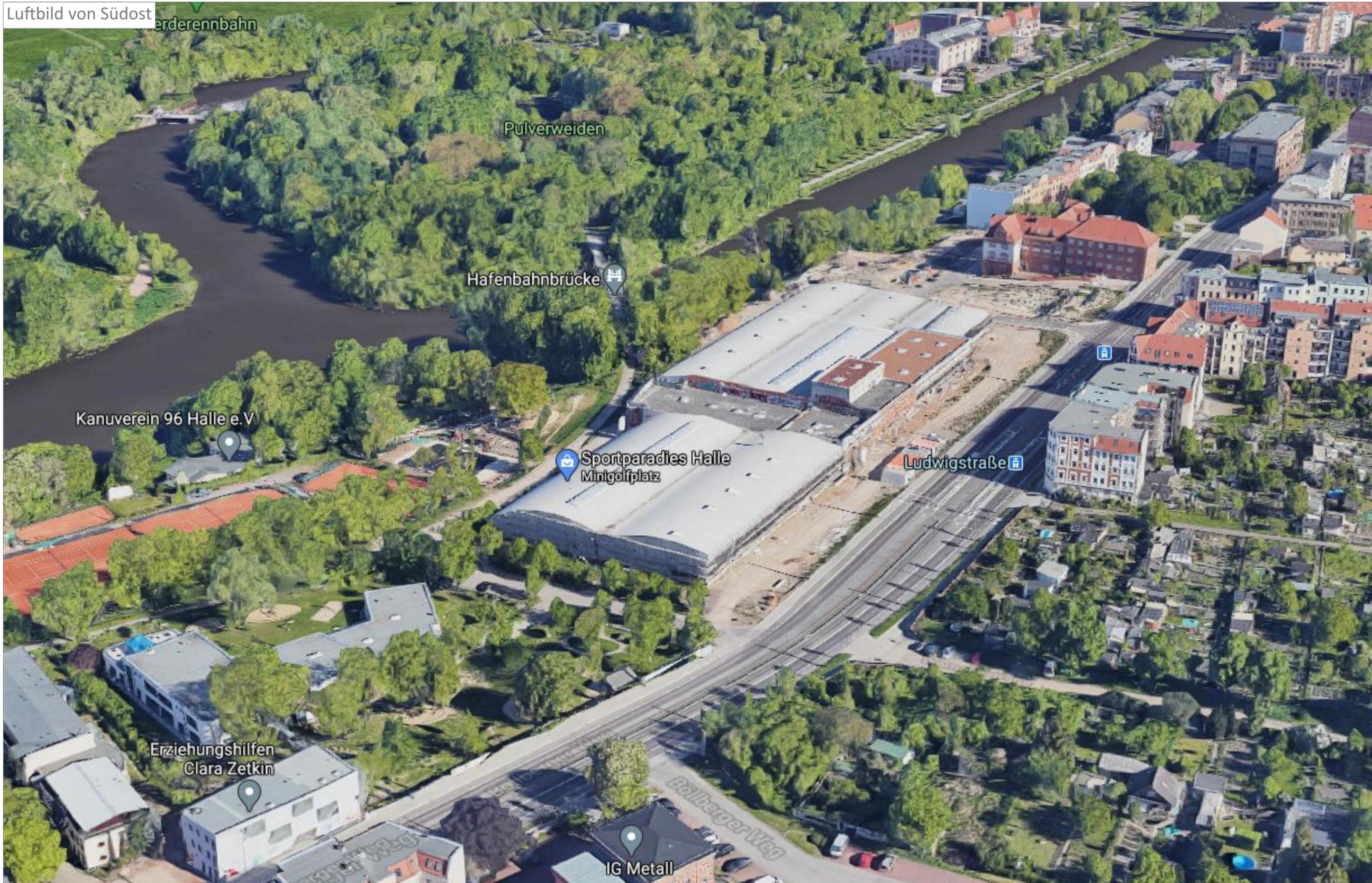


große und kleine Zeichen

Landmarke:
Hochpunkt Bürohaus

Wegmarke:
Gastro „Krähennest“

Luftbild von Südost



Bebauung Weingarten



Bebauung Weingarten

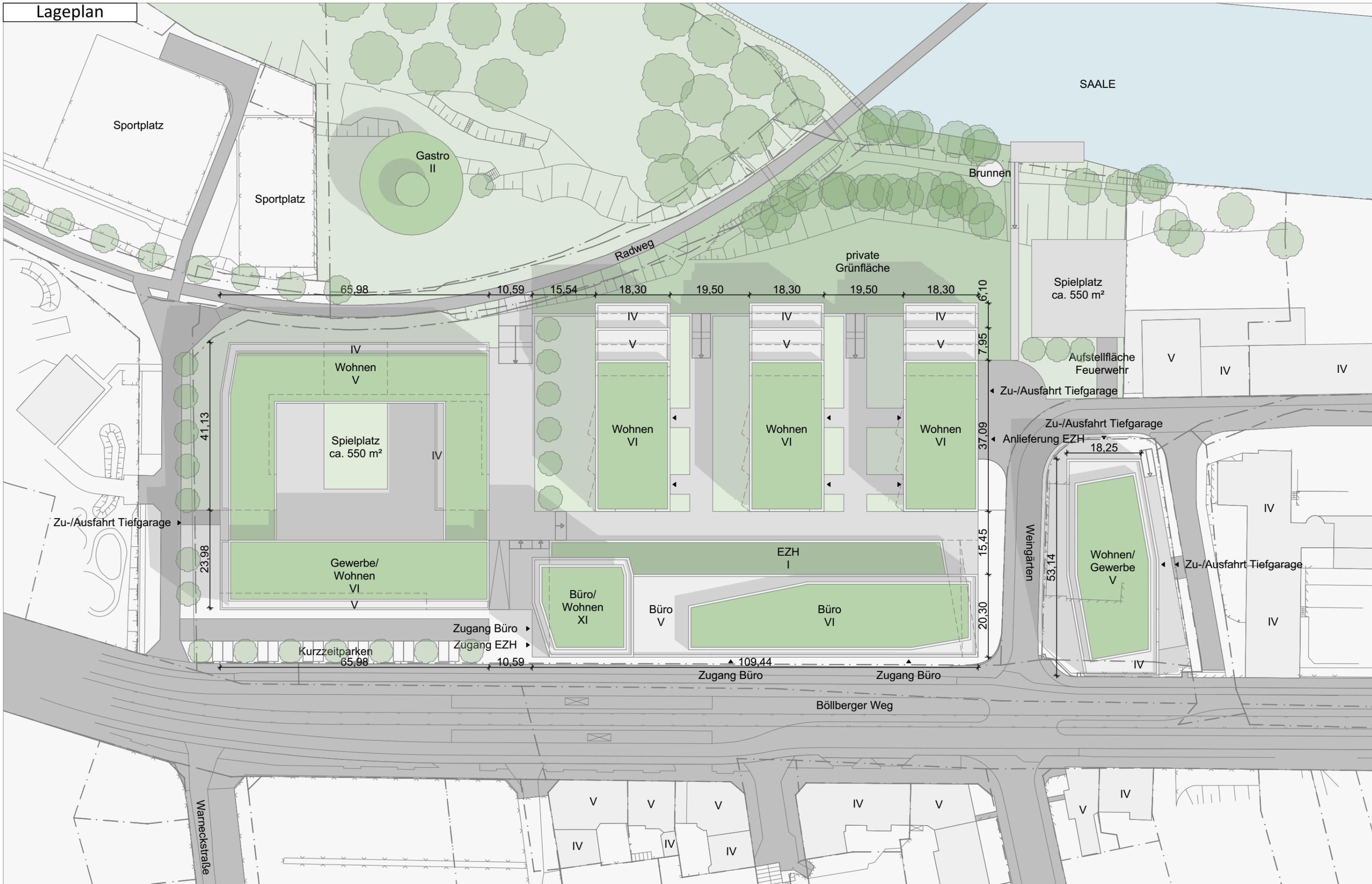


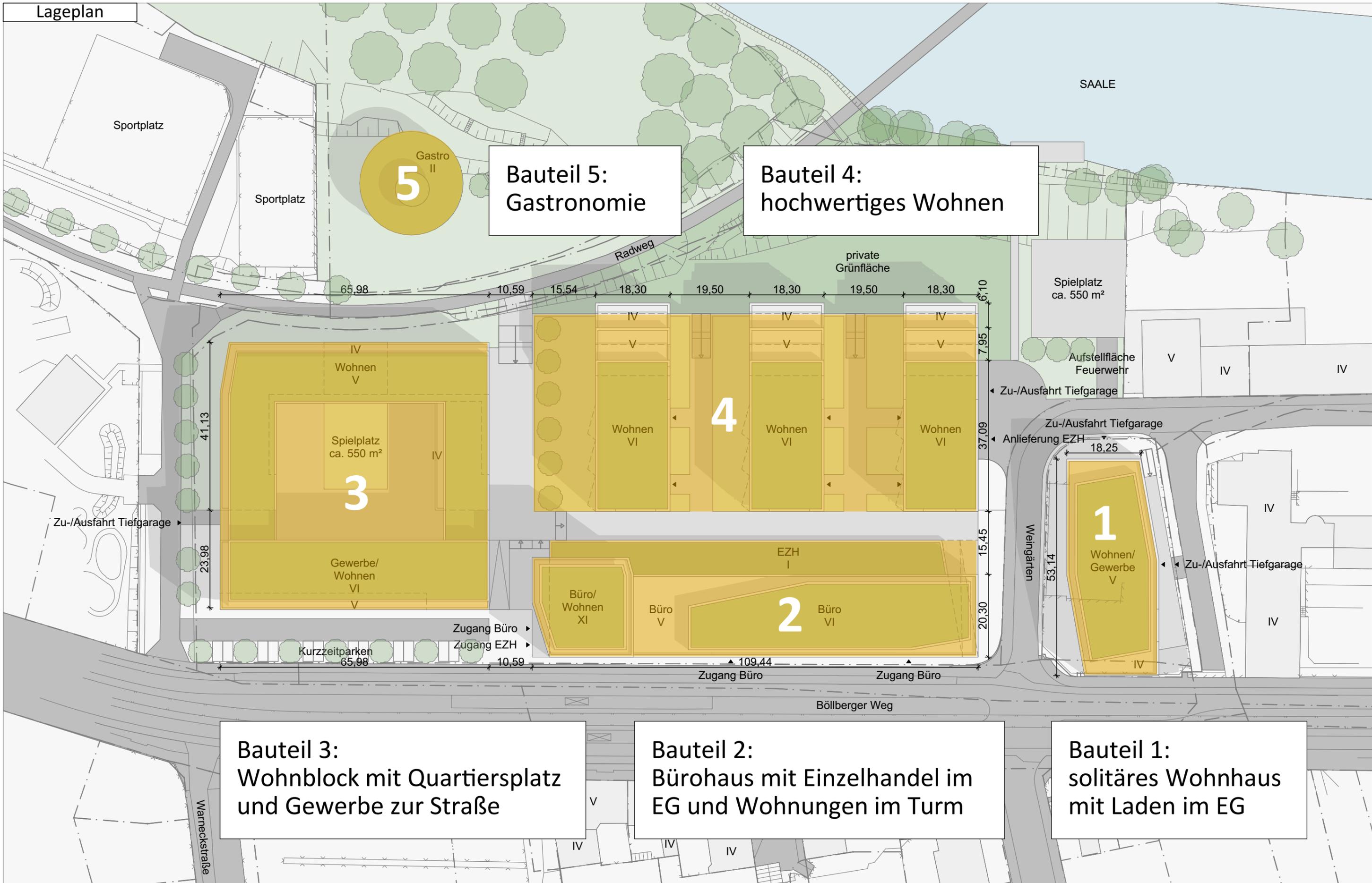
Bebauung Böllberger Weg



Bebauung Böllberger Weg







