

# Gut-<sup>02/2021</sup> achten

**Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für  
die geplante Ansiedlung eines Lebensmit-  
teldiscounters in Halle (Saale),  
Mansfelder Str./Tuchrähmen  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**THOR Fünfte GmbH & Co. KG**

Ulmenstraße 22

60325 Frankfurt am Main

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**M. Sc. Mathias Tetzlaff**

**M. Sc. Ramona Kröll**

Leipzig, 5. Februar 2021

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>7</b>
3.1	Mikrostandort	7
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	8
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>10</b>
4.1	Makrostandort	10
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	12
4.3	Angebotsanalyse	14
4.4	Nachfrageanalyse	15
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche	17
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	20
<b>5</b>	<b>Marktposition des Planvorhabens</b>	<b>22</b>
5.1	Einzugsgebiet	22
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	24
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>27</b>
6.1	Einordnung des Vorhabens hinsichtlich kommunalplanerischer Zielstellungen (Vorgaben des EHK Halle (Saale) 2020)	27
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	32
6.3	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	33
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP S-A 2010)	35
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>38</b>
	<b>Anhang</b>	<b>I</b>

---

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

*Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.*

# 1

## Ausgangssituation und Zielsetzung

In Halle (Saale) ist die Errichtung einer Mixed-Use-Immobilie ((altersgerechtes) Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe) an der Mansfelder Straße/Tuchrähmen projektiert. Im Zuge dessen ist die Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von bis zu 900 m<sup>2</sup> geplant.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Dies beinhaltet die Prüfung, ob die Konformität zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) 2020<sup>1</sup> sowie zu den Zielen des LEP S-A 2010 gegeben ist.

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

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

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

### **Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen**

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

---

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

# 2 Methodik

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

## Angebotsanalyse

Stadt + Handel hat die zugrunde liegenden Daten im Jahr 2018 erhoben und diese für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens im Januar 2021 aktualisiert. Die Bestandserhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>2</sup>,
- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.

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

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente bzw. Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Back- und Fleischwaren (= zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß der Sortimentsliste für Halle (Saale)) (vgl. EHK Halle (Saale) 2020, S. 157)<sup>3</sup> für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

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

---

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

<sup>3</sup> Nachfolgend werden die Sortimente als Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** zusammengefasst.

## **Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)**

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>4</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

## **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019<sup>5</sup> für die Stadt Halle (Saale) sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2019 und dem Fachbereich Einwohnerwesen Halle (Saale). Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Kaufkraftzahlen weichen z. T. aufgrund der hier verwendeten Datengrundlagen (Kaufkraftwerte IfH 2019) von den Angaben im EHK Halle (Saale) 2020 (Kaufkraftwerte IfH 2017) ab.

## **Städtebauliche Analyse**

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

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

## **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem

---

<sup>4</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

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

wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>6</sup> in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

---

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

## Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

## Dynamische Wirkungsanalyse

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

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt eine stagnierende Entwicklung der Bevölkerung in Halle (Saale) zu erwarten (s. Kapitel 4.1 und 4.4)<sup>7</sup>.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2024 (+ 4,3 %) prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht Folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);

---

<sup>7</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis GfK (2019), Stadt Halle (2020) und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2020): Bevölkerungsstand/-vorausberechnung (Stichtag: 30.09.2020 und 31.12.2024).

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

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>8</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

### **Umgang mit konkreten Wohnbauentwicklungen im Zuge des Planvorhabens**

Nach Angaben des Auftraggebers sollen im Zuge des Planvorhabens nach aktuellem Planungsstand ca. 93 Wohneinheiten entstehen.

Für den Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2) ist diese Entwicklung insgesamt von eher geringerer Relevanz. Dies begründet sich insbesondere durch die räumliche Entfernung der in den Randbereichen des Untersuchungsraumes gelegenen Angebotsstrukturen und deren z. T. differenzierten Einzugsgebieten. Es erfolgt daher eine Betrachtung und Bewertung unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose im Sinne der oben benannten dynamischen Wirkungsanalyse (s. vorstehende Ausführungen), welche sodann den gesamten Untersuchungsraum tangiert.

Grundsätzlich ist im Hinblick auf die Auswirkungsanalyse davon auszugehen, dass das Planvorhaben einen gewissen Teil der dadurch zusätzlich zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft direkt binden kann. Der durch diese zusätzliche Kaufkraft gebundene Umsatzanteil des Planvorhabens wäre somit nicht umsatzumverteilungsrelevant für die weiteren Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird diese direkte Kaufkraftbindung und die damit einhergehende Abmilderung der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen in der vorliegenden Auswirkungsanalyse nicht mitberücksichtigt.

---

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

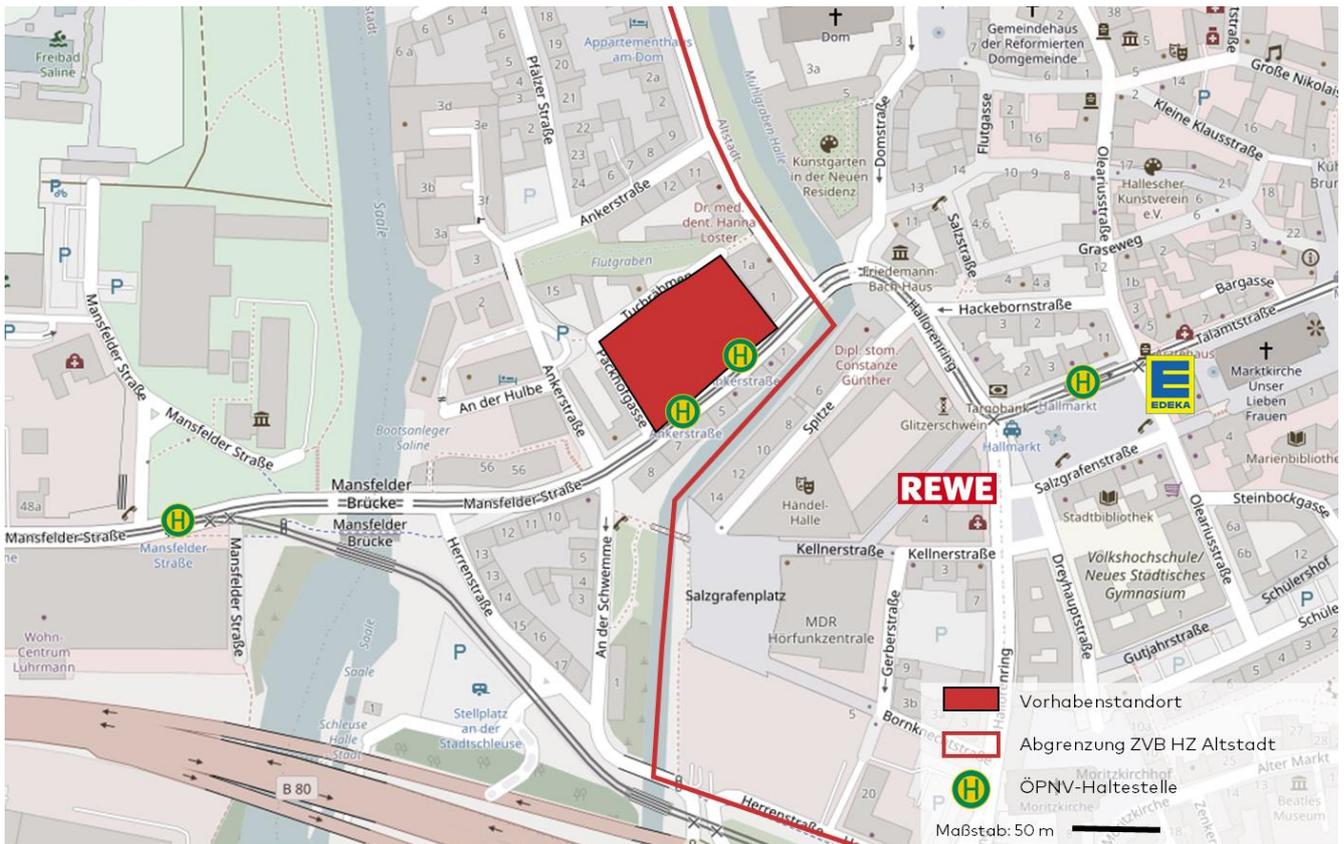
# 3 Beschreibung des Planvorhabens

In Halle (Saale) ist die Errichtung einer Mixed-Use-Immobilie an der Mansfelder Straße/Tuchrähmen projektiert. Im Zuge dessen ist die Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von bis zu 900 m<sup>2</sup> geplant. Zudem sollen am Standort nach aktuellem Planungsstand ca. 93 neue Wohneinheiten (z. T. altersgerechtes Wohnen) sowie kleinere Gewerbebetriebe (Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel) entstehen.

