

# Kon- zept

05/2020

Fortschreibung des  
Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes  
für die Stadt Halle (Saale)



# 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**

**Stadt Halle (Saale)**

---

## **VERFASSER**

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**Dipl.-Geogr. Lucas Beyer**

**Annika Heinlein, M.Sc.**

Leipzig, 27.05.2020

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 Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>6</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Trends im Handel</b>	<b>13</b>
4.1	Entwicklungen auf der Angebotsseite	13
4.2	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	21
4.3	Zwischenfazit	26
<b>5</b>	<b>Gesamtstädtische Strukturanalyse</b>	<b>29</b>
5.1	Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur	29
5.2	Gesamtstädtische Angebotssituation	31
5.3	Gesamtstädtische Nachfragesituation	35
<b>6</b>	<b>Stadtbezirksspezifische Strukturanalyse</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Halle (Saale)</b>	<b>54</b>
<b>8</b>	<b>Zentrenkonzept</b>	<b>58</b>
8.1	Planungsrechtliche Einordnung von zentralen Versorgungsbereichen	58
8.2	Übergeordnete Beurteilung der zentralen Versorgungsbereiche in Halle (Saale)	63
8.3	Zentrale Versorgungsbereiche	67
8.4	Zentrenmodell	105
<b>9</b>	<b>Nahversorgungskonzept</b>	<b>109</b>
9.1	Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur	109
9.2	Versorgungskriterien und Standorttypen der Nahversorgung	111
9.3	Stadtbezirksspezifisches Nahversorgungskonzept	114
9.4	Gesamtstädtische Handlungsprioritäten	133
9.5	Nahversorgungsprüfschema	134
<b>10</b>	<b>Konzept für Sonderstandorte</b>	<b>142</b>
10.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	142
10.2	Entwicklungsperspektiven für die Sonderstandorte in Halle (Saale)	143
<b>11</b>	<b>Zentren- und Standortmodell</b>	<b>153</b>
<b>12</b>	<b>Sortimentsliste</b>	<b>155</b>
12.1	Allgemeine Anmerkungen zur Methodischen Herleitung einer Sortimentsliste	155
12.2	Sortimentsliste für Halle (Saale)	157
<b>13</b>	<b>Steuerungsleitsätze</b>	<b>159</b>
13.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	159
13.2	Steuerungsleitsätze für Halle (Saale)	160
<b>14</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>164</b>

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie von Investoren in Einklang zu bringen sind. Die einzelhandelsbezogenen Steuerungsinstrumente des Bau- und Planungsrechts wurden in den vergangenen Jahren mehrfach modifiziert und den aktuellen Herausforderungen angepasst. Für eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich begründete Abwägung wird in einer Vielzahl von ober- und bundesverwaltungsgerichtlichen Entscheidungen und Urteilen die besondere Bedeutung von beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB) hervorgehoben.

Das 2013 beschlossene und im Mai 2015 sowie im März 2019 ergänzte kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) hat sich als ein Instrument zur Steuerung des Einzelhandels gemäß den gesetzten städtebaulichen Zielvorstellungen einer Sicherung und Stärkung der Zentren sowie der Nahversorgung etabliert und stellt einen wesentlichen Baustein für die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) dar.

In der praktischen Anwendung des Konzeptes haben sich in den vergangenen Jahren vielfältige Modifizierungs- und Fortschreibungsbedarfe gezeigt. Ferner erfordern die dynamischen Entwicklungen des Handels sowie der stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der 2013 beschlossenen konzeptionellen Instrumentarien.

Im Rahmen der Fortschreibung stehen entsprechend der Angebotsaufforderung insbesondere einzelhandelssteuerungsrelevante Themen im Betrachtungsfokus:

- Darstellung der allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel, insbesondere auch das Thema des Online-Handels und dessen Auswirkungen auf den stationären Handel, die Zentren- und Nahversorgungsentwicklung.
- Aktualisierung der Markt- und Standortdaten für die Stadt Halle (Saale) (Analyse und Beurteilung der allgemeinen IST-Situation, Analyse des Einzelhandelsbestands, Branchen- und lagespezifische Kennzahlen (u.a. Zentralität nach Branchen etc.)
- Aktualisierung der Kenndaten zur Nachfragesituation und Aufzeigen des teilräumlichen Versorgungsbedarfs für die Nahversorgung
- Überprüfung der Entwicklungsleitbilder und Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung. Überprüfung der Aktualität/Realisierungsfähigkeit bestehender Ziele aus 2013.
- Überprüfung und Aktualisierung des Zentren- und Standortkonzepts inklusive Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung von bestehenden zentralen Versorgungsbereichen (gestuftes Zentralsystem) und Sonderstandorten.

- Entwicklung eines qualifizierten Nahversorgungskonzeptes zur standortdifferenzierten Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Differenzierung von Standorttypen inkl. darauf anwendbare konzeptionelle Regelungen)
- Überprüfung und ggf. Überarbeitung der Halleschen Sortimentsliste.
- Definition und Überprüfung von Steuerungsleitsätzen.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Halle (Saale) zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in Arbeitskreisen erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Halle (Saale) Berücksichtigung finden.

## 2

# Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Sonderstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Zentren- und Nahversorgungskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>1</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt.

Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.<sup>2</sup> Die Bedeutung von kommunalen

<sup>1</sup> vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

<sup>2</sup> Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes besteht die Möglichkeit einfache Innenbereichs-Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen, in deren Geltungsbereich können bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zugelassen oder nicht zugelassen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>3</sup>

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Konzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Sachsen-Anhalt wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung und der Regionalplanung beschrieben.

### Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Halle (Saale) Beachtung bzw. Berücksichtigung finden müssen:

- **Z 33** „Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.“
- **Z 36** „Oberzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten:
  1. Dessau-Roßlau (siehe Beikarte 2a)
  2. Halle (Saale) (siehe Beikarte 2b)
  3. Magdeburg (siehe Beikarte 2c)
- **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

<sup>3</sup> vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

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.“
- **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.“



## Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Halle (Saale) relevante Regionale Entwicklungsplan aus dem Jahr 2010<sup>4</sup> wurde aus dem Landesentwicklungsplan 1999 entwickelt. Durch das Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans 2010 sind die im Regionalen Entwicklungsplan aus dem Landesentwicklungsplan 1999 übernommen Grundsätze (5.2.6 G und 5.2.7. G) sowie das übernommene Ziel (5.2.7. Z) obsolet. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist aktuell dabei die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur mittels des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle fortzuschreiben und an den aktuell gültigen LEP anzupassen. Die regionalplanerischen Festlegungen des 3. Entwurfs des Sachlichen Teilplans sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Der 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans enthält über den Zielen 46 bis 52 des Landesentwicklungsplans 2010 hinaus folgende einzelhandelsrelevante Ziele und Grundsätze für die Stadt Halle (Saale):

### Kapitel 3 3.1.2.2

- **G 1:** „Unter Zugrundelegung des zentralörtlichen Systems können die Gemeinden und Verbandsgemeinden zur Absicherung der Daseinsvorsorge der Bevölkerung, unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, Entwicklungskonzepte erarbeiten.“
- **Z 1:** „Die überörtliche Grundversorgung in den Zentralen Orten ist auf städtebaulich integrierte, verbrauchernahe Standorte auszurichten.“

### Kapitel 3.1.2.3

- **Z 1:** „In den unter Punkt 3.1.2.1. Z 2 festgelegten Grundzentren ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziel 52 LEP LSA 2010 nur innerhalb ihrer räumlichen Abgrenzung zulässig.“
- **G 1:** „In Grundzentren ist auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur Grundversorgung zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen.“
- **G 2:** „Zur Sicherung der Grundversorgung in ländlichen Teilräumen mit Angebots- und Erreichbarkeitsdefiziten sollen alternative Nahversorgungsangebote unterstützt werden.“

Die Regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Halle (Saale) sind im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als wichtige Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

---

<sup>4</sup> Vgl. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

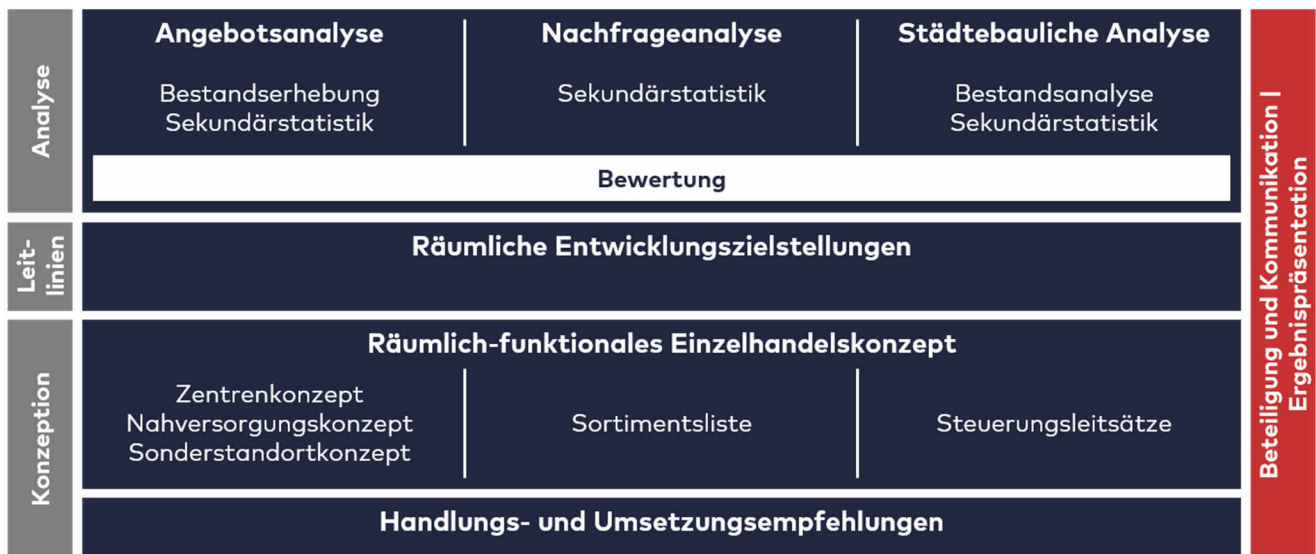


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

## Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
<b>Bestands- erhebung</b>	Erhebung durch GMA, Stadt + Handel	2017/2018	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, erfasst im Rahmen des Handelsatlas für den IHK-Bezirk Halle-Dessau, Ergänzung von zwischenzeitlich neu entstandenen/bereits in Umsetzung befindlichen Planvorhaben durch S+H, Aufschlüsselung der Gesamtverkaufsfläche der strukturprägenden Anbieter nach Einzelsortimenten durch S+H
<b>Erhebung der zentrierenden Funktionen</b>	Erhebung durch Stadt + Handel	03/2018	Erhebung in zentralen Versorgungsbereichen (i.d.R. nur als Erdgeschossnutzung)	u.a. öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltungs-, Bildungs- und kulturelle Einrichtungen
<b>Städtebauliche Analyse der Zentren</b>	Stadt + Handel	03/2018	Vor-Ort-Analyse	Analyse der Entwicklung der Zentren, der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und deren Leistungsfähigkeit
<b>Sekundärstatistische Analysen</b>	Kaufkraftzahlen IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2019	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)		
	Einwohnerzahlen Stadt Halle (Saale)	31.12.2018	Ortsteilgenaue Einwohnerzahlen (Hauptwohnsitz) u.a. zur Analyse der Nachfragesituation und zur Ermittlung Verkaufsflächenausstattung	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

### Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Für den Handelsatlas Halle-Dessau erfolgte 2017 im Auftrag der Industrie- und Handelskammer eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe durch die GMA. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind dabei neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Erhoben wurden dabei die Gesamtverkaufsfläche und das Hauptsortiment. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die im Rahmen der Erstellung des Handelsatlas erhobenen Einzelhandelsbestandsdaten wurden im März 2018 durch Stadt+Handel ergänzt bzw. präzisiert. So wurden zwischenzeitlich neu entstandene oder in der Realisierung befindliche Planvorhaben ergänzt.<sup>5</sup> Zusätzlich wurde im gleichen Zeitraum vor Ort bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Gesamtverkaufsfläche in die Verkaufsfläche für Einzelsortimente differenziert, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Außerdem wurden im März 2018 durch Stadt + Handel die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren in den Erdgeschosszonen erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

### **Nachfrageanalyse**

Zur Ermittlung der Nachfragesituation wurden Pro-Kopf-Kaufkraftzahlen der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH<sup>6</sup> für das Jahr 2019 verwendet. Diese liegen auf der Ebene der Postleitzahlgebiete differenziert nach Warengruppen und Fristigkeit der nachgefragten Güter vor. Hochgerechnet wurden die Kaufkraftzahlen anhand der zum Berechnungszeitpunkt aktuellsten, stadtteilspezifischen Einwohnerzahlen der Stadt Halle (Saale) (Stichtagsprinzip, Stand: 30.12.2018). Während des Bearbeitungszeitraums und der Beteiligungsphase zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes haben sich die Einwohnerzahlen der Stadt Halle (Saale) lediglich marginal verändert, eine wesentliche auf die Einwohnerentwicklung zurückzuführende Veränderung der Nachfragesituation kann deshalb für den Zeitraum ausgeschlossen werden.

---

<sup>5</sup> Dazu zählen u. a. der Möbelmarkt-Mömax am Sonderstandort Neustadt (in Nutzung), das Einkaufszentrum Am Treff (im Bau), der Edeka-Neubau an der Vogelweide (in Nutzung) und der Hornbach-Baumarkt an der Delitzscher Straße (in Nutzung). Ergänzt wurden die Planvorhaben, bei denen die konkrete Nutzung (Betriebstyp, Verkaufsfläche, ggf. Betreiber) bekannt waren.

<sup>6</sup> IFH = Institut für Handelsforschung Köln

# 4

## Trends im Handel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Halle (Saale) analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert und bezugnehmend auf Halle (Saale) dargestellt. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

Der Einzelhandel als Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

### 4.1 ENTWICKLUNGEN AUF DER ANGEBOTSSEITE

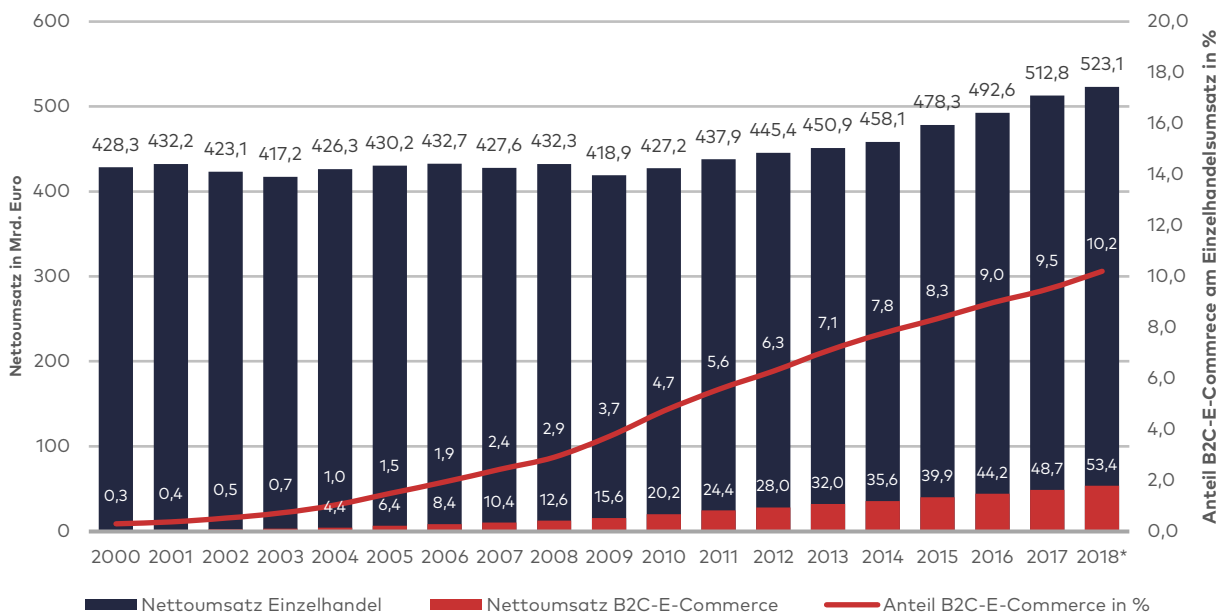
**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insb. A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie B-Lagen in Stadtquartieren (außerhalb der Innenstadt) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse bzw. stark geprägt durch discountorientierte Angebote. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Real, Kaufland), Drogeriemärkten (insb. dm, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, SportScheck, Decathlon).

**Wandel der Betriebsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Centern, Factory-Outlet-Centern und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und

vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besucher attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.<sup>7</sup> Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren (z. B. Nebenzentren).

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag laut letzten Prognosen im Jahr 2018 bei rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe nachfolgende Abbildung). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2025 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird. In einzelnen online-affinen und gleichzeitig höchst innenstadtrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Büro- und Schreibwaren sowie Freizeit- und Hobbyartikel werden in aktuellen Studien mit 35 bis 40 % sogar erheblich höhere Umsatzanteile des Online-Handels prognostiziert.<sup>8</sup>



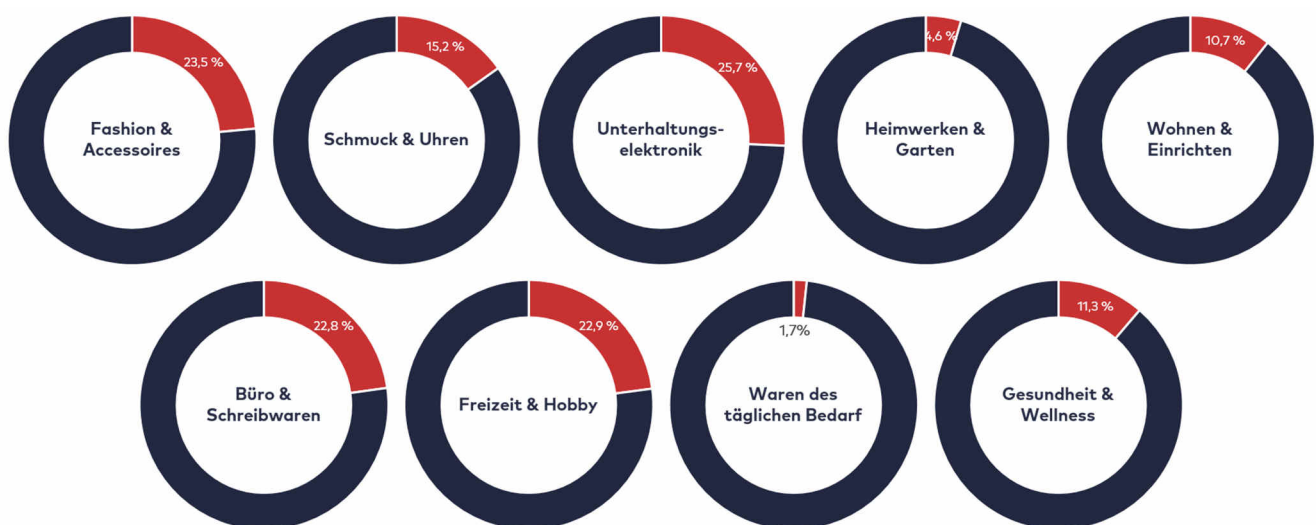
**Abbildung 2: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose; B2C= Business-to-Consumer (Verkauf an den privaten Konsumenten, kein Großhandel)

<sup>7</sup> In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

<sup>8</sup> Vgl.: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum

Hinsichtlich der Bedeutung des E-Commerce sind zwischen den einzelnen Warengruppen große Unterschiede zu verzeichnen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile bis zu 26 % auf (vgl. nachfolgende Abbildung). In anderen (insbesondere kurzfristigen) Warengruppen des täglichen Bedarfs (u. a. Nahrungs- und Genussmittel) vollzieht sich die Steigerung der Online-Einkäufe hingegen auf einem deutlich niedrigeren Niveau und wird zukünftig maßgeblich vom Markteintritt entsprechender Akteure abhängen (vgl. dazu auch nachfolgender Fokus-Abschnitt). Auch der Online-Handel hat die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“, Beratung, Service und Erlebnis, mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.



**Abbildung 3: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016**

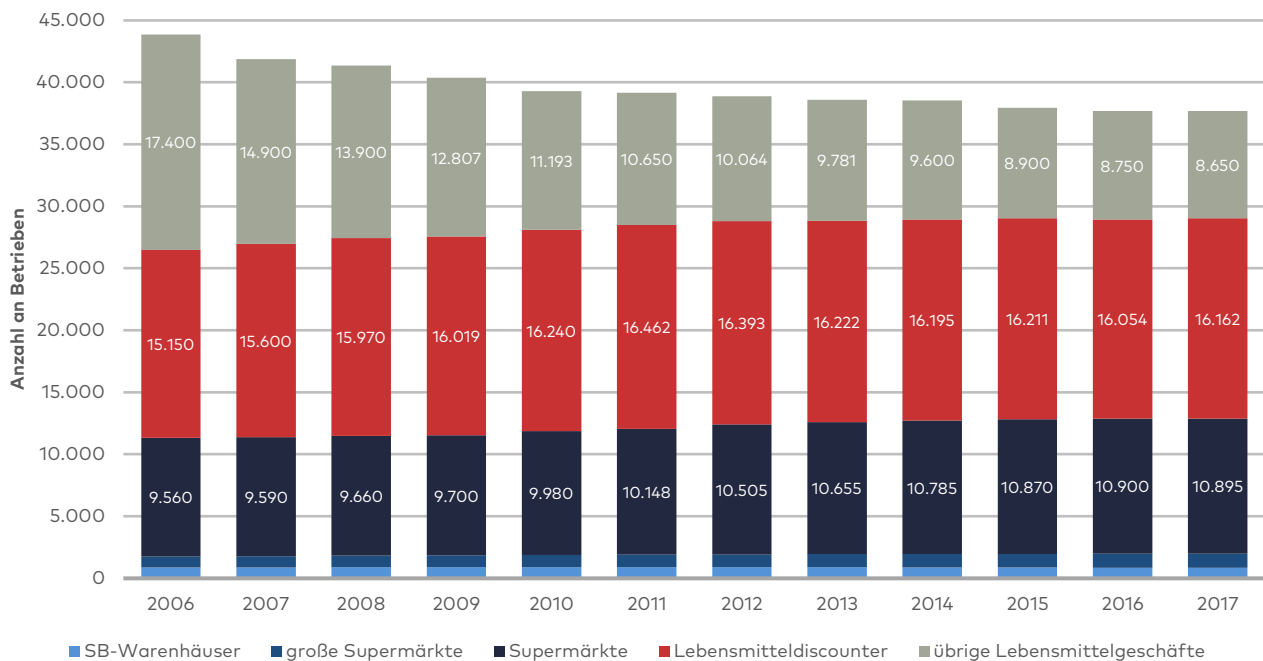
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2017; B2C= Business-to-Consumer (Verkauf an den privaten Konsumenten, kein Großhandel)

### Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich grundsätzlich wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist.

**Wandel der Betriebsformen:** Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit zwischen 2006 und 2017 ein Rückgang der Höhe von 15 % attestieren (vgl. nachfolgende Abbildung).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich von der zunehmenden Verbreitung gesundheits- und nachhaltigkeitsorientierter Lebensstile profitieren und deutschlandweit ihr Filialnetz zwischen 2006 und 2017 um 1.335 Standorte (+12 %) erhöhen konnten. Darin enthalten ist auch ein deutlicher Ausbau des Filialnetzes von Bio-Supermärkten. Ein analoges Bild ergibt sich für die großen Supermärkte/Verbrauchermärkte (> 2.500 m<sup>2</sup> G-VKF), welche sogar im gleichen Zeitraum ein Wachstum um 23 % verzeichnen konnten (+268 Märkte).



**Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

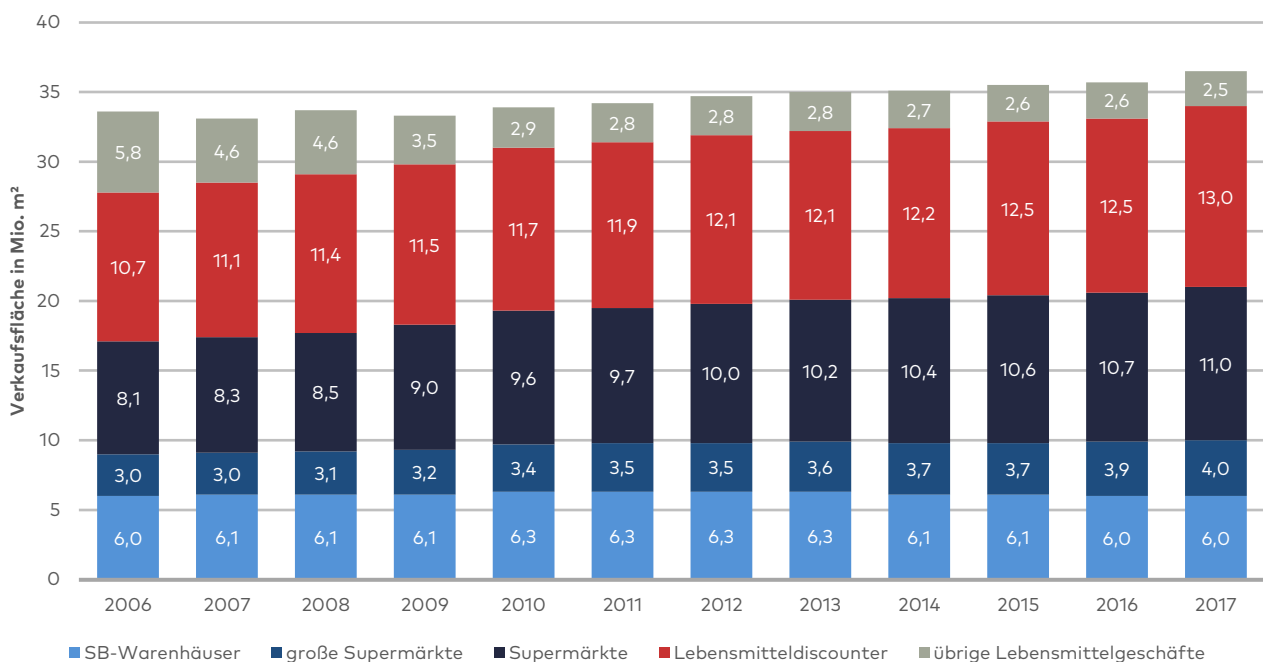
Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Von 1975 bis ins Jahr 2006 verzehnfachte sich die Anzahl der Verkaufsstellen in Deutschland. Anschließend kam es zu einer deutlich verlangsamten Entwicklung (zwischen 2006 und 2011: +8 %), die inzwischen partiell in eine degressive Entwicklung umgeschlagen ist (zwischen 2011 und 2017 bundesweit: -2 %). Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes der Marktteilnehmer infolge eines trading-up-Prozesses und einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen der Betriebsform.

Das Gros der Rückgänge betrifft die kleinen Lebensmittelgeschäfte, deren Anzahl sich binnen der letzten zehn Jahre bundesweit halbiert hat. Nahmen diese Betriebe noch im Jahre 2006 qua Anzahl die bedeutendste Stellung unter den Angebotsformen im Lebensmitteleinzelhandel ein, so ist ihr gegenwärtiger Anteil mit 23 % inzwischen deutlich hinter demjenigen der Lebensmitteldiscounter (43 %) und der Supermärkte (29 %) zurückgefallen. Mit Blick auf die



Nachfolgeproblematik und das ungünstige Marktumfeld werden diese Entwicklungen auch perspektivisch anhalten. Ferner ist seit Mitte der 2000er Jahre auch bei den SB-Warenhäusern eine Sättigungsgrenze erreicht, die in den vergangenen Jahren sowohl in Bezug auf die Anzahl der Betriebe als auch auf die Umsatzkennwerte und Verkaufsflächen, rückläufige Entwicklungen zu verzeichnen hatte.

**Verkaufsflächenentwicklung:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen. Dies ist Resultat eines grundlegenden trading-up-Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.



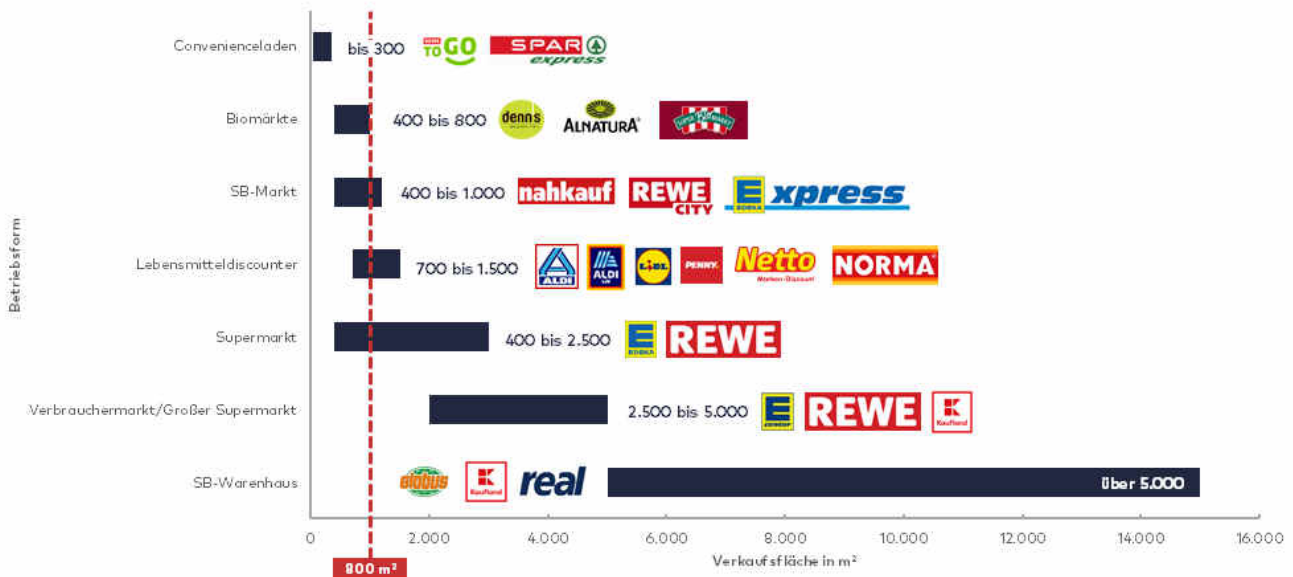
**Abbildung 5: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute

Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> VKF bei Neuansiedlungen auszugehen.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Als Reaktion auf zunächst sinkende Marktanteile und auf die gewandelte Verbrauchernachfrage sind auch im Segment der Supermärkte deutliche Umstrukturierungen erkennbar. Diese zeigen sich insbesondere in einer differierenden Sortimentsausrichtung (Frischesegment, Auswahl an Eigenmarken, Convenience Ausrichtung, Gastronomie) und einer attraktiven, zumeist großzügigeren Ladengestaltung, welche auch mit einer wachsenden Verkaufsflächengröße je Betriebseinheit einhergeht (vgl. nachfolgende Abbildung).



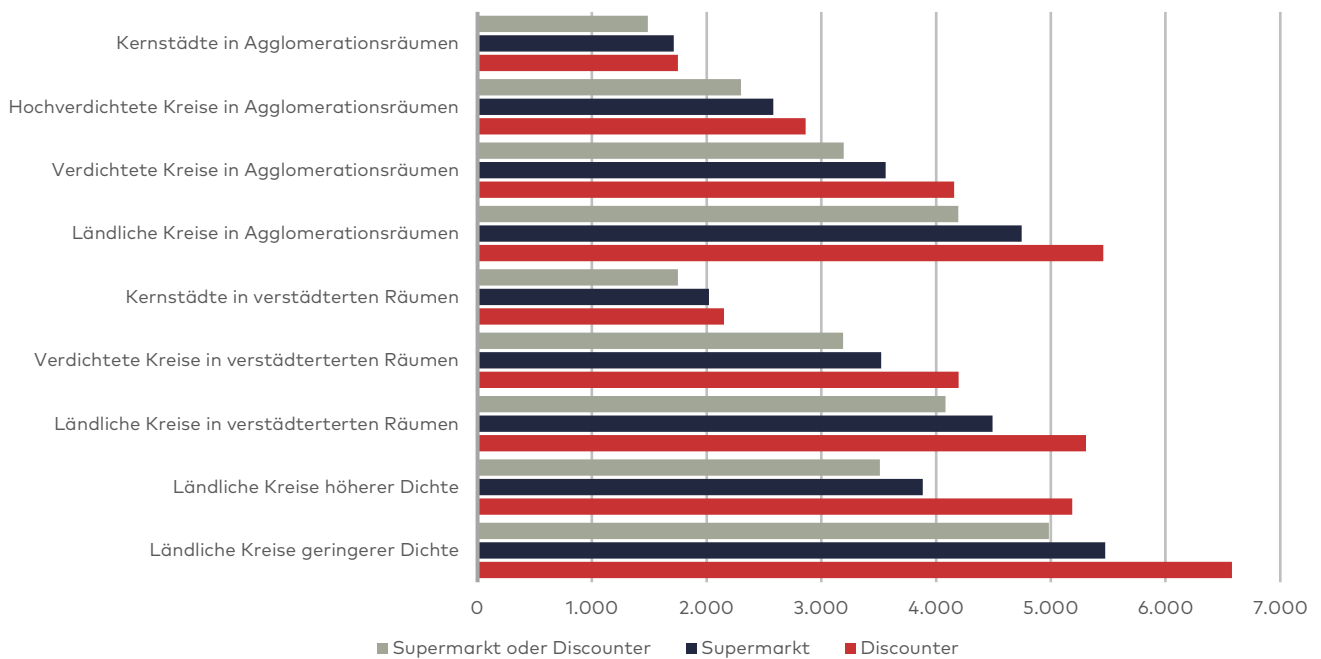
**Abbildung 6: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Eigene Recherchen auf Grundlage

**Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen:** Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zogen.<sup>10</sup> So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei drei Viertel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.

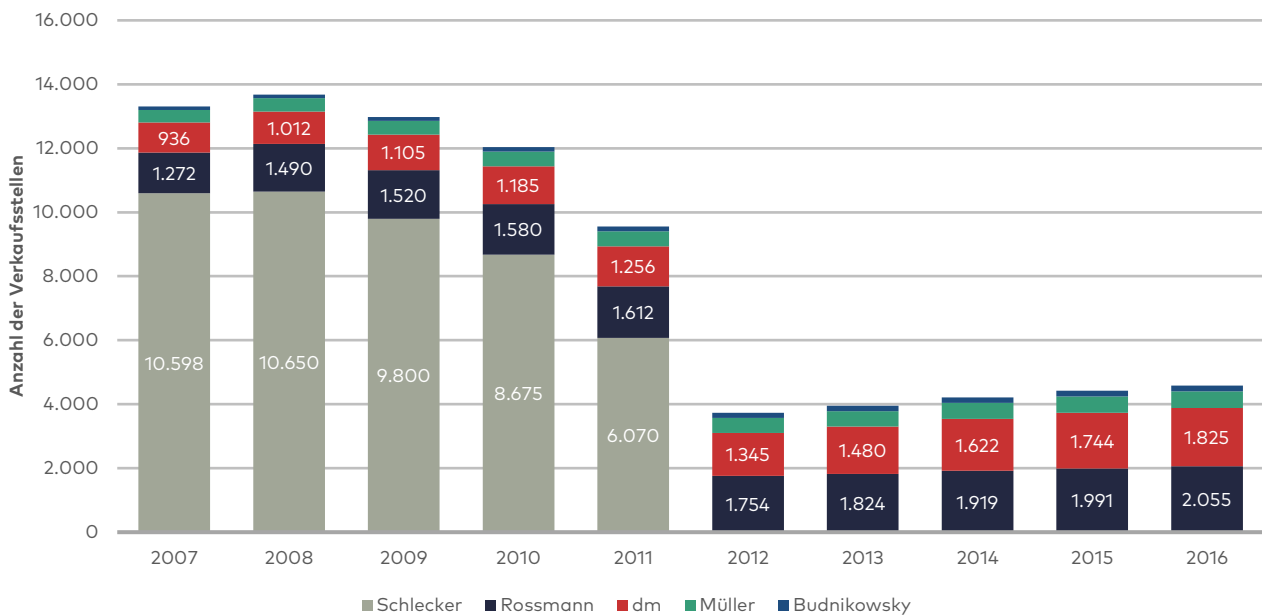
Dies führt in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht mehr gesichert, wie auch die Ergebnisse der nachfolgend dargestellten Untersuchung des Thünen-Instituts für Ländliche Räume zur Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Deutschland nahelegt (vgl. nachfolgende Abbildung). Jedoch ergeben sich auch in Kernstädten durchschnittliche Entfernungen von etwa 1.500 - 2.000 m, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit nicht überall verfügbar ist.

<sup>10</sup> vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.



**Abbildung 7: Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern (Realentfernung in m) nach Kreistypen**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Neumeier 2014

Auch der Drogeriewareneinzelhandel weist hohe Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen auf. Als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen und damit einhergehend starken Rückgängen der Drogeriemärkte (vgl. nachfolgende Abbildung) lässt sich aktuell ein lebhaftes Expansionsgeschehen der verbliebenen Marktteilnehmer beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung im Einzugsbereich der Märkte (insbesondere in den Mittel- und Oberzentren) fokussiert. So liegt die zur Wirtschaftlichkeit erforderliche Einwohnerzahl je nach anstehendem Kaufkraftniveau für einen marktadäquaten Drogeriewarenfachmarkt bei 10.000 bis 15.000, teilweise 20.000 Einwohner.






**Abbildung 8: Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2016**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: dm-Drogerie Markt, Dirk Rossmann GmbH, EHI Retail Institute auf Grundlage von Daten von Nielsen TradeDimensions, Bundesanzeiger auf Grundlage von Iwan Budnikowsky GmbH & Co. KG, EHI Retail Institute auf Grundlage von Schlecker

**Standortentwicklung:** Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Markt Konzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

Mit dem Dimensionssprung der Märkte sind auch die Expansionsziele hinsichtlich der Mindesteinwohnerzahl im Einzugsbereich eines Betriebes des Lebensmittel- bzw. Drogeriewareensegmentes gestiegen (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Bereich Lebensmittel lag diese im Jahre 2000 bei rd. 3.500 Einwohnern, während heute z. T. bereits bis zu 5.000 Einwohner benötigt werden, um beispielsweise die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Discounters unter Wettbewerbsbedingungen gewährleisten zu können. Damit einhergehend steigen auch die Anforderungen an die Anzahl der Parkplätze und die Größe des Grundstücks.




**Tabelle 2: Expansionsanforderungen ausgewählter Lebensmitteldiscounter**

Kriterium			
Einwohnerzahlen	min. 3.000	min. 5.000 min. 15.000 Einzugsgebiet	min. 5.000 min. 10.000 Einzugsgebiet
Grundstücksgrößen	ab 3.500 m <sup>2</sup>	Ab 6.000 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	800-1.200 m <sup>2</sup>	ab 600 m <sup>2</sup> innenstädtisch ab 1.000 m <sup>2</sup>	400-1.000 m <sup>2</sup>
Kundenparkplätze	min. 60	min. 120	min. 60
Sonstige Kriterien	Haupt- und Nebenstraßen Nähe zu Wohngebieten mit sehr guter Verkehrsanbindung innerhalb von Fachmarktlagen sowie neben Supermärkten; derzeit nur ausgewählte Bundesländer	hochfrequentierte Lagen mit guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit und Sichtbarkeit Gute Anlieferungsmöglichkeiten	Geschäfts-, Einkaufs- oder Fachmarktzentren hochverdichtete Nahversorgungslagen in Ballungsräumen, Lauf- und Sichtlagen zu Hauptverkehrsachsen und/oder Anbindung ÖPNV-Haltestellen, in Ausnahmefällen in anderen Geschossebenen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Betreiberangaben

Die filialisierten Supermärkte weisen ebenfalls differenziert nach Standort unterschiedliche Anforderungen auf, wobei innerstädtische bzw. hochfrequentierte Lage mit höheren Einwohnerzahlen und geringeren Verkaufsflächenansprüchen einhergehen (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 3: Expansionsanforderungen ausgewählter Supermärkte**

Kriterium			
Einwohnerzahlen	min. 5.000	ab 100.000	min. 4.000
Grundstücksgrößen	-	-	3.500-15.000 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	1.000-3.500 m <sup>2</sup>	500-1.000 m <sup>2</sup>	ab 1.500 m <sup>2</sup>
Kundenparkplätze	-	-	1 Stellplatz pro 15m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Sonstige Kriterien	auch in Geschäfts-, Einkaufs- oder Fachmarktzentren Lauf- und Sichtlagen zu Hauptverkehrsachsen und/oder Anbindung an ÖPNV-Haltestellen	Nahversorgung in der Großstadt Fußgängerzonen oder hochverdichtete Nahversorgungslagen. auch in oder an Bahnhöfen und Flughäfen oder ähnlichen hochfrequentierten Lagen gegebenenfalls in anderen Geschossebenen	vor allem in einwohnerstarken Citylagen weitgehend barrierefreie Märkte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Betreiberangaben

**Distanzhandel im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel:** Neben dem klassischen stationären Einzelhandel gewinnt auch der Online-Handel (E-Commerce bzw. M-Commerce) zunehmend an Bedeutung. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels sowie der Drogeriewaren vollzieht sich der Online-Handel bislang noch in einem vergleichsweise geringen Maße, was insbesondere auf die diffizile Transportlogistik (Kühlkette) und die bislang noch nicht in einem ausreichenden Maße erfolgreich umgesetzten Konzepte des Mobile-Commerce (z. B. per Smartphone) bzw. von Abholstationen zurückzuführen ist. Insbesondere in den Metropolen sind aufgrund der Ballungsvorteile in den vergangenen Jahren allerdings erfolgversprechende Modelle zur Online-Lieferung von Lebensmitteln umgesetzt worden, die sich einer schnell wachsenden Beliebtheit erfreuen. Daher ist insbesondere in den Oberzentren wie der Stadt Halle (Saale) von einem zukünftig erhöhten Anteil des Online-Handels auszugehen.

## 4.2 ENTWICKLUNGEN AUF DER NACHFRAGESEITE

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

**Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf Erlebnis, körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit<sup>11</sup>, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen

<sup>11</sup> LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher von morgen bewegen sich in situativ wechselnden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

**Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.<sup>12</sup> Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.<sup>13</sup> Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Großstädten (s. u.) sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten. Insbesondere bei den unter 25-Jährigen ist ebenfalls ein anderes Mobilitätsverhalten erkennbar. So ist die Verfügbarkeit eines PKW zumeist nicht gegeben, auch diese Altersgruppe ist somit verstärkt auf den ÖPNV oder eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad angewiesen. Ein Umstand der bspw. auch für die Ausweisung von Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment von Relevanz ist.

---

<sup>12</sup> 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

<sup>13</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).



**Wertewandel**

**Demographischer Wandel**

**Individualisierung**

**Sharing Economy**

**Abbildung 9: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse**

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia

**Reurbanisierung:** Mit den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen geht eine zunehmende „Kraft des Ortes“ einher, welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci“ nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen und virtuellen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbettung“<sup>14</sup> in einen physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert. Treiber der Reurbanisierung sind aktuell insbesondere junge und hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen sowie zukünftig auch im zunehmenden Maße die so genannten „jungen Alten“ (nach der familienbedingten Haushaltsverkleinerung). Diese „Wiederentdeckung der Stadt“ als Wohn- und Arbeitsort und die Vermischung von Lebens- und Arbeitswelten (lokal manifestiert in Form so genannter „Dritter Orte“) bedingt auch neue Konsumverhaltensmuster.

**Digitalisierung:** Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel wurden bereits in Kapitel 4.1 thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Rauman eignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

**Sharing-/Online-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Dies betrifft insbesondere innenstadtaffine Warengruppen. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-

<sup>14</sup> vgl. Läßle 2003.

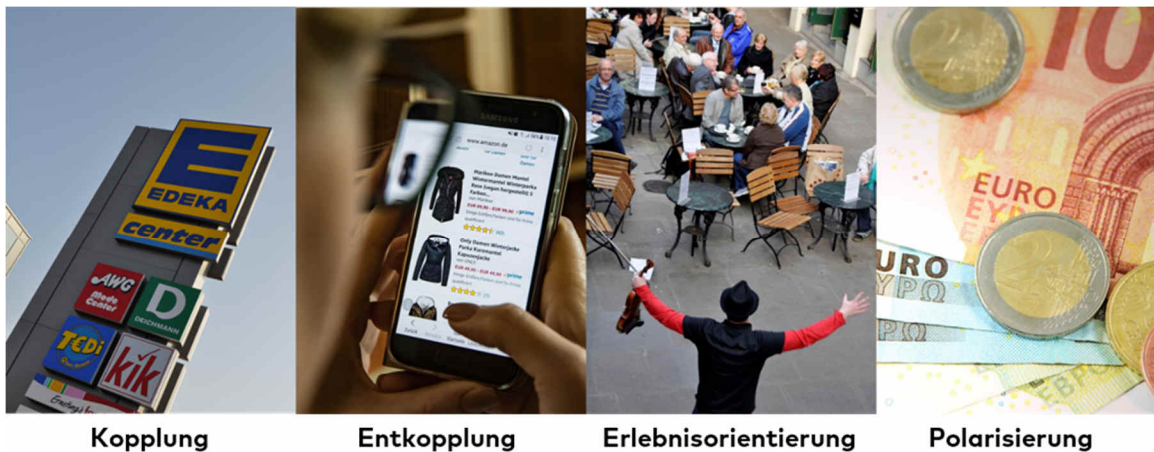
Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird zunächst vornehmlich Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.

**Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte one-stop-shopping begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile-Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

**Erlebnisorientierung:** Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesucher darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwarten Kunden neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Showrooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierter Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.





Kopplung

Entkopplung

Erlebnisorientierung

Polarisierung

Abbildung 10: Wandel des Einkaufsverhaltens

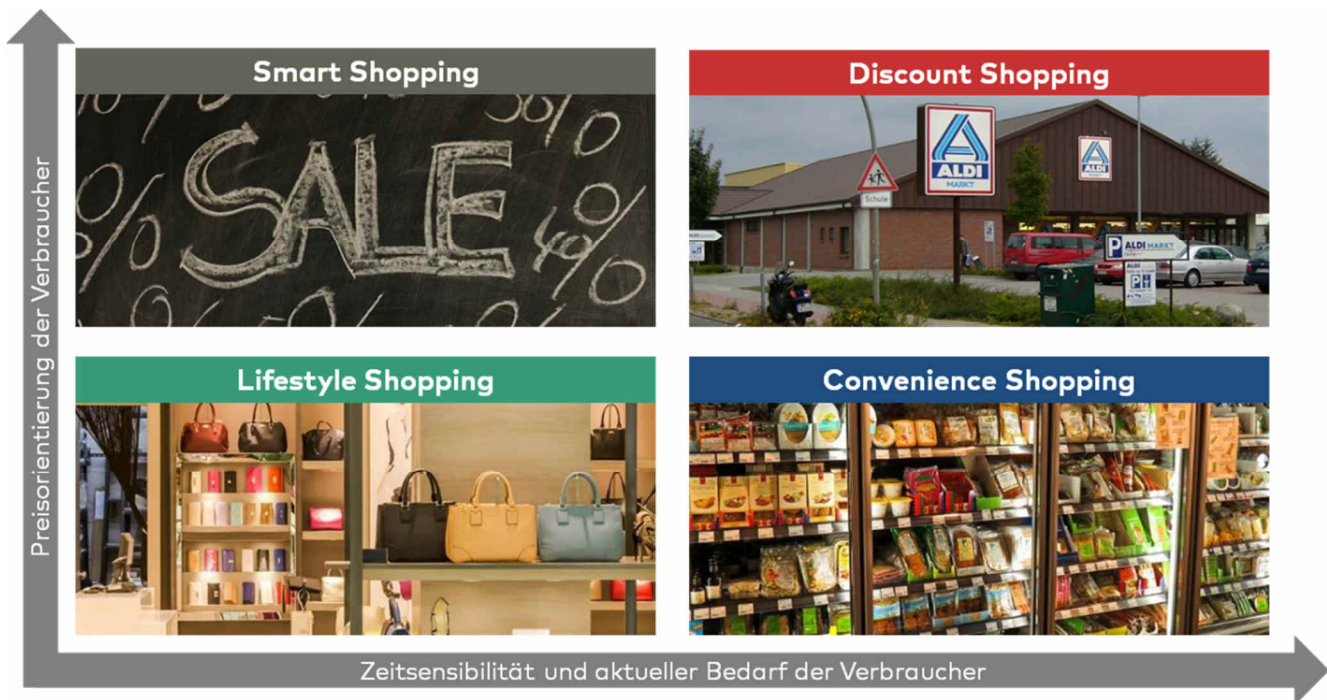
Quelle: Fotos Stadt + Handel, pixabay

**Individualmobilität der Konsumenten:** Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsumenten nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die Pkw-Nutzung voraussetzt. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundengewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

**Segmentierung der Nachfragemärkte:** Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 11).



**Abbildung 11: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten), Vorsorge, sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen zunehmend unter Druck.

### 4.3 ZWISCHENFAZIT

Der Einzelhandel in Deutschland befindet sich seit Jahrzehnten in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der sich vor allem durch die Dynamik des Online-Handels zunehmend verstärkt. Dieser ist mit einer zunehmenden Segmentierung der Konsumverhaltensmuster der Kunden verbunden:

Während im kurzfristigen Bedarfsbereich (v. a. Lebensmittel, Drogeriewaren) der sogenannte Versorgungseinkauf dominiert, bei dem wohnortnah, im Idealfall an einem Kopplungsstandort, Einkäufe in einem häufig funktional gestalteten Einkaufsambiente getätigt werden, wird im Bereich der mittel- bis langfristigen Konsumgüter – sofern es sich hierbei nicht um sperrige, großvolumige Waren wie Baumarktsortimente handelt – der Versorgungseinkauf zunehmend über das Internet getätigt. Die Besuchshäufigkeit der Kunden in den Innenstädten, in denen v. a. online-affinen Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe oder Unterhaltungselektronik verortet sind, nimmt ab. Entscheidet sich der Kunde in diesen Warengruppen zu einem Einkauf im stationären Handel, so geschieht dies zunehmend in Form eines „Erlebniseinkaufens“, bei dem das Einkaufen mit

anderen Angeboten wie bspw. Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle Angebote oder Freizeitaktivitäten verbunden wird. Neben dem vorhandenen Angebot gewinnen bei der Wahl des Einkaufsortes auch zunehmend weiche Standortfaktoren wie eine ansprechende städtebauliche Gestaltung, Architektur, Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität an Bedeutung.

Der Handel reagiert auf die nachfrageseitigen Veränderungen im Wesentlichen mit zwei Strategien: So ist zu beobachten, dass einige Anbieter wie bspw. Non-Food-Discounter sich über einen sehr günstigen Preis gegenüber dem Online-Handel positionieren. Als Standort werden in der Regel Kopplungsstandorte wie bspw. Fachmarktzentren teilweise aber auch Zentren favorisiert, Ziel ist es sich möglichst wohnortsnah zu präsentieren.

Eine andere Strategie des stationären Einzelhandels greift das Bedürfnis nach Erlebnisshopping auf und setzt insbesondere auf eine attraktive Warenpräsentation, Kundenberatung, Events, Gastronomie und sonstige Freizeitelemente.

Beide Strategien erfordern erhebliche Investitionen, die in der Regel nur von leistungsfähigen Handelsunternehmen zu stemmen sind.