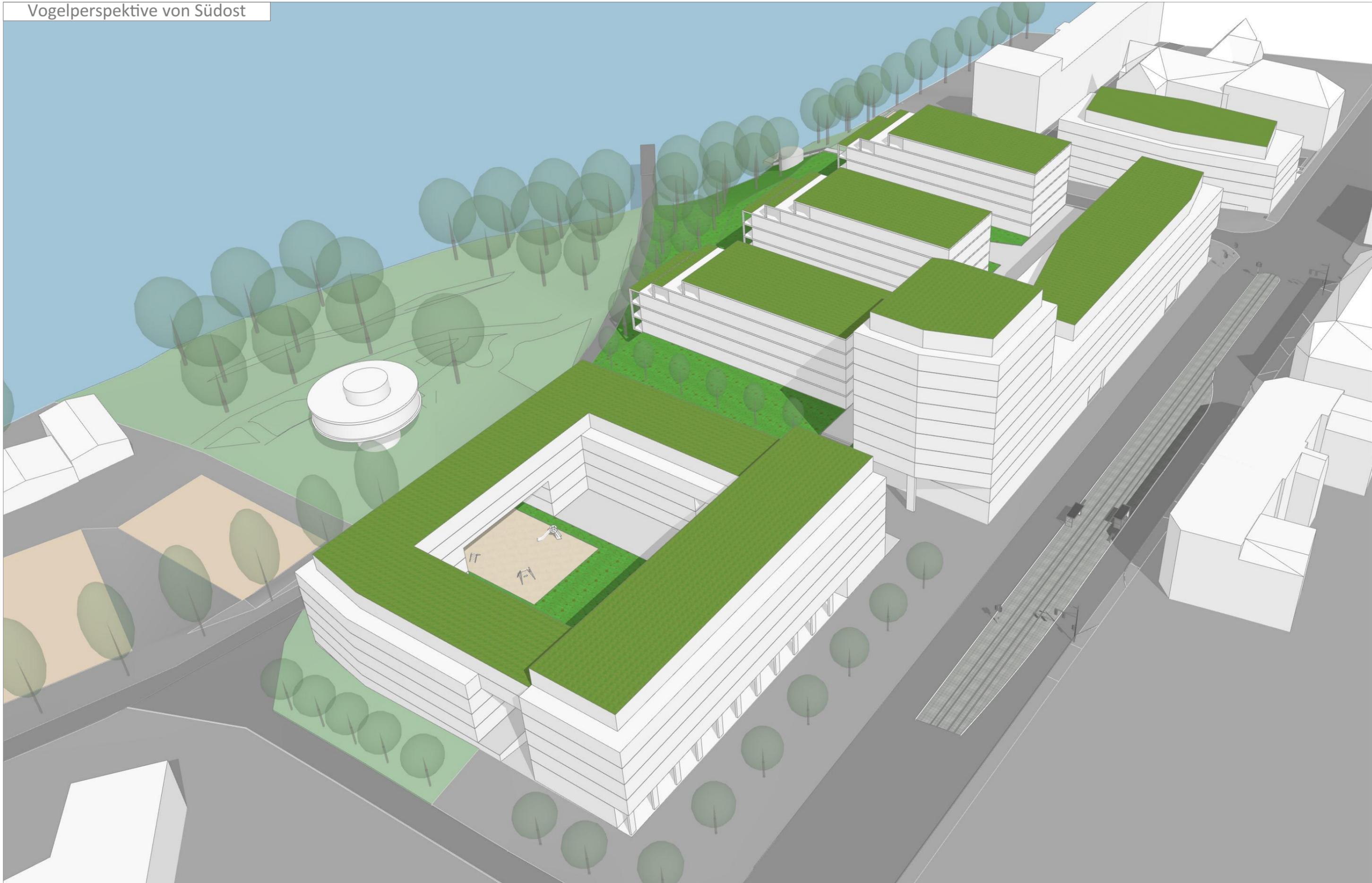
**Bauteil 5:
Gastronomie**

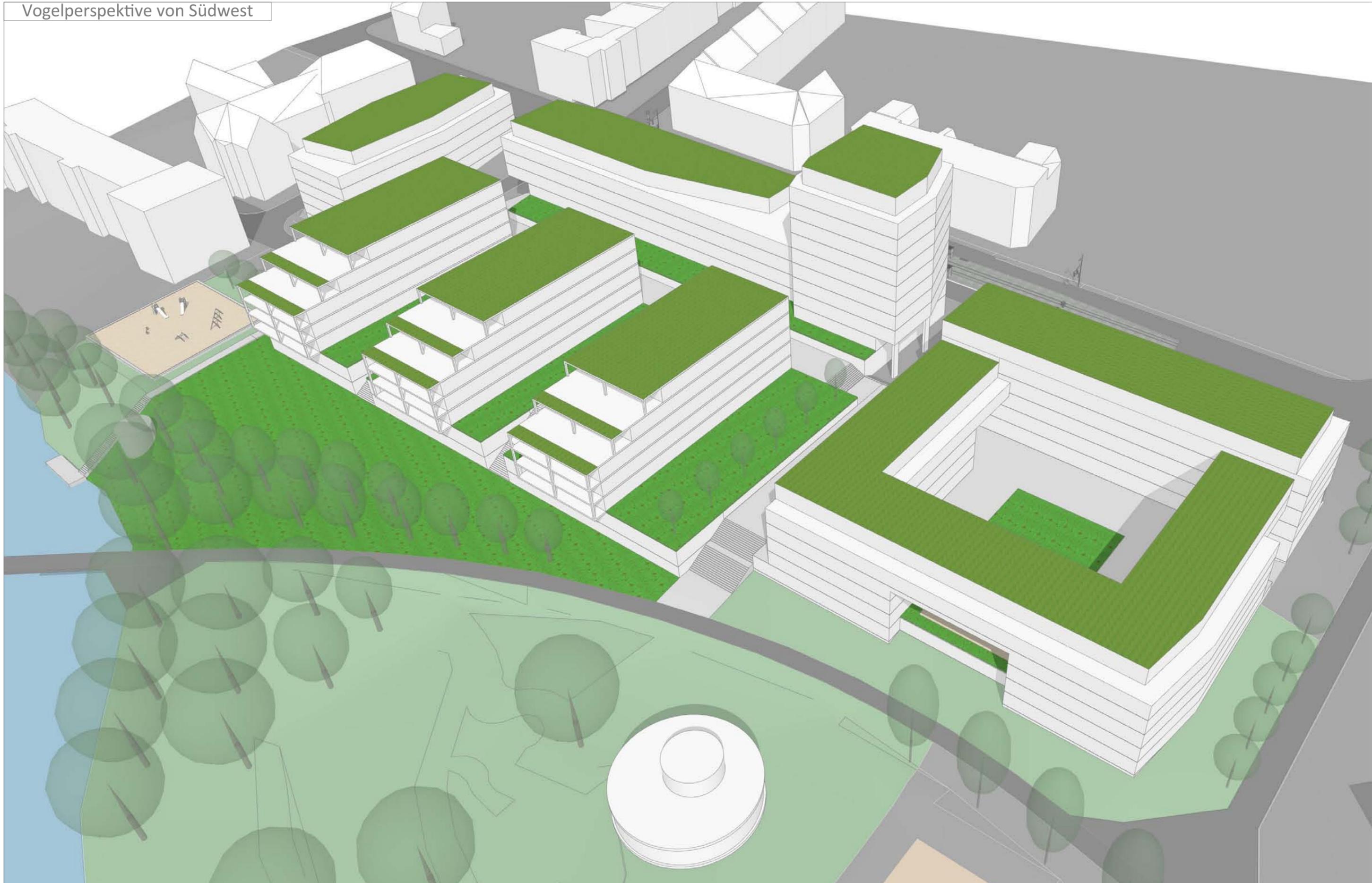
**Bauteil 4:
hochwertiges Wohnen**

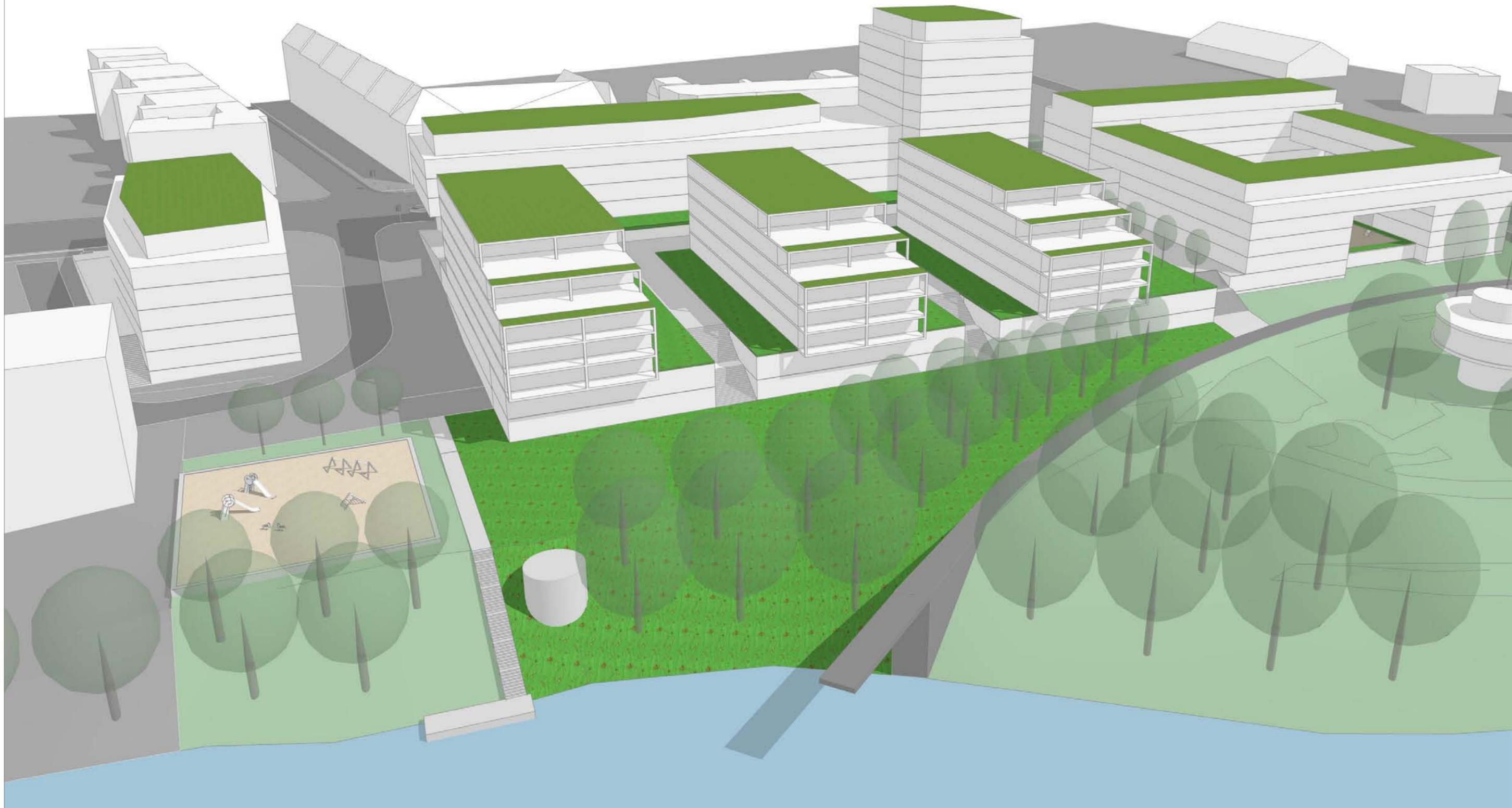
**Bauteil 3:
Wohnblock mit Quartiersplatz
und Gewerbe zur Straße**

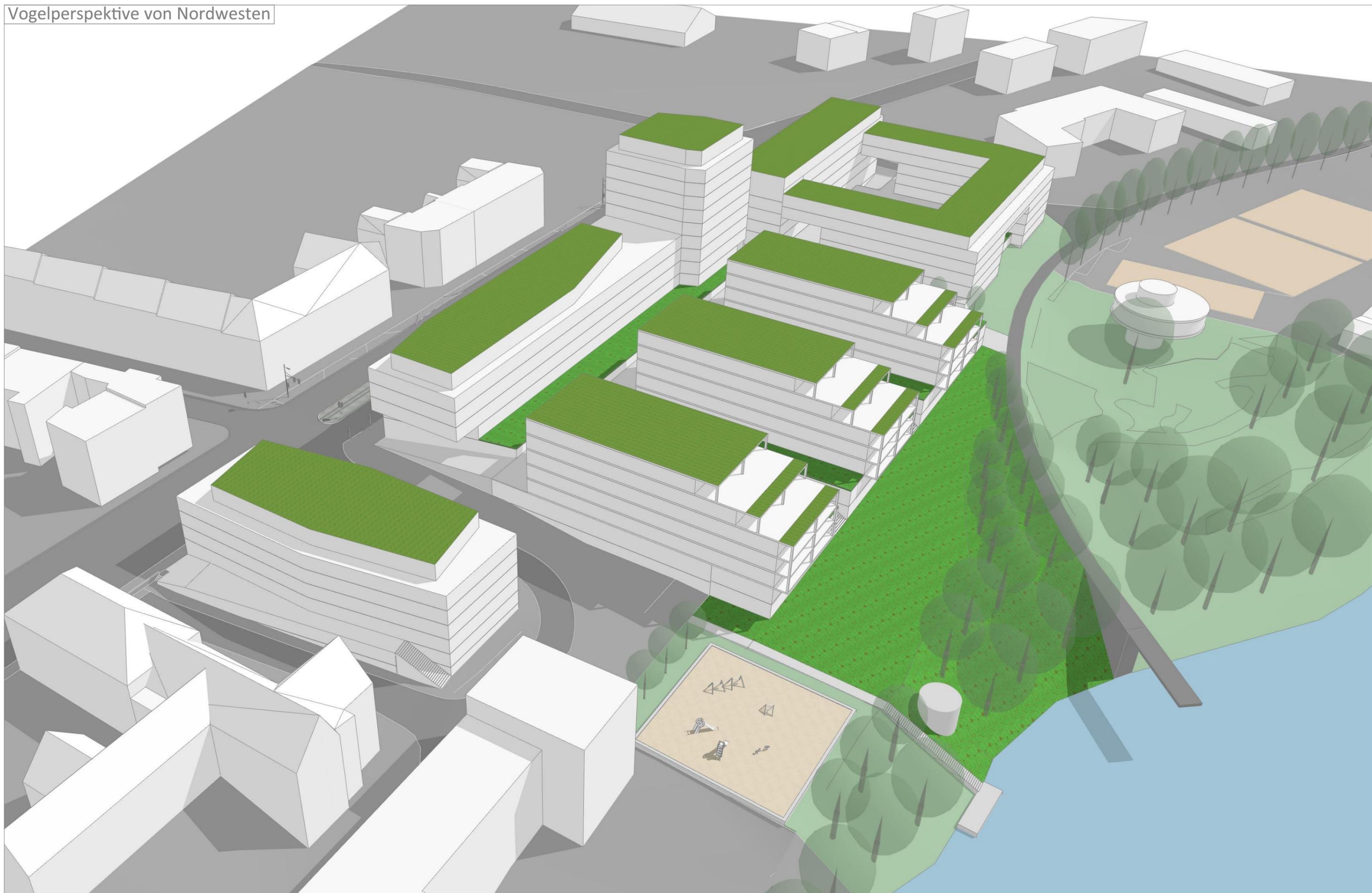
**Bauteil 2:
Bürohaus mit Einzelhandel im
EG und Wohnungen im Turm**