## 3.1 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich auf der Grundstücksfläche zwischen der Mansfelder Straße im Süden und der Straße Tuchrähmen im Norden und somit unmittelbar angrenzend an das Hauptzentrum Altstadt. Östlich des Vorhabenstandortes verläuft der Mühlgraben, der den Vorhabenstandort von der direkt angrenzenden Altstadt trennt. Der Vorhabenstandort ist auf allen Seiten von Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern sowie von Einzelhandel und ergänzenden Funktionen wie Gastronomie und Dienstleistungen umgeben.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung 2018 sowie Aktualisierung 01/2021, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Die Erreichbarkeit mittels MIV erfolgt insbesondere über die Mansfelder Straße, welche den Vorhabenstandort mit der östlich gelegenen Innenstadt sowie den im

Westen gelegenen Siedlungsgebieten von Halle-Neustadt verbindet. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze, welche über den Straßenzug Tuchrähmen erreichbar sein werden (Tiefgarage). Im näheren Umfeld des Planvorhabens befinden sich mehrere Einbahnstraßen, sodass die grundsätzliche Erreichbarkeit des Standortbereiches mittels MIV (unabhängig von der konkreten Andienung des Vorhabenstandortes) z. T. erschwert wird. Demgegenüber ist eine deutlich bessere Erreichbarkeit mittels ÖPNV über die unmittelbar am Vorhabenstandort befindliche Haltestelle „Ankerstraße“ gegeben. Hier verkehren Bus- und diverse Straßenbahnlinien in regelmäßigen Abständen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als sehr gut zu bezeichnen. Demnach ist der Standort auf die Versorgung der umliegenden Bevölkerung ausgelegt.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich HZ Altstadt befindet sich unmittelbar östlich angrenzend in weniger als 50 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Innerhalb des ZVB befinden sich auch die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber REWE (rd. 250 m südöstlich) und EDEKA (rd. 300 m östlich des Vorhabenstandortes). Die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmitteldiscounter NP und Penny befinden sich rd. 950 m resp. 1 km nordöstlich des Vorhabenstandortes (außerhalb des ZVB HZ Altstadt).

### 3.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

**Tabelle 1:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Planung)

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	80	720
Drogeriewaren	10	90
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	90
<b>GESAMT</b>	<b>100</b>	<b>900</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2021.

Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 720 m<sup>2</sup> projiziert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 90 m<sup>2</sup> erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment sind insbesondere aufgrund der relativ

geringen Verkaufsfläche keine nennenswerten Umsätze bzw. keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum in diesen Sortimenten zu erwarten.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. Kapitel 5.2) im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

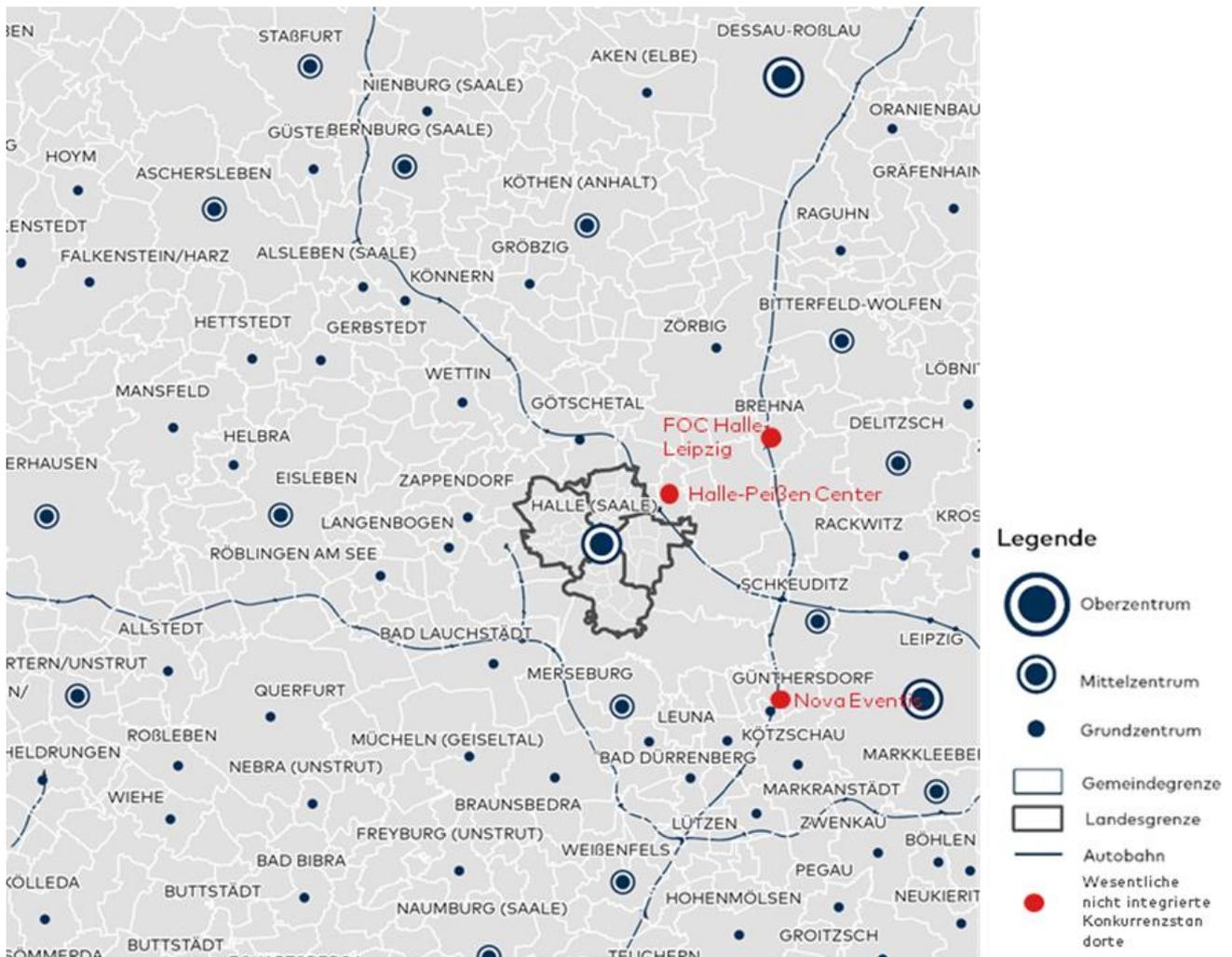
# 4 Markt- und Standortanalyse

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

## 4.1 MAKROSTANDORT

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

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



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

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

Halle (Saale) ist Mitglied des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes und durch seinen Hauptbahnhof an das Schienennetzwerk der Deutschen Bahn über den ICE, IC, RE, RB und den S-Bahnverkehr angeschlossen. [...]

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

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

In Halle (Saale) leben 239.257 Einwohner (Stand: 30.09.2020). Die Stadt teilt sich in die Stadtbezirke Mitte, Nord, Ost, West und Süd, welche sich in 43 Stadtteile/-viertel gliedern. Die Stadtbezirke West und Süd weisen die größten Bevölkerungsanteile in der Stadt Halle (Saale) auf (s. nachfolgende Tabelle). Der Standort des Planvorhabens ist dem Stadtteil Nördliche Innenstadt im Stadtbezirk Mitte zuzuordnen.

**Tabelle 2:** Bevölkerung nach Stadtbezirken Halle (Saale)

Stadtbezirk	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %
West	69.073	29
Süd	66.773	28
Mitte	46.050	19
Nord	40.941	17
Ost	16.216	7
<b>GESAMT</b>	<b>239.257</b>	<b>100</b>

Quelle: Stadt Halle (Saale) (2021): Bevölkerung mit Hauptwohnsitz am 30.09.2020 nach Stadtteilen/-vierteln.

Im Untersuchungsraum leben (mit Stand 30.09.2020) 35.311 Einwohner<sup>9</sup>. Für die Stadt Halle wird für Ende 2024 eine in etwa stagnierende Bevölkerungsentwicklung (+ rd. 0,3 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl) prognostiziert<sup>10</sup>.

