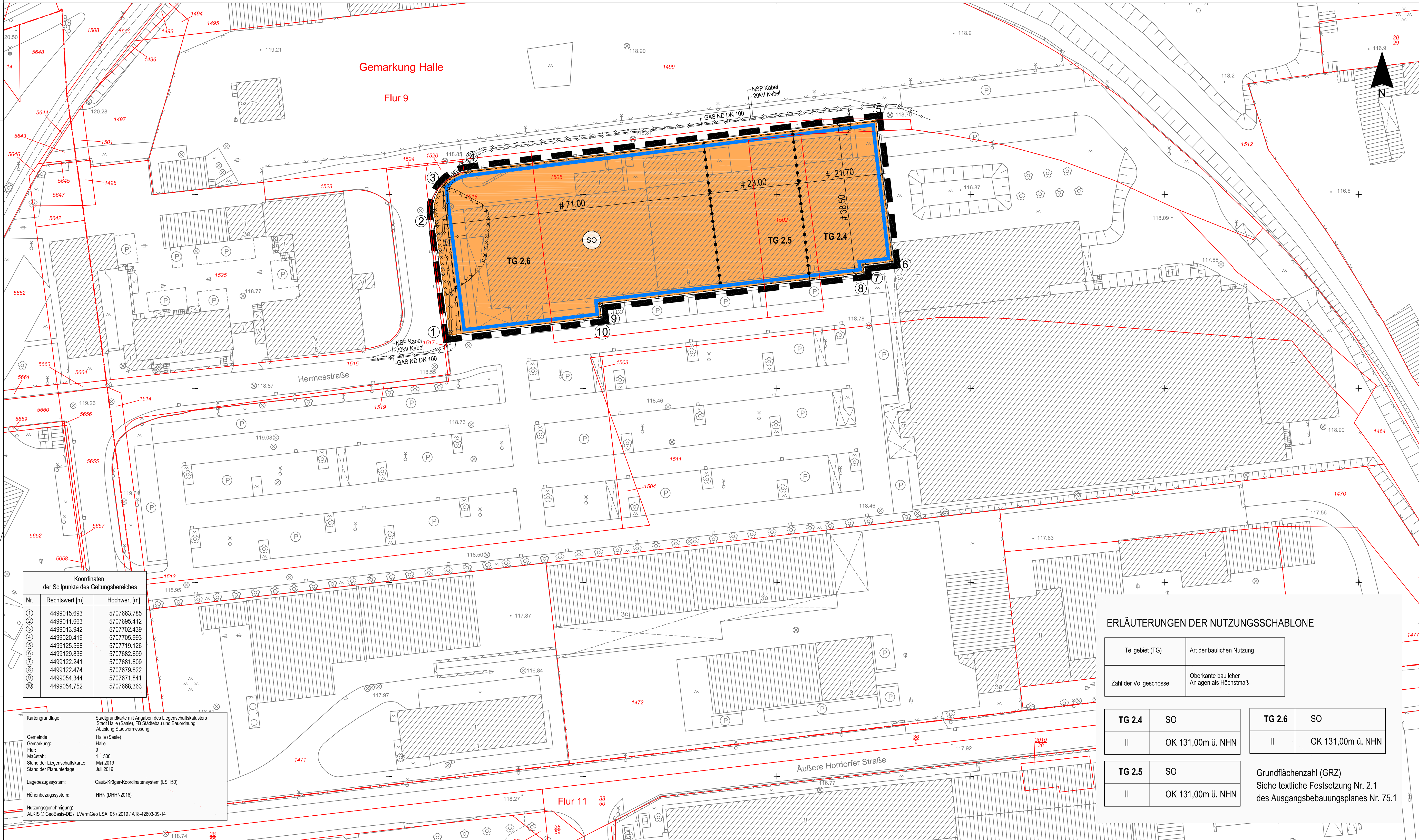


Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 75.1

"Dessauer Platz, SB Warenhaus" 1. Änderung

Teil A: Planzeichnung



Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 27.5.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“, 1. Änderung mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“, 1. Änderung mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom bis während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sowie mit dem Hinweis, dass die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den

Siegel FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den

Siegel FB Städtebau und Bauordnung

Der Bebauungsplan Nr. 75.1, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde geteilt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“, 1. Änderung als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Entschärfen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	Sondergebiet Einzelhandel
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse
OK 131,00m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
---	Baugrenze
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
---	unterirdisch
Sonstige Planzeichen	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
15,00	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter
#	Abstandsmaß parallel

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

---	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: Altbergbau	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 u. Abs. 6 BauGB
------------	---	----------------------------------

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise)

---	nichtöffentliches Gebäude
---	Wirtschaftsgebäude
---	Böschung
---	Mauer
---	Zaun
---	Baum
---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenze
1502	Flurstücksnummer
---	Sollpunkt des Geltungsbereiches

Teil B: Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Sondergebiet (SO) - Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Sondergebiet für Einzelhandel.
Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung von unterschiedlichen, teils großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie nutzungsergänzenden Einrichtungen und Anlagen wie Stellplätzen, Büro- und Sozialräumen, Kühl- und Lagerräumen sowie der in funktionellem Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben stehenden Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetriebe entsprechend den nachfolgenden, teilgebietsbezogenen Festsetzungen:
1.1.1 TG 2.4 Sondergebiet Fachmarkt
Zulässig ist ein Fachmarkt für Drogeriewaren. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 580 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,68 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.
1.1.2 TG 2.5 Sondergebiet Fachmarkt für Drogeriewaren
Zulässig ist ein Fachmarkt für Drogeriewaren. Zulässig sind eine Verkaufsfläche für Drogeriewaren von maximal 610 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,72 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.
1.1.3 TG 2.6 Sondergebiet Lebensmittelmarkt
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich der funktional zugehörigen Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,40 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.
1.1.4 In den Sondergebieten TG 2.4 bis TG 2.6 sind Verkaufsflächen nur im 1. Vollgeschoss zulässig.
1.1.5 In den Sondergebieten TG 2.4 bis TG 2.6 sind Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte unzulässig.
2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die textliche Festsetzung 2.1 zur GRZ des am 16. Januar 2013 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 75.1 bleibt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unberührt.
3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in allen Teilgebieten Gebäudeteilen von über 50 m zulässig sind. Die Grundstücksgrenzen dürfen überschritten werden.

HINWEIS:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 75.1, 1. Änderung tritt für dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 75.1 außer Kraft.

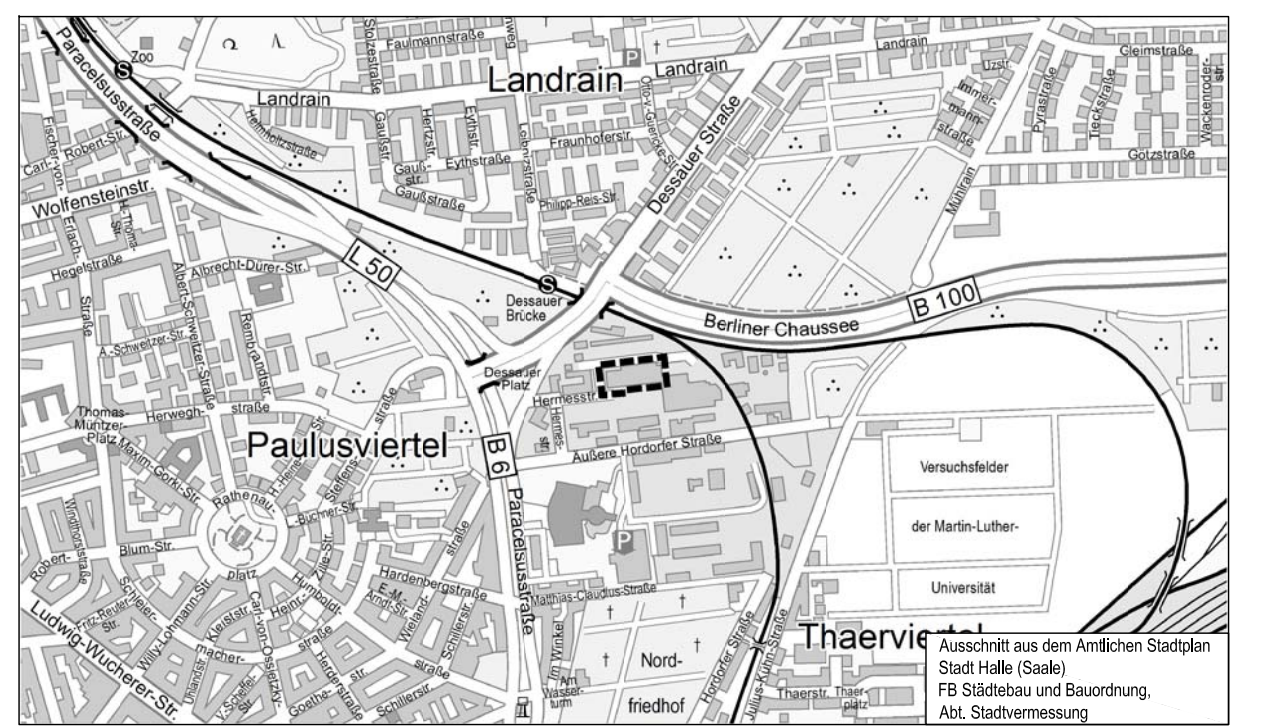
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom der Bebauungsplan Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Baugesetzbuch - BauGB
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung - BauNVO
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Der Satzung ist eine Begründung beiliegend.
Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z.B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im FB Städtebau und Bauordnung, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.



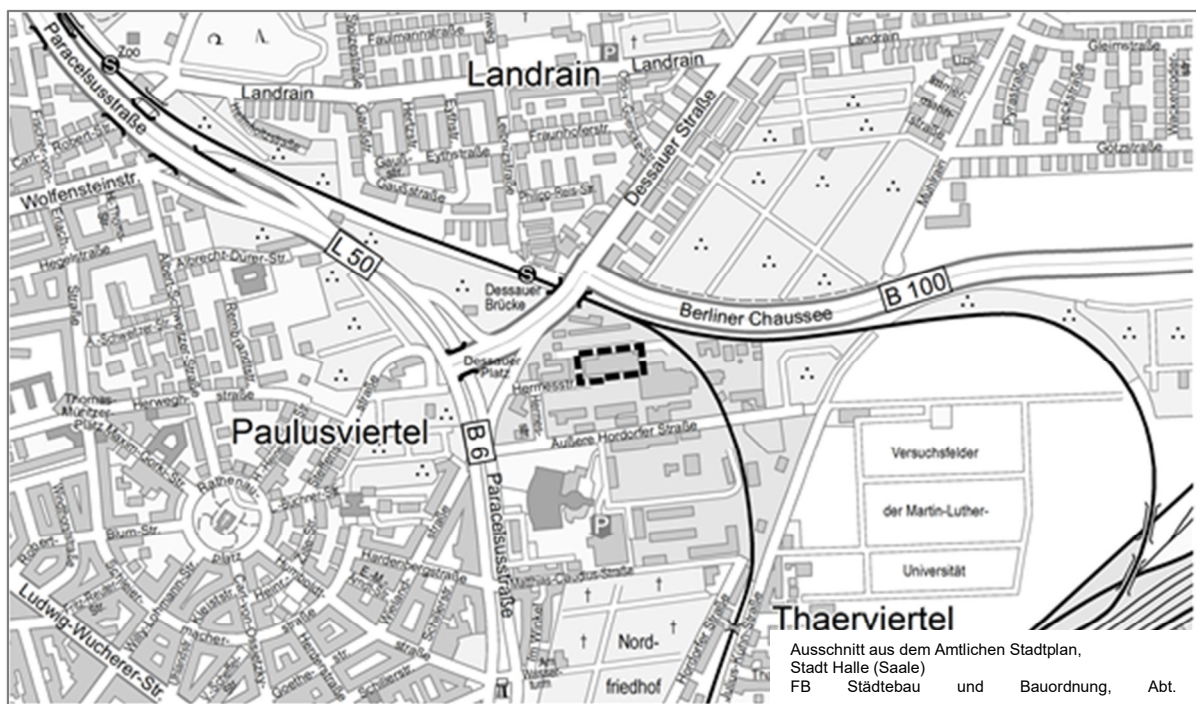
STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“ 1. Änderung

Entwurf

Planung	Stadt, Land und Grün Am Künster 10 06109 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	8. März 2021
Gemarkung	Halle
Flur	9
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung

Verteilungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 75.1

„Dessauer Platz, SB-Warenhaus“ 1. Änderung

Planungsbüro

StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand
der Planung

8. März 2021

Gemarkung

Halle

Flur

9

Kartengrundlage

Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung
Stadtvermessung

Inhaltsverzeichnis:

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	5
2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	6
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	6
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	6
3 Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen	7
4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	8
4.1 Übergeordnete Planungen.....	8
4.1.1 Landes- und Regionalplanung.....	8
4.1.2 Flächennutzungsplanung	11
4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB)	11
4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)	11
4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	12
4.2.3 Radverkehrskonzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	13
4.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	13
4.2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	13
4.2.6 Klimapolitisches Leitbild / Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	15
4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung.....	15
5 Städtebauliche Bestandssituation	16
5.1 Eigentumsverhältnisse	16
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	16
5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	16
5.3.1 Motorisierter Individualverkehr	16
5.3.2 Fuß- und Radwege	16
5.3.3 Ruhender Verkehr	17
5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
5.3.5 Sonstige technische Infrastruktur	17
5.4 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten	17
5.4.1 Naturräumliche Einordnung.....	17
5.4.2 Pflanzen und Tiere.....	17
5.4.3 Klima/Luft.....	17

5.4.4	Wasser.....	18
5.4.5	Topographie.....	18
5.4.6	Boden, Baugrund und Altlasten.....	18
5.4.7	Landschaftsbild/Erholung	19
5.5	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten.....	19
6	Planungskonzept.....	20
6.1	Städtebauliches Konzept.....	20
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept.....	20
6.3	Verkehrskonzept.....	20
6.4	Planungsalternativen	21
6.4.1	Gesamtstädtisch	21
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes	21
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	22
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	22
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	22
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	22
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)	24
7.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	24
7.2.5	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)	25
7.3	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	25
7.4	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB).....	25
7.5	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB).....	25
7.5.1	Lärm.....	25
7.5.2	Luft.....	25
7.5.3	Licht	26
7.5.4	Gefahrstoffe	26
7.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB).....	26
7.6.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	26
7.6.2	Hinweise	26
8	Flächenbilanz	26
9	Planverwirklichung	27
9.1	Städtebaulicher Vertrag	27
9.2	Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung	27
9.3	Bodenordnung	27

10	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB).....	27
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)	27
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB).....	27
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	27
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	28
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	28
10.6	Belange des städtischen Haushaltes	28
10.7	Sonstige Belange.....	28
	Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B	29
1.	Ziele des Umweltschutzes	29
2.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	29
2.1.	Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)	29
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	29
2.1.2	Boden	30
2.1.3	Wasser.....	30
2.1.4	Luft, Klima.....	31
2.1.5	Landschaft	33
2.1.6	Mensch	33
2.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	33
2.1.8	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete	34
2.1.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.2.1 bis 2.1.2.5) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	34
2.1.10	Zusammenfassende Bewertung	34
2.2.	Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft.....	35
2.3.	Umweltbezogene Maßnahmen	35
2.3.1	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	35
2.3.2	Weitere umweltbezogene Maßnahmen.....	35
	Quellenverzeichnis.....	36

Anlagen:

Anlage 1: Verträglichkeitsanalyse

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Im Sommer 2014 wurde östlich des Paulusviertels der neu gebaute Einkaufskomplex auf dem Hermes-Areal eröffnet, nachdem der Bebauungsplan Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“ im Januar 2013 nach einem langjährigen Planungszeitraum in Kraft getreten ist (Beschlussvorlage des Satzungsbeschlusses V/2012/10928). Nach einiger Zeit schloss der bereits zuvor in der Umgebung ansässige Zoofachmarkt. Der in den Festsetzungen verankerte Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren wurde nicht realisiert. Derzeit sind nur das SB-Warenhaus und der Lebensmitteldiscounter am Markt.

Die Eigentümerin des Einkaufskomplexes möchte nun Teile der errichteten, aber ungenutzten Verkaufsräume neu aufteilen. Außer den oben erwähnten festgesetzten einzelhandelsbetrieblichen Nutzungen sind dort auf Grundlage des Bebauungsplans keine anderen Nutzungen möglich.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters von 800 m² auf 1.100 m² Verkaufsfläche, einen reinen Drogeriemarkt mit 610 m² und einen Zoofachmarkt mit nunmehr 580 m² geschaffen werden.

Die sonstigen Festsetzungen für das SB-Warenhaus bleiben unberührt. Ebenso wird die äußere bauliche Kubatur des Gebäudes, bis auf kleinere Anbauten durch Funktionsräume, nicht verändert.

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die leerstehende Bausubstanz im Hermes-Areal einer Nutzung zuführen, die nicht mit negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Im Rahmen der Planänderung sollen die folgenden Änderungen der zeichnerisch und in den textlichen Festsetzungen 1.1.4, 1.1.5 und 1.1.6 festgesetzten Einzelhandelsbetriebe in Art und Umfang festgesetzt werden:

- Der bestehende Lebensmittelmarkt (textliche Festsetzung 1.1.6) soll von 800 m² auf 1.100 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.
- Der bisher mit 400 m² Verkaufsfläche festgesetzte, aber nie realisierte Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren (textliche Festsetzung 1.1.5) soll in einen Drogeriemarkt mit 610 m² umgewandelt werden.
- Der mit 1.200 m² Verkaufsfläche bisher festgesetzte Zoofachmarkt (textliche Festsetzung 1.1.4.) soll auf 580 m² Verkaufsfläche verkleinert werden.

Bei nicht vergrößerter Gesamtverkaufsfläche werden sich durch die Bebauungsplanänderung die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente auf dem Hermes-Areal um 510 m² erhöhen.

Die bestehende Gebäudekubatur bleibt bis auf Anbauten für Funktionsräume des Lebensmittelmarktes, welche ca. 5 Stellplätze überdecken werden, unverändert.

Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht darin, dass es den Interessen der Eigentümerin folgend und zur nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Gebäude eines neuen bauleitplanerischer Rahmens mit veränderten Zulässigkeiten bedarf. Dies erfordert die Änderung der bestehenden Satzung. Leerstehende Gebäude sollen grundsätzlich in Nutzung gebracht werden. Für die Umsetzung dieser Ziele ist ein Planänderungsverfahren notwendig.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation ist unter Pkt. 4.3 näher erläutert. Auch um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Übergeordnet sind die Ziele und Leitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu beachten. Die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sind auch bei der Änderung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen [1].

Diesen Zielen und Leitsätzen wird mit der Planänderung entsprochen, da bereits errichtete, aber bisher ungenutzte Gebäudeflächen einer Nutzung zugeführt werden sollen.

2 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Halle (Saale) und liegt direkt östlich des Dessauer Platzes.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Flur 9 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 4.500 m². Er umfasst nur die Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 75.1, in denen Änderungen vorgenommen werden.

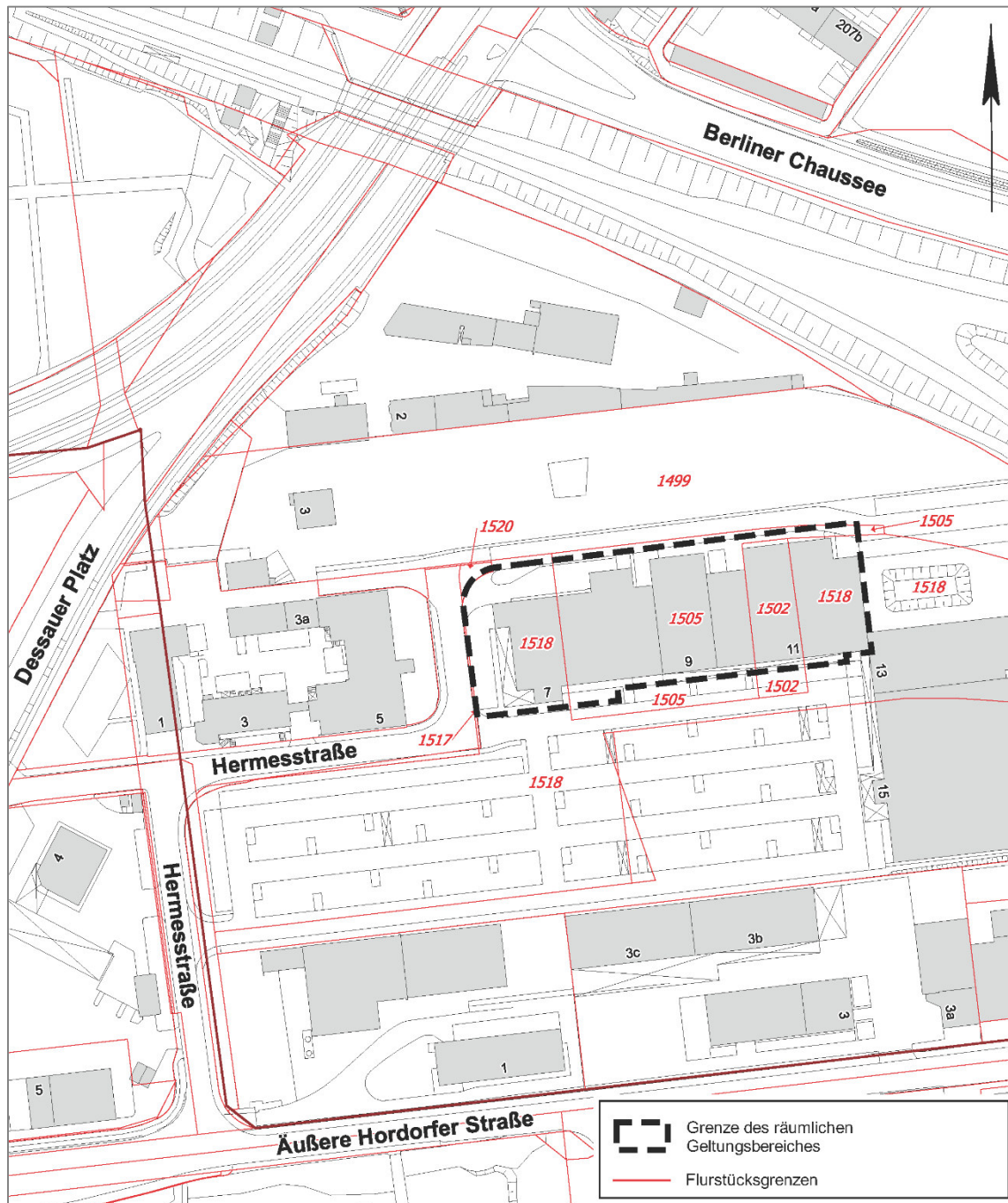
Für die außerhalb der Bebauungsplanänderung liegenden Teilbereiche, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 75.1.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Teilgebiete TG 2.4, TG 2.5, TG 2.6 und ein geringfügiges Stück am Nordrand des TG 2.1 (Erweiterung von Funktionsräumen des Lebensmittelmarktes) des Bebauungsplans Nr. 75.1.

Der Geltungsbereich umfasst in der örtlichen Situation alle nördlich des Parkplatzes gelegenen Teile des Einkaufszentrums am Hermes-Areal mit ihren Anlieferungen und Eingangszonen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in Abbildung 1 dargestellt.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans 75.1

Quelle: Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

3 Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

Die Änderung des Bebauungsplans soll entsprechend den Regelungen des § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im Bereich des bestehenden Bebauungsplans gegeben. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt unterhalb der Zulässigkeitsgrenzen des § 13a Abs. 1 BauGB.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggfs. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Es sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB gegeben, da der Umfang und somit auch die Intensität der Einzelhandelsnutzungen nicht vergrößert wird.

In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden. Aber auch ohne Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. § 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen.

Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB nur ein einstufiges Verfahren der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Es wird davon Gebrauch gemacht, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der **Aufstellungsbeschluss** zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB Warenhaus“ wurde am 27. Mai 2020 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefasst

(Beschluss Nr. VII/2020/01045). Dieser Beschluss wurde am 26. Juni 2020 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 6. Juli 2020 bis zum 21. August 2020 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur Änderung des Bebauungsplans vom 6. Oktober 2020 bis zum 26. Oktober 2020 erfolgt. Parallel dazu ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30. September 2020 erfolgt.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP)

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 trat am 12. März 2011 in Kraft [2].