**Bauteil 1:
solitäres Wohnhaus
mit Laden im EG**



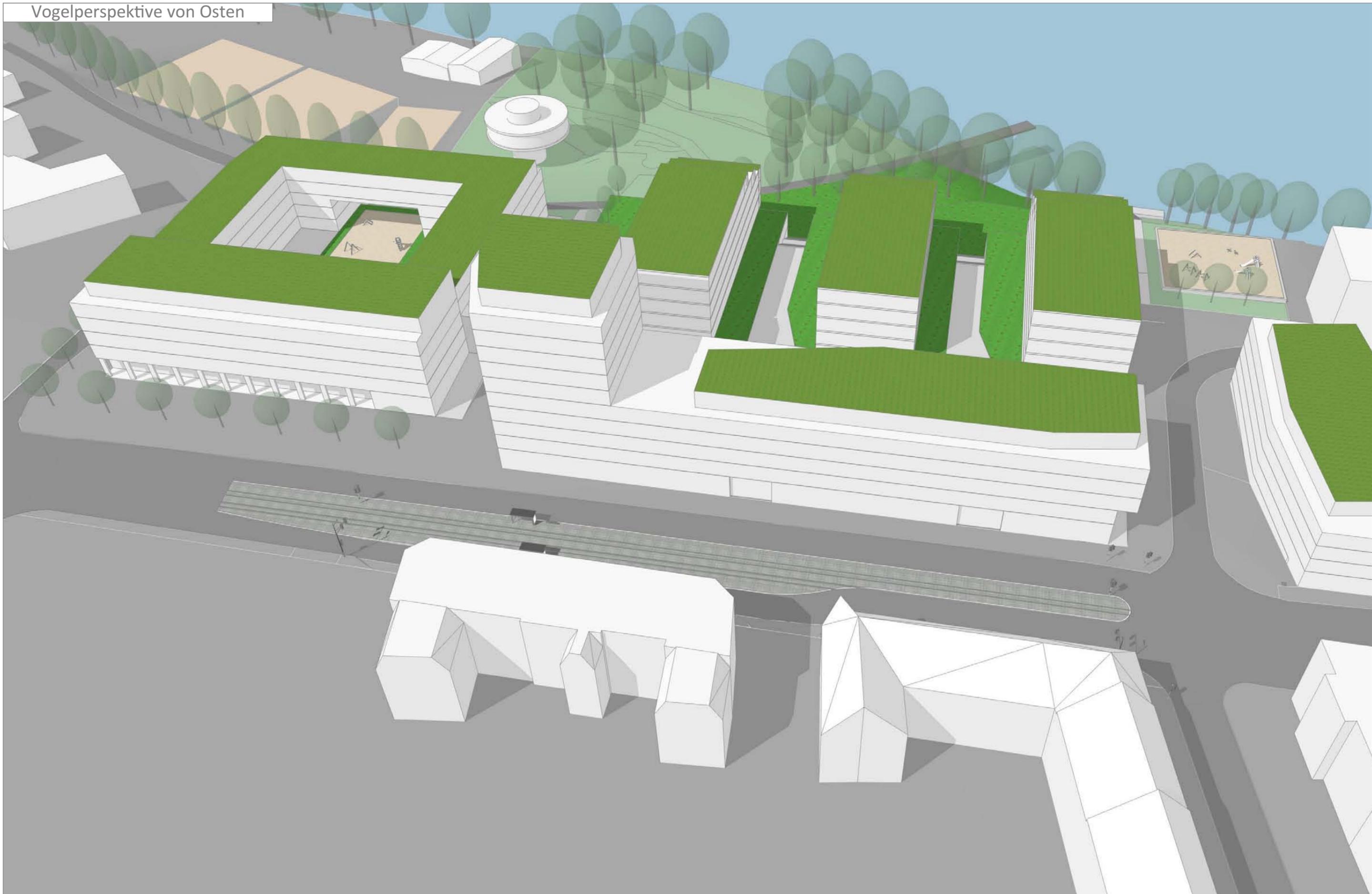




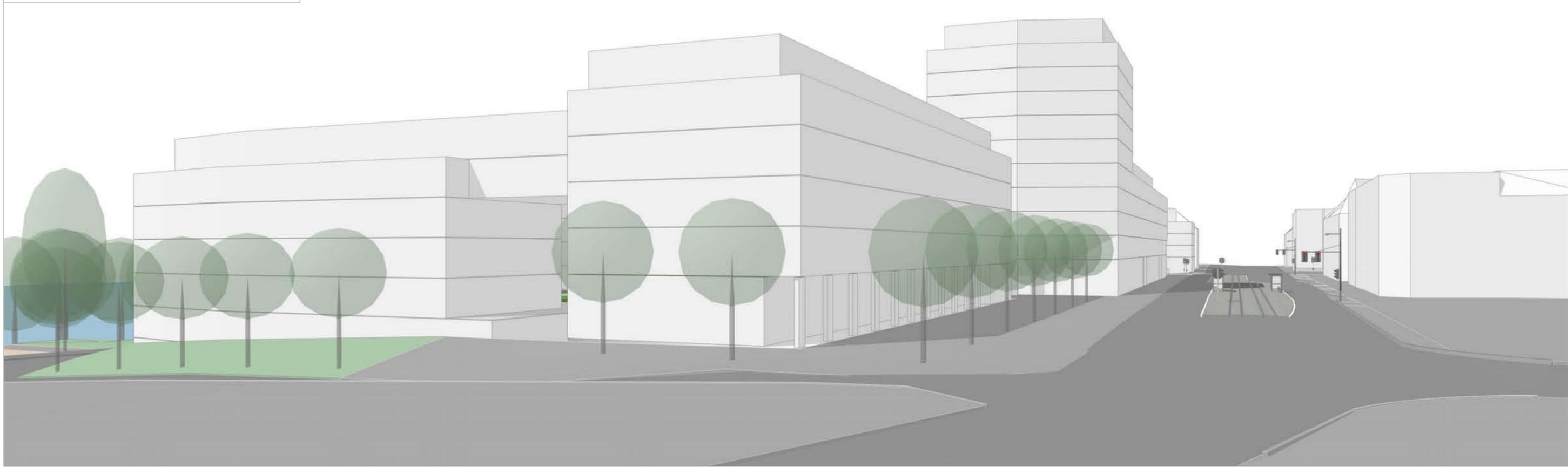




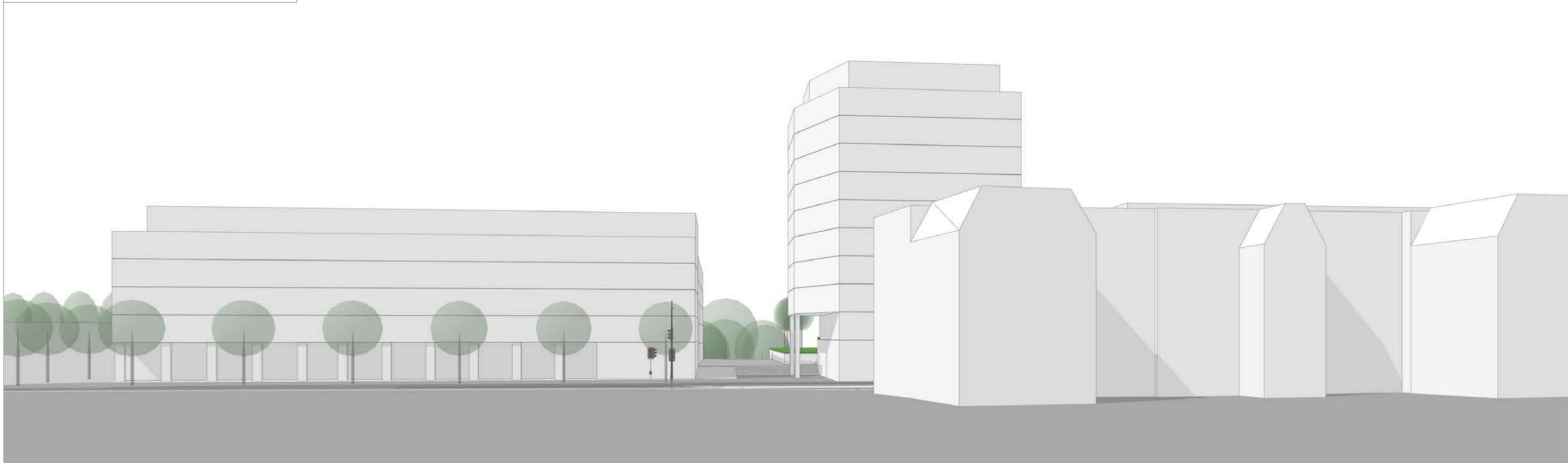




Fußgängerperspektive von Süden



Fußgängerperspektive von Osten



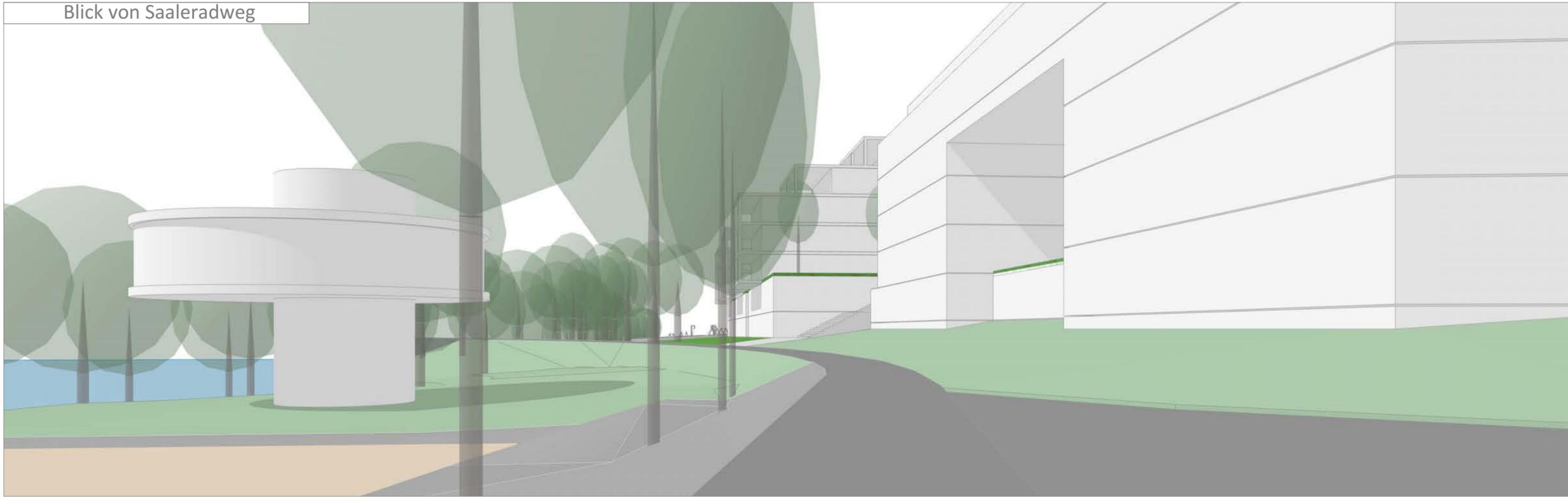
Fußgängerperspektive von Norden



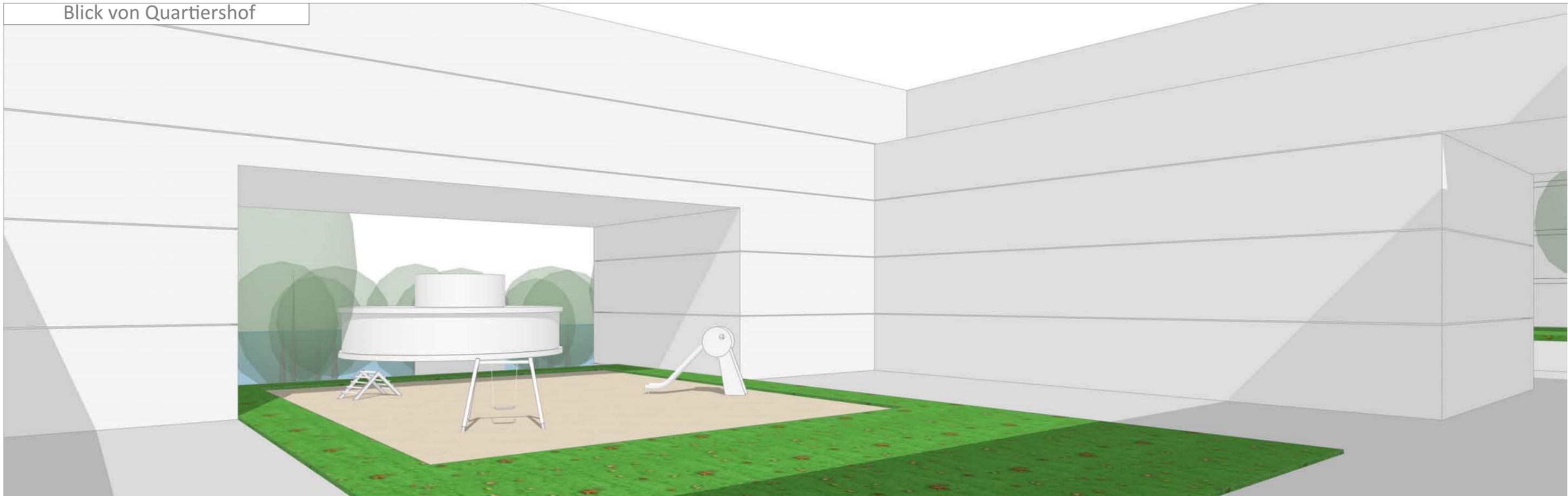
Fußgängerperspektive von Osten

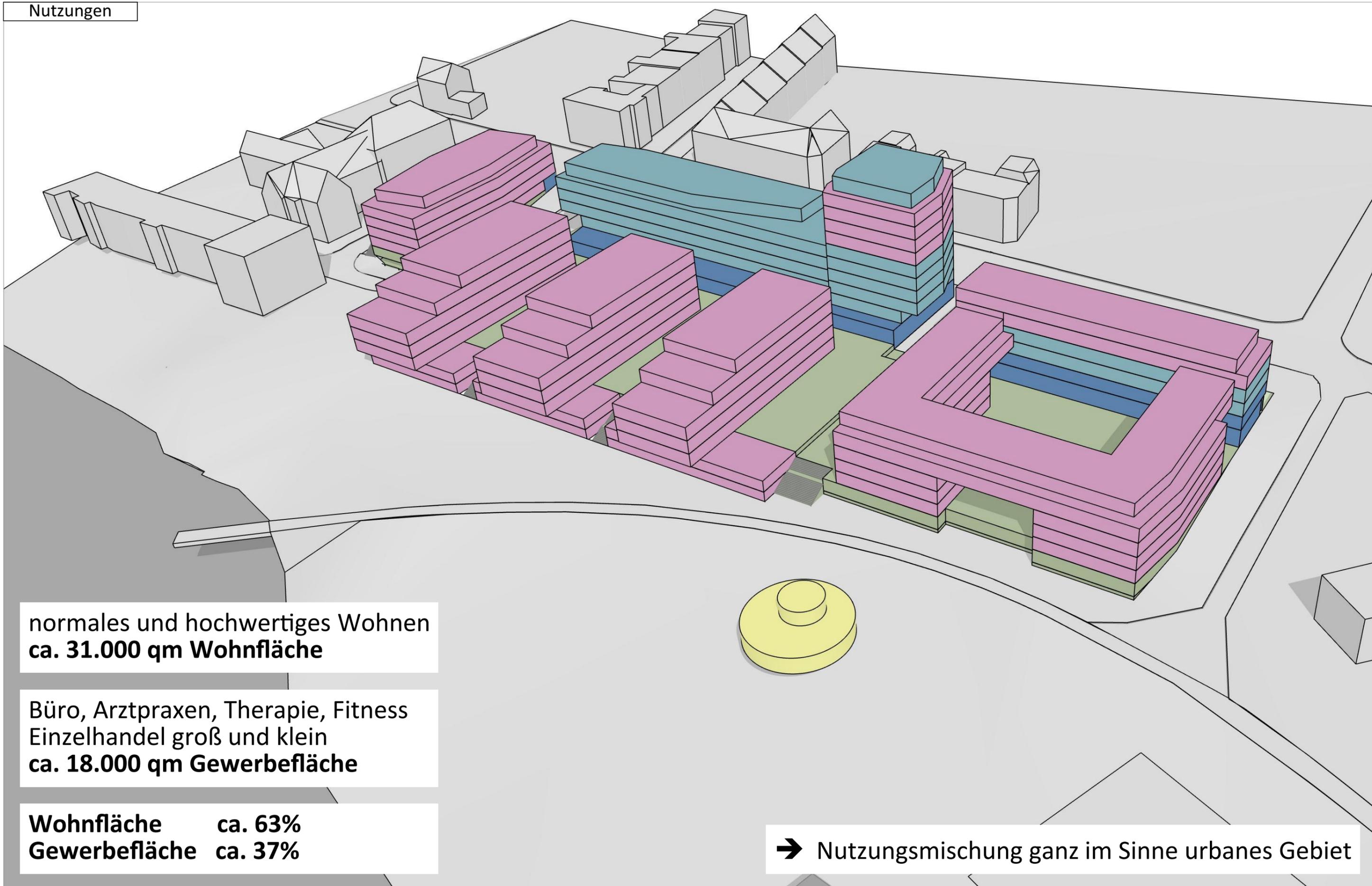


Blick von Saaleradweg



Blick von Quartiershof



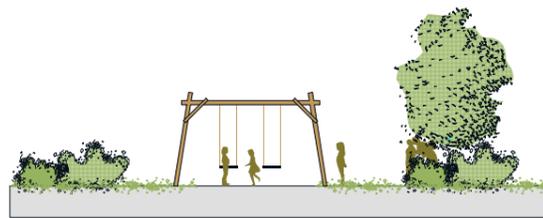


normales und hochwertiges Wohnen
ca. 31.000 qm Wohnfläche

Büro, Arztpraxen, Therapie, Fitness
Einzelhandel groß und klein
ca. 18.000 qm Gewerbefläche

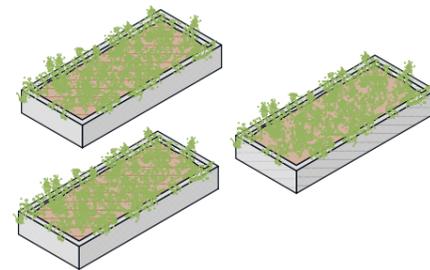
Wohnfläche ca. 63%
Gewerbefläche ca. 37%

➔ Nutzungsmischung ganz im Sinne urbanes Gebiet



SPIELPLATZ
Treffpunkt für Eltern
Spielmöglichkeiten für Kinder

sozio-kulturell

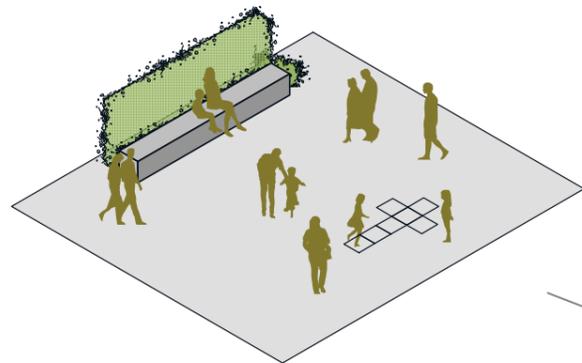


PRIVATGÄRTEN
individuell gestaltbare Pflanzbeete
Naturerfahrung in der Stadt

ökologisch

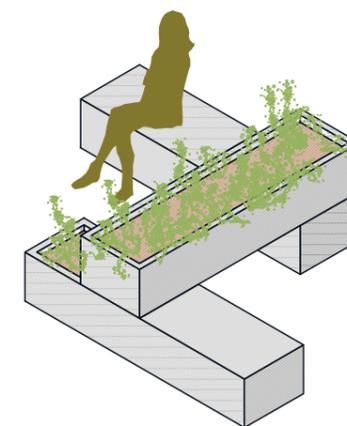


GEMEINSCHAFTSGARTEN sozio-kulturell
Bäume, Green Walls
Sitzgelegenheiten



NACHBARSCHAFTSPLATZ
Treffpunkt und Verweiltort
Zugang von Saale und Straße

sozio-kulturell



DACHTERRASSEN sozio-kulturell
großzügige Freiräume ergänzen
weite Blicke über die Saale
Dächer werden belegt



CARSHARING sozio-kulturell
Gemeinschaftliches Mobilitätskonzept
Reduzierung von PKW-Stellplätzen



E-MOBILITÄT sozio-kulturell
Ladestationen für E-Roller, E-Auto, Fahrrad und Lastenrad
Stärkung der Infrastruktur im näheren Umfeld