## **4.2 WETTBEWERBSITUATION UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS**

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

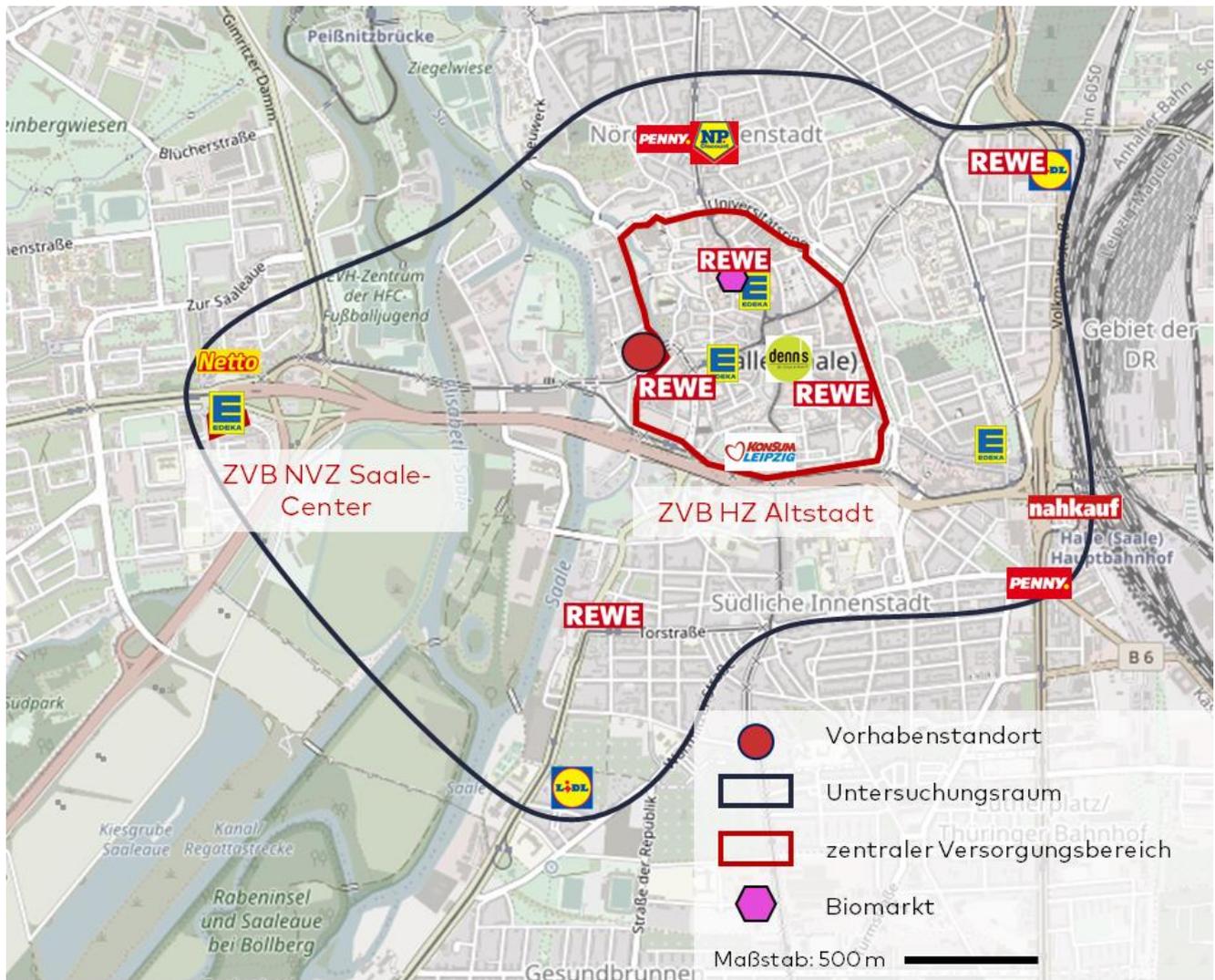
Für die Ableitung des Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt der Untersuchungsraum des Vorhabens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

---

<sup>9</sup> Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Halle (Saale) und GfK 2019.

<sup>10</sup> Eigene Berechnungen nach Bevölkerungsstand Stadt Halle (Saale) und Bevölkerungsprognosen Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, zu den Stichtagen 31.12.2019 und 31.12.2024.

**Abbildung 3:** Untersuchungsraum



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Abgrenzungen ZVB: EHK Halle (Saale) 2020; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung 2018 sowie Aktualisierung 01/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die umliegenden Siedlungsbe-  
reiche der Altstadt sowie angrenzende Siedlungsgebiete in der Nördlichen  
Innenstadt, der Südlichen Innenstadt und zu einem geringen Teil auch der Neu-  
stadt (äußerster östlicher Randbereich). Im Norden und Nordosten wird der  
Untersuchungsraum durch die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmitteldis-  
counter limitiert. Auch im Süden erfährt der abgegrenzte Raum eine  
Einschränkung durch systemgleiche Wettbewerber. Im Osten wirken die Bahn-  
gleise sowie das Gebiet der DR als limitierender Faktor. Westlich des  
Vorhabenstandortes wirkt die Saale als naturräumliche Barriere. Angesichts der  
guten Erreichbarkeit über die Mansfelder Straße und die Straße An der Magistrale  
werden hier ebenfalls die westlich der Saale gelegenen, nächstgelegenen Wett-  
bewerber in den Untersuchungsraum inkludiert. Eine weitere Ausdehnung ist  
aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche (HZ Alt-  
stadt und NVZ Saale-Center).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen, insbesondere aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtzentrum, zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

### 4.3 ANGEBOTSANALYSE

#### Angebotsrelevante Annahmen

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

- Neubau Lebensmittelvollsortimenter (voraussichtlich REWE) am Standort Große Ulrichstraße 12 mit über 1.000 m<sup>2</sup> VKF.

Diese aktuell projektierte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten bereits als **Bestand** berücksichtigt.

#### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind sechs Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m<sup>2</sup> und rd. 1.200 m<sup>2</sup> auf. Des Weiteren sind elf Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 300 m<sup>2</sup> und 1.800 m<sup>2</sup> im Untersuchungsraum verortet. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum beträgt rd. 860 m<sup>2</sup> und die der Lebensmittelsupermärkte rd. 870 m<sup>2</sup>. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei strukturprägende Biomärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich neun der 19 strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, davon acht innerhalb des ZVB HZ Altstadt.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum als in etwa durchschnittlich einzustufen (rd. 0,42 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>11</sup>. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Untersuchungsraum das Hauptzentrum der Stadt Halle (Saale) inkludiert (stadtweite Versorgungsfunktion) und sich ein Großteil der weiteren Wettbewerber in Randbereichen des

---

<sup>11</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020: EHI handelsdaten aktuell 2020.

abgegrenzten Untersuchungsraums befindet. Es ist daher zu erwarten, dass die vorhandenen Anbieter auch einen deutlich über den abgegrenzten Untersuchungsraum hinausgehenden Bereich mitversorgen. Für den Stadtbezirk Mitte, in dem sich das Planvorhaben befindet, ist insgesamt eine Unterversorgung festzustellen (0,33 m<sup>2</sup> VKF/EW; vgl. EHK Halle (Saale) 2020, S. 115). Dies wird auch anhand des geringen Durchschnitts der Verkaufsflächen der Bestandsmärkte ersichtlich.

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

**Tabelle 3:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Halle (Saale)	HZ Altstadt	6.000	27,1
	NVZ Saale-Center	900	4,2
	sonstige Lagen	7.900	38,2
<b>GESAMT*</b>		<b>14.900</b>	<b>69,5</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Vor-Ort-Erhebung 2018 sowie Aktualisierung 01/2021; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2020), Hahn Gruppe (2020); VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

#### 4.4 NACHFRAGEANALYSE

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 88 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Bezogen auf das durchschnittliche Kaufkraftniveau in Sachsen-Anhalt (rd. 91), wird ebenfalls ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht. Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl (35.311) ergibt sich im Untersuchungsraum im

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von rd. 76,9 Mio. Euro/Jahr<sup>12</sup>.

Die Zentralität<sup>13</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in der Stadt Halle laut EHK Halle (Saale) 2020 rd. 106 %, d. h. es fließen Kaufkraftpotenziale von außerhalb in die Stadt). Im Untersuchungsraum beträgt die Zentralität rd. 95 %, somit sind aktuell gewisse Kaufkraftabflüsse aus dem abgegrenzten Untersuchungsraum festzustellen. Dies ist insbesondere auf das Fehlen eines großzügig dimensionierten Verbrauchermarktes oder SB-Warenhauses zurückzuführen.

### **Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)**

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

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

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in der Stadt Halle mit einer in etwa stagnierenden Bevölkerungsentwicklung (+ rd. 0,3 %) bis Ende 2024 zu rechnen<sup>14</sup>.

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

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 4,6 % bzw. rd. 3,6 Mio. Euro auf rd. 80,5 Mio. Euro.

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

---

<sup>12</sup> Eigene Berechnungen; Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnung auf Basis Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Stadt Halle (Stand 30.09.2020) sowie GfK 2019; Werte gerundet.

<sup>13</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

<sup>14</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Stadt Halle (Stand: 30.09.2020, Prognose: 31.12.2024).

## **4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGBEREICHE**

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

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

**Tabelle 4:** Standortprofil ZVB Hauptzentrum Altstadt

**ZVB HZ Altstadt**

**Lage**

Verortung Stadtbezirk Mitte, Stadtteile Altstadt, Südliche und Nördliche Innenstadt

Ausdehnung Das Hauptzentrum Altstadt erstreckt sich innerhalb des Altstadt-Rings und wird im Norden durch den „Moritzburgring“, im Osten durch den „Universitätsring“/„Hansering“, im Süden durch den „Waisenhausring“ und im Westen durch den „Hallorenring“/„Robert-Franz-Ring“ begrenzt.

**Einzelhandelsstruktur**

Angebotsstruktur Die Angebotsstruktur des Hauptzentrums ist vor allem durch Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs (hier insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) gekennzeichnet. Ergänzt wird das Angebot durch Waren des kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs sowie durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

relevante Magnetbetriebe REWE (3 x), EDEKA (2 x), Konsum, 2 x Biomarkt

**Verkehrliche Einordnung**

Motorisierter Verkehr Das Hauptzentrum ist über die B 80 (Hier: Franckestraße) sowie mehreren Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.

ÖPNV Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zahlreiche Bus- und Bahnhaltepunkte wie beispielsweise „Franckeplatz“, „Marktplatz“, „Hallmarkt“ oder „Moritzburgring“.