Folgende landesplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Die Stadt Halle (Saale) wird im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010) als Oberzentrum eingestuft und gehört zu dessen Verdichtungsräumen (Ziel 9).

Bezüglich des großflächigen Einzelhandels nennt der Landesentwicklungsplan folgende relevanten Ziele:

Z 46

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungs-verordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

Z 47

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 48

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Z 49

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Z 50

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Z 51

Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Für die Planänderung liegt eine Auswirkungsanalyse [17] vor, in der festgestellt wird, dass die Planänderung mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP kompatibel ist (vgl. hierzu Pkt. 4.2.5 dieser Begründung und Pkt. V. der Auswirkungsanalyse).

Insbesondere verstößt die Planänderung nicht gegen das Integrationsgebot gemäß Z 48 LEP. Auch wenn das Hermes-Areal im Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) [15] als „städtebaulich nicht integrierter“ Standort eingestuft ist, ist ein Großteil der Einzelhandelsnutzungen jedoch schon seit mehreren Jahren am Standort etabliert. Ein Teil der, laut rechtskräftigem Bebauungsplan, festgesetzten Verkaufsflächen wurde zudem noch nicht ausgeschöpft (150 m² Verkaufsfläche für Drogeriewaren, 250 m² für Bekleidung und 1.200 m² für einen Zoofachmarkt). Mit Blick auf die Zentrenrelevanz der auf dem Hermes-Areal geplanten Verkaufsflächen ist festzustellen, dass im Rahmen des Vorhabens ausschließlich eine Erhöhung der nahversorgungrelevanten Sortimente vorgesehen ist. Eine Ausweitung der übrigen zentrenrelevanten Sortimente erfolgt hingegen nicht.

Bei den geplanten Veränderungen auf dem Hermes-Areal handelt es sich nun um eine geringfügige Umorganisation der Verkaufsfläche, die den veränderten Anforderungen im Einzelhandel Rechnung trägt. Während im Bebauungsplan noch eine Verkaufsfläche von 150 m² für Drogeriewaren festgesetzt ist, realisieren die führenden Anbieter von Drogeriewaren heute i. d. R. Verkaufsflächen ab 600 m². Nur durch eine vergrößerte Verkaufsfläche können die *Drogeriemärkte* ihr Sortiment in adäquater Art und Weise darstellen und gleichzeitig durch breitere Gangflächen und eine optimierte Warenpräsentation, d. h. niedrigere Regalhöhen die Kundenfreundlichkeit sicherstellen.

Durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes wird die im Bebauungsplan festgelegte Gesamtverkaufsfläche nicht erhöht. In einer aktuellen Verträglichkeitsanalyse der GMA [17] konnte zudem nachgewiesen werden, dass aus der Ansiedlung keine schädlichen städtebaulichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung resultieren. Vor diesem Hintergrund steht die Ansiedlung des Drogeriemarktes im Einklang mit den Zielen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes (vgl. hierzu Pkt. 4.2.5).

Die Verkaufsfläche des *Lebensmitteldiscounters* soll um 300 m² auf 1.100 m² erweitert werden. Auch bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Anpassung an die veränderten Marktbedingungen. Lebensmitteldiscounter streben heute Verkaufsflächen von 1.000 m² und darüber an. Auch hier dient die größere Verkaufsfläche einer erhöhten Kundenfreundlichkeit und trägt somit den Anforderungen durch die demographischen Entwicklungen (Stichwort: senioren- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude) Rechnung. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung geht mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht einher, da es sich um ein standardisiertes Sortiment in den Filialen des Anbieters handelt. Gerade die aktuelle Corona-Pandemie zeigt aber auch, dass es sinnvoll ist, in bestimmten Warengruppen ausreichend Waren in der Filiale verfügbar zu haben. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse der GMA [17] konnten nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte ermittelt werden, die aus der Erweiterungsfläche resultieren. Das Vorhaben trägt im Wesentlichen dazu bei, die Nahversorgung in den bisher nur unzureichend versorgten nördlich und nordöstlich gelegenen Stadtteilen zu sichern (vgl. hierzu Pkt. 4.2.5).

Die Auswirkungsanalyse ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [3].

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern und das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 28. April 2012 und in der Ausgabe der Mitteldeutschen Zeitung am 30. April 2012. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15. Mai 2012.

Die Regionalversammlung der RPG Halle billigte am 29. Januar 2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen des ersten Entwurfes den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP. Das öffentliche Beteiligungsverfahren erfolgte zwischen dem 5. März 2018 und 13. April 2018. Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung werden einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet. Der Beschluss zur Offenlage des Entwurfs zur Teiländerung des 2. Entwurfs zur Planänderung des REP Halle vom 10. November 2020

wurde in der Regionalversammlung am 1. Dezember 2020 gefasst. Die Offenlage erfolgt vom 22. Februar 2021 bis zum 24. März 2021.

Bezogen auf die *Thematik Zentrale Orte/Grundzentren* ist im Rahmen der Fortschreibung des REP eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren erfolgt.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat am 25. Juni 2019 mit Beschluss IV/16-2019 den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ 2019 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 Satz 2 LEntwG beschlossen.

Der Sachliche Teilplan wurde am 12. Dezember 2019 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Der sachliche Teilplan wurde nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder sowie in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung für den Burgenlandkreis am 28. März 2020 rechtswirksam.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung basierend auf dem REP Halle 2010 einschließlich der damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren und dem Sachlichen Teilplan "Zentrale Orte, Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel" durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB Warenhaus" räumlich konkret nicht betroffen sind.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

Im Flächennutzungsplan (in Kraft seit dem 10. September 1998) der Stadt Halle (Saale) ist die ungefähre Fläche des Sondergebietes im Bebauungsplan Nr. 75.1 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Am 27. November 2019 hat der Stadtrat den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst (Beschluss Nr. VI/2019/04738).

4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB)

4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)

Landschaftsrahmenplan

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Landschaftsrahmenplan von 1997 (und die Teilfortschreibung von 2013) stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Weitere planerische Aussagen werden nicht getroffen.

Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan (LAP) der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale) vom Juli 2019 liegt vor [7]. Spezifische Aussagen sind für das Plangebiet nicht genannt. In der Gesamtbetrachtung aller kartierten Lärmquellen in der Karte 18 liegt das Plangebiet im Bereich von Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärm.

Der LAP der Stufe 3 ist im Zusammenhang mit der Stufe 2 [6] vom Juni 2017 zu sehen. Darin sind als bereits von der Stadt Halle (Saale) geplante Maßnahmen die Streckenerneuerung der Straßenbahn und Fahrbahnsanierung mit Umorganisation der Verkehrsflächen in der Dessauer Straße genannt.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011 [8] zeigt auf, mit welchen Maßnahmen die Belastung der Luft mit Partikeln PM₁₀ (Feinstaub) und mit Stickstoffdioxid (NO₂) so weit reduziert werden kann, dass ab 2015 der Grenzwert für Stickstoffdioxid eingehalten wird. Er war die Voraussetzung für die zuständige Behörde, das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, um einen Antrag auf Gewährung einer Frist bis 2015 zur Einhaltung des Grenzwertes für Stickstoffdioxid stellen zu können.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Messstelle Paracelsusstraße, die einen Belastungsschwerpunkt in der Stadt Halle darstellt und an der die Immissionsgrenzwerte für Feinstaub und Stickoxide im Jahr 2010 überschritten wurden. In der Analyse wurde festgestellt, dass die verkehrsbedingte Zusatzbelastung in der Paracelsusstraße, bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen, einen sehr hohen Beitrag zur Feinstaubbelastung an diesem Standort leistet.

Bei der Luftreinhalteplanung sind neben dem für die vorliegende Planung relevanten Bereich der Paracelsusstraße mit der mutmaßlich höchsten Belastung auch weitere Orte mit höherer Luftbelastung im Stadtteil Giebichenstein sowie in der Trothaer Straße und Merseburger Straße zu beachten. Deshalb sind auch Maßnahmen mit einer flächenhaften Wirkung erforderlich, die nicht nur auf einen einzelnen verkehrsbedingten Belastungsschwerpunkt ausgerichtet sind.

Im Luftreinhalteplan wird deshalb festgestellt, die inzwischen erfolgte Fertigstellung der Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost (heute: Europachaussee) und die Schließung des Autobahnringes mit der Fertigstellung der A 143 neben der Einführung der Umweltzone die entscheidenden Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind. Diese beiden Maßnahmen führen zur deutlichen Entlastung vom Durchgangsverkehr in einigen Bereichen des Stadtgebietes und ermöglichen eine Verkehrslenkung durch großräumige Umfahrung des Stadtgebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone.

4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Im Stadtmobilitätsplan von 2018 (Beschluss Nr. VI/2018/03827) sind allgemeine Leitlinien für eine gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Netzstruktur, eine nachhaltige urbane Mobilität und einen attraktiven ÖPNV in einem starken Umweltverbund festgeschrieben. Der Stadtmobilitätsplan nennt aber keine projekt-, straßen- oder stadtteilbezogenen Ziele. Dementsprechend bieten die Leitlinien nur einen allgemeingültigen Rahmen für jede Entwicklung in der Stadt Halle, unabhängig von der Bauleitplanung.

Für die geplante Bebauungsplanänderung ergeben sich aus dem Stadtmobilitätsplan keine Konsequenzen.

4.2.3 Radverkehrskonzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Laut der am 30. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossenen Radverkehrskonzeption verlaufen über die Dessauer Brücke und den Dessauer Platz als stadtteilverbindende Radrouten in den Nordosten der Stadt.

4.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025 der Stadt Halle (Saale) ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB [9]. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen.

Das ISEK Halle 2025 wurde am 25. Oktober 2017 vom Stadtrat (BV: VI/2017/03185) beschlossen.

Ein gesamtstädtisches Leitbild im ISEK ist die Profilierung der Stadt Halle (Saale) u. a. als unternehmer- und familienfreundliche Stadt mit der Bereitstellung der entsprechenden Angebote.

Im ISEK wird der gewerbliche Teil des Hermes-Areales mit anderen Flächen beispielhaft als eine innerstädtische Gewerbefläche genannt, welche dem Gewerbe erhalten bleiben und zur Schaffung von Planungssicherheit für Gewerbetreibende dementsprechend planerisch entwickelt werden soll. Zum Einzelhandelsstandort werden keine Aussagen getroffen.

4.2.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept [15] wurde vom Stadtrat am 28. Oktober 2020 beschlossen (Beschluss-Nr. VII/2019/00059).

Darin wird dem Gesamtstandort an der Hermesstraße eine nicht integrierte Lage bescheinigt. Der Standortbereich Hermesareal weist dabei ein nahversorgungsrelevantes Sortiment auf, welches Versorgungsfunktionen insbesondere für die nordöstlich und nördlich gelegenen Stadtteile übernimmt, die nur über ein schwach ausgeprägtes Einzelhandelsangebot verfügen.

Für den Teilraum Nord werden in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende gutachterliche Empfehlungen gegeben:

- Sicherung der Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten Lagen durch bedarfsge-rechte Verkaufsflächenanpassungen
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum Reileck
- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation insbesondere im Nordosten des Stadtbezirkes
- Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Standortbereich Frohe Zukunft, Dessauer Straße, zwingend notwendig hierfür ist im Vorfeld die Schaffung einer städtebaulich integrierten Lage. Diese kann erreicht werden, durch eine Entwicklung von Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Standortbereiches und die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung.
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird folgender besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen:

Nahversorgungsstandort Typ A (Dessauer Straße)

Zum Standortbereich Hermes Areal führt das Einzelhandelskonzept weiter wie folgt aus:

„Aktuell gibt es Überlegungen, die laut Bebauungsplan zulässigen Nutzungen zu ändern, da sich die Verkaufsflächenfestsetzungen in Bezug auf den Drogeriemarkt infolge des Strukturwandels in dem Angebotssegment (Schlecker-Insolvenz) als nicht umsetzbar darstellen. Die Voraussetzungen für solche Änderungen waren aus städtischer Sicht, dass die im Bebauungsplan zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht erhöht wird und dass sich die Änderungen als städtebaulich vertraglich darstellen (Nachweis durch eine aktuelle und qualifizierte Verträglichkeitsanalyse). Eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 ist dafür erforderlich.“ (vgl. [15], S. 121).

Das der Änderung des Bebauungsplans beigefügte Gutachten bestätigt die grundsätzliche Verträglichkeit der Verkaufsflächenänderungen gegenüber den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen.

Hinsichtlich des Einzugsbereichs der geplanten Vorhaben ist festzustellen, dass der Gutachter im Rahmen der Auswirkungsanalyse festgestellt hat, dass ein wesentlicher Teil der in der Zone I vorhandenen Kaufkraft (Stadtteile Paulusviertel, Am Wasserturm/Thaerviertel, Landrain) im Drogeriewarenbereich derzeit an überwiegend autokundenorientierte Standorte abfließt. Dies ist auch dadurch bedingt, dass Drogeriemärkte nicht zur flächigen Nahversorgungsausstattung vor allem im halleschen Norden gehören, zwischen denen sich Umsatzverlagerungen verteilen könnten. Die in der Größe branchentypische Ansiedlung am Hermes-Areal wäre erst der dritte Drogeriefachmarkt im halleschen Norden neben den Standorten am Reileck und in Trotha.

Aufgrund des Fehlens eines Drogeriemarktes in der Zone I ist davon auszugehen, dass die dort lebenden Kunden bisher auch das Auto nutzen, um größere Einzelhandelsagglomerationen für den Lebensmittel- und Drogeriewareneinkauf anzufahren. Wenn auf dem Hermes-Areal ein Drogeriemarkt vorhanden wäre, könnten die in Zone I lebenden Menschen auf diese Fahrten verzichten bzw. sich diese zum Hermes-Areal verkürzen, weil sie dann auf dem Hermes-Areal sowohl einen großen Supermarkt als auch einen Drogeriefachmarkt vor Ort hätten.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass bei einer Realisierung des Drogeriemarktes auf dem Hermes-Areal bisher an diese Standorte abfließende Kaufkraft wieder zurück in die Zone I geholt werden kann. Ein Großteil der Umsatzumverteilungswirkungen geht daher zulasten dieser Standorte. Selbst wenn nur ein Drittel der Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den autokundenorientierten Standorten wirksam werden würden, läge die Umsatzumverteilungsquote gegenüber den Drogerieanbietern in der Innenstadt bei 6 %, gegenüber dem Nahversorgungszentrum Reileck bei ca. 8 % und gegenüber den Lebensmittelmarkten in Streu- und Gewerbegebietslagen innerhalb des Einzugsgebietes bei ca. 1 - 2 %. Selbst unter dieser Annahme wird der 10 % Schwellenwert der städtebaulichen Verträglichkeit nicht erreicht, sodass durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes von keiner Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen ist.

Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters kommt es zu keinen nennenswerten Umsatzverlagerungen. Auch trägt die Planung im Wesentlichen dazu bei, die Nahversorgung in den bisher nur unzureichend versorgten nördlich und nordöstlich gelegenen Stadtteilen zu sichern. Das Einzelhandelskonzept führt in diesem Zusammenhang aus:

„Neben dem Nahversorgungszentrum Reileck, das als einziger Standortbereich im Stadtbezirk Nord perspektivisch die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, sind für den Stadtbezirk [Nord] die großformatigen Einzelhandelsangebote am Sonderstandort Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße sowie am Standortbereich Hermes-Areal kennzeichnend, deren Lage als nicht integriert und

autokundenorientiert einzustufen ist. Der Standortbereich Hermes-Areal weist dabei ein nahversorgungsrelevantes Angebot auf, welches Versorgungsfunktionen insbesondere für die nordöstlich und nördlich gelegenen Stadtteile übernimmt, die bislang über kein bzw. nur über ein schwach ausgeprägtes Einzelhandelsangebot verfügen.“ (vgl. [15], S. 45).

4.2.6 Klimapolitisches Leitbild / Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Für die Stadt Halle (Saale) liegt die Fortschreibung des Integrierten kommunales Klimaschutzkonzeptes vor [11]. Das Konzept beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik der Stadt. Insbesondere wurden praktisch umsetzbare Ziele formuliert.

Der Stadtrat hat das Dokument in seiner Sitzung am 27. Mai 2020 beschlossen (Beschluss Nr. VII/2020/01103).

Klimapolitische Maßnahmen können im Rahmen der Planänderung nicht umgesetzt werden, da sie lediglich das Ziel verfolgt, bereits errichtete Gebäude einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen.

Das Leitbild des Klimaschutzkonzeptes, Fortschreibung 2018, sieht unter anderem vor:

- die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 deutlich zu reduzieren, die Kraft-Wärme-Kopplung auszubauen und den Anteil an erneuerbaren Energien zu erhöhen,
- die sozial, ökonomisch und ökologisch Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel,
- eine kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz und den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen,
- das Bekenntnis der Halle (Saale) zu ihrer öffentlichen Vorbildfunktion im effizienten Umgang mit Ressourcen und im Klimaschutz und
- die regelmäßige Überprüfung und Umsetzung von Maßnahmen (Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes).

Das Klimaschutzkonzept dient sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt Halle (Saale).

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB Warenhaus“ vor. Somit beurteilt sich die Fläche nach § 30 BauGB.

Eine bauleitplanerische Steuerung für die Änderung ist notwendig, denn nur so können ihre Wirkungen und Auswirkungen mit der Umgebung und innerhalb des Plangebietes unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden. Somit ist die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Weitere Planungen und Satzungen liegen nicht vor und grenzen nicht an das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen.

Weitere Belastungen sind derzeit nicht bekannt.

5 Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 9 der Gemarkung Halle. Es umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücke 1502, 1505 und 1518, die im Eigentum der EDEKA AG & Co. KG.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Vorhandene Nutzung und Bebauung

Der 2014 eröffnete Einzelhandelsstandort besteht gegenwärtig aus einem SB-Warenhaus mit angeschlossenem Getränkemarkt und Bäcker sowie einem Lebensmitteldiscounter. Die dazwischenliegenden Verkaufsräume stehen leer.

Die Umgebung des Plangebietes und das Plangebiet selbst werden bestimmt durch eine Vielzahl von Gewerbeanlagen. Neben alteingesessenen und bestehenden Betrieben, z. B. einem Brennstoffhandel, haben sich in anderen Gebäuden nach Auslauf der ursprünglichen Nutzung kleinere Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Schwerpunkt dieser Entwicklung ist das sogenannte „Hermes-Areal“. Das markante sechsgeschossige und unter Denkmalschutz stehende Hermes-Hauptgebäude wird seit seiner Sanierung von der Hochschule für Kunst und Design genutzt. Die umgebende Bebauung ist ein- bis zweigeschossig.

Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nördlich der Berliner Chaussee sind in der Dessauer Straße verschiedene Arztpraxen und in dem angrenzenden Wohngebiet die Kindertagesstätte „Dorothea von Erleben“ vorhanden.

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die hauptsächliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz besteht im Anschluss der Äußeren Hordorfer Straße an die Paracelsusstraße. Weitere Anlieger der Äußeren Hordorfer Straße mit wesentlichem Verkehrsaufkommen sind die Deutsche Rentenversicherung und die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH.

Die Paracelsusstraße/Dessauer Platz und die Dessauer Straße bilden die wichtigste Verkehrsanbindung der Stadt Halle (Saale) an das Fernstraßen- und Autobahnnetz (B 100, A 14 und A 9). Sie weisen demzufolge täglich ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Deshalb waren im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufskomplexes, aufwendige Maßnahmen zur Verbesserung der inneren, vor allem aber der äußeren Erschließung verbunden, um die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen zu erhöhen (Ausbau des Knotens Paracelsusstraße/Äußere Hordorfer Straße).

5.3.2 Fuß- und Radwege

Straßenbegleitend zum Dessauer Platz sind Rad- und Gehwege vorhanden. Entlang der Hermesstraße sind Gehwege vorhanden; die Radfahrer werden auf der Fahrbahn geführt.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplans wird über den Parkplatz des Einkaufskomplexes erschlossen. Hier erfolgt überwiegend keine Trennung der Verkehrsarten. Die

Verkehrsflächen werden vom Kfz-Verkehr sowie von Fußgängern und Radfahrern gleichermaßen genutzt. Lediglich auf der nördlichen Seite des Parkplatzes vor den Verkaufseinrichtungen verläuft ein Gehweg, jedoch nicht durchgängig.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Bei der Dimensionierung des Parkplatzes des Einkaufskomplexes wurde auch der Stellplatzbedarf der bisher noch nicht realisierten Verkaufseinrichtungen berücksichtigt. Die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 75.1 ca. 400 vorhandenen Stellplätze reichen somit aus, um auch den Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen abzudecken.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Straßenbahnhaltestelle Paracelsusstraße befindet sich in Höhe der Äußeren Hordorfer Straße. Nördlich des Dessauer Platzes ist eine S-Bahnhaltestelle vorhanden. Beide Haltestellen liegen in fußläufig zumutbarer Entfernung.

5.3.5 Sonstige technische Infrastruktur

Die medientechnische Erschließung ist im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufskomplexes erfolgt.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich liegt das Plangebiet außerhalb der Saaleaue im Bereich des sandlößbestimmten Halleschen Plateaus. Dieser Raum gehört zum Ebenen-Flachhanggefüge des Hochplateaus und ist aufgebaut aus saalezeitlichem Geschiebemergel. Das Plangebiet ist mit einer Neigung von 0° bis 3° nahezu eben und weist eine Höhenlage von ca. 119 m ü. NHN auf.

5.4.2 Pflanzen und Tiere

Bei den sehr wenigen im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbeständen handelt es sich um intensiv gepflegte Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans angelegt wurden. Die Bedeutung dieser Grünstrukturen ist aufgrund ihrer geringen Größe sehr gering.

Als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen dieser Betrachtung nur die wenigen Rasenflächen und Bäume zu nennen, wobei die Bäume auch Ansitzwarten bzw. Brutplätze für siedlungstolerante Vögel darstellen.

5.4.3 Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Mitteldeutschen Trockengebietes, mit Jahresniederschlägen zwischen 450 mm und 500 mm.

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich z. B. durch den Fahrzeugverkehr der das Plangebiet tangierenden Bundesstraße B 100, der Paracelsusstraße und des Dessauer Platzes (mit einem Fahrzeugaufkommen zwischen 10.000 und 30.000 Fahrzeugen pro 24 Stunden) sowie in geringem Umfang durch Hausbefuerung.

Durch das Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sind in der zurückliegenden Zeit im Stadtgebiet von Halle (Saale) Screening-Untersuchungen mit Feinstaubmessungen durchgeführt worden. Die Messungen haben ergeben, dass in diesem Abschnitt der Paracelsusstraße eine hohe Feinstaubbelastung zu verzeichnen ist.

Durch den hohen Versiegelungsgrad weist das Gebiet keine lufthygienische/klimatische Ausgleichsfunktion auf. Im Gebiet sind keine Frischluftschneisen vorhanden.

5.4.4 Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung von einer Wasserscheide gequert, die das Einzugsgebiet der Saale von dem der Reide trennt. Der Grundwasserflurabstand ist mit >5 m relativ hoch. Der Bohrdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist zu entnehmen, dass bei Bohrungen im Juni 1970 und im Juli 1988 im Plangebiet der Grundwasserspiegel in einer Tiefe zwischen 4 und 5 m unter Gelände angetroffen wurde.

Im Plangebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete und keine Grundwassermessstellen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine oberirdischen Gewässer.

5.4.5 Topographie

Das Gelände ist nahezu eben. Innerhalb des Plangebietes sind Geländehöhen zwischen 118,55 m über NHN und 118,85 m über NHN vorzufinden.

5.4.6 Boden, Baugrund und Altlasten

Boden/Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich des sandlößbestimmten Halleschen Plateaus. Dieser Raum ist aufgebaut aus saalezeitlichem Geschiebemergel.

Vor der Nutzung als Gewerbefläche wurde das Gelände bis um etwa 1900 ackerbaulich genutzt und aus den Tschernosem/Braunerden aus Löß und Sandlöß über Geschiebelehm haben sich anthropogen stark veränderte Siedlungsböden entwickelt, die jedoch heute stark versiegelt sind.