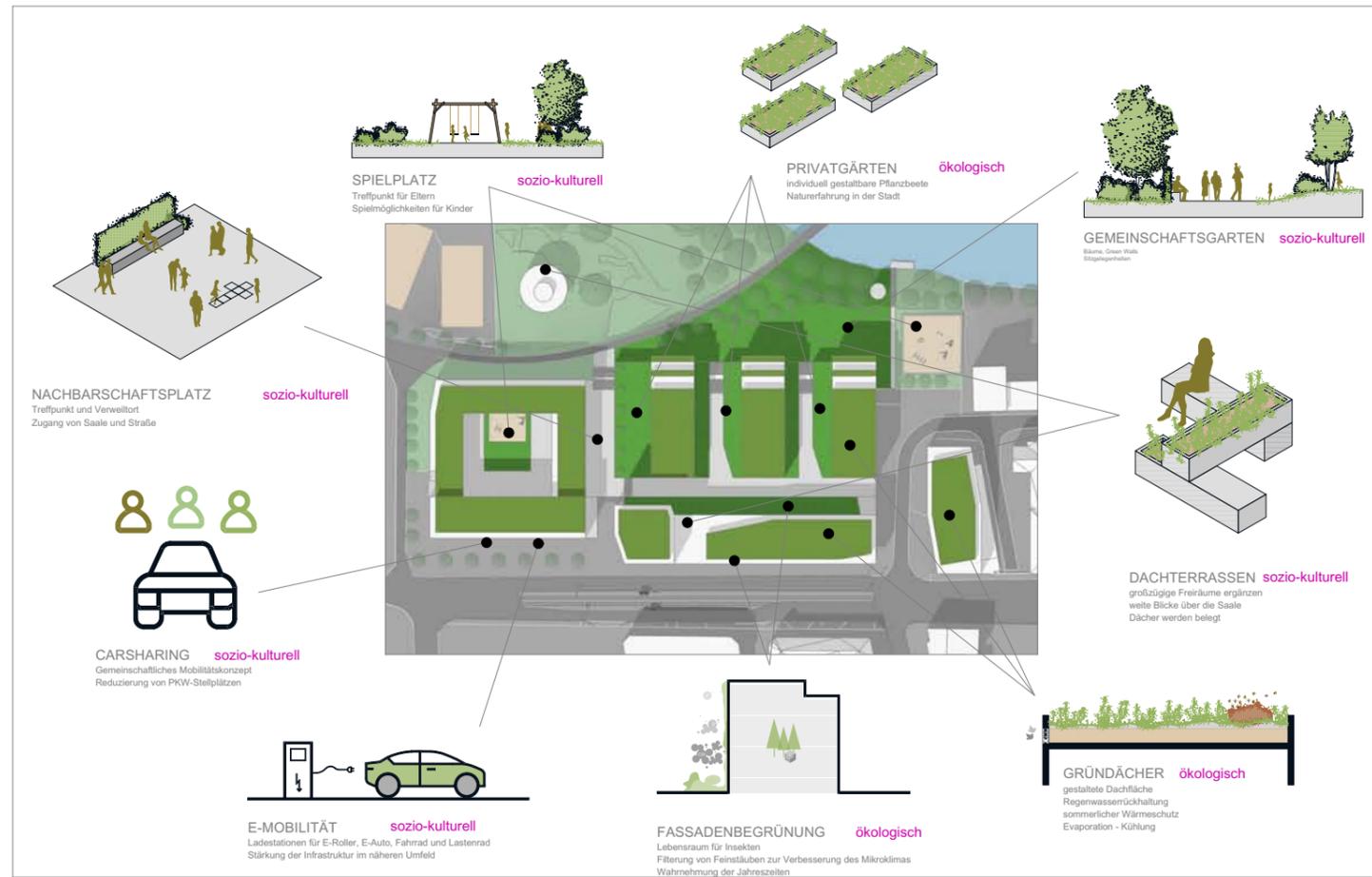
FASSADENBEGRÜNUNG ökologisch
Lebensraum für Insekten
Filterung von Feinstäuben zur Verbesserung des Mikroklimas
Wahrnehmung der Jahreszeiten



GRÜNDÄCHER ökologisch
gestaltete Dachfläche
Regenwasserrückhaltung
sommerlicher Wärmeschutz
Evaporation - Kühlung







**Verträglichkeitsanalyse
für die geplante Ansiedlung eines
REWE-Lebensmittelmarktes
in Halle (Saale), Böllberger Weg 185,
gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Ramona Kröll

Dortmund/Leipzig, 2. November 2020

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

Stadt Halle

Auftragnehmer:

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	II
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	2
3 Beschreibung Planvorhaben	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	8
4 Markt- und Standortanalyse	10
4.1 Makrostandort	10
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraumes	12
4.3 Angebotsanalyse	14
4.4 Nachfrageanalyse	16
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	18
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	24
5 Marktposition des Planvorhabens	25
5.1 Einzugsgebiet	25
5.2 Umsatzprognose Planvorhaben	27
6 Auswirkungsanalyse	30
6.1 Einordnung des Planvorhabens hinsichtlich kommunalplanerischer Zielstellungen (Vorgaben des EHK Halle (Saale) 2020)	30
6.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung	36
6.2.1 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	37
6.3 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	41
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	43
Anhang	i
Abbildungsverzeichnis	i
Tabellenverzeichnis	i
Literatur und sonstige Quellen	ii

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfG	.....	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
HZ	.....	Hauptzentrum
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
L	.....	Landesstraße
LEP S-A	.....	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
NZ	.....	Nebenzentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Halle (Saale) am Böllberger Weg 185 ist der Abriss der aktuell durch das Sportparadies genutzten Immobilie und die anschließende Errichtung einer Mixed-Use-Immobilie (Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe) projektiert. Im Zuge dessen ist die Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters des Betreibers REWE mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von 1.900 m² (zzgl. Bäcker) im Erdgeschoss der Immobilie geplant.

Das Einzelhandelsvorhaben wird damit die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) überschreiten. Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) 2020¹ sowie zu den Zielen des LEP S-A 2010 gegeben ist.

Im Zuge des Vorhabens steht aktuell eine Verlagerung des nahegelegenen REWE-Marktes an der Torstraße an den Vorhabenstandort in Rede. Da weder eine solche Verlagerung gesichert, noch eine Nachnutzung des sodann leerfallenden Bestandsmarktes durch Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen ist, wird das hier geprüfte Vorhaben im Sinne eines Worst Case-Ansatzes als Neuansiedlung betrachtet und bewertet.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß landes- und kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010.
- Einordnung in das EHK Halle (Saale) 2020.

¹ Stadt + Handel (2019): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) 2020. Im Folgenden als EHK Halle (Saale) 2020 bezeichnet.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel u. a. auf die im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) erhobenen Daten im Untersuchungsraum (Erhebung 2018) zurückgegriffen und diese in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) im September 2020 aktualisiert. Die Bestandserhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)²,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Back- und Fleischwaren (= zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß der Sortimentsliste für Halle (Saale)) (vgl. EHK Halle (Saale) 2020, S. 156)³ für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Halle (Saale) (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen teilweise von den Angaben im EHK Halle (Saale) 2020 ab.

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als **strukturprägende Wettbewerber** bezeichnet.

³ Nachfolgend werden die Sortimente als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** zusammengefasst.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten und -konzepten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019⁵ für die Stadt Halle (Saale) sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019 und Fachbereich Einwohnerwesen Halle (Saale). Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Kaufkraftzahlen weichen z. T. aufgrund der hier verwendeten Datengrundlagen (Kaufkraftwerte IfH 2019) von den Angaben im EHK Halle (Saale) 2020 (Kaufkraftwerte IfH 2017) ab.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP S-A 2010.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

⁵ Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2020, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case⁶ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich/Untersuchungsraum und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IFH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt eine stagnierende Entwicklung der Bevölkerung in Halle (Saale) zu erwarten (s. Kapitel 4.1)⁷.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (+ 4,3 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4). Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Verschuldung).

⁷ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis GfK (2019) und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2020): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 31.12.2019 und 31.12.2024).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2024) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

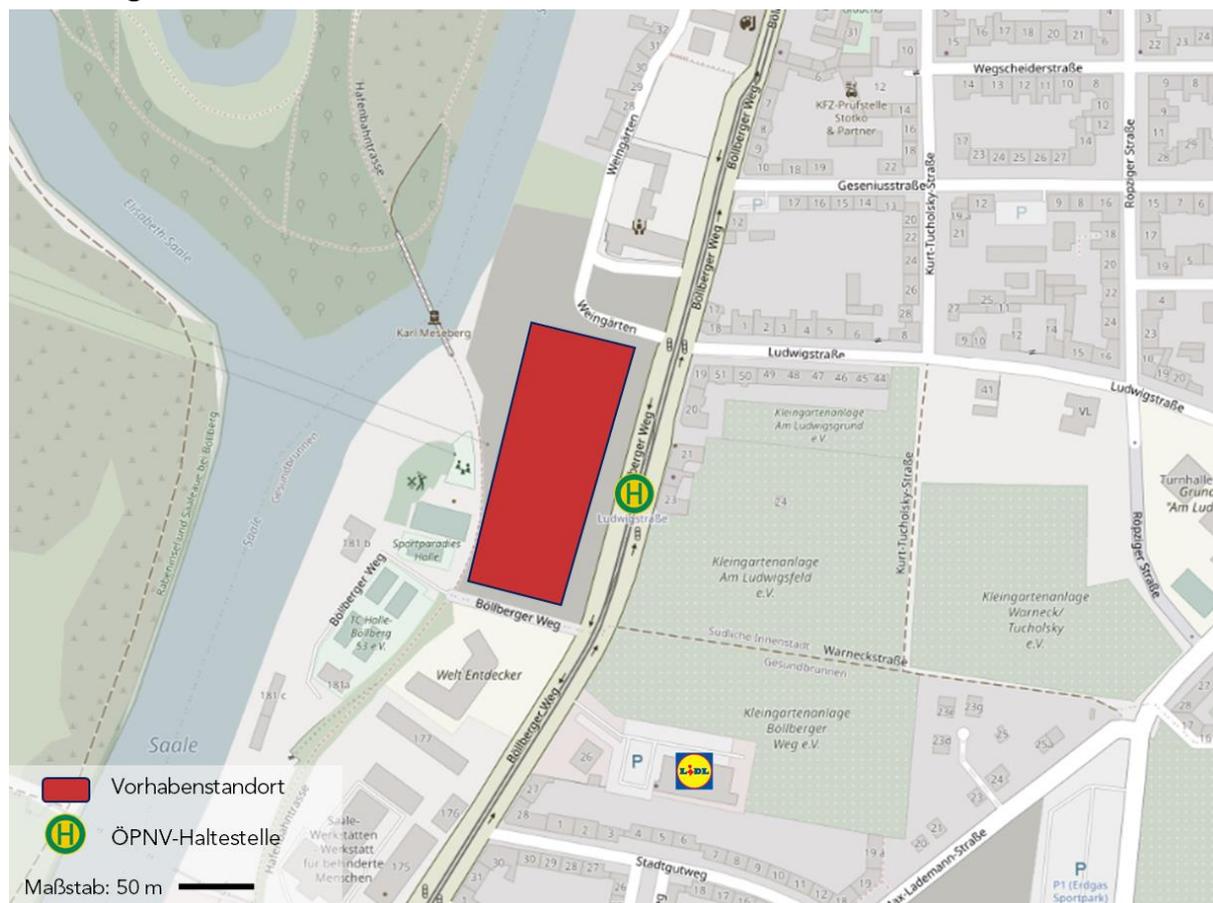
3 Beschreibung Planvorhaben

In Halle (Saale) am Böllberger Weg 185 ist der Abriss der aktuell durch das Sportparadies genutzten Immobilie und die anschließende Errichtung einer Mixed-Use-Immobilie (Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe) projektiert. Im Zuge dessen ist die Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters des Betreibers REWE mit einer GVKF von 1.900 m² (zzgl. Bäcker) im Erdgeschoss der Immobilie geplant.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am Böllberger Weg im Stadtviertel Südliche Innenstadt in Halle (Saale). Nördlich und nordöstlich des Standortes entlang des Böllberger Wegs befindet sich Wohnbebauung. Weiter östlich schließt eine Kleingartenanlage an. Südlich des Vorhabenstandortes befinden sich eine KiTa sowie der strukturprägende Wettbewerber LIDL. Weiter südlich schließt Wohnbebauung an. Im Westen wirkt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Saale als naturräumliche Begrenzung.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Durch die projektierte Errichtung einer Mixed-Use-Immobilie befinden sich am Vorhabenstandort neben dem geplanten REWE-Markt perspektivisch Wohnbebauung, sowie Büros, Dienstleistungen und weitere Gewerbebetriebe.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über den Böllberger Weg gegeben, der eine bedeutende Verkehrsachse zwischen der Innenstadt und der Südstadt darstellt. Am Vorhabenstandort sind perspektivisch betriebseigene Parkplätze projektiert. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels MIV als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort befindliche Straßenbahnhaltestelle „Ludwigstraße“. Hier verkehrt die Linie 1 in regelmäßigen Abständen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die nächstgelegenen zentrale Versorgungsbereich sind das NVZ Beesener Straße in rd. 1,4 km Entfernung südöstlich des Vorhabenstandortes und das rd. 1,6 km südlich gelegene NVZ Diesterwegstraße.

Den nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber stellt der Lebensmitteldiscounter LIDL (Böllberger Weg) in rd. 200 m Entfernung südlich des Vorhabenstandortes dar. Der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber ist der REWE-Markt an der Torstraße in rd. 500 m Entfernung nördlich des Vorhabenstandortes.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten i. d. R. bei max. 10 % und dies ist auch im vorliegenden Fall anzunehmen.

Da Lebensmittelvollsortimenter in der projektierten Dimensionierung üblicherweise über einen ergänzenden Konzessionärsbereich verfügen, wird in der vorliegenden Betrachtung im Sinne eines Worst Case-Ansatzes die zusätzliche Ansiedlung eines Bäckers (mit 30 m² GVKF) angenommen.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Planung)

Sortimente	VKF Planung in %	VKF Planung in m ²
REWE-Markt		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.520
Drogeriewaren	10	190
sonstige Sortimente	10	190
Gesamt	100	1.900
Bäcker (exkl. Café-Bereich⁹)		
Nahrungs- und Genussmittel	100	30
<i>NuG gesamt</i>	-	1.550
Gesamt	-	1.930

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.930 m² (inkl. Bäcker). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit insgesamt 1.550 m² projektiert. Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 190 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 190 m² Verkaufsfläche angeboten. Unter die sonstigen Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente. Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen. Demnach liegt der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens bei unter 10 %.