Insbesondere inhabergeführten Fachgeschäften ist es häufig aufgrund zu geringer finanzieller Möglichkeiten nur bedingt möglich, eine der beiden Strategien zu verfolgen und so eine erfolgreiche Positionierung gegenüber dem Online-Handel zu erreichen. In der Folge ist bei diesem Betriebstyp ein besonders stark ausgeprägter Betriebsrückgang zu beobachten.

Für die Stadt Halle (Saale) bedeuten die angebots- und nachfrageseitigen Entwicklungen, dass auf der einen Seite die handelsseitige Nachfrage nach attraktiven Kopplungsstandorten (insbesondere Fachmarktzentren) weiterhin Bestand haben wird. Der Angebotsschwerpunkt entsprechender Standorte liegt dabei auf dem kurzfristigen Bedarf (v. a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) sowie auf discountorientierten Nonfood-Artikeln, die in Fachmärkten angeboten werden.

Auf der anderen Seite stehen Anbieter mit einem mittel- bis höherpreisigen und online-affinen Warenangebot zunehmend unter einem besonderen Wettbewerbsdruck. Besonders betroffen hierbei ist der Betriebstyp Fachgeschäft, der insbesondere für die Nebenlagen und funktionalen Ergänzungsbereiche des Hauptzentrums sowie für gründerzeitliche Geschäftsstraßen prägend ist.

Das Hauptzentrum weist jedoch gleichzeitig durch seinen hohen Denkmalbestand eine besondere städtebauliche Attraktivität auf, die insbesondere im Zusammenhang mit der Positionierung des Standortes gegenüber dem Online-Handel als „Ort des Erlebnisshoppings“ im besonderen Maße Chancen bietet. Entscheidend ist dabei die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität in Kombination mit einer attraktiven Nutzungsmischung, die es auch offensiv zu vermarkten gilt. Darüber hinaus sollte eine konsequente Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen, um diesen auf die städtebaulich gewünschten Bereiche (bspw. auf das Hauptzentrum oder Nebenzentren) zu lenken und keine zusätzliche stationäre Konkurrenz an Standorten auf der „Grünen Wiese“ oder in Gewerbegebieten zu schaffen, die die

Entwicklungschancen des Hauptzentrums oder gar dessen Einzelhandelsbestand negativ beeinträchtigt.

# 5

## Gesamtstädtische Strukturanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte, welche unter anderem im folgenden Kapitel stadtbezirksspezifisch dargestellt und im Rahmen der Analyse der zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 8 spezifiziert werden. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

### 5.1 SIEDLUNGS- UND VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Das Oberzentrum Halle (Saale) ist mit derzeit 241.333 Einwohnern die größte Stadt Sachsen-Anhalts sowie die viertgrößte Stadt in den ostdeutschen Bundesländern.<sup>15</sup> Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Halle (Saale) geht im Zeitraum von 2016 bis 2025 von einer weitgehend stagnierenden Bevölkerungsentwicklung aus.<sup>16</sup>

#### Einordnung in den regionalen Kontext

Das Umland der Stadt Halle (Saale) ist überwiegend ländlich geprägt und dünn besiedelt (vgl. nachfolgende Abbildung). Das Oberzentrum wird durch den Saalekreis (184.582 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 (587.857 Einwohner<sup>17</sup>), Dessau-Roßlau rd. 50 km nordöstlich (81.237 Einwohner<sup>18</sup>) und Magdeburg rd. 85 km nördlich (238.697 Einwohner<sup>19</sup>).

Als hauptsächlicher Konkurrenzstandort des Einzelhandels ist das überregional bedeutsame Oberzentrum Leipzig hervorzuheben. Neben Leipzig stellen insbesondere das große Shopping-Center Nova Eventis, das Halle-Center in Peißen sowie das Designer Outlet in Brehna relevante Konkurrenzstandorte dar.

Die Stadt Halle (Saale) bildet gemeinsam mit dem Oberzentrum Leipzig den geographischen Mittelpunkt der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland, zu der weiterhin die Städte Dessau-Roßlau in Sachsen-Anhalt, Chemnitz und Zwickau in Sachsen sowie Jena und Gera in Thüringen gehören.

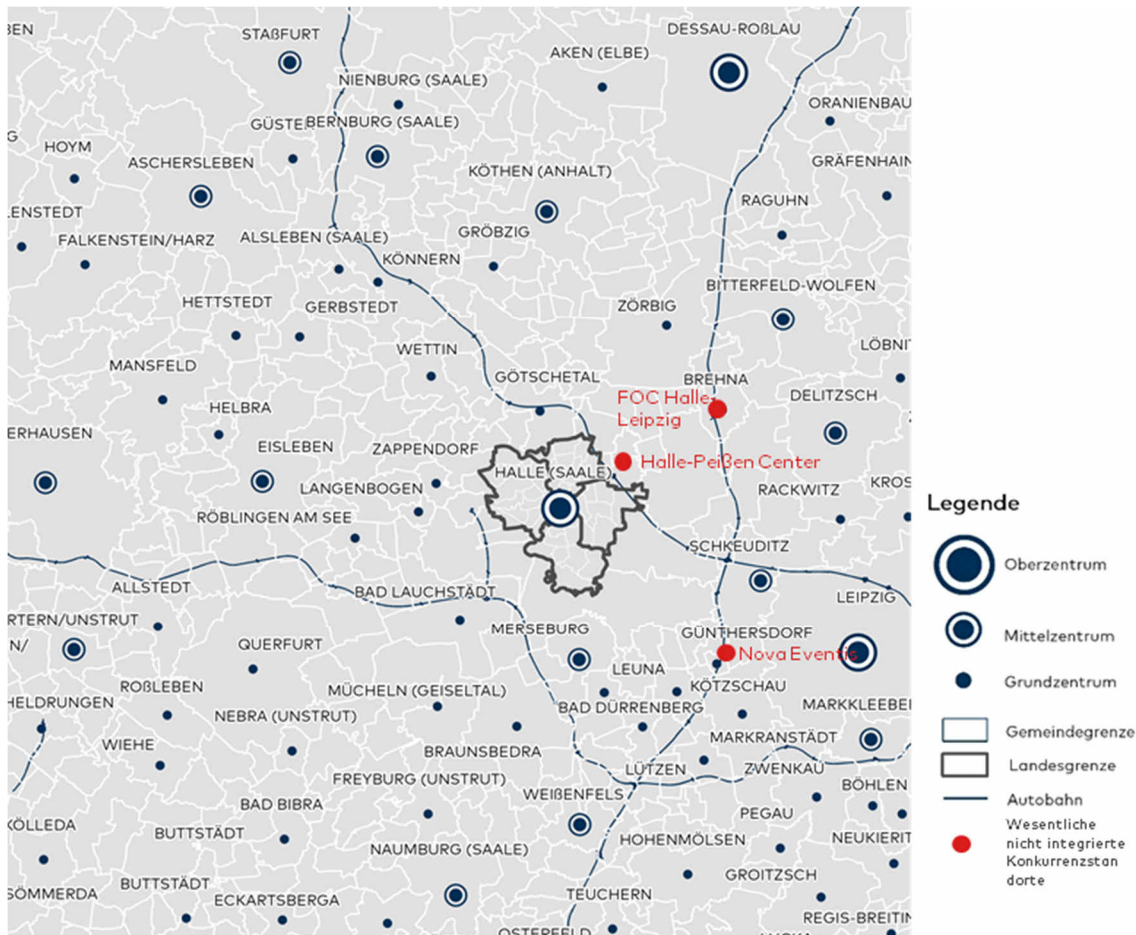
<sup>15</sup> Bevölkerungszahlen Stadt Halle (Saale), Stand: 30.12.2018.

<sup>16</sup> Statistik Stadt Halle (Saale) 2017.

<sup>17</sup> Statistisches Landesamt des Freistaats Sachsen (Stand: 31.12.2018)

<sup>18</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 31.12.2018)

<sup>19</sup> Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 31.12.2018)



**Abbildung 12: Halle (Saale) im regionalen Kontext**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## Verkehrliche Anbindung

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

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

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

angeschlossen und verfügen insbesondere im Bereich der Kernstadt über eine gute Erreichbarkeit.

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

### Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Die Stadt Halle (Saale) erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 135 km<sup>2</sup> über eine maximale Länge von rd. 15 km und einer maximalen Breite von rd. 16 km. Halle (Saale) teilt sich in die Stadtbezirke Mitte, Ost, West, Süd und Nord, welche sich in 43 Stadtteile/-viertel gliedern.

Die Bevölkerung konzentriert sich in Halle (Saale) weitestgehend insb. auf die Stadtbezirke West und Süd (vgl. nachfolgende Tabelle), wobei insbesondere in den gründerzeitlich geprägten Stadtquartieren der Stadtbezirke Mitte und Nord ebenfalls eine hohe Bevölkerungsdichte erreicht wird.

**Tabelle 4: Bevölkerung nach Stadtbezirken in Halle (Saale)**

	Bevölkerung	Anteil der Bevölkerung
Stadtbezirk Mitte	46.722	19 %
Stadtbezirk Süd	67.539	28 %
Stadtbezirk Ost	15.946	7 %
Stadtbezirk West	69.779	29 %
Stadtbezirk Nord	41.347	17 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bevölkerungszahlen: Stadt Halle (Saale) (Stand: 31.12.2018)

## 5.2 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSSITUATION

Im Stadtgebiet von Halle (Saale) wurden im Rahmen der Bestandserhebung insgesamt 1.385 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 388.000 m<sup>2</sup> verfügen. Gegenüber dem Jahr 2010 ist somit ein leichter Rückgang der Anzahl der Betriebe von rd. 3 % zu verzeichnen (vgl. nachfolgende Tabelle). Gegenüber dem bundesweiten Trend (Rückgang der Betriebszahlen um ca. 1 % per anno<sup>20</sup>) fällt die Entwicklung der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in Halle (Saale) somit deutlich positiver aus.

Im Vergleich zu der Bestandserhebung des Jahres 2010 ist hingegen in Hinblick auf die Gesamtverkaufsfläche eine weitgehende Stagnation festzustellen (Steigerung (um rd. 1 %; rd. 3.500 m<sup>2</sup>) (vgl. nachfolgende Tabelle).

<sup>20</sup> Vgl. EHI 2018.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Halle (Saale)**

	Einzelhandelsbestandserhebung 2010	Einzelhandelsbestandserhebung 2017/18	Entwicklung <sup>21</sup>
<b>Anzahl der Betriebe</b>	1.435	1.385	-3 %
<b>Gesamtverkaufsfläche (in m<sup>2</sup>)*</b>	384.500	388.000	+1 %
<b>Verkaufsfläche je Einwohner (in m<sup>2</sup> je EW)*</b>	1,67	1,61	- 0,06
<b>Durchschnittliche Betriebsgröße*</b>	268	279	+4 %

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017 und Stadt + Handel 2018; EHK 2013, Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* ohne Leerstände.

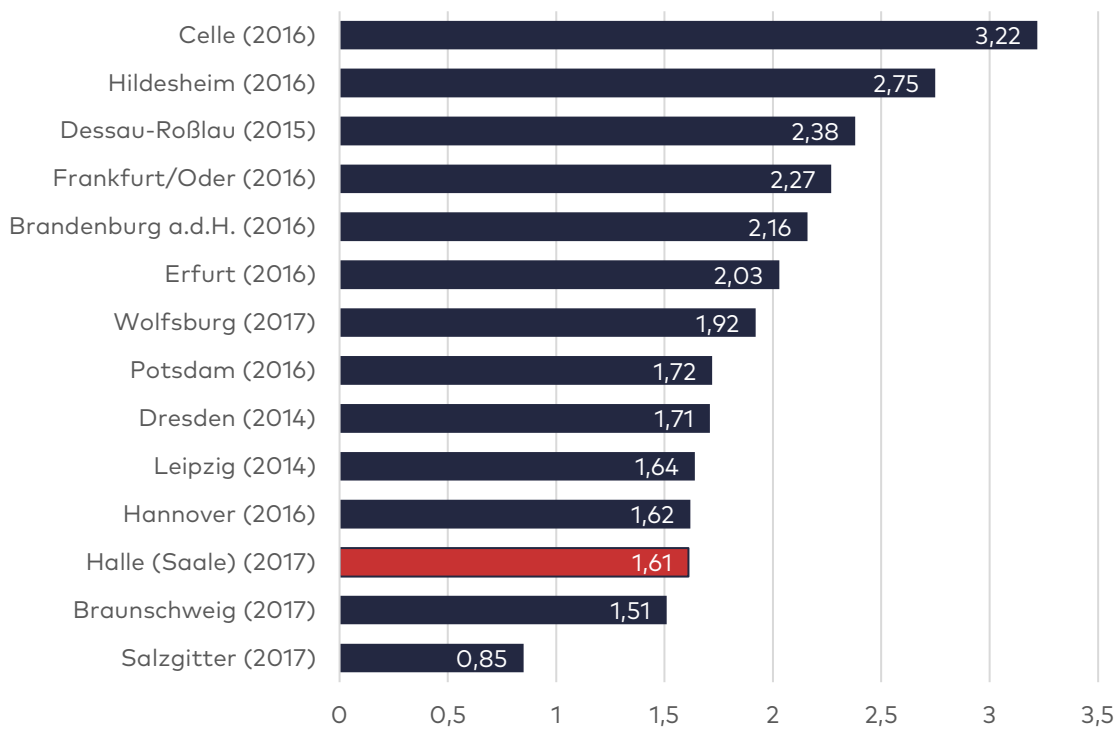
Um eine Bewertung der Ausstattung vornehmen zu können, wird die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Stadt Halle (Saale) mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von rd. 1,61 m<sup>2</sup> deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt (1,50 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner).<sup>22</sup>

Ein Vergleich zu anderen ost- und westdeutschen Oberzentren zeigt, dass die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner sich je nach Lage im Raum und Entfernung zum nächsten leistungsfähigen zentralen Ort deutlich unterscheidet. Auch die Gemeindegröße bzw. der Umfang der Eingemeindungen in den letzten Jahren ist eine entscheidende Einflussgröße für die Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung eines Oberzentrums. Mit die höchsten Werte werden dabei in kleineren Oberzentren in ländlichen Räumen erzielt, die eine große Entfernung zu den nächsten Oberzentren aufweisen (bspw. Celle, Brandenburg an der Havel, Frankfurt/Oder). Die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Halle (Saale) liegt in etwa auf einem Niveau mit Leipzig und Hannover.

<sup>21</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammen-schlüssen sowie einer unterschiedlichen Beurteilung von Außen(verkaufs)flächen (u. a. Verkaufsflächen vs. Anbauflächen/Ausstellungsflächen) und reinen Handwerksbetrieben resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsflächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005)

<sup>22</sup> Vgl. EHI 2018.

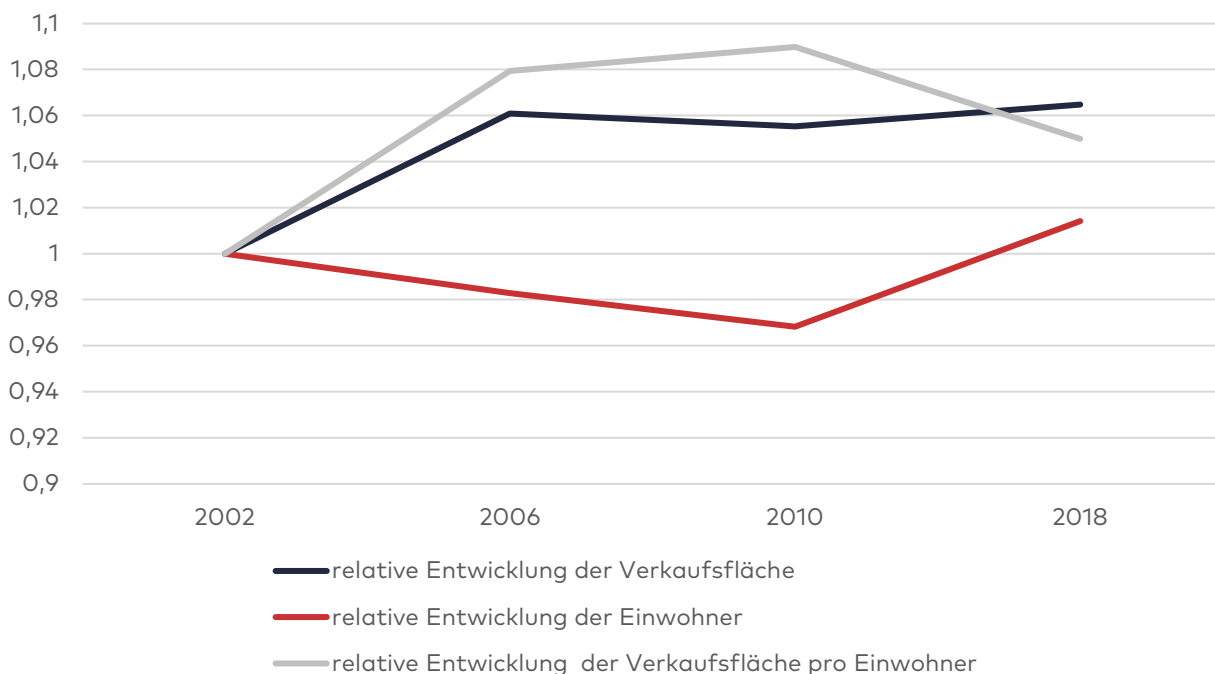




**Abbildung 13: Verkaufsflächenausstattung je Einwohner der Stadt Halle (Saale) im Vergleich zu anderen Oberzentren**

Quelle: Eigene Darstellung, Datenquelle: Eigene Erhebungen, Handelsatlas Halle-Dessau (2017), Landesweite Einzelhandelsbestandserhebung Brandenburg (2016), EHK Erfurt 2016

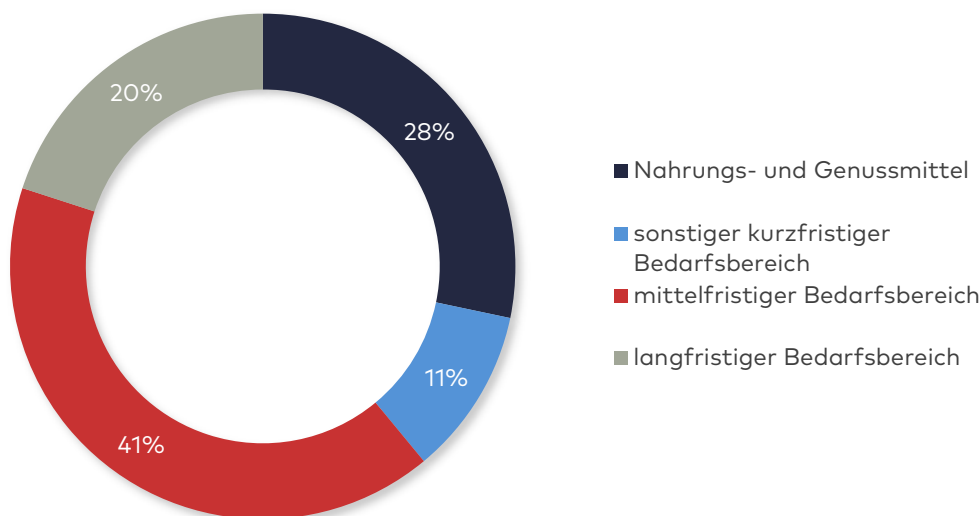
Gegenüber dem Jahr 2010 ist hierbei trotz weitgehender Stagnation der Verkaufsflächen ein Rückgang der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner festzustellen. Dieser ist dabei im Wesentlichen auf eine wachsende Einwohnerzahl zurückzuführen (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 14: Relative Entwicklung der Verkaufsfläche, der Einwohnerzahl und der Verkaufsfläche je Einwohner in der Stadt Halle (Saale) von 2002 bis 2018, Jahr 2002 = Index 1)**

Quelle: Eigene Darstellung, Datenquelle: Stadt Halle (Saale), EHK 2013, Einzelhandelsbestandserfassungen GMA 2017 und Stadt + Handel 2018

Die Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen des Einzelhandels weisen in Halle (Saale) im Bereich des mittelfristigen Bedarf mit rd. 159.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den höchsten Anteil auf (vgl. nachfolgende Abbildung). Des Weiteren sind rd. 110.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen sowie rd. 42.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dem sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich und rd. 78.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dem langfristigen Bedarfsbereich. Aufgrund der unterschiedlichen Beurteilung der Fristigkeitsstufen ist nur ein eingeschränkter Vergleich der Verkaufsflächen zur Bestandserfassung 2010 möglich, wobei sich zeigt, dass die Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel um acht Prozentpunkte gestiegen ist. Die Verkaufsfläche der Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe angeboten werden, sind hingegen im gleichen Zeitraum um rd. 1 % gesunken.



**Abbildung 15: Einzelhandelsbestand in Halle (Saale) nach Bedarfsstufen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017 und Stadt + Handel 2018

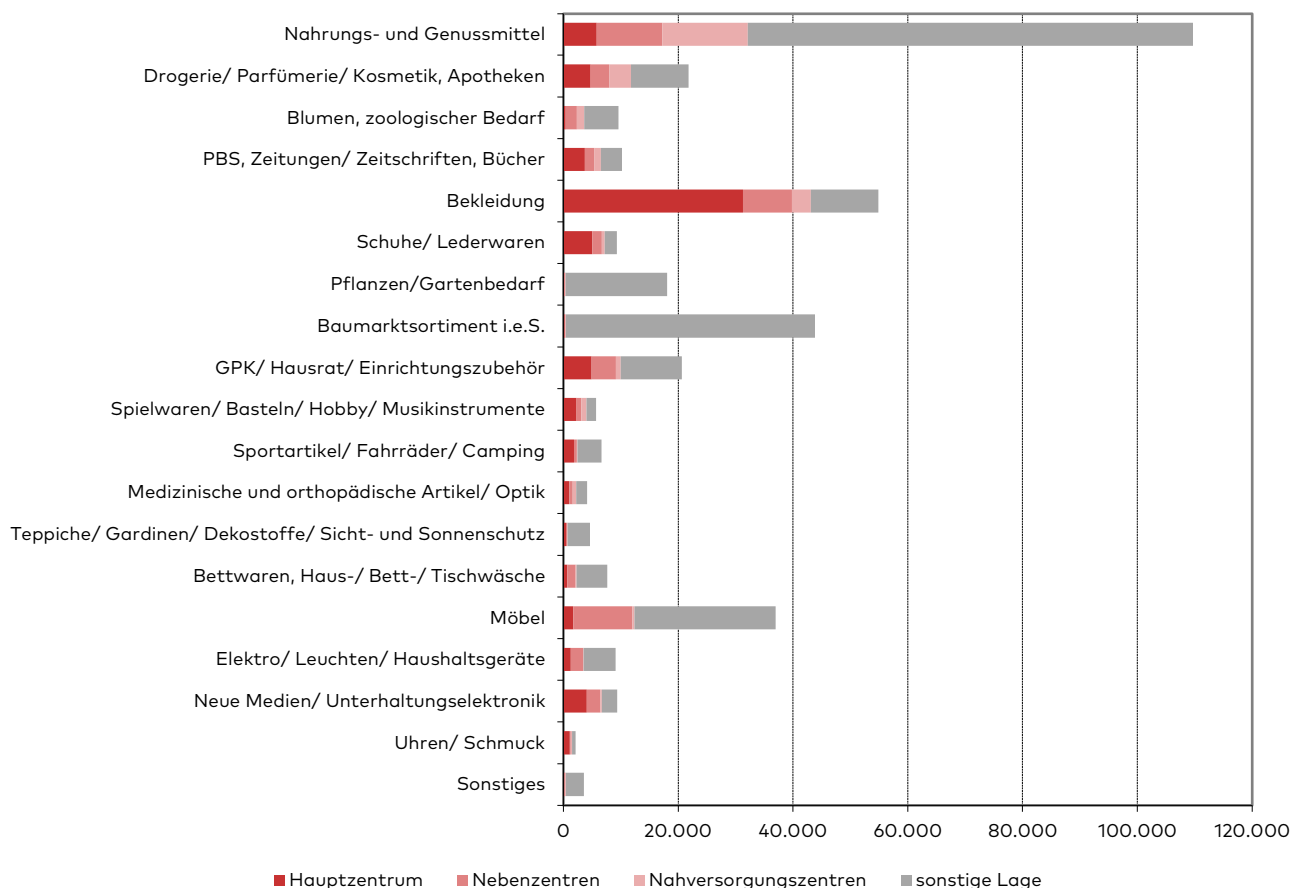
Das Hauptzentrum weist hierbei insgesamt rd. 18 % der Gesamtverkaufsfläche in Halle (Saale) auf; insbesondere die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung (rd. 57 %), Schuhe/Lederwaren (rd. 54 %), Uhren/Schmuck (54 %) und Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 44 %) haben ihren Angebotsschwerpunkt im Hauptzentrum und prägen dieses wesentlich.

Die beiden Nebenzentren Neustadt und Südstadt (rd. 13 % der Halleschen Gesamtverkaufsfläche) weisen insgesamt einen breiten Angebotsmix auf, so entfallen rd. 35 % der Verkaufsfläche auf die Warengruppen des kurzfristigen Bedarf, weitere 31 % der Verkaufsfläche entfallen auf die Sortimente der mittelfristigen Bedarfsgruppe, während auf die Güter der langfristigen Bedarfsgruppe rd. 34 % entfallen. Dominierende Sortimente sind hierbei bedingt durch die beiden Verbrauchermärkte Nahrungs- und Genussmittel (rd. 22 % der G-VKF), daneben nehmen Möbel (rd. 20 %) und Bekleidung (rd. 16 %) hohe relative Verkaufsflächenanteile ein.

Die Nahversorgungszentren (rd. 7 % der Gesamtverkaufsfläche Halle (Saale)) verfügen über einen starken Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (rd. 73 %). Der Fokus liegt auf der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd.

52 %. Die Nahversorgungszentren sind somit stark auf die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung ausgerichtet.

Weitere rd. 61 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sind in sonstigen Lagen verortet. Hierzu zählen neben den Sonderstandorten auch diverse Streu- und Solitärstellen sowie die (besonderen) Nahversorgungsstandorte. Angebotsschwerpunkte liegen hierbei zum einen auf den kurzfristigen Bedarfsgütern sowie bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten Baumarktsortimente, Pflanzen und Gartenbedarf und Möbel (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 16: Einzelhandelsbestand in Halle (Saale) nach Warengruppen und Lagebereichen in m²**

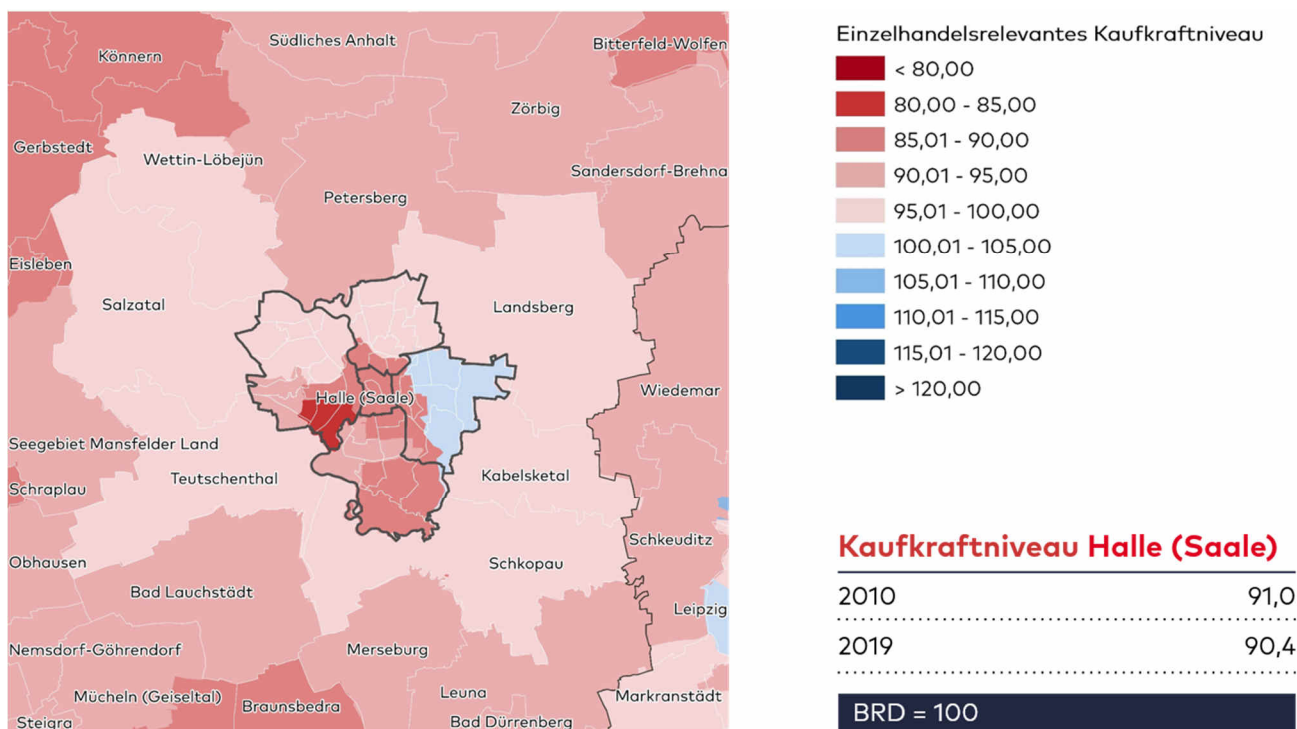
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017 und Stadt + Handel 2018; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör

### 5.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGESITUATION

Neben den räumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des Instituts für Handelsforschung (IfH) zurückgegriffen.

Die Stadt Halle (Saale) verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 1.382,6 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.729 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa 2.243 Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (vgl. nachfolgende Tabelle). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beträgt in Halle (Saale) rd. 90,4 und

liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100<sup>23</sup>. Im Vergleich zum Jahre 2010 ist die Kaufkraftkennziffer in etwa konstant geblieben. Auffällig ist hierbei, dass im nördlichen Stadtbezirk West (Heide-Süd, Dölau, Kröllwitz) sowie im östlichen Stadtbezirk Ost (Dautzsch, Büschdorf, Reideburg) die höchsten Kaufkraftkennziffern erreicht werden, sie liegen in diesen Bereichen entgegen dem gesamtstädtischen Wert in etwa im Bundesdurchschnitt. Die höchste Kaufkraftkennziffer ist hierbei im Bereich Büschdorf, Dautzsch, Reideburg, Diemitz und Kanena mit rd. 101,5 vorzufinden. In den Stadtvierteln Nördliche und Südliche Neustadt sind hingegen die niedrigsten Kaufkraftniveaus vorzufinden (85,7 bzw. 84,5).



**Abbildung 17: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau für Halle (Saale) und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: IfH Kaufkraftkennziffern Deutschland 2019, Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete

<sup>23</sup> Kaufkraftkennziffer: Sie beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

**Tabelle 6: Sortimentsspezifische Kaufkraft**

Warengruppe	Kaufkraft pro Kopf	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.243	541,3
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	360	86,8
Blumen, zoologischer Bedarf	108	26,0
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	146	35,3
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>2.856</b>	<b>689,3</b>
Bekleidung	452	109,0
Schuhe/Lederwaren	132	31,8
Pflanzen/Gartenbedarf; Baumarktsortiment i.e.S.	584	140,8
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	58	14,0
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	120	29,0
Sportartikel/Fahrräder/Camping	131	31,7
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.476</b>	<b>356,3</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	82	19,8
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz; Bettwaren, HBT	112	27,0
Möbel	298	71,8
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	156	37,5
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	359	86,6
Uhren/Schmuck	58	14,1
Sonstiges	332	80,1
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.396</b>	<b>337,0</b>
<b>GESAMT</b>	<b>5.729</b>	<b>1.382,6</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017 und Stadt + Handel 2018; Daten: Kaufkraftzahlen IfH 2019; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; HBT = Haus-, Bett-, Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kinderwagen und Waffen/Jagd/Angeln; Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

### Einwohnerentwicklung/-prognose

Seit 2013 weist die Einwohnerzahl Halle (Saale) ein Wachstum auf, welches insbesondere auf positive Wanderungssalden (rd. +4 %) zurückzuführen ist.<sup>24</sup> Für den Prognosezeitraum von 2016 bis 2025 wird Halle (Saale) eine stagnierende Einwohnerentwicklung vorausgesagt; innerhalb der Stadtbezirke wird allerdings eine sehr heterogene Entwicklung vorausberechnet: Während dem Stadtbezirk Mitte in Folge der Reurbanisierungstendenzen ein deutliches Bevölkerungswachstum von rd. 9 % vorhergesagt wird, ist in den teilweise von Plattenbausiedlungen geprägten Stadtbezirken gemäß der Prognose eine Bevölkerungsschrumpfung zu erwarten (Stadtbezirk Süd -6 %, Stadtbezirk West -5 %).<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Zeitraum: 31.12.2013 bis 31.12.2018

<sup>25</sup> Vgl. Stadt Halle (Saale) Korrigierte Bevölkerungsprognose 2016

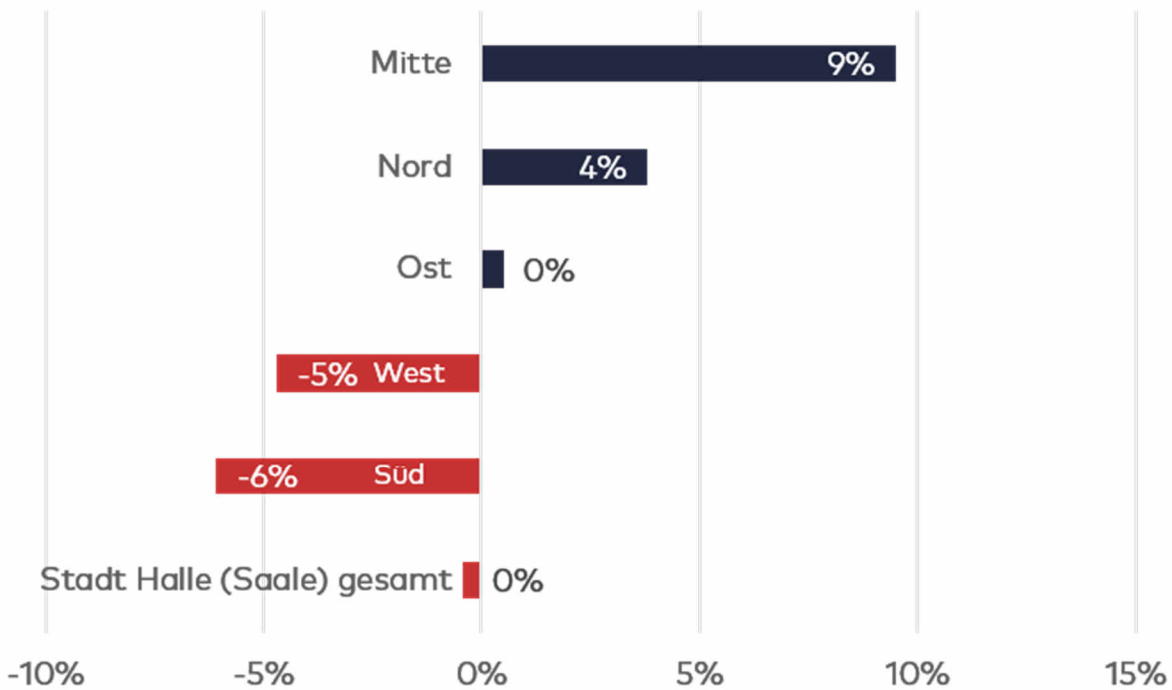


Abbildung 18: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (2016-2025) für die Stadtbezirke der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Stadt Halle (Saale), Korrigierte Bevölkerungsprognose 2016

### Einzugsgebiet der Stadt Halle (Saale)

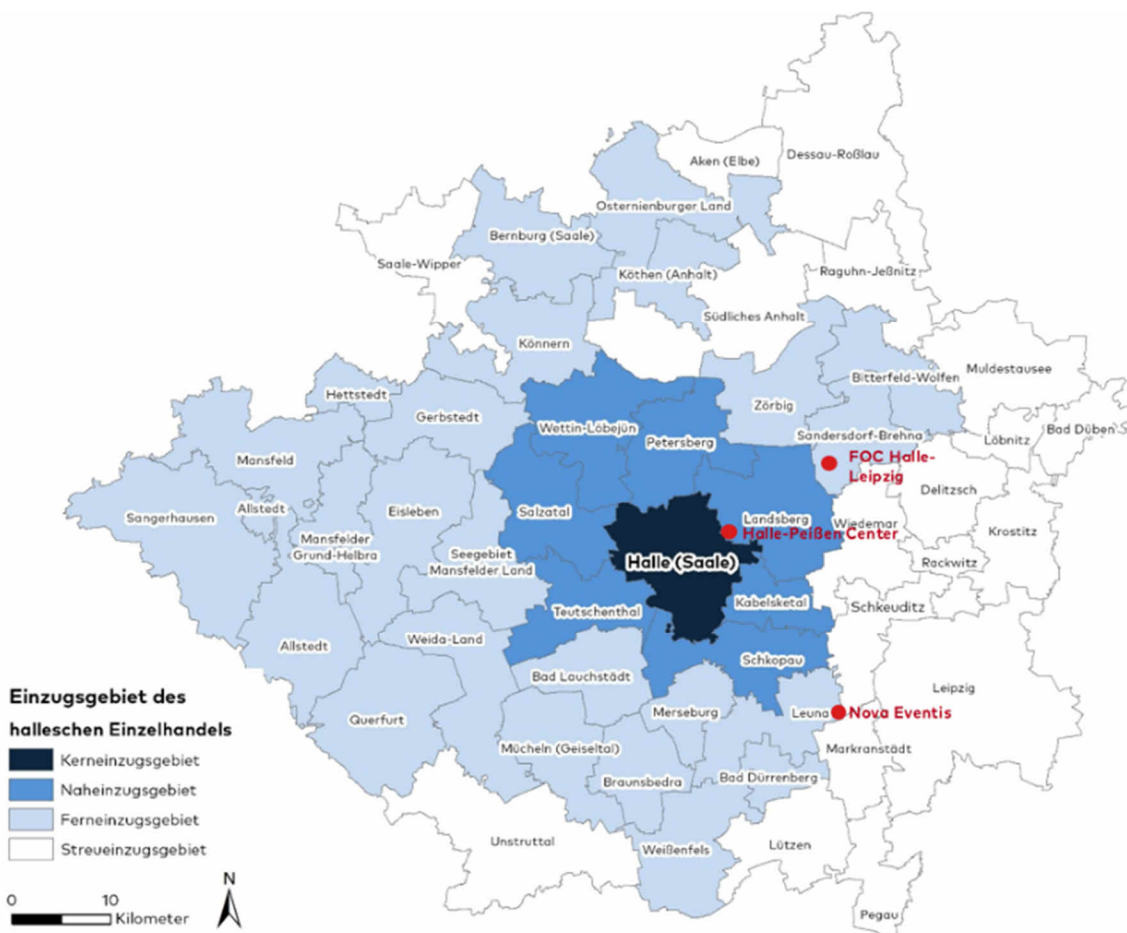
Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Streueinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei Überprüfung der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** der Stadt Halle (Saale) aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Halle (Saale) (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Halle (Saale) im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld

- die Versorgungsfunktion von Halle (Saale)
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Halle (Saale) das in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.



**Abbildung 19: Einzugsgebiet der Stadt Halle (Saale)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Halle (Saale) überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

**Zone I** (Kerneinzugsgebiet) umfasst das Stadtgebiet von Halle (Saale). Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes aus dem eigenen Stadtgebiet generiert wird.

**Zone II** (Naheinzugsgebiet) umfasst zum einen die angrenzenden Kommunen des Saalekreises. Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit sind Einkaufsfahrten in relevanter Zahl nach Halle (Saale) zu erwarten.

**Zone III** (Ferneinzugsgebiet) umfasst die weiteren Bereiche des Saalekreises sowie Teilbereiche angrenzender Landkreise in Sachsen-Anhalt (Mansfeld-Südharz, Anhalt-Bitterfeld, Salzlandkreis und Burgenlandkreis). Aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen und der ausgeprägten Wettbewerbsstruktur (v. a. mit dem Oberzentrum Leipzig und dem nicht integrierten Shopping-Center Nova Eventis) sind hier jedoch Einkaufsfahrten im geringeren Umfang zu erwarten. Das im

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 zum Ferneinzugsgebiet zählende sächsische Schkeuditz wird nun dem Streueinzugsgebiet zugeordnet. Grund hierfür ist die deutliche Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes im Oberzentrum Leipzig, die insbesondere durch die Eröffnung der Höfe am Brühl, der Ansiedlung von größeren Filialisten (bspw. Primark) und durch den Ausbau des Sonderstandortes Alte Messe erreicht wurde.

### Einzelhandelsumsatz

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>26</sup> im Halleschen Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Halle (Saale) spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen **Flächenproduktivitäten** der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt. Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert (u. a. Branchenveröffentlichungen, EHI, Hahn-Retail Report). Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung **nachfrageseitiger Rahmenbedingungen** (insbesondere des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Halle (Saale) und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Halleschen Einzelhandel.

Durch die **Vor-Ort-Begehungen** konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Warengruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Zentren, Sonderstandorte, städtebaulich (nicht) integriert etc.). Des Weiteren sind die Auswirkungen des **Online-Handels** in die Zentralitätsberechnung miteingeflossen.

Weitere Parameter, die bei der Umsatzschätzung berücksichtigt wurden, sind u. a.:

- sortimentspezifische Kaufkraftzahlen des IfH differenziert nach Postleitzahl-Gebieten
- Einwohnerzahlen auf Stadtteilebene
- Erreichbarkeitsanalysen (insb. Fahrzeiten)
- Beschäftigten-/Pendlerzahlen
- Tourismuskennzahlen
- Wettbewerbsstandorte im Halleschen Umland
- empirische Grundlagendaten aus Fremdgutachten
- Zentralitätskennziffern aus Fremdgutachten

Insgesamt lässt sich für Halle (Saale) ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 1.528,9 Mio. € brutto je Jahr ermitteln (vgl. nachfolgende Tabelle). Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich somit

---

<sup>26</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.



eine Gesamtzentralität von rd. 111 %<sup>27</sup>. Dies entspricht seit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 einem Rückgang der Zentralität von rd. 8 Prozentpunkten, trotz einer weitgehenden Stagnation der Verkaufsfläche. Diese Entwicklung ist sowohl auf die gegenläufige Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale) und der des Einzugsbereiches, die Entwicklung im Online-Handel, als auch auf die sonstigen Entwicklungen in den einzelnen Warengruppen zurückzuführen.<sup>28</sup>

Wie nachfolgender Tabelle zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Halle (Saale) je nach Warengruppe sehr differenziert aus. So können im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel und im Bereich der Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit Zentralitäten von rd. 106 % bzw. rd. 126 % deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet generiert werden. In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 108 % ebenfalls ein Kaufkraftzufluss festzustellen. Im Bereich der mittelfristigen und langfristigen Bedarfsstufe weist Halle (Saale) zum Teil noch deutlich höhere Zentralitäten auf. Die höchsten Werte werden im Bereich Bekleidung (rd. 142 %), Schuhe/Lederwaren (rd. 146 %) und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 158 %) generiert. Im Saldo geringfügige Kaufkraftabflüsse sind hingegen bei den Baumarktsortimenten zu beobachten.

Im langfristigen Bedarfsbereich ergeben sich ebenfalls einzelne hohe Zentralitäten (z. B. medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Bettwaren, Haus- /Bett- / Tischwäsche, Uhren/Schmuck) in Sortimenten. Flächenintensive Sortimente hingegen verfügen häufig über geringere Zentralitäten (Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz; Möbel). Insbesondere im Möbelsegment stellen sich die Standorte Nova Eventis (Ikea, Möbel Höffner) sowie das Halle-Center in Peißen (Möbel Kraft und Möbel Boss) als wesentliche Konkurrenzstandorte dar. Ebenfalls für ein Oberzentrum vergleichsweise niedrige Zentralitäten sind in Elektrowaren zu verzeichnen (Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Neue Medien/ Unterhaltungselektronik). Diese sind sowohl auf die leistungsfähigen Konkurrenzstandorte im stationären Einzelhandel als auch auf die erheblichen Abflüsse von sortimentspezifischer Kaufkraft in den Online-Handel zurückzuführen.

---

<sup>27</sup> Zentralität: Sie gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

<sup>28</sup> Im Handelsatlas für den IHK-Bezirk Halle-Dessau wird für die Stadt Halle (Saale) für das Jahr 2012 ein Zentralitätswert von 105 % und für das Jahr 2016 ein Wert von 102 % ausgewiesen. Die Abweichung zwischen diesen Werten und den ausgewiesenen Zentralitäten des EHK 2013 und der vorliegenden Fortschreibung sind methodisch begründet (Abweichende Datengrundlagen, wie u. a. differierende Grundlagen zum Einzelhandelsbestand, Differenzierung der Sortimente bei der Bestandserhebung, abweichende Quellen für die Ermittlung der Kaufkraft in Halle (Saale) und Unterschiede bei der Umsatzmodellierung). Hinzu kommt, dass seit der Erstellung des Handelsatlas 2016 im Halleschen Stadtgebiet mehrere großflächige Planvorhaben realisiert wurden/aktuell umgesetzt werden, die von Stadt + Handel bei der Ermittlung der Zentralität mit berücksichtigt wurden (dazu zählen u. a. der Möbelmarkt-Mömax am Sonderstandort Neustadt (in Nutzung), das Einkaufszentrum Am Treff (im Bau), der Edeka-Neubau an der Vogelweide (in Nutzung) und der Hornbach-Baumarkt an der Delitzscher Straße (in Nutzung), Ansiedlungen am NVZ Ammendorf (in Nutzung).

**Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Halle (Saale)**

Warengruppe	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	109.700	575,4	541,3	106 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	21.800	108,9	86,8	126 %
Blumen, zoologischer Bedarf	9.600	27,0	26,0	104 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	10.200	36,0	35,3	102 %
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>151.300</b>	<b>747,3</b>	<b>689,3</b>	<b>108 %</b>
Bekleidung	54.900	154,7	109,0	142 %
Schuhe/Lederwaren	9.300	46,4	31,8	146 %
Pflanzen/Gartenbedarf	18.100	27,3	24,1	113 %
Baumarktsortiment i.e.S.	43.700	114,4	116,7	98 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	20.700	22,1	14,0	158 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	5.700	29,6	29,0	102 %
Sportartikel/Fahrräder/Camping	6.600	35,8	31,7	113 %
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>159.100</b>	<b>430,3</b>	<b>356,3</b>	<b>121 %</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	4.100	27,9	19,8	141 %
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz;	4.600	14,4	14,4	100 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	7.600	13,9	12,5	111 %
Möbel	37.000	72,5	71,8	101 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	9.100	38,3	37,5	102 %
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	9.400	86,6	86,6	100 %
Uhren/Schmuck	2.100	16,6	14,1	118 %
Sonstiges	3.600	80,9	80,1	101 %
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>77.500</b>	<b>351,3</b>	<b>337,0</b>	<b>104 %</b>
<b>GESAMT</b>	<b>388.000</b>	<b>1.528,9</b>	<b>1.382,6</b>	<b>111 %</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017, Stadt + Handel 2018; Kaufkraftzahlen IfH 2019; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; VKF auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. EUR gerundet; Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen

# 6 Stadtbezirksspezifische Strukturanalyse

Die stadtbezirksspezifische Betrachtung zeigt eine heterogene Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen über das Stadtgebiet von Halle (Saale). Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Anzahl der Betriebe, die Verkaufsflächen sowie die Verkaufsflächen je Einwohner nach Stadtbezirken.

**Tabelle 8: Einzelhandelsbestand in Halle (Saale) nach Stadtteilen**

	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Verkaufsfläche je Einwohner
Stadtbezirk Mitte	571	92.200	1,97
Stadtbezirk Nord	175	40.300	0,97
Stadtbezirk Ost	171	80.900	5,07
Stadtbezirk Süd	221	73.200	1,08
Stadtbezirk West	247	101.500	1,46
<b>Gesamte Stadt Halle (Saale)</b>	<b>1.385</b>	<b>388.000</b>	<b>1,61</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017, Stadt + Handel 2018; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017, Stadt + Handel 2018. Einwohnerzahlen Stadt Halle (Saale) 31.12.2018

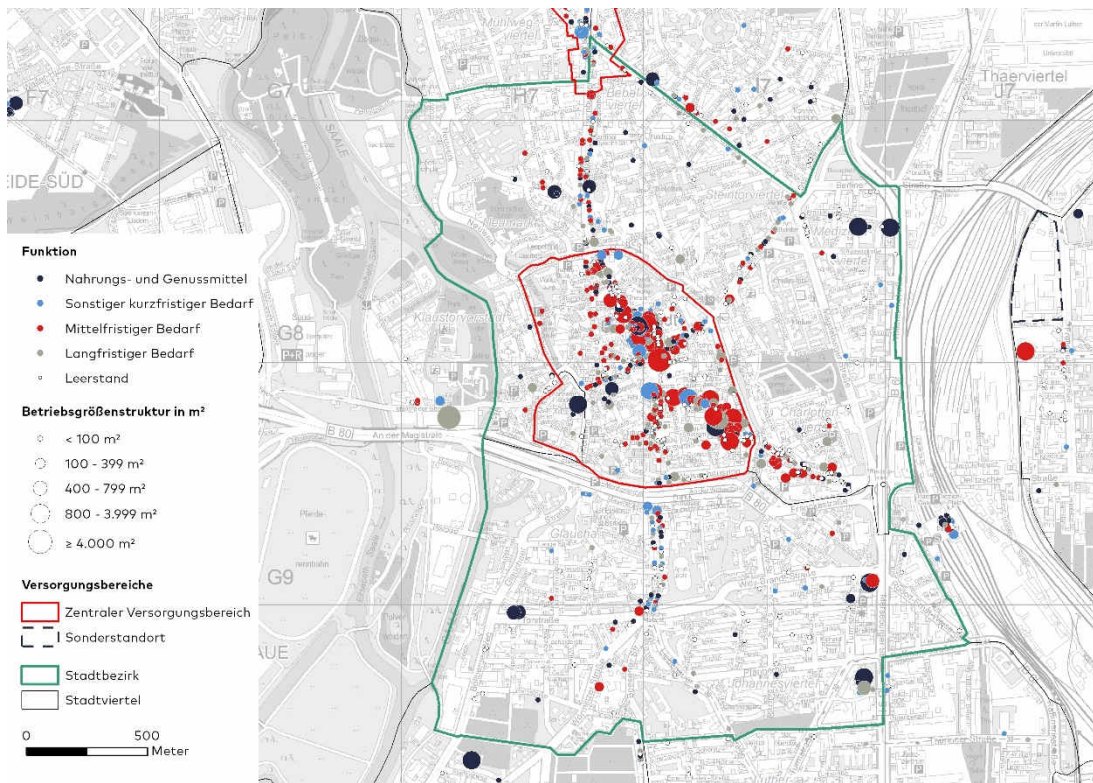
## Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Mitte

Der Stadtbezirk Mitte umfasst die Altstadt sowie die südliche und nördlichen Innenstadt (vgl. nachfolgende Abbildung). Die dominierende Einzelhandelsagglomeration ist das Hauptzentrum Altstadt sowie daran anschließend die innerstädtischen Quartiersgeschäftsstraßen mit dem für sie charakteristischen Geschäftsbesatz als Funktionsunterlagerung in einer überwiegend gründerzeitlichen Bebauung. Ebenfalls prägend für die Einzelhandelsstruktur sind die größeren Lebensmittelmärkte, die wie in einem Rechteck um das Hauptzentrum herum verteilt sind (vgl. Kap. 9.1) verteilt sind. Außerhalb des Hauptzentrums weist in Standortagglomeration mit einem E-Center ein Pfennigpfeiffer-Sonderpostenmarkt in der Merseburger Straße die höchste Verkaufsfläche mit einem nicht-nahversorgungsrelevanten Sortiment auf.