Die im Plangebiet vorgefundene anthropogene Auffüllung weist eine durchschnittliche Mächtigkeit von 2 m auf und ist unterschiedlich zusammengesetzt. Sie enthält bereichsweise Bauschutt, Asche oder Schlacke. Unter der Auffüllung lagern lokal humose Mutterbodenreste.

Unter diesen Deckschichten folgt als geologischer Untergrund der saalekaltzeitliche Geschiebemergel. Er kann unregelmäßige Einlagerungen von Schmelzwassersanden enthalten. Die Schichtunterkante des Geschiebemergels liegt in maximal 15 m Tiefe. Darunter lagern tertiäre Sedimente, die Braunkohlenflöze enthalten.

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die genannten Vorbelastungen als stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist im oberen Bodenbereich nicht vorhanden (anthropogene Auffüllung).

Derartige Bodenstrukturen finden sich häufig in Altindustrie- bzw. Altgewerbegebieten, so dass sie hinsichtlich der Kriterien Seltenheit und Gefährdung als sehr gering zu bewerten sind.

Altlasten

Für die Grundstücke Dessauer Straße 211 und 214 (heute Hermesstraße 1-21) liegen orientierende Altlastenuntersuchungen [16] und Baugrunduntersuchungen [20] vor. Dabei konnte für die *Dessauer Straße 211* festgestellt werden, dass keine umweltrelevant erhöhten Konzentrationen der analysierten nutzungsspezifischen Schadstoffe gefunden wurden.

Somit ist innerhalb des hier zu betrachtenden Plangebietes nicht mit relevanten Bodenbelastungen zu rechnen.

Bergbau

Im 19. Jahrhundert wurde im Bereich des Plangebietes Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Im Westteil des Plangebietes können unterirdische Hohlräume vorhanden sein, die auf den Altbergbau zurückgehen [20].

Setzungen und Risse sind bisher nicht aufgetreten. Ein Tagesbruchrisiko kann aber nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der Altbergbauflächen bestehen ungünstige Baugrundverhältnisse.

5.4.7 Landschaftsbild/Erholung

Das Plangebiet und seine Umgebung sind insgesamt gewerblich bzw. industriell überprägt. Die Umgebung wird bestimmt durch Hauptverkehrsstrassen und das dominante Hermes-Hauptgebäude. Neben visuellen Beeinträchtigungen durch das Fehlen gliedernder Landschaftsstrukturen führt der Lärm dazu, dass das Plangebiet keinerlei *Erholungsfunktion* aufweist. Sowohl die nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrassen (S-Bahn, Hauptstrecke) als auch die tangierenden Hauptverkehrsstraßen Paracelsusstraße/Dessauer Platz und Bundesstraße B 100 bedingen eine starke Verlärmung.

Einrichtungen bzw. Strukturen zur Erholung sind vor Ort nicht vorhanden.

Das *Landschaftsbild* dieses naturfernen Gebietes ist von geringer Vielfalt und weist keinerlei Erholungseignung auf. Dies resultiert vorrangig aus der Armut an gliedernden Landschaftsstrukturen sowie den akustischen Beeinträchtigungen durch nahe gelegene Verkehrs- bzw. Bahntrassen. Prägnante Sichtbeziehungen bestehen zu dem kulturhistorisch wertvollen Hermes-Gebäude. Zu Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit gibt es keine prägnanten Sichtbeziehungen.

Der Standort weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

5.5 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Der im Plangebiet durch die bereits erfolgte Bebauung verursachte hohe Versiegelungsgrad bedingt, dass keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden sind. Damit ist auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Das Gebiet trägt durch seinen hohen Versiegelungsgrad nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Die neu angelegten Grünstrukturen (Baumpflanzungen auf dem Parkplatz und in den Randbereichen) wirken noch nicht raumbildend. Der Mangel an raumbildenden Grünstrukturen und die vorhandenen Zweckbauten beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ.

Es kann festgestellt werden, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich Natur und Landschaft keine Flächen neu in Anspruch genommen werden, da die Gebäude bereits vorhanden sind.

Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden. Beachtet werden muss auch, dass durch Lärm und Beeinträchtigung der Luftqualität gesundheitliche Beeinträchtigungen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auftreten können (benachbarte Wohnhäuser in der Paracelsusstraße und Kleingärten).

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die leerstehende Bausubstanz im Hermes-Areal einer Nutzung zuführen, die nicht mit negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Ziel ist die Änderung der zeichnerisch und in den textlichen Festsetzungen 1.1.4, 1.1.5 und 1.1.6 festgesetzten Einzelhandelsbetriebe in Art und Umfang:

- Der bestehende Lebensmittelmarkt (textliche Festsetzung 1.1.6) soll von 800 m² auf 1.100 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.
- Der bisher mit 400 m² Verkaufsfläche festgesetzte aber nie realisierte Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren (textliche Festsetzung 1.1.5) soll in einen Drogeriemarkt mit 610 m² umgewandelt werden.
- Der mit 1.200 m² Verkaufsfläche bisher festgesetzte Zoofachmarkt (textliche Festsetzung 1.1.4.) soll auf 580 m² Verkaufsfläche verkleinert werden.

Bei nicht vergrößerter Gesamtverkaufsfläche werden sich durch die Bebauungsplanänderung die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente auf dem Hermes-Areal um 510 m² erhöhen.

Die bestehende Gebäudekubatur bleibt bis auf Anbauten für Funktionsräume des Lebensmittelmarktes, welche ca. 5 Stellplätze überdecken werden, unverändert.

Wie diese Ziele planerisch umgesetzt werden, ist den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Mit der Planänderung werden die Verkaufsflächen innerhalb bestehender Einkaufsgebäude geändert. Außerhalb der Gebäude liegende Flächen werden bis auf die Zulässigkeit eines Anbaus für einen Bäcker und damit einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in den Parkplatz nicht verändert.

Daher gibt es keine Flächen, auf denen eine Grünplanung wirken kann.

6.3 Verkehrskonzept

Die vorhandene Verkehrserschließung über die Hermesstraße und Äußere Hordorfer Straße bleibt unverändert. Sie ist so ausgelegt, dass sie auch die zusätzlichen Einzelhandelsflächen erschließen kann.

Unabhängig von dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans soll die Sicherheit der FußgängerInnen auf dem Hermes-Parkplatz erhöht werden. Die Eigentümerin beabsichtigt, entlang der südlichen Fahrgasse bis zum Eingang des SB-Warenhauses eine gesicherte Fußwegeführung baulich herzustellen. Ein regelkonformer Fuß- und Radweg ist aufgrund der bereits beengten Platzverhältnisse auf dem Parkplatz jedoch nicht möglich.

Zu den nördlichen Geschäften besteht bereits ein Fußweg entlang der Hermesstraße.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits bebaut ist und die Teil eines bestehenden Einzelhandelsstandortes ist. Die zur Zeit ungenutzten Flächen sollen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Discounters und für einen Drogeriemarkt ausgebaut werden.

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet demzufolge nicht.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine sinnvollen Alternativen. Um einen Aufwuchs an zentrenrelevanten Sortimenten an dem nicht integrierten Standort zu vermeiden und die vorhandenen Gebäude trotzdem zu nutzen, bliebe nur die Alternative der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Entsprechende Bemühungen des Eigentümers sind jedoch bisher gescheitert.

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten [17] hat ergeben, dass der verhältnismäßig geringe Aufwuchs von zentrenrelevanter Verkaufsfläche bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche zu vertreten ist. Es kommt zu dem Ergebnis, dass weder die geplante Erweiterung des am Standort befindlichen Lebensmitteldiscounters noch die geplante Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts zu einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen (vgl. hierzu Pkt. 4.2.5).

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Das planerische Grundkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt im Rahmen der Änderung unangetastet. Es wird lediglich das Anliegen verfolgt, die bereits errichteten, aber ungenutzten Teile des Gebäudekomplexes in die bestehende Einzelhandelsnutzung einzubeziehen.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich beibehalten. Es wird weiterhin ein Sondergebiet für Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Auch erfolgt die Steuerung der branchenbezogenen Verkaufsflächen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan dergestalt, dass jeweils individuelle Teilgebiete für Einzelbetriebe mit einer individuellen branchenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden (vgl. hierzu auch [18]). Für die jeweils geplanten Einzelhandelsnutzungen werden einzelne Sondergebietsteilgebiete festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1 bis 1.1.3).

Die Abgrenzung zwischen den Teilgebieten TG 2.4 bis TG 2.6 wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan geändert und der aktuell geplanten Flächenaufteilung zwischen Zoofachmarkt, Drogerie- und Lebensmittelmarkt angepasst. Dabei wird die kleine, in den Änderungsbereich einbezogene Teilfläche des TG 2.1 dem TG 2.6 zugeordnet, weil hier der Anbau für den Backwarenraum des Discounters eingeordnet werden soll und die Fläche somit dem Lebensmittelmarkt zuzuordnen ist.

Die neu festgesetzten Verkaufsflächen für die Teilgebiete TG 2.4 bis 2.6 führen nicht zu einer Vergrößerung der maximalen Verkaufsfläche aller Einrichtungen von 6.800 m².

Für die Sondergebietsteilgebiete 2.4 bis 2.6 wird jeweils eine *Verkaufsflächenzahl* wie folgt festgesetzt (TF = textliche Festsetzung):

TF 1.1.1 TG 2.4 Sondergebiet Zoofachmarkt

Zulässig ist ein Zoofachmarkt. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 580 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,68 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

TF 1.1.2 TG 2.5 Sondergebiet Fachmarkt für Drogeriewaren

Zulässig ist ein Fachmarkt für Drogeriewaren. Zulässig sind eine Verkaufsfläche für Drogeriewaren von maximal 610 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,72 m² Verkaufsfläche für Drogeriewaren errichtet werden dürfen.

TF 1.1.3 TG 2.6 Sondergebiet Lebensmittelmarkt

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich der funktionell zugehörigen Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,40 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl ist die beabsichtigte zulässige Verkaufsfläche auf die jeweilige Grundstücksfläche ins Verhältnis zu setzen (= zulässige Verkaufsfläche/Fläche des jeweiligen Teilgebietes). Als Grundstücksfläche im Sinne der Festsetzung gilt das Sondergebietsteilgebiet.

Die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen leiten sich wie folgt her:

SO-Teilgebiet	Fläche des Teilgebietes	Verkaufsfläche	Verkaufsflächenzahl
TG 2.4 (Zoofachmarkt)	858 m ²	580 m ²	0,676
TG 2.5 (Fachmarkt Drogerie)	852 m ²	610 m ²	0,716
TG 2.6 (Lebensmittelmart)	2.819 m ²	1.100 m ²	0,390

Mit der textlichen Festsetzung 1.1.3 wird auch die Ansiedlung z. B. eines Bäckers im Lebensmittelmart ermöglicht. Da diese Nutzung nicht in jedem Fall dem Einzelhandel zuzuordnen ist, sondern auch ein Handwerksbetrieb sein könnte, wurde die textliche Festsetzung zur Klarstellung aufgenommen.

In den Teilgebieten TG 2.4 bis 2.6 ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die nachfolgend wiedergegebene textliche Festsetzung 1.1.4, die sich analog im rechtskräftigen Bebauungsplan findet, beschränkt jedoch die Zulässigkeit von Verkaufsflächen auf das 1. Vollgeschoss¹. Diese Festsetzung wurde getroffen, weil Studien, die sich mit derartigen Einkaufszentren befassen, zu dem Ergebnis gekommen sind, dass im Obergeschoss liegende Verkaufsflächen von den Kunden nicht angenommen werden.

TF 1.1.4 In den Sondergebieten TG 2.4 bis TG 2.6 sind Verkaufsflächen nur im 1. Vollgeschoss zulässig.

Ebenso wurde die folgende Festsetzung sinngemäß aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übertragen:

TF 1.1.5 In den Sondergebieten TG 2.4 bis TG 2.6 sind Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte unzulässig.

Sie wurde in die Änderung übernommen, weil innerhalb des Geltungsbereichs nördlich des vorhandenen Baukörpers Stellplätze errichtet werden könnten.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhe der zukünftigen Bebauung findet die vorhandene Umgebung Berücksichtigung.

¹ Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Unter dem 1. Vollgeschoss ist vorliegend das Erdgeschoss zu verstehen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die zulässige Obergrenze für die GRZ in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8. Obwohl das Sondergebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan in die Teilgebiete TG 2.1 bis 2.6 gegliedert wurde, wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Sondergebiet TG 2 festgesetzt.

Das Sondergebiet TG 2 umfasst die Einzelhandelsgebäude des Bebauungsplans Nr.75.1 sowie die zugehörige Stellplatzanlage. Der Änderungsbereich umfasst dagegen nur einen Teil der Einzelhandelsgebäude. So befinden sich das SB-Warenhaus und der Getränkemarkt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsverfahrens.

Die GRZ soll auch weiterhin für das gesamte Sondergebiet gelten. Demzufolge ist für die Ermittlung der GRZ weiterhin das gesamte Sondergebiet heranzuziehen. Ein Nachweis der GRZ allein für den Änderungsbereich ist somit nicht möglich und auch aufgrund des bereits realisierten Baukörpers nicht erforderlich.

Der Ausgangsbauungsplan trifft die folgende Festsetzung:

„TF 2.1 Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.“

Neu errichtet wird lediglich der Anbau für den Backwarenraum mit einer Fläche von ca. 50 m². Daraus ergibt sich lediglich eine geringe Neuversiegelung, der der Anbau anteilig im Bereich von Pkw-Stellplätzen erfolgt.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 18 und 20 BauNVO

Da die Grundkonzeption der Planung unverändert beibehalten wird, wird die Zahl der Vollgeschosse (zwei) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (131,0 m ü. NHN) beibehalten.

7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für das gesamte Plangebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mittels abweichender Bauweise kann festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen heran gebaut werden darf oder muss.

Die Festsetzung wurde in die Änderung übernommen. Gebäudelängen von mehr als 50 m können im Änderungsbereich jedoch nur teilgebietsübergreifend erreicht werden.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO.

Eine Änderung der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht. Die Baugrenze wird für den Änderungsbereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Größe des Teilgebietes TG 2.6 vergrößert sich im Vergleich zum Ausgangsbebauungsplan, da sich durch die beabsichtigte Vergrößerung der Verkaufsfläche des Discounters eine Verschiebung der Grenze zum benachbarten TG 2.5 ergibt. Eine geringfügige Vergrößerung resultiert zudem aus dem geplanten Anbau eines Backwarenraums, wodurch ca. 5 Pkw-Stellplätze entfallen, was aufgrund der vorhandenen Gesamtzahl an Kundenstellplätzen unerheblich ist.

7.2.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die erforderlichen Kundenstellplätze sind in dem außerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Sondergebiet TG 2.1 vorhanden (ca. 400 Stellplätze), der direkt über die Hermesstraße erschlossen ist. Für den Kundenverkehr sind die Verkaufseinrichtungen der Teilgebiete TG 2.4 bis 2.6 somit über das Teilgebiet TG 2.1 erschlossen. Die Kundeneingänge werden und sind ausnahmslos dem Parkplatz zugewandt sein.

Die laut Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) notwendigen Fahrradstellplätze (45 Fahrradstellplätze) sind überwiegend bereits vorhanden. Die erforderlichen zusätzlichen Stellplätze sind den neuen Fachmärkten direkt zuzuordnen.

7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrserschließung ist über die in Pkt. 5.3 beschriebenen Anlagen gesichert. Ergänzendes Festsetzungen bedarf es nicht.

7.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)

Die medientechnische Erschließung ist im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufskomplexes erfolgt. Somit ist die Erschließung der geplanten Nutzungen gesichert.

7.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)

7.5.1 Lärm

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75.1 wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet [19]. In die damalige Prognose wurden für den Änderungsbereich die laut rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen (Zoofachmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche, Fachmärkte für Bekleidung und Drogeriewaren mit einer max. Verkaufsfläche für Bekleidung von 250 m² und für Drogeriewaren von 150 m²) eingestellt.

Es ist nicht zu erwarten, dass die nunmehr vorgesehenen Nutzungen mit mehr Lärmemissionen verbunden, sind als die ursprünglich geplanten.

7.5.2 Luft

Die Luftqualität im Umfeld des Plangebietes wird durch den Verkehr auf dem angrenzenden Dessauer Platz und der Berliner Chaussee mit hohem Verkehrsaufkommen beeinflusst (vgl. hierzu Pkt. 4.2.1).

Seit Inbetriebnahme der Europachaussee hat sich das Verkehrsaufkommen als wesentliche Ursache für die hohe Feinstaubbelastung verringert.

7.5.3 Licht

Da die Bebauung bereits vorhanden und die Erschließung abgeschlossen ist, ist die Planänderung mit keinerlei Auswirkungen verbunden.

7.5.4 Gefahrstoffe

Beeinträchtigungen durch Gefahrstoffe sind nicht zu erwarten. Störfallbetriebe sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Auch der südlich des Plangebietes gelegene Wertstoffmarkt (mit Schadstoffannahmestelle) in der Äußeren Hordorfer Straße 12 unterliegt nicht der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

7.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

7.6.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altbergbauflächen

Zwischen 1856 und 1869 wurde in Teilen des Plangebietes im Untertagebau Braunkohle in Tiefen von 6 bis 12 m abgebaut. Großflächige Senkungen infolge des Bergbaus sind nicht mehr zu erwarten. Einbrüche der Tagesoberfläche bis zu einem maximalen Durchmesser von 3 bis 4 m können jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. Bei der Teufe von 6 bis 12 m des Braunkohlentiefbaus können die Tagesbrüche eine Tiefe von 2 bis 2,5 m erreichen. Im Zuge von Baumaßnahmen sind daher die örtlichen Bodenverhältnisse gutachterlich zu untersuchen und ggf. baulich-konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durchzuführen. Wenn bei Gründungsarbeiten bergmännische Anlagen zutage treten, sind die Arbeiten einzustellen und das Landesamt für Geologie und Bergwesen ist zu informieren.

Die Altbergbauflächen wurden gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7.6.2 Hinweise

Stationäre Geräte

Mit der vorliegenden Planung kann noch nicht abschließend festgestellt werden, ob, in welcher Anzahl und auch wo stationäre Geräte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans benötigt werden, daher erfolgt an dieser Stelle folgender Hinweis:

Für stationäre Geräte sind die TA Lärm und der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), Stand 28. August 2013, einschlägig zu beachten. Zur Prüfung, ob die eingesetzten stationären Geräte, hier vorrangig Luft-Wärme-Pumpen immissionsrelevant für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung sind, ist vom Errichter der Anlage nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Falls der Nachweis nicht erbracht werden kann, ist von der Errichtung stationärer Geräte abzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 umfasst eine Fläche von 4.500 m², die vollständig als Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt wird.

9 Planverwirklichung

9.1 Städtebaulicher Vertrag

Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Investor abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 entstehenden oder verursachten Kosten. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen, sowie Fachgutachten.

9.2 Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans können die Umsetzung der festgesetzten Nutzungen und Maßnahmen erfolgen.

9.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Planungskonzeptes nicht erforderlich.

10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)

Die Planung ist am 1. August 2019 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt und als familienverträglich beurteilt worden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 „SB Warenhaus, Dessauer Platz“ wird ein familienverträgliches Vorhaben umgesetzt, da das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten im Norden Halles vergrößert wird, wovon viele Familien vor Ort und im Umkreis profitieren werden.

Durch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes wird das durch den Wegfall des Zoo & Co Marktes auf dem Hermes-Areal entstandene Angebotsdefizit im Einzugsgebiet geschlossen.

10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)

Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Planung dient der Änderung zulässiger Sortimente und Verkaufsflächen innerhalb bestehender Einzelhandelsgebäude. Außerhalb der Gebäude liegende Flächen werden bis auf die Zulässigkeit eines Anbaus voraussichtlich für einen Bäcker und damit einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in den Parkplatz nicht verändert.

Daher sind die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse [17], die zur Änderung des Bebauungsplans vorliegt, ist festzustellen, dass durch die geplanten Ansiedlungen/Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Positive Effekte sind für die Stadt Halle (Saale) auch insofern zu verzeichnen, als mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze entstehen werden.

10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Verkehrlich wird das Gebiet bereits vollständig erschlossen.

10.6 Belange des städtischen Haushaltes

Die Planungskosten für die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit durch den Investor übernommen.

Die Folgekosten für die Unterhaltungskosten für den städtischen Haushalt sind nicht zu erwarten.

10.7 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nicht beeinträchtigt.

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B

1. Ziele des Umweltschutzes

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das vorliegende Planverfahren nicht relevant, da die Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgt und die Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Landschaftsrahmenplan stellen das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Weitere auf das Gebiet bezogene planerische Aussagen werden nicht getroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen und Tiere

Die potentiell natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes, der Traubeneichen-Hainbuchen-Wald, wurde beginnend mit landwirtschaftlicher Nutzung, durch die Bergbautätigkeit und im Weiteren aber vor allem durch die gewerblichen Nutzungen nachhaltig verändert.

Eine natürliche oder naturnahe Vegetation ist im Plangebiet infolge der langjährigen Nutzung als Gewerbestandort nicht mehr vorhanden.

Bei den sehr wenigen im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbeständen handelt es sich um intensiv gepflegte Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans angelegt wurden. Die Bedeutung dieser Grünstrukturen ist aufgrund ihrer geringen Größe sehr gering.

Als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen dieser Betrachtung nur die wenigen Rasenflächen und Bäume zu nennen, wobei die Bäume auch Ansitzwarten bzw. Brutplätze für siedlungstolerante Vögel darstellen.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits ausführlich dargelegt – um einen industriellen bzw. gewerblichen Altstandort. Nur sehr wenige Grün- und Freiflächen sind vorhanden. Ihre ökologische Wertigkeit ist aufgrund der Bebauung und Versiegelung als sehr gering einzuschätzen. Auch wenn die wenigen vorhandenen Großbäume durchaus Bedeutung für die Avifauna haben, sind die avifaunistische Vielfalt und die biologische Vielfalt insgesamt als sehr gering einzuschätzen.

Hinsichtlich des Biotopverbundes ist darauf zu verweisen, dass die außerhalb des Plangebietes vorhandenen großen Grünflächen (Kleingartenanlagen, Gehölzflächen im Bereich der Deutsche Rentenversicherung) ein Biotopverbundsystem für die Avifauna darstellen, das durch die Gewerbeflächen und die Verkehrsstrassen unterbrochen wird. Jedoch wird eingeschätzt, dass eine Querung durch Vögel jederzeit möglich ist.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden.

Gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen.

Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit sehr geringer Bedeutung einstufen.

2.1.2 Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich des sandlößbestimmten Halleschen Plateaus. Dieser Raum ist aufgebaut aus saalezeitlichem Geschiebemergel.

Vor der Nutzung als Gewerbefläche wurde das Gelände bis um etwa 1900 ackerbaulich genutzt und aus den Tschernosem/Braunerden aus Löß und Sandlöß über Geschiebelehm haben sich anthropogen stark veränderte Siedlungsböden entwickelt, die jedoch heute stark versiegelt sind.

Die im Plangebiet vorgefundene anthropogene Auffüllung weist eine durchschnittliche Mächtigkeit von 2 m auf und ist unterschiedlich zusammengesetzt. Sie enthält bereichsweise Bauschutt, Asche oder Schlacke. Unter der Auffüllung lagern lokal humose Mutterbodenreste.

Unter diesen Deckschichten folgt als geologischer Untergrund der saalekaltzeitliche Geschiebemergel. Er kann unregelmäßige Einlagerungen von Schmelzwassersanden enthalten. Die Schichtunterkante des Geschiebemergels liegt in maximal 15 m Tiefe. Darunter lagern tertiäre Sedimente, die Braunkohlenflöze enthalten.

Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die genannten Vorbelastungen als stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist im oberen Bodenbereich nicht vorhanden (anthropogene Auffüllung).

Derartige Bodenstrukturen finden sich häufig in Altindustrie- bzw. Altgewerbegebieten, so dass sie hinsichtlich der Kriterien Seltenheit und Gefährdung als sehr gering zu bewerten sind.

2.1.3 Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung von einer Wasserscheide gequert, die das Einzugsgebiet der Saale von dem der Reide trennt.

Der Grundwasserflurabstand ist mit >5 m relativ hoch. Der Bohrdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist zu entnehmen, dass bei Bohrungen im Juni 1970 und im Juli 1988 im Plangebiet der Grundwasserspiegel in einer Tiefe zwischen 4 und 5 m unter Gelände angetroffen wurde.