**Räumlich-funktionale Einordnung**

Organisationsstruktur Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptlage „Große Ulrichstraße“-„Marktplatz“-„Leipziger Straße“ organisiert.

Versorgungsfunktion Oberzentrale Versorgungsfunktion, die deutlich über die Stadtgrenzen hinaus reicht.

**Abgrenzung des ZVB**

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Halle (Saale) (Stadt + Handel 2020), S. 69.

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Halle (Saale) (Stadt + Handel 2020), S. 69ff.

**Tabelle 5:** Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Saale-Center

**ZVB NVZ Saale-Center**

**Lage**

Verortung	Stadtbezirk: West, Stadtteil: Südliche Neustadt
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum befindet sich an der Straße Rennbahnring und liegt an einem Verkehrskreuz der B 80 und der Straße An der Magistrale. Die B 80 verläuft östlich und die Straße An der Magistrale nördlich des NVZ.

**Einzelhandelsstruktur**

Angebotsstruktur	Breiter Angebotsmix, insbesondere durch Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Dieses wird durch zentrenergänzende Funktionen (Gastronomie, Dienstleistungen) arrondiert.
relevante Magnetbetriebe	EDEKA

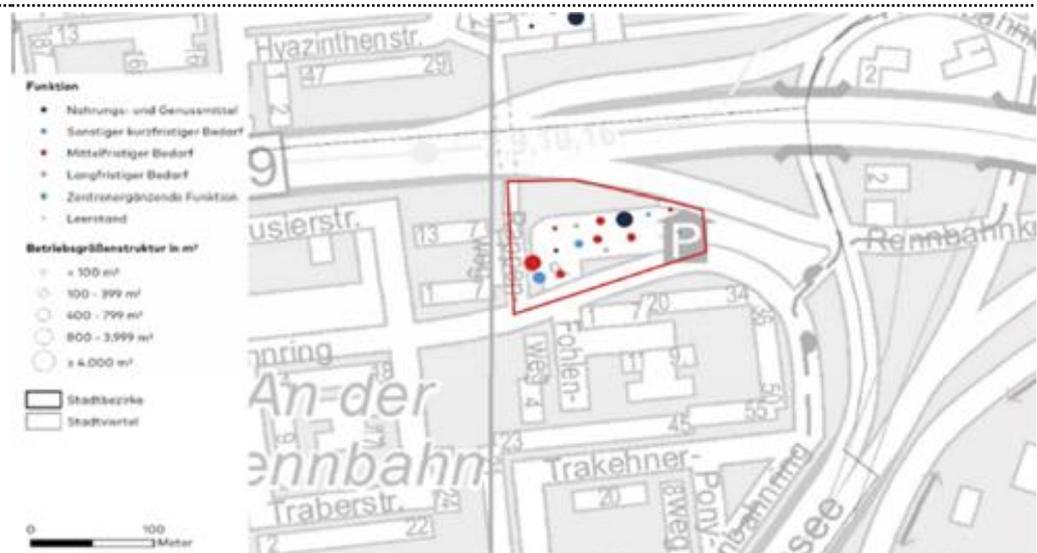
**Verkehrliche Einordnung**

Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr großräumig über die B 80 erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Rennbahnring“ und der Straßenbahn-Haltestelle „Hyazinthenstraße“ erreichbar.

**Räumlich-funktionale Einordnung**

Organisationsstruktur	Der ZVB umfasst das dreigeschossige Einkaufszentrum Saale-Center.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion insbesondere für die südliche Neustadt sowie Teilbereiche der nördlichen Neustadt

Abgrenzung des ZVB  
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Halle (Saale) (Stadt + Handel 2020), S. 102.

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Halle (Saale) (Stadt + Handel 2020), S. 102f.

## 4.6 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum als nahezu flächendeckend einzustufen.
- Der Vorhabenstandort der projektierten Mixed-Use-Immobilie befindet sich unmittelbar angrenzend an das Hauptzentrum Altstadt. Er ist auf allen Seiten von Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern sowie von Einzelhandel und ergänzenden Funktionen wie Gastronomie und Dienstleistungen umgeben. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist über die unmittelbar am Vorhabenstandort befindliche Haltestelle „Ankerstraße“ gegeben und als sehr gut zu bezeichnen. Für den MIV ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes (unabhängig von der konkreten Andienung des Vorhabenstandortes selbst) z. T. durch die Verkehrsführung im näheren Standortumfeld (z. T. Einbahnstraßen und Fußgängerzonen) erschwert. Angesichts der Zuwegung wird ersichtlich, dass der Standort auf die Versorgung der umliegenden Bevölkerung ausgelegt ist.
- Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich HZ Altstadt befindet sich unmittelbar östlich angrenzend in weniger als 50 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Innerhalb des ZVB befinden sich auch die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber REWE (rd. 250 m südöstlich) und EDEKA (rd. 300 m östlich des Vorhabenstandortes). Die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmitteldiscounter NP und Penny befinden sich rd. 950 m resp. 1 km nordöstlich des Vorhabenstandortes (außerhalb des ZVB HZ Altstadt).
- Im Untersuchungsraum sind sechs Lebensmitteldiscounter, elf Lebensmittelupermärkte und zwei Biomärkte verortet. Dabei ist festzuhalten, dass sich innerhalb des unmittelbar angrenzenden ZVB HZ Altstadt kein strukturprägender Lebensmitteldiscounter befindet.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum als in etwa durchschnittlich einzustufen (rd. 0,42 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Anbieter auch einen deutlich über den abgegrenzten Untersuchungsraum hinausgehenden Bereich mitversorgen. Für den Stadtbezirk Mitte, in dem sich das Planvorhaben befindet, ist insgesamt eine Unterversorgung festzustellen (0,33 m<sup>2</sup> VKF/EW; vgl. EHK Halle (Saale) 2020, S. 115). Dies wird auch anhand des geringen Durchschnitts der Verkaufsflächen der Bestandsmärkte ersichtlich.

- Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt rd. 95 %. Somit sind aktuell gewisse Kaufkraftabflüsse aus dem abgegrenzten Untersuchungsraum festzustellen. Dies ist insbesondere auf das Fehlen eines großzügig dimensionierten Verbrauchermarktes oder SB-Warenhauses zurückzuführen.
- Für den Untersuchungsraum ergibt sich eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 4,6 % bzw. rd. 3,6 Mio. Euro auf rd. 80,5 Mio. Euro bis zum Prognosejahr 2024. Somit ist perspektivisch mit einer gesteigerten Nachfrage zu rechnen.
- Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen ist relevant: neun der 19 strukturprägenden Wettbewerber sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt (davon acht im HZ Altstadt). Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter im HZ Altstadt sowie die nahegelegenen systemgleichen Lebensmitteldiscounter ergeben.

# 5

## Marktposition des Planvorhabens

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

### 5.1 EINZUGSGEBIET

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

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

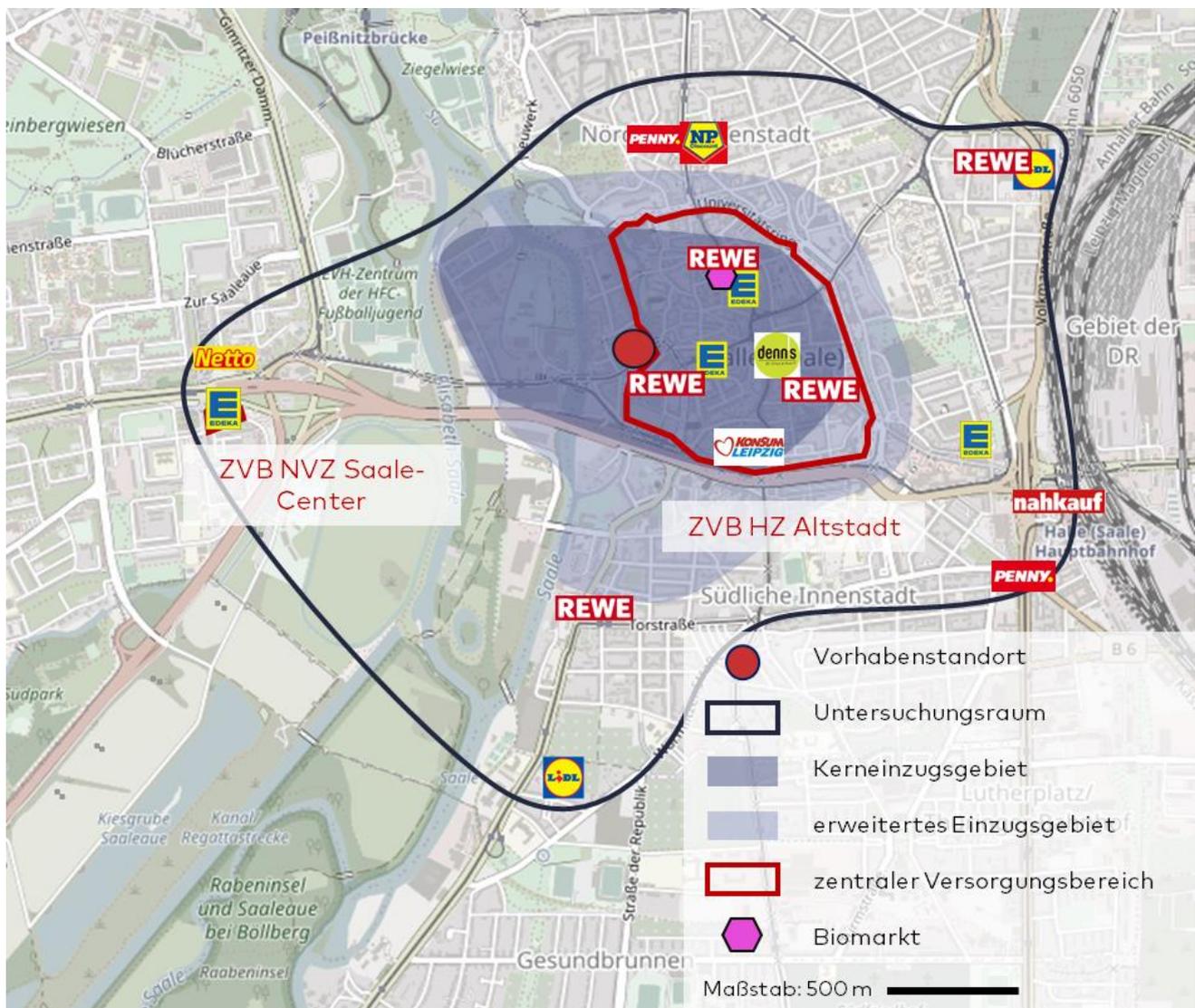
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die perspektivischen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