⁹ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

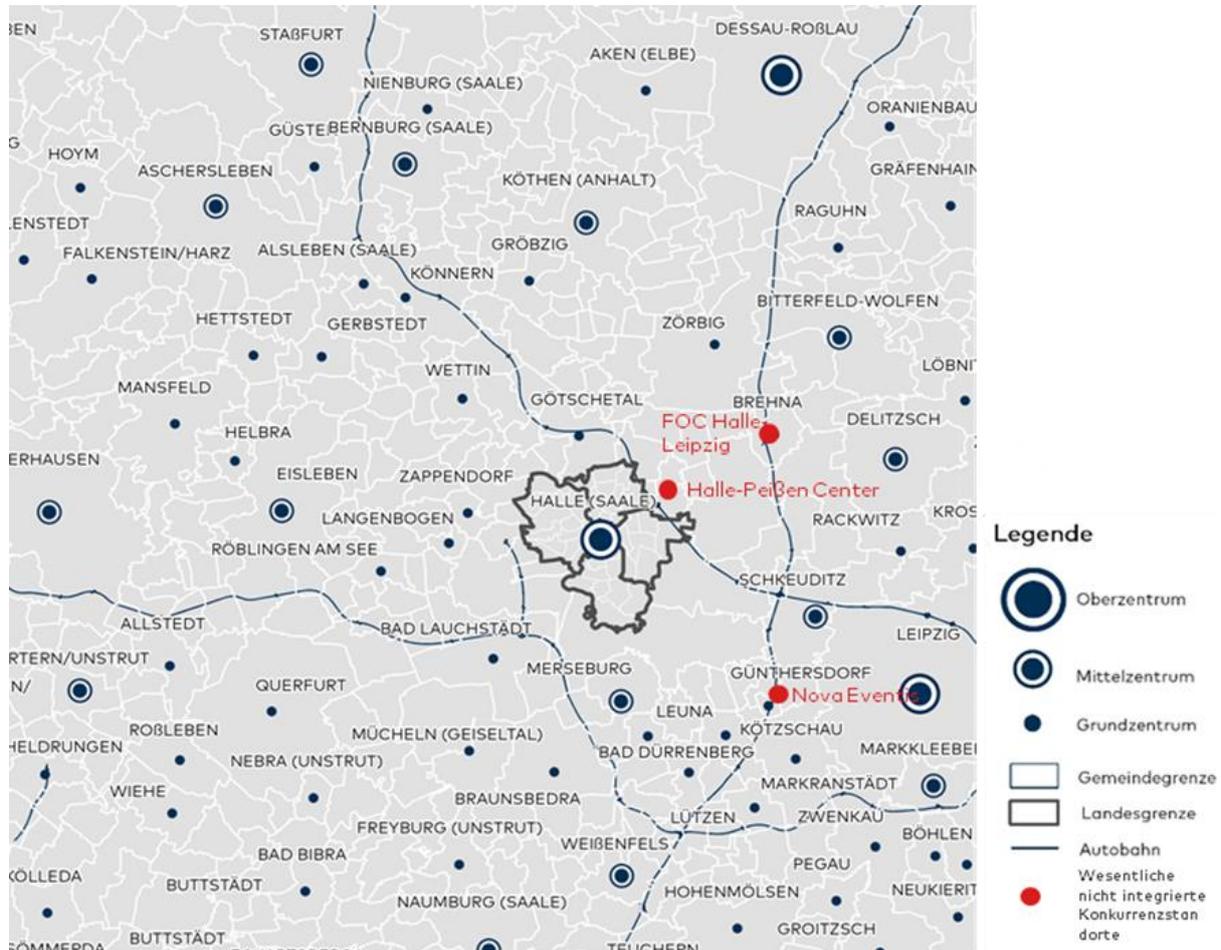
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

„Das Oberzentrum Halle (Saale) ist [...] die größte Stadt Sachsen-Anhalts sowie die viertgrößte Stadt in den ostdeutschen Bundesländern. [...] Das Umland der Stadt Halle (Saale) ist überwiegend ländlich geprägt und dünn besiedelt (vgl. nachfolgende Abbildung). Das Oberzentrum wird durch den Saalekreis (rd. 186.000 Einwohner) mit seinen Grundzentren in Bad Dürrenberg, Bad Lauchstädt, Braunsbedra, Gröbers, Landsberg, Leuna, Mücheln, Teutschenthal sowie Wettin vollständig umgeben. Darüber hinaus finden sich die Mittelzentren Merseburg, Schkeuditz, Bitterfeld-Wolfen, Köthen, Lutherstadt Eisleben und Delitzsch in einem Umkreis von rd. 35 km. Oberzentren in räumlicher Nähe zu Halle (Saale) sind Leipzig rd. 45 km südöstlich [...], Dessau-Roßlau rd. 50 km nordöstlich [...] und Magdeburg rd. 85 km nördlich“ (EHK Halle (Saale) 2020, S. 29).

Abbildung 2: Räumliche Lage und Kommunalgrenze der Stadt Halle (Saale)



Quelle: EHK Halle (Saale) 2020, S. 30.

„Halle (Saale) ist über verschiedene Bundesautobahnen aus dem Umland zu erreichen. Dazu zählen die A 14 als Anbindung an Magdeburg und Leipzig, die A 9 (Berlin-München) sowie A 38 Richtung Göttingen und Kassel. Dadurch bestehen leistungsfähige Verkehrsverbindungen in den Norden (Berlin, Magdeburg), den Süden (Thüringen, Bayern), den Westen (Göttingen, Kassel) und den Osten (Leipzig, Dresden). Innerstädtisch unterstützen die Bundesstraßen 6, 80, 91 und 100 das Verkehrsnetz.

Halle (Saale) ist Mitglied des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes und durch seinen Hauptbahnhof an das Schienennetzwerk der Deutschen Bahn über den ICE, IC, RE, RB und den S-Bahnverkehr angeschlossen. Damit bestehen auf nationaler Ebene Verbindungen in den sachsen-anhaltischen sowie sächsischen Raum sowie bundesweit in die wichtigsten Großstädte (z. B. Berlin, Hamburg, Frankfurt, München). Darüber hinaus sind durch den Flughafen Leipzig/Halle sowie durch das Fernbussystem deutschlandweite Verbindungen sowie ausgewählte Verbindungen in Europa möglich (z. B. Spanien, Niederlande, Dänemark, Polen, Rumänien).

Innerstädtisch besteht eine Anbindung über das Straßenbahn- und Busliniennetz, betrieben von der Halleschen Verkehrs-AG sowie über S-Bahn Verbindungen. Weiterhin werden Busse für die Anbindung des Umlandes eingesetzt. Die Halleschen Stadtteile sind durch dieses System an ein eng getaktetes Netz angeschlossen und verfügen insbesondere im Bereich der Kernstadt über eine gute Erreichbarkeit.

Insgesamt verfügt Halle (Saale) über eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl innerhalb der Stadt als auch in das Umland sowie in den nationalen und internationalen Raum. Insbesondere die starken S-Bahn Verbindungen in die Region bedingen hohe räumliche und funktionale Verflechtungen“ (EHK Halle (Saale) 2020: S. 30 f.).

Halle (Saale) teilt sich in die Stadtbezirke Mitte, Nord, Ost, West und Süd, welche sich in 43 Stadtteile/-viertel gliedern. Die Stadtbezirke West und Süd weisen die größten Bevölkerungsanteile in der Stadt Halle (Saale) auf (s. Tabelle 2). Der Standort des Planvorhabens ist dem Stadtteil Südliche Innenstadt im Stadtbezirk Mitte zuzuordnen.

Tabelle 2: Bevölkerung nach Stadtbezirken Halle (Saale)

Stadtbezirk	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %
West	69.050	29
Süd	66.821	28
Mitte	46.323	19
Nord	41.010	17
Ost	16.053	7
Gesamt	239.257	100

Quelle: Statistisches Bundesamt (2020): Bevölkerungsstand (Stand 31.12.2018) und Stadt Halle (Saale) (2020): Bevölkerung nach Stadtbezirken und Stadtteilen/-vierteln (Stand 31.12.2019).

Im Untersuchungsraum leben mit Stand zum 31.12.2019 insgesamt 81.219 Einwohner¹⁰. Für die Stadt Halle wird für Ende 2024 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung („minus“ rd. 0,07 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl) prognostiziert¹¹.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5.1) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen

¹⁰ Quelle: Bevölkerungsstand Stadt Halle (Saale) (Stand 31.12.2019).

¹¹ Eigene Berechnungen nach Bevölkerungsstand Stadt Halle (Saale) und Bevölkerungsprognosen Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, zu den Stichtagen 31.12.2019 und 31.12.2024.

Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Einzugsgebietes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Halle (Saale) 2020; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung 2018 sowie Aktualisierung 09/2020.

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die Stadtteile Altstadt, südliche Innenstadt, Gesundbrunnen, Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, Südstadt und Damaschkestraße sowie Areale der Stadtteile nördliche Innenstadt. Im Westen wird der Untersuchungsraum

durch die Saale begrenzt. In südlicher und östlicher Richtung wird der Untersuchungsraum durch die Barrierewirkung der Bahntrasse limitiert. Im Norden wird der Stadtteil Altstadt aufgrund seiner Strahlkraft in den Untersuchungsraum einbezogen.

Eine über diese Bereiche hinausgehende Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Hinblick auf die zugrunde gelegte Verkaufsflächendimensionierung des REWE-Marktes nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum befinden sich fünf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Hauptzentrum Altstadt, NVZ Beesener Straße, NVZ Diesterwegstraße, NVZ Vogelweide und NZ Südstadt). Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen angesichts der projektierten Lage an einer bedeutsamen Verkehrsachse zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen/Umstrukturierungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum (hier: Nahrungs- und Genussmittel). Nach Rücksprache mit der Stadt Halle (Saale) sind Stadt + Handel diesbezüglich folgende Marktveränderungen bekannt:

- Neubau Vollversorger (vermutlich REWE) am Standort Große Ulrichstraße 12 mit über 1.000 m² VKF,
- Neubau mit Konsum Leipzig am Standort Große Brauhausstraße/Rannische Straße mit rd. 230 m² ¹²,
- Erweiterung LIDL an der Merseburger Straße 221 auf rd. 1.300 m² VKF (von 1.050 m²), (Bauantrag läuft)
- Erweiterung ALDI Nord an der Beesener Straße auf rd. 1.200 m² VKF,
- Erweiterung NETTO an der Beesener Straße auf rd. 1.200 m² VKF,
- Schließung der Lebensmittel-Abteilung bei Galeria Karstadt Kaufhof am Marktplatz 24 im Oktober 2020.

¹² Quelle für VKF: <https://www.konsum-leipzig.de/unternehmen/aktuelles/konsum-eroeffnet-in-halle>.

Die vorstehend genannten Veränderungen werden in den weiteren Analysen und Berechnungen berücksichtigt. Weitere zu berücksichtigende Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind 12 Lebensmitteldiscounter, 13 Lebensmittelsupermärkte (inkl. Bestandmarkt des Planvorhabens), ein Verbrauchermarkt und zwei SB-Warenhäuser angesiedelt. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch einen Getränkemarkt (stand-alone) und zwei Biomärkte arrondiert.

Im Untersuchungsraum sind mit LIDL (4 x), ALDI Nord (1 x), NETTO Marken-Discount (3 x), Netto Stavenhagen (2 x), NP (1 x) und PENNY (1 x) sechs der größten regional präsenten Lebensmitteldiscounter verortet. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 m² und rd. 1.300 m² bzw. eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 890 m² auf.

Mit EDEKA (4 x), REWE (7 x), einem Nahkauf und einem Konsum sind insgesamt 13 Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum verortet. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 300 m² und rd. 1.800 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelsupermärkte beträgt rd. 1.000 m².

Der Verbrauchermarkt E-Center (Merseburger Straße) sowie die SB-Warenhäuser Kaufland und Globus weisen Gesamtverkaufsflächen von über 2.500 m² bzw. 5.000 m² auf und offerieren ein umfangreiches vollsortimentiertes Angebot im Untersuchungsraum.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist als überdurchschnittlich (rd. 0,53 m² VKF NuG/EW)¹³ einzustufen. Dies ist insbesondere auf die im Untersuchungsraum verorteten, großzügig dimensionierten SB-Warenhäuser Kaufland und Globus zurückzuführen. Diese verfügen aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage, der Verkaufsflächendimensionierung sowie der Kopplungsvorteile am jeweiligen Standort über eine über den Untersuchungsraum hinausgehende Strahlkraft, wodurch diese auch einen nennenswerten Einwohneranteil außerhalb des Untersuchungsraumes versorgen.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

¹³ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020: Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen)

Lagedetail	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
ZVB HZ Altstadt	6.000	27,2
NVZ Beesener Straße	2.400	13,4
NVZ Diesterwegstraße	900	4,2
NVZ Vogelweide	900	4,4
NZ Südstadt	6.000	34,9
sonstige Lagen	19.300	99,3
Gesamt*	35.600	183,4

Quelle: Verkaufsfläche: Vor-Ort-Erhebung 2018 und Aktualisierung 09/2020; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

15 der insgesamt 31 vorgenannten strukturprägenden Anbieter befinden sich innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Demnach lässt sich derzeit ein ausgeprägtes Angebot innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche feststellen. Dies gilt insbesondere auch, da in jedem ZVB (innerhalb des Untersuchungsraumes) mindestens ein strukturprägender Anbieter vertreten ist.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 89 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Bezogen auf das durchschnittliche Kaufkraftniveau in Sachsen-Anhalt (rd. 91), wird ebenfalls ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl (81.219) ergibt sich im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 179,7 Mio. Euro/Jahr¹⁴.

¹⁴ Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnung auf Basis Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2019) sowie GfK 2019; Werte gerundet.

Die Zentralität¹⁵ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in der Stadt Halle laut EHK Halle (Saale) 2020 rd. 106., d. h. es fließen Kaufkraftpotenziale von außerhalb in die Stadt). Im Untersuchungsraum beträgt die Zentralität rd. 112. Dies bedeutet, dass im Untersuchungsraum insbesondere aufgrund der Randlage des Globus-Marktes und des Kaufland-Marktes signifikante Kaufkraftzuflüsse induziert werden.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 0)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2024 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2024;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist in der Stadt Halle mit einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung („minus“ rd. 0,07 %) bis Ende 2024 zu rechnen¹⁶.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2024 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,3 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 4,2 % bzw. rd. 7,6 Mio. Euro auf rd. 187,3 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

¹⁵ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

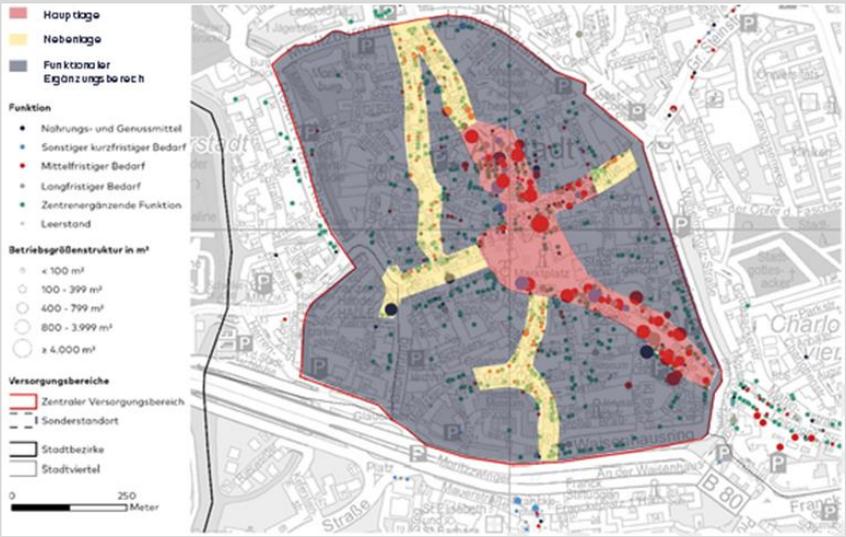
¹⁶ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 31.12.2019, Prognose: 31.12.2024).

4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Halle (Saale) 2020 zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Standortprofil ZVB HZ Altstadt

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt	
Lage	
Verortung	Stadtbezirk Mitte, Stadtteile Altstadt, Südliche und Nördliche Innenstadt
Ausdehnung	Das Hauptzentrum Altstadt erstreckt sich innerhalb des Altstadt-Rings und wird im Norden durch den „Moritzburgring“, im Osten durch den „Universitätsring“/„Hansering“, im Süden durch den „Waisenhausring“ und im Westen durch den „Halleorenring“/„Robert-Franz-Ring“ begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Hauptzentrums ist vor allem durch Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs (hier insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) gekennzeichnet. Ergänzt wird das Angebot durch Waren des kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs sowie durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.
rel. Magnetbetriebe	REWE (3 x), EDEKA (2 x), Konsum, 2 x Biomarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Hauptzentrum ist über die B 80 („Franckestraße“) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zahlreiche Bus- und Bahnhaltepunkte wie beispielsweise „Franckeplatz“, „Marktplatz“, „Hallmarkt“ oder „Moritzburgring“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptlage „Große Ulrichstraße“-„Marktplatz“-„Leipziger Straße“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Oberzentrale Versorgungsfunktion, die deutlich über die Stadtgrenzen hinaus reicht.
Standort-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Halle (Saale) 2020, S. 68.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Halle (Saale) 2020; S. 68ff.

Tabelle 5: Standortprofil ZVB NVZ Beesener Straße

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Beesener Straße	
Lage	
Verortung	Stadtviertel Lutherplatz / Thüringer Bhf. und Gesundbrunnen
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum Beesener Straße verläuft westlich und östlich entlang der „Beesener Straße“. Im Norden wird es durch die „Bugenhagenstraße“ und im Süden durch die Kreuzung „Beesenerstraße“/„Robert-Koch-Straße“ sowie die „Huttenstraße“ begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch verschiedene Dienstleistungen.
rel. Magnetbetriebe	NETTO, ALDI Nord
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist über die „Beesener Straße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bus- und Straßenbahnhaltepunkt „Robert-Koch-Straße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist als Agglomeration organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche insb. Lutherviertel und Gesundbrunnen.
Standort-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	<p>Quelle: EHK Halle (Saale) 2020, S. 92.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Halle (Saale) 2020; S. 92f.