Die anthropogene Auffüllung weist je nach Zusammensetzung Grundwasser stauende bis Grundwasser leitende Eigenschaften auf. In gut durchlässigen Bereichen, die über undurchlässigen Schichten liegen, ist die Bildung von Stauwasser möglich.

Der Geschiebemergel weist eine geringe hydraulische Durchlässigkeit auf; er wirkt Grundwasser hemmend bis stauend. Lokal eingelagerte Schmelzwassersande können Schichtwasser führend sein. Bei älteren Bohrungen wurden in 5 bis 6 m Tiefe Wasser führende Sandlagen angetroffen. Die Fließrichtung innerhalb dieses lokalen Schichtwasserleiters ist möglicherweise nach Osten, zum Einschnitt der Bahnlinie hin gerichtet.

In sandigen Abschnitten der tertiären Sedimente im Liegenden des Geschiebemergels ist mit einer Grundwasserführung zu rechnen [16].

Im Plangebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete und keine Grundwassermessstellen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine oberirdischen Gewässer.

Bewertung

Insgesamt ist das Grundwasser im Plangebiet wegen der Überlagerung durch den gering durchlässigen Geschiebemergel relativ gut gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt [16].

Die Grundwasserdynamik ist aber möglicherweise durch die Änderung der Bodenschichtenfolge infolge des Bergbaubetriebes verändert. Die Folge davon kann sein, dass im Detail nicht generell von einem guten Schutz auszugehen ist.

2.1.4 Luft, Klima

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Mitteldeutschen Trockengebietes, mit Jahresniederschlägen zwischen 450 mm und 500 mm.

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich z. B. durch den Fahrzeugverkehr der das Plangebiet tangierenden Bundesstraße B 100, der Paracelsusstraße und des Dessauer Platzes (mit einem Fahrzeugaufkommen zwischen 10.000 und 30.000 Fahrzeugen pro 24 Stunden) sowie in geringem Umfang durch Hausbeheizung.

Durch das Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sind in der zurückliegenden Zeit im Stadtgebiet von Halle (Saale) Screening-Untersuchungen mit Feinstaubmessungen durchgeführt worden. Die Messungen haben ergeben, dass in diesem Abschnitt der Paracelsusstraße eine hohe Feinstaubbelastung zu verzeichnen ist.

Durch den hohen Versiegelungsgrad weist das Gebiet keine lufthygienische/klimatische Ausgleichsfunktion auf. Im Gebiet sind keine Frischluftschneisen vorhanden.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung. Die überwiegend versiegelten Flächen bilden lokalklimatisch Wärmeinseln. Lufthygienische Wohlfahrtswirkungen sind durch den sehr geringen Bestand an Gehölzen innerhalb des Plangebietes ohne Bedeutung.

2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet und seine Umgebung sind insgesamt gewerblich bzw. industriell überprägt. Die Umgebung wird bestimmt durch Hauptverkehrsstrassen und das dominante Hermes-Hauptgebäude. Neben visuellen Beeinträchtigungen durch das Fehlen gliedernder Landschaftsstrukturen führt der Lärm dazu, dass das Plangebiet keinerlei Erholungsfunktion aufweist. Sowohl die nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrassen (S-Bahn, Hauptstrecke) als auch die tangierenden Hauptverkehrsstraßen Paracelsusstraße/Dessauer Platz und Bundesstraße B 100 bedingen eine starke Verlärmung.

Einrichtungen bzw. Strukturen zur Erholung sind vor Ort nicht vorhanden.

Bewertung

Das Landschaftsbild dieses naturfernen Gebietes ist von geringer Vielfalt und weist keinerlei Erholungseignung auf. Dies resultiert vorrangig aus der Armut an gliedernden Landschaftsstrukturen sowie den akustischen Beeinträchtigungen durch nahe gelegene Straßen bzw. Bahntrassen. Prägnante Sichtbeziehungen bestehen zu dem kulturhistorisch wertvollen Hermes-Gebäude. Zu Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit gibt es keine prägnanten Sichtbeziehungen.

Der Standort weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

2.1.6 Mensch

Bei dem Betrachtungsraum handelt es sich um einen ehemaligen Industrie- und Gewerbestandort, der u. a. mit einem papierverarbeitenden Betrieb und einer Kfz-Reparaturwerkstatt bebaut war. Zahlreiche Gebäude sind nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut worden.

Erholungs- und Freizeitfunktionen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, da die Fläche keinerlei Erholungseignung aufweist (kaum Vegetation, keine Wasserflächen, etc.).

Das Schutzgut Mensch wird beeinträchtigt durch das hohe Verkehrsaufkommen der tangierenden Hauptverkehrsstraßen und die damit im Zusammenhang stehenden Luftschadstoffemissionen.

Bewertung

Wie die Ausführungen zeigen, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Standort, der einer starken Vorbelastung unterliegt. Darüber hinaus sind durch die tangierenden Verkehrsstrassen z. B. der Paracelsusstraße, des Dessauer Platzes, der B 100 und der S-Bahn sowie der Fernbahnstrecke Lärmbelastungen zu verzeichnen.

Relevante zusätzliche Lärmemissionen sind im Ergebnis der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In der näheren Umgebung des Plangebietes steht das so genannte Hermes-Hauptgebäude (Hermesstraße 1-21) als Baudenkmal nach Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unter Schutz. Das Fabrikgebäude in strengen Jugendstilformen wurde zwischen 1909 und 1916 ursprünglich für die Pianofortefabrik C. R. Ritter errichtet.

Sachgüter bestehen in Form der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gebäudes.

Bewertung

Durch die Neugestaltung des Hermes-Areals ist eine Aufwertung des Umfeldes erfolgt. Insofern ist insgesamt auch durch die erfolgten Pflanzungen von einer besseren Einbindung des markanten Gebäudes auszugehen.

2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

2.1.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.2.1 bis 2.1.2.5) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die im Plangebiet vorgefundene Situation, die durch eine starke Versiegelung, aber auch durch partielle Bodenverunreinigungen gekennzeichnet ist, wurde im Laufe der letzten ca. 100 Jahre durch den Menschen hervorgerufen.

Die starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Stadtbild und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsstraßen (Hauptverkehrsstraßen, Bundesstraße, Bahnstrecken) und der daraus resultierenden Emissionen sowie des geringen Anteils an Grünflächen mit stadtgestalterischer Qualität beeinträchtigt.

2.1.10 Zusammenfassende Bewertung

Der im Plangebiet durch die bereits erfolgte Bebauung verursachte hohe Versiegelungsgrad bedingt, dass keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden sind. Damit ist auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Das Gebiet trägt durch seinen hohen Versiegelungsgrad nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Die neu angelegten Grünstrukturen (Baumpflanzungen auf dem Parkplatz und in den Randbereichen) wirken noch nicht raumbildend. Der Mangel an raumbildenden Grünstrukturen und die vorhandenen Zweckbauten beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ.

Es kann festgestellt werden, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich Natur und Landschaft keine Flächen neu in Anspruch genommen werden, da die Gebäude bereits vorhanden sind.

Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsemissionen festgestellt werden.

2.2. Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Planänderung werden die Verkaufsflächen innerhalb bestehender Einkaufsgebäude geändert. Außerhalb der Gebäude liegende Flächen werden bis auf die Zulässigkeit eines Anbaus für einen Bäcker und damit einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in den Parkplatz nicht verändert.

Daher gibt es keine Flächen, auf denen ein Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft umgesetzt werden könnte.

2.3. Umweltbezogene Maßnahmen

2.3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit der Planänderung werden die Verkaufsflächen innerhalb bestehender Einkaufsgebäude geändert. Außerhalb der Gebäude liegende Flächen werden bis auf die Zulässigkeit eines Anbaus für einen Bäcker und damit einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in den Parkplatz nicht verändert.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind demzufolge für die Planänderung nicht erforderlich.

2.3.2 Weitere umweltbezogene Maßnahmen

Auch weitere umweltbezogene Maßnahmen sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung nicht angezeigt.

Quellenverzeichnis:

- [1] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013
- [2] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [4] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [5] Stadt Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan von 1997, Fachbereich Umwelt, umweltatlas.de v2.0
- [6] Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale), LK Argus Kassel GmbH, Juni 2017
- [7] Lärmaktionsplan der Stufe 3 für die Stadt Halle (Saale), LK Argus Kassel GmbH, Juli 2019
- [8] Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt, Mai 2011
- [9] Stadt Halle (Saale), Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Junker und Kruse, 7. August 2013
- [10] Stadt Halle (Saale), Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 „ISEK Halle 2025“, Oktober 2017
- [11] Stadt Halle (Saale), Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept, Fortschreibung 2018, Stand Oktober 2019
- [12] Stadt Halle (Saale), Umsetzungsplan zum Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept, Februar 2016
- [13] Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale), beschlossen am 15. Dezember 2015
- [14] Umweltatlas der Stadt Halle Version 2.0, <http://umweltatlas.halle.de/>
- [15] Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle, Stadt+Handel, Mai 2020
- [16] GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Geol. Falko Schöpe, Gutachten (UAB 39/2002) Untersuchung der Altstandorte „Dessauer Straße 211 und 214 in Halle (Saale), Bad Lauchstädt Dezember 2002
- [17] Auswirkungsanalyse zur geplanten Bebauungsplanänderung in Halle (Saale), Hermes-Areal, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Juni 2020
- [18] Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage 2010, vhw Verlag
- [19] Schalltechnische Untersuchung Bericht 3085E1/11, Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan in 06114 Halle (Saale), Goritzka *akustik* Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, September 2011
- [20] GEOTECH Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Geol. Falko Schöpe, Baugrundgutachten-Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Bad Lauchstädt, Mai 2013



Auswirkungsanalyse zur geplanten Bebauungsplanänderung in Halle (Saale), Hermes-Areal

Auftraggeber: EDEKA-MIHA Immobilienservice GmbH

Projektleitung: Dr. Stefan Holl
Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert

Dresden, am 24.06.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 21 67 273
Telefax: 0351 / 80 23 895
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im März 2019 erteilte die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, den Auftrag die geplante Bebauungsplanänderung für das sog. Hermes-Areal in Halle (Saale) (Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz) gutachterlich zu bewerten. Für die Bearbeitung vorliegender Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, der Stadt Halle (Saale) und des Auftraggebers zur Verfügung. Des Weiteren lag der Untersuchung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) vor. In Ergänzung der sekundärstatistischen Daten wurde im Einzugsgebiet der relevante Wettbewerb vor Ort erfasst und eine Besichtigung des Untersuchungsstandortes sowie eine städtebauliche Bewertung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt.

Im Jahr 2020 erfolgte eine leichte Modifikation der geplanten Verkaufsflächen. Vor diesem Hintergrund wurde das Gutachten im Juni 2020 aktualisiert.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Halle (Saale). Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dresden, den 23.06.2020
SH GSI wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Ausgangssituation und Standortrahmenbedingungen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Vorhabenbeschreibung	5
3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten zur geplanten Bebauungsplanänderung	7
3.1 Lebensmitteldiscounter	7
3.2 Drogeriefachmarkt	9
3.3 Zoofachmarkt	11
4. Bauplanungsrechtliche und planerische Rahmenbedingungen	12
4.1 BauNVO, Landes- und Regionalplanung	13
4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Halle (Saale)	14
5. Standortbeschreibung und -bewertung	17
5.1 Makrostandort Halle (Saale)	17
5.2 Mikrostandort „Hermes-Areal“	19
II. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	25
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	25
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation	29
IV. Auswirkungsanalyse	32
1. Methodik	32
2. Umsatzerwartungen und Umsatzherkunft	33
3. Umsatzumverteilungen / wettbewerbliche Wirkungen	35
3.1 Erweiterter Aldi-Lebensmitteldiscounter	35
3.2 Drogeriefachmarkt	37
4. Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	38
5. Qualitative Bewertung der Ansiedlung eines Zoofachmarktes	41
V. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung	42
VI. Zusammenfassung	46

I. Ausgangssituation und Standortrahmenbedingungen

1. Aufgabenstellung

Im März 2019 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag von der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, Minden, die geplante Bebauungsplanänderung für das sog. Hermes-Areal in Halle (Saale) (Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz) gutachterlich zu bewerten.¹

Da es sich um ein Verfahren im Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, sind bei der Untersuchung insbesondere die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) gemäß dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) 2013 sowie auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet zu untersuchen. Weiterhin sind im Rahmen der Prüfung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt einzubeziehen.

Vor dem Hintergrund der kurz skizzierten Aufgabenstellung werden in vorliegender Untersuchung insbesondere folgende Aspekte behandelt:

- Relevante Rechtsvorschriften und Planwerke zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen in Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle (Saale)
- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Halle (Saale) und des Mikrostandortes „Hermes-Areal“
- Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes und Berechnung des darin vorhandenen Kaufkraftpotenzials
- Darstellung und Bewertung der relevanten Wettbewerbssituation
- Umsatzprognose für die zu untersuchenden Einzelhandelsnutzungen und Darstellung der dadurch ausgelösten Kaufkraftbewegungen
- Analyse der städtebaulichen Auswirkungen des Projektes.
- Prüfung der Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Vorhabenbeschreibung

Das Areal, auf dem die zu untersuchenden Einzelhandelsnutzungen verortet sind, liegt im Geltungsbereich des „Bebauungsplanes Nr. 75.1 Dessauer Platz“. Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt demgemäß auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere ist zu überprüfen, ob Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet zu erwarten sind. Im Rahmen des Gutachtens werden daher v. a. mögliche städtebauliche Effekte der geplanten Bebauungsplanänderung untersucht. Es handelt sich um einen Bestandsstandort, der aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen (z. B. Insolvenz Schlecker, Flächenanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels) umstrukturiert werden soll.

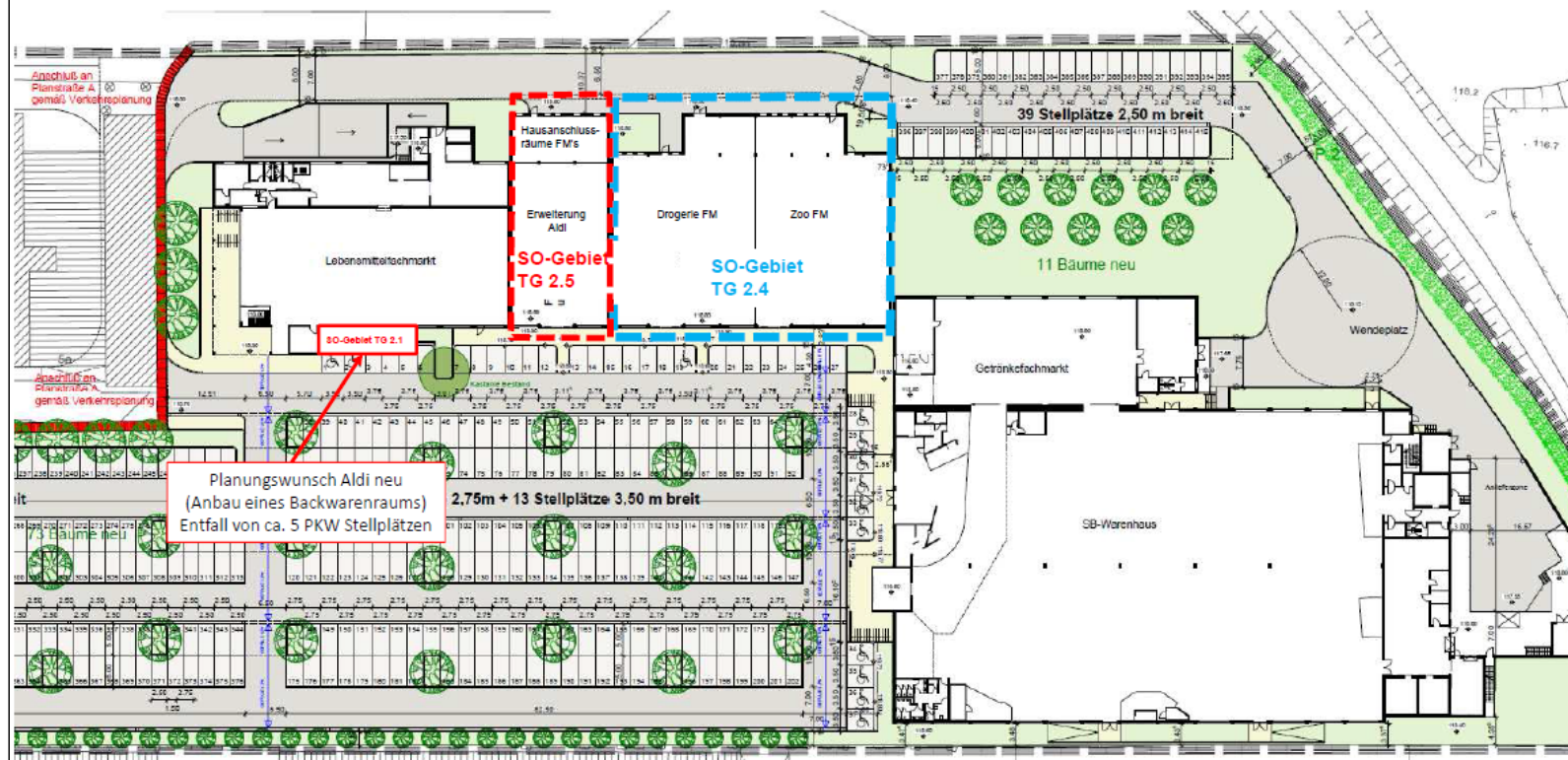
¹ Bei vorliegender Untersuchung handelt es sich um die Aktualisierung einer Analyse aus dem Jahr 2015. Gegenüber der damaligen Untersuchung haben sich lediglich beim geplanten Aldi-Markt geringfügige Änderungen bei der Erweiterungsfläche ergeben.

Karte 1: Planskizze Hermes-Areal – geplante Änderungen
**Halle, Hermesgelände
Nutzungsvorschlag II**
Baurechtliche IST-Situation nach gültigen B-Plan:

- TG 2.4** gemäß B-Plan Nr. 75.1 ist nur im TG 2.4 Zoofachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig. (Gesamtfläche ca. 1.400 m²)
- TG 2.5** gemäß B-Plan Nr. 75.1 ist nur ein Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren mit einer Verkaufsfläche von 250 m² für Bekleidung und 150 m² für Drogeriewaren zulässig

Übersicht Flächen:

Erweiterung Aldi auf TG 2.5 SO auf TG 2.1 SO	ca. 460 m ² gesamt davon ca. 300 m ² VKFL ca. 50 m ² gesamt
Drogerie FM auf TG 2.4 SO	ca. 705 m ² gesamt davon 610 m ² VKFL
Zoo FM auf TG 2.4 SO	ca. 635 m ² gesamt davon 580 m ² VKFL



Quelle: EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH; GMA-Bearbeitung 2020

Nach Angaben des Auftraggebers ergeben sich im Einzelnen gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Änderungen:

- /// Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Aldi-Marktes um ca. 300 m² auf 1.100 m²
- /// Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit ca. 610 m² Verkaufsfläche
- /// Verkleinerung der vorgesehenen Verkaufsfläche für einen Zoofachmarkt von bisher 1.200 m² auf 580 m².

Per Saldo erfolgt keine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche über die bisher bereits zulässigen 6.800 m² hinaus.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans wird sich die Handelsagglomeration weg von einem Fachmarktzentrum und hin zu einem **Nahversorgungszentrum** entwickeln. Mit Ausnahme des geplanten Zoofachmarkts wären alle anderen auf dem Hermes-Areal vertretenen Einzelhandelsbetriebe eindeutig als Betriebstypen zu definieren, die gemäß Hallescher Liste schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. In diesem Kontext ist mit Blick auf den innerstädtischen Einzelhandel zu begrüßen, dass der bisher zulässige Textilmarkt im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ersatzlos entfallen würde.

Da im bestehenden Bebauungsplan bereits ein Zoofachmarkt auf einer Verkaufsfläche von 1.200 m² enthalten ist und es sich bei dem Sortiment zoologische Artikel nicht um ein zentrenrelevantes Sortiment handelt², erfolgt im Rahmen vorliegender Untersuchung nur eine qualitative Bewertung des geplanten Zoofachmarktes.

Daher stehen insbesondere die geplante Verkaufsflächenvergrößerung im Lebensmittelbereich und der geplante Drogeriemarkt im Mittelpunkt der Untersuchung.

3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten zur geplanten Bebauungsplanänderung

3.1 Lebensmitteldiscounter

Zur Einordnung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter und zur Abgrenzung gegenüber den anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden für ausgewählte Betriebsformen im Nachfolgenden die Definitionen kurz dargestellt:³

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁴ anbietet.

² Vgl. Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) 2013.

³ Quelle: EHI handelsdaten 2018, S. 381.

⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁵ führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von rd. 780 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile Verkaufsflächengrößen über 1.000 m² angestrebt werden. Sowohl Aldi als auch der Hauptwettbewerber Lidl realisieren bei entsprechenden baurechtlichen Gegebenheiten inzwischen Filialen bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

Die verschiedenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt fast das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn bei Lebensmitteldiscountern bereits ca. 29 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind, liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 75 – 80 %).

5

Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 780 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.028 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl			
	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17
Nonfood II	275	12	805	7
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24
Insgesamt	2.295	100	11.830	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2018.

Darüber hinaus bieten Lebensmitteldiscounter wechselnde Randsortimente, so genannte "Aktionsware", an, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Entscheidend für die weitere Bewertung sind folgende Punkte:

- Die Aktionsartikel wechseln zweimal wöchentlich, ein kontinuierliches Angebot bestimmter Artikel ist nicht vorhanden.
- Alle Systemwettbewerber von Aldi (Lebensmitteldiscounter) verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das vorliegende Sortimentskonzept stellt keine Sondersituation in Halle (Saale) dar.
- Die Aktionsartikel werden überregional beworben, d. h. der spezielle Markt auf dem Hermes-Areal unterscheidet sich nicht von anderen Niederlassungen in Halle (Saale) und der Region.

3.2 Drogeriefachmarkt

Mit dem geplanten Drogeriefachmarkt in der Größenordnung von bis zu 700 m² Verkaufsfläche wird es sich um einen klassischen Drogeriemarkt handeln. Zur Einordnung des Betriebstyps **Drogeriefachmarkt** und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsraum vertretenen Betriebstypen gilt folgende Definition:⁶

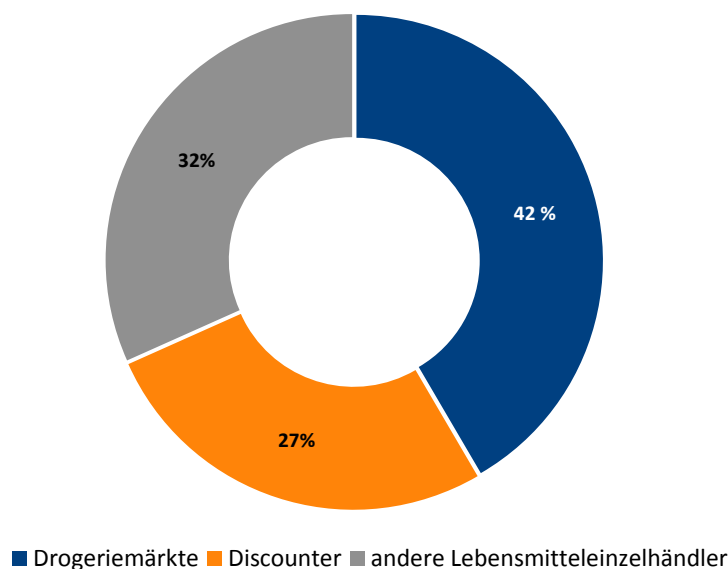
„Ein **Drogeriefachmarkt** ist ein meist mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und stellenweise auch tiefes Sortiment im Körperpflege-, Reinigungsmittel- sowie Nahrungs- und Genussmittelbereich anbietet. Spezialisierungen erfolgen vorwiegend in den Bereichen Fotoartikel, Parfümeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel oder Reformwaren. Drogeriemärkte bieten in der Regel eine gut gegliederte, übersichtliche Warenpräsentation mit der Möglichkeit zur Vorwahl und Selbstbedienung. Bei Bedarf können sich Kunden fachlich beraten lassen. Als Nahversorger sind Drogeriemärkte überwiegend in integrierten, wohnortnahen Standortlagen angesiedelt.“

⁶ Quelle: Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2006). Katalog E – Definitionen zu Handel und Distribution.