Insgesamt ist die Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk Mitte als stabil einzustufen. Während das Hauptzentrum entgegen dem Bundestrend eine steigende Anzahl an Betrieben verzeichnet, sind in den Streulagen moderat rückläufige Betriebszahlen zu verzeichnen. In der oberen Leipziger Straße als zentrale Verbindungsachse zwischen dem Hauptbahnhof und dem Hauptzentrum konnte zum Zeitpunkt der städtebaulichen Analyse (März 2018) ein erhöhter Leerstandbesatz sowie ein teilweise banalisiertes Angebot (teilweise Vergnügungsstätten, discountorientiertes Angebot, wenig hochwertige Dienstleistungen) festgestellt werden. Im Laufe des Jahres 2019 konnte im Bereich der oberen Leipziger Straße der Leerstand reduziert werden, insgesamt deutet sich ein Wandel zu einer verstärkt gastronomiebetonten Nutzung an, der

sich im Zuge der Aufwertung des Riebeckplatzes voraussichtlich weiter verstärken könnte.

Als besonders dynamisch zeigt sich insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, so kam es hier im Bereich des Hallmarktes aber auch im Bereich der Leipziger Straße zu Neuansiedlungen, darüber hinaus wurde während der Erstellung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Edeka-Supermarkt in der oberen Leipziger Straße zurückgebaut und neu errichtet.



**Abbildung 20: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Mitte differenziert nach Fristigkeit des Hauptsortiments und Größenklasse**

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel. Datengrundlage: Bestandserhebung GMA 2017 und Stadt + Handel 2018. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale).

**Tabelle 9: Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk Mitte**

	2010	2017/2018
<b>Anzahl der Betriebe</b>	573	571
<b>Verkaufsfläche</b>	94.000	92.200
<b>Durchschnittliche Betriebsgröße in m<sup>2</sup></b>	164	161
<b>Einwohnerzahl</b>	42.768	46.722
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	2,20	1,97

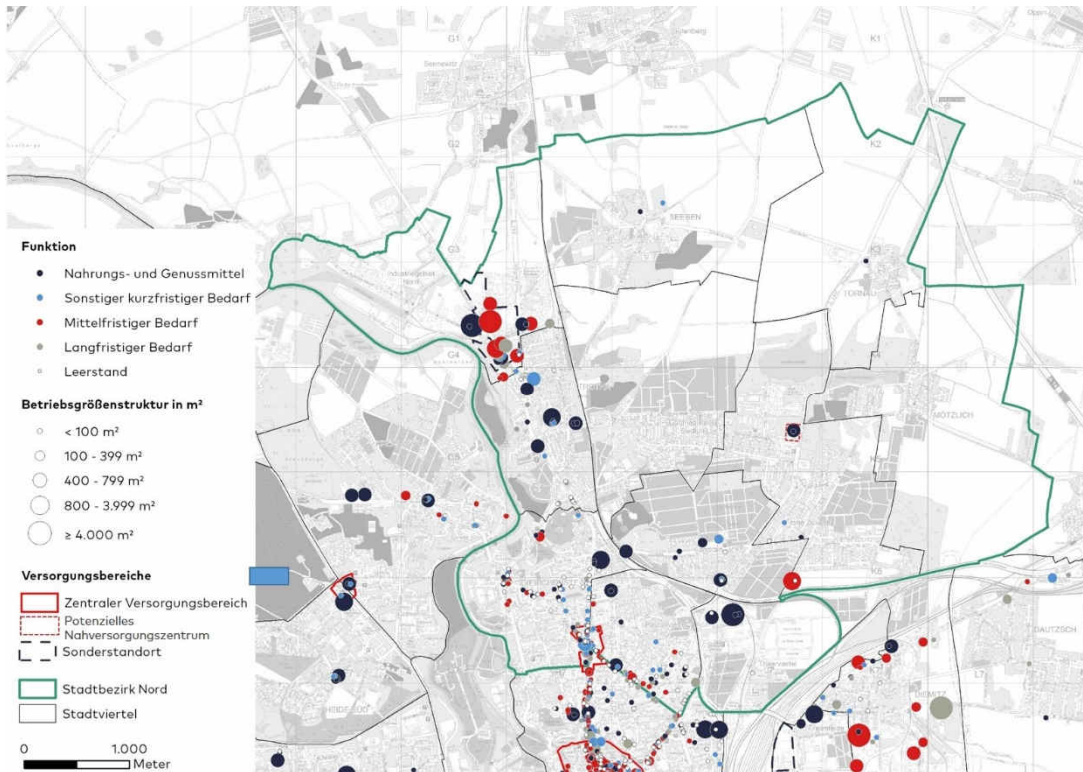
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017, Stadt + Handel 2018. Einwohnerzahlen Stadt Halle (Saale) 31.12.2010 und 31.12.2018.

### Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Nord

Der Stadtbezirk Nord ist hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur heterogen geprägt, während die Bereiche Paulusviertel und Giebichenstein, die an den Stadtbezirk Mitte angrenzen (vgl. nachfolgende Abbildung), eine verdichtete überwiegend gründerzeitliche Bebauung aufweisen, sind die daran angrenzenden Stadtviertel wie Frohe Zukunft oder die Gottfried-Keller-Siedlung eher durch eine

aufgelockerte Bebauung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie weitläufigen Kleingartenanlagen geprägt. Insbesondere im Nordosten befinden sich siedlungsräumlich abgesetzte Stadtteile, die eher ländlich geprägt sind. Der nordwestliche Bereich des Stadtbezirks ist hingegen überwiegend durch Industrie geprägt (Industriegebiet Nord).

Im Stadtbezirk Nord ist mit dem Nahversorgungszentrum Reileck ein zentraler Versorgungsbereich verortet, der zwar durch seinen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz über eine vergleichsweise hohe Anzahl an Betrieben verfügt, das Verkaufsflächengewicht ist jedoch aufgrund fehlender großflächiger Anbieter (vgl. Kap. 8.3) vergleichsweise schwach ausgeprägt. Neben dem Nahversorgungszentrum Reileck, das als einziger Standortbereich im Stadtbezirk Nord perspektivisch die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt, sind für den Stadtbezirk 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. Der Sonderstandort Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße verfügt mit Angebotsschwerpunkt im Baumarktsegment über Versorgungsfunktionen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich, darüber hinaus weist er auch ein diversifiziertes Angebot im Lebensmittelsegment (Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter) auf. Das Einzugsgebiet des Sonderstandorts erstreckt sich neben dem Stadtbezirk Nord auch auf den nördlichen Saalekreis (insbesondere durch Pendlerverkehr). Der Standort weist dabei ein Konkurrenzverhältnis zu den unmittelbar südlich gelegenen Lebensmittelmärkten auf, die überwiegend in Wohnbebauung eingebettet sind.



**Abbildung 21: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Nord differenziert nach Fristigkeit des Hauptsortiments und Größenklasse**

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel. Datengrundlage: Bestandserhebung GMA 2017 und Stadt + Handel 2018. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale)

Insgesamt ist die Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk Nord in der Summe als stabil einzustufen (vgl. nachfolgende Tabelle). Die größte Neuentwicklung war hierbei das Hermes-Areal, wo u. a. ein Verbrauchermarkt realisiert wurde. Während u. a. ein Lebensmitteldiscounter (Mühlrain) und ein Teppichfachmarkt marktabgänglich sind. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ist gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 1,50 m<sup>2</sup> je Einwohner als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen. Dies ist insbesondere in dem geringen Einzelhandelsbesatz in den östlichen und nordöstlichen Stadtteilen (u. a. Landrain, Frohe Zukunft, Gottfried-Keller-Siedlung, Seeben, Mötzlich, Tornau begründet. In diesen Bereichen ist auch die räumliche Nahversorgungssituation auf Grund des geringen Angebotes als nicht optimal einzustufen (vgl. Kap. 8).

**Tabelle 10: Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk Nord**

	2010	2017/2018
<b>Anzahl der Betriebe</b>	173	175
<b>Verkaufsfläche</b>	39.200	40.300
<b>Durchschnittliche Betriebsgröße in m<sup>2</sup></b>	227	230
<b>Einwohnerzahl</b>	39.955	41.347
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	0,98	0,97

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017, Stadt + Handel 2018. Einwohnerzahlen Stadt Halle (Saale) 31.12.2010 und 31.12.2018

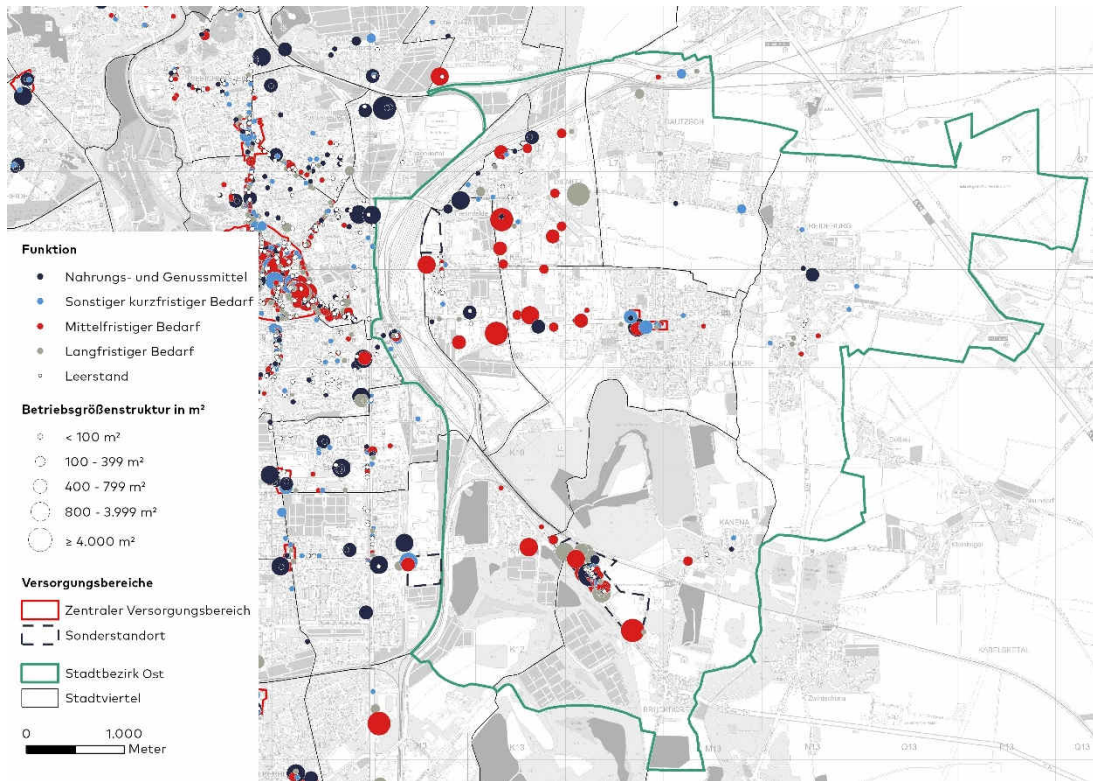
### Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Ost

Der Stadtbezirk Ost ist hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur ebenfalls heterogen geprägt. Während der Bereich zwischen den Bahngleisen im Westen und der

Haupterschließungsstraße (HES) im Osten (Diemitz, Freimfelde/Kanenaer Weg, Teilbereiche von Büschdorf) von weitläufigen Gewerbegebieten sowie Bereichen mit gemischten Bauflächen sowie Wohnbauflächen geprägt ist, ist für die östlichen und teilweise südlichen Bereiche eher eine aufgelockerte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung in z. T. siedlungsräumlich abgesetzten Ortslagen charakteristisch. Der östliche Bereich der Leipziger Chaussee zwischen der Leuchtturmsiedlung und Bruckdorf ist hingegen gewerblich und durch Einzelhandel geprägt.

Im Stadtbezirk Ost ist mit dem Nahversorgungszentrum Büschdorf ein zentraler Versorgungsbereich verortet, der über ein diversifiziertes Nahversorgungsangebot verfügt und insbesondere für die östlich und nördlich gelegenen Stadtteile, die einen geringen Einzelhandelsbesatz aufweisen, wichtige Versorgungsfunktionen übernimmt. Im Süden des Stadtbezirkes dominiert deutlich der nicht integrierte und autokundenorientierte Sonderstandort Leipziger Chaussee (vgl. Kap. 10), insbesondere das dort verortete Einkaufszentrum HEP, mit seinem breiten Angebot an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sowie die benachbarten Anbieter mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Sortiment weisen ein hohes Verkaufsflächengewicht auf. Der Standort verfügt dabei über ein Einzugsgebiet, welches über die Stadtgrenze bis etwa zum Ortsteil Gröbers in der Gemeinde Kabelsketal reicht. Das standörtliche Angebot mit zentrenrelevanten Sortimenten steht dabei in einem deutlichen Konkurrenzverhältnis insbesondere zum Stadtteilzentrum Südstadt sowie zum Hauptzentrum. Darüber hinaus besteht ein deutliches Konkurrenzverhältnis mit den nächstgelegenen integrierten Anbietern und den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Abseits des Standortbereichs Leipziger Chaussee ist im Süden des Stadtbezirks nur ein geringes Einzelhandelsangebot vorhanden.



**Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Ost differenziert nach Fristigkeit des Hauptsortiments und Größenklasse**

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel. Datengrundlage: Bestandserhebung GMA 2017 und Stadt + Handel 2018. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale)

Im Vergleich zur Einzelhandelsbestandserfassung 2010 ist im Stadtbezirk Ost sowohl die Anzahl der Betriebe als auch die Verkaufsfläche deutlich angestiegen (vgl. nachfolgende Tabelle). Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt erheblich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, was insbesondere auf den Sonderstandort Leipziger Chaussee zurückzuführen ist. Neben Umstrukturierungen im Einkaufszentrum HEP sind signifikante Veränderungen insbesondere Neuansiedlungen im Nahversorgungszentrum Büschdorf (u. a. ein Drogeriefachmarkt, Textilfachmärkte, Sonderpostenmarkt), die Neuansiedlung eines Baumarktes in der Delitzscher Straße sowie die Ansiedlung von Fachmärkten am Sonderstandort Leipziger Chaussee außerhalb des Einkaufskomplexes.

Obschon die Verkaufsflächenausstattung als hoch einzustufen ist, sollten Einzelhandelsvorhaben in integrierten Lagen einzelfallbezogen geprüft werden, inwieweit diese insbesondere zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation beitragen und gleichzeitig vorhabenbedingt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu erwarten sind.



**Tabelle 11: Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk Ost**

	2010	2017/2018
<b>Anzahl der Betriebe</b>	150	171
<b>Verkaufsfläche</b>	63.100	80.900
<b>Durchschnittliche Betriebsgröße in m<sup>2</sup></b>	421	473
<b>Einwohnerzahl</b>	14.789	15.946
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	4,27	5,07

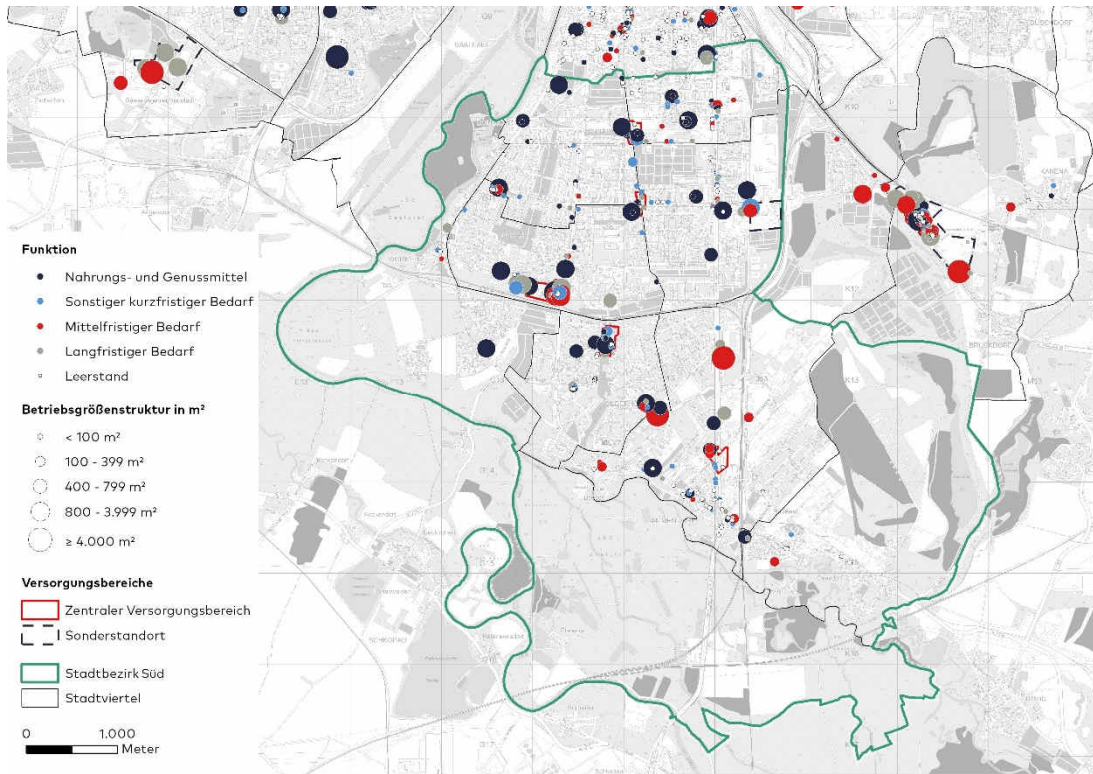
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017, Stadt + Handel 2018. Einwohnerzahlen Stadt Halle (Saale) 31.12.2010 und 31.12.2018

### **Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk Süd**

Der Stadtbezirk Süd weist im Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof überwiegend verdichteten, teilweise genossenschaftlichen Geschosswohnungsbau auf, die angrenzenden Stadtviertel Damaschkestraße und Gesundbrunnen sind überwiegend von Zeilenbebauung und Einfamilienhäusern geprägt, während im Süden des Stadtbezirkes im Stadtviertel Südstadt sowie im Stadtteil Silberhöhe überwiegend Plattenbauten verortet sind. Daneben befinden sich im Süden des Stadtbezirks in teilweise siedlungsräumlich abgesetzten Ortslagen überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013/15 wurden im Stadtbezirk insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Der Einzelhandelsagglomeration am Südstadtring wurde dabei der Status eines Nebenzentrums (B-Zentrum) zugewiesen. Dieses übernimmt Versorgungsfunktionen für den gesamten Stadtbezirk. Die weiteren zentralen Versorgungsbereiche sind als Nahversorgungszentren (Diesterwegstraße, Vogelweide, Silberhöhe und Ammendorf) klassifiziert, sie übernehmen überwiegend Versorgungsfunktionen für die jeweiligen Stadtteile. Darüber hinaus existiert im Stadtbezirk Süd mit einer Einzelhandelsagglomeration an der Beesener Straße ein Standortbereich, der im hinreichenden Maße die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt.

Prägend für den Stadtbezirk ist ein verhältnismäßig dichtes Netz an Lebensmittelmärkten, lediglich die siedlungsräumlich abgesetzten Stadtviertel im Süden (bspw. Radewell/Osendorf) verfügen nicht über einen entsprechenden Anbieter.



**Abbildung 23: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Süd differenziert nach Fristigkeit des Hauptsortiments und Größenklasse**

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel. Datengrundlage: Bestandserhebung GMA 2017 und Stadt + Handel 2018. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale)

Im Vergleich zur Einzelhandelsbestandserfassung 2010 ist im Stadtbezirk Süd sowohl die Anzahl der Betriebe als auch die Verkaufsfläche deutlich rückläufig (vgl. nachfolgende Tabelle). Der Rückgang der Betriebszahlen ist insbesondere auf die Schließung kleinere Geschäfte zurückzuführen, die überwiegend inhabergeführt waren und sich in einer Streulage befanden, ein Trend der auch bundesweit zu beobachten ist. Der Rückgang der Verkaufsfläche ist insbesondere auf den Marktabgang des Hela-Baumarktes an der Zeppelinstraße/Dieselstraße zurückzuführen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013/2015 wurde mit dem Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel Dieselstraße“ (Beschluss Nr. VI/2019/04740) in der Stadtratssitzung am 27.03.2019 geändert. Mit dieser zweiten Änderung wurde dem Standort Dieselstraße die Funktion eines „Sonderstandortes SB-Warenhaus“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugewiesen (vgl. Ausführungen Kap. 10). Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung befand sich am Sonderstandort ein Zoofachmarkt sowie ein Angelbedarf-Fachgeschäft. Das SB-Warenhaus Globus befindet sich momentan im Bau und wird voraussichtlich Mitte 2020 eröffnen.

**Tabelle 12: Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk Süd**

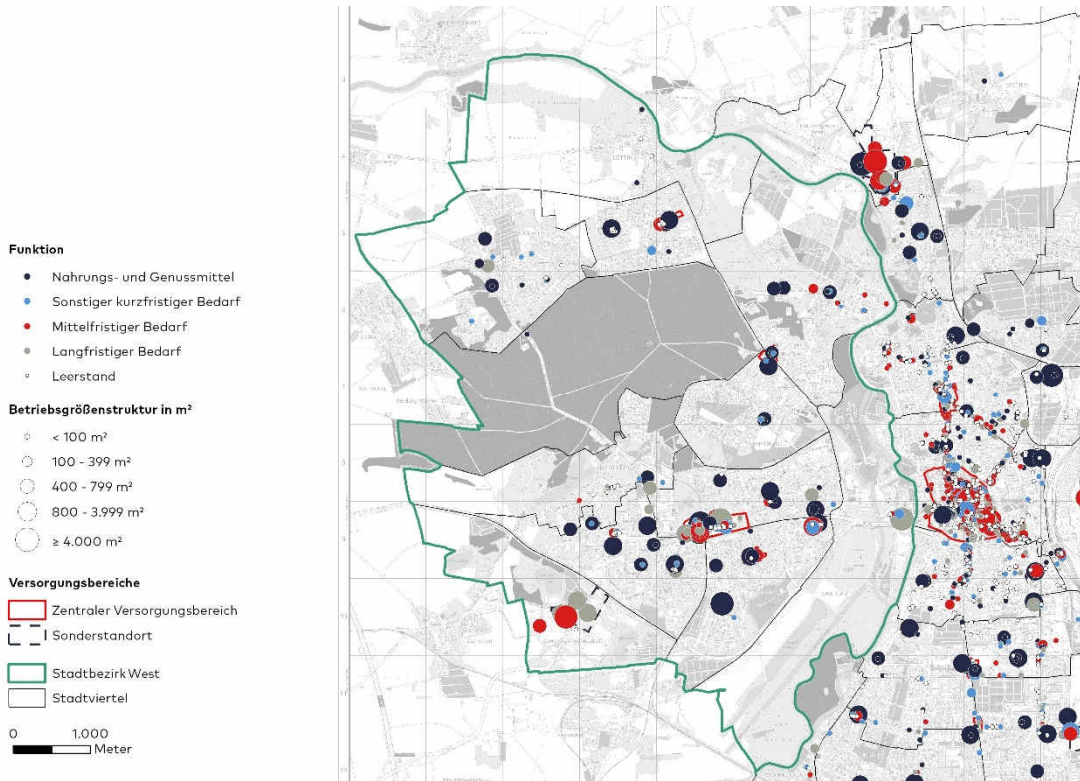
	2010	2017/2018
<b>Anzahl der Betriebe</b>	267	221
<b>Verkaufsfläche</b>	81.300	73.200
<b>Durchschnittliche Betriebsgröße in m<sup>2</sup></b>	304	331
<b>Einwohnerzahl</b>	67.949	67.539
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	1,19	1,08

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017, Stadt + Handel 2018. Einwohnerzahlen Stadt Halle (Saale) 31.12.2010 und 31.12.2018

### **Einzelhandelsstruktur im Stadtbezirk West**

Der Stadtbezirk West umfasst neben dem Stadtteil Neustadt mit dessen weitläufigen Gebäudebeständen der Plattenbauweise auch den nördlich anschließenden Stadtteil Nietleben, der durch eine Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt ist. Die nördlicheren Stadtteile Heide-Süd, Kröllwitz, Dölau und Lettin sind hingegen siedlungsräumlich stärker abgesetzt und verfügen über eine aufgelockerte, überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehende Bebauung. Die beiden Stadtteile Saaleaue und Dölauer Heide weisen eine vergleichsweise geringe Einwohneranzahl auf, üben aber durch die Saale, die Auenlandschaft sowie den Wald eine deutliche räumliche Trennwirkung im Stadtgebiet aus.

Wie im Stadtbezirk Süd ist im Stadtbezirk West ein B-Zentrum (Nebenzentrum Neustadt) verortet, dessen Versorgungsgebiet sich über den gesamten Stadtbezirk erstreckt. Daneben wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 mit den Standortbereichen Hubertusplatz und Heide-Nord (Heideringpassage) zwei weitere Nahversorgungszentren ausgewiesen, die für die jeweiligen Stadtteile Versorgungsfunktionen übernehmen. Neben den zentralen Versorgungsbereichen befindet sich im Gewerbegebiet Neustadt ein Einzelhandelsstandort, der durch großflächigen Möbeleinzelhandel geprägt ist und als solcher über die Funktion eines Sonderstandortes für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel verfügt.



**Abbildung 24: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk West differenziert nach Fristigkeit des Hauptsortiments und Größenklasse**

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel. Datengrundlage: Bestandserhebung GMA 2017 und Stadt + Handel 2018. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale)

Im Vergleich zur Einzelhandelsbestandserfassung 2010 ist im Stadtbezirk West sowohl die Anzahl der Betriebe als auch die Verkaufsfläche rückläufig (vgl. nachfolgende Tabelle). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Anteil des Verkaufsflächenrückgangs auf den Marktabgang des Max-Bahr-Baumarktes am Sonderstandort zurückzuführen ist. Zwar wird das Gebäude inzwischen durch ein Möbelhaus nachgenutzt, die Außenverkaufsfläche wird jedoch nicht mehr als solche genutzt. Hinsichtlich der Betriebszahl sind insbesondere kleinere Fachgeschäfte in Streulage rückläufig, aber auch im Nebenzentrum Neustadt sowie im Saale-Center als größte Einzelhandelsagglomerationen sind rückläufige Betriebszahlen zu verzeichnen. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ist im Stadtbezirk mit  $-0,11 \text{ m}^2$  je Einwohner deutlich rückläufig, diese Entwicklung ist dabei sowohl auf eine rückläufige Verkaufsfläche als auch auf eine wieder wachsende Bevölkerung zurückzuführen.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Entgegen der momentanen Bevölkerungsprognose der Stadt Halle (Saale) (vgl. Abb. 18) verzeichnete der Stadtbezirk West zwischen 2010 und 2017 einen Bevölkerungszuwachs von rd. 1.400 Einwohnern.

**Tabelle 13: Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk West**

	<b>2010</b>	<b>2017/2018</b>
<b>Anzahl der Betriebe</b>	272	247
<b>Verkaufsfläche</b>	106.900	101.400
<b>Durchschnittliche Betriebsgröße in m<sup>2</sup></b>	421	473
<b>Einwohnerzahl</b>	68.390	69.779
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	1,56	1,45

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017, Stadt + Handel 2018. Einwohnerzahlen Stadt Halle (Saale) 31.12.2010 und 31.12.2018

# 7

# Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Halle (Saale)

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Halle (Saale) bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen angestrebt werden. Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

1. Ziel: Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes (qualitativ und quantitativ)	2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Altstadt	3. Ziel: Sicherung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren	4. Ziel: Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Nahversorgung	5. Ziel: Ergänzung des Angebotes durch Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der hierarchisch angelegten Zentrenstruktur</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Gewährleistung der Ziele Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt sowie der verbrauchernahen Versorgung</li> <li>▪ Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und sonstigen Standorten im Stadtgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Hauptzentrum Altstadt hat höchste Priorität innerhalb der halleschen Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen</li> <li>▪ Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung (bei Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf das Hauptzentrum Altstadt</li> <li>▪ Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes und des Angebotes an zentrenergänzenden Funktionen in den Nebenzentren Neustadt und Südstadt entsprechend ihrer zugewiesenen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Positivraum für sämtliche Bedarfsstufen, abgestimmte Entwicklung mit dem Hauptzentrum Altstadt, eine übermäßige Konkurrenz zu diesem soll vermieden werden.</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Weiterentwicklung der fußläufigen bzw. wohnortnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs.</li> <li>▪ Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln</li> <li>▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prioritäre Ansiedlung des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an den ausgewiesenen Sonderstandorten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</li> <li>▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente</li> <li>▪ Sicherung von neuen bzw. nicht überprägten Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Abbildung 25: Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

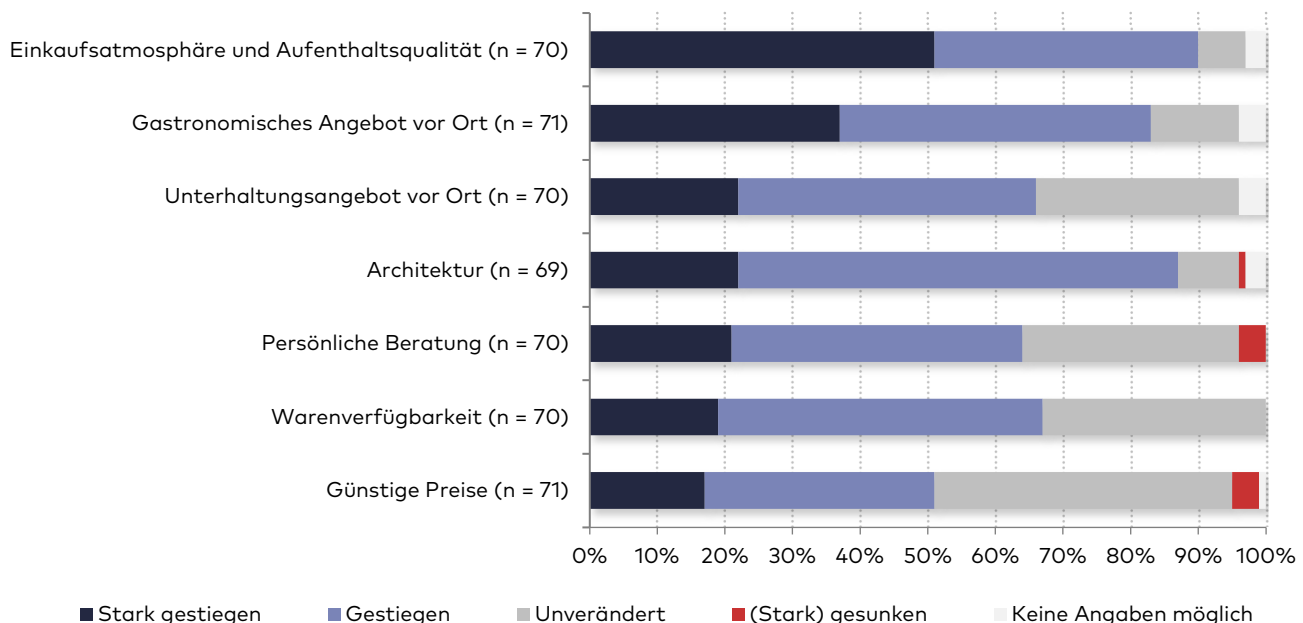
Im Mittelpunkt steht die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Halle (Saale) mit fünf Entwicklungszielstellungen. Die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ist dabei unter Wahrung des Ziels der Stadt der kurzen Wege mit einer funktionsgerechten Arbeitsteilung zwischen den Zentren vorzunehmen. Die Hervorgehobenen Sonderstandorte soll dazu beitragen, im Sinne des Klimaschutzes unnötigen Verkehr und damit CO<sub>2</sub>-Emissionen zu vermeiden.

Der übergeordneten Zielstellung für die Gesamtstadt folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen für die einzelnen Zentren- und Standorttypen. Die übergeordnete Entwicklungszielstellung Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) wird somit im Rahmen der weiteren Entwicklungszielstellungen räumlich konkretisiert. Eine einseitige Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion zulasten des Hauptzentrums,

der weiteren zentralen Versorgungsbereiche oder zulasten der verbrauchernahen Versorgung soll ausdrücklich nicht vorgenommen werden.

In Bezug auf das Hauptzentrum Altstadt stehen die Stärkung der Versorgungsfunktion durch eine qualitative Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen sowie die Sicherung und der Ausbau der Angebots- und Funktionsvielfalt im Fokus. Die Innenstadt stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Halle (Saale) mit einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Umgebung mit Waren der kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche dar. Vor diesem Hintergrund ist der zentrale Versorgungsbereich durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen als Ganzes zu sichern, zu stärken und qualitativ aufzuwerten. Insbesondere die gewachsenen Lauflagen mit Fokus auf die Hauptgeschäftslage (u. a. Marktplatz, Große Ulrichstraße (Teile), untere Leipziger Straße) und die Nebenlagen sollen als primärer Ansiedlungsraum zur Weiterentwicklung des Hauptzentrums gelten. Da neben den Einzelhandelsbetrieben die zentrenergänzenden Funktionen maßgeblich zur Belebung des Hauptzentrums beitragen und die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern, sind ergänzend zur handelsbezogenen Entwicklung die ergänzenden Zentrenfunktionen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, soziale Einrichtungen) zu sichern und weiterzuentwickeln.

Hierbei gilt es, die Multifunktionalität des Hauptzentrums sowie die Einkaufsatmosphäre und die Aufenthaltsqualität zu erhalten bzw. auszubauen. Dies sind zunehmend wichtige Parameter, um sich gegenüber dem erstarkenden Online-Handel mit seinem stets verfügbaren Warenangebot zu positionieren (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 26: Sich ändernde Anspruchshaltung der Kunden in Hinblick auf die Wahl des Einkaufsortes aus Sicht von Einzelhandelsinvestoren**

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHI Retail Institute, Hahn Gruppe; Whitepaper: Expansionstrends 2015

Insgesamt sollte somit die Gewährleistung eines emotionsgeladenen Innenstadterlebnisses Ziel der Stadtentwicklungspolitik sein (vgl. Kapitel 4.2). Die Altstadt von Halle soll sich auch weiterhin und verstärkt als multifunktionaler und

multikontextueller Erlebnisort etablieren und sich stärker gegenüber Leipzig, Konkurrenzstandorten in städtebaulich nicht integrierter Lage (bspw. Nova Eventis, DesignerOutlet in Brehna) sowie dem Online-Handel positionieren, hierbei ist eine integrierte Gesamtstrategie in Bezug auf den Handel, Freizeitangebote, Wohnen, Arbeiten, Kultur, Mobilität etc. notwendig.

Klassische Einzelhandelssteuerung bleibt dabei die Basis bauleitplanerischen Handelns, reicht aber längst alleine nicht mehr aus. Andere Funktionen gewinnen zunehmend an Bedeutung für Besucherfrequenzen und Erlebnisorientierung. Der Erfolg neuer Shopping Center und die gelungene Entwicklung von Boulevards und Plätzen in Großstädten mit hohem Anteil von Erlebnisgastronomie zeigen, wie sehr Innenstädte als soziale Begegnungsstätten von der Dynamik gastronomischer und freizeitorientierter Nutzungen profitieren.

Umso wichtiger ist eine (bauleit-)planerisch unterstützte Steuerung dieser atmosphärischen und frequenzsteigernden Highlights auf die Innenstadt. Denn auch städtebaulich nicht integrierte Lagen erfahren eine hohe Entwicklungsdynamik für Gastronomie und Freizeit. Waren früher Fast-Food-Ketten Usus an Autobahnkreuzen und in Gewerbegebieten, so findet man heute auch innenstadtaffine Diner-, Café- und Fast-Casual-Konzepte wie z. B. L'Osteria, Café Del Sol oder Vapiano an Ausfallstraßen. Ungesteuerte Fehlentwicklungen, wie sie beim Einzelhandel in vielen Kommunen zu finden sind, sollten daher für andere Nutzungen vermieden werden. Masterpläne für Gastronomie und Entertainment sind ein Beispiel für zielführende sektorale Steuerungskonzepte vergleichbar zur Steuerung des Einzelhandels.

In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen in Halle (Saale) sollen nachrangig die Nebenzentren in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum und die sonstige Nahversorgung (inkl. Nahversorgungszentren) auszuüben. Deshalb sollen die Nebenzentren entsprechend ihrer Versorgungsfunktion gesichert und weiterentwickelt werden. Der Fokus liegt dabei klar auf einer eher niedrigschwelligen Stadtbezirksversorgung sowie angrenzender Bereiche. Die Nebenzentren verfolgen dabei den Zweck einer Bündelung von erlebnisorientierten Einkaufsangeboten, außerhalb des Hauptzentrums mit hoher Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität.

Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Halle (Saale) zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der angebotsseitigen Entwicklungen eine immer höhere Bedeutung zu. Demnach soll das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden. Weiter ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht sowie differenziert nach konzeptionell abgeleiteten Standortkategorien weiterzuentwickeln. Für die dezentralen Siedlungsbereiche ohne ausreichendes Kaufkraftpotenzial für die Ansiedlung eines marktüblichen Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters sind zudem alternative Nahversorgungsmodelle zu prüfen.



Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

# 8 Zentrenkonzept

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden die zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013/2015/2019 der Stadt Halle (Saale) überprüft. Des Weiteren werden Standortbereiche dargestellt, die aktuell oder kurz- bis mittelfristig die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen.

Wesentlicher Bestandteil der Überprüfung des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche.

Im Folgenden wird zunächst eine planungsrechtliche Einordnung zentraler Versorgungsbereiche (insb. Festlegungskriterien) vorgenommen. Anschließend erfolgen zunächst eine übergeordnete Beurteilung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und darauf die detaillierte städtebauliche Analyse inkl. der fortgeschriebenen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und Entwicklungsempfehlungen in Form von Steckbriefen. Abschließend wird das fortgeschriebene Zentrenmodell für die Stadt Halle (Saale) dargestellt.

## 8.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Hauptzentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandels- und

Zentrenkonzepten als informellem Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

### Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Hauptzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 27). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

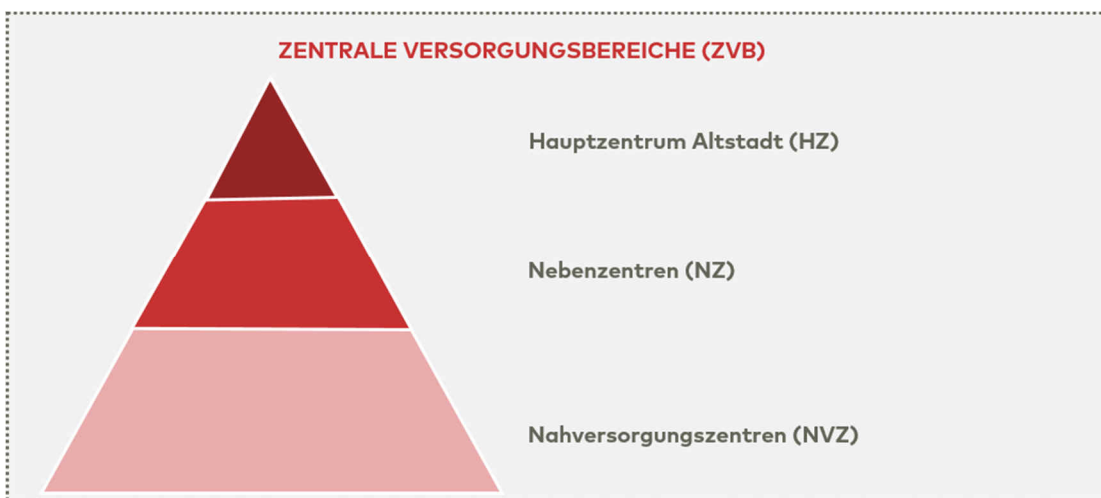


Abbildung 27: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Die einzelnen Zentren unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>30</sup>

1. **Das Hauptzentrum** verfügt über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bietet regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Stadtteil- oder Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtbezirke oder -teile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

<sup>30</sup> vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>31</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>32</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>33</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach **eine integrierte Lage** voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>34</sup>

---

## EIN ZENTRALER VERSORGBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>35</sup>

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich

<sup>31</sup> vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>32</sup> vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>33</sup> vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>34</sup> vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>35</sup> vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>36</sup> Ebenso ist eine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches, der zu einem faktischen Schutz von Einzelhandelsbetrieben führt, unzulässig. Aus diesem Grunde werden in der Stadt Halle (Saale) nur Standortbereiche als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, die aktuell oder in der kurz- bis mittelfristigen Entwicklungsperspektive (bspw. durch die Entwicklung von Potenzialflächen) über mindestens zwei strukturprägende Nahversorgungsmärkte verfügen (bspw. zwei Lebensmittelmärkte oder Lebensmittelmarkt in Kombination mit einem Drogeriefachmarkt).

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuternde Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 28 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

---

<sup>36</sup> vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

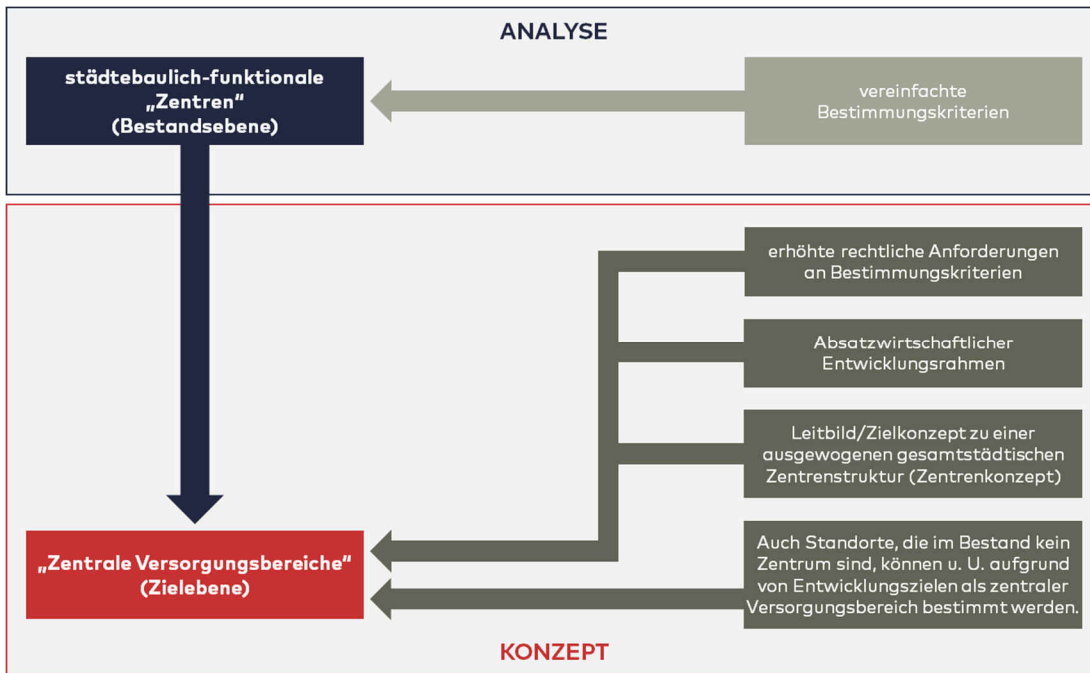


Abbildung 28: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes (u. a. mindestens zwei strukturprägende Nahversorgungsmärkte im Bestand oder in der kurz- bis mittelfristigen Entwicklungsperspektive),
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Anbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>37</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>38</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen, die insbesondere zur städtebaulichen Einordnung der Nahversorgungszentren dienen, sind in Kapitel 8.4 aufgeführt.

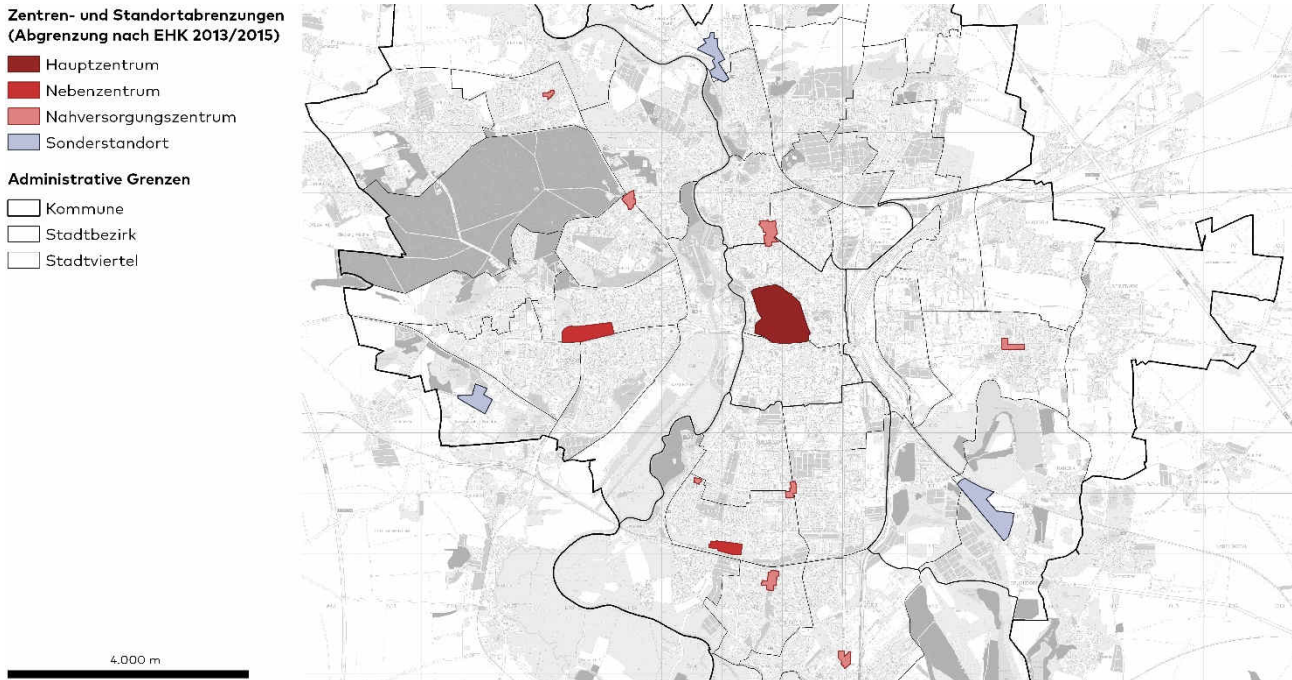
## **8.2 ÜBERGEORDNETE BEURTEILUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IN HALLE (SAALE)**

In dem von dem Stadtrat der Stadt Halle (Saale) 2013 beschlossenen und im Mai 2015 sowie im März 2019 ergänzten Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind für die Stadt Halle (Saale) mit dem Hauptzentrum, den beiden Nebenzentren Neustadt und Südstadt sowie den acht Nahversorgungszentren insgesamt elf zentrale Versorgungsbereiche enthalten (vgl. nachfolgende Abbildung).

---

<sup>37</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>38</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.



**Abbildung 29: Zentrale Versorgungsbereich in Halle (Saale) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013/2015/2019**

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale) und OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Aus fachgutachterlicher Sicht erfüllen das Hauptzentrum sowie die beiden Nebenzentren eindeutig die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich und können beibehalten werden, eine vertiefende Darstellung ist hierbei den Zentrensteckbriefen zu entnehmen. Für die bestehenden Nahversorgungszentren sowie für sonstige durch die Stadtverwaltung als prüfungsrelevant eingestufte Standortbereiche wird zunächst eine Analyse durchgeführt, inwieweit diese im hinreichenden Maße die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen.

Als plakative Darstellungsform der Analyseergebnisse dient eine Ampelsystematik, aus der sich ein Erfüllen bzw. ein Nicht-Erfüllen der einzelnen Kriterien aufzeigen lässt. Folgende Kriterien kommen hierbei zur Anwendung:

- **Räumliche Integration:** Einstufung, inwieweit ein Standort als städtebaulich integriert (Einbettung in Wohnbebauung bzw. direkter räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung, d. h. er ist in der Regel von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar) oder als städtebaulich nicht integriert (gewerbliche Lage/„Grüne Wiese-Standort“) einzustufen ist.
- **Versorgungsfunktion:** Prüfung, ob ein Standort eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich (modellhaft 500-700 m Radius) hinaus aufweist.
- **Verkaufsflächengewicht und Angebotsvielfalt:** Einstufung, ob ein Standort hinsichtlich seines Verkaufsflächengewichtes und seiner Angebotsvielfalt für eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum eine hinreichende Ausstattung aufweist.
- **Anker-/Magnetbetriebe:** Prüfung inwieweit die Anzahl und die Diversifizierung der Anker-/Magnetbetriebe an einem Standortbereich hinreichend für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums sind.



- **Zentrenergänzende Funktionen (ZEF):** Bewertung und Vielfalt der ZEF (private und öffentliche Dienstleitungen, Gastronomie, Kultur- oder Bildungseinrichtungen) an einem Standortbereich.
- **Städtebauliche Gestaltung:** Bewertung der städtebaulichen Gestaltung und der Aufenthaltsqualität eines Standortes.
- **ÖPNV-Anbindung:** Bewertung der standörtlichen ÖPNV-Anbindung als Maßstab der Erreichbarkeit eines zentralen Versorgungsbereiches für mobil eingeschränkte Personen.

Zunächst werden hierbei die Bestandsstrukturen der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013/2015/2019 ausgewiesenen Nahversorgungszentren analysiert:

**Tabelle 14: Bewertung der Nahversorgungszentren gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013/2015/2019 (Bestand)**

Standortbereich	Räumliche Integration	Versorgungsfunktion	Verkaufs- flächengewicht und Angebotsvielfalt	Anker-/ Magnetbetriebe	ZEF	Städtebau- liche Gestaltung	ÖPNV- Anbindung	Fazit
<b>Stadtbezirk West</b>								
Heide-Nord	○○●	○○●	○○●	○○●	○○●	○●○	○○●	↑
Hubertusplatz	○○●	○○●	○●○	○●○	○●○	○●○	○○●	→
<b>Stadtbezirk Nord</b>								
Reileck	○○●	●○○	●●○	●●○	○○●	○○●	○○●	↓
<b>Stadtbezirk Süd</b>								
Diesterwegstraße	○○●	○●○	○●○	●●○	●●○	●○○	○○●	↓
Vogelweide	○○●	○○●	●●○	●●○	○○●	○●○	○○●	↓
Silberhöhe	○○●	○○●	○○●	○○●	○○●	○●○	○○●	↑
Ammendorf	○○●	○○●	○○●	○○●	○●○	○●○	○○●	↑
<b>Stadtbezirk Ost</b>								
Büschdorf	○○●	○○●	○○●	○○●	○●○	○●○	○○●	↑

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Es zeigt sich hierbei, dass die Standortbereiche

- **Heide Nord,**
- **Hubertusplatz,**
- **Silberhöhe** und
- **Büschdorf**

in der Bestandssituation im hinreichenden Maße die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Die weiteren bislang als Nahversorgungszentrum ausgewiesenen Standortbereiche **Reileck**, **Vogelweide** und **Diesterwegstraße** erfüllen zwar in ihrer Bestandssituation nicht hinreichend die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, sind jedoch aufgrund von

Planvorhaben oder von vorhandenen Potenzial- bzw. Entwicklungsflächen als solche perspektivisch kurz- bis mittelfristig entwickelbar („Zielebene“, vgl. Zentren-Steckbriefe).