Tabelle 6: Standortprofil ZVB NVZ Diesterwegstraße

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Diesterwegstraße	
Lage	
Verortung	Stadtviertel Südstadt
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum Diesterwegstraße wird im Norden von der „Diesterwegstraße“ und im Süden von der „Kattowitzer Straße“ begrenzt und umfasst die dort verorteten Einzelhandelsangebote und zentrenergänzenden Funktionen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist durch Einzelhandelsbetriebe aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt.
rel. Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist über die „Diesterwegstraße“ und die „Kattowitzer Straße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch den Straßenbahn-Haltepunkt „Diesterwegstraße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist um den Magnetbetrieb Edeka herum organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche (Stadtviertel Gesundbrunnen sowie die nördliche Südstadt).
Standort-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Halle (Saale) 2020, S. 86.</p>

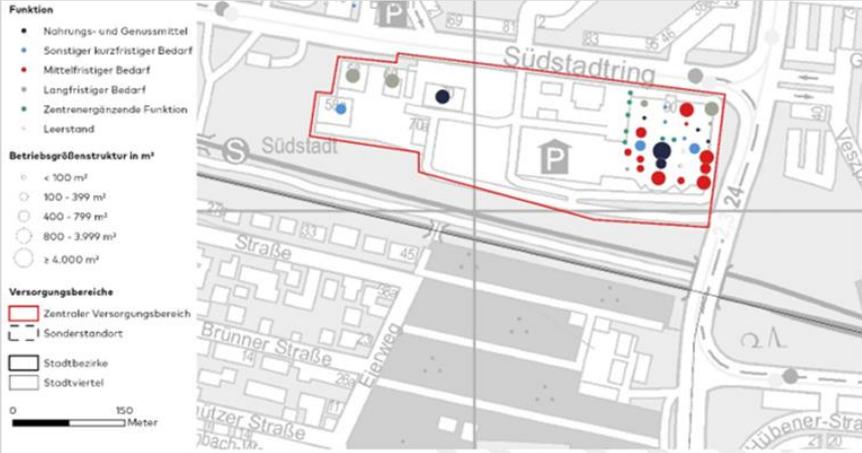
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Halle (Saale) 2020; S. 86f.

Tabelle 7: Standortprofil ZVB NVZ Vogelweide

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Vogelweide	
Lage	
Verortung	Stadtviertel Gesundbrunnen und Damaschkestraße
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum Vogelweide erstreckt sich westlich und östlich entlang der „Elsa-Brändström-Straße“. Es wird im Norden durch den „Meisenweg“ und den „Drosselweg“ und im Süden durch den „Fliederweg“ begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet.
rel. Magnetbetriebe	EDEKA
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist über die „Vogelweide“, die „Elsa-Brandström-Straße“ sowie die „Damaschkestraße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bus- und Stadtbahnhaltepunkt „Vogelweide“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist um den Magnetbetrieb Edeka herum organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche.
Standort-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Halle (Saale) 2020, S. 88.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Halle (Saale) 2020; S. 88f.

Tabelle 8: Standortprofil ZVB NZ Südstadt

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Südstadt	
Lage	
Verortung	Stadtbezirk Süd, Stadtteil Südstadt
Ausdehnung	Das Nebenzentrum Südstadt erstreckt sich entlang des „Südstadtrings“ sowie der „Paul-Suhr-Straße“. Begrenzt wird es im Norden durch den „Südstadtring“, im Osten durch die „Paul-Suhr-Straße“, im Süden durch die Bahntrasse und im Westen durch die Baugrenze der Handelsimmobilien.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist durch einen Branchenmix mit Fokus auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungen und Gastronomie.
rel. Magnetbetriebe	Kaufland, LIDL
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nebenzentrum ist über den „Südstadtring“ sowie die „Paul-Suhr-Straße“ für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den S-Bahnhof „Halle Südstadt“ und die Straßenbahn-Haltestellen „Veszpremer Straße“ und „Südstadtring“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist schwerpunktmäßig im östlichen Bereich, genauer im Kreuzungsbereich „Südstadtring“/„Paul-Suhr-Straße“ organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Süd.
Standort-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Halle (Saale) 2020, S. 76.</p>

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Halle (Saale) 2020; S. 76f.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im hergeleiteten Untersuchungsraum aktuell als flächendeckend einzustufen (s. Kapitel 4.2).
- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Halle (Saale) 2020 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der Standort verfügt über eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung (s. Kapitel 3.1).
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist als überdurchschnittlich (rd. 0,53 m² VKF NuG/EW) einzustufen. Dies ist insbesondere auf die im Untersuchungsraum verorteten, großzügig dimensionierten SB-Warenhäuser Kaufland und Globus zurückzuführen. Diese verfügen aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage, der Verkaufsflächendimensionierung sowie der Kopplungsvorteile am jeweiligen Standort über eine über den Untersuchungsraum hinausgehende Strahlkraft, wodurch diese auch einen nennenswerten Einwohneranteil außerhalb des Untersuchungsraumes versorgen (s. Kapitel 4.3).
- Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 112. Dies bedeutet, dass im Untersuchungsraum insbesondere aufgrund der Randlage des Globus-Marktes und des Kaufland-Marktes signifikante Kaufkraftzuflüsse induziert werden.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2024) ist für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 4,2 % bzw. rd. 7,6 Mio. Euro auf rd. 187,3 Mio. Euro festzustellen. Demnach ist perspektivisch von einer höheren Nachfragebasis auszugehen. Die positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.

Zusammenfassung

Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: 15 der 31 strukturprägenden Wettbewerber im Untersuchungsraum sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt. Demnach lässt sich derzeit ein ausgeprägtes Angebot innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche feststellen. Dies gilt insbesondere auch, da in jedem ZVB (innerhalb des Untersuchungsraumes) mindestens ein strukturprägender Anbieter vertreten ist. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter (insb. systemgleiche bzw. -ähnliche Lebensmittelanbieter) im Untersuchungsraum ergeben werden.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, 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 Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

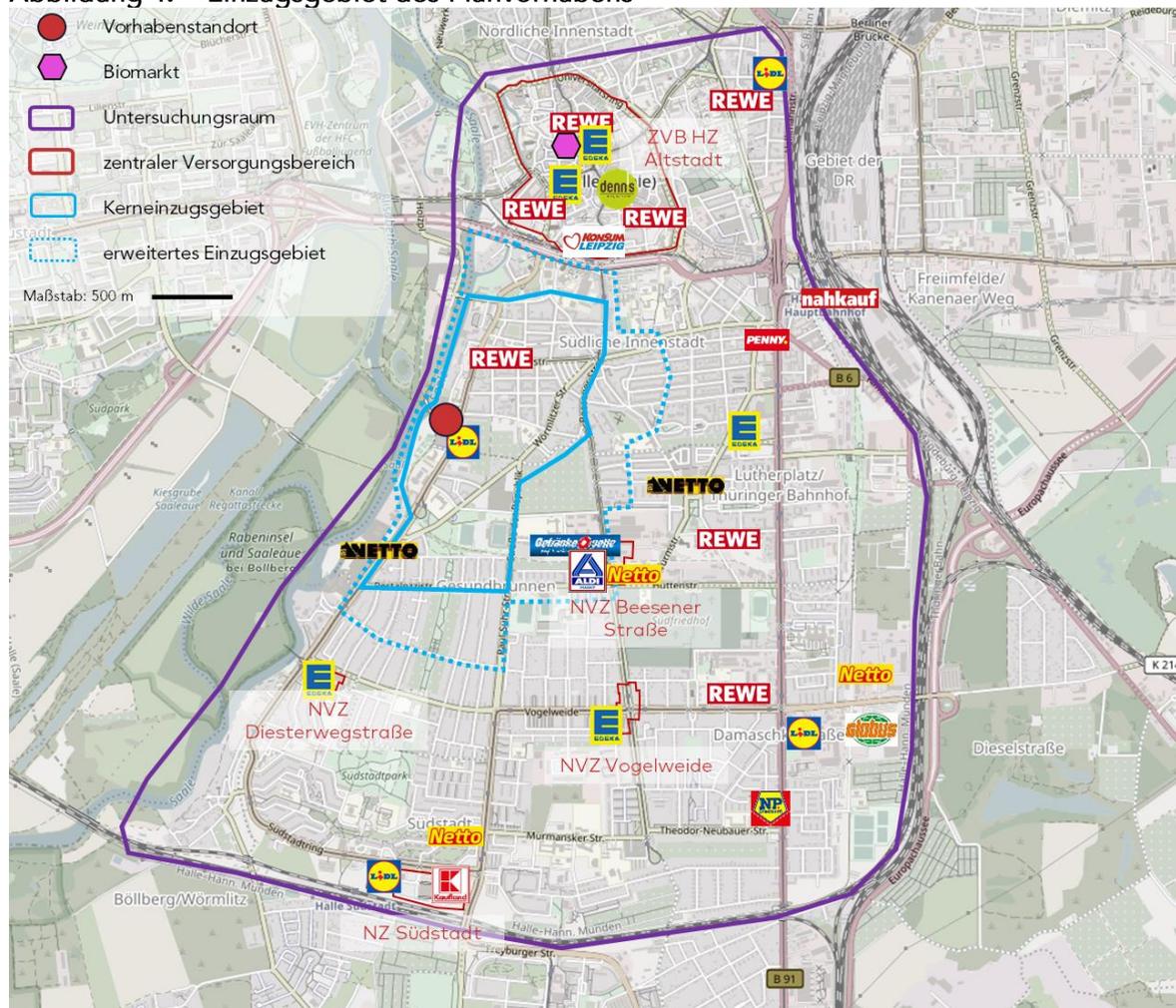
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Südliche Innenstadt und Gesundbrunnen. Im Süden wird das Kerneinzugsgebiet durch das Einzugsgebiet des systemgleichen Wettbewerbers EDEKA limitiert und reicht bis auf Höhe der Pestalozzistraße. Im Südosten wird das Einzugsgebiet insbesondere durch die Kleingartenanlage, welche eine Barriere darstellt, limitiert. Im Nordosten reicht das Kerneinzugsgebiet in etwa bis auf Höhe der Beesener Straße und im Norden bis auf Höhe der Heinrich-Pera-Straße. Westlich des Vorhabenstandortes wirkt die Saale als naturräumliche Begrenzung. Eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes ist angesichts der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen sowie aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung durch das Planvorhaben zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die angrenzenden Siedlungsbereiche im Norden, Süden und Osten des Kerneinzugsgebietes. Aus diesen Bereichen ist eine ebenfalls gute Erreichbarkeit an den Vorhabenstandort, aber auch an Wettbewerbsstandorte gegeben. Südlich umschließt das erweiterte Einzugsgebiet die Siedlungsbereiche zwischen Petalozzistraße und Passendorfer Weg. Südöstlich reicht das erweiterte Einzugsgebiet bis zum NVZ Beesener Straße und wird durch die dortigen Angebotsstrukturen limitiert. Im Osten verläuft die Grenze des erweiterten Einzugsgebiets in etwa entlang der Beyschlagstraße. Im Norden wirkt die in Ost-West-Richtung verlaufende B 80 als siedlungsräumliche Barriere. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen sowie der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsgebiet ist eine geringere Marktdurchdringung des Planvorhabens zu erwarten.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Halle (Saale) 2020; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung 02/2020.

5.2 Umsatzprognose Planvorhaben

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers REWE beträgt rd. 3.970 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.510 m² ¹⁷.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes REWE ableiten.

Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 89; vgl. IfH 2019). Bezogen auf das durchschnittliche Kaufkraftniveau in Sachsen-Anhalt (rd. 91), wird ebenfalls ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in dem Untersuchungsgebiet rd. 112. Dies bedeutet, dass im Untersuchungsraum insbesondere aufgrund der Randlage des Globus-Marktes und des Kaufland-Marktes signifikante Kaufkraftzuflüsse induziert werden.
- Im Untersuchungsraum ist von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation von rd. + 4,2 % auszugehen (s. Kapitel 4.4).

Im Untersuchungsraum des Planvorhabens herrscht ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (rd. 11 % zum Bundesdurchschnitt). Angesichts des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus sowie der relativ hohen Zentralität im Untersuchungsraum (induziert durch Vollsortimenter), ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht eine eher geringere Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers REWE.



Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,53 m² VKF NuG/EW)¹⁸. Dies ist insbesondere auf die im Untersuchungsraum verorteten, großzügig dimensionierten SB-Warenhäuser Kaufland und Globus zurückzuführen. Diese

¹⁷ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

¹⁸ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020: Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

verfügen am jeweiligen Standort über eine über den Untersuchungsraum hinausgehende Strahlkraft.

- Im Kerneinzugsgebiet sind aktuell ein betriebseigener Lebensmittelvollsortimenter sowie zwei Lebensmitteldiscounter verortet, sodass für den projektierten Lebensmittelvollsortimenter gewisse Überschneidungen des Einzugsgebietes mit denen von (systemgleichen) Wettbewerbern festzustellen sind.

Aufgrund der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum und eines gewissen Wettbewerbsdrucks ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht eine eher geringere Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers REWE.



Standortspezifischen Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich an einer bedeutenden Verkehrsachse und weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Das Planvorhaben profitiert perspektivisch von gewissen Kopplungsvorteilen mit dem nahegelegenen LIDL-Markt sowie von den Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen innerhalb der projektierten Mixed-Use-Immobilie.

Eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Die Lagegunst induziert für den Standort aus fachgutachterlicher Sicht keine nennenswerten Argumente für ein Abweichen der Flächenproduktivität im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Betreibers REWE.



In der Zusammenführung der vorstehenden Argumente ist davon auszugehen, dass der REWE-Markt eine für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von **3.600 Euro/m² VKF** erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. **3.800 Euro/m² VKF** angenommen. Angesichts der oben aufgeführten Aspekte sowie der überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung ist nicht davon auszugehen, dass der Markt eine für den Betreiber REWE durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen kann.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case):

Tabelle 9: Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimente	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Rewe-Markt		
Nahrungs- und Genussmittel	3.600 - 3.800	5,5 - 5,8
Drogeriewaren		~ 0,7
sonstige Sortimente		~ 0,7
Gesamt*		6,8 - 7,2
Bäcker		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3
<i>NuG gesamt*</i>	-	5,8 - 6,1
Gesamt*	-	7,1 - 7,5

Quelle: Flächenproduktivität, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Retail Estate Report 2020/2021 und ständiger Auswertung von Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben (inkl. Bäcker) ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 7,1 - 7,5 Mio. Euro prognostiziert. Davon werden rund 5,8 - 6,1 Mio. Euro auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,7 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,7 Mio. Euro. Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen (z. T. zentren- und nahversorgungsrelevanten) Sortimenten sowie im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

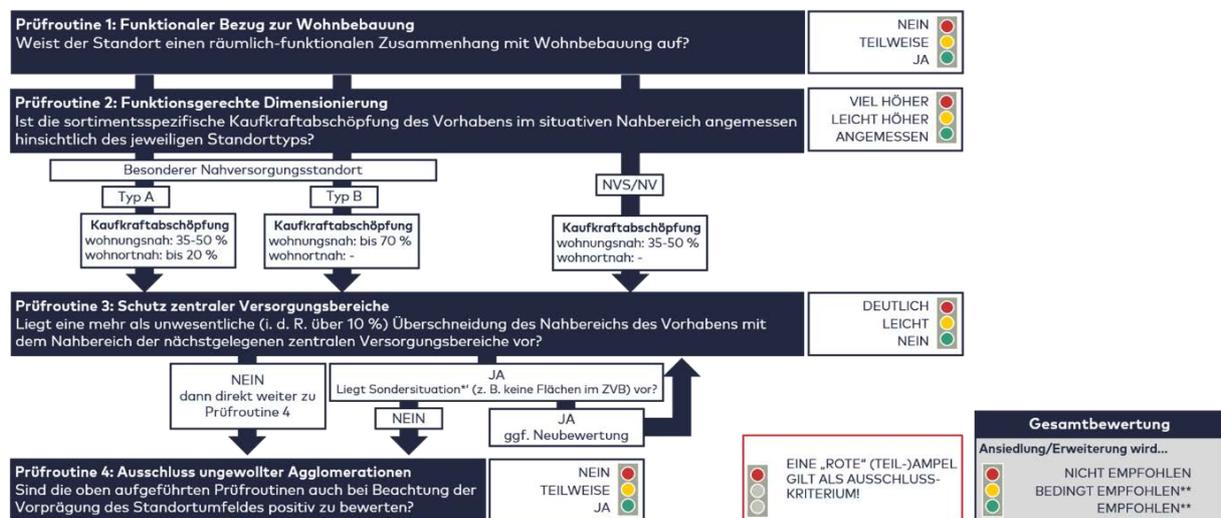
In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Halle (Saale) 2020 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 Einordnung des Planvorhabens hinsichtlich kommunalplanerischer Zielstellungen (Vorgaben des EHK Halle (Saale) 2020)

Im nachfolgenden Kapitel wird geprüft ob das Planvorhaben in seiner geprüften Verkaufsflächendimensionierung auch den kommunalplanerischen Zielstellungen gemäß EHK Halle (Saale) 2020 (hier: insb. Nahversorgungsprüfschema) entspricht.