Neben Drogeriemärkten werden Drogeriewaren über Fachdrogerien, Lebensmitteleinzelhandel, Parfümerien, Reformhäuser, Apotheken sowie Kauf- und Warenhäuser abgesetzt. Von den Drogeriemärkten konnte Schlecker bis 2012 den höchsten Marktanteil auf sich vereinen. Bedingt durch die Insolvenz des Unternehmens haben sich die Marktanteile jedoch deutlich verschoben. Davon hat zum einen der direkte Wettbewerb im Drogeriewarensegment aber auch der Lebensmitteleinzelhandel profitiert. Die in Abbildung 1 dargestellten Marktanteile stellen dabei Durchschnittswerte über den gesamten Markt für Drogeriewaren in Deutschland dar. Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede, die insbesondere von den jeweiligen Wettbewerbsstrukturen (Betreiber, Filialdichte etc.) sowohl im Drogerie- als auch im Lebensmitteleinzelhandel (z. B. SB-Warenhaus mit größerer Drogeriewarenabteilung) abhängig sind.

Betrachtet man die Distributionsstrukturen im Drogeriewarensegment, dann entfallen auf die Drogeriemärkte ca. 42 % des Umsatzes und ca. 58 % auf den Lebensmitteleinzelhandel⁷. Davon sind ca. 27 % den Lebensmitteldiscountern und ca. 32 % dem weiteren Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnen.

Abbildung 1: Marktanteile für Drogeriewaren in Deutschland



Quelle: GMA-Darstellung 2020 nach STATISTA 2016.

Zum Kernsortiment eines Drogeriefachmarktes zählen Körperpflege, dekorative Kosmetik, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Hygieneprodukte. Alle in Deutschland agierenden Drogeriemärkte verkaufen darüber hinaus Lebensmittel (insbesondere Süßwaren und Babykost), Tiernahrung, Gesundheitssortiment und Fotowaren in unterschiedlichem Umfang. Ein Drogeriefachmarkt bietet somit nicht nur „Drogerieartikel im engeren Sinn“ an. In Abhängigkeit vom konkreten Betreiber wird das Kernsortiment weiter durch darüber hinausgehende Randsortimente er-

⁷ dm ca. 23,7 %, Rossmann ca. 13,5 % und Müller / Budnikowsky / Ihr Platz ca. 4,4 %

gänzt, darunter z. B. Getränke, Tabakwaren, Hauswäsche, Kinder- und Babybekleidung, Unterwäsche, Strumpfwaren, Kurzwaren, Lederwaren, Elektroartikel, Schmuck, Uhren, Brillen, Schreib- und Spielwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Dekorationsartikel usw. Im Mittel entspricht das Angebot der Drogeriefachmärkte in etwa der durchschnittlichen Artikelzahl eines Supermarktes (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Die größten Drogeriemarktanbieter in Deutschland

Daten	dm	Rossmann	Müller
Filialen	1.825	2.057	535
Ø-Verkaufsfläche in m²	500 – 800	400 – 1.000	800 – 3.000
Artikel	12.500	17.000	bis zu 125.000
Sortiment	Drogeriewaren, Baby-nahrung, Biolebensmittel, Getränke, Naturkosmetik, OTC, Babybekleidung	Drogeriewaren, Baby-nahrung, Lebensmittel, Tiernahrung, Geschenk-artikel, OTC, Haushalts-waren	Drogeriewaren, Baby-nahrung, Lebensmittel, Schreib- / Spielwaren, Haushaltswaren, Ton-träger, Kurzwaren

Quelle: GMA-Zusammenstellung auf Grundlage unterschiedlicher Quellen 2020

3.3 Zoofachmarkt

Zoofachmärkte sind Märkte für den Vertrieb von Tiernahrung und Zubehör. Diese verstehen sich als primär discountorientierte Fachmärkte, die eine durchschnittliche Artikelzahl von 7.000 – 10.000 Artikel anbieten. Bevorzugt werden auf Grund der Artikelgrößen (größere Gebinde) auto-kundenorientierte Standortlagen gewählt. Zunehmend werden auch Lebedntiere in das Sortiment aufgenommen, weshalb die Unternehmen auch steigende Flächenansprüche für Präsentationsflächen in ihren Märkten haben (z. B. Fressnapf).

Im Jahr 2017 lebten in Deutschland ca. 34,3 Mio. Heimtiere.⁸ Dabei werden aktuell in etwa 45 % aller Haushalte in Deutschland Tiere gehalten.⁹ Nach Angaben von Fachverbänden entwickelt sich der Markt für Heimtierbedarfsartikel und Heimtierfutter in den letzten Jahren positiv: Der Umsatz in diesem Marktsegment belief sich im Jahr 2017 im stationären Einzelhandel auf ca. 4,2 Mrd. €, was einer Steigerung um 0,3 % gegenüber 2016 entspricht. V. a. der Bereich Bedarfsartikel und Zubehör ist besonders deutlich gewachsen.¹⁰ Der Markt für Heimtierfutter wird dominiert durch die Vertriebswege des Lebensmitteleinzelhandels und der Drogeriemärkte, die einen Marktanteil von etwa 64 % erzielen konnten. Im Bereich „Bedarfsartikel und Zubehör“ stellen hingegen der Fachhandel sowie die Zooabteilungen in den Bau- und Gartenmärkten den größten Anteil mit einem Marktanteil von etwa 80 %.¹¹ Das Internet konnte auch in Bezug auf zoologische Artikel seinen Marktanteil in den vergangenen Jahren ausbauen. 2017 betrug das Umsatzvolumen im Online Handel ca. 580 Mio. €.

⁸ Ohne Zierfische und Terrarientiere.

⁹ Quelle: Industrieverband Heimtierbedarf (IVH) e. V. 2017.

¹⁰ Ebenda.

¹¹ Ebenda.

Als wichtigste Vertreter der Zoofachmärkte im stationären Einzelhandel, die überwiegend im Franchisesystem operieren, sind die Unternehmen

- /// Fressnapf (ca. 886 Filialen, Umsatz ca. 1.251 Mio. €)
- /// Das Futterhaus (ca. 328 Filialen, Umsatz ca. 329 Mio. €)
- /// Zoo & Co. (ca. 152 Filialen, Umsatz ca. 190 Mio. €)

anzuführen, die mit preisaggressiven Fachmärkten diesen Absatzkanal dominieren.¹²

Nach einer Prognose wird sich auch im Heimtierbedarfssektor der Strukturwandel in Richtung preisaggressive Verkaufsformen und Großflächenanbieter fortsetzen. So setzt vor allem Fressnapf verstärkt auf sein XXL-Format, das in der Größenordnung von 1.200 – 1.500 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist. Mega Zoo verfügt im Durchschnitt sogar über noch größere Flächen von 2.500 m². Diese Märkte sind kaum mehr mit herkömmlichen Zoofachmärkten zu vergleichen, sondern haben einen erheblichen Erlebniswert und erschließen weitreichende Einzugsgebiete.

4. Bauplanungsrechtliche und planerische Rahmenbedingungen¹³

Die enge Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung und der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch zahlreiche Rechtsvorschriften flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende rechtliche und planerische Grundlagen zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- /// Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- /// Einzelhandelserlass des Landes Sachsen-Anhalt 1998¹⁴
- /// Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010
- /// Einzelhandels- und Zentrenkonzept Halle (Saale) 2013.

¹² Quelle: Nach Angaben der einzelnen Unternehmen, handelsdaten.de.

¹³ Dieses Kapitel dient lediglich der Darstellung des rechtlichen Rahmens zur Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels und stellt ausdrücklich keine Bewertung und / oder Interpretation der relevanten Rechtsnormen dar. Zur Durchführung von Rechtsberatungen ist die GMA nicht legitimiert.

¹⁴ Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt vom 22.10.1998.

4.1 BauNVO, Landes- und Regionalplanung

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche¹⁵ die Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes in der Regel erforderlich. § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO erfasst insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. In Bezug auf die Beurteilung der genannten Auswirkungen sind v. a. die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des geplanten Betriebs zu berücksichtigen.

Neben den Instrumentarien der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch **landes- und regionalplanerische Regelungen**. Demnach gelten **für großflächige Einzelhandelsvorhaben** folgende wesentliche Maßgaben (vgl. LEP Sachsen-Anhalt, Kapitel 2.3 – Großflächiger Einzelhandel; Regionaler Entwicklungsplan Planungsregion Halle Z 2.5.2.7; Einzelhandelserlass Sachsen-Anhalt 1998):

- /// **Konzentrationsgrundsatz:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.¹⁶
- /// **Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen, d.h. der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- /// **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden.

¹⁵ Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

¹⁶ Ausnahmen für Lebensmittelmärkte zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung möglich.

4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Halle (Saale)

Neben den landes- und regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind auch kommunale Einzelhandelskonzepte und deren Aussagen zu räumlichen Schwerpunktsetzungen im Einzelhandel und kommunalen Steuerungsinstrumenten von Belang.

In der Stadt Halle (Saale) ist mit Beschluss des Stadtrates vom 30.10.2013 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) in Kraft getreten.¹⁷ Es soll dabei einen verbindlichen Orientierungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Halle (Saale) bilden und in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Als wesentliche Konzeptbausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von Halle sind hierbei zu nennen:

- Die Ziele der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Halle (Saale), gegliedert nach Leitzielen, allgemeinen Zielen für die Gesamtstadt und Entwicklungszielen für das Hauptzentrum Altstadt, die Nebenzentren, für die Nahversorgung und für die Fachmarkttagglomerationen bzw. Sonderstandorte
- Die Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Halle (Saale)
- Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Die Hallesche Sortimentsliste.

Für die hier zu erstellende Auswirkungsanalyse sind insbesondere die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sortimentsliste der zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente von hervorgehobener Bedeutung. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die aktuelle Zentrenstruktur im Oberzentrum Halle (Saale) (vgl. Karte 2). Für die Zuordnung von Sortimenten zu den zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist die Hallesche Sortimentsliste heranzuziehen (vgl. Abbildung 2).

In Bezug auf das konkrete Vorhaben sind demnach die geplanten Sortimente auf dem Hermes-Areal nach zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu untergliedern und hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu bewerten. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden die beiden Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, welche für die Erweiterung des Aldi-Marktes und die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes von Relevanz sind, als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft. Das Kernsortiment des Zoofachmarkts – zoologische Artikel – zählt hingegen zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

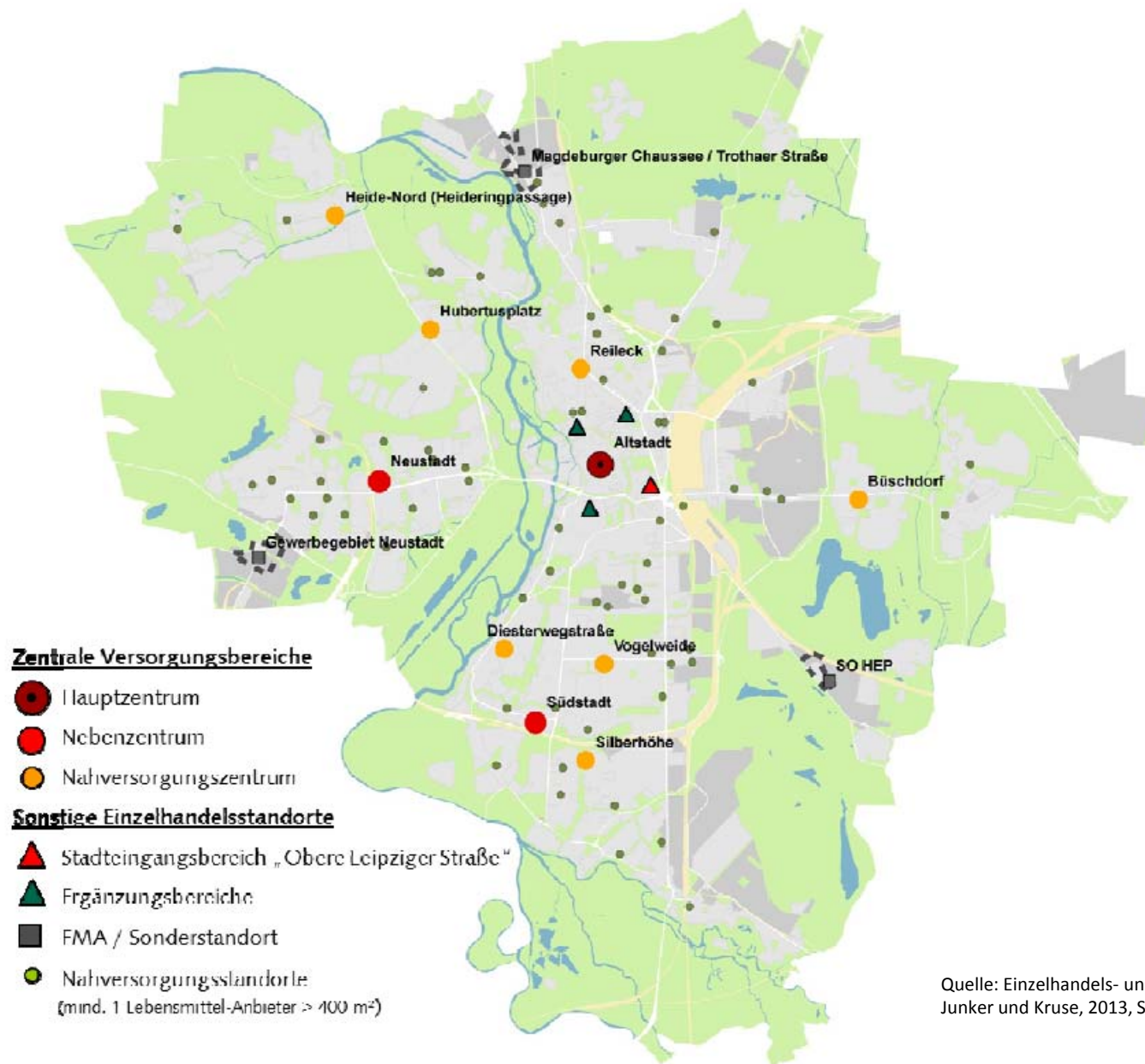
¹⁷ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird derzeit von der Fa. Stadt+Handel fortgeschrieben. Ein Beschluss liegt noch nicht vor.

Abbildung 2: Hallesche Sortimentsliste

Hallesche Sortimentsliste	
<i>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel pharmazeutische Artikel, Reformwaren Schnittblumen Topfpflanzen (Zimmerpflanzen) / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zeitungen / Zeitschriften	
<i>Zentrenrelevante Sortimente</i>	
Bastelzubehör, Künstlerartikel Bekleidung Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Computer und Zubehör Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank, Herd, Waschmaschine) Elektrokleingeräte (elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte) Foto Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien (Bett-, Haus- und Tischwäsche, Gardinen) Hörgeräte	Kinderwagen Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobbedarf, Schreibwaren Sammlerbriefmarken und -münzen Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer)
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>	
Angler- und Jagdartikel Bauelemente, Baustoffe Bettwaren / Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Boote und Zubehör Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Eisenwaren / Beschläge Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben / Lacke Fliesen Gartenartikel und -geräte	Kamine / Kachelöfen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Maschinen / Werkzeuge Möbel Pflanzen / Samen (Beet- und Gartenpflanzen) Rollläden / Markisen Sportgroßgeräte Sanitärartikel Tapeten Teppiche (Einzelware) Zoologische Artikel, lebende Tiere

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), Junker und Kruse, S. 240.

Karte 2: Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Halle (Saale) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), Junker und Kruse, 2013, S. 187.

5. Standortbeschreibung und -bewertung

5.1 Makrostandort Halle (Saale)

Das **Oberzentrum** Halle (Saale) befindet sich im südlichen Bereich Sachsen-Anhalts und zählt derzeit rd. 241.330 Einwohner¹⁸. Zusammen mit der nur ca. 40 km entfernten Stadt Leipzig bildet sie das Zentrum der Metropolregion Mitteldeutschland (vgl. Karte 3).

Die **Siedlungsstruktur** der Stadt Halle (Saale) ist in erster Linie von einem langgestreckten Siedlungskörper des Stadtteils Halle östlich und dem Stadtteil Neustadt westlich der Saale geprägt. Daneben existieren geringer verdichtete Stadtteile in den Randbereichen der beiden großen Siedlungskörper. Größere Gewerbe- und Industriegebiete liegen östlich des Hauptbahnhofs, in Trotha, in Neustadt und in Radewell sowie an der Bundesautobahn A 14.

Die **Erreichbarkeit** der Stadt Halle (Saale) kann für den Individualverkehr als gut bezeichnet werden. An das überregionale Verkehrsnetz ist die Stadt über die Bundesautobahnen A 14 (Magdeburg – Dresden) und A 9 (Berlin – Nürnberg) angebunden. Eine weitere Anbindung Richtung Westen wird durch die Bundesautobahn A 38 (Göttingen – Leipzig) und der A 143 als Nord-Süd-Verbindung zwischen der A 14 und der A 38 geschaffen. Eine gute regionale Verkehrsanbindung erfolgt durch die Lage am Schnittpunkt der Bundesstraßen B 6 (Aschersleben – Leipzig), B 80 (Eisleben – Halle (Saale)), B 91 (Weißenfels – Halle (Saale)) und B 100 (Wittenberg – Halle (Saale)), die das Stadtgebiet radial queren. An den überregionalen Schienenverkehr ist die Stadt als ICE-Haltelpunkt auf der Strecke Nürnberg – Berlin angebunden. Der gemeinsame internationale Flughafen Halle (Saale) – Leipzig befindet sich in nur 25 km Entfernung vom Stadtzentrum.

Der **öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV)** ist darüber hinaus durch ein ausgeprägtes Streckennetz der Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG) und des Omnibusbetrieb Saalekreis (OBS) gesichert.

Hinsichtlich der **Bevölkerungsentwicklung** ist nach Jahren stetig sinkender Bevölkerungszahlen aktuell eine leichte Zunahme des Bevölkerungsstandes zu beobachten. Während zwischen 2000 und 2010 eine Abnahme der Bevölkerung von rd. 246.450 Einwohnern auf 230.831 Einwohner (- 15.619 Einwohner bzw. - 6,4 %) zu verzeichnen war, ist die Bevölkerungszahl seit 2010 wieder um rd. 10.500 Einwohner bzw. 4,5 % gestiegen. Insbesondere der Stadtbezirk Mitte sowie der Stadtbezirk Ost konnten vergleichsweise hohe Bevölkerungsgewinne verbuchen (vgl. Tabelle 3).

¹⁸ Quelle: Stadt Halle (Saale), Stand: 31.12.2018.

Karte 3: Halle (Saale) – Lage und zentralörtliche Struktur

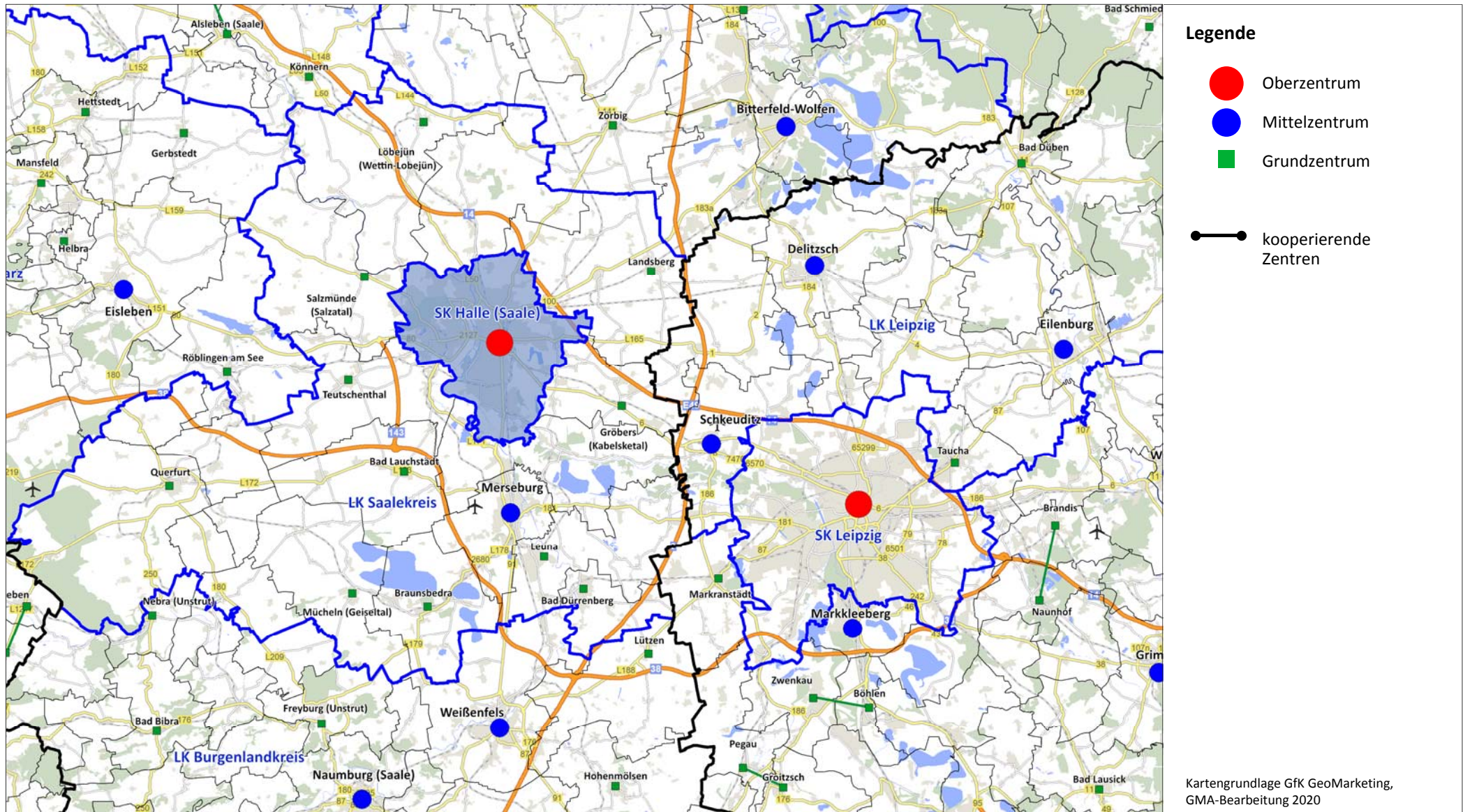


Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadtbezirke von Halle (Saale) 2010 – 2018 im Vergleich

Stadtbezirk / Raum	Einwohner 2010	Einwohner 2018	Veränderung 2010 – 2018 in %
Stadtbezirk Mitte	39.748	46.722	+ 17,5
Stadtbezirk Nord	39.955	41.347	+ 3,5
Stadtbezirk Ost	14.789	15.946	+ 7,8
Stadtbezirk Süd	67.949	67.539	- 0,6
Stadtbezirk West	68.390	69.779	- 2,0
Halle (Saale) gesamt	230.831	241.333	+ 4,5

Quelle: Stadt Halle (Saale), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand jeweils 31.12.2010 und 31.12.2018

Die **Einzelhandelsstruktur** der Stadt Halle (Saale) wird neben den attraktiven Einkaufslagen der Altstadt als historischem, wirtschaftlichem und kulturellem Zentrum durch mehrere Einkaufszentren sowie über das Stadtgebiet verteilte Nahversorgungsstandorte geprägt. In diesem Zusammenhang sind der Hallesche Einkaufspark (HEP), das Kaufland-Center, das Saale-Center und das Neustadt-Centrum zu nennen. Daneben verteilen sich zahlreiche großflächige Einzelhandelsbetriebe über das gesamte Stadtgebiet. Insofern verfügt Halle (Saale) aus Handelsperspektive über eine polyzentrale Stadtstruktur, bestehend aus dem traditionellen Altstadtbereich und mehreren Nebenzentren.

5.2 Mikrostandort „Hermes-Areal“

Der **Standortbereich** Hermes-Areal befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet von Halle (Saale), im Stadtbezirk Nord - Stadtteil Am Wasserturm / Thaerviertel. Derzeit ist auf dem Areal ein Nutzungsmix aus gewerblichen und öffentlichen Einrichtungen (u. a. LEX Containerdienst, Hochschule für Kunst) sowie Einzelhandel vorhanden. Wichtigste Anbieter im Einzelhandel sind ein modernes E-Center und ein Aldi Lebensmitteldiscounter.