Für die weiteren zu prüfenden Standortbereiche im Stadtgebiet von Halle (Saale) wurden folgende Bewertungen vorgenommen:

**Tabelle 15: Bewertung der zu prüfenden Standortbereiche (Bestand)**

Standortbereich	Räumliche Integration	Versorgungsfunktion	Verkaufs- flächengewicht und Angebotsvielfalt	Anker-/ Magnetbetriebe	ZEF	Städte- bauliche Gestaltung	ÖPNV- Anbindung	Fazit
<b>Stadtbezirk West</b>								
Saale-Center	○ ● ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ● ●	○ ○ ●	↑
Eselsmühle	○ ○ ●	● ○ ○	● ○ ○	● ○ ○	○ ○ ●	○ ● ○	○ ○ ●	↓
Am Treff	○ ○ ●	● ○ ○	● ○ ○	● ○ ○	○ ● ○	○ ● ○	○ ○ ●	↓
Zollrain, Südpark	○ ○ ●	○ ● ●	○ ● ○	● ● ○	○ ● ●	○ ● ●	○ ○ ●	↓
Blücherstraße	○ ○ ●	○ ● ○	● ● ○	● ● ○	○ ○ ●	○ ● ○	○ ○ ●	↓
Cloppenburger Straße	○ ○ ●	○ ● ○	● ○ ○	● ○ ○	○ ● ●	○ ● ○	○ ○ ●	↓
<b>Stadtbezirk Nord</b>								
Trotha, Endhaltestelle	○ ○ ●	○ ● ○	○ ● ○	○ ○ ●	● ○ ○	○ ● ●	○ ○ ●	↓
Frohe Zukunft, Dessauer Straße	● ○ ○	○ ● ○	● ○ ○	● ○ ○	● ○ ○	● ○ ○	○ ○ ●	↓
Hermes-Areal	● ○ ○	○ ● ●	○ ● ●	○ ○ ●	○ ● ○	○ ● ○	○ ● ○	↓
<b>Stadtbezirk Süd</b>								
Weißenfelser Straße	○ ○ ●	○ ● ●	○ ● ●	○ ○ ●	○ ● ○	● ● ○	○ ● ○	↻
Beesener Straße	○ ● ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ● ●	○ ○ ●	○ ● ●	○ ○ ●	↑
<b>Stadtbezirk Mitte</b>								
Krausenstraße	○ ○ ●	○ ● ●	○ ○ ●	○ ○ ●	● ○ ○	● ● ○	○ ● ○	↓

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Hierbei zeigt sich, dass im Bestand lediglich drei weitere Standortbereiche im hinreichenden Maße die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen:

- **Saale-Center,**
- **Weißenfelser Straße** und
- **Beesener Straße.**

Darüber hinaus wird der Standortbereich **Am Treff** aufgrund der aktuell in der Umsetzung befindlichen Planvorhaben (u.a. Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt) perspektivisch ebenfalls die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich im hinreichenden Maße erfüllen.

Auf Grund der Nähe des Standortbereiches Weißenfelser Straße zu den weiteren zentralen Versorgungsbereichen Nebenzentrum Südstadt sowie den beiden Nahversorgungszentren Silberhöhe und Ammendorf, der Angebotsmischung aus zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten, des begrenzten Kaufkraftpotenzials im Nahbereich, der städtebaulichen Gestaltung sowie der deutlich ausgeprägteren Autokundenorientierung wird in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale) der Standortbereich Weißenfelser Straße nicht als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Der Standortbereich Krausenstraße verfügt mit einem Lidl Lebensmitteldiscounter sowie einem REWE-Vollsortimenter (Neueröffnung im Mai 2019) über zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte. Als weiterer Einzelhandelsbetrieb ist am Standort lediglich ein Tankstellenshop verortet. Durch die direkte Lage an der Volkmannstraße und die verhältnismäßig großzügig dimensionierten Parkplatzflächen sind die beiden Lebensmittelmärkte in Kombination mit der Tankstelle als autokundenorientiert einzustufen. Auf Grund der fehlenden ergänzenden Angebote (kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, zentrenergänzende Funktionen in Form von ladenähnlichen Dienstleistungsbetrieben oder Gastronomie), der autokundenorientierten Gestaltung, des fehlenden ÖPNV-Anschlusses und des fehlenden städtebaulichen Zentrencharakters wird keine Ausweisung eines Nahversorgungszentrums vorgenommen.

Der Standortbereich Frohe Zukunft, Dessauer Straße erfüllt auf Grund seiner bislang fehlenden Einbettung in Wohnbebauung, seines gewerblich geprägten Umfeldes und des unzureichenden Einzelhandelsangebotes nicht im hinreichenden Maße die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Auf Grund eines geplanten mittel- bis längerfristig anvisierten Standortumbaus ist es jedoch möglich, dass der Standortbereich perspektivisch sowohl die angebotsseitigen als auch die städtebaulichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich im hinreichenden Maße erfüllt.

Den Status eines städtebaulichen Schutzgutes im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches erhält der Standortbereich mit einer hinreichenden Erfüllung der dargestellten Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, besonders hervorzuheben ist hierbei eine Verbesserung der städtebaulichen Integration durch die Schaffung weiterer Wohnbaubebauung in direkter Nachbarschaft zum Standortbereich.

### **8.3 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE**

Im folgenden Kapitel werden die im Rahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes definierten zentralen Versorgungsbereiche in Form von Zentrensteckbriefen vorgestellt. Für jeden zentralen Versorgungsbereich sowie für die Sonderstandorte werden die relevanten räumlichen, funktionalen und städtebaulichen Aspekte sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht analysiert und übersichtlich aufbereitet dargestellt.

Die Karten beinhalten ebenfalls die auf Grundlage der städtebaulichen Analysen festgelegte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Sofern hier im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013/2015/2019 Änderungen vorgenommen wurden, sind diese aus den jeweiligen Karten zu entnehmen.

Beim Hauptzentrum Altstadt wird zudem differenziert zwischen dem Hauptgeschäftsbereich (Haupt- und Nebenlage) sowie funktionalen Ergänzungsbereichen. Darüber hinaus werden bei einigen Nahversorgungszentren strukturprägende Potenzialflächen dargestellt, sofern sie identifiziert werden konnten.

Sofern innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nachweislich keine geeigneten Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können, ist es möglich, Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen, wenn das Vorhaben in unmittelbarer räumlicher Nähe liegt und im funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich steht. Dies ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens folgende Prüfkriterien enthalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich<sup>39</sup> keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/arrondiert das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zur verkaufsflächen-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Halle (Saale).

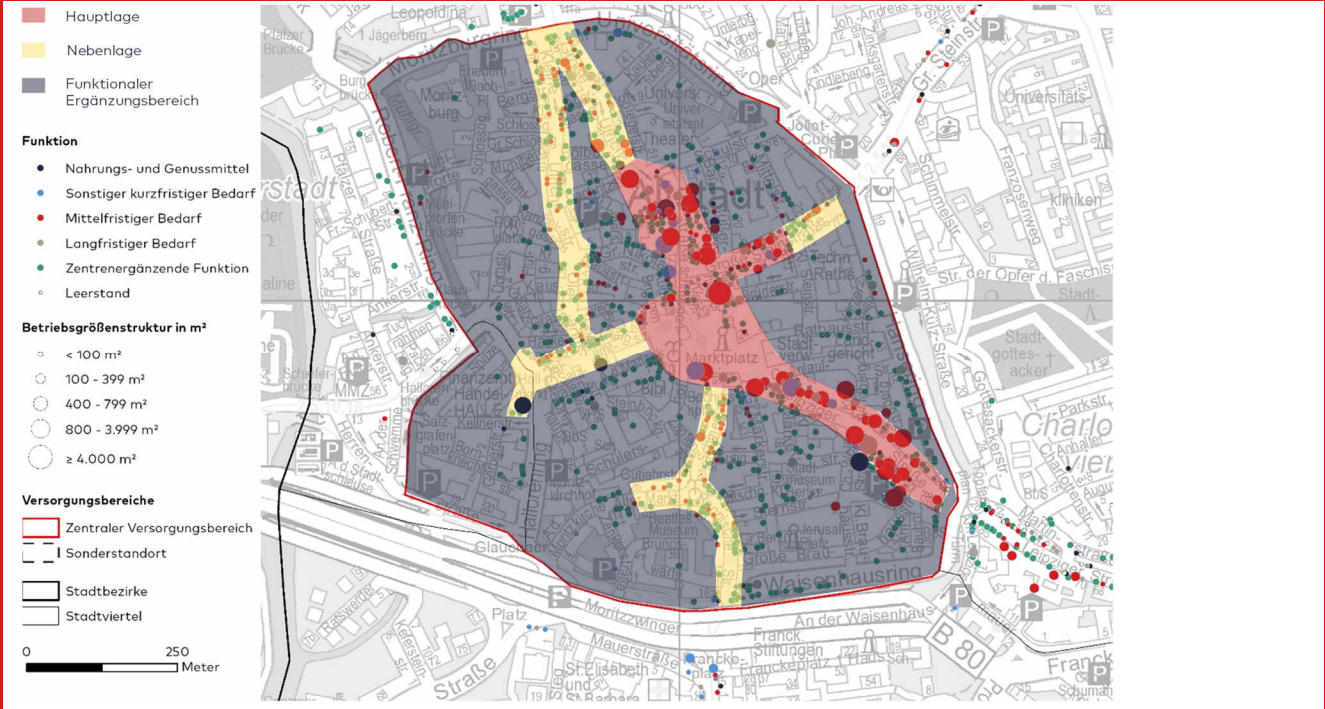
Abschließend werden in den Zentrensteckbriefen die Entwicklungsperspektive und Entwicklungsziele für das jeweilige Zentrum formuliert.

---

<sup>39</sup> Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen, strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

# HAUPTZENTRUM ALTSTADT

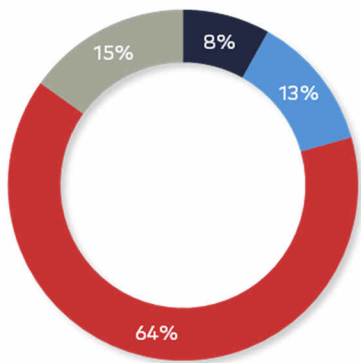
## Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Mitte  
Stadtteile: Altstadt, Südliche Innenstadt und Nördliche Innenstadt

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil (Stand: 31.12.2018)				
Altstadt				6.037
Südliche Innenstadt				23.000
Nördliche Innenstadt				17.685
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027				
Altstadt				+ 14 %
Südliche Innenstadt				+ 9 %
Nördliche Innenstadt				+ 8 %
Einzelhandelsstruktur	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	306	324	+ 18	23,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	72.000	71.000	- 1.000	18,2 %
Zentrenergänzende Funktionen				541
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				276
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				117
Vergnügungstätten				9
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				61
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				16
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				62

## Städtebauliche Analyse



## Räumliche Analyse

### Räumliche Integration

#### Mikroräumliche Integration:

- optimale Integration in umgebene Bebauungsstrukturen,
- geschlossene Bebauungsstruktur mit funktionsdurchmischem Besatz,
- unterschiedliche Baustile mit hohem Besatz an attraktiver historischer Bebauung,
- durch Sanierungsmaßnahmen deutliche Aufwertung des Stadtbildes

### Versorgungsfunktion

- oberzentrale Versorgungsfunktion, die deutlich über die Stadtgrenzen Halles (Saale) hinaus reicht,
- mit Abstand leistungsstärkster zentraler Versorgungsbereich in Halle (Saale),
- hohes städtebauliches Gewicht



## Funktionale Analyse

### Angebotsfunktion

#### Hauptlage

- dichte Einzelhandelsstrukturen mit großflächigen, frequenzerzeugenden Ankerbetrieben,
- Angebotsqualität reicht von höherwertigem bis zu preisorientiertem Einzelhandelsangebot, Schwerpunkt liegt bei niedrig- bis mittelpreisigen Angeboten, für das Hauptzentrum eines Oberzentrums sind qualitativ hochwertige Angebote unterrepräsentiert,
- in den letzten Jahren: Deutliche Aufwertung der Nahversorgungsangebote im Hauptzentrum (bspw. Ansiedlung von Supermärkten am Hallmarkt und in der Leipziger Straße),
- Kundenläufe konzentrieren sich zwischen den Ankerbetrieben Müller in der Großen Ulrichstraße bis hin zu Peek & Cloppenburg in der Leipziger Straße,
- im Vergleich zu den weiteren Lagen hoher Filialisierungsgrad,
- Marktplatz befindet sich zentral in der Hauptlage und stellt einen Knotenpunkt v.a. durch seine sehr gute ÖPNV-Anbindung dar, somit optimale Erreichbarkeit des Zentrums für Kunden ohne PKW,
- mit 22 % für eine Hauptlage erhöhte Leerstandsquote, leerstehend insbesondere kleine Geschäftseinheiten bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration insbesondere in der 1. Etage des Stadtcenters Rolltreppe, größter Leerstand befindet sich in der Großen Klausstraße 22 mit rd. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

#### Nebenlage

- prägend v. a. Fachgeschäfte (bspw. mittlere Große Ulrichstraße, Große Steinstraße), deutlich geringerer Filialisierungsgrad,
- Abnahme der Einzelhandelsdichte mit einhergehender geringerer Passantenfrequenz,
- zentrenergänzende Funktionen sind in der Nebenlage deutlich stärker vertreten als in der Hauptlage, teilweise Profilbildung der einzelnen Teillagen (Kleine Ulrichstraße: Gastronomie),
- teilweise hohe touristische Bedeutung (Marktkirche, Händelhaus)

#### Funktionaler Ergänzungsbereich

- Schwerpunkttraum für öffentliche und private Dienstleistungen und Gastronomie, sekundär weitgehend Fachgeschäfte,
- umfangreiches und attraktives Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (bspw. Gastronomie Sternstraße, Universitätseinrichtungen und Kulturinsel rund um den Universitätsplatz), Insbesondere die universitären Einrichtungen stellen neben dem Handel wichtige Frequenzbringer für das Hauptzentrum dar



<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Galeria Kaufhof, C&amp;A, Saturn, Peek &amp; Cloppenburg, Müller, H&amp;M, New Yorker, TK Maxx, Woolworth, Rossmann, Edeka, Rewe, dm, Depot,</li> <li>weitgehend moderner Marktauftritt der Magnetbetriebe, jedoch Aufteilung des Kaufhofes auf zwei Gebäude betriebswirtschaftlich nicht optimal</li> </ul>	
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vor allem in den Neben- und Randlagen,</li> <li>in der Hauptlage Ansiedlung rund um den Marktplatz,</li> <li>gastronomische Agglomeration vor allem in der Kleinen Ulrichstraße sowie in der Sternstraße,</li> <li>in den Randlagen z.T. geringe Attraktivität der zentrenergänzenden Funktionen</li> </ul>	

<b>Städtebauliche Analyse</b>		
<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>hohe architektonische Qualität, attraktive Einkaufsatmosphäre,</li> <li>attraktive städtebauliche Gestaltung insbesondere durch weitgehend erhaltene historische Bebauung, am Marktplatz jedoch wenige Möglichkeiten zum Verweilen (fehlende Sitzplätze, Kinderspielgeräte),</li> <li>Straßenbahnhaltestelle am Markt als wichtiger Quellpunkt für Fußgängerfrequenzen, Marktplatz fungiert als „Scharnier“ zwischen den einzelnen Teillagen</li> </ul>	
<b>Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gute Erreichbarkeit durch die Anbindung an die B80 und B6, Verkehrsführung für Auswärtige jedoch nur bedingt erfassbar,</li> <li>Vielzahl von vorhanden Parkplätzen; bspw. Tiefgarage Hansering mit 400 und „Ritterhaus“ mit 345 Stellplätzen,</li> <li>sehr gute Anbindung mit dem ÖPNV sowie über das Fernverkehrsnetz (über nahe gelegenen Hauptbahnhof),</li> <li>fußläufig und für den Radverkehr gute Erreichbarkeit gegeben</li> </ul>	

<b>Entwicklungsperspektive</b>		
<b>Entwicklungen seit 2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>leichte Zunahme der Betriebe seit 2010 (+6%) bei einer stagnierenden Verkaufsfläche (-1,4%),</li> <li>prägnante Veränderungen: Ansiedlung von TK Maxx am Markt, Rewe City und Edeka am Hallmarkt, Denn's-Biosupermarkt, dm und Depot in der Leipziger Straße</li> <li>Verlagerung Saturn aus Galeria Kaufhof in die Leipziger Straße zum neuen REWE City und Rossmann,</li> <li>Marktabgang Wöhlrl und Einrichtungshaus Reinecke &amp; Andag</li> </ul>	
<b>Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Das Hauptzentrum Altstadt hat die höchste Priorität innerhalb der halleschen Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen.</b></li> <li><b>Ziel ist die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Altstadt, um die dortige Dichte und Vielfalt des Angebotes langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierbei soll folgende Lagedifferenzierung vorgenommen werden:</b></li> <li><b>Hauptlage:</b> Positivraum insb. für Filialisten, Magnetbetriebe und frequenzabhängige Betriebe, Weiterentwicklung und Sicherung der Einzelhandelsdichte,</li> <li><b>Nebenlagen:</b> Positivraum insb. für Fachgeschäfte, mit der Hauptlage abgestimmte Entwicklung von größerflächigen Einzelhandelsbetrieben, Ergänzung des Angebotes der Hauptlage, Stärkung und Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung aus Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen,</li> <li><b>Funktionaler Ergänzungsbereich:</b> Positivraum insb. für Fachgeschäfte, nur ausnahmsweise Ansiedlung von größerflächigen Einzelhandelsbetrieben, sofern in Haupt- und Nebenlagen keine Ansiedlungsmöglichkeiten vorhanden sind, abgestimmte Entwicklung, Positivraum für zentrenergänzende Funktionen, insb. mit örtlichem oder überörtlichem Einzugsgebiet,</li> <li><b>Die Scharnierfunktion des Marktplatzes zwischen den einzelnen Teillagen des Hauptzentrums soll erhalten bleiben.</b></li> <li><b>Zentrale Bedeutung hat das Hauptzentrum nicht nur für den Einzelhandel, sondern auch für alle weiteren innerstädtischen Funktionen (Kultur, Verwaltung, Gastronomie).</b></li> <li><b>Ziel ist es, trotz des zunehmenden Konkurrenzdrucks durch den überörtlichen Einzelhandel (bspw. Innenstadt Leipzig, Nova Eventis, Designer Outlet Brehna) sowie durch den Online-Handel die positive Entwicklung des Einzelhandels in der Halleschen Altstadt zu verstetigen, hierbei sollen insbesondere die Chancen der zunehmenden Urbanisierung genutzt werden.</b></li> <li><b>Im Vordergrund steht dabei die Gestaltung der Innenstadt als Freizeitor, entscheidende Parameter für Zukunftsfähigkeit des Hauptzentrums ist dabei eine attraktive Verknüpfung zwischen Einzelhandel – Freizeitangeboten – Gastronomie und Dienstleistungen. Weitere wichtige Parameter sind eine attraktive historische Gestaltung, das Ambiente/Flair sowie ein</b></li> </ul>	

**attraktiver Online-Auftritt der Innenstadt, der auf die aktuellen Bedürfnisse der Kunden zugeschnitten ist (papierloser Kassenschein, Bewertung von Geschäften, Möglichkeit zur Prüfung der Warenverfügbarkeit, kostenloses WLAN etc.).**

- **Des Weiteren sollte eine offensive Entwicklung und Vermarktung einzelner Quartiere/Innenstadtbereiche durch das Stadtmarketing, die Gewerbetreibenden, die Eigentümer und die Stadt erfolgen (gutes Beispiel: Gastromile Kleine Ulrichstraße...).**

**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

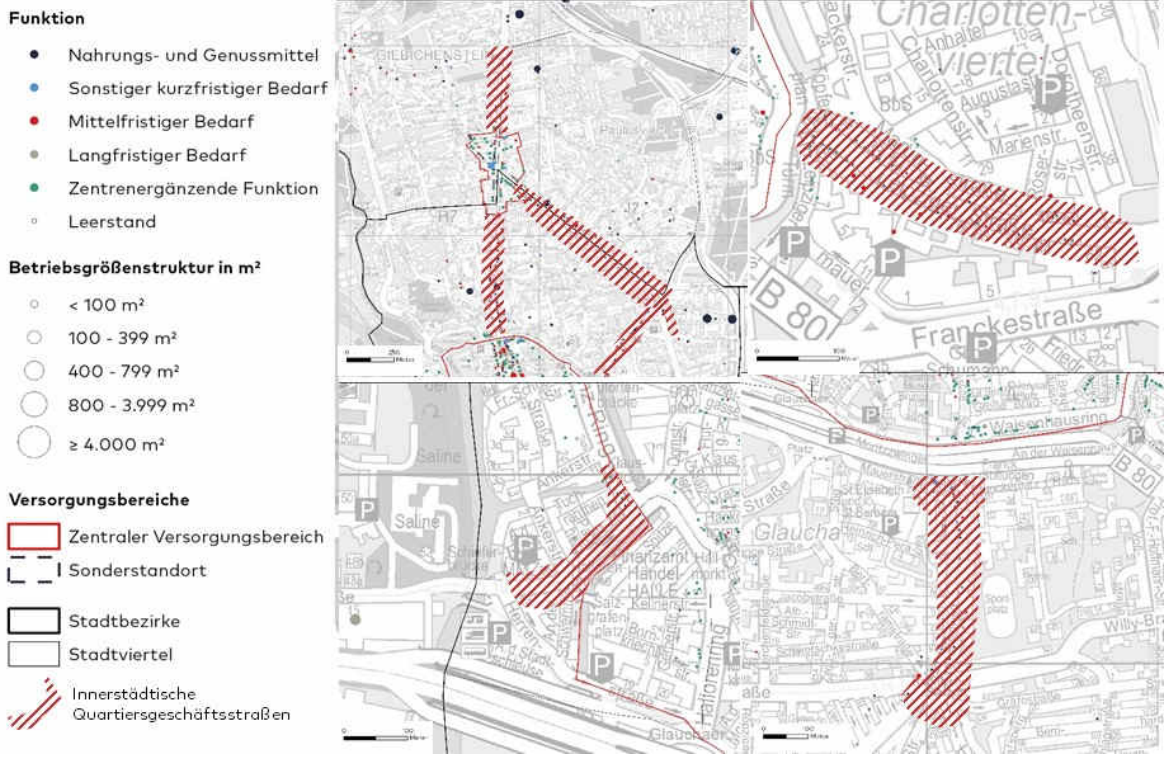
Direkt an das Hauptzentrum angrenzend wurden im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013/2015/2019 im Bereich des Steinwegs, der Geiststraße, der Großen Steinstraße sowie im Bereich der oberen Leipziger Straße sogenannte Ergänzungsbereiche abgegrenzt.

In einem Ergänzungsbereich zu einem zentralen Versorgungsbereich sollen dabei üblicherweise solche Angebote angesiedelt werden, die aus mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht im Zentrum realisiert werden können. Zwischen dem Zentrum und dem Ergänzungsbereich sollen dabei Kopplungsbeziehungen entstehen, die zu einer zusätzlichen Frequentierung des Zentrums beitragen. Voraussetzung für die Entstehung entsprechender Kopplungsbeziehungen ist dabei üblicherweise eine unmittelbare Nachbarschaft eines Ergänzungsbereiches zu einem Zentrum. Je weiter der Ergänzungsstandort im Einzelfall von einem zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto deutlicher müssen die Indizien dafür sein, dass er seine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich tatsächlich erfüllt. Fehlt eine fußläufige Anbindung, so kommt eine Ausweisung als Ergänzungsbereich i.d.R. nicht mehr in Betracht. In keinem Fall dürfen Ergänzungsbereiche so weit von einem Zentrum entfernt liegen und ein so breites und attraktives Angebot aufweisen, dass sie ein vom Zentrum unabhängiges Eigenleben führen und in Konkurrenz zum Zentrum treten können.<sup>40</sup>

Bei den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Ergänzungsbereichen handelt es sich jedoch überwiegend um gründerzeitliche Geschäftsstraßen, die über Versorgungsfunktionen für die umliegenden Quartiere verfügen. Sie weisen dabei weitgehend ein „Eigenleben“ auf und dienen weniger zur Ansiedlung von Angeboten, die aufgrund geringer Flächenverfügbarkeit nicht im Zentrum untergebracht werden können. Auf Grund der räumlichen Trennung durch den Altstadtring und der überwiegenden Ausrichtung des Angebotes auf die Quartiersversorgung können diese Bereiche nicht dem Hauptzentrum zugeordnet werden, die Angebotsstrukturen erfüllen des Weiteren auch nicht im hinreichenden Maße die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Da die Bereiche dennoch wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden verdichteten Gründerzeit-Quartiere aufweisen, sollen diese als „innerstädtische Quartiersgeschäftsstraßen“ ausgewiesen werden. Die Abgrenzung der „innerstädtischen Quartiersgeschäftsstraßen“ soll dabei analog dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 7 „Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen“ vorgenommen werden. Städtebauliche Zielstellung für die Bereiche ist dabei, die für die Gründerzeit charakteristische attraktive Nutzungsmischung und Funktionsunterlagerung langfristig zu sichern und zu stärken.

<sup>40</sup> Vgl.: OVG Lüneburg Beschluss v. 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14



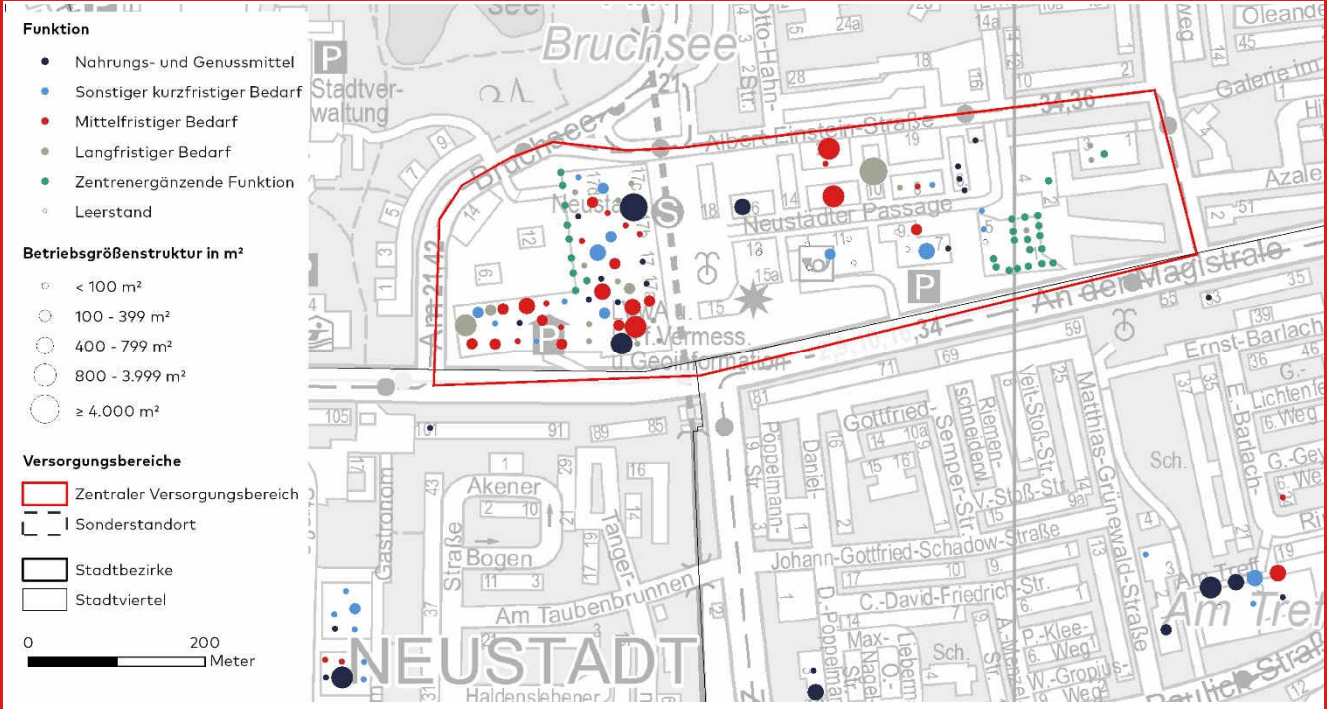


**Abbildung 30: Abgrenzung der „Innerstädtischen Quartiersgeschäftsstraßen“**

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale).

# NEBENZENTRUM NEUSTADT

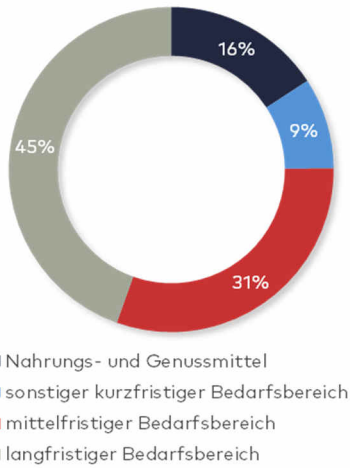
## Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: West  
Stadtteil: Nördliche Neustadt

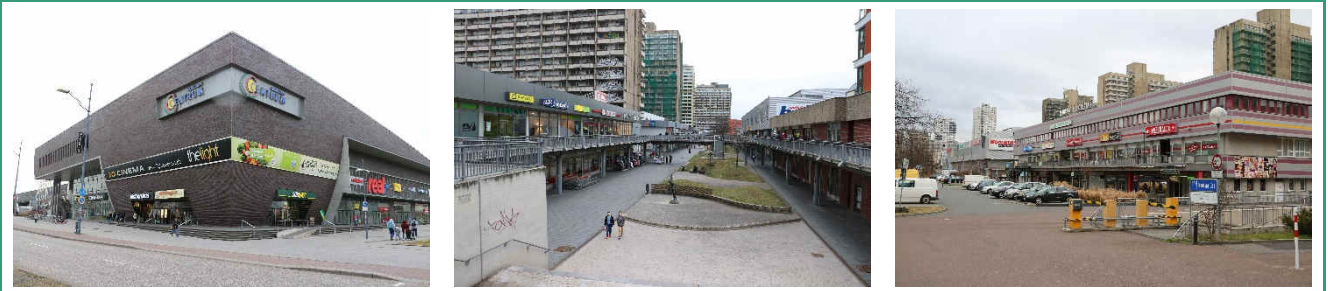
## Funktionale Analyse



## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil Nördliche Neustadt (Stand: 31.12.2018)	16.291
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027	- 6 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2010 2017/18 Differenz anteilig*
Anzahl der Betriebe	82 72 - 10 5,2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	33.000 32.000 - 900 8,2 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	49
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	16
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	10
Vergnügungsstätten	1
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	1
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	20

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

### Räumliche Integration

#### Mikroräumliche Integration:

- Einkaufszentrum Neustadt Centrum und Ladenpassage in der Neustädter Passage bilden das Nebenzentrum,
- integriert in umgebenden Geschosswohnungsbau,
- zentrale Lage im Verdichtungsbereich Neustadt,
- nach Stadtumbauprozessen in den letzten Jahren aktuell Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung

### Versorgungsfunktion

- hohe quantitative Ausstattung des Einzelhandelsangebotes,
- für Nebenzentrum vergleichsweise hohes städtebauliches Gewicht mit Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus,
- angesichts der hochverdichteten umliegenden Wohnsiedlungsbereiche funktionsgerechte Dimensionierung



## Funktionale Analyse

### Angebotsfunktion

- weitgehend dem Kaufkraftniveau angepasstes Angebot im niedrig- bis mittelpreisigen Segment,
- Angebote umfasst sämtliche Bedarfsbereiche,
- überwiegende filialisierte Angebote im Einkaufszentrum



### Anker-/Magnetbetriebe

- Real, Aldi, Norma, Medi Max, Helü, Deichmann, Rossmann, Kik, Fielmann, Woolworth,
- modernes und attraktives Erscheinungsbild der Ankerbetriebe im Einkaufszentrum,
- z. T. mangelnde zeitgemäße Gestaltung der zweigeschossigen Einkaufspassage



### Zentrenergänzende Funktionen

- zentrenergänzende Funktionen mit quantitativ sehr hohen Ausstattungswerten,
- attraktiver Angebotsmix,
- hohe Vielzahl an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie an medizinischen Angeboten (GHZ)



## Städtebauliche Analyse

### Städtebauliche Gestaltung

- eher funktional geprägte architektonische Gestaltung,
- wesentlicher Frequenzbringer ist vor allem das Neustadt Centrum,
- zahlreiche Verweilmöglichkeiten im Bereich der Einkaufspassage und innerhalb des Einkaufszentrums



### Erreichbarkeit

- für motorisierten Individualverkehr über die L159 und die L163 sowie großräumig über die B80 erreichbar,
- großflächiges Parkplatzaufkommen (Parkhaus und Parkplatz),
- gute ÖPNV-Anbindung durch den S-Bahnhof Halle-Neustadt, die Haltestelle „Zentrum Neustadt“ (Tram), die Haltestelle „Am Bruchsee“ (Bus) und die Haltestelle „Albert-Einstein-Straße“ (Bus),
- gute fußläufige Anbindung



## Entwicklungsperspektive

### Entwicklungen seit 2010

- Entwicklung der Betriebe rückläufig (-10),
- Verkaufsfläche nahezu konstant (-3%),
- keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der strukturprägenden Betriebe, bei den marktabhängigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich im Wesentlichen um Fachgeschäfte

### Entwicklungsziele

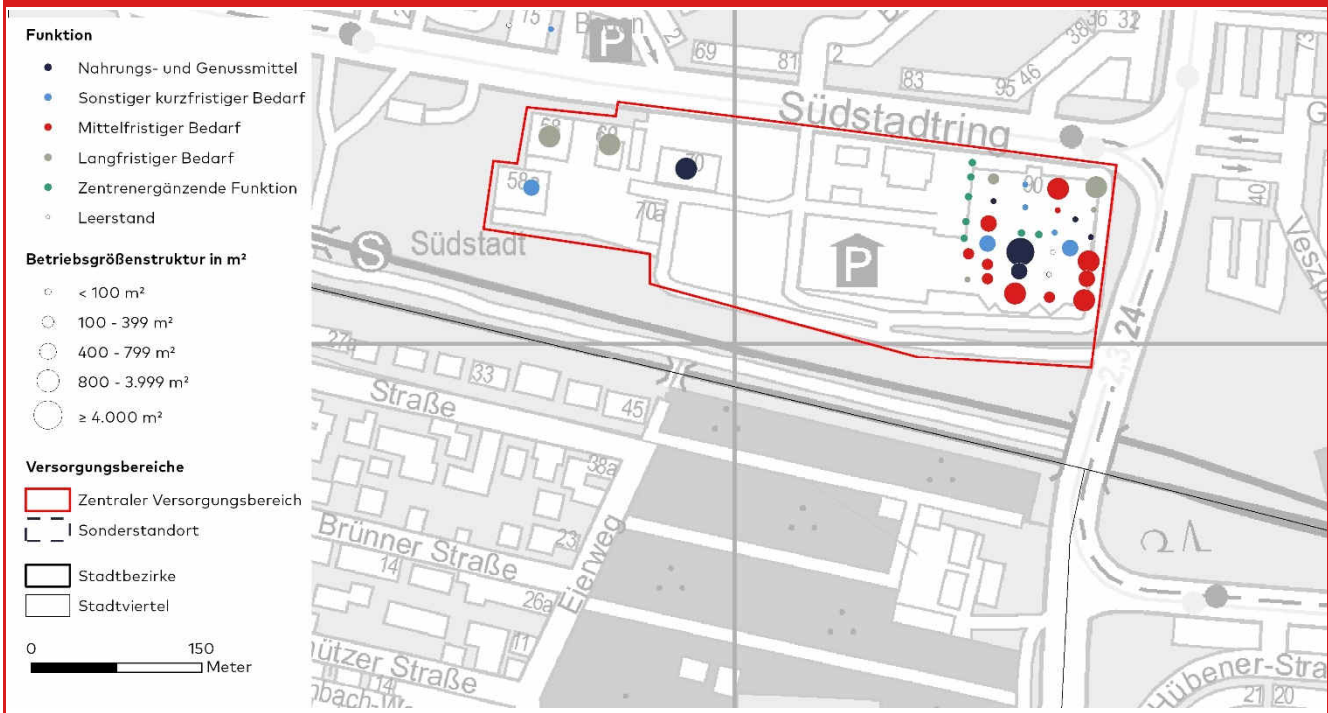
- **Beibehaltung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches,**
- **Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes,**
- **Versorgungsgebiet: Stadtbezirk West und angrenzende Bereiche,**
- **Positivraum für Sortimente sämtlicher Bedarfsstufen, der Standort soll sich dabei dem Hauptzentrum funktional unterordnen.,**  
deshalb: **Im zentrenrelevanten Bereich mit dem Hauptzentrum abgestimmte Entwicklung, Vermeidung der Entstehung von erheblichen Konkurrenzbeziehungen zum höherrangigen Zentrum,**
- **Stärkung der Kopplungsbeziehungen zwischen Neustadt Centrum und Neustädter Passage durch sich gegenseitig ergänzende Angebote (Einzelhandel, weitere zentrenergänzende Funktionen),**
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Neustädter Passage durch Sanierung der Hochhausscheiben,**

- **Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums sowohl im Einzelhandel als auch im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen entsprechend des idealtypischen Ausstattungskataloges für Nebenzentren (vgl. Kap. 8.4)**

**Quellen:** Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018

# NEBENZENTRUM SÜDSTADT

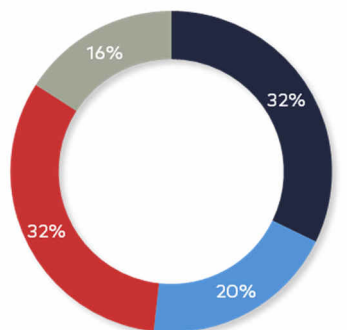
## Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Süd  
Stadtteil: Südstadt

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil Südstadt (Stand: 31.12.2018)	15.603			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027	- 15 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	32	29	- 3	2,1 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	18.000	20.000	+ 2.200	5,1 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	17			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	9			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	2			
Vergnügungstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	1			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	3			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	3			

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

### Räumliche Integration

#### Mikroräumliche Integration:

- integriert in umliegenden verdichteten Geschosswohnungsbau,
- Einkaufscenter sowie westlicher Bereich mit Fachmärkten bilden das Nebenzentrum,
- Verkaufsflächenschwerpunkt bildet dabei das östlich gelegene Einkaufscenter



### Versorgungsfunktion

- Das diversifizierte Angebot des Zentrums weist eine Versorgungsfunktion über den Stadtteil hinaus auf.
- Angebotsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich,
- hohes städtebauliches Gewicht,
- funktionsgerechte Dimensionierung



## Funktionale Analyse

### Angebotsfunktion

- Branchenmix mit Fokus auf kurzfristigen Bedarfsbereich insb. Nahrungs- und Genussmittel, vollumfängliches Nahversorgungsangebot (Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt),
- überwiegende filialisiertes Angebot,
- Zielgruppenspezifisches und dem Kaufkraftniveau angepasstes, preisorientiertes bis mittelpreisiges Einzelhandelsangebot



### Anker-/Magnetbetriebe

- Kaufland als großflächiger Ankerbetrieb im Einkaufszentrum,
- weitere Magnetbetriebe im Einkaufszentrum: Medi Max, Woolworth, Tedi, Kik, dm,
- im westlichen Teilbereich Lidl, Dänisches Bettenlager und Pfennigpfeifer als Magnetbetriebe,
- insgesamt marktadäquates Erscheinungsbild der Magnetbetriebe



### Zentrenergänzende Funktionen

- insgesamt vergleichsweise geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen,
- breiter Funktionsmix der zentrenergänzenden Funktionen



## Städtebauliche Analyse

### Städtebauliche Gestaltung

- innerhalb des Einkaufscenters funktionelle, zweckmäßige Gestaltung, geringe Aufenthaltsqualität mit wenigen Verweilmöglichkeiten,
- eher autokundenorientiert gestaltet mit hohem Stellplatzaufkommen,
- geringe städtebauliche Qualität



### Erreichbarkeit

- großzügig dimensionierte Stellplatzanlagen (Kaufland-Parkhaus, Lidl-Parkplatz),
- gute ÖPNV-Anbindung durch den S-Bahnhof „Halle-Südstadt“ und die Tram-Haltestellen „Veszpremer Straße“ und „Südstadtring“, seit 2010: Verbesserung des standörtlichen ÖPNV-Anschlusses (Stadtbahnprogramm: Zentralhaltestelle Südstadt, Angebotssteigerung, weiterer standörtlicher Ausbau des SPNV vorgesehen, Einbindung des westlichen Regionalverkehr in die S-Bahn Strecke,
- fußläufig erreichbar aus dem Nahbereich



## Entwicklungsperspektive

### Entwicklungen seit 2010

- Entwicklung der Betriebe seit 2010 moderat rückläufig (3 Betriebe marktabhängig),
- Anstieg der Verkaufsfläche (+2.500 m<sup>2</sup> (14 %)),
- Veränderungen strukturprägender Betriebe: Marktengang eines Aldi Lebensmitteldiscounters, eines Reno Schuhfachmarktes und eines Gebrauchtgüterhändlers, Vergrößerung der Verkaufsfläche des Kaufland-Verbrauchermarktes, Ansiedlung von Woolworth und Tedi

### Entwicklungsziele

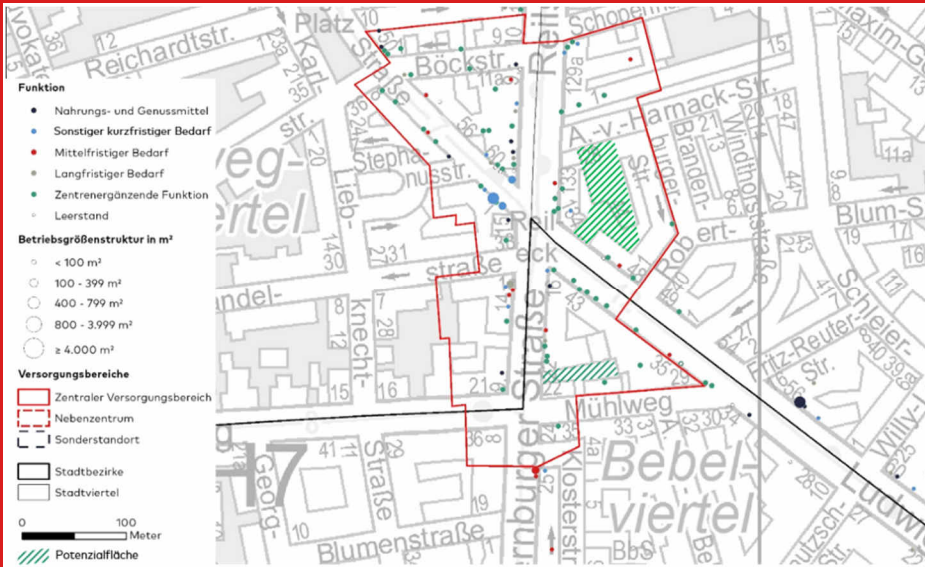
- **Abgrenzung des Nebenzentrums kann beibehalten werden,**
- **Positivraum für Angebote sämtlicher Bedarfsstufen, Versorgungsgebiet: Stadtbezirk Süd, im zentrenrelevanten Bereich mit dem Hauptzentrum abgestimmte Entwicklung,**
- **Vermeidung der Entstehung von erheblichen Konkurrenzbeziehungen zum höherrangigen Zentrum,**
- **restriktiver Umgang mit weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im westlichen Bereich des Nebenzentrums, um Funktionsverluste des Einkaufszentrums zu vermeiden,**
- **restriktiver Umgang mit strukturprägenden Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben (insb. zentrenrelevanter Einzelhandel) im Nahbereich zur Sicherung des Einzelhandelsangebotes im Nebenzentrum, hierbei insbesondere keine Ansiedlung von jeweils für sich kleinflächigen Fachmärkten mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in einer Standortgemeinschaft,**

- **Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums sowohl im Einzelhandel als auch im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen entsprechend des idealtypischen Ausstattungskataloges für Nebenzentren (vgl. Kap. 8.4)**

**Quellen:** Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM REILECK

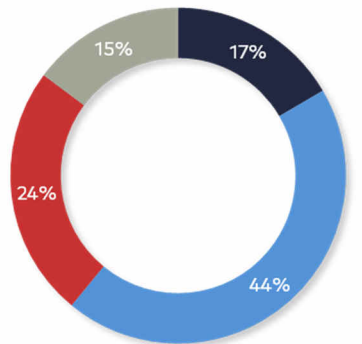
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Nord und Mitte  
Stadtteile: Giebichenstein; Paulusviertel sowie Nördliche Innenstadt

## Funktionale Analyse



### Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil (Stand: 30.12.2018)	
Giebichenstein	10.447
Paulusviertel	12.721
Nördliche Innenstadt	17.685

### Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027

Giebichenstein	+ 8 %
Paulusviertel	+ 10 %
Nördliche Innenstadt	+ 8 %

Einzelhandelsstruktur	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	34	36	- 2	2,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.700	1.700	-	0,4 %
Zentrenergänzende Funktionen				66
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				24
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				24
Vergnügungstätten				1
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				1
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				1
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				15

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt



## Räumliche Analyse

### Räumliche Integration

#### Mikroräumliche Integration:

- optimale Integration in die umliegende Wohnbebauung,
- historische Bausubstanz in attraktivem und zum Großteil saniertem Zustand,
- sternförmiges Nahversorgungszentrum, verdichtete Gründerzeitbebauung im Nahbereich



### Versorgungsfunktion

- hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes wirkt lediglich der Rossmann-Drogeriefachmarkt über den unmittelbaren Nahbereich hinaus,
- weiteres Angebot übernimmt lediglich für die umgebene Wohnbevölkerung Versorgungsfunktionen (Quartiersversorgung),
- vergleichsweise geringes städtebauliches Gewicht hinsichtlich der Verkaufsfläche,
- rechtliche Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich aktuell nicht hinreichend erfüllt



## Funktionale Analyse

### Angebotsfunktion

- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch mittelfristigen Bedarfsbereich,
- Funktionsunterlagerung in gründerzeitlicher Bebauung,
- hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, da jedoch überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz vergleichsweise geringes Verkaufsflächengewicht,
- kein adäquates Lebensmittelangebot für ein Nahversorgungszentrum (kein strukturprägender Lebensmittelmarkt), südöstlich verorteter Supermarkt zu weit entfernt, um ihn in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufzunehmen,
- insbesondere in Randbereichen kein durchgehender Einzelhandelsbesatz oder Besatz an zentrenergänzenden Funktionen



### Anker-/Magnetbetriebe

- Rossmann als einziger Ankerbetrieb,
- kein strukturprägender Lebensmittelmarkt, somit rechtliche Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich aktuell nur bedingt erfüllt,
- jedoch Potenzialfläche für die perspektivische Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Gelände des ehemaligen Gravo-Drucks



### Zentrenergänzende Funktionen

- breites Angebot an zentrenergänzenden Funktionen,
- ausgeprägtes gastronomisches Angebot mit Imbissen und Restaurants



## Städtebauliche Analyse

### Städtebauliche Gestaltung

- ansprechende städtebauliche Gestaltung durch Gründerzeitbebauung,
- durch Verkehrsbelastung (Straßen- und Schienenverkehr) jedoch eingeschränkte Aufenthaltsqualität



### Erreichbarkeit

- Parkmöglichkeiten nur straßenbegleitend, z. B. entlang der Hauptstraße „Reilstraße“, daher nicht optimale Parkplatzsituation,
- aber gute ÖPNV-Anbindung über die Tram-Haltestelle „Reileck“,
- sehr gute fußläufige Erreichbarkeit von den umliegenden Wohngebieten aus



## Entwicklungsperspektive

### Entwicklungen seit 2010

- Entwicklung der Betriebe seit 2010 nahezu konstant,
- Schließung der Drogerie Rasch, bisher ohne Nachnutzung,
- Schließung „Zum Schad“ (Gastronomie), bisher ohne Nachnutzung,
- keine Veränderung der Verkaufsfläche

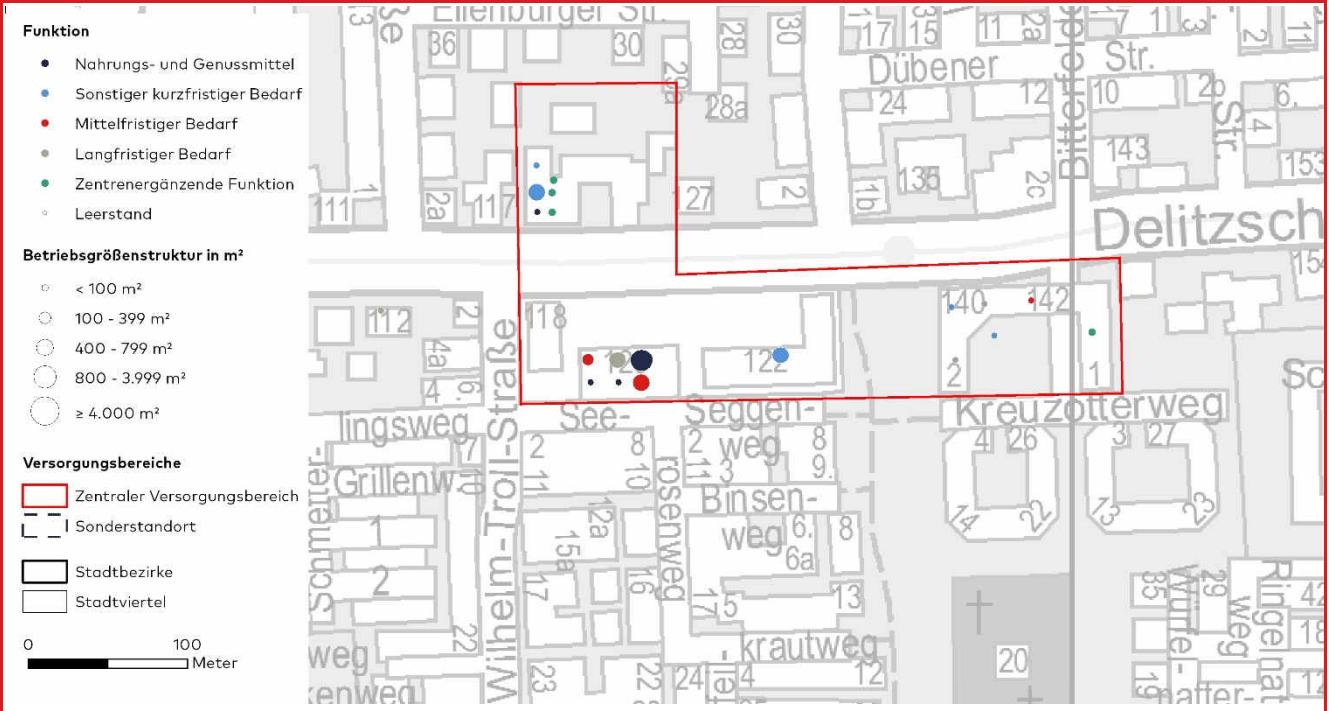
### Entwicklungsziele

- **Entwicklung der Potenzialfläche im Bereich des Gravo-Druck-Geländes durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Stärkung des Nahversorgungsangebotes im NVZ,**
- **Entwicklung der Baulücke im Bereich Bernburger Straße/Mühlweg zur quantitativen und qualitativen Stärkung des Einzelhandelsangebotes,**
- **Sicherung der Einzelhandelsstrukturen, insbesondere der kleinteiligen Einzelhandelsgeschäfte als Funktionsunterlagerung,**
- **Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums sowohl im Einzelhandel als auch im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen entsprechend des idealtypischen Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren (vgl. Kap. 8.4)**

Quellen: Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM BÜSCHDORF

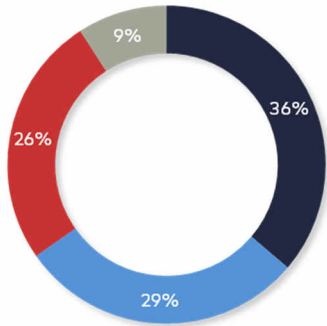
## Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Ost  
Stadtteil: Büschdorf