Abbildung 5: Nahversorgungsprüfschema gemäß EHK Halle (Saale) 2020



Quelle: EHK Halle (Saale) 2020, S. 134.

Nachweis der städtebaulichen Integration (1. Prüfroutine)

Gemäß Nahversorgungsprüfschema ist eine Konformität zur 1. Prüfroutine gegeben, wenn der Vorhabenstandort vorwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben ist bzw. ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu diesen Bereichen besteht. Das bedeutet, dass der Vorhabenstandort von mindestens zwei, besser drei Seiten und mehr von Wohnbebauung

umgeben sein sollte. Zusätzlich sollte eine fußläufige Anbindung zu den umgebenden Wohnsiedlungsbereichen vorhanden sein (Fußwege, Querungshilfen bei stark befahrenen Straßen, keine naturräumlichen oder städtebaulichen Barrieren) (vgl. Stadt + Handel 2020: S. 134).

Bezüglich der Einordnung des in Rede stehenden REWE-Standortes nach Prüfroutine 1 des Prüfschemas lässt sich folgendes feststellen:

Der Vorhabenstandort steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem nord-östlich gelegenen Siedlungsbereich des Stadtteils Südliche Innenstadt (s. Kapitel 3.1). Auf der gegenüberliegenden Seite des Böllberger Wegs schließt z. T. ebenfalls Wohnbebauung an den Vorhabenstandort an. Südlich der Haltestelle Ludwigstraße ist eine Querungshilfe über den Böllberger Weg gegeben.

Im Zuge des projektierten Vorhabens ist zudem die Errichtung weiterer Wohnbebauung nördlich sowie in den oberen Etagen der Immobilie projektiert.

Der Prüfstandort ist ausreichend in die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche eingebettet. Demnach wird die 1. Prüfroutine erfüllt.



Funktionsgerechte Dimensionierung (2. Prüfroutine)

Gemäß des Nahversorgungsprüfschemas ist vom Prüfstandort ausgehend ein wesentlicher Teil des Umsatzes aus dem situativen Nahbereich abzuschöpfen. Dieser Fall ist aus fachgutachterlicher Sicht vorhanden, wenn die Umsatzerwartung des jeweiligen Standorttyps einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet. Grund hierfür ist die Verteilung der Versorgungseinkäufe auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen. Nahversorgungsstandorte und integrierte Nahversorger leisten einen wesentlichen Bestandteil zur Optimierung und Sicherung der Nahversorgungssituation. Angesichts dessen, ist eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % durchaus als angemessen zu bewerten (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 135). Bei dem Prüfstandort am Böllberger Weg handelt es sich perspektivisch um einen solchen integrierten Nahversorger.

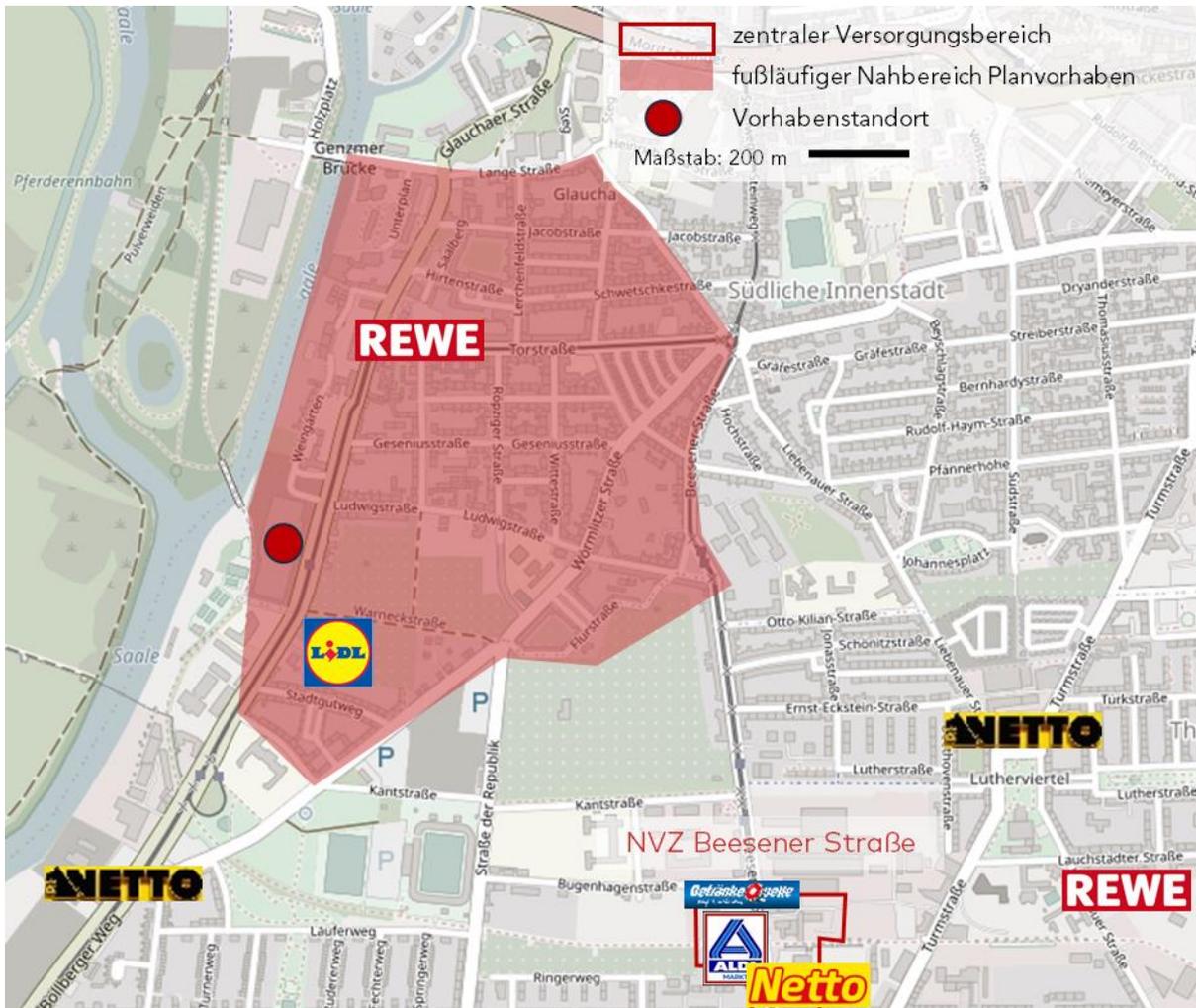
Nahbereichsabgrenzung

Für die Einordnung der projektierten Ansiedlung des REWE-Marktes in das Prüfschema ist es erforderlich, den situativen Nahbereich des zu prüfenden Standorts zu bestimmen.

Der situative Nahbereich des Planvorhabens orientiert sich an einer Entfernung von rd. 10 Gehminuten und entspricht nahezu dem in Kapitel 5.1 abgeleiteten Kerneinzugsgebiet. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche NVZ Beesener Straße und NVZ Diesterwegstraße erfolgt in südlicher Richtung eine deutlich limitierte Abgrenzung des situativen Nahbereichs, sodass dieser bereits auf Höhe der Straße Am Hamstertor endet. Dies ist neben der schützenswerten ZVB auch auf die Unterbrechung des Siedlungszusammenhangs zurückzuführen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des situativen Nahbereichs des Vorhabenstandortes auf.

Abbildung 6: Situativer Nahbereich des Planvorhabens



Quelle: Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung 2018 sowie Aktualisierung 09/2020; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-Abgrenzungen: EHK Halle (Saale) 2020 (Stadt + Handel 2019).

Die folgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im standortbezogenen Nahbereich dem prognostizierten Umsatz des Planvorhabens im Hauptsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) gegenüber.

Tabelle 10: Prüfung der Nahversorgungsfunktion (standortbezogener Nahbereich)

Parameter	Nahrungs- und Genussmittel
Einwohner 2024	8.586
Kaufkraft in Mio. Euro	19,3
Umsatzprognose Planvorhaben (NuG) in Mio. Euro	5,8 - 6,1
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in %	30 - 31

Quelle: Eigene Berechnungen; Kaufkraftdaten: IfH 2019; Umsatzprognose: ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Einwohnerdaten: GfK 2019 und Fachbereich Einwohnerwesen Halle; Werte gerundet.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch den REWE-Markt (inkl. Bäcker) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch ein Anteil von rd. 30 - 31 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich gebunden wird.

Ergänzend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur ausgelöst werden (s. Kapitel 6.2). Das Planvorhaben ist somit als angemessen dimensioniert zu bewerten.

Angesichts der rechnerischen Abschöpfungsquote von unter 35 % der Kaufkraft aus dem standortbezogenen Nahbereich ist dem Planvorhaben eine überwiegende Ausrichtung auf die verbrauchernahe Versorgung zu attestieren.



Schutz zentraler Versorgungsbereiche (3. Prüfroutine)

Laut den Zielen zur Nahversorgung im EHK Halle (Saale) 2020 sind die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und vor Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen oder auch Erweiterungen von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entstehen könnten, zu schützen. Daher soll sich der situative Nahbereich des Prüfstandortes nicht mehr als unwesentlich mit dem situativen Nahbereich des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches überschneiden. Bei einer Überschneidung von bis zu 10 % ist keine wesentliche Überschneidung festzustellen. Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen des Prüfschemas als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“) (vgl. Stadt + Handel 2020, S. 138).

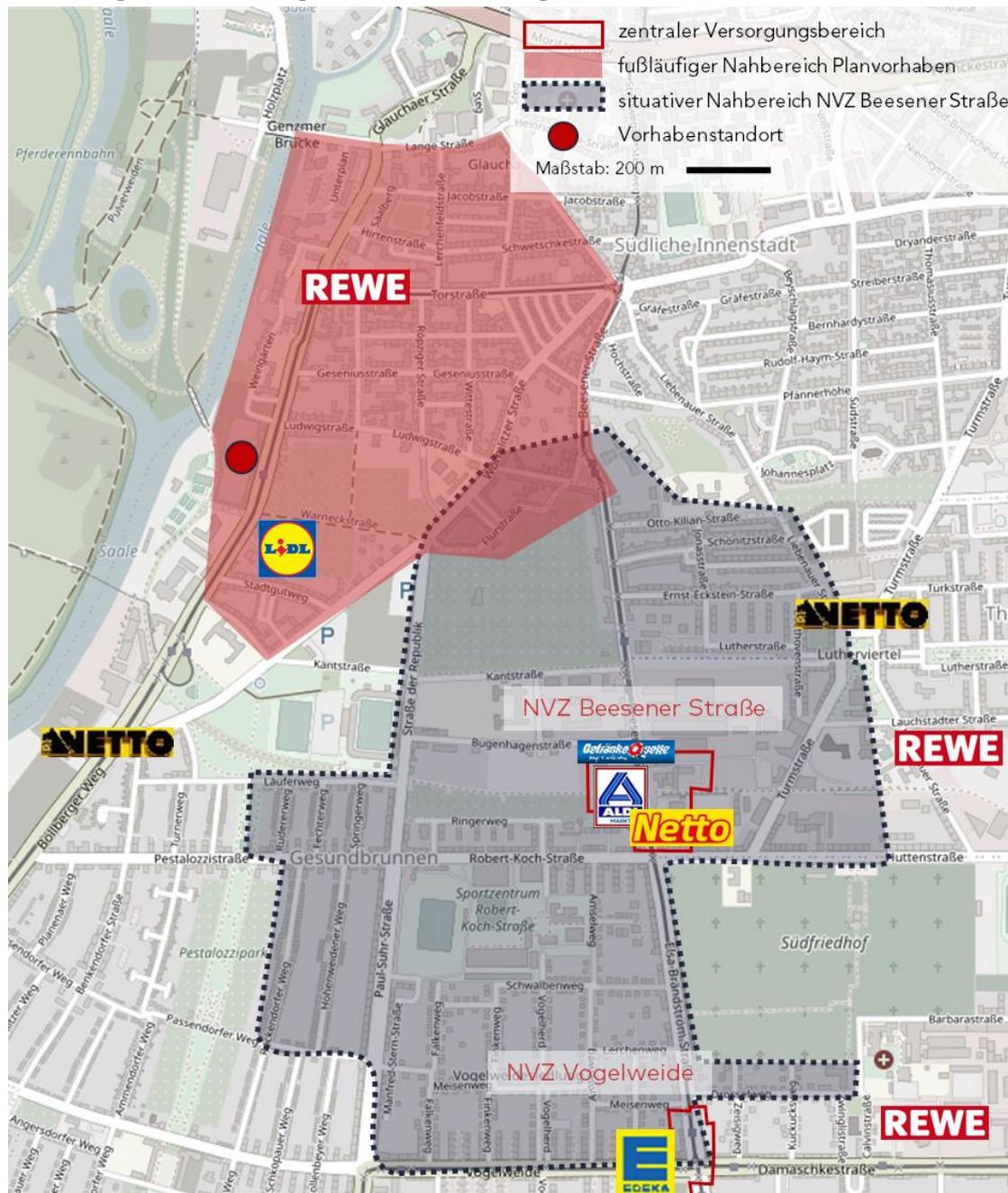
Angesichts seiner Lage sind im Hinblick auf das Planvorhaben insbesondere die möglichen Überschneidungen mit dem ZVB HZ Altstadt und dem ZVB NVZ Beesener Straße von Relevanz.

Im Hinblick auf den ZVB HZ Altstadt ist festzuhalten, dass dieser als Hauptzentrum eine stadtweite Versorgungsfunktion einnimmt, sodass naturgemäß eine vollständige räumliche

Überschneidung des Nahbereiches mit dem des ZVB gegeben ist. Angesichts der stadtweiten Versorgungsfunktion ist eine geringe Überschneidung hinsichtlich der zu versorgenden Einwohner von deutlich unter 10 % festzustellen.

Die räumliche Überschneidung des fußläufigen Nahbereichs des Planvorhabens mit dem Nahbereich des ZVB NVZ Beesener Straße wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 7: Darstellung der Überschneidung der Nahbereiche



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Halle (Saale) 2020; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung 2018 sowie Aktualisierung 09/2020.

Unter Berücksichtigung des situativen Nahbereichs des zu prüfenden Standorts sind Überschneidungen von rd. 7 % der Einwohnerzahl mit dem Nahbereich des NVZ Beesener Straße (s. Abbildung 7 und Tabelle 11). Laut EHK Halle (Saale) 2020 gilt eine Überschneidung von bis zu 10 % i. d. R. als angemessen. Im vorliegenden Fall liegt die Überschneidung mit dem ZVB bei rd. 7 % und ist folglich im Ampelsystem mit einer „grünen Ampel“ zu bewerten (vgl. Stadt + Handel 2020, S. 138).

Tabelle 11: Überschneidung des Nahbereiches mit dem vom ZVB NVZ Beesener Straße

Parameter	Werte
Einwohner (Ende 2024) im zu versorgenden Gebiet des ZVB NVZ Beesener Straße	rd. 8.900
Einwohner im Überschneidungsbereich (Ende 2023)	rd. 600
Anteil in %	rd. 7 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einwohnerzahlen des Fachbereich Einwohnerwesen Halle sowie auf Straßenabschnitts-Ebene der GfK 2019; Einwohnerzahlen auf 100 gerundet.