Foto 1: E-Center mit vorgelagerten Pkw-Stellplätzen

Foto 2: Dienstleistungsbetriebe auf dem Areal


Foto 3: Zufahrt aus Richtung Süden**Foto 4: leerstehende Ladenflächen zur geplanten Ansiedlung des Drogerie- und Zoofachmarktes**

GMA-Aufnahmen

Ergänzend sind auf dem Areal u. a. ein Döner und ein China-Imbiss, eine Tankstelle sowie die Fa. Carglass ansässig. Im nördlichen Bereich des Areals stehen mehrere Immobilien leer, wobei zwei Ladenflächen für den geplanten Drogeriemarkt und den Zoofachmarkt genutzt werden sollen. Im zentralen Bereich des Areals sind zahlreiche Pkw-Stellplätze vorhanden. Zusätzlich sind vor den beiden Lebensmittelmärkten Stellplatzanlagen für Fahrräder installiert.

Das direkte **Standortumfeld** des Hermes-Areals wird zunächst durch die rund um den Standortbereich verlaufenden Hauptverkehrsachsen B 6 / Paracelsusstraße und B 100 / Berliner Chaussee / Dessauer Platz geprägt. Im **nördlichen** Standortumfeld schließt der Stadtteil Landrain mit einem größeren Wohngebiet bestehend aus mehrgeschossigen Wohnblöcken an das Hermes-Areal an. Zur standörtlichen Nahversorgung ist hier die Sparkassen-Passage mit einem Penny Markt angesiedelt (ca. 300 m Entfernung zum Hermes-Areal). Nordöstlich des Areals ist außerdem eine Kleingartenanlage situiert. Das **östliche** und **südliche Standortumfeld** ist vornehmlich durch gewerbliche Einrichtungen gekennzeichnet. Hier sind u. a. das Betriebsgelände der Halle-schen Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH und der Deutschen Rentenanstalt sowie Versuchsflächen der landwirtschaftlichen Fakultät der Martin-Luther-Universität Halle angesiedelt. **Weiter südlich** grenzen ein kleineres Wohngebiet und der Nordfriedhof an. **Westlich** der Bundesstraße B 6 / Paracelsusstraße befindet sich das Paulusviertel, welches sich in den vergangenen Jahren als beliebter Wohnstandort herausgebildet hat. Im Bebauungszusammenhang nahe der o. g. Bundesstraße kennzeichnen leerstehende bzw. in Sanierung befindliche Gebäude den Standortbereich. Im nördlichen Bereich des dicht besiedelten Gründerzeitquartiers Paulusviertel sind zudem Kleingartenanlagen sowie ein Tierheim situiert.

Durch die Lage im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B 6 Und B 100 sowie der Landesstraße L 50, welche als zentrale Hauptverkehrsachsen in der Stadt Halle (Saale) fungieren, ist das Areal sehr gut für den **Individualverkehr** zu erreichen. Eine Zufahrt zum Gelände erfolgt über die Hermesstraße.

Foto 5: LEX-Containerdienst auf dem Hermes-Areal

Foto 6: Autohaus im südlichen Bereich des Areals

Foto 7: Wohngebäude im Paulusviertel

Foto 8: Straßenbahnhaltestelle „Äußere Heudorfer Straße“


GMA-Aufnahmen

Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist zum einen durch die südlich gelegene Straßenbahn-Haltestelle Äußere Heudorfer Straße (ca. 100 m stadteinwärts), zum anderen durch den S-Bahn Haltepunkt Dessauer Brücke ca. 100 m nordwestlich) gewährleistet. Beide Haltestellen werden in regelmäßiger Taktung von der Halleschen Verkehrs-AG angefahren. Die verkehrliche Erschließung des Projektstandortes aus Sicht der Fußgänger und Radfahrer könnte hingegen noch verbessert werden. Um das Areal erreichen zu können, müssen sowohl aus den Wohngebieten im nördlichen als auch im südwestlichen Standortumfeld mehrspurige Verkehrsachsen überquert werden. Zwar sind sowohl an der Bundesstraße B 6 als auch an der B 100 Ampelanlagen installiert, jedoch ist aufgrund des starken Verkehrsaufkommens mit längeren Wartezeiten und vergleichsweise kurzen Grünphasen zu rechnen.

Das Planareal befindet sich nicht in einem **zentralen Versorgungsbereich** gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale). Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist in Richtung Westen in einer Entfernung von ca. 1,2 km das Nahversorgungszentrum Reileck. Das Hauptzentrum Altstadt ist rd. 1,5 km vom Planstandort entfernt. Alle anderen zentralen Versorgungsbereiche befinden sich in einer Entfernung von mehr als 2 km. Im Hinblick auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) liegt der Standort Hermes-Areal auch außer-

halb der drei bestehenden und im Konzept festgelegten Fachmarkttagglomerationen / Sonderstandorte, an denen zukünftig nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte konzentriert werden sollen.

Aus **städtebaulicher Sicht** kann der Standortbereich abschließend wie folgt bewertet werden:

- Der Standortbereich liegt zwar nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Halle (Saale), er kann jedoch aufgrund der Nahlage zu Wohngebieten als integrierter Standort bezeichnet werden. Im fußläufigen Einzugsbereich des Areals (600 m Radius) leben rd. 4.600 Einwohner.
- Das Areal zeichnet sich v. a. durch seine optimale verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr und mit dem ÖPNV aus. In Bezug auf die fußläufige Anbindung der Wohngebiete an den Standort besteht jedoch Verbesserungspotenzial. Hier wäre bspw. eine Verlängerung der Grünphasen der Ampelschaltungen an den flankierenden Bundesstraßen vorzuschlagen, um auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine schnelle und sichere Erreichbarkeit zu gewährleisten.
- Mit Ausnahme des Zoofachmarktes sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe auf dem Areal als Nahversorger einzustufen. Aufgrund der Nahlage zu Wohngebieten im nördlichen und südwestlichen Standortumfeld (Paulusviertel, Landrain) kann zudem davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Märkte auf dem Areal bereits heute Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Der fußläufige Einzugsbereich der Anbieter auf dem Areal überschneidet sich mit dem fußläufigen Einzugsbereich des nächstgelegenen Nahversorgungszentrums Reileck nur unwesentlich (vgl. Karte 5).

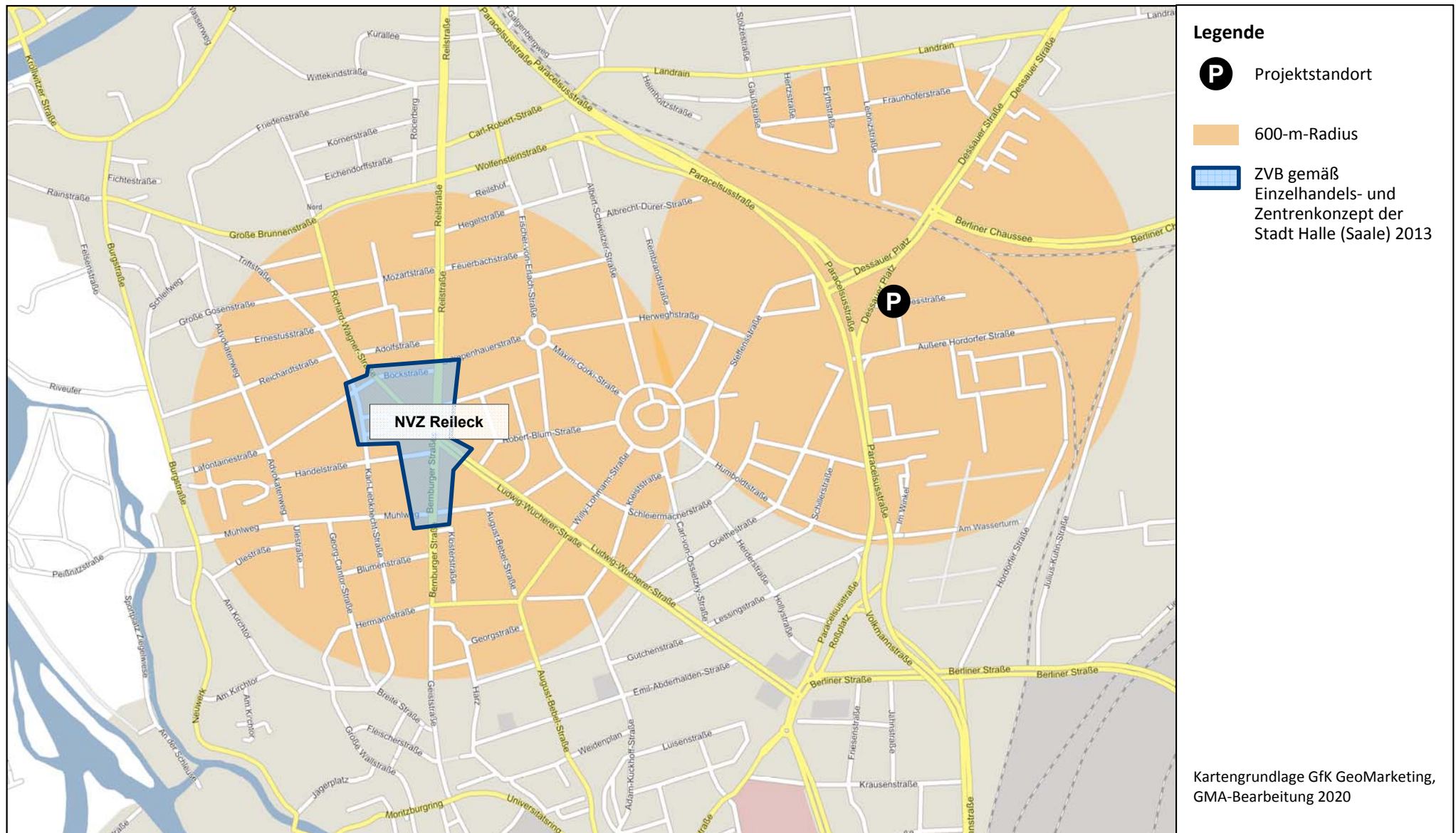
The map illustrates the 'Hermes-Areal' project area, outlined in brown, situated in Halle (Saale). The area is primarily designated for 'überwiegend Wohnen' (predominantly residential) and 'Kleingartenanlage' (small garden plots). Key features include the 'Projektstandort Hermes-Areal' and the 'Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft' facility. The map also shows the 'Paulusviertel' to the west, the 'Nordfriedhof' to the south, and the 'Tierheim' (animal shelter) to the east. Major roads like the 'B 100' and 'B 6' are visible, along with the 'S-Bahn Dessauer Brücke'. The map includes a legend for the project area, land use, and public transport stops.

Legende

- Projektareal
- überwiegend Wohnen
- Kleingartenanlage
- überwiegend Gewerbe
- Haltestelle ÖPNV

© Open StreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

Karte 5: Fußläufiger Einzugsbereich des Projektstandortes und des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches



II. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den geplanten Drogeriefachmarkt sowie den erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounter stellt die wichtigste Voraussetzung für die Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft dar. Als Einzugsgebiet wird dabei in Anbetracht der inhaltlichen Zielsetzungen vorliegender Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen voraussichtlich eine regelmäßige Orientierung der Verbraucher auf das Planareal gegeben sein wird.

Die konkrete Abgrenzung des Einzugsgebietes erfolgte unter Zugrundelegung folgender Kriterien:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Lage im Verkehrsnetz / infrastrukturelle Anbindung des Standortes
- /// Lage des Standortes im Stadtgebiet
- /// Ergebnisse aus anderen Untersuchungen in Halle (Saale)
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (empirische Erfahrungswerte)
- /// Abstimmungsgespräch mit der Stadtverwaltung Halle (Saale), Abteilung Stadtplanung.¹⁹

Da die geplanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb eines Nahversorgungsstandortes realisiert bzw. erweitert werden sollen, kann für den Aldi Lebensmitteldiscounter und den Drogeriemarkt ein einheitliches Einzugsgebiet unterstellt werden. Der unterschiedlichen Reichweite der verschiedenen Sortimente sowie der grundsätzlich abnehmenden Kundenorientierung mit steigender räumlicher Entfernung wird durch die Zonierung des Einzugsgebiets sowie bei der späteren Berechnung der Marktanteile Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich folgendes Einzugsgebiet abgrenzen (vgl. Karte 6).

Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen Teile der Halleschen Stadtbezirke Mitte und Nord. Im westlichen Bereich bildet der Flusslauf der Saale eine natürliche Barriere, welche das Einzugsgebiet begrenzt. In Richtung Norden schließt das Einzugsgebiet die nördlich angrenzenden Stadtteile Gottfried-Keller-Siedlung, Landrain und Frohe Zukunft ein. In östlicher Richtung wird das Einzugsgebiet durch die Bahntrasse, welche eine städtebauliche Zäsur für das Stadtgebiet darstellt, eingeschränkt. In südlicher Richtung umfasst das Einzugsgebiet die Innenstadt und endet an der Franckestraße.

¹⁹ Das Gespräch wurde im Jahr 2015 durchgeführt. Bei vorliegender Untersuchung handelt es sich um eine Aktualisierung der Analyse aus dem Jahr 2015.

Karte 6: Einzugsgebiet der geplanten bzw. zur Erweiterung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe auf dem Hermes-Areal

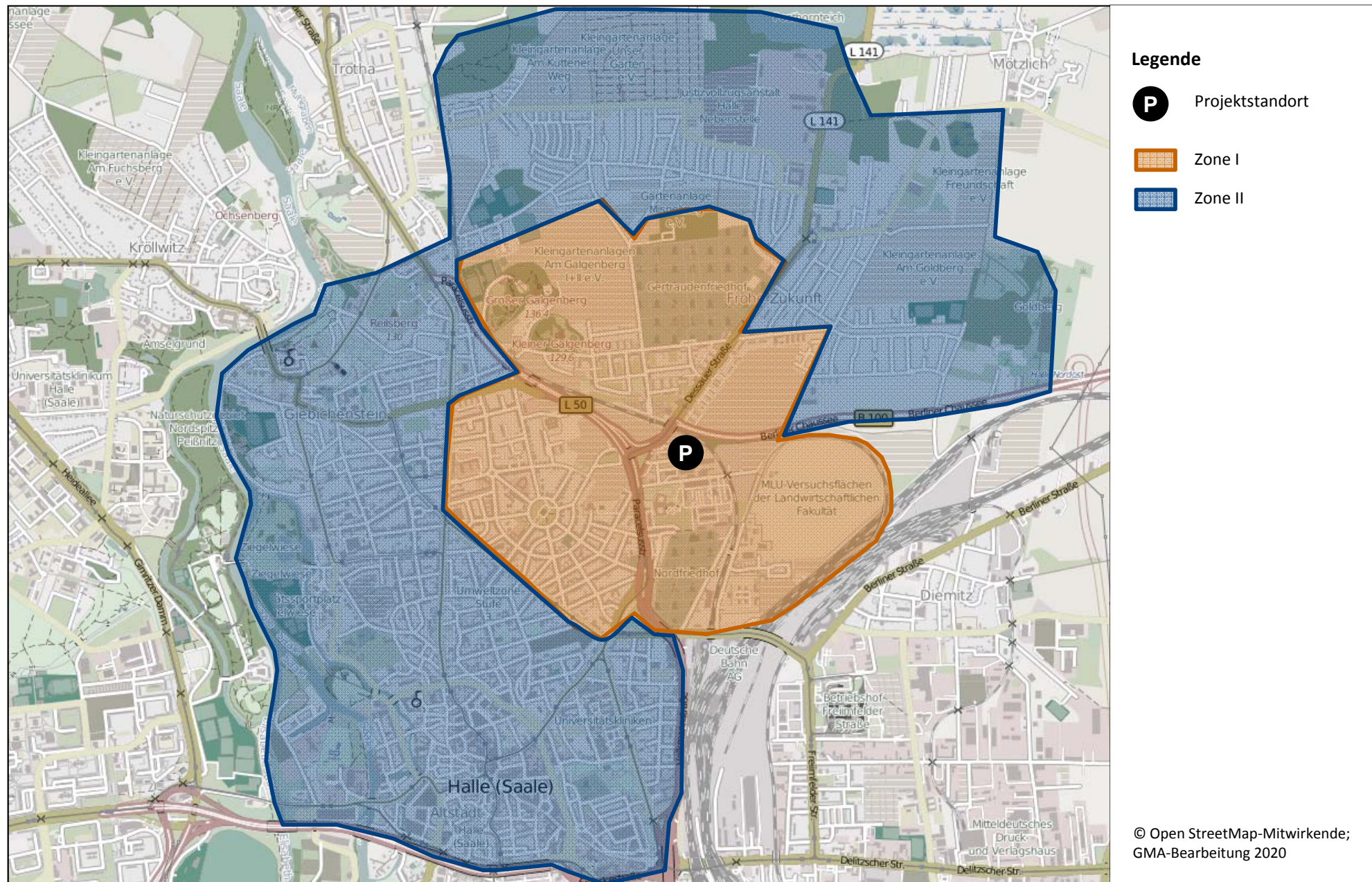


Tabelle 4: Einwohner im Einzugsgebiet

Zonen		Einwohner	Anteil in %
I	Stadtteile Paulusviertel, Am Wasserturm / Thaerviertel, Landrain	ca. 16.840	30
II	Stadtteile Frohe Zukunft, Giebichenstein, Gottfried-Keller-Siedlung, nördliche Innenstadt, Altstadt	ca. 39.105	70
insgesamt		ca. 55.945	100

Quelle: Stadt Halle (Saale) in Zahlen, Statistische Informationen, Fachbereich Einwohnerwesen, Abteilung Statistik und Zahlen, Stand: 31.12.2018

GMA-Berechnungen 2020, ca.-Werte gerundet

Das Einzugsgebiet wird dabei auch im Wesentlichen durch die großflächigen dezentralen Fachmarktstandorte Hallescher Einkaufspark, Kaufland und Halle Center Peißen beschränkt. Im gesamten Einzugsgebiet der Einzelhandelsbetriebe auf dem Hermes-Areal leben rd. **55.945 Einwohner**. Etwa 16.840 (30 %) entfallen davon auf Zone I und ca. 39.105 (70 %) auf Zone II.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Areals an zwei wichtigen Hauptverkehrsachsen in Halle (Saale) werden auch Kundenbeziehungen zu Personen bestehen, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets wohnen. Hierbei wird es sich vorwiegend um Arbeitspendler handeln. Solche Kaufkraftzuflüsse werden im Rahmen der Untersuchung als „Streuumsätze“ berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Berechnung der erschließbaren Nachfragepotenziale wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Als Grundlage dienen aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Kaufkraftwerte.

Die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) liegt nach eigenen Berechnungen bei ca. 6.035 € pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland. Davon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor ca. 2.210 € p. a., auf den gesamten Nichtlebensmittelsektor ca. 3.825 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Der Kaufkraftkoeffizient im Einzugsgebiet bewegt sich zwischen 85,6 und 96,0. Der Durchschnitt in der Stadt Halle (Saale) liegt mit einem Wert von 87,0 deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100,0²⁰). Es ist für das abgegrenzte Einzugsgebiet von folgenden Pro-Kopf-Kaufkraftwerten für die geplanten Sortimente auszugehen:

²⁰ Quelle: MB Research 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein Über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Waren des täglichen Bedarfs (Grundbedürfnisse) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

■ Nahrungs- und Genussmittel	ca. 2.210 €
■ Drogeriewaren ²¹	ca. 441 €

Unter Berücksichtigung der o. g. Kaufkraftwerte sowie dem Einwohnerpotenzial ergeben sich folgende sortimentsspezifische Kaufkraftvolumina:

Tabelle 5: Sortimentsspezifische Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet in Mio. €

Branche	Zone I	Zone II	Zonen I – II
Nahrungs- und Genussmittel	35,2	80,9	116,1
Drogeriewaren ²¹	7,0	16,1	23,1
Projektrelevante Sortimente gesamt	42,2	97,0	139,2

Quelle: GMA-Berechnungen 2020; (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich steht im Einzugsgebiet insgesamt ein Kaufkraftpotenzial von 116,1 Mio. € zur Verfügung. Davon entfallen rd. 35,2 Mio. € auf Zone I und rd. 80,9 Mio. € auf Zone II. Für Drogeriewaren beträgt das Kaufkraftvolumen insgesamt rd. 23,1 Mio. €. Ca. 7,0 Mio. € stehen in Zone I des Einzugsgebiets zur Verfügung und rd. 16,1 Mio. € in Zone II.

²¹ Inkl. branchentypischer Randsortimente die in allen gängigen Drogeriemärkten geführt werden (wie z. B. Haushaltswaren, Tiernahrung usw.). Zusätzlich wird je nach Betreiber noch ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten außerhalb des Drogeriesegmentes (u. a. Fotowaren, Spiel- und Schreibwaren, Multimedia) generiert.

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der **Einzelhandelssituation** im Einzugsgebiet wurde von der GMA eine Erhebung der projektrelevanten Wettbewerbsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für den zur Erweiterung vorgesehen Aldi Lebensmittelmarkt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelvollsortimenter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche Betriebe als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

Als Wettbewerber des geplanten Drogeriefachmarktes wurden alle Geschäfte eingestuft, in denen Drogeriewaren als Kernsortiment angeboten werden. Als direkte Wettbewerber sind aber ebenfalls nur solche Anbieter zu klassifizieren, die dem gleichen oder einem ähnlichen Betriebstyp (= Drogeriefachmarkt, -fachgeschäft) angehören²².

In **Zone I**, den Stadtteilen Paulusviertel, Am Wasserturm/Thaerviertel und Landrain ist im Nahrungs- und Genussmittelsektor auf folgende strukturprägende Anbieter hinzuweisen (vgl. Karte 7):

- /// **E-Center**, Verbrauchermarkt, Hermesstraße, Am Wasserturm/Thaerviertel
- /// **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Dessauer Straße, Landrain
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Landrain, Landrain
- /// **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Fischer-von-Erlach-Straße, Paulusviertel
- /// **Edeka**, Supermarkt, Ludwig-Wucherer-Straße, Paulusviertel.

Neben den genannten Betrieben sowie dem Planobjekt Aldi sind in der Zone I des Einzugsgebietes weitere kleinteilige Lebensmittelanbieter, mehrere Getränkeanbieter sowie zahlreiche Lebensmittelhandwerker (Bäckereien, Fleischereien) vorhanden. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche der o. g. Hauptwettbewerber (ohne Aldi) auf ca. 6.045 m². Nach gutachterlicher Einschätzung erwirtschaften die Betriebe einen jährlichen Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich von ca. 23,0 Mio. €. ²³

Aus dem Drogeriewarenbereich ist in den Stadtteilen in Zone I des Einzugsgebiets kein Wettbewerber vorhanden. Lediglich in den Drogeriewarenabteilungen der Lebensmitteldiscounter sowie im E-Center werden relevante Artikel angeboten. Hier wird nach gutachterlicher Schätzung ein Umsatzvolumen von rd. 1,7 Mio. € erzielt.

Zur **Zone II** des Einzugsgebiets zählen die Stadtteile Frohe Zukunft, Giebichenstein, Gottfried-Keller-Siedlung, nördliche Innenstadt und Altstadt. Wichtigster Standortbereich ist hier der ZVB Innenstadt, welche insbesondere im Drogeriewarenbereich ein umfangreiches Angebot vorhält.

²² Apotheken wurden nicht berücksichtigt, da sie ein Sortiment führen, welches spezifisch nur hier angeboten wird.

²³ Umsatz um Nonfood-Anteile bereinigt, exkl. Aldi-Markt.

Des Weiteren befindet sich das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle abgegrenzte Nahversorgungszentrum Reileck in Zone II.²⁴

Aus dem Lebensmittelbereich sind folgende strukturprägende Anbieter vorhanden:

- /// **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Dessauer Straße, Frohe Zukunft
- /// **NP**, Lebensmitteldiscounter, Geiststraße, nördliche Innenstadt
- /// **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Breite Straße, nördliche Innenstadt
- /// **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, Krausenstraße, nördliche Innenstadt
- /// **Rewe**, Supermarkt, Carl-Robert-Straße, Giebichenstein
- /// **Rewe**, Supermarkt, Krausenstraße, nördliche Innenstadt
- /// **Rewe**, Supermarkt, Kellnerstraße, Altstadt (Hauptzentrum Altstadt)
- /// **Rewe**, Supermarkt, Leipziger Straße, Altstadt (Hauptzentrum Altstadt)
- /// **Edeka**, Supermarkt, Oleariusstraße, Altstadt (Hauptzentrum Altstadt)
- /// **Edeka**, Supermarkt, Große Ulrichstraße, Altstadt (Hauptzentrum Altstadt).