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche in der Innenstadt von Halle (Saale) sowie die westlich zwischen Saale und Elisabeth-Saale gelegenen Siedlungsgebiete. Aufgrund des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmitteldiscounters nimmt das Planvorhaben perspektivisch eine ergänzende Versorgungsfunktion für die Bewohner der Innenstadt ein. Das Kerneinzugsgebiet wird insbesondere durch die westlich verlaufende (Elisabeth-)Saale, zunehmende Raum-Zeit-Distanzen sowie die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmitteldiscounter limitiert.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die nördlich, östlich und südlich an die Innenstadt angrenzenden Bereiche. Insbesondere in südliche Richtung ist eine vergleichsweise gute verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort gegeben, sodass das erweiterte Einzugsgebiet dort seine räumlich weiteste Ausdehnung erfährt. Diese Siedlungsbereiche verfügen über eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort, aber gleichzeitig auch an vergleichbare Wettbewerbsstandorte. Aus diesem Grund ist in diesem Gebiet von einer deutlich geringeren Marktdurchdringung des Planvorhabens als im Kerneinzugsgebiet auszugehen. Neben den zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen wirken sich somit vor allem die nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber limitierend auf die Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets aus.

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

**Abbildung 4:** Einzugsgebiet des Planvorhabens



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Abgrenzungen ZVB: EHK Halle (Saale) 2020; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung 2018 sowie Aktualisierung 01/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

## 5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

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

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird für die Flächenleistung des projektierten Lebensmitteldiscounters der aktuell umsatzstärkste, grundsätzlich in Frage kommende Betreiber (LIDL) zugrunde gelegt.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers LIDL beträgt rd. 7.420 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 909 m<sup>2</sup><sup>15</sup>.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität Planvorhabens ableiten.

### Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 88; vgl. IfH 2019). Bezogen auf das durchschnittliche Kaufkraftniveau in Sachsen-Anhalt (rd. 91), wird ebenfalls ein leicht unterdurchschnittlicher Wert erreicht.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im abgegrenzten Untersuchungsraum rd. 95 %. Somit sind aktuell Kaufkraftabflüsse festzustellen.
- Im Untersuchungsraum ist bis zum Prognosehorizont 2024 von einer positiven Entwicklung der Nachfragesituation von rd. + 4,6 % auszugehen (s. Kapitel 4.4).

Insgesamt ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht, insbesondere aufgrund des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus („minus“ rd. 12 % zum Bundesdurchschnitt) im Untersuchungsraum, eine eher geringere Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität eines Lebensmitteldiscounters (jeder Betreiber).



### Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im Untersuchungsraum aktuell als in etwa durchschnittlich einzustufen (rd. 0,42 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>16</sup>. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Anbieter auch einen deutlich über den abgegrenzten Untersuchungsraum hinausgehenden Bereich mitversorgen. Für den Stadt-

<sup>15</sup> Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

<sup>16</sup> **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020: Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

bezirk Mitte, in dem sich das Planvorhaben befindet, ist insgesamt eine Unterversorgung festzustellen (0,33 m<sup>2</sup> VKF/EW; vgl. EHK Halle (Saale) 2020, S. 115). Dies wird auch anhand des geringen Durchschnitts der Verkaufsflächen der Bestandsmärkte ersichtlich.

- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens ist aktuell kein systemgleicher Lebensmitteldiscounter verortet. Es sind jedoch deutliche Überschneidungen des Einzugsgebietes mit denen von systemfremden Wettbewerbern (Lebensmittelvollsortimenter, Biomärkte) festzustellen.

Angesichts der Wettbewerbssituation lässt sich insgesamt betrachtet keine wesentliche Abweichung der zu erwartenden Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität eines Lebensmitteldiscounters (jeder Betreiber) begründen.



### Standortspezifischen Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtzentrum der Stadt Halle (HZ Altstadt). Es profitiert somit perspektivisch von Kopplungsvorteilen im unmittelbaren Standortumfeld.
- Der Vorhabenstandort weist eine sehr gute ÖPNV-Anbindung auf.
- Das als Mixed-Use-Immobilie konzipierte Vorhaben ist angesichts seiner städtebaulich integrierten und fußläufig gut erschlossenen Lage perspektivisch in nur geringem Maße auf Autokunden ausgerichtet. Damit einher geht üblicherweise ein geringerer Durchschnittsbon je Kunde, da insgesamt weniger Waren transportiert (und somit bezogen) werden können.
- Das Planvorhaben verfügt angesichts der naturräumlichen (Saale) und siedlungsstrukturellen (B 80) Barrieren im näheren Standortumfeld sowie der eher geringen Autokundenorientierung über ein vergleichsweise eingeschränktes Einzugsgebiet.
- Das Planvorhaben weist mit 900 m<sup>2</sup> GVKF eine im Vergleich zu aktuellen Expansionsformaten eher unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf.

Insbesondere das eher eingeschränkte Einzugsgebiet des Planvorhabens sowie die durch die Verkehrsführung im näheren Standortumfeld erschwerte Erreichbarkeit mittels MIV lassen, trotz gewisser Kopplungsvorteile am Standort, ein Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit eines Lebensmitteldiscounters (jeder Betreiber) erwarten.



Angesichts der oben aufgeführten Aspekte ist davon auszugehen, dass der Lebensmitteldiscounter in einem Worst Case-Ansatz eine Flächenproduktivität von rd. **6.900 Euro/m<sup>2</sup> VKF** erreichen wird.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze (realitätsnaher Worst Case):

**Tabelle 6:** Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortiment	max. Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	6.900	5,0
Drogeriewaren		0,6
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,6
<b>GESAMT*</b>	-	<b>6,2</b>

**Quelle:** Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Lebensmitteldiscounter ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 6,2 Mio. Euro prognostiziert. Max. rd. 5,0 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 0,6 Mio. Euro prognostiziert und auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls max. rd. 0,6 Mio. Euro. Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzvolumens bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

# 6 Auswirkungsanalyse

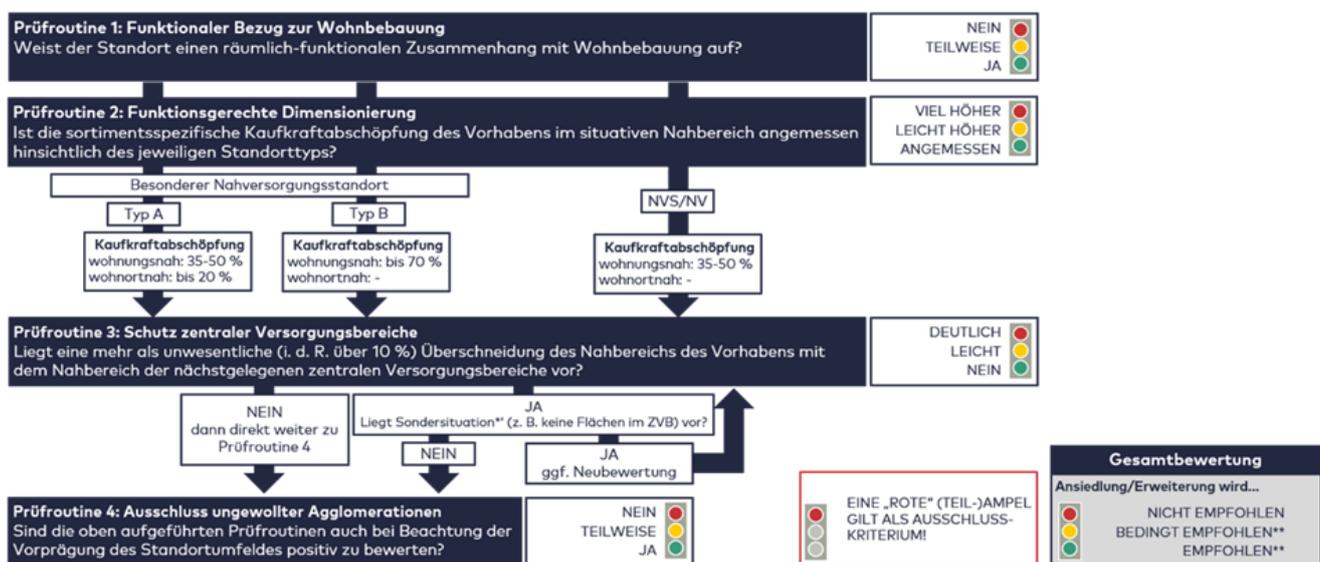
In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

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

## 6.1 EINORDNUNG DES VORHABENS HINSICHTLICH KOMMUNALPLANERISCHER ZIELSTELLUNGEN (VORGABEN DES EHK HALLE (SAALE) 2020)

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

**Abbildung 5:** Nahversorgungsprüfschema gemäß EHK Halle (Saale) 2020



Quelle: EHK Halle (Saale) 2020, S. 135.