Angesichts der Überschneidung von rd. 7 % kann eine konzeptkonforme Überschneidung der Nahbereiche des zu prüfenden Standortes und des ZVB NVZ Beesener Straße konstatiert werden. Dies begründet sich insbesondere angesichts der wichtigen Versorgungsfunktion für die nordöstlich vom Prüfstandort gelegenen Siedlungsgebiete.

Bezüglich der im ZVB NVZ Beesener Straße verorteten Lebensmittelmärkte (hier insb.: NETTO- und ALDI Nord) ist zu berücksichtigen, dass beide Märkte perspektivisch eine Erweiterung ihrer Bestandsmärkte anstreben. Weiterhin unterscheiden sich die bestehenden Lebensmitteldiscounter hinsichtlich ihrer Angebotsbreite und -tiefe von dem Betriebstyp des Planvorhabens (Vollsortimenter). Darüber hinaus profitieren die Märkte von Kopplungsvorteilen durch die weiteren Angebotsstrukturen innerhalb des ZVB. Angesichts der vorgenannten Gründe ist die geringe Überschneidung der Nahbereiche des Planvorhabens und des ZVB NVZ Beesener Straße nochmals zu relativieren.

Für die dritte Prüfroutine ist eine Konformität zum Prüfschema angesichts der Überschneidung von unter 10 % gegeben.



Ausschluss ungewollter Agglomerationen (4. Prüfroutine)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines einzelnen Einzelhandelsbetriebes an einem nicht durch Einzelhandel vorgeprägten Standort, wodurch der Tatbestand einer ungewollten Agglomeration auszuschließen ist. **Prüfroutine 4 ist als nicht untersuchungsrelevant einzustufen.**

Die vierte Prüfroutine ist für den zu prüfenden Standort nicht untersuchungsrelevant.

Das Planvorhaben ist konform zu den kommunalplanerischen Zielstellungen gemäß EHK Halle (Saale) 2020 (hier: insb. Nahversorgungsprüfschema).

6.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 4.3) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2024 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen angesichts der Lage an einer bedeutsamen Verkehrsachse zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die nachfolgende Tabelle stellt die vorhabenbezogenen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in einem realitätsnahen Worst Case-Szenario dar.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Lagedetail	Bestandsumsätze 2024	max. Umsatzumverteilung (Worst Case)	
	in Mio. Euro		in %
HZ Altstadt	28,4	0,3	1
NVZ Beesener Straße	14,0	0,7	5
NVZ Diesterwegstraße	4,4	0,4	9
NVZ Vogelweide	4,6	0,1	3
NZ Südstadt	36,3	0,5	1
sonstige Lagen	103,5	3,4	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum um- satzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz		0,6	
Gesamt*	191,2	6,1	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Gruppe 2020, EHI 2020, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;* Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung i. H. V. max. 6,1 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, davon rd. 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.2.1 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB HZ Altstadt

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 1 % zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB HZ Altstadt aus. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf zahlreiche Anbieter im ZVB, werden jedoch insbesondere die dort verorteten Lebensmittelvollsortimenter tangieren. Angesichts der deutlichen Trennwirkung der B 80 und der angesichts ihrer Lage im ZVB weitreichenden Einzugsgebiete der dortigen Anbieter sind die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe im ZVB als gering zu bezeichnen. Vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB HZ Altstadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Beesener Straße

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,7 Mio. Euro bzw. max. 5 % zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Beesener Straße aus. Die Umsatzumverteilungen werden vor allem die Lebensmitteldiscounter NETTO und ALDI Nord tangieren, welche wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer für das NVZ Beesener Straße darstellen. Bezüglich der tangierten strukturprägenden Anbieter ist zu berücksichtigen, dass beide Märkte perspektivisch eine Erweiterung ihrer Bestandsmärkte anstreben¹⁹, wodurch diese langfristig und marktadäquat aufgestellt sein werden. Weiterhin unterscheiden sich die bestehenden Lebensmitteldiscounter hinsichtlich ihrer Angebotsbreite und -tiefe von dem Betriebstyp des Planvorhabens (Vollsortimenter) und profitieren von ihrer siedlungsräumlich integrierten Lage (nennenswerte Mantelbevölkerung) und Kopplungsvorteilen durch die weiteren Angebotsstrukturen innerhalb des ZVB.

¹⁹ bereits im Bestand berücksichtigt, s. Kapitel 4.3.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Beesener Straße in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Diesterwegstraße

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 9 % zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Diesterwegstraße aus. Diese werden insbesondere den systemgleichen Wettbewerber EDEKA tangieren, welcher als alleiniger Magnetbetrieb des NVZ Diesterwegstraße fungiert. Der Markt stellt einen der nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber dar und weist gewisse Überschneidungen mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Der ZVB NVZ Diesterwegstraße weist insgesamt eine eher geringe Aufenthaltsqualität auf und auch der Marktauftritt des EDEKA-Marktes ist als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten. Angesichts dessen und der eher geringen Parkmöglichkeiten an seinem Standort verfügt der EDEKA-Markt über eine eher geringe Strahlkraft und fungiert vor allem als Nahversorger für die umliegenden Siedlungsbereiche. Dabei profitiert der Markt von seiner zentralen Lage in einem verdichteten Wohngebiet und seiner damit einhergehenden hohen Mantelbevölkerung (ca. 7.400 Einwohner in einem 700 m-Radius mit einer rechnerischen Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 17,8 Mio. Euro (Prognose 2024)²⁰). Angesichts dieser bedeutenden Nahversorgungsfunktion für das nähere Umfeld wird der Markt die als noch gering zu bezeichnenden vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen voraussichtlich verkraften können.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des NVZ Diesterwegstraße werden durch das Planvorhaben ebenfalls nicht konterkariert, da die projektierte Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters keinen direkten Einfluss auf die Ansiedlungsmöglichkeiten weiterer Nahversorger (bspw. Lebensmitteldiscounter oder Drogeriefachmarkt) auf den ausgewiesenen Potenzialflächen des ZVB ausübt.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Diesterwegstraße in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

²⁰ Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnung auf Basis Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand 31.12.2024) sowie GfK 2019; Werte gerundet

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Vogelweide

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 3 % zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Vogelweide aus. Diese werden insbesondere den systemgleichen Wettbewerber EDEKA tangieren. Angesichts der räumlichen Entfernung sind keine nennenswerten Überschneidungen der Einzugsgebiete des NVZ und des Planvorhabens erkennbar, sodass der EDEKA-Markt von als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangiert wird, die dieser voraussichtlich verkraften wird.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Vogelweide in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NZ Südstadt

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 1 % zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB NZ Südstadt aus. Diese werden insbesondere das SB-Warenhaus Kaufland sowie deutlich untergeordnet den Lebensmitteldiscounter LIDL tangieren.

Der Kaufland-Markt verfügt aufgrund seiner Dimensionierung über ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot und eine entsprechend weitreichende Strahlkraft. Er profitiert zudem von Kopplungsvorteilen an seinem Standort und wird die zu erwartenden Umsatzumverteilungen daher voraussichtlich verkraften können. Der LIDL-Markt weist einen vom Planvorhaben differierten Betriebstyp auf und profitiert ebenfalls von Agglomerations- und Standortvorteilen. Angesichts der als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen, sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NZ Südstadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstrukturen in Halle (Saale) (bezogen auf den Untersuchungsraum)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen Halle (Saale) (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umverteilungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 3,4 Mio. Euro bzw. max. 3 %.

Es wird ersichtlich, dass im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere für die Anbieter in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum die monetär höchsten Umsatzumverteilungen zu erwarten sind.

Dies beruht zum einen auf der Tatsache, dass 15 der insgesamt 31 strukturprägenden Wettbewerber außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet sind.

Zum anderen ist festzuhalten, dass bis zu ein Drittel der oben genannten monetären Umsatzumverteilungen den nahegelegenen REWE-Markt (inkl. Getränkemarkt) an der Torstraße tangieren werden. Dieser stellt den zum Planvorhaben REWE nächstgelegenen systemgleichen und vor allem betriebseigenen Wettbewerber dar. Wie in den Kapiteln 5.1 und 6.1 ersichtlich, weist das Planvorhaben darüber hinaus eine beinahe vollumfängliche Überschneidung seines Einzugsgebietes und seines Nahbereiches mit dem des REWE-Marktes an der Torstraße auf. Angesichts der monetär wie prozentual als hoch zu bezeichnenden vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen ist eine vorhabenbedingte Marktschließung des REWE-Marktes an der Torstraße nicht auszuschließen. Daraus resultieren aus fachgutachterlicher Sicht jedoch keine städtebaulich negativen Auswirkungen, da der Standort (in einer umstrukturierten/reduzierten Form) durch einen (nicht systemgleichen) Nahversorger (bspw. NETTO, Penny, Norma) nachgenutzt werden kann.

Desweiteren werden die nahegelegenen Wettbewerber LIDL und Netto Stavenhagen (Böllberger Weg) von nennenswerten Umsatzumverteilungen tangiert. Diese weisen angesichts ihrer räumlichen Nähe ebenfalls nennenswerte Überschneidungen mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf, unterscheiden sich jedoch hinsichtlich ihres Betriebstyps (Lebensmitteldiscounter) vom Planvorhaben REWE. Insbesondere der LIDL-Markt profitiert angesichts der räumlichen Nähe perspektivisch von Kopplungsvorteilen mit dem Planvorhaben sowie den weiteren projektierten Nutzungen. Vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen der beiden Betriebe sind nicht zu erwarten.

Insgesamt werden insbesondere die benannten, in räumlicher Nähe gelegenen Lebensmittelanbieter sowie die weiteren Lebensmittelvollsortimenter in sonstigen Lagen von den prozentual wie monetär höchsten Umsatzumverteilungen tangiert. Die Umsatzumverteilungen für die weiteren Betriebe sind in einem relativ geringem Maß (max. 5 %), wodurch vorhabenbedingte Marktschließungen nicht zu erwarten sind. Demnach ist mit keiner Ausdünnung des Versorgungsnetzes zu rechnen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind – auch bei einer nicht auszuschließenden Marktaufgabe des REWE-Marktes an der Torstraße – nicht zu erwarten. Dies gilt, da der Standort (in einer umstrukturierten/reduzierten Form) durch einen (nicht systemgleichen) Nahversorger (bspw. NETTO, Penny, Norma) nachgenutzt werden kann.

Vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.3 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Landesentwicklungsplan des Bundeslandes Sachsen-Anhalt finden sich die nachfolgenden Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die in Bezug auf das geplante Vorhaben von Bedeutung sind:

- *„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden [...] [Z 46].*
- *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen [Z 47].*
- *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*
 1. *dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
 2. *sind städtebaulich zu integrieren,*
 3. *dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
 4. *sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
 5. *dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen [Z 48].*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Halle (Saale), welche laut LEP S-A 2010 eine oberzentrale Funktion erfüllt.
- Aufgrund der oberzentralen Funktion hat die Stadt Halle (Saale) eine überregional bedeutsame Versorgungsfunktion inne. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Süd und ist perspektivisch überwiegend auf die Versorgung der Bevölkerung in dem in Kapitel 5.1 beschriebenen Einzugsgebiet ausgerichtet. Da dieses der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich der Stadt Halle (Saale) entspricht, ist das Vorhaben folglich als kongruent zu den Zielen **46**, **47** und **48 (1)** des LEP S-A zu bewerten.

- Der Vorhabenstandort erfüllt die Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage (s. Ausführungen in Kapitel 3.1 und 6.1). Eine Kongruenz zum Ziel 48 (2) des LEP S-A ist damit gegeben.
- Das Planvorhaben dient insb. in räumlicher Hinsicht der Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im situativ abgeleiteten Nahbereich (s. Kapitel 6.1). Gemäß der erfolgten Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie deren städtebaulicher Einordnung sind durch das Planvorhaben in seiner avisierten Verkaufsflächendimensionierung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die verbrauchernahe Nahversorgung zu erwarten (s. Kapitel 6.2. Somit wird dem Ziel 48 (3) des LEP Sachsen-Anhalt entsprochen.
- Der Vorhabenstandort ist durch die in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes befindliche Straßenbahnhaltestelle „Ludwigstraße“ an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort ebenfalls gut erschlossen. Somit wird dem Ziel 48 (4) des LEP Sachsen-Anhalt entsprochen.
- Eine abschließende Aussage bezüglich einer durch das Vorhaben induzierte, über ein verträgliches Maß hinausgehende Verkehrsbelastung für die angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebiete kann im Rahmen der vorliegenden Analyse nicht abschließend getroffen werden. Die Beurteilung einer Konformität zu Ziel 48 (5) des LEP Sachsen-Anhalt bedarf somit einer gesonderten Prüfung durch einen entsprechenden Sachverständigen.

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht – vorbehaltlich einer Prüfung der verkehrlichen Verträglichkeit – konform zu den relevanten Zielen des LEP S-A 2010.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Halle (Saale) am Böllberger Weg 185 ist der Abriss der aktuell durch das Sportparadies genutzten Immobilie und die anschließende Errichtung einer Mixed-Use-Immobilie (Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe) projektiert. Im Zuge dessen ist die Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters des Betreibers REWE mit einer (GVKF von 1.900 m² (zzgl. Bäcker) im Erdgeschoss der Immobilie geplant.

Im Zuge des Vorhabens steht aktuell eine Verlagerung des nahegelegenen REWE-Marktes an der Torstraße an den Vorhabenstandort in Rede. Da weder eine solche Verlagerung gesichert, noch eine Nachnutzung des sodann leerfallenden Bestandsmarktes durch Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen ist, wurde das hier geprüfte Vorhaben im Sinne eines Worst Case-Ansatzes als Neuansiedlung betrachtet und bewertet.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Halle (Saale) sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Aus der im Zuge des Vorhabens nicht auszuschließenden Marktaufgabe des REWE-Marktes an der Torstraße²¹, resultieren angesichts der sodann bestehenden Nachnutzungsmöglichkeiten durch Lebensmitteleinzelhandel keine städtebaulich negativen Auswirkungen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Halle (Saale) sind durch das Planvorhaben somit ebenfalls nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist konform zu den kommunalplanerischen Zielstellungen gemäß EHK Halle (Saale) 2020 (hier: insb. Nahversorgungsprüfschema).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht – vorbehaltlich einer Prüfung der verkehrlichen Verträglichkeit – konform zu den relevanten Zielen des LEP S-A 2010.

In der Zusammenschau der ermittelten Ergebnisse ist das Vorhaben als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP S-A 2010 sowie als konform zum EHK Halle (Saale) 2020 zu bewerten.

²¹ Durch Verlagerung oder den deutlich erhöhten Wettbewerbsdruck angesichts des projektierten Vorhabens in räumlicher Nähe.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	7
Abbildung 2:	Räumliche Lage und Kommunalgrenze der Stadt Halle (Saale) ____	11
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	13
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	26
Abbildung 5:	Nahversorgungsprüfschema gemäß EHK Halle (Saale) 2020 ____	30
Abbildung 6:	Situativer Nahbereich des Planvorhabens_____	32
Abbildung 7:	Darstellung der Überschneidung der Nahbereiche_____	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Planung) ____	9
Tabelle 2:	Bevölkerung nach Stadtbezirken Halle (Saale)_____	12
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf _____ untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen) _____	16
Tabelle 4:	Standortprofil ZVB HZ Altstadt_____	19
Tabelle 5:	Standortprofil ZVB NVZ Beesener Straße _____	20
Tabelle 6:	Standortprofil ZVB NVZ Diesterwegstraße_____	21
Tabelle 7:	Standortprofil ZVB NVZ Vogelweide _____	22
Tabelle 8:	Standortprofil ZVB NZ Südstadt _____	23
Tabelle 9:	Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens ____	29
Tabelle 10:	Prüfung der Nahversorgungsfunktion (standortbezogener _____ Nahbereich) _____	33
Tabelle 11:	Überschneidung des Nahbereiches mit dem vom ZVB NVZ _____ Beesener Straße_____	35
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- _____ und Genussmittel_____	36

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

EHI (2020): EHI handelsdaten aktuell 2020, Köln.

Hahn Gruppe (2020): Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

HCU/IRE|BS (2013): Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Stadt + Handel (2020): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), Leipzig.

Sonstige Quellen

Stadt Halle (Saale) (2020): Bevölkerung nach Stadtbezirken und Stadtteilen/-vierteln (Stand 31.12.2019).

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2020): Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2012 bis 2030.