Ergänzend sind zu den strukturprägenden Anbietern zahlreiche Spezialanbieter, darunter ethnische Märkte, Biofachmärkte sowie Feinkostgeschäfte in Zone II des Einzugsgebiets vorhanden. Des Weiteren gibt es eine Vielzahl von Getränke- und/oder Tabakanbietern, Weinhandlungen sowie Tankstellenshops und diverse Lebensmittelhandwerker. In der Innenstadt werden Lebensmittel neben den genannten Betrieben auch auf einer vergleichsweise großen Teilfläche des Kaufhauses „Galeria Kaufhof“ angeboten. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche der o. g. Hauptwettbewerber (inkl. Teilfläche von Galeria Kaufhof) auf ca. 9.085 m² VK, auf der ein Umsatzvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 32,7 Mio. € erzielt wird.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass im gesamten Einzugsgebiet kein weiterer Aldi Lebensmitteldiscounter vorhanden ist.

Aus dem Drogeriewarenssegment ist ebenfalls auf strukturprägende Anbieter hinzuweisen:

- /// **Müller**, Drogeriemarkt, Große Ulrichstraße, Altstadt (ZVB Innenstadt)
- /// **dm**, Drogeriemarkt, Kleinschmieden, Altstadt (ZVB Innenstadt)
- /// **Rossmann**, Drogeriemarkt, Leipziger Straße, Altstadt (ZVB Innenstadt)
- /// **dm**, Drogeriemarkt, Leipziger Straße, Altstadt (ZVB Innenstadt)
- /// **Rossmann**, Drogeriemarkt, Richard-Wagner-Straße, Giebichenstein (ZVB Reileck)

²⁴ Der überwiegende Teil des Nahversorgungszentrums Reileck liegt in der Zone II des Einzugsgebietes. Lediglich der nordöstliche Abschnitt befindet sich in der Zone I.

Neben den o. g. Betrieben gibt es in Zone II des Einzugsgebiets einige weitere Spezialanbieter aus dem Drogeriewarenbereich (z. B. Yves Rocher, Haarshop). Ergänzend bieten u. a. Kaufhof sowie Supermärkte und Discounter anteilig relevante Artikel an. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche in den vorhandenen Drogeriefachmärkten (inkl. der Teilfläche von Galeria Kaufhof) auf ca. 4.055 m².²⁵ Unter Berücksichtigung der Teilflächen in den Lebensmittelmärkten errechnet sich in der Zone II des Einzugsgebietes ein Umsatzvolumen im Drogeriewarenbereich von ca. 17,2 Mio. €.

Innerhalb der Zone II des Einzugsgebietes liegt das **Nahversorgungszentrum „Reileck“**. Die Angebotsstruktur wird im **Lebensmittelbereich** überwiegend durch kleinteilige Betriebe und Nischenanbieter (z. B. ethnische Betriebe) geprägt. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt ist innerhalb des abgegrenzten Zentrums nicht vorhanden. Allerdings befindet sich ca. 50 m südöstlich an der Ludwig-Wucherer-Straße ein Edeka-Markt (Edeka Eckert), der in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum steht und eine zentrale Rolle als Nahversorger für das Paulusviertel übernimmt. Im **Drogeriewarenbereich** ist mit Rossmann an der Richard-Wagner-Straße ein moderner Drogeriefachmarkt vorhanden. Die Burg-Drogerie Rasch am Reileck wurde im Jahr 2018 aus Altersgründen aufgegeben. Die Fläche steht derzeit leer.

Im **Hauptzentrum „Altstadt“** ist mit vier Supermärkten (2 x Edeka, 2 x Rewe) sowie vier Drogeriemärkten (2 x dm, 1 x Rossmann, 1 x Müller) sowie der Parfümerieabteilung von Galeria Kaufhof in beiden Sortimentsbereichen ein umfassendes Angebot vorhanden.

Die Stadt Halle (Saale) verfügt über mehrere großflächige Einzelhandelsagglomerationen außerhalb des Einzugsgebiets, welche **insbesondere im Bereich Drogeriewaren** ein deutliches Gegengewicht zu den Anbietern im Einzugsgebiet darstellen. In diesem Zusammenhang sind folgende Bereiche zu nennen:

- 
Halle-Center Peißen an der nordöstlichen Gemarkungsgrenze zu Halle (Saale). Wichtigste Anbieter: real SB-Warenhaus, Aldi, Rossmann
- 
HEP Hallescher Einkaufspark im südöstlichen Stadtgebiet von Halle (Saale). Derzeit wichtigste Anbieter: Aldi, Rossmann. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass das bisher im HEP ansässige Globus SB-Warenhaus an die Dieselstraße verlagert wurde und Ende März 2020 eröffnet hat. Die frei gewordene Fläche im HEP wird von der Fa. Kaufland übernommen, die dort voraussichtlich im 4. Quartal 2020 einen Großen Supermarkt eröffnen wird.²⁶
- 
Kauflandzentren in Halle Trotha und in der Südstadt.²⁷

²⁵ Bei der Drogerie Müller wurde nur die Verkaufsfläche im Drogeriewarenbereich berücksichtigt.

²⁶ Der Große Supermarkt der Fa. Kaufland wird jedoch im Vergleich zum Globus SB-Warenhaus eine geringere Dimensionierung aufweisen.

²⁷ An diesem Standort ist auch ein dm Drogeriemarkt ansässig.

IV. Auswirkungsanalyse

1. Methodik

Neuansiedlungen aber auch Erweiterungen im Einzelhandelssektor haben bei unveränderter Kaufkraft i. d. R. Umsatzveränderungen bei bestehenden Anbietern zur Folge. Je nach Größenordnung und Sortimentsausrichtung der Ansiedlung werden von der Umsatzumverteilung Einzelbetriebe an einem Mikrostandort, Betriebe einer bestimmten örtlichen Standortlage oder auch Betriebe einer Region im Sinne von möglichen Folgen für das zentralörtliche System tangiert.

Im Nachfolgenden werden zunächst die potenziellen wettbewerblichen Auswirkungen der im Rahmen der Bebauungsplanänderung geplanten Einzelhandelsnutzungen in zwei Untersuchungsschritten ermittelt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) innerhalb des Einzugsgebietes dar und ermittelt so die Umsatzerwartung.
- Mit einem zweiten Ansatz, der Kaufkraftbewegungsanalyse, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote der Region eingeschätzt (**Umsatzumverteilung**).

Daran anschließend erfolgt die Bewertung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereichen in Halle (Saale) bzw. dem Einzugsgebiet. Dabei wird untersucht, inwiefern die potenziellen wettbewerblichen Auswirkungen aufgrund der Umsatzumverteilungseffekte in negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen umschlagen können.

Bei dem von der GMA verwendeten Berechnungsmodell handelt es sich um ein **modifiziertes Gravitationsmodell**, das auf die Gravitations- und Potenzialmodelle aus der geografischen Handelsforschung zurückgreift. Dieses wird von der GMA anhand gewonnener Erfahrungswerte laufend an aktuelle Marktentwicklungen angepasst, modifiziert und an die jeweiligen Standortrahmenbedingungen vor Ort kalibriert. Als Prämissen dieses Modells werden berücksichtigt:

- Die Attraktivität des Angebotsstandortes und der Angebote im Umfeld (lokale Wettbewerbssituation). Die Attraktivität eines Angebotsstandortes wird dabei ausgedrückt durch den Verkaufsflächenumfang bzw. den Umsatz (vgl. Kapitel III).
- Der Distanzwiderstand i. S. d. räumlichen Entfernungen zwischen den Wettbewerbsstandorten und dem Untersuchungsstandort. Die Entfernungsdaten werden mit Hilfe eines sog. Routenplaners ermittelt (jeweils schnellste Route zum Planstandort).

- Die Intensität der Einkaufsbeziehungen, hergeleitet aus Erfahrungswerten zum Kundenverhalten aus früheren GMA-Untersuchungen in Halle (Saale) und Erkenntnisse aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale).
- Weitere Faktoren zur Gewichtung wie z. B. die Betriebstypenstrukturen der Wettbewerbsstandorte.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Wettbewerbswirkungen und **möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen**.

Wettbewerbsliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in der Leistungsfähigkeit führen; es gilt aber vielmehr zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt.

2. Umsatzerwartungen und Umsatzherkunft

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des erweiterten Aldi Lebensmitteldiscounters und des geplanten Drogeriemarktes wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.²⁸ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das jeweilige Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung der beiden Vorhaben lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls jeweils die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V ausführlich behandelt.

²⁸ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für den **Aldi Lebensmitteldiscounter** mit ca. 1.100 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²⁹

Tabelle 6: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit ca. 1.100 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food	Umsatz Nonfood	Umsatz gesamt	Umsatz- herkunft in %
			in Mio. €			
Zone I	35,2	7	2,4 – 2,5	0,6	3,0 – 3,1	50
Zone II	80,9	2 – 3	2,0	0,5	2,5	41
Einzugsgebiet	116,1	4	4,4 – 4,5	1,1	5,5 – 5,6	91
Streuumsätze			0,4 – 0,5	0,1	0,5 – 0,6	9
Insgesamt			4,9	1,2	6,1	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Aldi ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts für das Erweiterungsvorhaben des Aldi Lebensmitteldiscounters auf ca. 1.100 m² eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,1 Mio. € ermitteln. Hier von entfallen ca. 4,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Der Gesamtumsatz entspricht in diesem Zusammenhang einer Flächenproduktivität von ca. 5.550 € / m² VK. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2018 / 2019 liegt die durchschnittliche Flächenleistung eines Aldi Nord Lebensmitteldiscounters bei ca. 6.650 € / m², sodass der zu betrachtende Aldi Markt trotz der positiven Standorteigenschaften unter dem Durchschnitt liegt. Dies kann einerseits auf die überdurchschnittlich große Verkaufsfläche³⁰, andererseits auf das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet zurückgeführt werden.

Für den geplanten **Drogeriefachmarkt** mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 610 m² lässt sich folgende Umsatzleistung bestimmen:

²⁹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.
³⁰ Nach Angaben des Hahn Retail Real Estate Reports 2018 / 2019 beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Aldi Nord Marktes rd. 860 m². Es wird nicht von proportionalen Umsatzzuwächsen ausgegangen.

**Tabelle 7: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes
(Drogeriemarkt mit ca. 610 m² VK)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Drogerie	Umsatz Randsor- timente	Umsatz gesamt	Umsatz- herkunft in %
			in Mio. €			
Zone I	7,0	17 – 18	1,2	0,4	1,6	51 – 52
Zone II	16,1	5 – 6	0,9	0,3	1,2	39
Einzugsgebiet	23,1	9	2,1	0,7	2,8	90 – 91
Streuumsätze			0,2 – 0,3	< 0,1	0,3	9 – 10
Insgesamt			2,3 – 2,4	0,7 – 0,8	3,1	100

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Der prognostizierte Umsatz für den **Drogeriemarkt** beläuft sich auf insgesamt 3,1 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 2,3 – 2,4 Mio. € auf das Drogeriesortiment im engeren Sinne und ca. 0,7 – 0,8 Mio. € auf das Randsortiment (Fotowaren, Haushaltswaren, Lebensmittel, Bücher und Schreibwaren usw.). Dabei wurde bereits unterstellt, dass der Markt von einem leistungsfähigen Anbieter betrieben wird (z. B. dm, Rossmann). Außerdem wurden die Verbundwirkungen mit den benachbarten Lebensmittelmärkten berücksichtigt.

Aus den Tabellen 6 und 7 lässt sich die **Umsatzherkunft** für den Lebensmitteldiscounters und des Drogeriefachmarkts wie folgt ableiten:

Tabelle 8: Umsatzherkunft

	Aldi mit 1.100 m ² VK		Drogeriefachmarkt mit 610 m ² VK	
	Umsatz in Mio. €	Umsatz- herkunft in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	3,0 – 3,1	50	1,6	51 – 52
Zone II	2,5	41	1,2	39
Einzugsgebiet	5,5 – 5,6	91	2,8	90 – 91
Streukunden	0,5 – 0,6	9	0,3	9 – 10
gesamt	6,1	100	3,1	100

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, gerundet)

3. Umsatzumverteilungen / wettbewerbliche Wirkungen

3.1 Erweiterter Aldi-Lebensmitteldiscounter

Für die Bewertung der Erweiterung des bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounters auf dem Hermes-Areal werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- / Der Aldi Markt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,1 Mio. € erzielen.
- / Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Anbieter Aldi bereits seit einigen Jahren am Standort ansässig ist (genehmigte VK 800 m²). Dieser Markt erwirtschaftet derzeit nach gutachterlicher Schätzung eine Umsatzleistung von insgesamt 4,8 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Hermes-Areal in Halle (Saale) generiert und auch weiterhin gebunden werden.
- / Die Bewertung der möglichen Auswirkungen des erweiterten Aldi-Lebensmitteldiscounters erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmittldiscounters mit 1.100 m² Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.

Im Detail sind im Einzugsgebiet folgende Umsatzumverteilungen durch die geplante Erweiterung des Aldi Marktes zu erwarten:

Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Erweiterung des Aldi-Marktes

		Umsatz- umver- teilung in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Lebensmittelbereich	3,8
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in der Innenstadt	<0,1
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im NVZ Reileck	<0,1
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in sonstigen Lagen in Zone I des Einzugsgebiets	0,6
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in sonstigen Lagen in Zone II des Einzugsgebiets	0,4
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	4,9
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Nichtlebensmittelbereich	1,0
	▪ Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet	0,2
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	1,2
▪ Umsatz insgesamt		6,1

n. n. = unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, gerundet)

3.2 Drogeriefachmarkt

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes werden nachfolgend die von der Ansiedlung ausgelösten Umsatzumverteilungen in Form von Kaufkraftbewegungen dargestellt. Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

Der Drogeriefachmarkt am Standort Hermes-Areal wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 610 m² eine Umsatzleistung von ca. 3,1 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 2,3 – 2,4 Mio. € auf den Drogeriewarenbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Bereich der Randsortimente

Die strukturprägenden Anbieter aus dem Drogeriebereich im Einzugsgebiet konzentrieren sich räumlich auf die Innenstadt (Rossmann, 2 x dm, Müller, Kaufhof) und das Nahversorgungszentrum Reileck (Rossmann). Im Naheinzugsgebiet (Zone I) beschränkt sich das Angebot an Drogeriewaren auf die entsprechenden Abteilungen in den Lebensmittelmärkten, sodass hier ein Defizit zu verzeichnen ist. Auch in sonstigen Lagen in Zone II des Einzugsgebiets sind keine Drogeriefachgeschäfte oder –fachmärkte angesiedelt. Hier zeigt sich seit der Schließung der Schlecker Drogeriemärkte eine deutliche Versorgungslücke.

Es ist davon auszugehen, dass sich ein Großteil der Einwohner im Einzugsgebiet heute vorrangig an autoorientierten Standorten außerhalb (u. a. Kaufland, real und Rossmann im Halle Center Peißen, Rossmann im HEP, Globus) mit Drogeriewaren versorgt und dementsprechend vorhandene Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet an andere Standorte außerhalb abfließt. Mit dem geplanten Drogeriemarkt besteht somit die Chance die Kaufkraftbindung in Zone I des Einzugsgebiets zu erhöhen (Rückholeffekte). Derzeit erwirtschaften die hier vorhandenen Betriebe einen Umsatz von rd. 1,7 Mio. € in diesem Sortimentsbereich, was lediglich einer Kaufkraftbindung von rd. 24 % entspricht.³¹ Bei Realisierung des geplanten Drogeriefachmarktes könnte die Kaufkraftbindung auf insgesamt ca. 64 % erhöht werden. Damit bestünde auch weiterhin noch ein ausreichendes Entwicklungspotenzial in Zone I.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes zu erwarten:

³¹ Inkl. der Streuumsätze.

Tabelle 10: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes

		Umsatz- umver- teilung in Mio. €
Drogeriewaren	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in der Innenstadt	0,5 – 0,6
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im NVZ Reileck	< 0,1
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in sonstigen Lagen in innerhalb des Einzugsgebiets	0,2 – 0,3
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebiets (Rückholeffekte)	1,5
	▪ Umsatz im Drogeriewarenbereich	2,3 – 2,4
Rand-sortimente	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,7 – 0,8
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Bereich der Randsortimente	0,7 – 0,8
▪ Umsatz insgesamt		3,1

n. n. = unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, gerundet)

4. Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch die geplante Erweiterung des **Aldi Lebensmitteldiscounters** zu erwarten:

- 
 Der Großteil des Umsatzes im Lebensmittelbereich wird gegenüber den Hauptwettbewerbern des Aldi Marktes, d. h. den weiteren Lebensmitteldiscountern im Einzugsgebiet, umverteilt werden. In Zone I sind in diesem Zusammenhang ein Netto-Markt sowie zwei Penny Filialen zu nennen. Ergänzend sind ein Edeka-Supermarkt sowie das auf dem Hermes-Areal befindliche E-Center zu berücksichtigen. In Zone II des Einzugsgebiets sind aus dem Discountbereich die Betriebe Penny, Lidl und NP ansässig. Als weitere größere Lebensmittelmärkte sind die Supermärkte der Fa. Edeka und der Fa. Rewe in der Innenstadt sowie der Rewe-Markt in Giebichenstein zu nennen.
- 
 Gegenüber den o. g. Hauptwettbewerbern in Zone I des Einzugsgebiet, werden rd. 0,6 Mio. € umverteilt werden, was einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 2 – 3 % entspricht. Weitere ca. 0,4 Mio. € werden gegenüber den Hauptwettbewerbern aus dem Lebensmittelbereich in Zone II umverteilt werden. Die Umsatzumverteilungsquote liegt hier bei ca. 1 %. Daher ist weder in Zone I noch in Zone II mit Betriebsschließungen zu rechnen.

- Im Einzugsgebiet befinden sich mit der Innenstadt von Halle (Saale) und dem Nahversorgungszentrum Reileck zwei im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche. Direkte Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter) sind in beiden Standortbereichen nicht vorhanden. In der Innenstadt sind zwei Edeka Supermärkte und ein Rewe Supermarkt angesiedelt, im NVZ Reileck ist kein strukturprägender Lebensmittelanbieter vorhanden. Die Standortbereiche, insbesondere die Innenstadt, sind vorrangig von Spezialanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks geprägt. Daher ist davon auszugehen, dass sich die Umsatzumverteilungen gegenüber den Anbietern in der Innenstadt in einer Größenordnung von < 0,1 Mio. € und damit unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle bewegen werden, sodass die Umverteilungswirkungen deutlich unter 1 % liegen. In Bezug auf das NVZ Reileck liegen die Umverteilungen ebenfalls auf nicht nachweisbarem Niveau. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche kann daher ausgeschlossen werden.
- Außerhalb des Einzugsgebietes ist nicht mit durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen. Die dortigen Anbieter werden nicht tangiert.
- Im Nichtlebensmittelbereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von max. 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Einzugsgebiet wirksam. Diese sind jedoch als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bestehender Anbieter sind nicht zu erwarten.

Die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch den geplanten **Drogeriemarkt** kommt zu folgenden Ergebnisse:

- Innerhalb des Einzugsgebiets werden die wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen mit den Drogerieanbietern in der Innenstadt von Halle (Saale) geführt. Gegenüber den hier vorhandenen Systemwettbewerbern wird ein Umsatzvolumen von ca. 0,5 – 0,6 Mio. € umverteilt werden. Die Umverteilungsquote beträgt dementsprechend rd. 3 %.³² Eine Beeinträchtigung der Entwicklung der Innenstadt ist nicht zu erwarten.
- Mit einem Rossmann Drogeriemarkt bildet das Nahversorgungszentrum Reileck einen weiteren Angebotsschwerpunkt im Einzugsgebiet aus. Gegenüber dem hier ansässigen Anbieter werden < 0,1 Mio. € umverteilt werden. Dies entspricht einer prozentualen

³² Die errechneten Umverteilungsquoten beziehen sich lediglich auf die Umsätze der Drogerieabteilungen in den entsprechenden Märkten. Einige Anbieter (u. a. Müller, Kaufhof) verfügen zwar über eine vergleichsweise große Drogeriewarenabteilung, erzielen jedoch den Großteil ihres Umsatzvolumens mit anderen Warengruppen.

Umsatzumverteilung von ca. 4 – 5 %. Auch hier ist nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Betriebsstruktur auszugehen. Das gut frequentierte Nahversorgungszentrum weist zudem keinerlei Vorschädigungen (z. B. Leerstandsbildung, Trading Down) auf, sodass nicht von einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Hermes-Areal auszugehen ist.³³

- Weitere rd. 0,2 – 0,3 Mio. € werden gegenüber den Lebensmittelmärkten (Lebensmitteldiscounter, Super- und Verbrauchermärkte) in Streu- oder Gewerbegebietslage innerhalb des Einzugsgebiets umverteilt. Bei Betrachtung des Gesamtumsatzes dieser Anbieter liegt die Umsatzumverteilungsquote unter 1 %. Eine Beeinträchtigung der Nahversorgung ist daher auszuschließen.
- Ein Großteil des Umsatzes, welcher durch den geplanten Drogeriemarkt erwirtschaftet wird, wird durch Rückholeffekte in Zone I gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebiets umverteilt. Das Umteilungsvolumen von 1,5 Mio. € wird sich hauptsächlich auf die autoorientierten Fachmarktstandorte Hallescher Einkaufspark (Rossmann, perspektivisch Kaufland), das Halle-Center Peißen (u. a. real, Rossmann) sowie Kaufland und Globus beziehen. Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Hermes-Areal wird Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet zurückgeholt, welche derzeit an dezentrale Standorte abfließt.³⁴ Die Umteilungen gegenüber den genannten Märkten sind als wettbewerblich zu beurteilen und werden nicht zu Betriebsabschmelzungen führen.
- Im **Randsortimentsbereich** (z. B. Schreibwaren, Babyartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Haushaltswaren, Foto etc.) werden sich die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in der Größenordnung von 0,7 – 0,8 Mio. € auf eine Vielzahl von Branchen und Betriebe verteilen. Bei der Einzelbetrachtung sind diese minimal und rechnerisch nicht nachweisbar. Städtebauliche Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Nahversorgung sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass weder von der geplanten Erweiterung des am Standort befindlichen Aldi Lebensmitteldiscounters noch von der geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts von einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen ist.

³³ Die Schließung der Burg-Drogerie im Jahr 2018 erfolgte aus Altersgründen.

³⁴ In diesem Zusammenhang wurde eine Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote in der Zone I des Einzugsgebietes von 20 % angenommen (= 1,4 Mio. €).

5. Qualitative Bewertung der Ansiedlung eines Zoofachmarktes

Geplant ist, auf dem Areal einen Zoofachmarkt mit einer Größe von rd. 580 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Im Bebauungsplan ist bereits ein solcher Fachmarkt auf einer Verkaufsfläche von 1.200 m² vorgesehen.

Die Wettbewerbssituation für zoologische Artikel fällt innerhalb des Einzugsgebiets sehr gering aus. Mit einem Futterparadies Tiernahrungsgeschäft konnte lediglich ein spezialisierter Anbieter in Streulage im Einzugsgebiet identifiziert werden. Daneben werden relevante Waren in den jeweiligen Abteilungen der Lebensmitteldiscounter, Supermärkte und Drogeriefachmärkte vertrieben.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) 2013 ist der Sortimentsbereich zoologische Artikel als nicht zentrenrelevant klassifiziert. Dementsprechend befinden sich die wesentlichen Wettbewerber i. d. R. auch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle (Saale), sondern vorrangig an nicht integrierten bzw. dezentral gelegenen Standorten. Zudem bieten Garten- und Baumärkte i. d. R. anteilig zoologische Artikel an. Als Hauptwettbewerber des geplanten Zoofachmarktes sind folgende Anbieter festzuhalten:

- /// Fressnapf, Zeppelinstraße
- /// Fressnapf, Throthaer Straße
- /// Das Futterhaus, Südstadtring (ZVB Nebenzentrum Südstadt)
- /// Zoo Kaiser, Südstadtring (ZVB Nebenzentrum Südstadt)
- /// Zoo & Co, Rennbahnring

In diesem Zusammenhang ist außerdem zu berücksichtigen, dass der Standortbereich bereits als Standort für einen Zoofachmarkt etabliert ist. In der Vergangenheit war hier ein Zoo & Co Zoofachmarkt auf einer Verkaufsfläche > 600 m² angesiedelt.