### Nachweis der städtebaulichen Integration (1. Prüfroutine)

Gemäß Nahversorgungsprüfschema ist eine Konformität zur 1. Prüfroutine gegeben, wenn der Vorhabenstandort vorwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben ist bzw. ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu diesen Bereichen besteht. Das bedeutet, dass der Vorhabenstandort von mindestens zwei, besser drei Seiten und mehr von Wohnbebauung umgeben sein sollte. Zusätzlich sollte eine fußläufige Anbindung zu den umgebenden Wohnsiedlungsbereichen vorhanden sein (Fußwege,

Querungshilfen bei stark befahrenen Straßen, keine naturräumlichen oder städtebaulichen Barrieren) (vgl. Stadt + Handel 2020: S. 134).

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

Der Vorhabenstandort ist auf allen Seiten von Wohnbebauung umgeben und steht mit dieser in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang (s. Kapitel 3.1). Im Zuge des projektierten Vorhabens ist zudem die Errichtung weiterer Wohnbebauung (nach aktuellem Stand ca. 93 Wohneinheiten, überwiegend in den oberen Etagen der Immobilie) projektiert.

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



### **Funktionsgerechte Dimensionierung (2. Prüfroutine)**

Gemäß des Nahversorgungsprüfschemas ist vom Prüfstandort ausgehend ein wesentlicher Teil des Umsatzes aus dem situativen Nahbereich abzuschöpfen. Dieser Fall ist aus fachgutachterlicher Sicht vorhanden, wenn die Umsatzerwartung des jeweiligen Standorttyps einen gewissen Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet. Grund hierfür ist die Verteilung der Versorgungseinkäufe auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen. Nahversorgungsstandorte und integrierte Nahversorger leisten einen wesentlichen Bestandteil zur Optimierung und Sicherung der Nahversorgungssituation. Angesichts dessen, ist eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % als angemessen zu bewerten (vgl. Stadt + Handel 2019, S. 135). Für den vorliegenden Fall wird angesichts der räumlichen Nähe zum ZVB HZ Altstadt und der dort verorteten Wettbewerber eine Abschöpfungsquote von maximal 35 % als angemessen erachtet.

### **Nahbereichsabgrenzung**

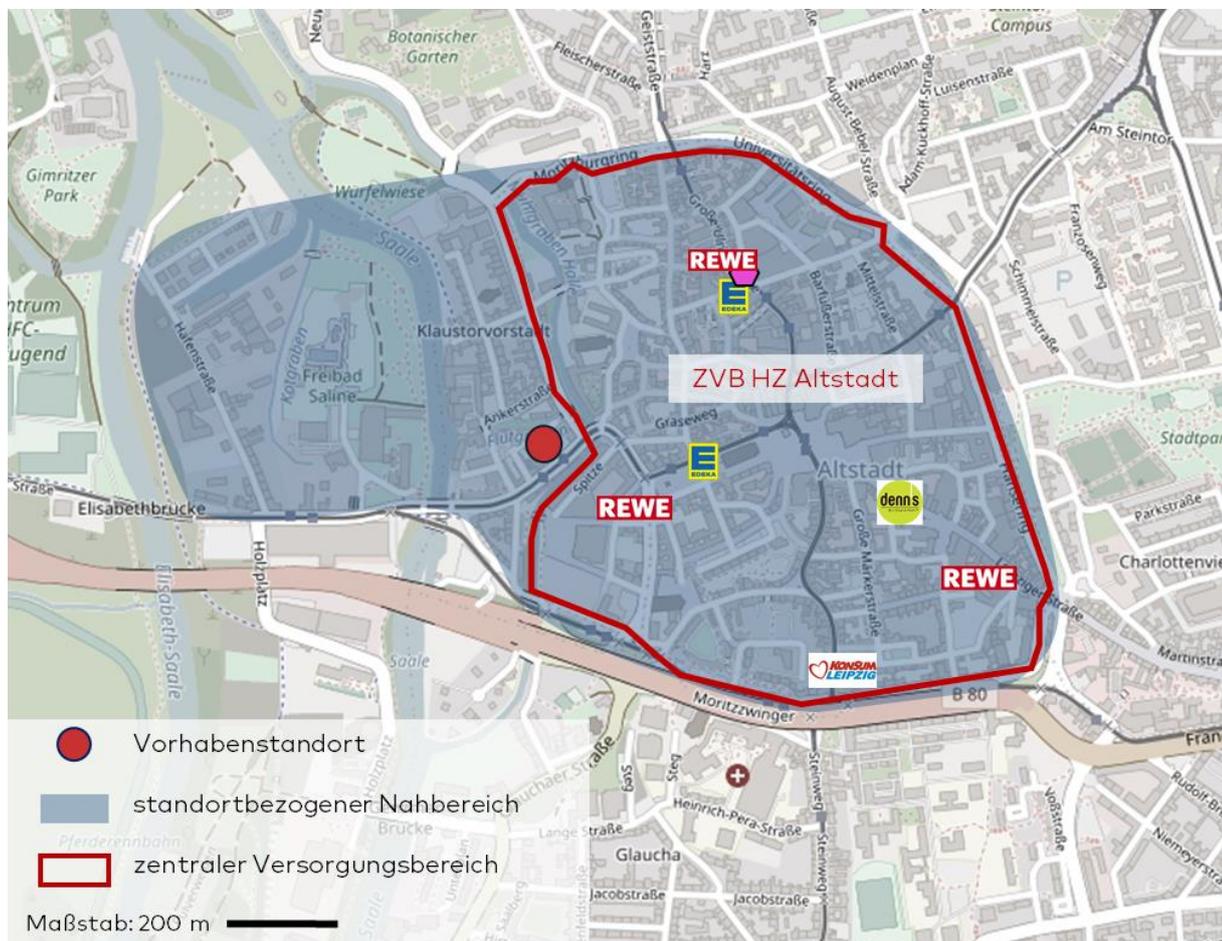
Für die Einordnung der projektierten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in das Prüfschema ist es erforderlich, den situativen Nahbereich des zu prüfenden Standorts zu bestimmen.

Der situative Nahbereich des Planvorhabens orientiert sich an einer Entfernung von rd. 10 Gehminuten resp. 1.000 m fußläufiger Entfernung. Er umschließt damit die westlich gelegenen Siedlungsgebiete zwischen Elisabeth-Saale und Saale, die umliegenden Siedlungsgebiete zwischen Saale und Mühlengraben sowie den Bereich des ZVB HZ Altstadt. Im Süden wird der situative Nahbereich durch die B 80 auf deutlich unter 10 Gehminuten resp. 1.000 m limitiert. Im Norden wirken die dortigen Wettbewerber Penny und NP einschränkend auf die Ausdehnung des Nahbereiches, so dass dieser auch hier nicht bis an 1.000 m heran reicht. Im Südosten werden die innerhalb des ZVB gelegenen Siedlungsgebiete aufgrund des

zusammenhängenden Siedlungsgefüges in den Nahbereich inkludiert, so dass der situative Nahbereich an dieser Stelle leicht über eine Entfernung von 1.000 m hinausgeht.

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

**Abbildung 6:** Situativer Nahbereich des Planvorhabens



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Abgrenzungen ZVB: EHK Halle (Saale) 2020; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung 2018 sowie Aktualisierung 01/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

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

**Tabelle 7:** Prüfung der Nahversorgungsfunktion (standortbezogener Nahbereich)

Parameter	wohntortnah zu versorgender Bereich
Einwohner (2024)	6.940
Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) in Mio. Euro (2024)	16,1
Umsatz Planvorhaben (Nahrungs- und Genussmittel) in Mio. Euro (Worst Case)	5,0
<b>rechnerische Kaufkraftabschöpfung in %</b>	<b>31</b>

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

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch den Lebensmittel-discounter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rechnerisch ein Anteil von max. rd. 31 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im abgegrenzten Nahbereich gebunden wird.

Ergänzend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur ausgelöst werden (s. Kapitel 6.3). Das Planvorhaben ist somit als angemessen dimensioniert zu bewerten.