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil Büschdorf (Stand: 31.12.2018)	4.500
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027	+ 6 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2010 2017/18 Differenz anteilig*
Anzahl der Betriebe	12 15 + 3 1,1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.600 4.000 + 1.400 1,0 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	5
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	3
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	0
Vergnügungstätten	0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	1
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	1

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

### Räumliche Integration

#### Mikroräumliche Integration:

- städtebaulich integriert in die umgebende Wohnbebauung (überwiegend Einfamilienhäuser)

### Versorgungsfunktion

- Versorgungsbereich übernimmt Versorgungsfunktionen für die umgebenden Siedlungsbereiche (Büschdorf, Reideburg) und Stadtviertel im nordöstlichen Stadtgebiet,
- Standort wirkt somit deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus,
- funktionsgerechte Dimensionierung des Einzelhandelsbesatzes



## Funktionale Analyse

### Angebotsfunktion

- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- ergänzendes Angebot in den weiteren Bedarfsstufen im Sinne eines erweiterten Grundbedarfs,
- geringe Anzahl an Leerständen

### Anker-/Magnetbetriebe

- Vollsortimenter als stark frequentierter Magnetbetrieb,
- außerdem Drogeriefachmarkt mit einer deutlich über den Nahbereich hinaus reichenden Versorgungsfunktion,
- weitere Fachmärkte mit einer gewissen Magnetfunktion: Textilfachmarkt und Sonderpostenfachmarkt

### Zentrenergänzende Funktionen

- vergleichsweise geringe Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen,
- insb. Fokus auf einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe



## Städtebauliche Analyse

### Städtebauliche Gestaltung

- Nahversorgungszentrum überwiegend geprägt durch eine moderne, jedoch funktionale Bebauung,
- geringe Aufenthaltsqualität,
- fehlende Verweilmöglichkeiten,
- Querungsmöglichkeiten der starkbefahrenen Delitzscher Straße (L165) durch Lichtsignalanlagen gegeben

### Erreichbarkeit

- sehr gute Erreichbarkeit für den MIV über die Delitzscher Straße,
- ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden,
- leistungsfähige Anbindung an den ÖPNV über die Haltestelle Bitterfelder Straße (Straßenbahnlinie 7) vorhanden



## Entwicklungsperspektive

### Entwicklungen seit 2010

- deutlich positive Entwicklung der Betriebe seit 2010 durch Entwicklung eines Fachmarktkomplexes (+25%),
- Marktabgang eines Lebensmitteldiscounters,
- signifikanter Zuwachs in der Verkaufsfläche (+54%)

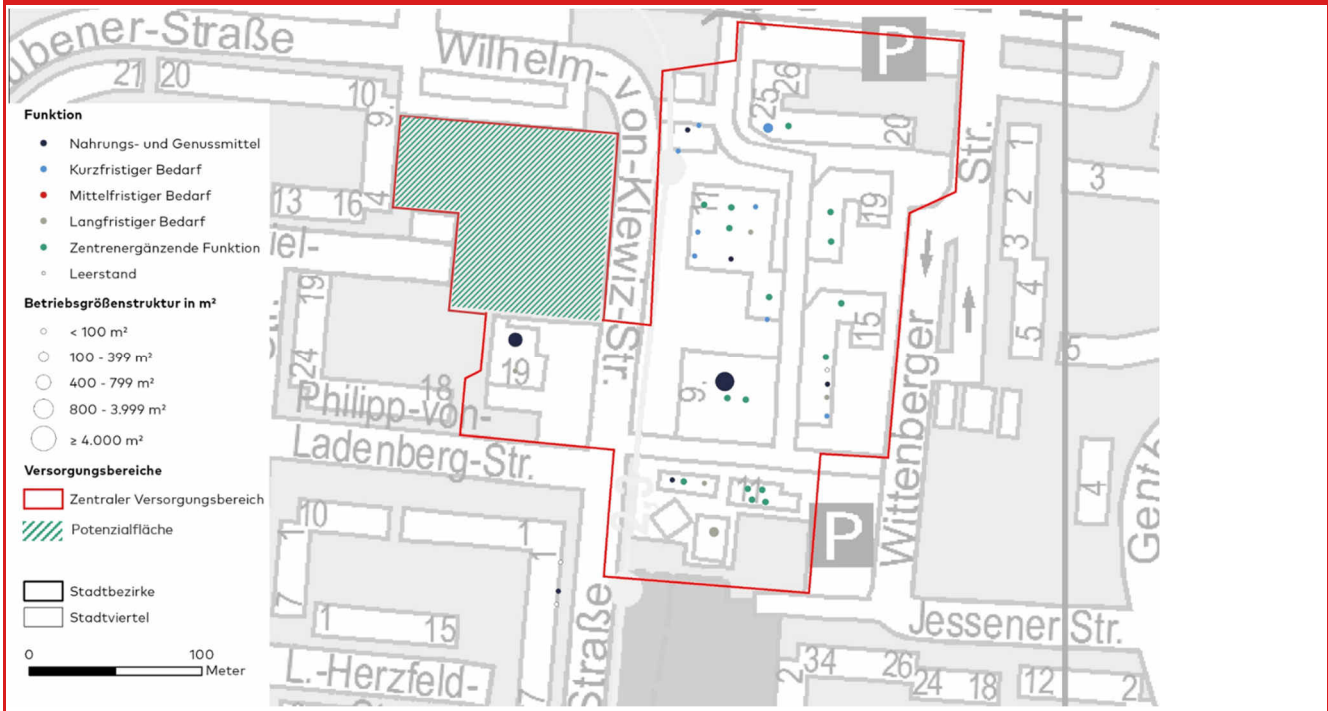
### Entwicklungsziele

- **Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums kann beibehalten werden.**
- **Langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum zur Sicherstellung der verbrauchernahen Nahversorgung in Büschdorf sowie den nicht optimal versorgten Stadtvierteln insbesondere im Norden und Osten des Stadtbezirks (vgl. Aussagen Kap. 9.3.3 (Nahversorgungskonzept)),**
- **Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums sowohl im Einzelhandel als auch im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen entsprechend des idealtypischen Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren (vgl. Kap. 8.4),**
- **hier insbesondere: Stärkung des Angebotes im Bereich Dienstleistungen,**
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Verweilmöglichkeiten**

Quellen: Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM SILBERHÖHE

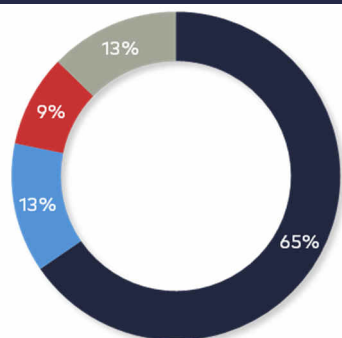
## Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Süd  
Stadtteil: Silberhöhe

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil Silberhöhe (Stand: 31.12.2018)	12.667			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027	- 9 %			
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	21	19	- 2	1,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.300	3.000	+ 700	0,8 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	32			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	9			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	3			
Vergnügungstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	3			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	19			

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

### Räumliche Integration

#### Mikroräumliche Integration:

- städtebaulich integriert in umgebende Wohnbebauung,
- Nahbereich geprägt von Geschosswohnungsbau (verdichtete Wohnbebauung),
- Nahversorgungszentrum bestehend aus mehreren Gebäudekomplexen

### Versorgungsfunktion

- Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche sowie die angrenzenden Ortslagen,
- für ein Nahversorgungszentrum funktionsgerechte Verkaufsflächendimensionierung



## Funktionale Analyse

### Angebotsfunktion

- Angebotsschwerpunkt insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich,
- neben strukturprägenden Lebensmittelmärkten ergänzend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz,
- Angebote eher discountorientiert und mittelpreisig, auf ein geringes Kaufkraftniveau ausgerichtet

### Anker-/Magnetbetriebe

- Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter als Magnetbetriebe,
- marktadäquate Dimensionierung der Magnetbetriebe,
- Marktauftritt des Edeka-Supermarktes jedoch nicht mehr zeitgemäß

### Zentrenergänzende Funktionen

- hohe quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen,
- breiter Angebotsmix an zentrenergänzenden Funktionen



## Städtebauliche Analyse

### Städtebauliche Gestaltung

- erschwerte Querungsmöglichkeiten der Wilhelm-von-Klewitz-Straße durch Straßenbahntrasse,
- geringe Aufenthaltsqualität, eher funktionale Einkaufsatmosphäre somit insgesamt fehlende Verweilqualität,
- insgesamt Modernisierungsbedarf und geringe Aufenthaltsqualität

### Erreichbarkeit

- gute Parksituation; großzügig dimensionierte Stellplatzanlagen an der „Wittenberger Straße“,
- optimale ÖPNV-Anbindung über den S-Bahnhof und Tram/Bus-Haltestelle „Halle-Silberhöhe“ und die Tram/Bus-Haltestelle „Gustav-Staude-Straße“, insbesondere die Tram- und Bushaltestellen üben am Standort eine Frequenzbringerfunktion aus. Weiterer Ausbau des SPNV vorgesehen, dabei Einbindung des westlichen Regionalverkehrs in die S-Bahnstrecke,
- von den umliegenden Wohngebieten aus fußläufig gut erreichbar



## Entwicklungsperspektive

### Entwicklungen seit 2010

- leicht rückläufige Entwicklung der Betriebsanzahl bei steigender Verkaufsfläche, die steigende Verkaufsfläche ist insbesondere auf die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zurückzuführen

### Entwicklungsziele

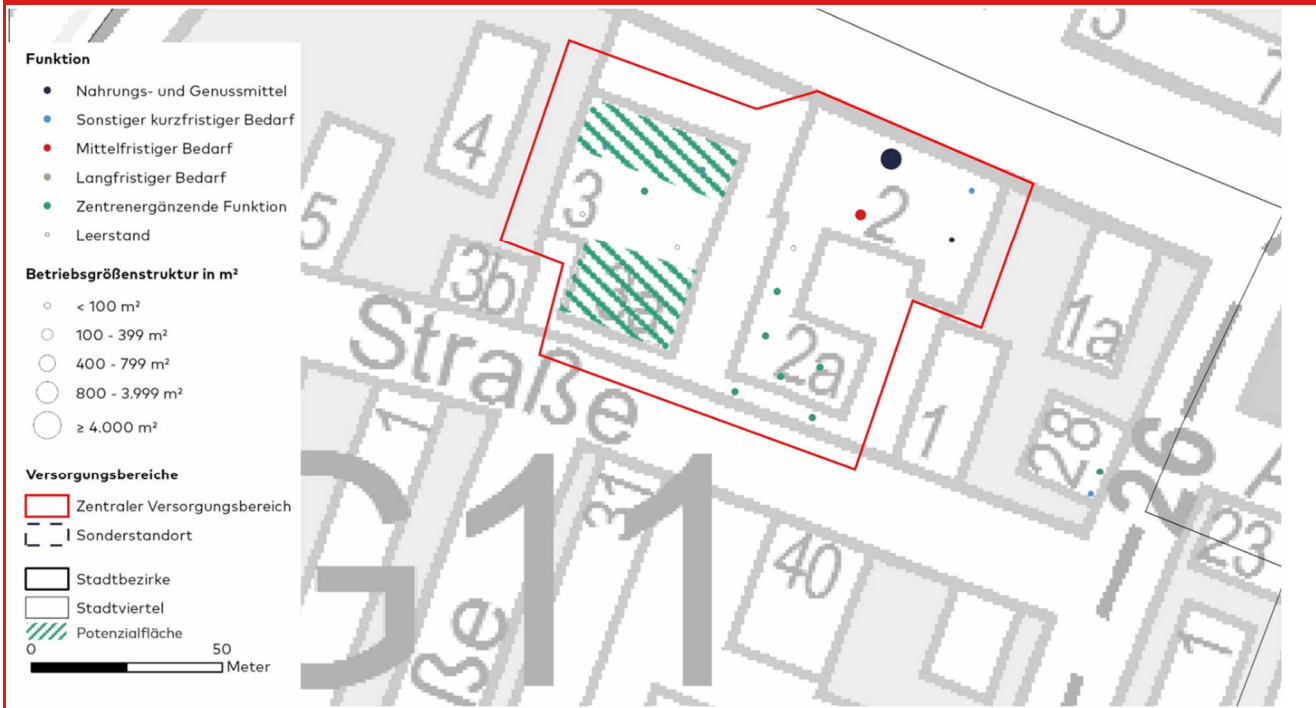
- **Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums sowohl im Einzelhandel als auch im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen entsprechend des idealtypischen Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren (vgl. Kap. 8.4),**
- **zu diesem Zweck wird die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums um eine Potenzialfläche nördlich des Netto-Lebensmitteldiscounters erweitert,**
- **Sicherung des leistungsfähigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes am Standort insbesondere vor dem Hintergrund der prognostizierten Einwohnerrückgänge, deshalb kritische Prüfung von Ansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten insbesondere im direkten Umfeld des Nahversorgungszentrums, Fokus hierbei: Langfristig die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches erhalten,**
- **langfristige Sicherung eines frequenzzeugenden Magnetbetriebes im Zentrumsbereich östlich der Wilhelm-von-Klewitz-Straße, um die für den Erhalt des kleinteiligen**

- Einzelhandelsbesatzes notwendige Frequentierung langfristig zu sichern und mögliche Leerständen/trading-down-Tendenzen zu vermeiden,**
- **Aufwertung der Aufenthaltsqualität sowie der Einkaufsatmosphäre**

**Quellen:** Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM DIESTERWEGSTRAÙE

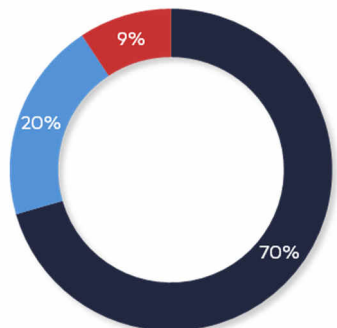
## Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Süd  
Stadtteil: Südstadt

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil Südstadt (Stand: 31.12.2018) 15.603  
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027 - 15 %

Einzelhandelsstruktur	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	10	6	- 4	0,4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.000	1.300	- 700	0,3 %

Zentrenergänzende Funktionen	5
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	3
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	1
Vergnügungstätten	0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	0

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

### Räumliche Integration

#### Mikroräumliche Integration:

- städtebaulich integrierter Standortbereich, Einbettung in Wohnbebauung,
- im Nahbereich überwiegend Geschosswohnungsbau



### Versorgungsfunktion

- kompaktes Nahversorgungszentrum,
- Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche (Stadtviertel Gesundbrunnen sowie die nördliche Südstadt,
- geringes städtebauliches Gewicht und fehlende funktionsgerechte Dimensionierung des Einzelhandelsangebotes,
- geringe Diversifikation des Angebotes



## Funktionale Analyse

### Angebotsfunktion

- Anforderung an ein Nahversorgungszentrum bedingt erfüllt, Angebot wirkt nur eingeschränkt über den unmittelbaren Nahbereich hinaus,
- insgesamt geringe Betriebsanzahl und Verkaufsflächendimensionierung,
- dominierendes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- hoher Anteil an Leerständen



### Anker-/Magnetbetriebe

- Edeka als einziger Ankerbetrieb,
- Magnetbetrieb ist jedoch hinsichtlich seines Marktauftritts als nicht mehr zeitgemäß einzustufen



### Zentrenergänzende Funktionen

- vergleichsweise geringe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen,
- überwiegend dienstleistungsorientierte zentrenergänzende Funktionen



## Städtebauliche Analyse

### Städtebauliche Gestaltung

- geringe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre u.a. durch wenig ansprechende Gestaltung des Nahversorgungszentrums sowie aufgrund der erhöhten Leerstandssituation,
- unattraktive städtebauliche Gestaltung



### Erreichbarkeit

- Parkmöglichkeiten nur straßenbegleitend entlang der „Diesterwegstraße“ und „Kattowitzer Straße“,
- keine großzügig dimensionierten Stellplatzangebote,
- ÖPNV-Anbindung erfolgt durch die Tram/Bus-Haltestelle „Diesterwegstraße“ (Tram-Linie 1, Bus Linie 26), bis 2022 weiterer Ausbau des ÖPNV vorgesehen (Erweiterung um Anbindung Pflingstanger mit neuer 3. Linie, Bus Linie 23),
- fußläufig gute Erreichbarkeit



## Entwicklungsperspektive

### Entwicklungen seit 2010

- Rückgang der Betriebe bei geringem Ausgangsniveau (-4),
- Verkaufsfläche ebenfalls deutlich rückläufig, bei geringem Ausgangsniveau,
- wesentliche Veränderungen: Insolvenzbedingter Marktabgang eines Schlecker-Drogeriefachmarktes, Rückgang der Anzahl an Fachgeschäften und Lebensmittelhandwerkern

### Entwicklungsziele

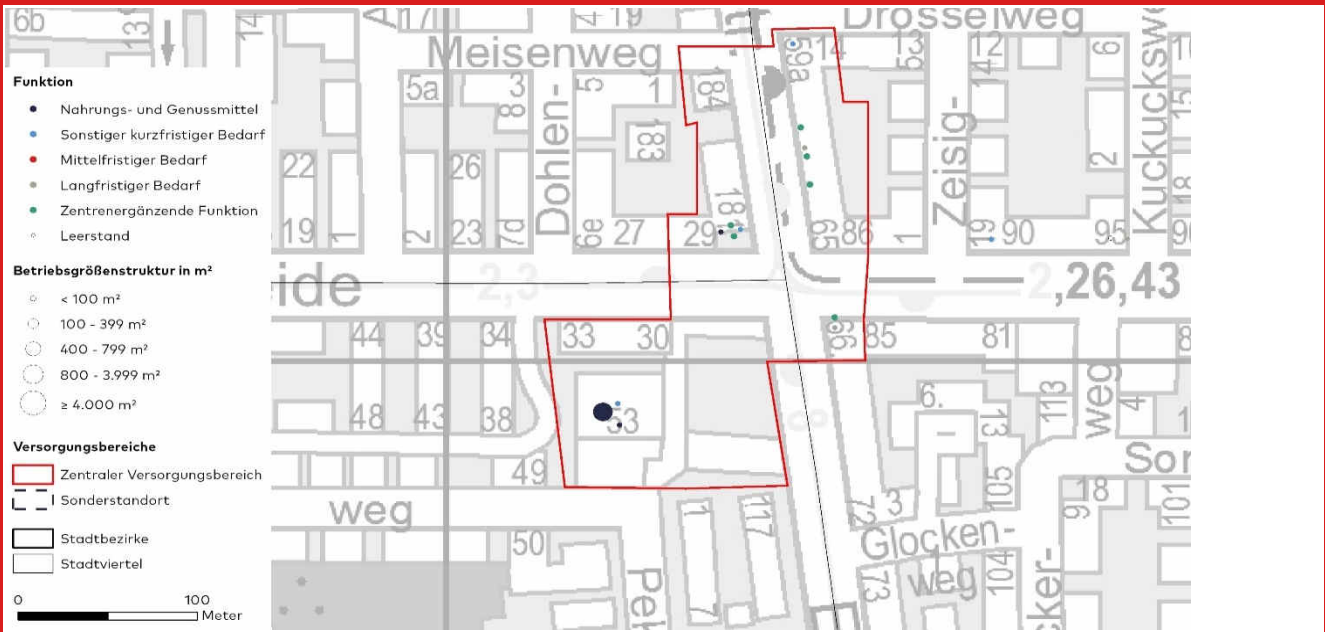
- **Abgrenzung des Nahversorgungszentrums kann beibehalten werden.**
- **Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion des Standortes.**
- **Quantitative und qualitative Aufwertung des Einzelhandelsangebotes und der zentrenergänzenden Funktionen anhand Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren.**
- **Insbesondere: kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Potenzialflächen, Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe (Lebensmitteldiscounter/Drogeriefachmarkt).**
- **Deutliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Einkaufsatmosphäre notwendig.**

Quellen: Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018



# NAHVERSORGUNGSZENTRUM VOGELWEIDE

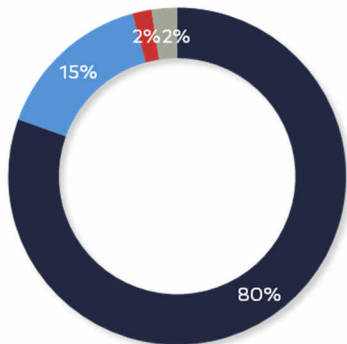
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Süd  
Stadtteile: Gesundbrunnen und Damaschkestraße

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil (Stand: 31.12.2018)	
Gesundbrunnen	10.009
Damaschkestraße	8.522
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027	
Gesundbrunnen	- 3 %
Damaschkestraße	- 1 %

Einzelhandelsstruktur	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	8	8	0	0,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	1.300	1.600	+ 300	0,4 %
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>				
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	3			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	1			
Vergnügungstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	2			

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

### Räumliche Integration

#### Mikroräumliche Integration:

- Einzelhandelsbesatz optimal städtebaulich integriert in umgebende Wohnbebauung,
- Wohnbebauung des Nahbereiches überwiegend geprägt durch Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäuser,
- gewisse Trennwirkung durch die Straßen Vogelweide und Damaschkestraße gegeben, durch Lichtsignalanlagen Querung jedoch für Fußgänger möglich

### Versorgungsfunktion

- Versorgungsfunktion für umgebene Siedlungsbereiche, Angebot wirkt bislang nur eingeschränkt über den unmittelbaren Nahbereich hinaus,
- vergleichsweise geringe Verkaufsflächendimensionierung, daraus resultierend geringes städtebauliches Gewicht



## Funktionale Analyse

### Angebotsfunktion

- Angebot überwiegend auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet,
- geringe Einzelhandelsdichte südlich der Damaschkestraße/Vogelweide, hier jedoch Magnetbetrieb in Form des Edeka-Vollsortimenters verortet,
- entlang der Elsa-Brandström-Straße kleinteiliger Einzelhandelsbesatz und zentrenergänzende Funktionen,
- regelmäßiger Wochenmarkt mit Frischwaren (mittwochs, donnerstags, freitags), insgesamt 15 Stände

### Anker-/Magnetbetriebe

- Edeka als einziger Magnetbetrieb,
- Magnetbetrieb ist deutlich modernisiert worden und stellt sich nun als marktadäquat dar

### Zentrenergänzende Funktionen

- attraktiver Angebotsmix im Dienstleistungssektor, Schwerpunkt im Bereich Ärzte/medizinische Angebote (Zahnärzte, Ärztehaus, Zahntechnik),
- zentrenergänzende Funktionen ausschließlich entlang der Elsa-Brandström-Straße verortet



## Städtebauliche Analyse

### Städtebauliche Gestaltung

- geringe Aufenthaltsqualität und wenig ansprechende Gestaltung,
- geringe Einkaufsatmosphäre,
- Straßenbahn- und Autoverkehr der Vogelweide erschwert die Etablierung einer Laufzone zwischen Edeka als Frequenzbringer sowie den weiteren Einzelhandelsangeboten nördlich der Damaschkestraße/Vogelweide, jedoch Lichtsignalanlage zur Querung gegeben

### Erreichbarkeit

- Erreichbarkeit für den MIV innerstädtisch über die Vogelweide, Elsa-Brandström-Straße sowie die Damaschkestraße,
- ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden,
- optimale ÖPNV-Anbindung über die Haltestelle „Vogelweide“ durch die Linien 2, 3, 16 und 8 sowie die Buslinie 26,
- fußläufig gute Erreichbarkeit



## Entwicklungsperspektive

### Entwicklungen seit 2010

- konstante Entwicklung der Betriebe seit 2010,
- leichter Zuwachs in der Verkaufsfläche (+23%) durch Modernisierung des Vollsortimenters

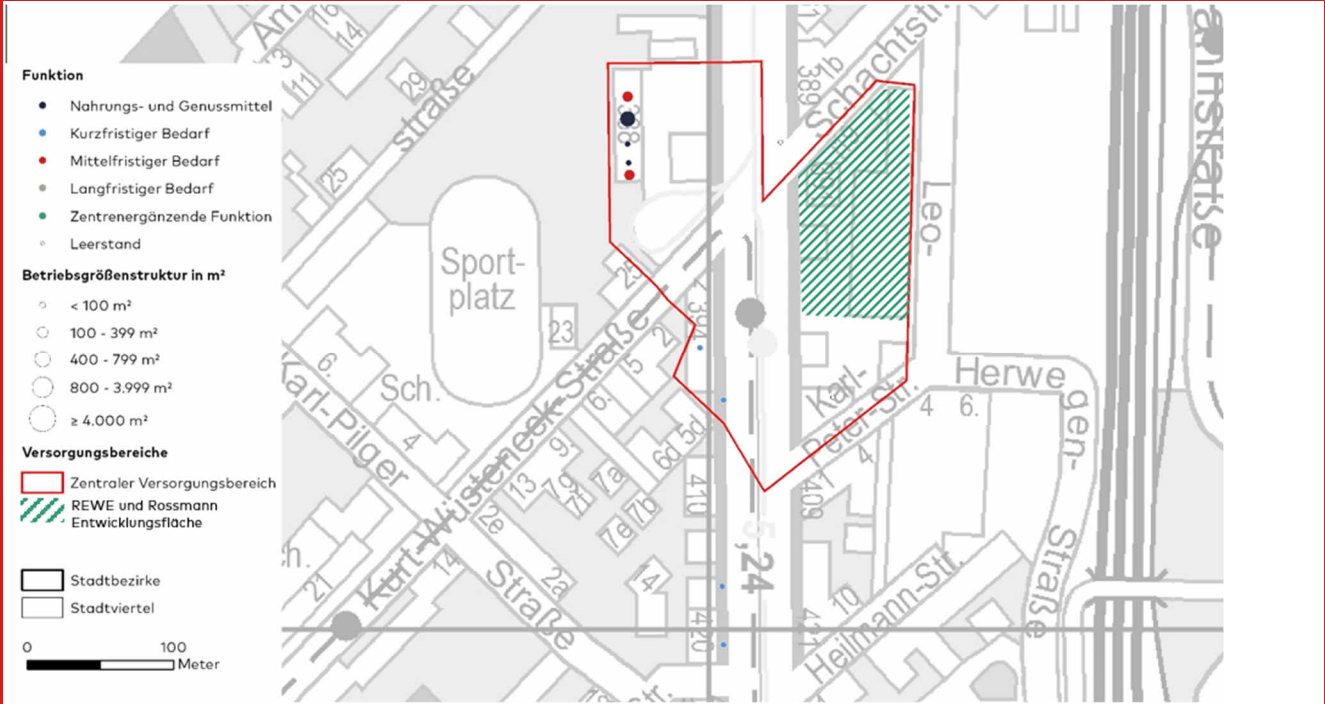
### Entwicklungsziele

- **Abgrenzung des Nahversorgungszentrums kann beibehalten werden,**
- **das Einzelhandelsangebot am Standortbereich erfüllt aktuell nur bedingt die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, Entwicklungszielstellung sollte somit die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion des Standortes sein,**
- **vorrangig hierbei: Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe (Lebensmitteldiscounter/ Drogeriefachmarkt).**
- **darüber hinaus: Aufwertung des weiteren Angebotes anhand des Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren,**
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Einkaufsatmosphäre**

Quellen: Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM AMMENDORF

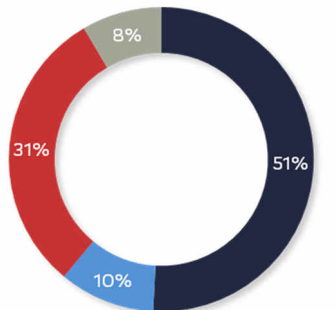
## Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Süd  
Stadtteile: Ortslage Ammendorf / Beesen

## Funktionale Analyse\*



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil (Stand: 31.12.2018)  
Ammendorf/Beesen 7.001  
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027 - 13,1 %

Einzelhandelsstruktur	2010	2017/18*	Differenz	anteilig**
Anzahl der Betriebe	9	7	- 2	0,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	1.900	1.200 (+3.500)	- 700 (+2.800)	0,3 % (1,2 %)

Zentrenergänzende Funktionen	Anzahl
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	7
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	3
Vergnügungstätten	0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	2

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* ohne neuentwickelte Einzelhandelsnutzungen östlich der Merseburger Straße, da zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen noch nicht realisiert und unklare Nutzung des 3. Baukörpers, \*\* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p><b>Mikroräumliche Integration:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Integration in die Bebauungsstruktur, Umgebung überwiegend durch Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel geprägt,</li> <li>umliegende Wohnbebauung geprägt durch mehrgeschossige Wohnhäuser</li> </ul>	
<b>Versorgungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>deutliche Steigerung der Verkaufsflächenausstattung durch Neuentwicklung von Einzelhandelsnutzungen östlich der Merseburger Straße,</li> <li>Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche v.a. die Ortslagen Ammendorf/Beesen und Radewell/Osendorf,</li> <li>für die Versorgungsfunktion infolge der Neuentwicklung (u. a. REWE und Rossmann östlich der Merseburger Straße) angemessenes städtebauliches Gewicht</li> </ul>	

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anforderung an Nahversorgungszentrum durch Stärkung der Einzelhandelsfunktion erfüllt,</li> <li>angemessene Verkaufsflächendimensionierung,</li> <li>Angebot insb. auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet, ergänzt durch Angebote der mittelfristigen Bedarfsstufe (bspw. Kik)</li> </ul>	
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>REWE, Aldi und Rossmann als Magnetbetriebe,</li> <li>vollumfängliches Nahversorgungsangebot (Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt)</li> </ul>	
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe quantitative Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen,</li> <li>Fokus auf Gastronomie</li> </ul>	

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend funktionale Bebauung,</li> <li>neuentwickeltes, funktionell gestaltetes Fachmarktzentrum auf dem Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots,</li> <li>durch Verkehrsbelastung der Merseburger Straße vergleichsweise geringe Aufenthaltsqualität,</li> <li>funktionale Verbindung des Standortbereichs Aldi mit dem neuentwickelten Fachmarktzentrum durch die Merseburger Straße nicht optimal, zwischen beiden Standortbereichen nur bedingt Entwicklung einer Laufwege möglich</li> </ul>	
<b>Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr überörtlich und innerstädtisch über die Merseburger Straße optimal gegeben,</li> <li>Parkplatzsituation am Standort ausreichend (Stellplatz Aldi/ Kik, Kundenparkplätze der Neuansiedlungen),</li> <li>direkte ÖPNV-Anbindung über die Bus- und Bahnhaltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“ gegeben,</li> <li>barrierefreie fußläufige Erreichbarkeit ist aus der Umgebung möglich, jedoch Merseburger Straße mit einer gewissen Barrierewirkung</li> </ul>	

## Entwicklungsperspektive

<b>Entwicklungen seit 2006</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>größere Veränderung: Marktabgang Fressnapf,</li> <li>Steigerung der Betriebsanzahl und deutliche Steigerung der Verkaufsflächen durch Realisierung des Fachmarktzentums östlich der Merseburger Straße</li> </ul>
<b>Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Abgrenzung des Nahversorgungszentrums kann beibehalten werden.</b></li> <li><b>Sicherung des vollumfänglichen Nahversorgungsangebotes</b></li> <li><b>Stärkung der Kopplungsbeziehung zwischen dem Fachmarktzentrum östlich der Merseburger Straße und dem Aldi-Standort durch sich ergänzende Angebote (Einzelhandel oder zentrenergänzende Funktionen),</b></li> <li><b>Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums insbesondere im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen entsprechend des idealtypischen Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren (vgl. nachfolgende Ausführungen)</b></li> </ul>

Quellen: Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM BEESENER STRAÙE

## Räumliche Analyse

- Nahrungs- und Genussmittel
- Sonstiger kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ≥ 4.000 m²

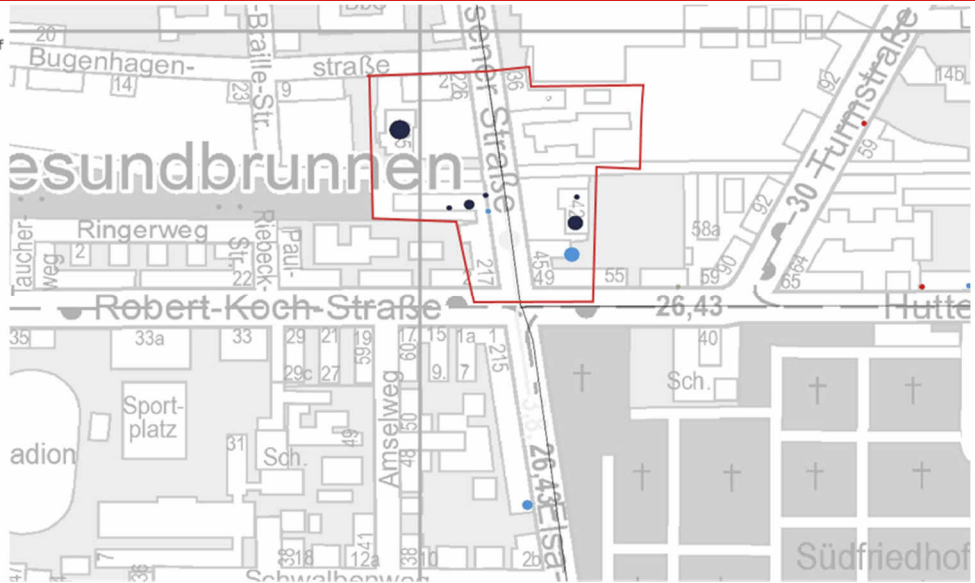
### Versorgungsbereiche

- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
- ▭ Sonderstandort

### Stadtbezirke

- ▭ Stadtbezirke
- ▭ Stadtviertel

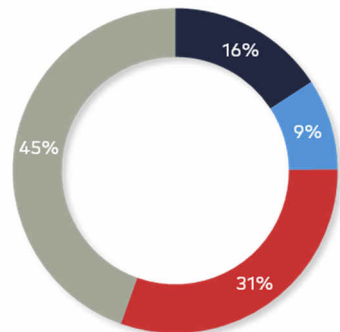
0 100  
Meter



## Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Süd  
Stadtteil: Lutherplatz / Thüringer Bhf. und Gesundbrunnen

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil (Stand: 31.12.2018)	
Lutherplatz / Thüringer Bhf.	9.333
Gesundbrunnen	10.009
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027	
Lutherplatz / Thüringer Bhf.	+6 %
Gesundbrunnen	-3 %

Einzelhandelsstruktur	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	8	8	0	0,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	2.600	2.600	0	0,7 %
Zentrenergänzende Funktionen				16
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				6
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				7
Vergnügungsstätten				0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				1
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				2

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

### Räumliche Integration

#### Mikroräumliche Integration:

- Standortbereich mit unmittelbarem funktionalem Bezug zur Wohnbebauung (insbesondere im Süden), nördlich angrenzender Bereich geprägt durch Berufsförderungswerk für Blinde und Sehbehinderte sowie Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen, nordöstlicher Bereich überwiegend gewerblich geprägt,
- im Nahbereich überwiegend Geschosswohnungsbau

### Versorgungsfunktion

- Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche insb. Lutherviertel und Gesundbrunnen,
- Standort profitiert von der Nähe zu gewerblichen Einrichtungen (bspw. KSB) und den daraus resultierenden Pendlerströmen



## Funktionale Analyse

### Angebotsfunktion

- Angebot überwiegend ausgerichtet auf den kurzfristigen Bedarf,
- mit zwei Lebensmitteldiscountern, einem Drogeriefachmarkt sowie ergänzenden Angeboten (bspw. Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk) umfangliches Nahversorgungsangebot

### Anker-/Magnetbetriebe

- Aldi, Netto, Rossmann,
- Duplizierung des Betriebstypus Lebensmitteldiscounter, kein Vollsortimenter am Standort verortet,
- funktionsgerecht dimensionierter Drogeriefachmarkt

### Zentrenergänzende Funktionen

- breites Angebot an zentrenergänzenden Funktionen,
- Schwerpunkt überwiegend bei ladenähnlichen Dienstleistungen, medizinischen Dienstleistungen sowie gastronomischen Angeboten



## Städtebauliche Analyse

### Städtebauliche Gestaltung

- im südlichen Bereich überwiegend Einzelhandelsbesatz als Funktionsunterlagerung, Funktionsmix aus Wohnen, Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter befinden sich in funktional gestalteten Zweckbauten,
- gewisse Trennwirkung durch die Beesener Straße (Autoverkehr, Straßenbahn)

### Erreichbarkeit

- Standort für motorisierten Individualverkehr über die Beesener Straße gut erreichbar,
- großzügiges Parkplatzangebot durch die Kundenparkplätze von Lebensmitteldiscountern sowie den Parkplätzen vor der Getränkequelle,
- durch die Bus- und Bahnhaltestelle „Robert-Koch-Straße“ gute ÖPNV-Anbindung (Tram-Linie 3, 8, 16, Buslinie 26),
- gute fußläufige Erreichbarkeit von den umliegenden Wohnbereichen aus



## Entwicklungsperspektive

### Entwicklungen seit 2010

- Entwicklung der Betriebe und der Verkaufsfläche ist konstant

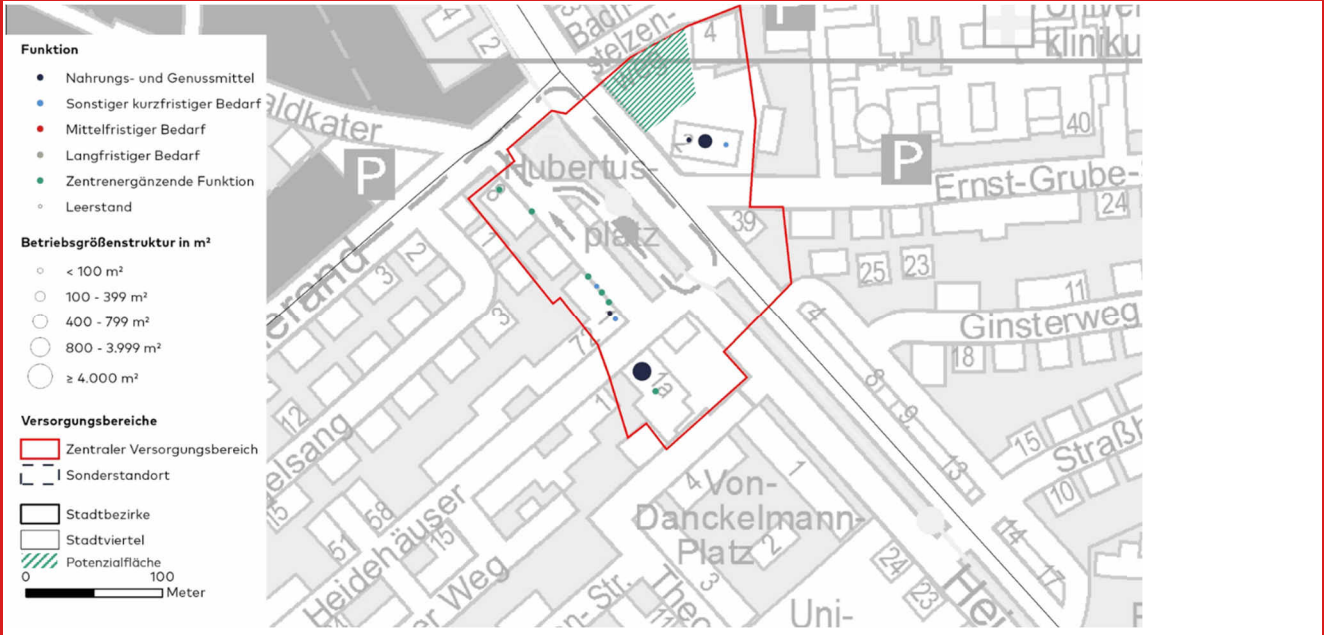
### Entwicklungsziele

- **Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums ist der vorstehenden Karte zu entnehmen.**
- **Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums vor allem im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen entsprechend des idealtypischen Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren (vgl. Kap. 8.4),**
- **Sicherung der Versorgungsfunktion durch funktionsgerechte Verkaufsflächendimensionierung der Magnetbetriebe, hierbei müssen negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche (insb. Vogelweide und Diesterwegstraße) sowie auf die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können,**
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität**

Quellen: Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM HUBERTUSPLATZ

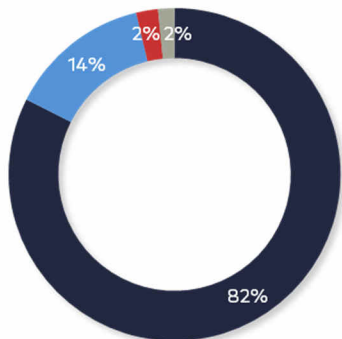
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: West  
Stadtteile: Kröllwitz und Heide-Süd

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil (Stand: 31.12.2018)				
Kröllwitz				5.286
Heide-Süd				4.523
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027				
Kröllwitz				+ 3 %
Heide-Süd				+ 4 %
Einzelhandelsstruktur				
Anzahl der Betriebe	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
	3	7	+ 4	0,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	600	1.900	+ 1.315	0,5 %
Zentrenergänzende Funktionen				6
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe				3
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe				3
Vergnügungsstätten				0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen				0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen				0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen				1

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<b>Mikroräumliche Integration:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>städtebaulich integrierter Standort,</li> <li>umliegende Wohnbebauung überwiegend freistehende Ein- bis Mehrfamilienhäuser,</li> <li>direkte Nachbarschaft zu Forschungseinrichtungen, Technologie-Park und dem Universitätsklinikum</li> </ul>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsfunktion für Heide-Süd und Kröllwitz sowie für Berufstätige, Studenten oder Besucher des Universitätsklinikums oder der Forschungseinrichtungen</li> </ul>



## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angebot insbesondere auf kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet,</li> <li>vergleichsweise geringe Einzelhandelsdichte sowie geringes städtebauliches Gewicht hinsichtlich der Verkaufsfläche,</li> <li>preisorientiertes Angebot</li> </ul>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensmitteldiscounter Netto und NP fungieren als Magnetbetriebe, ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz,</li> <li>Angebotsduplizierung im Bereich des Betriebstypus Lebensmitteldiscounter,</li> <li>fehlender Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt</li> </ul>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vergleichsweise geringe Ausstattung, außerhalb des Zentrums, jedoch hohe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen durch Unicampus,</li> <li>innerhalb: überwiegend Dienstleistungs- und Gastronomieangebote</li> </ul>



## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sehr hohe Frequentierung durch hohe Arbeitsplatzzentralität (Uni-Campus, Universitätsklinikum sowie den Technologiepark Weinberg Campus),</li> <li>aufgelockerte, der umgebenden Wohnbebauung angepasste Bebauungsstruktur,</li> <li>durch Verkehrsbelastung mäßige Aufenthaltsqualität,</li> <li>unmittelbar westlich an den NP-Standort angrenzend: untergenutzte Fläche als Potenzialfläche,</li> <li>Hubertusplatz mit seiner ÖPNV-Haltestelle als Scharnier zwischen Universitätsklinikum und Universitätskomplex</li> </ul>
<b>Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>innerstädtisch und überörtlich über die Heideallee sowie Brandbergweg optimal für den MIV erreichbar, angemessenes Angebot an Stellplätzen,</li> <li>ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Haltestelle Heide-Universitätsklinikum mit den Straßenbahnlinien 4 und 5 sowie über die Buslinien 34 und 36,</li> <li>fußläufige Erreichbarkeit optimal gegeben</li> </ul>



## Entwicklungsperspektive

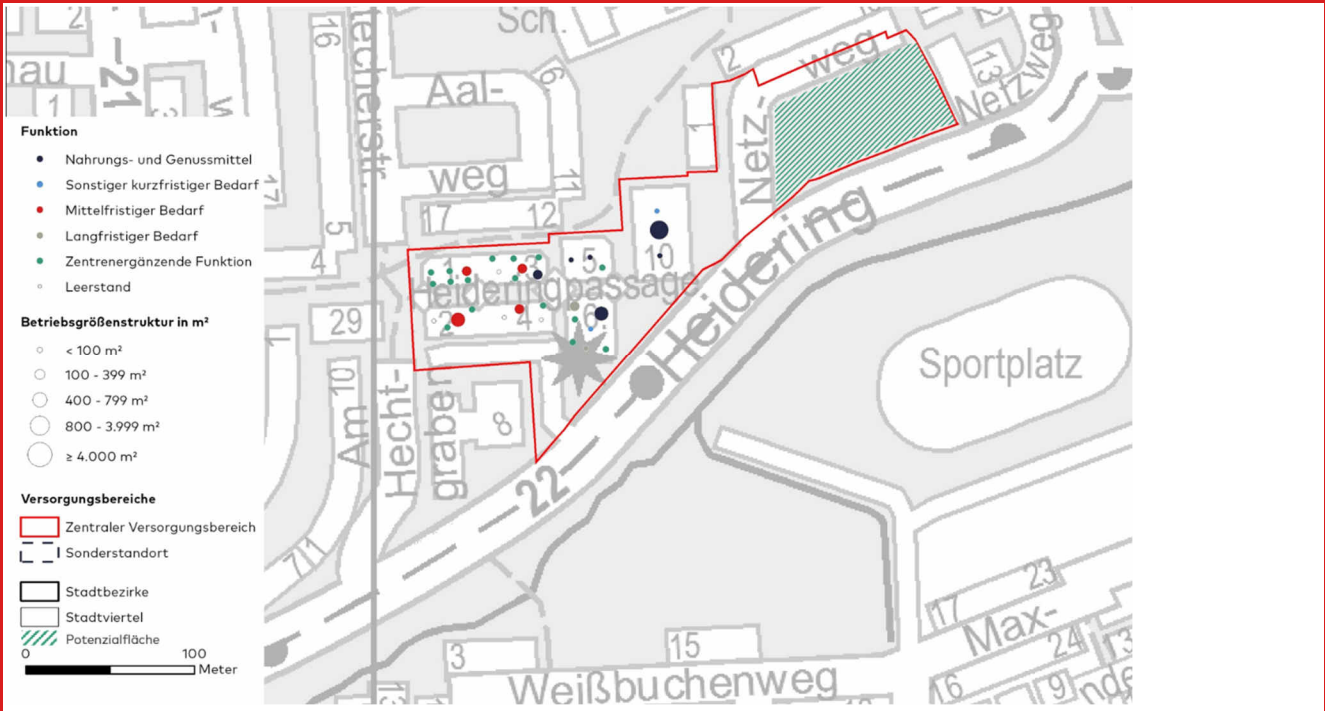
<b>Entwicklungen seit 2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>deutlicher Zuwachs der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche durch Realisierung von Planungen rund um den Netto-Lebensmitteldiscounter</li> </ul>
<b>Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums kann beibehalten werden.</b></li> <li><b>Aufwertung des Angebotes (Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen) entsprechend des idealtypischen Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren,</b></li> <li><b>Schwerpunkt hierbei: Betriebstypendiversifizierung im Lebensmittelsegment, Aufwertung des Nahversorgungsangebotes,</b></li> <li><b>Entwicklung der westlich des NP gelegenen Potenzialfläche bspw. durch Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes oder Umwidmung des Lebensmitteldiscounters in einen Vollsortimenter,</b></li> <li><b>Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Verweilmöglichkeiten</b></li> </ul>

Quellen: Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018



# NAHVERSORGUNGSZENTRUM HEIDE-NORD (HEIDERINGPASSAGE)

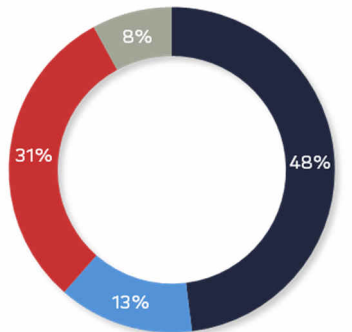
## Räumliche Analyse



### Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: West  
Stadtteile: Heide Nord/ Blumenau

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil (Stand: 31.12.2018)				
Heide Nord/ Blumenau	5.871			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027	- 10 %			
Einzelhandelsstruktur	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	15	13	- 2	0,9 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	3.400	3.300	- 100	0,8 %
Zentrenergänzende Funktionen	16			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	6			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	4			
Vergnügungsstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	1			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	4			

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<p><b>Mikroräumliche Integration:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>städtebaulich integrierte Lage im 1. Wohnkomplex des Stadtviertels Heide-Nord/Blumenau,</li> <li>Umgebungsnutzung überwiegend Wohnbebauung (Plattenbauten, in der weiteren Umgebung Ein- und Mehrfamilienhäuser), Altersheim, Kindergarten, Schule, Sportplatz/Sporthalle,</li> <li>im östlichen Bereich (in Geschosswohnungsbau eingebettet) aktuell Potenzialfläche (ggf.: Verlagerung des EDEKA-Vollsortimenters)</li> </ul>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungsfunktion Heide-Nord, Blumenau sowie Lettin und Dörlau,</li> <li>Versorgungsfunktion somit deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus (insbesondere im Segment Lebensmittelvollsortimenter, da am Standort der einzige Vollsortimenter im nördlichen Bereich des Stadtbezirks West verortet ist),</li> <li>umfängliches Angebot im Bereich Lebensmittel sowie erweiterter Grundbedarf, jedoch kein Drogeriemarkt seit der Schließung einer Schlecker-Filiale</li> </ul>



## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>für Versorgungsfunktion angemessener Branchenmix mit Fokus auf Nahrungs- und Genussmittel sowie erweitertem Grundbedarf,</li> <li>Ladenpassage mit hoher Einzelhandelsdichte, aber vereinzelt Leerständen (insgesamt 4),</li> <li>Einzelhandelsstandort sowohl auf die fußläufige Versorgung der Bevölkerung als auch auf autoorientierte Kunden ausgerichtet (entsprechend des Versorgungsauftrages auch für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile)</li> </ul>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EDEKA-Neukauf als Lebensmittelvollsortimenter und Norma als Lebensmitteldiscounter (umfängliches Lebensmittelangebot),</li> <li>jedoch: deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der beiden Lebensmittelmärkte</li> </ul>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>breites Angebot an zentrenergänzenden Funktionen,</li> <li>Fokus auf Dienstleistungen und medizinischen Angeboten (Ärztelhaus)</li> </ul>



## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>teilüberdachte Einkaufspassage mit geringer Aufenthaltsqualität, bandförmige Anordnung der Geschäfte innerhalb der Passage, bislang Konzentration des Angebotes auf Heideringpassage,</li> <li>eher funktionelle Gestaltung,</li> <li>Frequentierung und Einkaufsatmosphäre durch Einkaufspassagen-Charakter vorhanden, jedoch geringe Aufenthaltsqualität</li> </ul>
<b>Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gute Erreichbarkeit über die K2127,</li> <li>ausreichend Stellplätze für den ruhenden Verkehr (oberirdisch/unterirdisch),</li> <li>ÖPNV-Anbindung über die Bushaltestellen „Heideringpassage“ und „Blumenau“ (Bus 21+22),</li> <li>fußläufige Erreichbarkeit aus dem Nahbereich optimal gegeben</li> </ul>



## Entwicklungsperspektive

<b>Entwicklungen seit 2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>leichter Rückgang der Anzahl der Betriebe (-2), weitgehende Konstanz der Verkaufsfläche,</li> <li>strukturprägende Veränderung: Insolvenzbedingter Marktabgang einer Schlecker-Drogeriefiliale</li> </ul>
<b>Entwicklungsziel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes (bspw. durch Anpassung der deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte),</b></li> <li><b>In dem Zusammenhang geplant: Verlagerung des Edeka-Supermarktes auf eine östlich angrenzende Potenzialfläche am Netzweg; Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um die Vorhabenfläche (s.o. Karte: schraffierte Fläche),</b></li> <li><b>Adäquate Nachnutzung der Geschäftsflächen des bestehenden Edeka-Marktes bspw. durch einen Lebensmitteldiscounter mit marktadäquater</b></li> </ul>