In den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, NVZ Reileck) sind keine Wettbewerber vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ist daher deutlich auszuschließen. Vielmehr wird durch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes das durch den Wegfall des Zoo & Co Marktes auf dem Hermes-Areal entstandene Angebotsdefizit im Einzugsgebiet geschlossen.

In diesem Zusammenhang ist abschließend darauf hinzuweisen, dass der geplante Zoofachmarkt bei einer gegenüber der bisher zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² deutlich verringerten Verkaufsfläche, auch bei einer möglicherweise etwas höheren Flächenproduktivität keine höhere Gesamtumsatzleistung erwarten lässt. Zudem kann auf einer verkleinerten Verkaufsfläche auch kein breiteres Sortimentsspektrum angeboten werden.

V. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob in der Stadt Halle (Saale) unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig ist (**Konzentrationsgebot**). Maßgeblich hierfür ist Ziel 46 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010:

Z 46

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.“

Das Konzentrationsgebot erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren. Da das Hermes-Areal im Oberzentrum Halle (Saale) liegt, wird das Konzentrationsgebot erfüllt.

Das **Kongruenzgebot** besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass dessen Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP Sachsen-Anhalt 2010 Ziel 47 und 48):

Z 47

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“

Z 48 (1)

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.“

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** wie folgt bewerten:

- Die Stadt Halle (Saale) ist LEP Sachsen-Anhalt 2010 als Oberzentrum ausgewiesen.
- Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst ausschließlich Teile des Stadtgebiets von Halle (Saale). Eine darüber hinausgehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten.

- Darüber hinaus lässt sich festhalten, dass sowohl in Bezug auf den zur Erweiterung vorgesehenen Aldi Lebensmitteldiscounter als auch für den geplanten Drogeriefachmarkt ca. 90 – 91 % des Umsatzes aus den Stadtteilen im Einzugsgebiet stammen. Lediglich max. 9 – 10 % des Umsatzvolumens fließen in Form von Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu. Dabei ist jedoch damit zu rechnen, dass auch ein Teil dieser Kunden aus Halle (Saale) selbst und dem näheren Umland generiert wird. Das Kongruenzgebot wird somit in jedem Fall eingehalten.

Das **Beeinträchtigerungsverbot** geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf. In Bezug auf die Landesplanung ist hier v. a. Ziel 52 zu beachten (LEP Sachsen-Anhalt 2010 Ziel 52):

Z 52

„Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.“

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen durch die Erweiterung des Aldi Marktes einerseits und der Ansiedelung eines Drogeriemarktes andererseits lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigerungsverbotes wie folgt bewerten:

- Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.
- Vor dem Hintergrund der geringen Umverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich sind städtebaulich relevante Rückwirkungen auszuschließen. In den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Reileck liegen die Umverteilungswirkungen bei max. 1 %; bezogen auf Lebensmittelanbieter im sonstigen Einzugsgebiet liegen sie bei max. 2 – 3 %. Somit kann sichergestellt werden, dass von der geplanten Aldi Erweiterung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen keine Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigerungsverbotes ausgelöst werden.

- Die wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen im Drogeriewarenbereich werden mit dezentral gelegenen Anbietern außerhalb des Einzugsgebiets geführt werden. Da sich die Umverteilungen jedoch auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, sind Umverteilungsquoten außerhalb des Einzugsgebiets rechnerisch nicht darstellbar. Gegenüber der Halleschen Innenstadt betragen die Umsatzumverteilungseffekte ca. 2 – 3 %. Mit rd. 4 – 5 % liegen die durch die Ansiedelung eines Drogeriefachmarktes ausgelösten Umverteilungsquoten im Nahversorgungszentrum Reileck etwas höher. In beiden zentralen Versorgungsbereichen zeichnet sich jedoch eine stabile städtebauliche Situation ab, sodass trotz der deutlich höher ausfallenden Umverteilungsquote nicht von einer Gefährdung i. S. des Beeinträchtigungsverbot auszugehen ist.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Nichtlebensmittelbereich bzw. im Bereich der Randsortimente werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbot auszuschließen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

Dem **Integrationsgebot** gemäß Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt liegen Ausführungen in den Zielen 48 und 49 zugrunde:

Z 48 (2, 3, 4, 5)

- „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte
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 49

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.“

Der LEP 2010 Sachsen-Anhalt führt unter Ziel 50 Folgendes für großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten weiter aus:

Z 50

„Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.“

Basierend auf der Bewertung des Standortes sowie den landesplanerischen Vorgaben kann das **Integrationsgebot** wie folgt bewertet werden:

- /// Der Standortbereich Hermes-Areal befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet von Halle (Saale), im Stadtbezirk Nord – Stadtteil Am Wasserturm / Thaerviertel. Im Standortumfeld ist ein heterogener Nutzungsmix aus Gewerbe, Wohnnutzung und Kleingartenanlagen zu verzeichnen. Es handelt sich um einen mit 6.800 m² VK genehmigten Bestandsstandort.
- /// Durch die Modernisierung des bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedelung eines Drogerie- und eines Zoofachmarktes wird der Standortbereich zukunftsfähig aufgestellt und die Versorgung der Bevölkerung im Umfeld gesichert. Im fußläufigen Einzugsbereich sind derzeit weder ein Drogerie- noch ein Zoofachmarkt vorhanden. In diesem Zusammenhang könnte eine bestehende Versorgungslücke gefüllt werden.
- /// Die Erreichbarkeit des Hermes-Areals kann sowohl aus Sicht des Individualverkehrs als auch für den ÖPNV als sehr gut bezeichnet werden. Die Lage an den Halleschen Hauptverkehrsachsen B 6 und B 100 ermöglichen eine schnelle Pkw-Erreichbarkeit aus dem umliegenden Stadtteilen. Durch die Haltepunkte „Äußere Heudorfer Straße“ (Straßenbahn) und „Dessauer Brücke“ (S-Bahn) kann der Standort mittels unterschiedlicher Verkehrsträger in regelmäßiger Taktung angefahren werden. Einzig für den Fuß- und Fahrradverkehr stellt sich die Erreichbarkeit aufgrund der zu überwindenden mehrspurigen Straßen als verbesserungswürdig dar.
- /// Aus **städtebaulicher Sicht** handelt es sich bei dem Standort um einen integrierten Standort, der auch (fußläufige) Versorgungsfunktionen für das südwestliche anschließende Paulusviertel sowie die nördlich angrenzenden Wohngebiete des Stadtteils Landrain übernehmen kann.
- /// In Bezug auf das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Halle (Saale) liegt der Standortbereich außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.
- /// Das Integrationsgebot wird am Standort Hermes-Areal erfüllt. Der Standort weist er eine funktionale Verbindung zu den umliegenden Wohngebieten (Paulusviertel, Landrain). Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Der Standort liegt jedoch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Die geplanten Veränderungen des Bebauungsplans auf dem Hermes-Areal sind insgesamt kompatibel mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	Änderung des bestehenden Bebauungsplans: - Erweiterung der VK des bestehenden Aldi Marktes um ca. 300 m² - Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit ca. 610 m² VK - Verkleinerung der vorgesehenen VK für einen Zoofachmarkt von bisher 1.200 m² auf 580 m². Standort Hermes-Areal mit Lage im nördlichen Siedlungsgebiet von Halle (Saale), Bestandsstandort (genehmigte VK 6.800 m²)																	
Rechtsrahmen und Untersuchung	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO																	
Bauleitplanung	Sondergebiet (SO) Bebauungsplan soll hinsichtlich der Sortimentsfestsetzungen geändert werden Gesamtverkaufsfläche von 6.800 m² wird nicht überschritten																	
Standortrahmenbedingungen	Makrostandort: Oberzentrum Halle (Saale) mit rd. 241.333 Einwohnern Einzelhandelsstrukturen: Innenstadt mit vielfältigen Angeboten unterschiedlicher Bedarfsstufen; Neben- und Nahversorgungszentren in Wohngebietslage; Sonderstandorte; punktuell weitere Einzelhandelsbetriebe																	
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Einzugsgebiet: Zone I: Paulusviertel, Am Wasserturm/Thaerviertel, Landrain Zone II: Frohe Zukunft, Giebichenstein, Gottfried-Keller-Siedlung, nördliche Innenstadt, Altstadt Einwohnerpotenzial im EZG: ca. 55.945 Personen Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im EZG: ca. 116,1 Mio. € Kaufkraftpotenzial im Bereich Drogerie im EZG: ca. 23,1 Mio. €																	
Umsatzerwartung	Gesamtumsatzleistung des Aldi-Marktes mit 1.100 VK: ca. 6,1 Mio. €, davon 4,9 Mio. € im Lebensmittelbereich und 1,2 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich Gesamtumsatzleistung des geplanten Drogeriemarktes bei 610 m² VK: ca.3,1 Mio. €, davon 2,3 – 2,4 Mio. € im Drogeriebereich und 0,7 – 0,8 Mio. € für Randsortimente																	
Umsatzumverteilungseffekte in % gegenüber Drogerieanbietern und Lebensmittelmärkten	<table><tr><th></th><th>Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter</th><th>Neuansiedlung Drogeriemarkt</th></tr><tr><td>Halle (Saale) Innenstadt</td><td>nicht nachweisbar</td><td>0,5 - 0,6 Mio. €; rd. 2 – 3 %</td></tr><tr><td>NVZ Reileck</td><td>nicht nachweisbar</td><td>< 0,1 Mio. €; rd. 4 – 5 %</td></tr><tr><td>Sonstige Anbieter Zone I</td><td>ca. 0,6 Mio. €; rd. 2 – 3 %</td><td rowspan="2">0,2 – 0,3 Mio. €; < 1 %</td></tr><tr><td>Sonstige Anbieter Zone II</td><td>ca. 0,4 Mio. €; rd. 3 %</td></tr><tr><td>außerhalb des EZG</td><td>nicht nachweisbar</td><td>1,5 Mio. €; n. n.</td></tr></table>		Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter	Neuansiedlung Drogeriemarkt	Halle (Saale) Innenstadt	nicht nachweisbar	0,5 - 0,6 Mio. €; rd. 2 – 3 %	NVZ Reileck	nicht nachweisbar	< 0,1 Mio. €; rd. 4 – 5 %	Sonstige Anbieter Zone I	ca. 0,6 Mio. €; rd. 2 – 3 %	0,2 – 0,3 Mio. €; < 1 %	Sonstige Anbieter Zone II	ca. 0,4 Mio. €; rd. 3 %	außerhalb des EZG	nicht nachweisbar	1,5 Mio. €; n. n.
	Erweiterung Aldi-Lebensmitteldiscounter	Neuansiedlung Drogeriemarkt																
Halle (Saale) Innenstadt	nicht nachweisbar	0,5 - 0,6 Mio. €; rd. 2 – 3 %																
NVZ Reileck	nicht nachweisbar	< 0,1 Mio. €; rd. 4 – 5 %																
Sonstige Anbieter Zone I	ca. 0,6 Mio. €; rd. 2 – 3 %	0,2 – 0,3 Mio. €; < 1 %																
Sonstige Anbieter Zone II	ca. 0,4 Mio. €; rd. 3 %																	
außerhalb des EZG	nicht nachweisbar	1,5 Mio. €; n. n.																

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird am Standort Hermes-Areal erfüllt.
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird eingehalten.
Beeinträchtigungsverbot	Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

GMA-Zusammenstellung 2020

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Planskizze Hermes-Areal – geplante Änderungen	6
Karte 2: Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Halle (Saale) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013	16
Karte 3: Halle (Saale) – Lage und zentralörtliche Struktur	18
Karte 4: Mikrostandort Hermes-Areal	23
Karte 5: Fußläufiger Einzugsbereich des Projektstandortes und des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs	24
Karte 6: Einzugsgebiet der geplanten bzw. zur Erweiterung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe auf dem Hermes-Areal	26
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	9
Tabelle 2: Die größten Drogeriemarktanbieter in Deutschland	11
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadtbezirke von Halle (Saale) 2010 – 2018 im Vergleich	19
Tabelle 4: Einwohner im Einzugsgebiet	27
Tabelle 5: Sortimentsspezifische Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet in Mio. €	28
Tabelle 6: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit ca. 1.100 m ² VK)	34
Tabelle 7: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Drogeriemarkt mit ca. 610 m ² VK)	35
Tabelle 8: Umsatzherkunft	35
Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Erweiterung des Aldi-Marktes	36
Tabelle 10: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes	38
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Marktanteile für Drogeriewaren in Deutschland	10
Abbildung 2: Hallesche Sortimentsliste	15

Fotoverzeichnis

Foto 1:	E-Center mit vorgelagerten Pkw-Stellplätzen	19
Foto 2:	Dienstleistungsbetriebe auf dem Areal	19
Foto 3:	Zufahrt aus Richtung Süden	20
Foto 4:	leerstehende Ladenflächen zur geplanten Ansiedlung des Drogerie- und Zoofachmarktes	20
Foto 5:	LEX-Containerdienst auf dem Hermes-Areal	21
Foto 6:	Autohaus im südlichen Bereich des Areals	21
Foto 7:	Wohngebäude im Paulusviertel	21
Foto 8:	Straßenbahnhaltestelle „Äußere Heudorfer Straße“	21

Datum
14.01.2021

STELLUNGNAHME IHK HALLE-DESSAU B-PLAN „DESSAUER PLATZ, SB-WARENHAUS“

vielen Dank für die Weiterleitung der Stellungnahme der IHK Halle-Dessau zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“, die die Stadt Halle (Saale) an uns.

In ihrem Schreiben merkt die IHK Halle-Dessau an, dass durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die zulässige Verkaufsfläche auf dem Hermes-Areal von 6.800 m² zwar nicht verändert wird, aber sich die Summe der zentrenrelevanten Sortimente durch die Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes insgesamt um 510 m² erhöhe. Sie weist zudem darauf hin, dass der Projektstandort (Hermes-Areal) nicht als zentraler Versorgungsbe- reich ausgewiesen sei. Auch das kürzlich beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) bestätige, dass es sich beim Hermes-Areal um einen nicht integrierten Standort handle. Somit werde das landesplanerische Integrationsgebot nicht erfüllt. Das Vorhaben verstoße gegen ein Ziel der Raumordnung und sei daher nicht zulässig.

Im Hinblick auf die von der IHK Halle-Dessau angeführten Bemerkungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Trotz seiner nicht unerheblichen Zahl an Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (4.500 Einwohner im 600 m- Radius) wurde das Hermes-Areal im jüngst beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) als „städtebaulich nicht integrierter“ Standort eingestuft. Ein Großteil der auf dem Hermes-Areal vorhan- denen Einzelhandelsnutzungen ist jedoch schon seit mehreren Jahren am Standort etabliert. Ein Teil der im Be- bauungsplan festgelegten Verkaufsflächen wurde zudem noch nicht ausgeschöpft (150 m² VK für Drogeriewaren, 250 m² VK für Bekleidung und 1.200 m² für einen Zoofachmarkt). Mit Blick auf die Zentrenrelevanz der auf dem Hermes-Areal geplanten Verkaufsflächen ist festzustellen, dass im Rahmen des Vorhabens ausschließlich eine Er- höhung der nahversorgungsrelevanten Sortimente vorgesehen ist. Eine Ausweitung der übrigen zentrenrelevanten Sortimente erfolgt hingegen nicht.

Bei den geplanten Veränderungen auf dem Hermes-Areal handelt es sich nun um eine geringfügige Umorganisation der Verkaufsfläche, die den veränderten Anforderungen im Einzelhandel Rechnung trägt. Während im Bebauungsplan noch eine Verkaufsfläche von 150 m² für Drogeriewaren festgesetzt ist, realisieren die führenden Anbieter von Drogeriewaren dm und Rossmann heute i. d. R. Verkaufsflächen ab 600 m². Nur durch eine vergrößerte Verkaufsfläche können die Drogeriemärkte ihr Sortiment in adäquater Art und Weise darstellen und gleichzeitig durch breitere Gangflächen und eine optimierte Warenpräsentation, d. h. niedrigere Regalhöhen die Kundenfreundlichkeit sicherstellen.

Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) werden die Planungen auf dem Hermes-Areal ebenfalls thematisiert. Hierin heißt es:

„Aktuell gibt es Überlegungen, die laut Bebauungsplan zulässigen Nutzungen zu ändern, da sich die Verkaufsflächenfestsetzungen in Bezug auf den Drogeriemarkt infolge des Strukturwandels in dem Angebotssegment (Schlecker-Insolvenz) als nicht umsetzbar darstellen. Die Voraussetzungen für solche Änderungen wären aus städtischer Sicht, dass die im Bebauungsplan zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht erhöht wird und dass sich die Änderungen als städtebaulich verträglich darstellen (Nachweis durch eine aktuelle und qualifizierte Verträglichkeitsanalyse). Eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 ist dafür erforderlich.“ (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halle (Saale) 05/2020, S. 121)

Durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes wird die im Bebauungsplan festgelegte Gesamtverkaufsfläche nicht erhöht. In einer aktuellen Verträglichkeitsanalyse der GMA vom 24.06.2020 konnte zudem nachgewiesen werden, dass aus der Ansiedlung keine schädlichen städtebaulichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung resultieren. Vor diesem Hintergrund steht die Ansiedlung des Drogeriemarktes im Einklang mit den Zielen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes.

Die Verkaufsfläche des Aldi-Lebensmitteldiscounters soll um 300 m² auf 1.100 erweitert werden. Auch bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Anpassung an die veränderten Marktbedingungen. Lebensmitteldiscounter streben heute Verkaufsflächen von 1.000 m² und darüber an. Auch hier dient die größere Verkaufsfläche einer erhöhten Kundenfreundlichkeit und trägt somit den Anforderungen durch die demographischen Entwicklungen (Stichwort: senioren- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude) Rechnung. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung geht mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht einher, da es sich um ein standardisiertes Sortiment in den Filialen des Anbieters handelt. Gerade die aktuelle Corona-Pandemie zeigt aber auch, dass es sinnvoll ist, in bestimmten Warengruppen ausreichend Waren in der Filiale verfügbar zu haben. Im Rahmen der von der GMA vorgelegten Auswirkungsanalyse konnten nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte ermittelt werden, die aus der Erweiterungsfläche resultieren. Das Vorhaben trägt im Wesentlichen dazu bei, die Nahversorgung in den bisher nur unzureichend versorgten nördlich und nordöstlich gelegenen Stadtteilen zu sichern. Das Einzelhandelskonzept führt in diesem Zusammenhang aus:

„Neben dem Nahversorgungszentrum Reileck, das als einziger Standortbereich im Stadtbezirk Nord perspektivisch die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, sind für den Stadtbezirk [Nord] die großformatigen Einzelhandelsangebote am Sonderstandort Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße sowie am Standortbereich Hermes-Areal kennzeichnend, deren Lage als nicht integriert und autokundenorientiert einzustufen ist. Der Standortbereich Hermes-Areal weist dabei ein nahversorgungsrelevantes Angebot auf, welches Versorgungsfunktionen insbesondere für die nordöstlich und nördlich gelegenen Stadtteile übernimmt, die bislang über kein bzw. nur über ein schwach ausgeprägtes Einzelhandelsangebot verfügen.“ (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halle (Saale) 05/2020, S. 45).

Im zweiten Teil ihrer Stellungnahme merkt die IHK Halle-Dessau an, dass die Auswirkungsanalyse der GMA vom 24.06.2020 fachliche Mängel aufweise, da das Einzugsgebiet in der Zone II zu groß gewählt wurde und dadurch die Umsatzumverteilungswirkungen zu gering ausfallen. Darüber hinaus äußert die IHK Halle-Dessau, dass die Berechnungen zu den Umsatzumverteilungswirkungen nicht nachvollziehbar seien. Weiterhin wird bezweifelt, dass durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Hermes-Areal Kaufkraft aus anderen dezentralen Standortbereichen durch Umsatzumlenkungen zurückgeholt werden kann.

Mit Blick auf die gewählte Größe des Einzugsgebietes ist festzuhalten, dass sich dieses nicht allein aus dem untersuchten Aldi Lebensmitteldiscounter und dem Drogeriemarkt definiert. Vielmehr sind die geprüften Nutzungen im Zusammenspiel mit dem ebenfalls auf dem Hermes-Areal ansässigen E-Center zu sehen. Dieser Markt gehört dem Betriebstyp „Großer Supermarkt“ an. Im abgegrenzten Einzugsgebiet stellt das E-Center damit den einzigen Vertreter dieses Betriebstyps und damit auch den größten Lebensmittelmarkt dar. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage am Dessauer Platz kann das Hermes-Areal vom gesamten Einzugsgebiet gut erreicht werden. Zudem ist davon auszugehen, dass Einwohner aus den überwiegend verdichteten Wohngebieten des Einzugsgebietes gelegentlich das Auto für Einkaufsfahrten nutzen. Insbesondere der Wocheneinkauf wird oftmals in den großen Lebensmittelmärkten erledigt, während unter der Woche kleine Einkäufe auch wohngebietsbezogen getätigt werden. Sowohl der Aldi Lebensmitteldiscounter als auch der geplante Drogeriemarkt profitieren von Kundenzuführungseffekten, die aus der Nachbarschaft zum E-Center resultieren. Vor diesem Hintergrund lässt sich die Abgrenzung des Einzugsgebietes fachlich zweifelsfrei begründen.

Bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen wurden die in Kapitel III ausgewiesenen Umsätze zugrunde gelegt. Bei den Umsätzen im Drogeriewarenbereich wurden neben den Umsätzen von Drogeriemärkten und Spezialanbietern aus dem Drogeriewarenbereich auch die Umsätze der Drogeriewarenabteilungen in den ansässigen Lebensmittelmärkten berücksichtigt. Diese Umsätze bilden zusammen die Grundlage für die Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen.

Im Rahmen der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen wurde davon ausgegangen, dass ein wesentlicher Teil der in der Zone I vorhandenen Kaufkraft im Drogeriewarenbereich derzeit an überwiegend autokundenorientierte Standorte, insbesondere „Kaufland, real und Rossmann im Halle Center Peißen, Rossmann im HEP, Globus“ (vgl. GMA Auswirkungsanalyse vom 24.06.2020, S. 37) abfließt. Der Große Supermarkt der Fa. Kaufland, welcher im November 2020 eröffnet wurde, wurde in dieser Auflistung explizit nicht berücksichtigt.

Aufgrund des Fehlens eines Drogeriemarktes in der Zone I ist davon auszugehen, dass die dort lebenden Kunden bisher auch das Auto nutzen, um größere Einzelhandelsagglomerationen für den Lebensmittel- und Drogeriewareneinkauf anzufahren. Wenn auf dem Hermes-Areal ein Drogeriemarkt vorhanden wäre, könnten die in Zone I lebenden Menschen auf diese Fahrten verzichten, weil sie dann auf dem Hermes-Areal sowohl einen Großen Supermarkt als auch einen Drogeriefachmarkt vor Ort hätten. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass bei einer Realisierung des Drogeriemarktes auf dem Hermes-Areal bisher an diese Standorte abfließende Kaufkraft wieder zurück in die Zone I geholt werden kann. Ein Großteil der Umsatzumverteilungswirkungen (ca. 1,5 Mio. € bzw. fast zwei Drittel des Umsatzes im Drogeriewarenbereich) geht daher zulasten dieser Standorte. Selbst wenn nur ein Drittel (ca. 0,8 Mio. €) der Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den autokundenorientierten Standorten wirksam werden würden, läge die Umsatzumverteilungsquote gegenüber den Drogerieanbietern in der Innenstadt bei 6 %, gegenüber dem Nahversorgungszentrum Reileck bei ca. 8 % und gegenüber den Lebensmittelmärkten in Streu- und Gewerbegebietslagen innerhalb des Einzugsgebietes bei ca. 1 - 2 %. Selbst unter dieser Annahme wird der 10 % Schwellenwert der städtebaulichen Verträglichkeit nicht erreicht, sodass durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes von keiner Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der verbraucher-nahen Versorgung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen ist.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH



Dr. Stefan Holl
Geschäftsführer



Dipl.-Geogr. Stefanie Geßmann-Reichert