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



### **Schutz zentraler Versorgungsbereiche (3. Prüfroutine)**

Laut den Zielen zur Nahversorgung im EHK Halle (Saale) 2020 sind die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und vor Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen oder auch Erweiterungen von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entstehen könnten, zu schützen. Daher soll sich der situative Nahbereich des Prüfstandortes nicht mehr als unwesentlich mit dem situativen Nahbereich des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches überschneiden. Bei einer Überschneidung von bis zu 10 % ist keine wesentliche Überschneidung festzustellen. Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen des Prüfschemas als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“) (vgl. Stadt + Handel 2020, S. 139).

Angesichts seiner Lage ist im Hinblick auf das Planvorhaben insbesondere die Überschneidungen mit dem ZVB HZ Altstadt von Relevanz. Da das Planvorhaben unmittelbar an den ZVB angrenzt, ist eine vollständige Überschneidung seines Nahbereiches mit dem des ZVB (in seiner Gesamtbetrachtung) festzustellen.

Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass das Hauptzentrum grundsätzlich eine stadtweite Versorgungsfunktion einnimmt, sodass naturgemäß eine vollständige räumliche Überschneidung des Nahbereiches mit dem des ZVB HZ Altstadt gegeben ist.

Ungeachtet dessen muss das Vorhaben angesichts der Überschneidung von deutlich über 20 % hinsichtlich der Prüfroutine 3 zunächst mit einer „roten Ampel“ bewertet werden. Aus fachgutachterlicher Sicht liegt in diesem speziellen Fall jedoch eine Sondersituation vor, welche im Zuge der Prüfroutine abzuwägen ist:

- innerhalb des ZVB HZ Altstadt ist aktuell kein strukturprägender Lebensmitteldiscounter verortet. Das Planvorhaben nimmt somit eine ergänzende und keine konkurrierende Funktion zu den dort verorteten Lebensmittelvollsortimentern ein.
- diese quantitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes sowie die Diversifizierung des Betriebstypenmixes in Halle-Mitte ist aufgrund

des Mangels an Lebensmitteldiscountern gemäß EHK Halle (Saale) 2020 explizites Entwicklungsziel für den Stadtbezirk (vgl. Stadt + Handel 2020, S. 118).

- das Planvorhaben befindet sich gem. EHK Halle (Saale) 2020 in einer „innerstädtischen Quartiersgeschäftstraße“. „Städtebauliche Zielstellung für die Bereiche ist dabei die für die Gründerzeit charakteristische attraktive Nutzungsmischung und Funktionsunterlagerung langfristig zu sichern und zu stärken.“ (vgl. EHK Halle (Saale) 2020, S. 72).
- das Planvorhaben ist als Mixed-Use-Immobilie konzipiert. Es trägt somit nicht nur zur Nahversorgung der Bevölkerung im Umfeld bei, sondern schafft gleichzeitig Wohnraum (z. T. altersgerechtes Wohnen) in einer städtebaulich wünschenswerten und gut erreichbaren Innenstadtlage. Gleichzeitig schließt es eine bestehende Baulücke und trägt zu einer attraktiven Nutzungsmischung und Aufwertung des gesamten Standortbereiches bei.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist somit festzustellen, dass im Hinblick auf die Ziele und Intentionen des EHK Halle (Saale) 2020 Argumente dafür vorliegen, dass die ursprünglich „rote Ampel“ in der Prüfroutine 3 überwunden werden kann. Voraussetzung dazu ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Vorhabenstandort wäre aus konzeptioneller Sicht nicht zu empfehlen, sodass sodann keine hinreichende Sondersituation vorläge.

Die dritte Prüfroutine ist angesichts der Überschneidung mit dem HZ Altstadt zunächst nicht erfüllt.

Aus fachgutachterlicher Sicht liegen jedoch Argumente für eine Sondersituation vor, welche eine Neubewertung ermöglicht.

**Diesen Sachverhalt gilt es durch die Stadt Halle (Saale) entsprechend abzuwägen.**



#### **Ausschluss ungewollter Agglomerationen (4. Prüfroutine)**

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

**Prüfroutine 4 ist als nicht untersuchungsrelevant einzustufen.**

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

Angesichts der gegebenen städtebaulichen Integration, der aus fachgutachterlicher Sicht begründbaren Überschneidung des wohnortnah zu versorgenden Bereichs mit dem Nahbereich des ZVB HZ Altstadt und der nicht gegebenen Überschreitung der Schwelle einer sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung von 35 % ist das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht als konform zu den Zielen und Grundsätzen des EHK Halle (Saale) 2020 zu bewerten.

Aus fachgutachterlicher Sicht liegt hinsichtlich Prüfroutine 3 eine Sondersituation vor, welche eine Überschneidung mit dem ZVB HZ Altstadt von mehr als 20 % rechtfertigt. Dieser Aspekt muss jedoch von der Stadt Halle (Saale) entsprechend abgewogen werden.

## 6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2024.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen, insbesondere aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtzentrum, zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

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

**Tabelle 8:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung (Worst Case)	
			in Mio. Euro	in Mio. Euro
Halle	HZ Altstadt	28,4	2,1	7
	NVZ Saale-Center	4,4	0,2	4
	sonstige Lagen	40,0	2,4	6
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			0,3	
<b>GESAMT*</b>		<b>72,7</b>	<b>5,0</b>	<b>-</b>

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

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 5,0 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

### **6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN**

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

#### **Auswirkungen auf den ZVB HZ Altstadt**

Vom Planvorhaben gehen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 2,1 Mio. Euro bzw. max. 7 % zu Lasten der Bestandsstrukturen im ZVB HZ Altstadt aus. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf zahlreiche Anbieter im ZVB, werden jedoch insbesondere die dort verorteten Lebensmittelvollsortimenter tangieren. Das Planvorhaben unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps (Lebensmitteldiscounter) von den im ZVB verorteten Anbietern, weist jedoch eine z. T. vollständige Überschneidung seines Einzugsgebietes mit denen von Wettbewerbern im ZVB auf. Insbesondere die räumlich nächstgelegenen Wettbewerber REWE (Kellnerstraße) und EDEKA (Oleariusstraße) werden dabei von den monetär wie prozentual höchsten Umsatzumverteilungen tangiert. Beide Betriebe profitieren angesichts ihrer jeweiligen Lage von Kopplungsvorteilen resp. einer hohen Kundenfrequenz (Nebenlage innerhalb des ZVB) und erzielen dadurch aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen. Die beiden City-Konzepte unterscheiden sich hinsichtlich der Ausrichtung vom Planvorhaben, sodass lediglich Teil-Überschneidungen v. a. auch im Convenience-Segment gegeben sind.

Die weiteren im ZVB verorteten Lebensmittelsupermärkte befinden sich in größerer räumlicher Entfernung und weisen somit geringere Überschneidungen ihrer Einzugsgebiete mit dem des Planvorhabens auf. Die beiden Biomärkte grenzen sich größtenteils in ihrem Kundenstamm vom Planvorhaben ab.

Angesichts der zu erwartenden angebotsergänzenden Funktion des Planvorhabens sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen der strukturprägenden Wettbewerber im ZVB HZ Altstadt nicht zu erwarten. Es ist jedoch festzuhalten, dass eine Etablierung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes am Rande der Innenstadt zu einer nennenswerten Wettbewerbsverschärfung für die bestehenden Anbieter führt. Insbesondere die Bestandsbetriebe in der Innenstadt profitieren jedoch gleichzeitig auch von dem, in der vorliegenden Analyse nicht separat berücksichtigten, Einwohnerzuwachs durch die projektierten Wohneinheiten der geplanten Mixed-Use-Immobilie, sodass dieser Effekt in der Realität leicht abgemildert wird.

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

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

#### **Auswirkungen auf den ZVB NVZ Saale-Center**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB NVZ Saale-Center i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 4 % induziert. Diese werden insbesondere den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA tangieren. Der Markt stellt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt innerhalb des ZVB dar und profitiert angesichts seiner Lage im Einkaufszentrum von einer gewissen Strahlkraft und Kopplungsvorteilen. Er nimmt eine zentrale Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsgebiete in Halle-Neustadt. Angesichts der monetär sowie prozentual als gering zu bewertenden einzelbetrieblichen Auswirkungen sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließung oder -umstrukturierung zu erwarten.

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

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

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

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Halle (Saale), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 2,4 Mio. Euro bzw. rd. 6 %.

Diese werden insbesondere die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter Penny und NP, sowie die etwas weiter entfernten systemgleichen Wettbewerber LIDL (Böllberger Weg und Krausenstraße) und Netto tangieren. Innerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens ist aktuell kein Lebensmitteldiscounter verortet, sodass davon auszugehen ist, dass sich die dortigen Bewohner im Segment Lebensmitteldiscount an den umliegenden Standorten mitversorgen. Diese aktuell zugunsten der Wettbewerber abfließende Kaufkraft, wird perspektivisch z. T. durch das Planvorhaben zurückgebunden, woraus Umsatzumverteilungen für die nahegelegenen und gut erreichbaren Lebensmitteldiscounter resultieren.