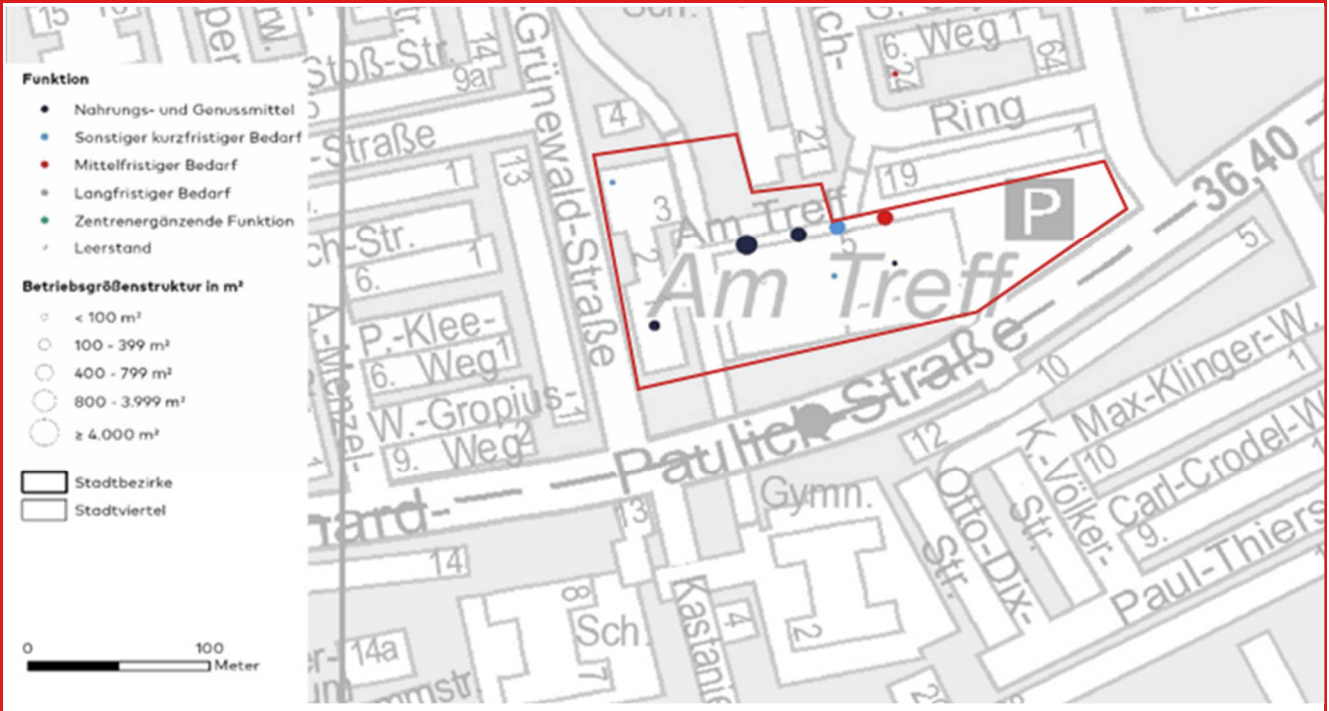
**Verkaufsflächendimensionierung (durch Verlagerung des bestehenden  
Lebensmitteldiscounters oder Neuansiedlung),**

- **Attraktivitätssteigerung durch Schaffung von Verweilmöglichkeiten sowie durch  
Verbesserung der Aufenthaltsqualität,**
- **Darüber hinaus: Aufwertung des Angebotes (Einzelhandel, zentrenergänzende  
Funktionen, städtebauliche Aspekte) entsprechend des idealtypischen  
Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren**

**Quellen:** Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM AM TREFF

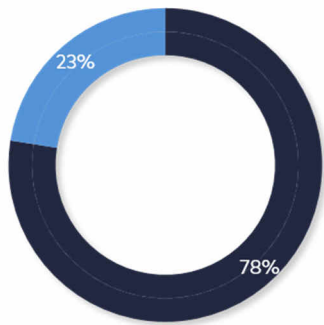
## Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: West  
Stadtteil: Südliche Neustadt

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur



Einwohner im Stadtteil (Stand: 31.12.2018)					15.512
Südliche Neustadt					
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027					-6 %
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	2010	2017/18	Differenz	anteilig*	
Anzahl der Betriebe	14	3	- 11	0,2 %	
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.890	360	- 3.530	0,01 %	
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>					5
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe					1
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe					1
Vergnügungstätten					0
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen					0
Kultur- und Freizeiteinrichtungen					0
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen					3

## Städtebauliche Analyse






**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt



## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<b>Mikroräumliche Integration:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>optimal in Wohnbebauung eingebettet,</li> <li>Nahbereich überwiegend geprägt durch verdichteten Geschosswohnungsbau (Plattenbauten)</li> </ul>	
<b>Versorgungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>durch Umstrukturierungsmaßnahmen: aktuell am Planstandort nur kleinteiliger Einzelhandelsbesatz (Apotheke, Kiosk, orient. Lebensmittel) vorhanden, kein größerer Magnetbetrieb am Standort verortet, der über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt</li> </ul>	

## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angebot zum Zeitpunkt der Bestandserhebung durch Umstrukturierungsmaßnahmen und Planvorhaben deutlich eingeschränkt, dadurch geringe Anzahl an Betrieben und geringe Verkaufsflächendimensionierung,</li> <li>auf der bestehenden geringen Verkaufsfläche werden nur Waren des kurzfristigen Bedarfs angeboten,</li> <li>rechtliche Anforderung an Nahversorgungszentren werden zurzeit nicht erfüllt</li> </ul>	
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Ankerbetriebe vorhanden,</li> <li>jedoch aktuell Planvorhaben im Bau: u. a. ein Vollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Drogeriefachmarkt und ein Bekleidungsfachmarkt,</li> <li>es wird somit kurzfristig ein diversifiziertes und vollumfängliches Nahversorgungsangebot am Standort vorhanden sein</li> </ul>	
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zentrenergänzende Funktionen überwiegend auf medizinische Angebote sowie ladenähnliche Dienstleistungen beschränkt</li> </ul>	

## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>z.Z. geringe Aufenthaltsqualität und wenig ansprechende Gestaltung, Gebäude funktional gestaltet,</li> <li>fehlende Verweilmöglichkeiten und geringe Aufenthaltsqualität</li> </ul>	
<b>Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>der Standort ist für den motorisierten Individualverkehr über die Richard-Paulick-Straße gut erreichbar,</li> <li>in Folge der momentanen Baumaßnahmen für die Realisierung des genehmigten Vorhabens existieren Parkplatzmöglichkeiten lediglich straßenbegleitend um den zentralen Versorgungsbereich,</li> <li>gute ÖPNV-Anbindung durch die Bushaltestelle „Kastanienallee“ sowie Haltestelle „Zentrum Neustadt“,</li> <li>optimale fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten gegeben</li> </ul>	

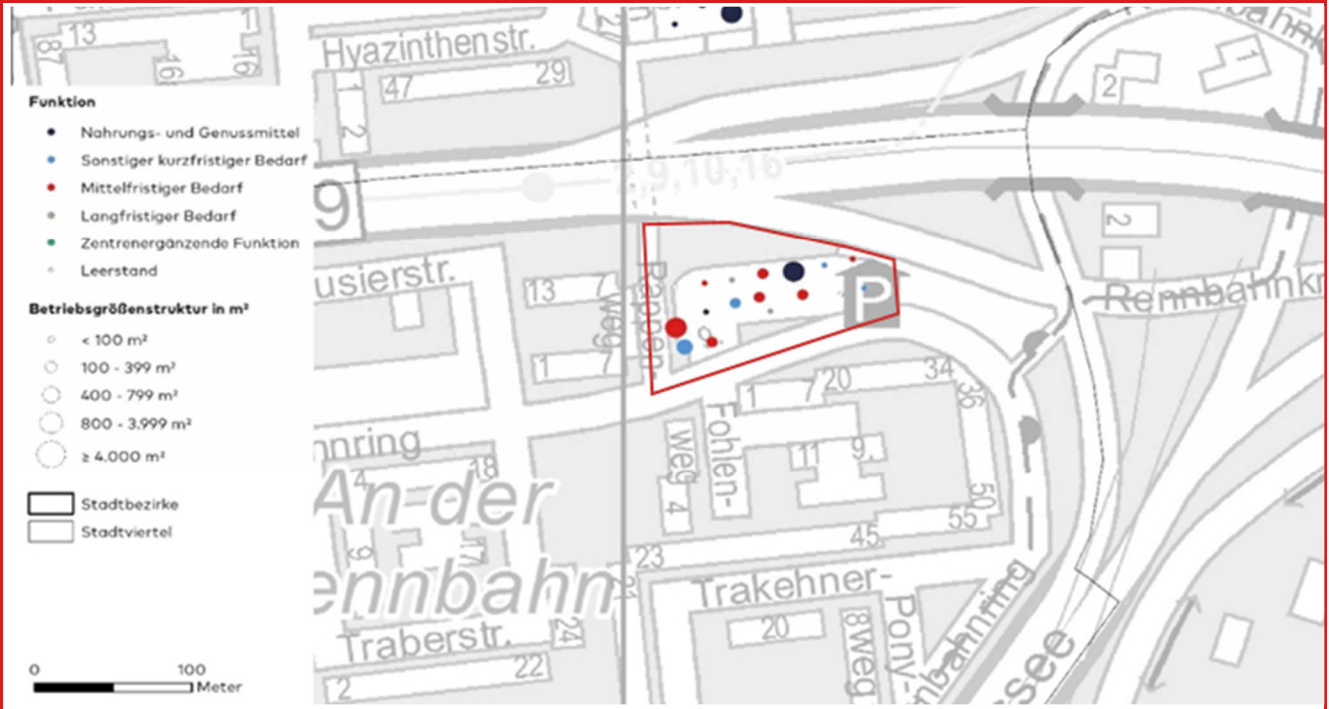
## Entwicklungsperspektive

<b>Entwicklungen seit 2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bedingt durch Abrisse für die aktuellen Bauvorhaben deutlicher Rückgang der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche,</li> <li>strukturprägende Marktabgänge: Aldi-Lebensmitteldiscounter, Pro Cent Fachmarkt und Schlecker-Drogeriefiliale.</li> </ul>
<b>Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bestandssituation am Standortbereich erfüllt gegenwärtig nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches.</b></li> <li><b>Aufgrund der bereits genehmigten Planvorhaben (u. a. Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriemarkts und eines Bekleidungsgeschäftes) werden jedoch kurzfristig die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich im hinreichenden Maße erfüllt, das Verkaufsflächengewicht wird mit rd. 3.700 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche erheblich gesteigert.</b></li> <li><b>Deshalb: Ausweisung des Standortes als Nahversorgungszentrum, damit verbunden Entwicklungsempfehlungen.</b></li> <li><b>Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Etablierung von Verweilmöglichkeiten.</b></li> <li><b>Aufwertung des Angebotes in Bereich der zentrenergänzenden Funktionen entsprechend des idealtypischen Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren.</b></li> </ul>

Quellen: Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018

# NAHVERSORGUNGSZENTRUM SAALE-CENTER

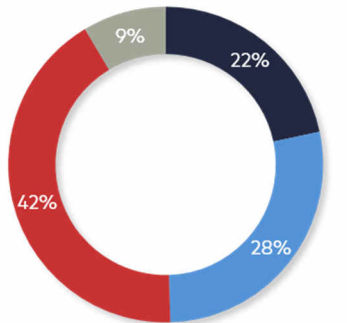
## Räumliche Analyse



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: West  
Stadtteil: Südliche Neustadt

## Funktionale Analyse



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Bevölkerungsstruktur

Einwohner im Stadtteil (Stand: 31.12.2018)				
Südliche Neustadt	15.512			
Relative Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bis 2027	-6 %			
Einzelhandelsstruktur	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	20	15	- 5	1,1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	5.400	4.200	- 1.200	1,1 %
Zentrenergänzende Funktionen	13			
Ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe	5			
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	1			
Vergnügungsstätten	0			
Soziale, kirchliche und öffentliche Einrichtungen	0			
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	1			
Medizinische und pflegerische Dienstleistungen	6			

## Städtebauliche Analyse



**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Räumliche Analyse

<b>Räumliche Integration</b>	<b>Mikroräumliche Integration:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Standort integriert in Geschosswohnungsbau,</li> <li>östlich städtebauliche Barriere in Form des Rennbahnkreuzes, die nördlich gelegene Straße „An der Magistrale“ weist durch die Vierspurigkeit sowie die separate Straßenbahntrasse eine deutliche Barrierewirkung auf, jedoch Quermöglichkeit durch Unterführung</li> </ul>
<b>Versorgungsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angebot umfasst ein Einkaufszentrum mit einem diversifizierten Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (Vollsortimenter, Drogerie- sowie Zoofachmarkt), daneben breites Angebot an Fachmärkten (Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Spielwarenfachmarkt sowie weitere ergänzende Angebote),</li> <li>das Versorgungsgebiet umfasst insbesondere die südliche Neustadt sowie Teilbereiche der nördlichen Neustadt</li> </ul>



## Funktionale Analyse

<b>Angebotsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>breiter Angebotsmix, der neben einem Vollsortimenter, einem Drogeriefachmarkt und einem Zoofachmarkt auch ein Angebot in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe umfasst, hier überwiegend filialisierte Fachmärkte,</li> <li>Angebote überwiegend mittelpreisig bis discountorientiert.</li> </ul>
<b>Anker-/Magnetbetriebe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edeka, Rossmann, Spiele Max, Zoo &amp; Co,</li> <li>daneben weitere Fachmärkte des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Bekleidungs- und Schuhfachmarkt)</li> </ul>
<b>Zentrenergänzende Funktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>breiter Mix an zentrenergänzenden Funktionen, Schwerpunkt medizinische Einrichtungen, für ein Einkaufszentrum jedoch vergleichsweise geringes gastronomisches Angebot</li> </ul>



## Städtebauliche Analyse

<b>Städtebauliche Gestaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dreigeschossiges Einkaufszentrum, dadurch nicht optimale Laufbeziehungen, im zweiten Obergeschoss kein Einzelhandel, nur zentrenergänzende Funktionen sowie Gewerbe,</li> <li>eher funktional geprägte architektonische Gestaltung, bedingt zeitgemäße Gestaltung,</li> <li>Verweilmöglichkeiten innerhalb des Einkaufszentrums, jedoch geringes gastronomisches Angebot,</li> <li>außerhalb des Einkaufszentrums geringe Aufenthaltsqualität</li> </ul>
<b>Erreichbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>für motorisierten Individualverkehr gut über den Rennbahnring und großräumig über die B 80 und die L159 (An der Magistrale) erreichbar,</li> <li>ausreichend Stellmöglichkeiten ober- als auch unterirdisch,</li> <li>gute ÖPNV-Anbindung durch die Haltestelle „Hyazinthenstraße“ (Tram),</li> <li>fußläufige Anbindung an die südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche optimal gegeben,</li> <li>ausreichende fußläufige Anbindung an die nördlichen gelegenen Wohnsiedlungsbereiche u.a. Fußgängerunterführung unter der Straße An der Magistrale</li> </ul>



## Entwicklungsperspektive

<b>Entwicklungen seit 2010</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung der Betriebe seit 2010 deutlich rückläufig (-5),</li> <li>Reduzierung der Verkaufsfläche im Wesentlichen auf Umstrukturierungen zurückzuführen</li> </ul>
<b>Entwicklungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Standortbereich erfüllt die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich und soll als solcher ausgewiesen werden, zugewiesenes Versorgungsgebiet: Östliche Bereiche der südlichen Neustadt sowie der nördlichen Neustadt.</b></li> <li><b>Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich.</b></li> <li><b>Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich weitgehende Bestandssicherung, Neuansiedlungen lediglich zur Wiederbelebung von Leerständen und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans, ansonsten kein weiterer Verkaufsflächenausbau abseits der nahversorgungsrelevanten Sortimente.</b></li> <li><b>Stärkung insbesondere des gastronomischen Angebotes im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen.</b></li> </ul>

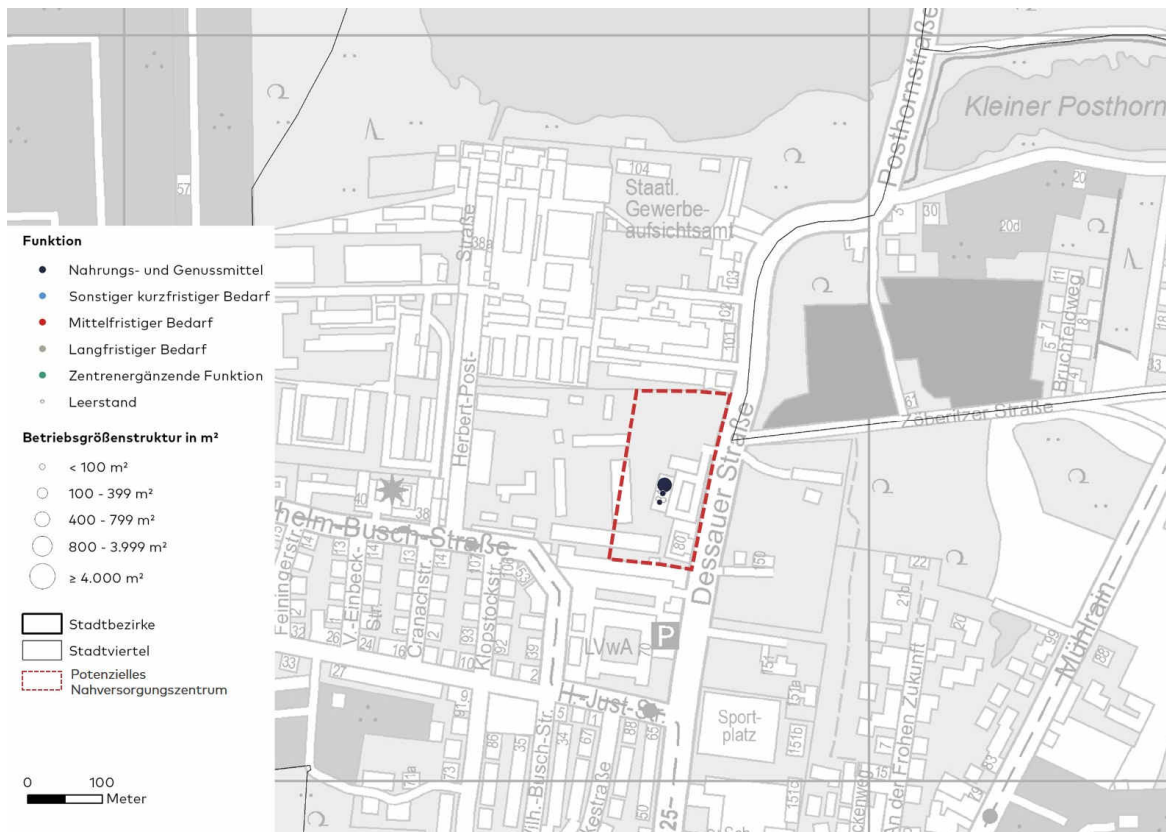
Quellen: Eigene Darstellung auf Basis einer städtebaulichen Analyse Stadt + Handel März 2018

Neben den dargestellten zentralen Versorgungsbereichen wird auf Grund der Entwicklungsperspektive mit dem Standortbereich Frohe Zukunft, Dessauer Straße ein perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Auf Grund seiner autokundenorientierten, gewerblichen Lage und der zu geringen Einzelhandelsausstattung erfüllt der Standortbereich bislang nicht im hinreichenden Maße die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Mittel- bis langfristig geplant ist jedoch die gewerbliche Bebauung am Standortbereich zurückzubauen und dort Wohnungsbau zu realisieren sowie die Einzelhandelsfunktion zu stärken. Zudem ist angedacht die ÖPNV Erreichbarkeit des Standortbereiches z. B. durch eine Verlängerung der Straßenbahnlinie erheblich zu verbessern.

Aus fachgutachterlicher Sicht empfiehlt es sich in diesem Zusammenhang das Versorgungsangebot während oder nach erfolgter Realisierung der Wohnbebauung auf Grundlage des idealtypischen Ausstattungskataloges deutlich aufzuwerten (u. a. Entwicklung eines vollumfänglichen Lebensmittelangebotes in Form eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters sowie ergänzender Angebote, vgl. Tabelle 17 bis Tabelle 20). Vorhabenbedingte mehr als unerhebliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO müssen hierbei ausgeschlossen sein. Eine entsprechend verträgliche Verkaufsflächendimensionierung ist im Rahmen eines qualifizierten Verträglichkeitsgutachtens oder einer Potenzialanalyse herzuleiten.

Im Falle einer hinreichenden Erfüllung der rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, hervorzuheben ist hierbei insbesondere eine hinreichende Einbettung in Wohnbebauung, wird dem Standortbereich die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Die konkrete Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungszentrums ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Das perspektivische Nahversorgungszentrum soll hierbei für die wohnende und arbeitende Bevölkerung in Stadtvierteln Frohe Zukunft, Gottfried-Keller-Siedlung, Tornau, Mötzlich sowie Landrain Versorgungsfunktionen übernehmen.





**Abbildung 31: Abgrenzung potenzielles Nahversorgungszentrum Frohe Zukunft, Dessauer Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

## 8.4 ZENTRENMODELL

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden für die Stadt Halle (Saale) mit dem Hauptzentrum, zwei Nebenzentren und elf Nahversorgungszentren insgesamt 14 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, der Standortbereich Frohe Zukunft, Dessauer Straße erhält zudem den Status eines perspektivischen Nahversorgungszentrums. Die 2013/2015/2019 festgelegte Zentrenstruktur wird somit fortgeschrieben und um drei Nahversorgungszentren sowie einem perspektivischen Nahversorgungszentrum ergänzt.

Zwei neu ausgewiesene zentralen Versorgungsbereiche befinden sich im Bereich der Neustadt (vgl. Kapitel 8.3). Im Rahmen der Fortschreibung 2013 wurde im Bereich der Neustadt auf eine Ausweisung von Nahversorgungszentren verzichtet, da dieser Stadtteil besonders ausgeprägt von Bevölkerungsrückgängen sowie Stadtumbaumaßnahmen betroffen war, die überwiegend mit einem Rückbau von Wohneinheiten verbunden waren. Städtebauliche Zielstellung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption 2013/2015/2019 war es, den Einzelhandel im Nebenzentrum Halle-Neustadt zu konzentrieren und langfristig zu sichern. Seit der damaligen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat sich die Bevölkerungsentwicklung im Bereich Halle-Neustadt stabilisiert und ist nur noch in Teilbereichen rückläufig. Die Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus wurden eingestellt, der Fokus der städtebaulichen Maßnahmen liegt nun auf Aufwertungsmaßnahmen, in Teilbereichen ist die Entwicklung von neuen Wohneinheiten vorgesehen (z. T. als erneute Nachverdichtung). Vor diesem Hintergrund und auf Grund der demographischen Wandels, der insbesondere auch mit einer Alterung und einer damit zusammenhängenden rückläufigen Mobilität der Bevölkerung verbunden

ist, wird im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung der Fokus in Neustadt - neben einer Bestandssicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes im Nebenzentrum - auch im stärkeren Maße auf die Sicherung und Weiterentwicklung der fußläufigen Nahversorgung gelegt. Integraler Bestandteil hierbei ist die Neuausweisung der beiden Nahversorgungszentren Am Treff und Saale-Center in der Neustadt, in denen im Bestand oder in der kurzfristigen Entwicklungsperspektive ein umfangreiches Nahversorgungsangebot – ergänzt durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote – vorhanden ist, das wesentlich zur Sicherung der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung beiträgt und sich als städtebauliches Schutzgut darstellt. Da das Angebot an den ausgewiesenen Nahversorgungszentren jedoch nicht ausreichend ist, die fußläufige Nahversorgung im Bereich Neustadt langfristig zu sichern, gilt es darüber hinaus das bestehende engmaschige Versorgungsnetz an Lebensmittelmärkten langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln (vgl. Ausführungen Nahversorgungskonzept).

Zusammenfassend werden im Rahmen der Fortschreibung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption in Halle (Saale) folgende zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen:

**Tabelle 16: Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Halle (Saale)**

Hauptzentrum	Nebenzentren	Nahversorgungszentren	Perspektivisches Nahversorgungszentrum
Altstadt	Neustadt Südstadt	Reileck Büschdorf Silberhöhe Ammendorf Vogelweide Diesterwegstraße Beesener Straße Heide-Nord (Heideringpassage) Hubertusplatz Am Treff Saale-Center	Frohe Zukunft, Dessauer Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

In der nachfolgenden Abbildung werden die Abgrenzung, Hierarchisierung und räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.



**Abbildung 32: Zentrenstruktur für die Stadt Halle (Saale) (Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Für die zentralen Versorgungsbereiche wurde ein idealtypischer Ausstattungskatalog entwickelt, der bei zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen als Zielkriterium Beachtung finden sollte. Für das Hauptzentrum sind sämtliche der nachfolgenden Ausstattungsmerkmale von besonderer Relevanz. Für Nebenzentren und Nahversorgungszentren finden sich z. T. nach Zentrentyp zu differenzierende Ausstattungsmerkmale im nachfolgenden Katalog wieder. Die Ausstattungsmerkmale sind nach unterschiedlichen Aspekten (Einzelhandelsausstattung, zentrenergänzende Funktionen, Städtebau/ Gestaltung, Erreichbarkeit) eingestuft worden.

**Tabelle 17: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung)**

Einzelhandelsausstattung	Neben- zentrum	Nahversorgungszentrum
Marktgängiger Lebensmittelvollsortimenter	■ ■	■ ■
Lebensmitteldiscounter	■ ■	■ ■
Drogeriefachmarkt	■ ■	■ □
Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	■ ■	■ ■
Weitere Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe	■ ■	■ ■
Sortimentsbereiche der mittelfristigen Bedarfsstufe	■ ■	■ □
Sortimentsbereiche der langfristigen Bedarfsstufe	■ □	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■ ■ = sollte aufweisen; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

**Tabelle 18: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen)**

Zentrenergänzende Funktionen	Neben-zentrum	Nahversorgungszentrum
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■ ■	■ ■
Höherwertige Gastronomieangebote (Café, Restaurant)	■ ■	■ □
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote)	■ ■	■ ■
Banken	■ ■	■ □
Weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen	■ ■	■ ■
Öffentliche Einrichtungen	■ ■	■ □
Frei zugängliches W-LAN	■ □	□ □
Packstation/Post	■ ■	■ □
Elektro-Tankstelle	■ □	■ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = sollte aufweisen; ■□ = optimale Ausstattung; □□ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

**Tabelle 19: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung)**

Städtebau/Gestaltung	Neben-zentrum	Nahversorgungszentrum
Städtebaulich integrierte Lage	■ ■	■ ■
Ansprechende städtebauliche Gestaltung	■ ■	■ ■
Angenehme Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre	■ ■	■ ■
Barrierefreie Gestaltung	■ ■	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = sollte aufweisen; ■□ = optimale Ausstattung; □□ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

**Tabelle 20: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit)**

Erreichbarkeit	Neben-zentrum	Nahversorgungszentrum
Stellplatzanlagen standortspezifisch bemessen	■ ■	■ ■
ÖPNV-Anbindung (min. Tram oder Bus, regelmäßiger Takt)	■ ■	■ ■
Gute fußläufige Erreichbarkeit	■ ■	■ ■
Fahrradfreundliche Erreichbarkeit und Stellplatzmöglichkeiten	■ ■	■ ■
Fahrradreparaturstation	■ □	■ □
Gute MIV-Anbindung (Erschließungsstraße 1. Priorität)	■ ■	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = sollte aufweisen; ■□ = optimale Ausstattung; □□ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs werden nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen in Halle (Saale) analysiert und darauf aufbauend konzeptionelle Empfehlungen in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten (Kategorisierung von Nahversorgungsstandorten, Qualifizierung unterversorgter Siedlungslagen) sowie allgemeinen und stadtbezirksspezifischen Entwicklungszielen erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet werden kann.

Die Analyse und Bewertung sowie die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative, qualitative und absatzwirtschaftliche Aspekte. Eine Differenzierung erfolgt nach den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Das Nahversorgungskonzept beinhaltet darüber hinaus ein Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (insb. Lebensmittelmärkte).

## 9.1 GESAMTSTÄDTISCHE NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR

Halle (Saale) weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 109.700 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 21.800 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken<sup>41</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,45 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,09 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>42</sup>, jedoch unter dem Ausstattungsniveau in der gesamten Planungsregion Halle von rd. 0,54 m<sup>2</sup> je Einwohner.<sup>43</sup>

Im Bereich der Drogeriewaren liegt der Wert leicht über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>44</sup>. Dies ist insbesondere darin begründet, dass infolge des Strukturwandels im diesem Sortimentsbereich sich der Betriebstyp Drogeriefachmarkt v. a. Ober- und Mittelzentren sowie in größeren Grundzentren konzentriert.

Die Zentralität von rd. 106 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 126 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten gebunden werden kann und darüber hinaus Kaufkraft aus dem Umland zufließt. Nachfolgende Tabelle fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen.

<sup>41</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>42</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>43</sup> Die Planungsregion Halle umfasst den Burgenlandkreis, den Saalekreis, die Stadt Halle sowie den östlichen Landkreis Mansfeld-Südharz mit Lutherstadt Eisleben, Stadt Arnstein, Gerbstedt, Hettstedt und Mansfeld, Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land und Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra)

<sup>44</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

**Tabelle 21: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Halle (Saale)**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel				Drogeriewaren			
<b>Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2025)</b>	241.333 (prognostizierte Entwicklung bis 2025: +/- 0%)							
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	109.700				21.800			
<b>Verkaufsfläche je Einwohner*</b>	0,45				0,09			
<b>Sortimentspezifische Zentralität</b>	106 %				126 %			
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	5 % HZ	10 % NZ	13 % NVZ	71 % sonst. Lagen	22 % HZ	15 % NZ	17 % NVZ	46 % sonst. Lagen
<b>Betriebstypenmix</b>	5x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 3x großer Supermarkt 20x Supermarkt 60x Lebensmitteldiscounter 317x sonst. Lebensmittel-Fachgeschäfte				16x Drogeriefachmarkt			
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	47 % 36 %	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter			31 % 69 %	Drogeriefachmarkt Sonstige Einzelhandelsbetriebe		
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,21 m <sup>2</sup> 0,16 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter Lebensmitteldiscounter			0,03 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017 und Stadt + Handel 2018; Verkaufsflächenangaben gerundet; sonstige Lebensmittelmärkte mit Nahversorgungsfunktion z. B. Biomärkte, ethnische Lebensmittelgeschäfte; \*inkl. Sortimentsspezifischer Anteil an Aktionswaren, \*\*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Halle (Saale) 88 Lebensmittelmärkte über 400 m<sup>2</sup> angesiedelt.<sup>45</sup> Davon sind 60 Betriebe filialisierte Lebensmitteldiscounter. Die Lebensmittelvollsortimenter teilen sich auf in drei große und 20 weitere filialisierte Supermärkte sowie fünf Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser. Weiterhin befinden sich 317 sonstige Lebensmittel-Fachgeschäfte im Stadtgebiet mit einer Gesamtverkaufsfläche von unter 400 m<sup>2</sup> (z. B. ethnische Supermärkte, Bio-Supermärkte). Damit erreichen die gegenüber den Lebensmitteldiscountern qualitativ hochwertiger ausgestatteten Super- bzw. Verbrauchermärkte ein geringeres Marktgewicht, wodurch der Betriebstypenmix in Halle (Saale) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in qualitativer Hinsicht aktuell als verbesserungsfähig zu bewerten ist. Gegenüber 2010 ist die Gesamtzahl der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (G-VKF > 400 m<sup>2</sup>) stagnierend (+1); innerhalb der einzelnen Betriebstypen gab es hierbei jedoch Verschiebungen, wie sie teilweise auch im Bundestrend zu beobachten sind: So blieb die Anzahl der großformatigen Anbieter SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt und großer Supermarkt konstant, während die Anzahl der Lebensmitteldiscounter leicht rückläufig ist (-4). Die Anzahl der Supermärkte ist hingegen leicht angestiegen (+3). Deutlich erkennbar ist der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel bei den sonstigen kleineren Betrieben mit der Hauptwarengruppe der Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), hier ging die Gesamtzahl der Betriebe von 372 auf 317 zurück, dies entspricht seit 2010 einem Rückgang von rd. 15 %.

<sup>45</sup> Eingeschlossen ist ein Biosupermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 400 m<sup>2</sup>.

Zudem befinden sich in Halle (Saale) 16 filialisierte Drogeriefachmärkte, welche rd. 31 % der Verkaufsfläche der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken vereinnahmen. Gegenüber 2010 hat sich die Anzahl der Drogeriefachmärkte in Halle (Saale) mehr als halbiert (2010: 35; 2017: 16), die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche ist hingegen im gleichen Zeitraum von rd. 330 m<sup>2</sup> auf rd. 720 m<sup>2</sup> angestiegen. Die Entwicklung entspricht somit weitgehend dem bundesweiten Trend und ist v. a. auf die Schlecker-Insolvenz zurückzuführen (vgl. Kap. 4). Mit der rückläufigen Anzahl und der zunehmenden Verkaufsflächendimensionierung der Drogeriefachmärkte vergrößert sich auch deren Einzugsgebiet. Die Bedeutung des Betriebstypus als Frequenzbringer für Standortbereiche wie bspw. zentrale Versorgungsbereiche steigt somit an. Mit dreizehn Drogeriefachmärkten ist aktuell die überwiegende Anzahl in zentralen Versorgungsbereichen verortet. Ein Umstand der angesichts der Frequenzbringerfunktion des Betriebstypus positiv zu werten ist.

Das Angebot der Drogeriefachmärkte wird u. a. durch Parfümerien und Apotheken sowie durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte ergänzt.

## 9.2 VERSORGUNGSKRITERIEN UND STANDORTTYPEN DER NAHVERSORGUNG

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgung für die Bevölkerung (insbesondere im Zuge des demografischen Wandels), ist die Steuerung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen ein wichtiger Teilaspekt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist allerdings auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

### 9.2.1 Versorgungskriterien der Nahversorgung

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min bzw. eine fußläufige Entfernung von 700 bis 1.000 m als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. In der nachfolgenden Analyse der Nahversorgungsstruktur sind die Nahbereiche der filialisierten Lebensmittelmärkte durch Radien von 500 m und 700 m Luftlinie um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb eines solchen Radius liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Diese generalisierte Luftlinienentfernung entspricht einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, dem Verlauf der Fußwegenetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert. Für Halle (Saale) ist die generalisierte Darstellung der

Nahversorgungsradien daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnrtnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an der Konkurrenzsituation, den siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, da man ab dieser Verkaufsflächengröße davon ausgehen kann, dass ein Sortimentsumfang angeboten wird, der ausreichend für eine weitgehende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt, Supermarkt, Biosupermarkt und Lebensmittel-discounter unterschieden.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>
- Verkaufsflächenausstattung (in m<sup>2</sup> je Einwohner)
- Lagekategorie (zentraler Versorgungsbereich, räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung, autokundenorientierter Standort)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m<sup>2</sup> je Einwohner) nach Betriebstyp

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung (vgl. Kapitel 9.3) berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen werden die oben genannten Versorgungskriterien in Kapitel 9.3 dargestellt. Die zusammenfassende Bewertung erfolgt in einer Ampel-Systematik („rote Ampel“ symbolisiert erhöhten Handlungsbedarf).

### 9.2.2 Standorttypen der Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden in Halle (Saale) Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Dabei handelt es sich i. d. R. um Einzelhandelsstandorte von solitären Lebensmittelmärkten und (in Ausnahmefällen) um kleinere Einzelhandelsagglomerationen mit z. T. ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, die eine strukturell



bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen. Sie erfüllen jedoch nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 8.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die verbrauchernahe Nahversorgung in der Stadt Halle (Saale) dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Halle (Saale). Dabei ist grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (d. h. Nahversorgungsstandorte mit besonderer bzw. herausgehobener Nahversorgungsfunktion) zu unterscheiden. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Kriterien für (besondere) Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort ist siedlungsräumlich integriert und weist einen eindeutigen **funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf**, d. h. er ist in der Regel von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.
- Der Standort verfügt i.d.R. über einen ÖPNV-Anschluss.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der räumlichen Nahversorgung bei:
  - Der Nahversorgungsradius des Standortes überschneidet sich nicht mehr als 50 % mit den Nahversorgungsradien von Betrieben anderer Standorte (unter Beachtung von städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren).
  - Besondere Nahversorgungsstandorte weisen **zusätzlich zu den oben genannten Kriterien** mindestens ein weiteres Merkmal auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist.

---

## ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Aufgrund der heterogenen Siedlungsstruktur in Halle (Saale), die sowohl durch stark verdichtete Gründerzeit- oder Plattenbauviertel als auch durch eine stark aufgelockerte ländlich geprägte Siedlungsstruktur geprägt ist, werden neben den einfachen Nahversorgungsstandorten zusätzlich besondere Nahversorgungsstandorttypen definiert, die eine herausgehobene Versorgungsfunktion über dem Nahbereich hinaus aufweisen, sich jedoch nicht an einem Standortbereich befinden, der in hinreichendem Maße die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen:

- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den **wohnungsnahe Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen (bspw. Siedlungsausläufer, die zwar über die 10 min. Isochrone hinausreichen, selbst aber nicht das Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für einen eigenen Lebensmittelmarkt aufweisen). Solche **wohnortnahen Bereiche** sind situativ abzugrenzen, sie umfassen dabei i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die **wohrtnahe** Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen (bspw. kleinere Ortsteile, die z. B. von Freiflächen umgeben sind und eine unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche aufweisen), dies gilt insbesondere wenn entsprechende Ortsteile auch perspektivisch nicht über ein Einwohnerpotenzial verfügen, dass ausreichend für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ist.

Eine Ausweisung der oben beschriebenen Standorttypen erfolgt in den in Kapitel 9.3 dargestellten Karten und Entwicklungsempfehlungen. Standorte, die keinem der oben beschriebenen Kriterien entsprechen (bspw. weil die Überschneidung des Nahversorgungsradius mit denen anderer Lebensmittelmärkte mehr als 50 % beträgt) werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als Nahversorger (städtebaulich integriert) bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

### 9.2.3 Siedlungsbereiche ohne wohnungsnahe Versorgungsstrukturen

Siedlungsbereiche ohne wohnungsnahe Versorgungsstrukturen (d. h. außerhalb der Nahversorgungsradien der Lebensmittelmärkte (s. o.) werden im nachfolgenden Nahversorgungskonzept qualifiziert dargestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen

- unterversorgten Siedlungsbereichen mit mikroräumlich genügend Nachfragepotenzial für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes<sup>46</sup>,
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die im wohrtnahen Bereich eines besonderen Nahversorgungsstandortes liegen und deren Kaufkraftpotenzial daher z. T. dem Betrieb an diesem Standort zugesprochen werden kann und
- unterversorgten Siedlungsbereichen, die aufgrund des mikroräumlich nicht ausreichenden Nachfragepotenzials nicht durch einen besonderen Nahversorgungsstandort versorgt werden. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernimmt entweder ein zentraler Versorgungsbereich oder bspw. ein Lebensmittelmarkt, der auf Grund seiner fehlenden städtebaulichen Integration nicht für die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes qualifiziert ist.

## 9.3 STADTBEZIRKSSPEZIFISCHES NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Das stadtbezirksspezifische Nahversorgungskonzept stellt die Nahversorgungssituation in den Stadtbezirken aus quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht übersichtlich dar und leitet daraus sowohl die Standorttypen als auch die Entwicklungsempfehlungen der Nahversorgung ab. Eine Beschreibung der Standorttypen und eine Erläuterung der tabellarischen und kartografischen Darstellung ist Kapitel 9.2 zu entnehmen.

<sup>46</sup> Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 m<sup>2</sup> GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.500 bis 5.000 Einwohnern benötigt.

Die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt. Darüber hinaus wird aufgrund der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) auf die Nennung von Betriebsnamen in den kartografischen Darstellungen grundsätzlich verzichtet.

### 9.3.1 Stadtbezirk Mitte

Der Stadtbezirk Mitte weist eine Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf (0,33 m<sup>2</sup> VKF pro Einwohner), die deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner liegt. Die niedrige Verkaufsflächenausstattung deutet auf Kaufkraftabflüsse insbesondere in die umliegenden Stadtbezirke hin. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist ein eher vollsortimentiertes Angebot vorzufinden, welches zu über der Hälfte in sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtbezirks (Hauptzentrum und anteilig Nahversorgungszentrum Reileck) verortet ist (rd. 63 %). Das Nahversorgungsangebot des Hauptzentrums hat sich seit der letzten Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit der Ansiedlung von zwei Vollsortimentern am Hallmarkt sowie mit der Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters an der unteren Leipziger Straße signifikant verbessert. Außerhalb des Hauptzentrums ist in der oberen Leipziger Straße aktuell die Wiedereröffnung eines weiteren Vollsortimenters geplant, so dass perspektivisch eine weitere Verbesserung der quantitativen Verkaufsflächenausstattung zu erwarten ist.

In der Warengruppe Drogeriewaren ist eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,14 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner) festzustellen. Durch das Angebot in vier Drogeriefachmärkten ist ein gutes Verhältnis zwischen Drogeriefachmärkten und sonstigen Einzelhandelsbetrieben in Hinblick auf die Verkaufsflächenrelation zu konstatieren (rd. 48 % in Drogeriefachmärkten). Sämtliche Drogeriefachmärkte sind dabei im Hauptzentrum verortet, sie tragen damit wesentlich zur Frequentierung des Hauptzentrums bei.

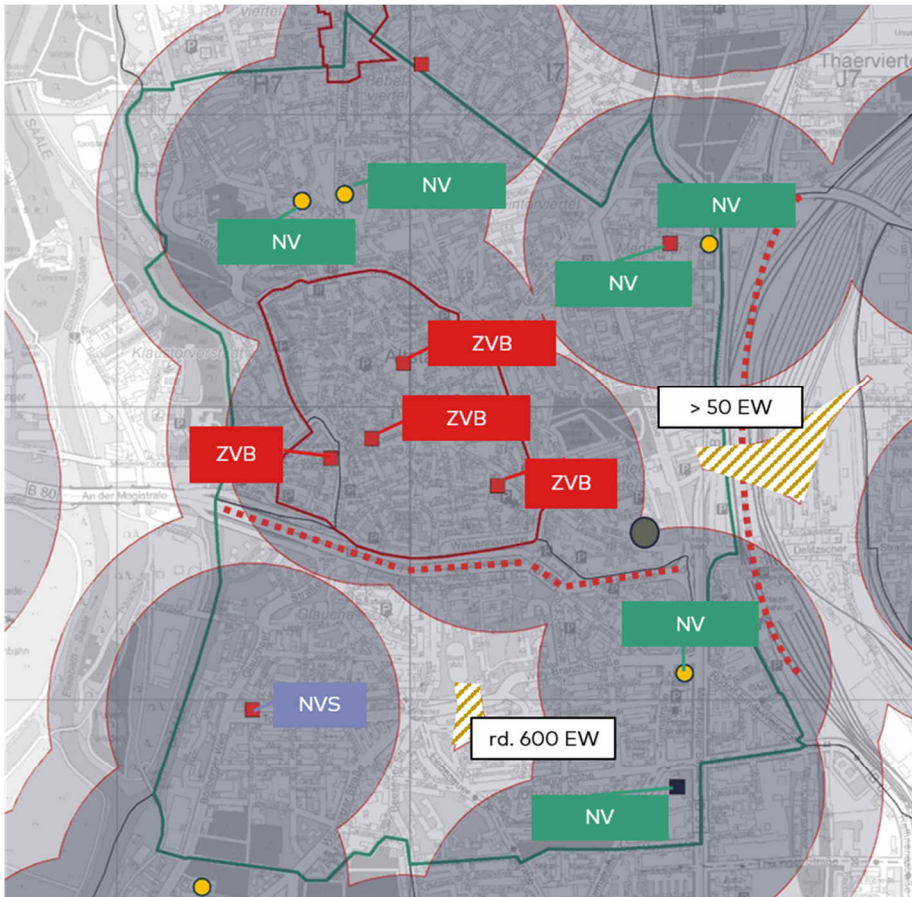
Aufgrund der differenzierten quantitativen Bewertung der Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Mitte und der zu erwartenden Bevölkerungszuwächse im Stadtbezirk sind noch in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel größere absatzwirtschaftliche Potenziale erkennbar.

**Tabelle 22: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtbezirk Mitte**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■■■		□□□	
<b>Einwohner (inkl. Bevölkerungsprognose 2016-2025)</b>	rd. 46.722 (Bevölkerungsprognose 2016 -2025: +9 %)			
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	15.500 m <sup>2</sup>		6.600 m <sup>2</sup>	
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,33 m <sup>2</sup>		0,14 m <sup>2</sup>	
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	37 % ZVB	63 % sonstige Lage	73 % ZVB	27 % sonstige Lage
<b>Betriebstypenmix</b>	6x Lebensmittel-supermarkt 4x Lebensmittel-discounter		4x Drogeriefachmarkt	
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	70 % Lebensmittel-vollsortimenter 30 % Lebensmittel-discounter		49 % Drogeriefachmarkt 51 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,16 m <sup>2</sup> Lebensmittel-vollsortimenter 0,07 m <sup>2</sup> Lebensmittel-discounter		0,11 m <sup>2</sup> Drogeriefachmärkte	
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	● ○ ○		○ ○ ●	
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●		○ ○ ●	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017 und Stadt+ Handel 2018; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen (Stand 31.12.2018) und Bevölkerungsprognose: Halle (Saale); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■= hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf

Im Stadtbezirk Mitte ist die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes in nahezu allen Bereichen gewährleistet, lediglich für zwei kleine Teilbereiche können unterversorgte Siedlungslagen identifiziert werden (vgl. nachfolgende Abbildung). Diese weisen jedoch aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials kein ausreichendes Ansiedlungspotenzial auf. Neben den Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen gewährleisten sieben städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte die fußläufige Nahversorgung im Stadtbezirk Mitte. Sechs von ihnen weisen jedoch Nahbereiche auf, die sich deutlich mit denen der anderen Lebensmittelmärkte überschneiden, ihnen wird somit die Funktion eines Nahversorgers zugewiesen. Der Standort an der Torstraße erhält hingegen aufgrund seiner Lage südlich des zentralen Versorgungsbereiches und des Fehlens direkter Wettbewerber im Nahbereich die Funktion eines Nahversorgungsstandortes.



### Lebensmittelmärkte 2017

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelsupermarkt
- Großer Lebensmittelsupermarkt
- ◆ Bio-Supermarkt
- ▲ SB-Warenhaus
- Zentraler Versorgungsbereich
- 500m Radius
- 700m Radius
- Stadtbezirk Mitte
- - - - städtebauliche Barriere
- realisierte/im Bau befindliche Neuansiedlung
- Betrieb innerhalb eines ZVB
- Betrieb Besonderer Nahversorgungsstandort
- Betrieb Nahversorgungsstandort
- Betrieb Nahversorger integriert, in Überschneidung mit Nahbereichen von Wettbewerbern
- Betrieb unzureichend städtebaulich integriert
- unversorgter Bereich mit Potenzial für Ansiedlung
- z.T. besonderem Nahversorgungsstandort zugeordneter unversorgter Bereich
- unversorgter Bereich mit geringem Potenzial für Ansiedlung
- 1.234 Einwohnerzahl

Abbildung 33: Räumliche Nahversorgungsanalyse im Stadtbezirk Mitte

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: GMA 2017 und Stadt + Handel 2018; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale)

Aufgrund der begrenzten Ausstattung und der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung besitzt der Stadtbezirk Mitte absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Die qualitative Nahversorgungsfunktion ist in beiden nahversorgungsrelevanten Warengruppen als gut zu bewerten. Auf räumlicher Ebene ergeben sich nur geringe Optimierungspotenziale. Insgesamt können für den Stadtbezirk Mitte folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung der guten räumlichen Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Mitte.
- Quantitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes.
- Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes z. B. durch Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters.
- Aufgrund seiner herausgehobenen Bedeutung für die Nahversorgung im Südwesten des Stadtbezirks wird folgender Nahversorgungsstandort ausgewiesen:
  - Nahversorgungsstandort Torstraße.
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen in zentralen Versorgungsbereichen und in integrierten Lagen sind vorhabenbezogen zu prüfen.

### 9.3.2 Stadtbezirk Nord

Der Stadtbezirk Nord verfügt gegenüber dem Bundesdurchschnitt über eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (0,42 m<sup>2</sup> VKF je EW). Zusammen mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum ergeben sich hieraus moderate Verkaufsflächenpotenziale im Lebensmittelsegment. Das Verkaufsflächenverhältnis Vollsortimenter zu Lebensmitteldiscounter ist als angemessen zu werten, so dass sich hinsichtlich der qualitativen Nahversorgungssituation kein akuter Handlungsbedarf ergibt.

In der Warengruppe der Drogeriewaren ist im Stadtbezirk Nord eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen, rd. 16 % der Verkaufsfläche entfällt hierbei auf die beiden Drogeriefachmärkte des Stadtbezirks, die im Nahversorgungszentrum Reileck sowie in Trotha verortet sind. Die weitere Verkaufsfläche in der Warengruppe entfällt auf das Randsortimentsangebot der Lebensmittelmärkte sowie auf kleinteiligen Einzelhandelsbesatz. Auf Grund der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung und der prognostizierten Einwohnerzuwächse sind in der Warengruppe ebenfalls moderate Verkaufsflächenpotenziale vorhanden.

**Tabelle 23: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtbezirk Nord**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■ □ □		■ □ □	
<b>Einwohner (inkl. Bevölkerungsprognose 2016-2025)</b>	41.347 (Bevölkerungsprognose 2016 -2025: +4 %)			
<b>Sortimentsspezifische Verkaufsfläche</b>	17.300 m <sup>2</sup>		2.600 m <sup>2</sup>	
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,42 m <sup>2</sup>		0,06 m <sup>2</sup>	
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	1 % ZVB	99 % sonstige Lagen	16 % ZVB	84 % sonstige Lagen
<b>Betriebstypenmix</b>	1x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	1x	Großer Supermarkt
	3x	Lebensmittelsupermarkt	2x	Drogeriefachmarkt
	9x	Lebensmitteldiscounter		
	1x	Sonstiger Lebensmittelmarkt		
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	66 %	Lebensmittelvollsortimenter	23 %	Drogeriefachmarkt
	34 %	Lebensmitteldiscounter	77 %	Sonstige Einzelhandelsbetriebe
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,30 m <sup>2</sup>	Lebensmittelvollsortimenter	0,02 m <sup>2</sup>	Drogeriefachmärkte
	0,15 m <sup>2</sup>	Lebensmitteldiscounter		
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ○		○ ● ○	
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●		○ ● ○	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017 und Stadt+ Handel 2018; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen (Stand 31.12.2018) und Bevölkerungsprognose: Halle (Saale); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■= hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf

In Hinblick auf die räumliche Nahversorgungssituation ist für den Stadtbezirk Nord kennzeichnend, dass sich mit dem Nahversorgungszentrum Reileck ein zentraler Versorgungsbereich in ihm befindet, der jedoch keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt aufweist. Weitere Standortbereiche übernehmen im Stadtbezirk zwar wichtige Nahversorgungsfunktionen, erfüllen jedoch nicht im hinreichenden Maße die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Der Süden des Stadtbezirkes (Paulusviertel und Giebichenstein) ist durch eine gründerzeitliche Bebauung geprägt und weist eine verhältnismäßig hohe Bevölkerungsdichte auf. Eine fußläufige Nahversorgung mit Lebensmitteln ist hier in weiten Teilen gewährleistet. Lediglich im Westen des Stadtteils Giebichenstein ist die fußläufige Nahversorgung als nicht optimal einzustufen. Mit 3.200 Einwohnern verfügt der Bereich aktuell über ein Bevölkerungspotenzial, das bedingt ausreichend für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist.

In der nördlich von Giebichenstein gelegenen Ortslage Trotha ist ein vergleichsweise dichtes Netz an Lebensmittelmärkten vorhanden, die Nahversorgungsradien der Märkte überschneiden sich dabei deutlich, so dass die fußläufige Nahversorgung durch mehrere Lebensmittelmärkte gesichert ist.

In den eher siedlungsräumlich abgesetzten (nord-)östlichen Stadtteilen und Stadtvierteln des Stadtbezirks ist hingegen eine fußläufige Nahversorgung mit Lebensmitteln in weitläufigen Bereichen nicht gewährleistet (vgl. nachfolgende Abbildung). Versorgungsfunktionen für das Stadtviertel Landrain übernimmt ein Lebensmitteldiscounter in der Dessauer Straße, der auf Grund dieser Versorgungsfunktion als besonderer Nahversorgungsstandort des Typs A ausgewiesen wird (vgl. Abbildung 34). Die Lagen der beiden weiteren Lebensmitteldiscounter im Stadtviertel Landrain und Frohe Zukunft sind aktuell als nicht integriert zu werten, weshalb für diese eine analoge Ausweisung nicht möglich ist. Nichtsdestotrotz übernehmen diese Lebensmittelmärkte sowie die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte (v. a. am Hermes-Areal, vgl. nachfolgende Ausführungen) Versorgungsfunktionen für die dargestellten, nicht optimal versorgten Ortslagen.

Mit einer Entwicklung des Standortbereiches Frohe Zukunft, Dessauer Straße zu einem Nahversorgungszentrum würde im Zuge der geplanten Ansiedlung/Erweiterung von nahversorgungsrelevanten Planvorhaben (Supermarkt, Erweiterung Lebensmitteldiscounter sowie ggf. Ansiedlung eines Drogeriemarktes) das Nahversorgungsangebot in den Bereichen Frohe Zukunft und Gottfried-Keller-Siedlung diversifiziert und deutlich aufgewertet. Auch die verbrauchernahe Versorgung in Teilen von Landrain sowie den räumlich abgesetzten Ortsteilen Mötzlich und Tornau würde quantitativ und qualitativ deutlich aufgewertet.

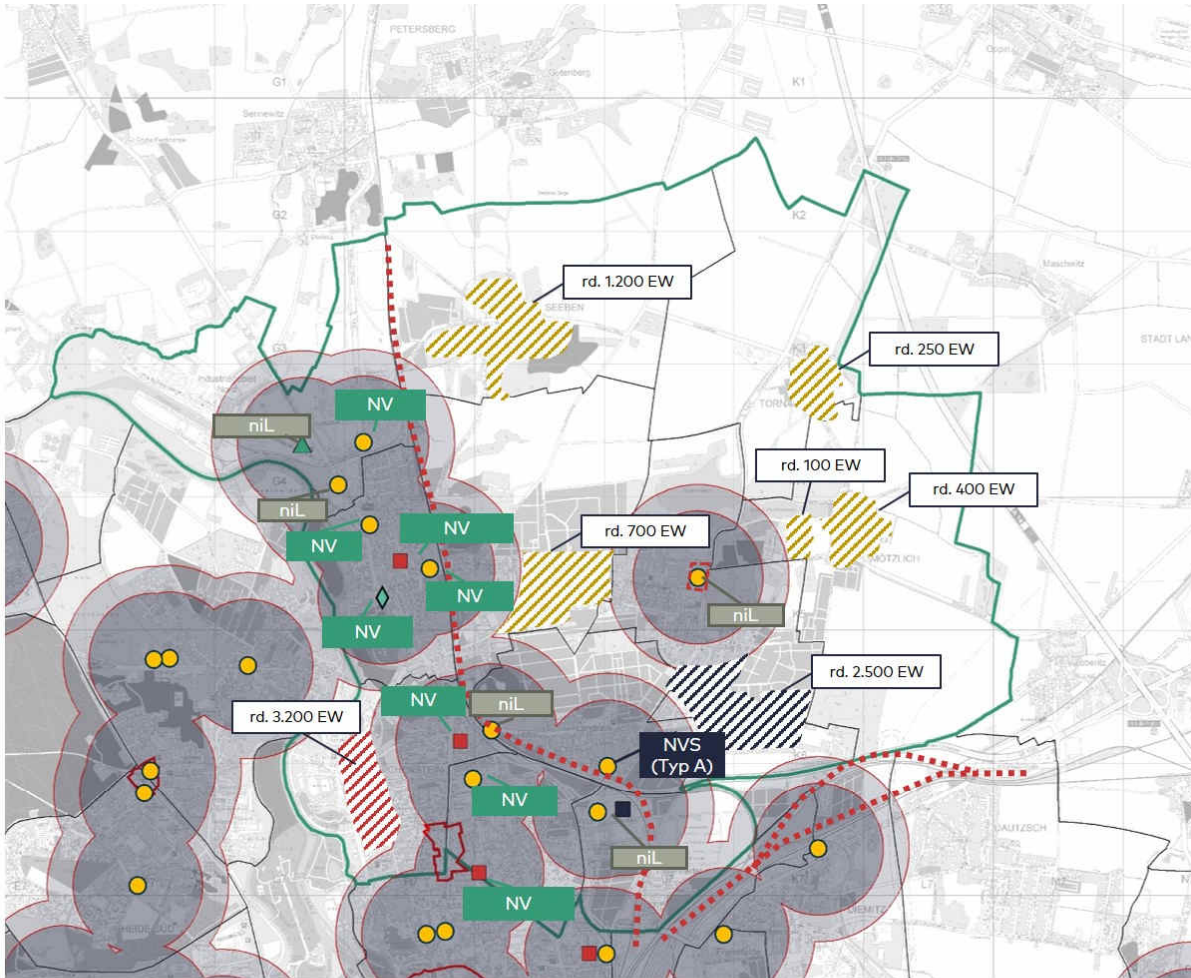
Kennzeichnend für den Stadtbezirk ist darüber hinaus das verhältnismäßig hohe Verkaufsflächengewicht der städtebaulich nicht integrierten Lagen. Besonders hervorzuheben sind hierbei im Industriegebiet Nord der Verbrauchermarkt Kaufland und Aldi am Sonderstandort Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße, sie stehen in einem gewissen Konkurrenzverhältnis zu den südlich verorteten städtebaulich integrierten Lebensmittelmärkten in Trotha.



Ebenfalls als städtebaulich nicht integriert ist der Standortbereich Hermes-Areal (Am Wasserturm/Thaerviertel) einzustufen. An diesem ist mit einem E-Center-Verbrauchermarkt, einem Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie angebotsergänzenden Lebensmittelhandwerkern ein umfängliches Lebensmittelangebot verortet, das insbesondere für die nördlich gelegenen, nicht optimal versorgten Ortslagen Versorgungsfunktionen übernimmt (s.o.).

Über das bestehende Angebot hinaus ist gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 75.1 - Dessauer Platz, SB Warenhaus) auf dem Areal zusätzlich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes (bis 150 m<sup>2</sup> G-VKF), eines Bekleidungsfachmarktes (bis 250 m<sup>2</sup> G-VKF) und die Ansiedlung eines Zoofachmarktes mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> G-VKF zulässig.

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.



### Lebensmittelmärkte 2017

- |  |  |
|--|--|
| Lebensmittel-discounter                      | <b>Betrieb</b> innerhalb eines ZVB   |
| Lebensmittelsupermarkt                       | <b>Betrieb</b> Besonderer Nahversorgungsstandort   |
| Großer Lebensmittelsupermarkt                | <b>Betrieb</b> Nahversorgungsstandort  |
| Bio-Supermarkt                               | <b>Betrieb</b> Nahversorger integriert, in Überschneidung mit Nahbereichen von Wettbewerbern |
| SB-Warenhaus                                 | <b>Betrieb</b> unzureichend städtebaulich integriert   |
| Zentraler Versorgungsbereich                 | unversorgter Bereich mit Potenzial für Ansiedlung  |
| Potenzielles Nahversorgungszentrum           | z.T. besonderem Nahversorgungsstandort zugeordneter unversorgter Bereich                     |
| 500m Radius                                  | unversorgter Bereich mit geringem Potenzial für Ansiedlung                                   |
| 700m Radius                                  | 1.234 Einwohnerzahl  |
| Stadtbezirk Nord                             |  |
| städtebauliche Barriere                      |  |
| realisierte/im Bau befindliche Neuansiedlung |  |

**Abbildung 34: Räumliche Nahversorgungsanalyse im Stadtbezirk Nord**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: GMA 2017 und Stadt + Handel 2018; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale)

Folgende Entwicklungsempfehlungen ergeben sich somit für den Stadtbezirk Nord:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung der Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten Lagen durch bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum Reileck
- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation insbesondere im Nordosten des Stadtbezirks
- 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 (Landrain, Dessauer Straße)

### 9.3.3 Stadtbezirk Ost

Die Einzelhandelsausstattung der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtbezirk Ost ist auf quantitativer Ebene als deutlich überdurchschnittlich zu werten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein gewichtiger Anteil der Verkaufsfläche am nicht integrierten Sonderstandort Leipziger Chaussee (Globus, Aldi) verortet ist, der nur einen geringen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung leistet.<sup>47</sup> Das absatzwirtschaftliche Verkaufsflächenpotenzial ist somit auf Grund der hohen Verkaufsflächenausstattung und der prognostizierten stagnierenden Bevölkerungszahlen stark begrenzt. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten dennoch sinnvoll sein kann, wenn sie zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation beitragen.

Die Verkaufsflächenaufteilung nach Betriebstypen des Lebensmittel-einzelhandels weist ein hohes Gewicht auf den vollsortimentierten Angeboten auf, 86 % dieser Angebote befinden sich jedoch am Sonderstandort Leipziger Chaussee.

Des Weiteren sind im Stadtbezirk fünf Lebensmitteldiscounter verortet, die sich alle bis auf den Aldi-Lebensmitteldiscounter am Sonderstandort Leipziger Chaussee in städtebaulich integrierter Lage befinden und wesentlich zur Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung beitragen.

Neben den strukturprägenden Lebensmittelmärkten sind im Stadtbezirk drei Drogeriefachmärkte verortet. Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe ist insgesamt als überdurchschnittlich zu werten. Insgesamt ergeben sich

---

<sup>47</sup> Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die geplante Verlagerung des SB-Warenhauses Globus an den Standortbereich Dieselstraße (Stadtbezirk Süd) voraussichtlich zu einer deutlichen Verringerung der Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk führen wird, da eine vollumfängliche Übernahme der zweigeschossigen Verkaufsfläche durch einen Wettbewerber als bedingt wahrscheinlich anzusehen ist. Da die Verlagerung noch nicht erfolgt ist und eine Nachnutzung der vorhandenen Geschäftsflächen des SB-Warenhauses am Sonderstandort Leipziger Chaussee noch nicht abschließend gesichert ist, wird dieser Aspekt im Rahmen der Auswertungen nicht weiter berücksichtigt.

rechnerisch für den Stadtbezirk auch in dieser Warengruppe keine größeren Verkaufsflächenpotenziale (vgl. nachfolgende Tabelle), weshalb bei Neuansiedlungen entsprechender Anbieter im Stadtbezirk ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden sollte, inwieweit durch ein entsprechendes Planvorhaben eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung erreicht werden kann.

**Tabelle 24: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtbezirk Ost**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	□□□		□□□	
<b>Einwohner (inkl. Bevölkerungsprognose 2016-2025)</b>	15.946 (Bevölkerungsprognose 2016 -2025: 0 %)			
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	15.980 m <sup>2</sup>		2.420 m <sup>2</sup>	
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	1,00 m <sup>2</sup>		0,15 m <sup>2</sup>	
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	9 % ZVB	91 % sonstige Lagen	29 % ZVB	71 % sonstige Lagen
<b>Betriebstypenmix</b>	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		3x Drogeriefachmarkt	
	1x Lebensmittelsupermarkt			
	5x Lebensmitteldiscounter			
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	74 % Lebensmittelvollsortimenter		60% Drogeriefachmarkt	
	26 % Lebensmitteldiscounter		40 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,80 m <sup>2</sup> Lebensmittelvollsortimenter		0,10 m <sup>2</sup> Drogeriefachmärkte	
	0,23 m <sup>2</sup> Lebensmitteldiscounter			
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●		○ ○ ●	
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ○		○ ○ ●	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017 und Stadt+ Handel 2018; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen (Stand 31.12.2018) und Bevölkerungsprognose: Halle (Saale); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf

Der nordwestliche Bereich des Stadtbezirks (Freiimfelde/Kanenaer Weg, Diemitz) weist neben größeren gewerblich geprägten Flächen auch Bereiche mit gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen auf. Die fußläufige Nahversorgung ist für die dort lebende Bevölkerung durch insgesamt drei Lebensmitteldiscounter gewährleistet. Die Nahversorgungsradien der Märkte weisen dabei nur geringfügige Überschneidungen mit den Nahversorgungsradien anderer Märkte auf. Sie erfüllen somit die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort (vgl. nachfolgende Abbildung). Die qualitative Nahversorgungssituation ist in diesen Bereichen jedoch auf Grund eines fehlenden Vollsortimenters als nicht optimal zu klassifizieren.

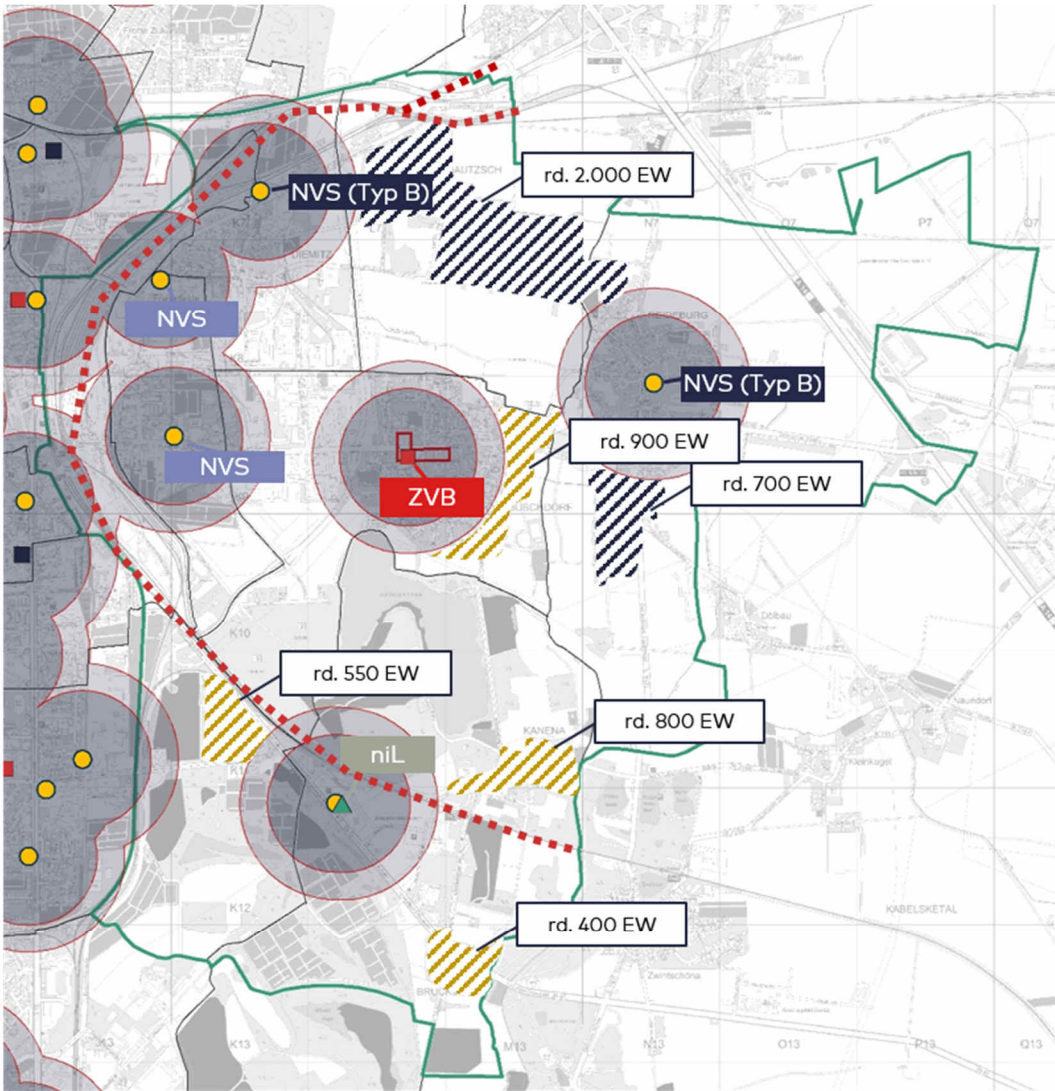
In Büschdorf konzentriert sich das Nahversorgungsangebot im Wesentlichen auf das Nahversorgungszentrum. Das dortige Angebot ist durch einen Supermarkt sowie einen Drogeriefachmarkt als diversifiziert einzustufen. Randbereiche des

Stadtteils weisen auf Grund der nicht gegebenen fußläufigen Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes keine optimale Nahversorgungssituation auf. Da auch zukünftig das Bevölkerungspotenzial in diesen Bereichen nicht für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ausreicht, übernimmt das Nahversorgungszentrum entsprechende Versorgungsfunktionen.

Darüber hinaus ist im Norden des Stadtbezirks lediglich im Stadtteil Reideburg ein Lebensmitteldiscounter verortet. Der Süden des Stadtteils sowie der siedlungsräumlich abgesetzte Stadtteil Dautzsch verfügen über keinen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt. Auf Grund des begrenzten Bevölkerungspotenzials ist dort eine Ansiedlung eines weiteren strukturprägenden Lebensmittelmarktes als eher unwahrscheinlich einzustufen. Für diese nicht optimal versorgten Bereiche übernehmen das Nahversorgungszentrum Büschdorf sowie die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter (Diemitz, Reideburg) in der Funktion eines besonderen Nahversorgungsstandortes des Typs B Versorgungsfunktionen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Das nahversorgungsrelevante Angebot im Süden des Stadtbezirks konzentriert sich auf die bereits genannten Anbieter im HEP am Sonderstandort Leipziger Chaussee (vgl. nachfolgende Abbildung). Bereits die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche von Kanena/Bruckdorf und dem Stadtviertel Dieselstraße verfügen nicht über einen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt.

Da die Bevölkerungspotenziale sich in den einzelnen Bereichen als nicht ausreichend für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes darstellen, ist eine Ansiedlung eines entsprechenden Marktes als eher unwahrscheinlich anzusehen. Die Versorgung der dortigen Bevölkerung erfolgt somit überwiegend durch die Lebensmittelmärkte am Sonderstandort.



### Lebensmittelmärkte 2017

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelsupermarkt
- Großer Lebensmittelsupermarkt
- Bio-Supermarkt
- SB-Warenhaus
- Zentraler Versorgungsbereich
- 500m Radius
- 700m Radius
- Stadtbezirk Ost
- städtebauliche Barriere
- realisierte/im Bau befindliche Neuansiedlung

- Betrieb** innerhalb eines ZVB
- Betrieb** Besonderer Nahversorgungsstandort
- Betrieb** Nahversorgungsstandort
- Betrieb** Nahversorger integriert, in Überschneidung mit Nahbereichen von Wettbewerbern
- Betrieb** unzureichend städtebaulich integriert
- unversorgter Bereich mit Potenzial für Ansiedlung
- z.T. besonderem Nahversorgungsstandort zugeordneter unversorgter Bereich
- unversorgter Bereich mit geringem Potenzial für Ansiedlung
- 1.234 Einwohnerzahl

Abbildung 35: Räumliche Nahversorgungsanalyse im Stadtbezirk Ost

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: GMA 2017 und Stadt + Handel 2018; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale)

Aus der Analyse ergeben sich folgende Entwicklungsempfehlungen für den Stadtbezirk Ost:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung der Lebensmittelmärkte an städtebaulich integrierten Lagen durch bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen und Schutz vor mehr als unerheblichen Auswirkungen bspw. durch Ansiedlung/Verkaufsflächenerweiterungen an nicht integrierten Standorten
- Wenn möglich: Optimierung der räumlichen Nahversorgungssituation
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Zwei Nahversorgungsstandorte (Delitzscher Straße, Fritz-Hoffmann Straße)
  - Zwei besondere Nahversorgungsstandort Typ B (Birkhahnweg, Wiedtkenweg), welche zusammen mit dem Nahversorgungszentrum Büschdorf nicht optimal versorgte und z.T. siedlungsräumlich abgesetzte Stadtteile und -viertel versorgen.

### 9.3.4 Stadtbezirk Süd

Der Stadtbezirk Süd weist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,42 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Das Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und Supermärkten stellt sich als discountorientiert dar, was insbesondere durch das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau begründet ist. Sämtliche strukturprägenden Lebensmittelbetriebe sind dabei entweder in einem zentralen Versorgungsbereich oder an einem Standort verortet, der einen deutlichen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung aufweist. Auf Grund der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung und der zu erwartenden negativen Bevölkerungsentwicklung ist im Stadtbezirk Süd nur ein geringes Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelmärkte vorhanden. Die geplante Verlagerung des Globus-SB-Warenhauses ist hierbei noch nicht berücksichtigt, da sich dieses aktuell im Bau befindet. Mit der Realisierung des Planvorhabens, ist von keinem weiteren größeren absatzwirtschaftlichen Verkaufsflächenpotenzial auszugehen. Nichtsdestotrotz können Neuansiedlungen/ Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten im Stadtbezirk sinnvoll sein, wenn damit bspw. eine Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche oder eine Verbesserung der Nahversorgungssituation verbunden ist.

In der Warengruppe Drogeriewaren ist die stadtbezirkliche Verkaufsflächenausstattung mit 0,07 m<sup>2</sup> je Einwohner als leicht unterdurchschnittlich zu klassifizieren. Hierbei ist jedoch positiv hervorzuheben, dass sämtliche Drogeriefachmärkte in zentralen Versorgungsbereichen verortet sind. Dort erfüllen sie wichtige Frequenzbringerfunktionen.

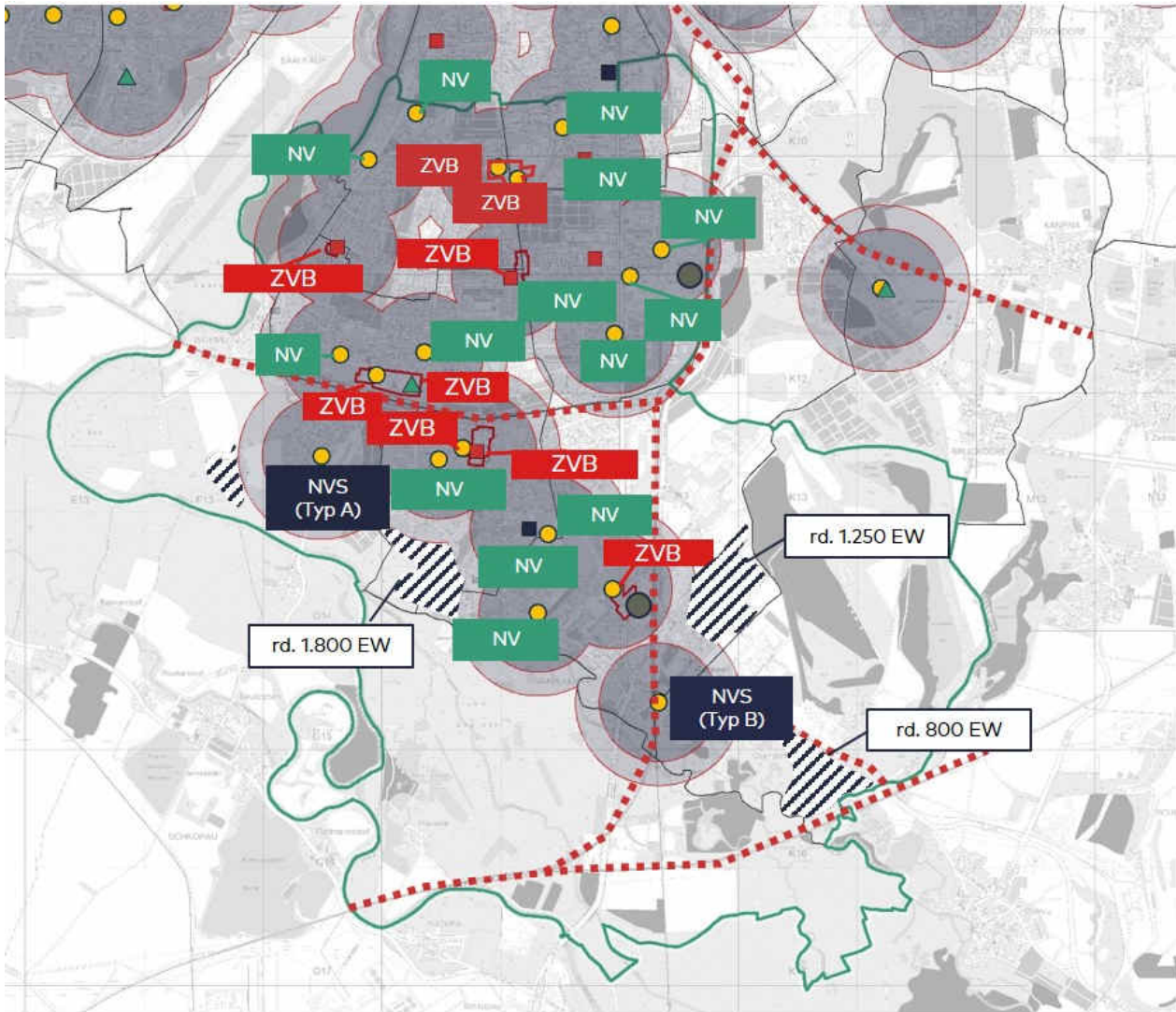
**Tabelle 25: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtbezirk Süd**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	■ □ □		■ □ □	
<b>Einwohner (inkl. Bevölkerungsprognose 2016-2025)</b>	67.539 (Bevölkerungsprognose 2016 -2025: -6 %)			
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	28.600 m <sup>2</sup>		4.600 m <sup>2</sup>	
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,42 m <sup>2</sup>		0,07 m <sup>2</sup>	
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	45 % ZVB	55 % sonstige Lagen	61 % ZVB	39 % sonstige Lagen
<b>Betriebstypenmix</b>	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		3x Drogeriefachmarkt	
	1x Großer Supermarkt			
	6x Lebensmittelsupermarkt			
	18x Lebensmitteldiscounter			
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	54 % Lebensmittelvollsortimenter		60% Drogeriefachmarkt	
	46 % Lebensmitteldiscounter		40 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,25 m <sup>2</sup> Lebensmittelvollsortimenter		0,03 m <sup>2</sup> Drogeriefachmärkte	
	0,21 m <sup>2</sup> Lebensmitteldiscounter			
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●		○ ● ○	
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ●		○ ● ○	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017 und Stadt+ Handel 2018; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen (Stand 31.12.2018) und Bevölkerungsprognose: Stadt Halle (Saale); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■ = hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf

Die räumliche Analyse zeigt eine positive Verteilung der Lebensmittelanbieter im Stadtbezirk Süd. Die filialisierten Lebensmitteldiscounter und -supermärkte befinden sich vollumfänglich in zentralen Versorgungsbereichen oder in Lagen, die einen deutlichen Bezug zur Wohnbebauung aufweisen (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes ist im Stadtbezirk weitgehend gewährleistet, lediglich im Südosten ist in siedlungsräumlich abgesetzten Wohnsiedlungsbereichen Ammendorfs und in Radewell/Osendorf keine umfängliche fußläufige Nahversorgung mit Lebensmitteln möglich. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernehmen das Nahversorgungszentrum Ammendorf und der Standortbereich Regensburger Straße, der die Funktion eines Nahversorgungsstandortes des Typs B erfüllt. Die weiteren Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind auf Grund der teilweise deutlichen Überschneidung der Nahbereichsradien als Nahversorger einzustufen (vgl. nachfolgende Abbildung).





### Lebensmittelmärkte 2017

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelsupermarkt
- Großer Lebensmittelsupermarkt
- Bio-Supermarkt
- SB-Warenhaus
- Zentraler Versorgungsbereich
- 500m Radius
- 700m Radius
- Stadtbezirk West
- städtebauliche Barriere
- realisierte/im Bau befindliche Neuansiedlung
- Betrieb innerhalb eines ZVB
- Betrieb Besonderer Nahversorgungsstandort
- Betrieb Nahversorgungsstandort
- Betrieb Nahversorger integriert, in Überschneidung mit Nahbereichen von Wettbewerbern
- Betrieb unzureichend städtebaulich integriert
- unterversorgter Bereich mit Potenzial für Ansiedlung
- z.T. besonderem Nahversorgungsstandort zugeordneter unterversorgter Bereich
- unterversorgter Bereich mit geringem Potenzial für Ansiedlung
- Einwohnerzahl

Abbildung 36: Räumliche Nahversorgungsanalyse im Stadtbezirk Süd

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: GMA 2017 und Stadt + Handel 2018; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale)

Folgende Empfehlungen werden für den Stadtbezirk Süd formuliert:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung der weitgehend optimalen flächendeckenden fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte, bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen.
- Moderate qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes.
- Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Bereich Drogeriewaren (möglichst Konzentration des Betriebstypus auf zentrale Versorgungsbereiche).
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden im Stadtbezirk Süd folgende besondere Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A (Kaiserslauterer Straße), welcher Bereiche ohne fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt in Böllberg/Wörmlitz mit versorgt.
  - Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B (Regensburger Straße), welcher zusammen mit dem Nahversorgungszentrum Ammendorf nicht optimal versorgte und z.T. siedlungs-räumlich abgesetzte Bereiche Ammendorfs und Radewell/Osendorf versorgt.

### 9.3.5 Stadtbezirk West

Der Stadtbezirk West weist eine, dem Halleschen Durchschnitt entsprechende, Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,47 m<sup>2</sup> je Einwohner auf. Das Angebot besitzt einen signifikanten Überhang an discountorientierten Lebensmittelmärkten, was insbesondere durch das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau in Neustadt begründet ist. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass sämtliche strukturprägenden Lebensmittelmärkte sich entweder in einem zentralen Versorgungsbereich oder in einer städtebaulich integrierten Lage befinden. Auf Grund der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung und der prognostizierten Bevölkerungsverluste bis 2025 sind für den Stadtbezirk im Lebensmittelsegment keine größeren Verkaufsflächenpotenziale erkennbar. Bei Neuansiedlungen sind somit z. T. höhere Umsatzumverteilungen zu erwarten, entsprechende Vorhaben können jedoch dennoch städtebaulich sinnvoll sein, wenn sie bspw. zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation oder zur Aufwertung eines zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

In der Sortimentsgruppe der Drogeriewaren ist ebenfalls eine weitgehend durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk vorhanden, auch in dieser Warengruppe sind in der Summe keine größeren Verkaufsflächenpotenziale vorhanden.

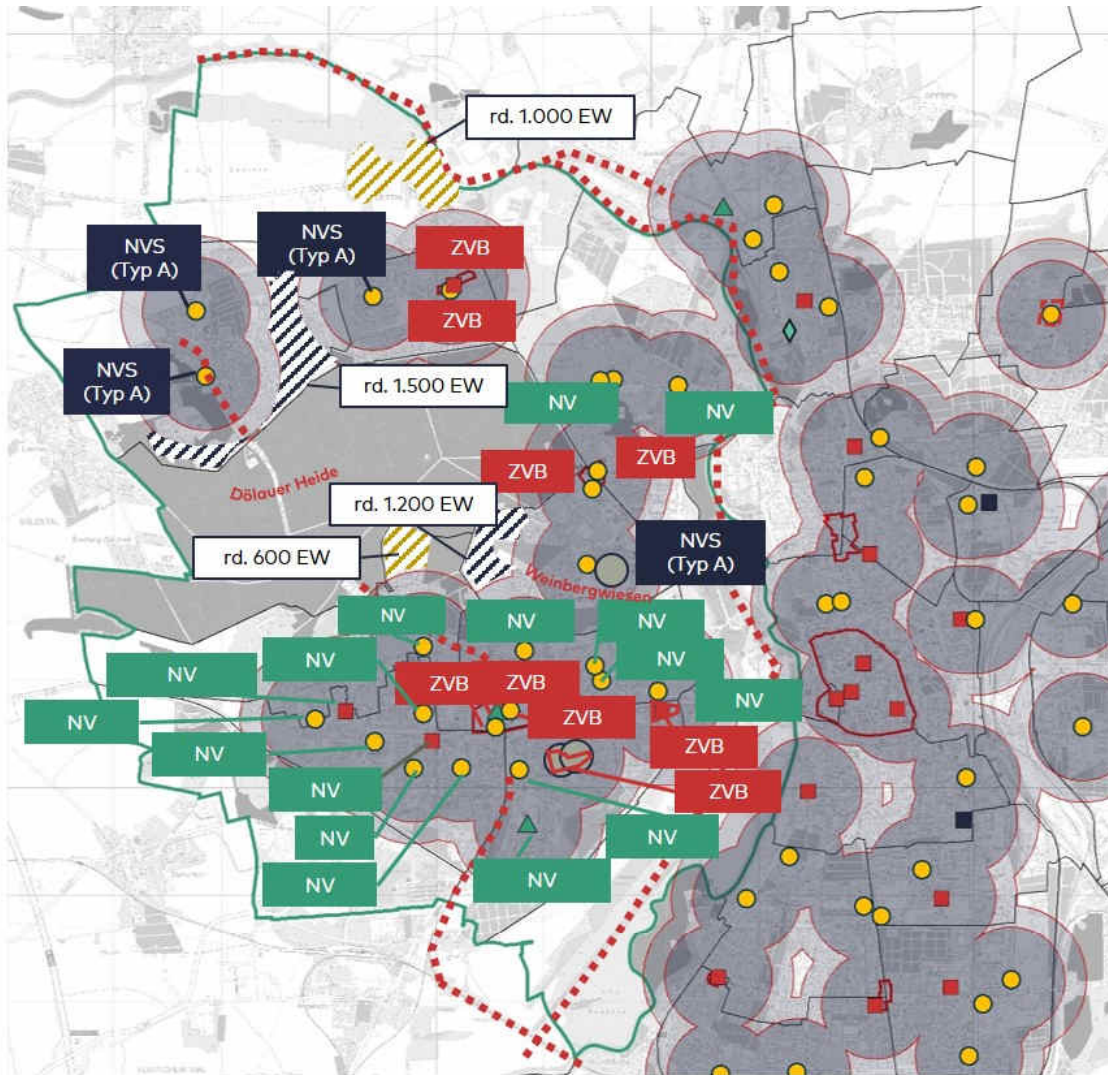
Durch das Angebot in vier Drogeriefachmärkten ist jedoch ein unterdurchschnittliches Verhältnis zwischen Angeboten in Drogeriefachmärkten und sonstigen Einzelhandelsbetrieben zu konstatieren (vgl. nachfolgende Tabelle), d.h. das Angebot in dieser Warengruppe wird im starken Maße durch das Randsortiment in Lebensmittelmärkten geprägt. Dies gilt insbesondere für den Norden des Stadtbezirkes, wo kein Drogeriefachmarkt verortet ist.

**Tabelle 26: Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtbezirk West**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
<b>Absatzwirtschaftliches Potenzial</b>	□□□		□□□	
<b>Einwohner (inkl. Bevölkerungsprognose 2016-2025)</b>	67.779 (Bevölkerungsprognose 2016 -2025: -5 %)			
<b>Sortimentspezifische Verkaufsfläche</b>	32.100 m <sup>2</sup>		5.600 m <sup>2</sup>	
<b>Verkaufsfläche je Einwohner</b>	0,47 m <sup>2</sup>		0,08 m <sup>2</sup>	
<b>Verkaufsfläche nach Lagebereich</b>	36 % ZVB	64 % sonstige Lagen	55 % ZVB	45 % sonstige Lagen
<b>Betriebstypenmix</b>	2x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		4x Drogeriefachmarkt	
	5x Lebensmittelsupermarkt			
	24x Lebensmitteldiscounter			
<b>Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp</b>	47 % Lebensmittelvollsortimenter		29% Drogeriefachmarkt	
	53 % Lebensmitteldiscounter		71 % Sonstige Einzelhandelsbetriebe	
<b>Verkaufsfläche je EW nach Betriebstyp*</b>	0,26 m <sup>2</sup> Lebensmittelvollsortimenter		0,02 m <sup>2</sup> Drogeriefachmärkte	
	0,29 m <sup>2</sup> Lebensmitteldiscounter			
<b>Quantitative Nahversorgungssituation</b>	○ ○ ●		○ ○ ●	
<b>Qualitative Nahversorgungssituation</b>	○ ● ○		○ ● ○	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung GMA 2017 und Stadt+ Handel 2018; Verkaufsflächenangaben gerundet; Bevölkerungszahlen (Stand 31.12.2018) und Bevölkerungsprognose: Halle (Saale); \*bezogen auf Gesamtverkaufsfläche; ■■■= hoher Handlungsbedarf, ■■ = mittlerer Handlungsbedarf, ■ = geringer Handlungsbedarf, □ = kein Handlungsbedarf

Die räumliche Nahversorgungsstruktur im Stadtbezirk West spiegelt die unterschiedliche Siedlungsstruktur in den einzelnen Stadtteilen deutlich wider. So ist der durch Plattenbausiedlungen dichtbesiedelte Stadtteil Neustadt durch ein engmaschiges Netz an strukturprägenden Lebensmittelmärkten geprägt, die z. T. deutliche Überschneidungen ihrer Nahversorgungsradien aufweisen. Fußläufige Erreichbarkeitsdefizite sind nicht erkennbar. Im nördlichen Bereich des Stadtbezirks, der durch überwiegend siedlungsräumlich abgesetzte Ortslagen und durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt ist, sind hingegen in Lettin, Teilbereichen Dölaus sowie Nietlebens und in Heide-Süd fußläufige Erreichbarkeitsdefizite erkennbar. Die Versorgungsfunktionen werden somit von den nächstgelegenen Lebensmittelmärkten übernommen, die sich in zentralen Versorgungszentren oder in städtebaulich integrierter Lage befinden und somit die Funktion eines besonderen Nahversorgungsstandortes übernehmen (vgl. nachfolgende Abbildung). Auffällig ist hierbei, dass trotz eines vergleichsweise überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus in den nördlichen Stadtteilen des Stadtbezirks West das Angebot deutlich durch Lebensmitteldiscounter geprägt ist. Die einzige Ausnahme wird hierbei durch einen Vollsortimenter im Nahversorgungszentrum Heide-Nord (Heideringpassage) gebildet. Langfristig empfiehlt sich somit eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes (bspw. Umwidmung eines Lebensmitteldiscounters in einen Vollsortimenter) vorzunehmen.



### Lebensmittelmärkte 2017

- Lebensmitteldiscounter
- Lebensmittelsupermarkt
- Großer Lebensmittelsupermarkt
- ◆ Bio-Supermarkt
- ▲ SB-Warenhaus
- Zentraler Versorgungsbereich
- 500m Radius
- 700m Radius
- Stadtbezirk West
- ⋯ städtebauliche Barriere
- realisierte/im Bau befindliche Neuansiedlung
- geplante Neuansiedlung
- Betrieb innerhalb eines ZVB
- Betrieb Besonderer Nahversorgungsstandort
- Betrieb Nahversorgungsstandort
- Betrieb Nahversorger integriert, in Überschneidung mit Nahbereichen von Wettbewerbern
- Betrieb unzureichend städtebaulich integriert
- / / / / / unversorgter Bereich mit Potenzial für Ansiedlung
- / / / / / z.T. besonderem Nahversorgungsstandort zugeordneter unversorgter Bereich
- / / / / / unversorgter Bereich mit geringem Potenzial für Ansiedlung
- 1.234 Einwohnerzahl

Abbildung 37: Räumliche Nahversorgungsanalyse im Stadtbezirk West

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: GMA 2017 und Stadt + Handel 2018; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale)

Folgende Entwicklungsempfehlungen werden für den Stadtbezirk West getroffen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung des insbesondere in der Neustadt engmaschigen Versorgungsnetzes durch bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen.
- Moderate qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes in Dölau, Heide-Süd und Kröllwitz.
- Qualitative Aufwertung des Drogeriewaren-Angebotes im Norden des Stadtbezirks durch eine Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes vorzugsweise in einem der zentralen Versorgungsbereiche.
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung werden folgende Nahversorgungsstandorte ausgewiesen:
  - Vier besondere Nahversorgungsstandorte des Typs A (Blücherstraße, Graselkenweg, Lieskauer Straße, Neuragoczystraße).
- Bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen an Nahversorgungsstandorten sind vorhabenbezogen zu prüfen.

### 9.4 GESAMTSTÄDTISCHE HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Halle (Saale) ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und trading-down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Halle (Saale) aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

## EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN HALLE (SAALE)

### 1. **Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche**

- Sicherung der Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen als wichtige Magnetbetriebe
- Qualitative Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen
- Bei hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes schwach aufgestellten zentralen Versorgungsbereichen: Quantitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes (vgl. Entwicklungsempfehlungen zu den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen)

### 2. **Priorität: Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**

- Sicherung und Entwicklung von Standorten in integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung. Hierzu wird ein abgestuftes Standortsystem unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche empfohlen
- Standorte in nicht integrierter Lage: LEP-konformer Umgang mit Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment, d. h. z. B. Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren

und großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nicht zulasten von zentralen Versorgungsbereichen und der verbrauchernahen Versorgung erfolgen.

### Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes nur, wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 9.5) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 13.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen. Zur möglichen Aufnahme von Einzelhandelsvorhaben in zentrale Versorgungsbereiche und die damit verbundenen Prüfkriterien vgl. Kapitel 8.3.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung von zentralen Versorgungsbereichen sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung erarbeitet werden. In dieser sollten insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches bzw. dessen Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches sollte vom zuständigen Ratsgremium durch einen Beschluss gebilligt werden.

Auch in den sonstigen Lagen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung vorgenommen werden. Hierbei gilt es stets, die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation (räumlich/qualitativ/quantitativ) zu prüfen und abzuwägen, inwieweit mit dem Planvorhaben eine Verbesserung der Ausgangssituation erreicht werden kann.

## 9.5 NAHVERSORGUNGSPRÜFSHEMA

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (vgl. nachfolgende Abbildung).

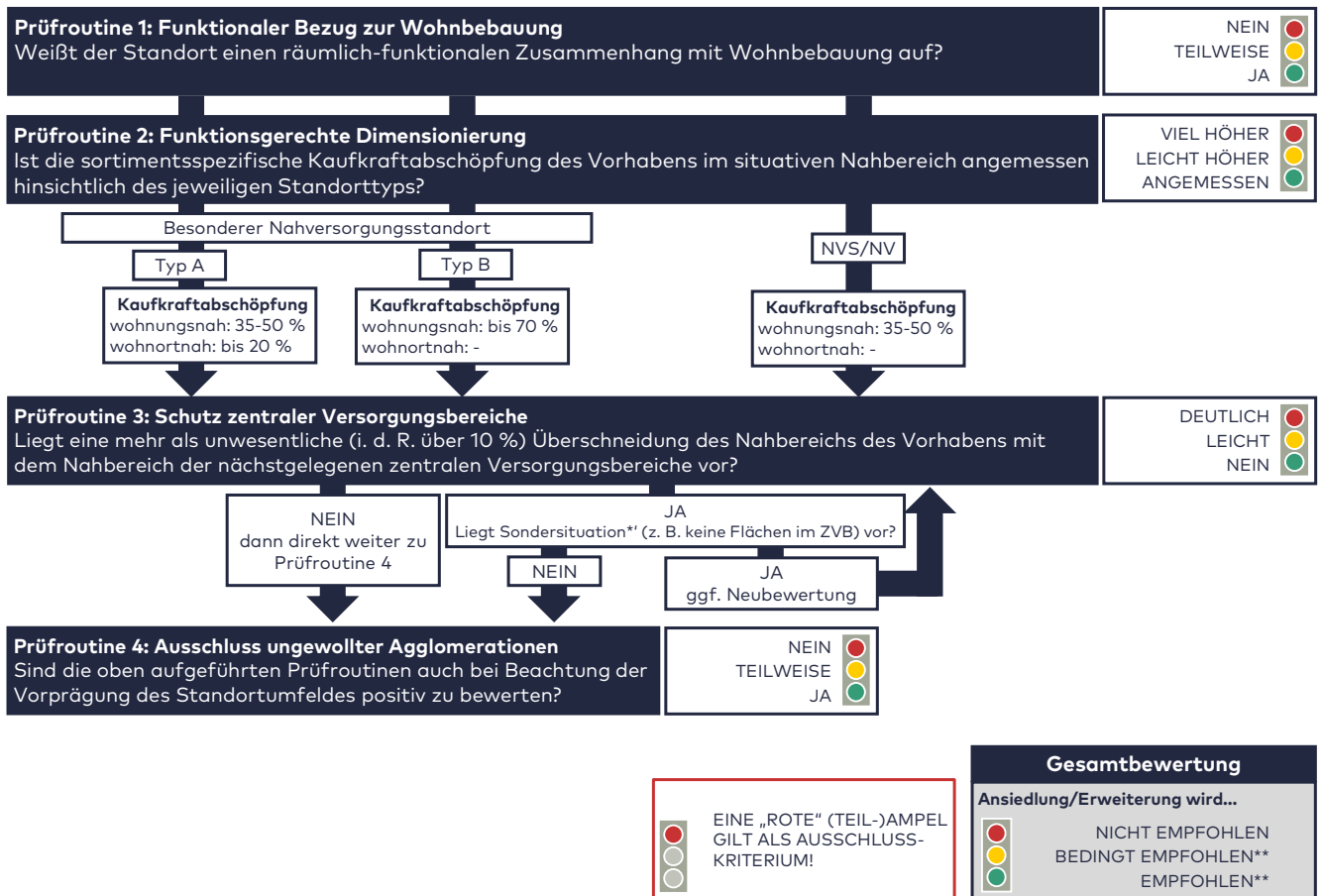


Abbildung 38: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \*, \* z.B. Vorhabenstandort schmiegt sich an einen zentralen Versorgungsbereich an und das Vorhaben würde das Angebot eines zentralen Versorgungsbereiches ergänzen; \*\* Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Halle (Saale) dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben. Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren **Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** besteht. Die Bewertung der einzelnen Prüfroutinen erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

### Prüfroutine 1: Funktionaler Bezug zur Wohnbebauung

Der Vorhabenstandort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist. Vorhabenstandorte in Gewerbegebieten abseits von Wohnbebauung können diesen Bezug nicht aufweisen, demgegenüber kann bei Vorhabenstandorten in Gewerbegebieten, die direkt an Wohnbebauung angrenzen, der räumlich-funktionale Zusammenhang zu der umliegenden Wohnbebauung eingeschränkt gegeben sein. In jedem Fall muss eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten

Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt im Prüfschema eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Grüne-Wiese-Standort) stellt ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

## **Prüfroutine 2: Funktionsgerechte Dimensionierung**

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem jeweiligen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung je nach Standorttyp einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

**Kaufkraftabschöpfung und Standorttyp:** Nahversorgungsstandorte und integrierte Nahversorger leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte und Nahversorger i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % anzusetzen.<sup>48</sup> Bei besonderen Nahversorgungsstandorten ist die zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote je nach Standorttyp unterschiedlich:

- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A:** Diese Standorte haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen. Während für den wohnungsnahen Bereich eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % anzusetzen ist, soll für die konzeptionell den jeweiligen Standorten zugeordneten wohnortnahen Versorgungsbereiche aufgrund der nicht mehr fußläufigen Entfernung und der Nähe zu Wettbewerbsstandorten (inkl. zentrale Versorgungsbereiche) eine Kaufkraftabschöpfungsquote von nicht mehr als 20 % Berücksichtigung bei der Kongruenzprüfung finden.
- **Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B:** Diese Standorte haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen mit einem Nachfragepotenzial, das nicht hinreichend für die Ansiedlung eines eigenen Lebensmittelmarktes ist. Aufgrund der Siedlungsstruktur, Wegelängen und/oder unzureichenden Fußwegeverbindungen ist es wahrscheinlich, dass die ansässige Bevölkerung zu einem höheren Anteil als üblich den vorhandenen Lebensmittelmarkt als primäre Versorgungsmöglichkeit nutzt. Somit kann eine deutlich höhere Kaufkraftabschöpfungsquote von bis zu 70 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereich angesetzt werden.

---

<sup>48</sup> Sonstige integrierte Nahversorger verfügen über eine gegenüber den vorgenannten Standorttypen nachrangige Bedeutung für die Nahversorgung. Daher soll bei Kongruenzprüfungen für diese Standorte i. d. R. eher der untere Bereich der oben dargestellten Spannweite (rd. 35 %) angesetzt werden.



Dieser vergleichsweise hohe Wert soll in diesem Zusammenhang dazu dienen, dass in den eher ländlich geprägten Ortsteilen Halles Lebensmittelmärkte mit einer markt- und standortgerechten Verkaufsflächendimensionierung sich als konzeptkonform darstellen können. Entsprechende Lebensmittelmärkte übernehmen die Versorgungsfunktionen für mehrere kleinere Ortsteile und dienen somit einer möglichst wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft an Bedeutung gewinnt.

**Spannweite der Kaufkraftabschöpfung:** Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht (i.d.R. Standortkategorie Nahversorger),
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht (also insbesondere bei Nahversorgungsstandorten),
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

**Abgrenzung des situativen Nahbereichs:** Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben.<sup>49</sup> Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohungsnahe Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Die Versorgung solcher wohnortnaher Bereiche ist Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen und besonderen Nahversorgungsstandorten des Typs A vorbehalten. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche (siehe Prüfroutine 3).

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

### **Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche**

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche darf sich der situative Nahbereich (zur Abgrenzung des situativen Nahbereiches siehe Prüfroutine 2) des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überschneiden.

Von einer mehr als unwesentlichen Überschneidung ist i. d. R. dann auszugehen, wenn es zu einer Überschneidung von mehr als 10 % des situativen Nahbereiches des Vorhabens mit dem Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kommt. Als Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kann vereinfachend eine Pufferzone von 500 bis 700 m um die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches angenommen werden. Der für den Vorhabenbetrieb im

<sup>49</sup> Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz angenommen werden. Dies entspricht (je nach körperlicher Verfassung) in etwa einer Gehzeit von rd. 10 min.

Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage der Kaufkraftabschöpfungsquote (siehe Prüfroutine 2). Der Nahbereich zentraler Versorgungsbereiche lässt sich auch unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topografischen Gegebenheiten abgrenzen (siehe Prüfroutine 2). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch deutlichere Überschneidung stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

#### **Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen**

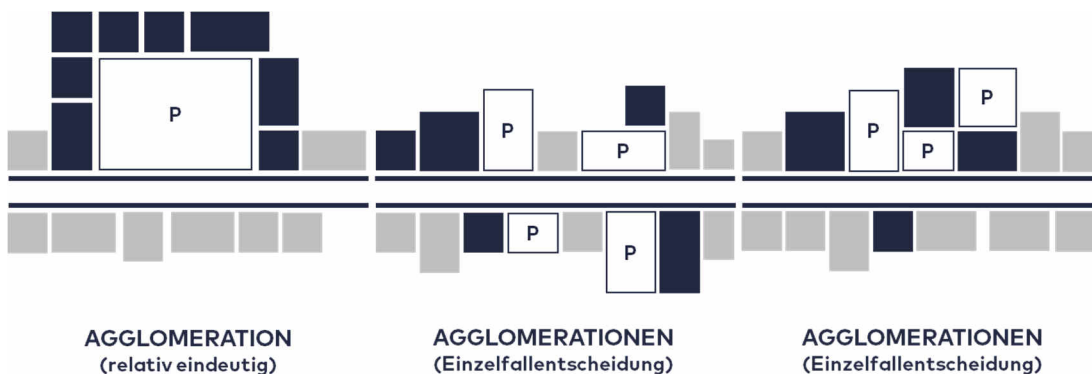
Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zu Verbesserung der flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung leisten. Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünde aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt oder Lebensmitteldiscounter und Supermarkt) sind somit zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche Kopplungsstandorte als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein. Daher ist bei einer ungewollten Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe stets das Nahversorgungsprüfschema (insb. Prüfroutine 2) für die gesamte Agglomeration anzuwenden.