Die beiden nördlich des ZVB HZ Altstadt gelegenen Lebensmitteldiscounter Penny und NP werden angesichts der Überschneidung ihrer Einzugsgebiete mit dem des Planvorhabens von den prozentual höchsten Umsatzumverteilungen tangiert. Die beiden Betriebe fungieren als Nahversorger für ihr unmittelbares Umfeld, versorgen jedoch angesichts des Fehlens eines Lebensmitteldiscounters in der Innenstadt auch entfernter gelegene Siedlungsgebiete mit. Insbesondere der NP-

Markt profitiert von seiner guten Erreichbarkeit und von Kopplungsvorteilen mit den umliegenden kleinteiligen Gewerbenutzungen. Es ist davon auszugehen, dass die Märkte daher aktuell überdurchschnittliche Umsätze erzielen, wenngleich beide Betriebe hinsichtlich ihrer Verkaufsflächenausstattung als nicht (mehr) marktgängig zu bewerten sind. Die beiden Betriebe werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen angesichts ihrer Nahversorgungsfunktion und vergleichsweise hohen Mantelbevölkerung voraussichtlich verkraften können. Auch im Falle einer nicht zu erwartenden Marktschließung des Penny- oder des NP-Marktes wäre die Nahversorgung für das Umfeld weiterhin durch den jeweils anderen Anbieter sichergestellt, sodass auch hieraus keine städtebaulich negativen Auswirkungen resultieren würden.

Die weiteren Lebensmittelmärkte in sonstigen Lagen werden angesichts der räumlichen Entfernung, der geringeren Überschneidung der Einzugsgebiete sowie teilweise aufgrund ihrer differenten Betriebstyps von prozentual geringeren Umsatzumverteilungen tangiert. Vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierten Nahversorgungsstrukturen in Halle (Saale) und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder sonstiger integrierter Nahversorgungsstrukturen in Halle (Saale) sind nicht zu erwarten.**

## **6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP S-A 2010)**

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

- *„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden [...] [Z 46].*
- *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen [Z 47].*
- *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*
  1. *dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
  2. *sind städtebaulich zu integrieren,*

3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen [Z 48].

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Halle (Saale), welche laut LEP S-A 2010 eine oberzentrale Funktion erfüllt.
- Aufgrund der oberzentralen Funktion hat die Stadt Halle (Saale) eine überregional bedeutsame Versorgungsfunktion inne. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbezirk Mitte und ist perspektivisch überwiegend auf die Versorgung der Bevölkerung in dem in Kapitel 5.1 beschriebenen Einzugsgebiet ausgerichtet. Da dieses der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich der Stadt Halle (Saale) entspricht, ist das Vorhaben folglich als kongruent zu den Zielen **46, 47** und **48 (1)** des LEP S-A zu bewerten.
- Der Vorhabenstandort erfüllt die Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage (s. Ausführungen in Kapitel 3.1 und 6.1. Eine Kongruenz zum Ziel **48 (2)** des LEP S-A ist damit gegeben.
- Das Planvorhaben dient insb. in räumlicher Hinsicht der Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im situativ abgeleiteten Nahbereich (s. Kapitel 6.1). Gemäß der erfolgten Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie deren städtebaulicher Einordnung sind durch das Planvorhaben in seiner avisierten Verkaufsflächendimensionierung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die verbrauchernahe Nahversorgung zu erwarten (s. Kapitel 6.3. Somit wird dem **Ziel 48 (3)** des LEP Sachsen-Anhalt entsprochen.
- Der Vorhabenstandort ist durch die in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes befindliche Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Ankerstraße“ an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort perspektivisch ebenfalls gut erschlossen. Somit wird dem **Ziel 48 (4)** des LEP Sachsen-Anhalt entsprochen.
- Eine abschließende Aussage bezüglich einer durch das Vorhaben induzierte, über ein verträgliches Maß hinausgehende Verkehrsbelastung für die angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebiete kann im Rahmen der vorliegenden Analyse nicht abschließend getroffen werden. Die Beurteilung einer Konformität zu **Ziel 48 (5)** des LEP Sachsen-Anhalt bedarf somit einer gesonderten Prüfung durch einen entsprechenden Sachverständigen.

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

# 7

## Zusammenfassung der Ergebnisse

In Halle (Saale) ist die Errichtung einer Mixed-Use-Immobilie ((altersgerechtes) Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe) an der Mansfelder Straße/Tuchrähmen projektiert. Im Zuge dessen ist die Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von bis zu 900 m<sup>2</sup> geplant.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist überwiegend konform zu den kommunalplanerischen Zielstellungen gemäß EHK Halle (Saale) 2020 (hier: insb. Nahversorgungsprüfschema).
- In Hinblick auf das Bewertungskriterium Überschneidung des Nahbereiches des Planvorhabens mit dem Nahbereich des HZ Altstadt (Prüfroutine 3) ist festzustellen, dass diese sich im erheblichen Umfang überschneiden (> 20 %).
- Dem gegenüberzustellen sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Weiterentwicklung der innerstädtischen Quartiersstraßen, die Revitalisierung einer Brachfläche durch eine Mixed-Use-Immobilie, die der flächensparenden Innenentwicklung dient sowie die Abrundung des Betriebstypenmixes der Lebensmittelmärkte im Stadtbezirk Mitte. Durch das Planvorhaben werden, wie in Kapitel 6.3 dargelegt, keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB HZ Altstadt induziert.
- Aus fachgutachterlicher Sicht liegt daher eine städtebauliche Sondersituation vor, welche eine Neubewertung der Prüfroutine zulässt. Diesen Aspekt gilt es jedoch vonseiten der Stadt Halle (Saale) entsprechend abzuwägen.

## **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

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

**In der Zusammenschau der ermittelten Ergebnisse ist das Vorhaben als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP S-A 2010 zu bewerten.**

**Die Konformität zum EHK Halle (Saale) 2020 gilt es durch die Stadt Halle im weiteren Planverfahren entsprechend abzuwägen (hier: Überwindung der Prüfroutine 3 des Nahversorgungsprüfschemas).**

# Anhang

## Literaturverzeichnis

### LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

**BBSR/HDE (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

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

**Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014):** Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

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

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

### SONSTIGE QUELLEN

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

**Stadt Halle (Saale) (2020):** Bevölkerung mit Hauptwohnsitz am 30.09.2020 nach Stadtteilen/-vierteln

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

---

# Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b>	Mikrostandort des Planvorhabens.....	7
<b>Abbildung 2:</b>	Räumliche Lage und Kommunalgrenze der Stadt Halle (Saale).	10
<b>Abbildung 3:</b>	Untersuchungsraum.....	13
<b>Abbildung 4:</b>	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	23
<b>Abbildung 5:</b>	Nahversorgungsprüfschema gemäß EHK Halle (Saale) 2020 ....	27
<b>Abbildung 6:</b>	Situativer Nahbereich des Planvorhabens .....	29

—

# Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b>	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Planung) .....	8
<b>Tabelle 2:</b>	Bevölkerung nach Stadtbezirken Halle (Saale).....	11
<b>Tabelle 3:</b>	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) .....	15
<b>Tabelle 4:</b>	Standortprofil ZVB Hauptzentrum Altstadt.....	18
<b>Tabelle 5:</b>	Standortprofil ZVB Nahversorgungszentrum Saale-Center .....	19
<b>Tabelle 6:</b>	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case) .....	26
<b>Tabelle 7:</b>	Prüfung der Nahversorgungsfunktion (standortbezogener Nahbereich).....	29
<b>Tabelle 8:</b>	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	32

—

# Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz	max. ....	maximal
B .....	Bundesstraße	Mio. ....	Millionen
BAB .....	Bundesautobahn	NuG .....	Sortimentsbereich
BauGB .....	Baugesetzbuch		Nahrungs- und
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung		Genussmittel
BGF .....	Bruttogeschossfläche	NVZ .....	Nahversorgungszentrum
bspw. ....	beispielsweise	ÖPNV .....	öffentlicher
BVerfG .....	Bundesverfassungs- gericht		Personennahverkehr
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht	OVG .....	Oberverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise	p. a. ....	per annum
d. h. ....	das heißt	rd. ....	rund
EW .....	Einwohner	S. ....	Seite
EH .....	Einzelhandel	s. ....	siehe
gem. ....	gemäß	s. o. ....	siehe oben
ggf. ....	gegebenenfalls	s. u. ....	siehe unten
GVKF .....	Gesamtverkaufsfläche	u. a. ....	unter anderem
HZ.....	Hauptzentrum	v. a. ....	vor allem
i. d. R. ....	in der Regel	VG .....	Verwaltungsgericht
inkl. ....	Inklusive	vgl. ....	vergleiche
i. H. v. ....	in Höhe von	v. H. ....	von Hundert
i. S. ....	im Sinne	VKF .....	Verkaufsfläche
L .....	Landesstraße	ZVB .....	zentraler
m .....	Meter		Versorgungsbereich
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter	z. B. ....	zum Beispiel
		z. T. ....	zum Teil

—

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Essen  
Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496  
Hauptsitz Dortmund

#### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

#### **Standort Hamburg**

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

#### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

#### **Standort Leipzig**

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43