Inwiefern auch andere Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünde aus Supermarkt und kleinem Getränkemarkt, Supermarkt und Apotheke, Lebensmitteldiscounter und kleiner Zoofachmarkt, Lebensmitteldiscounter und außen liegender Bäcker) als gewollt oder ungewollt gelten, sollte im Einzelfall begründet werden. Tendenziell liegt bei der Mehrzahl der aufgeführten Konstellationen ein jeweils unterschiedliches Hauptsortiment (z. B. Zoofachmarkt, Apotheke) bzw. eine deutlich untergeordnete (und damit konzeptionell weniger relevante) Verkaufsfläche (z. B. Bäcker) vor. Ein Getränkemarkt ist darüber hinaus ein Betriebstyp, der die Attraktivität eines Vorhabenstandortes im deutlich geringeren Maße steigert, als ein Lebensmittel- oder Drogeriefachmarkt.

Unter einer Agglomeration (ob „gewollt“ oder „ungewollt“) werden grundsätzlich mehrere (auch jeweils für sich nicht großflächige) räumlich nah beieinander liegende Einzelhandelsbetriebe verstanden, die nicht zwangsläufig im baulich-funktionalen Zusammenhang, jedoch mindestens im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum, welches im Regelfall einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit klaren Funktionseinheiten darstellt, ist die Identifizierung einer Agglomeration bei Fachmarktzentren deutlich diffiziler. Eindeutige Schwellenwerte, ab wann eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben an einem Standortbereich als Agglomeration zu werten ist, existieren nicht. vielmehr ist für jeden Standortbereich eine Einzelfallbewertung notwendig. Folgende Kriterien können jedoch auf eine Einzelhandelsagglomeration hinweisen:

- baulich getrennte, selbstständige Betriebe in enger Nachbarschaft zueinander im funktionalen Zusammenhang
- gemeinsamer Parkplatz oder räumlich getrennter, jedoch benachbarter Parkplatz („Umparken lohnt sich nicht“)
- gegenseitig ergänzende Warensortimente
- gemeinsamer Firmenwegweiser
- gemeinsames Konzept oder Kooperation
- gemeinsame Werbung
- gemeinsamer Name

Hierbei ist zu beachten, dass eine baulich vollständige Trennung sowie das Fehlen eines gemeinsamen Parkplatzes nicht zwingend gegen das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration sprechen. Vielmehr sind die räumliche Nähe sowie die Anordnung der Betriebe entscheidend. Zur Operationalisierung des Begriffes „räumlich nah beieinander“ wird z. B. im Regionalplan für die Region Stuttgart in der Fassung von 2002 ein maximaler Luftlinienabstand zwischen den Gebäudezugängen von 150 m festgesetzt.<sup>50</sup> Dieser Schwellenwert leitet sich dabei aus einer Studie zur Wirkung von innerstädtischen Einkaufszentren ab und kann somit für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration allenfalls als Anhaltswert dienen, da direkte Wegebeziehungen, Querungsmöglichkeiten sowie die Attraktivität und Kopplungsaffinität der jeweiligen Einzelhandelsangebote eine entscheidende Rolle für die Beurteilung des funktionalen Zusammenhangs spielen.



**Abbildung 39: Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen**  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration ist es darüber hinaus auch nicht zwingend erforderlich, dass sich die in Rede stehenden Einheiten auf der gleichen Straßenseite befinden. In der Regel sind beide Straßenseiten als Einheit der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten. Eine Trennung durch eine Straße schließt somit eine Einzelhandelsagglomeration nicht automatisch aus. Dies ist jedoch der Fall, wenn die Straße eine echte Erreichbarkeitsbarriere bildet, wie z. B. bei einer vielbefahrenen Bundesstraße ohne Querungshilfe oder einer Autobahn.

<sup>50</sup> Der VGH Baden-Württemberg hat diese Regelung nicht beanstandet (vgl. VGH Baden-Württemberg Urteil 15. November 2012 – AZ: 8 S 2525/09).

## Abschließende Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der durchschnittlichen Bewertung der einzelnen Prüfroutinen. Bei einer insgesamt **positiven Einschätzung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Mehrere nicht eindeutige Bewertungen einzelner Prüfroutinen („gelbe Ampeln“) können zu dem Gesamtergebnis führen, dass das Vorhaben als **bedingt empfohlen** i. S. d. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einzustufen ist. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Eine **negative Bewertung** einer einzelnen Prüfroutine („rote Ampel“) führt i.d.R. auch zu einer negativen Gesamteinschätzung des Vorhabens.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Die 10 %-Schwelle hat sich durch Rechtsprechung herausgebildet und muss im Einzelfall betrachtet werden. Ggf. sind höhere Umsatzumverteilungen ohne schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zulässig, ggf. sind diese Auswirkungen auch bereits bei weniger als 10 Prozent vorhanden. Bei einer Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches (trading-down-Prozesse, hohe Leerstandsquote) können regelmäßig vorhabenbedingte schädliche Auswirkungen bei Umsatzumverteilungen von unter 10 % nicht ausgeschlossen werden.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Halle (Saale) weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem teilweise deutlichen Standortgewicht. Dazu zählen Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel mit primär nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen den Sonderstandorten zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zugewiesen werden sollen. Darauf aufbauend werden die einzelnen Sonderstandorte analysiert und Aussagen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte getroffen.

## 10.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG VON SONDERSTANDORTEN

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Halle (Saale) (vgl. Kapitel 7) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich primär als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sonderstandorten können durch die Stadt Halle (Saale) weitere Funktionen zugewiesen werden, wenn dies aus gewichtigen städtebaulichen Gründen erforderlich ist und in der Folge keine mehr als unerheblichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu erwarten sind. Sie dienen somit der Ergänzung des Einzelhandels in den Zentren, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,

- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine prioritäre gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im oberzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Im Einzelhandelskonzept 2013 wurden insgesamt drei Sonderstandorte abgegrenzt, eine Ausweisung weiterer Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment wurde aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung als nicht erforderlich angesehen.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale) seit der Konzeptfortschreibung 2013 entgegen der damaligen Prognosen stabilisiert hat und die Zentralitäten in Halle (Saale), wie in Kap. 5.3 dargelegt, in einzelnen nicht zentrenrelevanten Warengruppen für ein Oberzentrum als gering einzustufen sind (bspw. Möbel 101 %, Baumarktsortimente 98 %), ergibt sich im Vergleich zu 2013 ein Potenzial für weitere Ansiedlungen/ Verkaufsflächen-erweiterungen in dem Angebotssegment mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Da die Ansiedlungsmöglichkeiten an den Sonderstandorten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 jedoch deutlich begrenzt sind, wurde geprüft, inwieweit vorhandene Sonderstandorte erweitert werden können oder weitere Standortbereiche sich als Sonderstandorte eignen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013/2015 wurde mit dem Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel Dieselstraße“ (Beschluss Nr. VI/2019/04740) in der Stadtratssitzung am 27.03.2019 geändert. Mit dieser zweiten Änderung wurde dem Standort Dieselstraße die Funktion eines „Sonderstandortes SB-Warenhaus“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugewiesen.

Im Ergebnis werden in der vorliegenden Fortschreibung insgesamt fünf Sonderstandorte im Stadtgebiet ausgewiesen. Der bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ausgewiesene Sonderstandort Leipziger Chaussee wird hinsichtlich seiner Abgrenzung erweitert (vgl. nachfolgende Steckbriefe).

## **10.2 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN FÜR DIE SONDERSTANDORTE IN HALLE (SAALE)**

Die im Folgenden dargestellten Sonderstandorte sollen im Rahmen der Steuerungsleitsätze primär zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genutzt werden, sofern

ihnen durch die Stadt Halle (Saale) keine weitere Funktion zugewiesen wird. Die an den Sonderstandorten genehmigten Verkaufsflächen für zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment genießen Bestandsschutz.

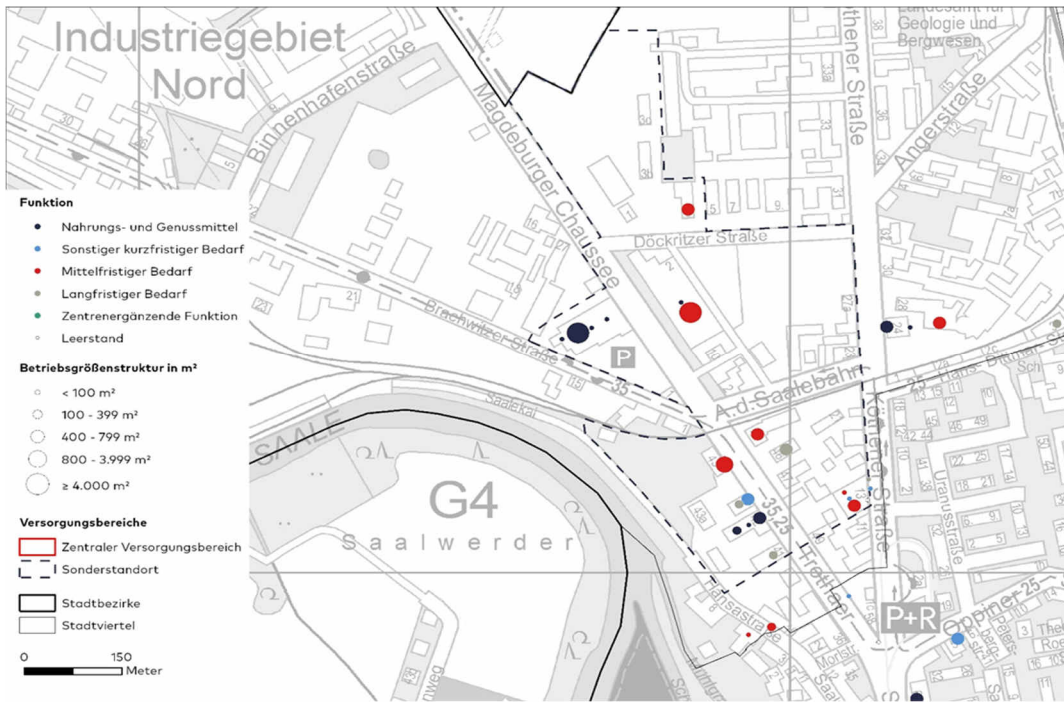
Sofern städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen bzw. besondere städtebaulicher Gründe dafür sprechen (z. B. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) kann sekundär eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem oder nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen. Eine Ansiedlung von Einzelhandel in neu ausgewiesenen und nicht durch den Einzelhandel überprägten Gewerbegebieten ist durch die Bauleitplanung auszuschließen.

### **Standortspezifische Analysen und Entwicklungsperspektiven**

Nachfolgend werden die Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.



## Sonderstandort Magdeburger Chaussee/ Trothaer Straße



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Nord  
Stadtteil: Industriegebiet Nord

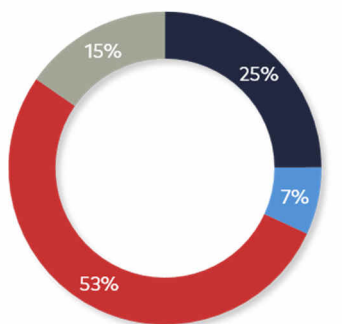
Größte Betriebe

Kaufland, Aldi, Toom-Baumarkt, Dänisches Bettenlager, Kik, Fressnapf, Polo Motorrad Store, Farben Schultze, Heimwerkerbedarf

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe

Einzelhandelsstruktur

2010 2017/18 Differenz anteilig\*



■ Nahrungs- und Genussmittel  
■ sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich  
■ mittelfristiger Bedarfsbereich  
■ langfristiger Bedarfsbereich

Anzahl der Betriebe	25	21	-4	1,5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	18.970	19.260	+290	5,0 %

Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- überwiegend gewerblich geprägte, autokundenorientierte Lage (städtebaulich nicht integriert)
- Im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel, als gemischte sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt
- der Standort ist geprägt durch großflächigen Einzelhandel
- Angebotsschwerpunkt: nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente („kein klassischer“ Sonderstandort)
- zentrenrelevante Sortimente hauptsächlich als Randsortiment, im deutlich untergeordneten Umfang auch als Hauptsortiment
- Marktauftritt der Anbieter z.T. nicht mehr zeitgemäß (bspw. Aldi)
- das Einzugsgebiet umfasst insbesondere den Stadtbezirk Nord sowie den nördlichen Saalekreis

Strukturprägende Veränderungen seit 2010

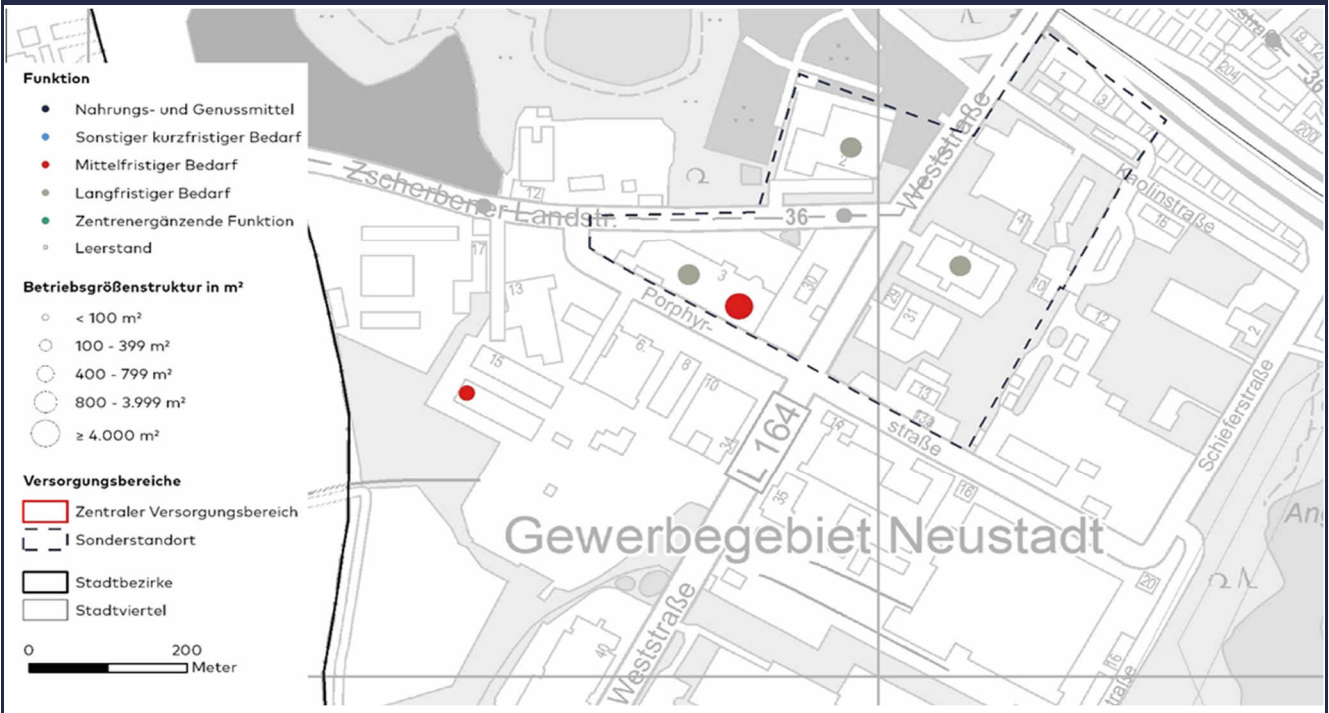
- leicht steigende Verkaufsflächen-Entwicklung
- keine Veränderung hinsichtlich der strukturprägenden Anbieter

Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes für den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich
  - restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten (max. 10% der G-VKF)
  - vorhandene Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment haben Bestandsschutz
  - restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen und wesentlichen Verkaufsflächenerweiterungen von zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten
  - Festschreibung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche auf den genehmigten Bestand (sofern nicht entschädigungspflichtig)
- Fortschreibung als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Quellen: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Sonderstandort Neustadt



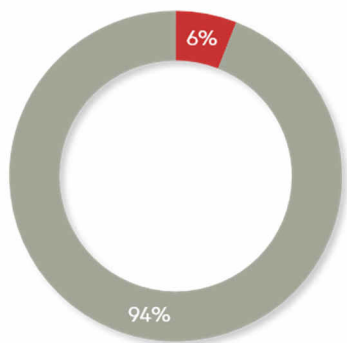
### Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: West  
Stadtteil: Gewerbegebiet Neustadt

### Größte Betriebe

Hammer, SB Boss, PostenFuxx, Mömax

### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

### Einzelhandelsstruktur

	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	4	4	0	0,3 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	22.060	14.600	-7.460	3,8 %

### Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- Überwiegend gewerblich geprägter, autokundenorientierter Standort (städtebaulich nicht integriert)
- klassischer Sonderstandort für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt
- zeitgemäßer Marktauftritt des Hammer und SB-Möbel Boss Marktes, Möbelhaus Mömax wurde während des Bearbeitungszeitraum zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eröffnet (ehemaliger Max Bahr)
- Angebotsschwerpunkt im Bereich Möbel und Baumarktsortimente
- nahezu ausschließlich Sortimente im nicht zentrenrelevanten Bereich
- zentrenrelevantes Sortiment nur über die Randsortimente im geringen Maße vorhanden
- Einzugsgebiet insbesondere Stadtbezirk West

### Strukturprägende Veränderungen seit 2010

- Anzahl Betriebe konstant, jedoch aufgrund der Umnutzung des Max Bahr auf das Möbelhaus Mömax Verringerung der Verkaufsfläche (Veränderung insbesondere auf einen Wegfall von Außenverkaufsflächen zurückzuführen).

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes für den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Schwerpunkt Möbel)
  - Keine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
  - Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten (max. 10% der G-VKF)
- Fortschreibung als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

**Quellen:** Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Sonderstandort Leipziger Chaussee

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
  - Sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - Mittelfristiger Bedarf
  - Langfristiger Bedarf
  - Zentrenergänzende Funktion
  - Leerstand

- Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>**
- < 100 m<sup>2</sup>
  - 100 - 399 m<sup>2</sup>
  - 400 - 799 m<sup>2</sup>
  - 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
  - ≥ 4.000 m<sup>2</sup>

- Versorgungsbereiche**
- ▭ Zentraler Versorgungsbereich
  - ▭ Nebenzentrum
  - ▭ Sonderstandort
  - ▭ Stadtbezirke
  - ▭ Stadtviertel



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Ost  
Stadtteil: Kanena / Bruckdorf

Größte Betriebe

Globus-SB-Warenhaus, Dehner Gartencenter, Multi Polster, Expert, Adler, H&M, TTL / TTM, Swiss Sense, Aldi, Rossmann, New Yorker, REDDY Küchen, Deichmann

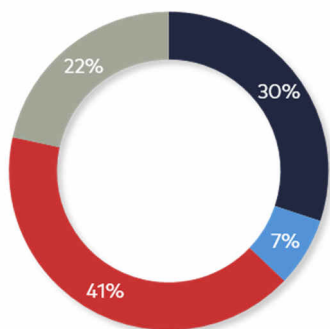
Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe

Einzelhandelsstruktur

2010 2017/18 Differenz anteilig\*

Anzahl der Betriebe	58	55	-3	4 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	33.230	34.400	+ 1.170	8,9 %

Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

- gewerblicher, autokundenorientierter Standort (städtebaulich nicht integriert)
- leistungsfähiger MIV (B 6) und ÖPNV-Anschluss
- im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel sowie als Gewerbegebiet ausgewiesen
- verkaufsflächenstärkster Standort im Stadtbezirk Ost
- heterogen geprägter Standort (kein „klassischer“ Sonderstandort):
  - Rotes Teilgebiet (siehe Karte): Einkaufszentrum Hallescher Einkaufspark (HEP) mit Angebotsschwerpunkt nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente, discountorientiertes bis mittelpreisige Angebotsqualität mit breiter Angebotsvielfalt und teilweise attraktiven Filialisten (u. a. SB-Warenhaus Globus, H&M, Expert)
  - Blaues Teilgebiet: Überwiegend Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (z.B. Dehner, Multipolster, REDDY Küchen, TTM, Bettenstudio)
  - schraffiertes blaues Teilgebiet: Potenzialfläche
- das Einzugsgebiet umfasst Bereiche der Stadtbezirke Ost und Süd, es erstreckt sich darüber hinaus auch auf die benachbarten Gemeinden (südöstliche Ausrichtung in etwa bis zum Ortsteil Gröbers der Gemeinde Kabelsketal)

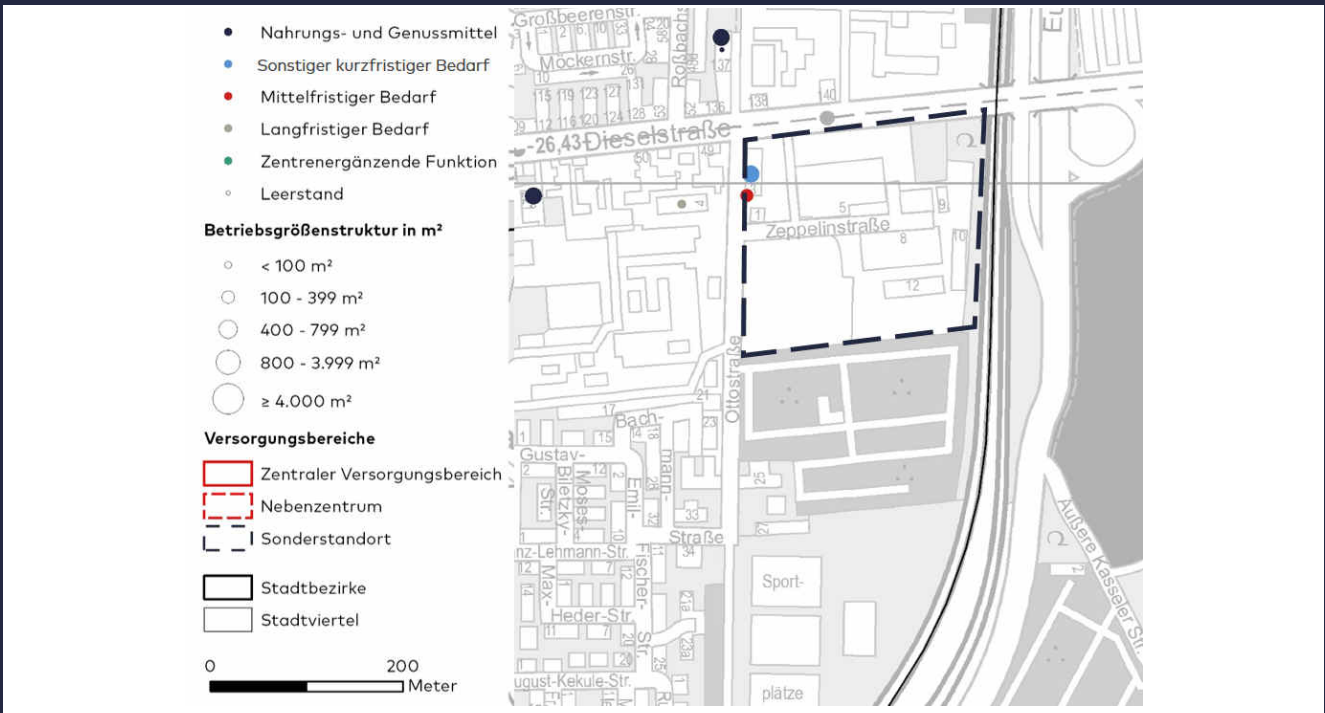
Strukturprägende Veränderungen seit 2010

- innerhalb des Einkaufszentrums wurden Umstrukturierungsmaßnahmen durchgeführt
- am Standort marktabgänglich sind hierbei folgende Betriebe: Dänisches Bettenlager, Baby One, Kik, Xenos, ABC Schuhe und Zoo Meißner
- neu an dem Sonderstandort angesiedelt haben sich die Betriebe H&M, Adler und Swiss Sense
- Perspektivisch sind im Bereich des Einkaufszentrums weitere Umstrukturierungsmaßnahmen geplant, die sich insbesondere aus einer projektierten Verlagerung des SB-Warenhauses Globus (siehe Steckbrief Sonderstandort Dieselstraße) ergeben.

- **Blauer Bereich:**
  - Positivraum für den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich insbesondere für Anbieter der Warengruppen, die bislang in Halle (Saale) unterrepräsentiert sind (u.a. Möbel, Baumarkt (Teilgebiete))
  - Erweiterung des bestehenden Sonderstandortes (Teilbereiche der Potenzialfläche) um weitere Ansiedlungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu ermöglichen.
  - restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten (insgesamt max. 10% der GVKF), einzelsortimentsbezogen ggf. deutlich weniger
  - Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
  
- **Roter Bereich:**
  - rechtmäßig genehmigte Verkaufsflächen für zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genießen Bestandsschutz
  - zulässig sind Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung der genehmigten Nutzung
  - kann im Einzelfall auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, sofern sie der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen
  - dabei müssen wesentliche Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung ausgeschlossen werden können
  - darüber hinaus kein Ausbau von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten
  - eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche soll nur bei gleichzeitiger Reduktion der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche vorgenommen werden

Quellen: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt

## Sonderstandort Dieselstraße



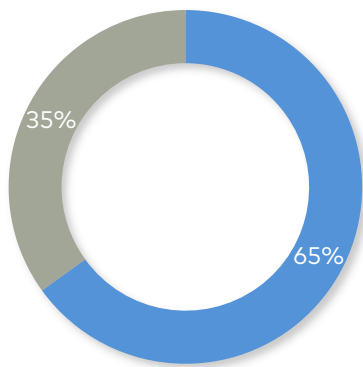
Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Süd  
Stadtteil: Damaschkestraße

Größte Betriebe

Fressnapf, Angelfachhandel

### Verkaufsfläche nach Bedarfsstufe



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

### Einzelhandelsstruktur

	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	4	2	-2	< 1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²	9.520	1.230	-8.290	< 1 %

### Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- Der Standort wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Er weist eine Vorprägung durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (zoologischer Bedarf, Angelbedarf, ehemaliger Baumarkt) auf, in der Vergangenheit war am Standort zudem ein Lebensmitteldiscounter verortet.
- Das Einzugsgebiet der 2017 erfassten Einzelhandelsbetriebe beschränkte sich überwiegend auf den Stadtbezirk Süd sowie angrenzende Bereiche des Stadtbezirks Ost.
- Der Standort Dieselstraße befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs und gehört zum im Zusammenhang bebauten Bereich.
- Die angrenzenden Nutzungen sind als Mischnutzung zu charakterisieren:
  - nördlich Heizkraftwerk
  - östlich Bahntrasse
  - südlich Kleingartenanlage
  - westlich überwiegend gewerbliche Nutzung
  - nordwestlich und südwestlich Wohnnutzung
- Die Nutzbarmachung eines brachliegenden Gewerbebestandsstandortes entspricht den Zielen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Der Standort Dieselstraße verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und kann von den angrenzenden Wohngebieten fußläufig und/oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Darüber hinaus ist der Standort in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Halle (Saale) östlich der Saale eingebunden, welches vor allem die nördlichen, östlichen und südlichen Stadtteile miteinander verbindet. Von besonderer Bedeutung sind dabei die ehemalige Hafenbahntrasse sowie die Radwege entlang der Merseburger Straße und der Dieselstraße. Diese sowie die Ottostraße

	<p>sind in der Radverkehrskonzeption als „Radroutenabschnitte mit guten Bedingungen für den Radverkehr“ gekennzeichnet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Standort verfügt über eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Eine Bushaltestelle, die jeweils im halbstündigen Takt von zwei Buslinien angefahren wird, befindet sich direkt vor dem Vorhabengrundstück und eine Straßenbahnhaltestelle in einer Entfernung von etwa 450 m, also in fußläufiger Entfernung, im Kreuzungsbereich Merseburger Straße/Dieselstraße. Im Flächennutzungsplan ist eine Freihaltetrasse für eine weitere Straßenbahnverbindung von der Merseburger Straße über die Dieselstraße bis zur Leipziger Chaussee enthalten. Die dafür notwendigen Querschnitte wurden beim Bau der Brücke Dieselstraße im Zusammenhang mit der Erstellung der Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete in Halle Ost (HES) bereits berücksichtigt.</li> <li>▪ Der Standort ist für den Individualverkehr über die Dieselstraße als Zubringer zur Europachaussee (Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete in Halle Ost (HES)) leistungsfähig erschlossen.</li> </ul>
--	--

**Strukturprägende Veränderungen seit 2010**

- Marktengang eines Hela-Baumarktes sowie eines NP-Lebensmitteldiscounters inkl. Kiosk
- Abriss des ehemaligen Hela-Baumarktes
- Neuansiedlung eines Fressnapf Zoofachmarktes auf den Geschäftsflächen des früheren NP-Lebensmitteldiscounters

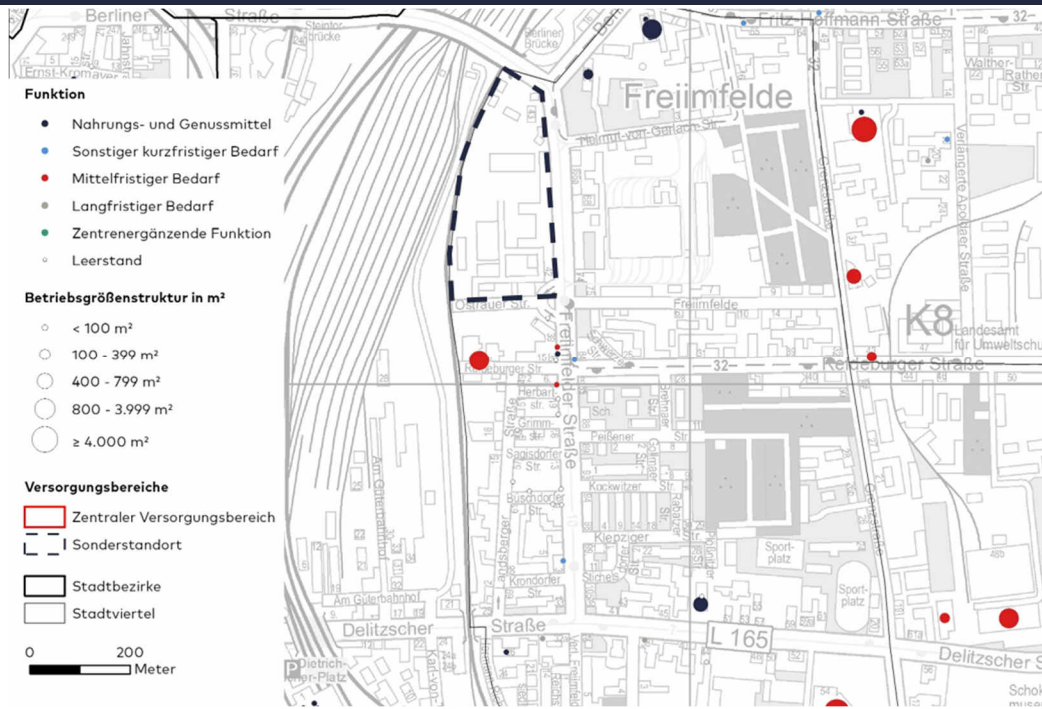
**Entwicklungsperspektive**

Ansiedlung eines SB-Warenhauses, dessen Verkaufsfläche auf der Grundlage eines Auswirkungsgutachtens so dimensioniert wird, dass im Bereich der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente keine mehr als unerheblichen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Über die verbindliche Bauleitplanung werden die ermittelten verträglichen Verkaufsflächengrößen sowohl im Kern- als auch im Randsortiment festgesetzt.

Der erweiterte Einzugsbereich des SB-Warenhauses umfasst das gesamte Stadtgebiet und geht sogar innerhalb des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums Halle etwas darüber hinaus. Begünstigt wird dies durch die gute verkehrliche Anbindung, die seit der Fertigstellung der Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete in Halle Ost (HES) nochmals eine Verbesserung erfahren hat. Mit der Anbindung der HES an die B 100 ist der Standort Dieselstraße nicht nur für die Einwohner aus dem Stadtbezirk Halle-Ost besser und schneller erreichbar, sondern auch für die Einwohner aus den bisher bezüglich Ausstattung in der Warengruppe Nahrungsmittel laut Analyseergebnis Einzelhandels- und Zentrenkonzept unterdurchschnittlich ausgestatteten nördlichen und nordöstlichen Stadtbereichen. Auch Einwohner angrenzender Gemeinden und Städte im Verflechtungsbereich der Stadt Halle (Saale) können von der besseren Anbindung profitieren. Weitere Verbesserungen der verkehrlichen Anbindung sind über eine neue Straße zu den südlichen Stadtbereichen Ammendorf, Radewell und Osendorf geplant. Darüber hinaus trägt das SB-Warenhaus zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung in dem engeren Wohnumfeld bei.

Quellen: Daten: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Text: Stadt Halle (Saale) auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses Nr. VI/2019/04740 vom 27.03.2019, Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

## Sonderstandort Alter Schlachthof



Lage innerhalb von Halle (Saale)

Stadtbezirk: Ost  
Stadtteil: Freimfelde/Kanenaer Straße

Größte Betriebe

keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden

Einzelhandelsstruktur	2010	2017/18	Differenz	anteilig*
Anzahl der Betriebe	-	-	-	-
Gesamtverkaufsfläche in m²	-	-	-	-

### Städtebaulich-funktionale Rahmenbedingungen

- Die angrenzenden Nutzungen sind als Mischnutzung zu charakterisieren:
  - nördlich Berliner Brücke/gemischte Nutzung
  - östlich Straßenbahndepot, straßenbegleitend Wohnnutzung
  - südlich Mischnutzung, Wohnnutzung
  - westlich Bahntrasse mit einer Barrierewirkung
- Der Standort ist als siedlungsstrukturell integriert und sehr innenstadtnah zu werten, im Süden des Standortbereiches sind Bezüge zur Wohnbebauung vorhanden, auf Grund der nicht hinreichenden Einbettung in Wohnbebauung und der vergleichsweise geringen Mantelbevölkerung ist eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich jedoch nicht möglich.
- Der Standort ist mit dem ÖPNV (Straßenbahn und Bus) zu erreichen und verfügt auch über einen fußläufigen Einzugsbereich. Er ist gut in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden.
- Mit der Nachnutzung des ehemaligen Schlachthofareals und seines zum Teil denkmalgeschützten Gebäudebestandes wird den Zielen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.
- Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen, Verwaltung und Dienstleistungen dargestellt. Im Norden ist darüber hinaus eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Fernwärme dargestellt.

### Strukturprägende Veränderungen seit 2010

- Auf dem rd. 74.400 m² großen Areal befinden sich zahlreiche brachliegende Gebäude eines ehemaligen Schlachthofes, die teilweise unter Denkmalschutz stehen (u.a. ehemalige Markthallen, ein Wasserturm, Verwaltungsgebäude).
- Aktiv genutzt werden nur noch wenige Gebäude durch die Verwaltung der Stadtwerke bzw. der Servicegesellschaft Saale e.V., außerdem befinden sich auf dem Gelände eine Erdgastankstelle und eine Jugendverkehrsschule.
- Eine wesentliche Nutzungsänderung fand seit 2010 nicht statt.

### Entwicklungsperspektive

Der Schlachthof wird als „Sonderstandort“ benannt, stellt aber aufgrund einiger Spezifika eine Sondersituation innerhalb des Systems der für Halle empfohlenen Standortkategorisierung dar.

Abweichend von der für „klassische Sonderstandorte“ verbundenen klaren Zielperspektive, an diesen maßgeblich nicht-zentrenrelevante Sortimente zu entwickeln, sind für den Schlachthof unterschiedliche Entwicklungszielstellungen und

-erfordernisse erkennbar und zu vereinen. Städtebauliches Kernziel der Stadt Halle (Saale) ist es, den langjährigen städtebaulichen Missstand auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes zu beseitigen, die denkmalgeschützten Gebäude aus dem späten 19. Jahrhundert zu erhalten und einer neuen adäquaten neuen Nutzung zukommen zu lassen. Dieses Ziel ist – wie oben bereits skizziert – nicht vordergründig durch die Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsstrukturen zu erreichen.

Vielmehr ist perspektivisch am Standortbereich Schlachthof eine breite Mischnutzung geplant, die neben einer Entwicklung von Einzelhandel auch Nutzungen aus den Bereichen Büro, Dienstleistungen, Gastronomie, Soziales, Sport und Kultur beinhalten kann.

Durch die Entwicklung des "Sondergebiets Alter Schlachthof" ist von einem starken Impuls für die Stadtentwicklung und den Stadtbezirk Ost auszugehen. Dadurch werden kernstädtische, hervorragend an den ÖPNV und SPNV angebundene Flächenpotentiale für Anbieter erschlossen, die sonst nur auf der „Grünen Wiese“ zu finden sind, womit zukünftige Kaufkraftzuflüsse aus dem Umlandbereich generiert werden können, ohne dass eine ausschließliche Kfz-Erschließung im Vordergrund stehen muss. Jedoch ist grundsätzlich eine Ausweitung von zentrenrelevanten Einzelhandelsstrukturen außerhalb der Innenstadt angesichts der aufgezeigten Entwicklungstrends im Einzelhandel, verbunden mit der klaren Prämisse, die Innenstadt als „handelsbezogenen Aushängeschild“ Halles in den Fokus zu rücken, mit größter Sorgfalt zu prüfen. Eine Harmonisierung des gutachterlich präferierten Ziels der Innenstadtstärkung mit den aufgezeigten städtebaulichen Beweggründen der Stadt Halle für die Entwicklung des ehemaligen Schlachthofs bedarf daher eines außerordentlich sensiblen und behutsamen Umgangs mit der Entwicklung von zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Bereich des ehemaligen Schlachthofes. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte daher am Standort nur im auf der Grundlage einer gutachterlichen Untersuchung beruhenden verträglichen Umfang realisiert werden.

Von den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen dabei keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche bzw. negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen. In diesem Kontext ist insbesondere auch die Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt und weiteren zentralen Versorgungsbereichen mit in den Blick zu nehmen. Dies umfasst auch einen sensiblen und zentrenangepassten Umgang mit üblichen „Schwellenwerten“ von Umsatzumverteilungen, der Beachtung von Vorschädigungen oder empfohlener Entwicklungen in den ZVB.

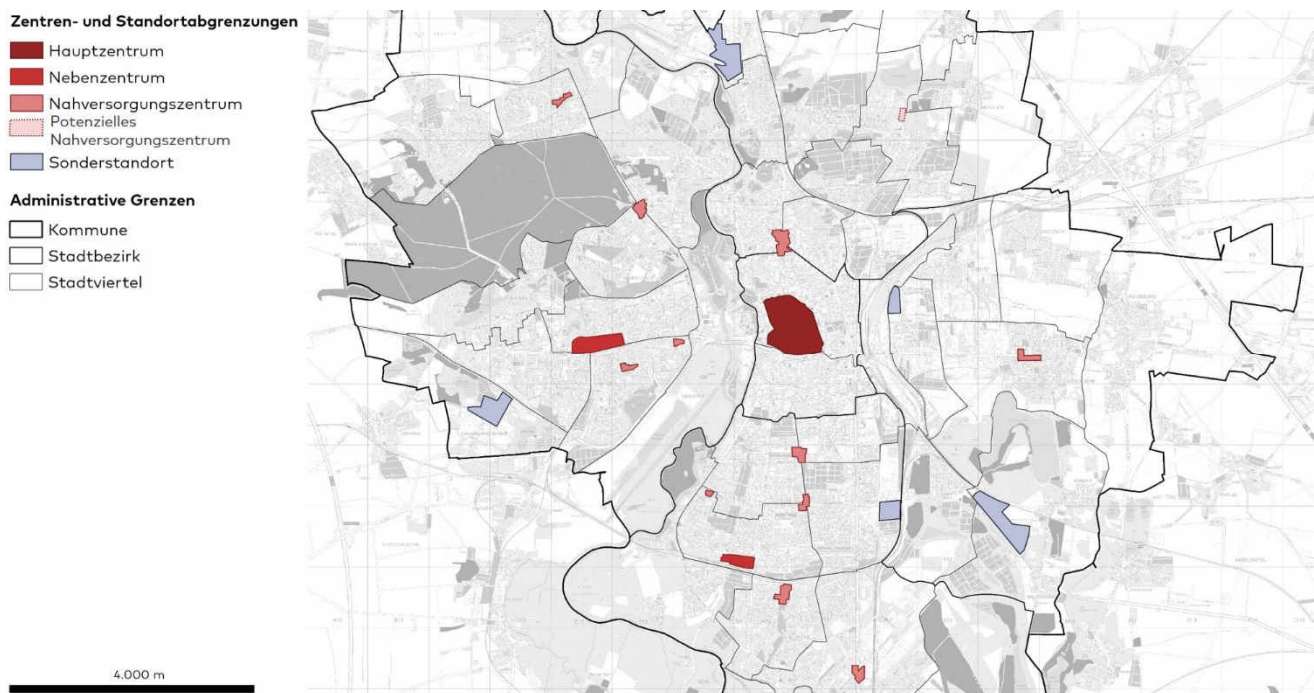
Quellen: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse (2010), GMA (2017) und Stadt + Handel (2018); Fotos Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale); Verkaufsflächen gerundet und ohne Leerstand; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt



Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktional ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt. Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts weitere Standorte mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen, die eine räumlich ausgewogene Versorgung der Halleschen Bevölkerung ermöglichen (vgl. nachfolgende Abbildung):

- (besondere) Nahversorgungsstandorte und Nahversorger (vgl. Kapitel 9)
- Sonderstandorte (vgl. Kapitel 10)

Ergänzt werden diese Standorte durch weitere solitäre Einzellagen in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen.



**Abbildung 40: Standortmodell für die Stadt Halle (Saale)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; aufgrund der Übersichtlichkeit wurde auf eine kartografische Darstellung der (besonderen) Nahversorgungsstandorte verzichtet.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) werden mit dem Hauptzentrum Altstadt, den beiden Nebenzentren Neustadt und Südstadt und den elf Nahversorgungszentren insgesamt 14 zentrale Versorgungsbereiche sowie ein perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Neben den zentralen Versorgungsbereichen verfügt die Stadt Halle (Saale) über (besondere) Nahversorgungsstandorte, die aus dem Bestand heraus nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden, aufgrund ihrer Bedeutung für das gesamtstädtische Standortgefüge und die Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete aber dennoch als zusätzliche Standortkategorie eingeführt wurden. Zudem werden im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes insgesamt fünf Sonderstandorte in Halle (Saale) ausgewiesen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht das Hallesche Zentren- und Standortmodell in der Zielperspektive schematisch.

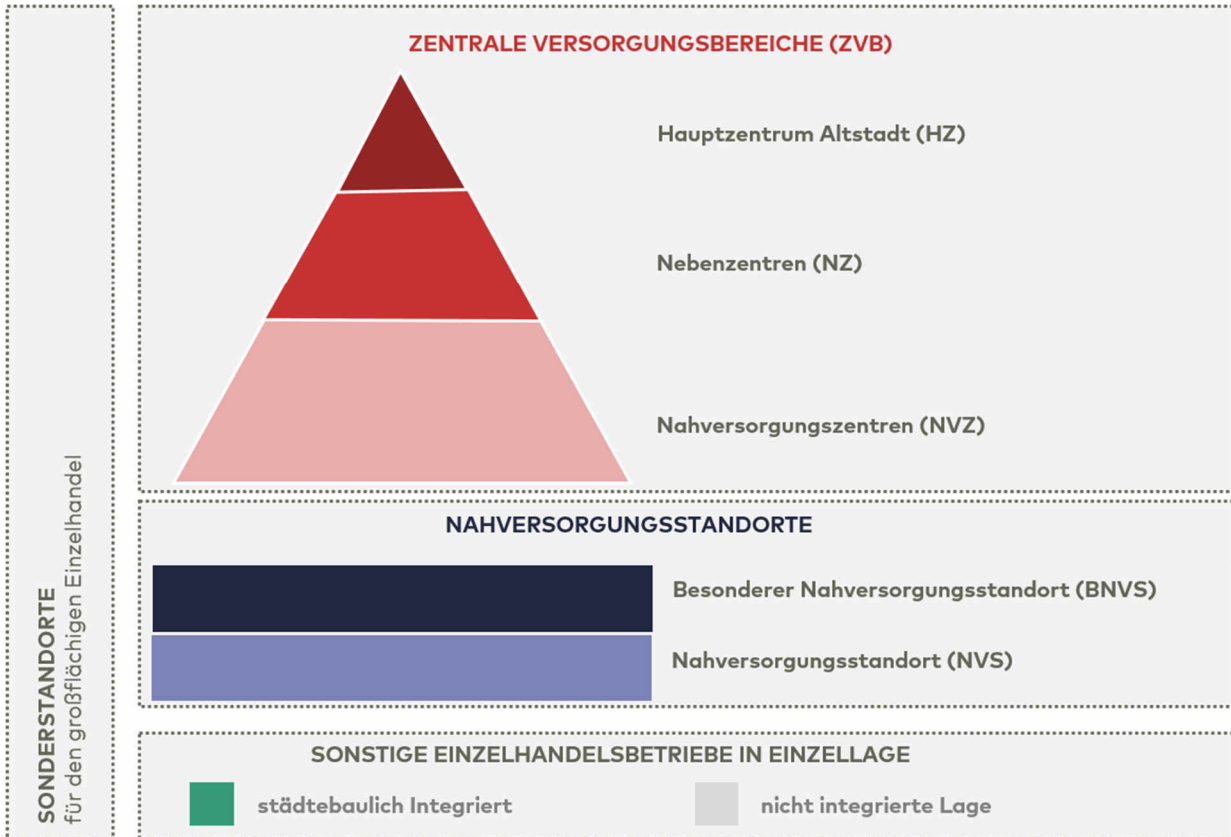


Abbildung 41: Schematische Darstellung des Zentren- und Standortmodells der Stadt Halle (Saale) (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

# 12 Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Halle (Saale) als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant<sup>52</sup> zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen. Die Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 der Stadt Halle (Saale) soll überprüft und bei Bedarf modifiziert werden. Die Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 wird auf folgende Aspekte hin überprüft:

- Widerspruchsfreiheit
- Vollständigkeit
- Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit
- Einordnung der einzelnen Sortimente

## 12.1 ALLGEMEINE ANMERKUNGEN ZUR METHODISCHEN HERLEITUNG EINER SORTIMENTSLISTE

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>53</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Überprüfung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Bei der Einordnung der Sortimente in die Sortimentsliste sind folgende Beurteilungskriterien von Belang:

---

<sup>52</sup> Im Folgenden wird die Kurzform „nahversorgungsrelevant“ verwendet.

<sup>53</sup> vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

### Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

### Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- zentrale Lagen nicht prägen,
- aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Neben den rechtlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013/2015/2019 der Stadt Halle (Saale) ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Halle (Saale) als sog. „Hallesche Liste“.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

## 12.2 SORTIMENTSLISTE FÜR HALLE (SAALE)

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Halle (Saale):

**Tabelle 27: Sortimentsliste für die Stadt Halle (Saale)**

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bastelzubehör, Künstlerartikel</li> <li>▪ Bekleidung</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank, Herd, Waschmaschine)</li> <li>▪ Elektrokleingeräte (elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte)</li> <li>▪ Glas/Porzellan/Keramik</li> <li>▪ Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/Meterware/Wolle</li> <li>▪ Haushaltswaren</li> <li>▪ Heimtextilien (Bett-, Haus- und Tischwäsche, Gardinen)</li> <li>▪ Hörgeräte</li> <li>▪ Kinderwagen</li> <li>▪ Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen</li> <li>▪ Lederwaren/Taschen/Koffer/ Regenschirme</li> <li>▪ Musikinstrumente und Zubehör</li> <li>▪ Optik, Augenoptik</li> <li>▪ Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</li> <li>▪ Parfümerie- und Kosmetikartikel</li> <li>▪ Sammlerbriefmarken und -münzen</li> <li>▪ Sanitätsbedarf</li> <li>▪ Schuhe</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte)</li> <li>▪ Sportbekleidung</li> <li>▪ Sportschuhe</li> <li>▪ Uhren/Schmuck</li> <li>▪ Neue Medien/ Unterhaltungselektronik</li> <li>▪ Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Back- und Fleischwaren</li> <li>▪ Drogeriewaren</li> <li>▪ Getränke</li> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>▪ Pharmazeutische Artikel, Reformwaren</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/ Blumentöpfe und Vasen (Indoor)</li> <li>▪ Zeitungen/Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angler- und Jagdartikel</li> <li>▪ Baumarktsortimente</li> <li>▪ Bettwaren/Matratzen</li> <li>▪ Boote und Zubehör</li> <li>▪ Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)</li> <li>▪ Erotikartikel</li> <li>▪ Fahrräder und Zubehör</li> <li>▪ Gartenartikel und -geräte</li> <li>▪ Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</li> <li>▪ Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</li> <li>▪ Möbel</li> <li>▪ Pflanzen/Samen (Beet- und Gartenpflanzen)</li> <li>▪ Rollläden/Markisen</li> <li>▪ Sportgroßgeräte</li> <li>▪ Teppiche (Einzelware)</li> <li>▪ Zoologische Artikel, lebende Tiere</li> </ul>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend;

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013/2015/2019 der Stadt Halle (Saale) ergeben sich somit folgende Änderungen:

- Durch die unterschiedlichen Eigenschaften hinsichtlich der Zentrenrelevanz erfolgt eine Unterteilung der Sortimente **Drogeriewaren** und **Parfümerie- und Kosmetikartikel**, wobei **Parfümerie- und Kosmetikartikel** künftig als zentrenrelevant eingeordnet werden.

**Drogeriewaren** werden weiterhin als zentren- und nahversorgungsrelevant betrachtet.

- Aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit wird auf die Ausweisung des Sortiments Geschenkartikel verzichtet. Das Sortiment soll hierbei vollständig in andere Sortimente subsummiert werden (bspw. Nahrungs- und Genussmittel, Wohneinrichtungsartikel oder Glas/ Porzellan/Keramik).
- Aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, welche in der Realität kaum voneinander abzugrenzen sind, erfolgt die Zusammenfassung der Sortimente Bild- und Tonträger, Büromaschinen, Computer und Zubehör, Foto, Telekommunikation und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Zubehör zum Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik**.
- Durch die zum Teil starke Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, erfolgt die Zusammenfassung der Sortimente Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware), Eisenwaren/Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Kamine/Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge, Sanitärartikel, Tapeten zum Sortiment **Baumarktsortimente**.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.

# 13 Steuerungsleitsätze

Die fortgeschriebenen Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Halle (Saale) und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

## 13.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von Entwicklungsleitlinien, des künftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts sowie eine Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Halleschen Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Halleschen Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Halle (Saale) ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>54</sup>

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

---

<sup>54</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Halle (Saale), insbesondere des Hauptzentrums Altstadt.

## 13.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR HALLE (SAALE)

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Halle (Saale) empfohlen:

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

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig zur Versorgung der Stadt Halle (Saale) und dem Umland (oberzentrale Versorgungsfunktion) primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung (sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen) vor allem auf die Hauptlagen des **Hauptzentrums Altstadt** fokussiert werden (klein- und großflächig).
- Im Bereich der **Nebenlagen/funktionaler Ergänzungsbereich** sollen auch entsprechende Ansiedlungen vorgenommen werden, sofern im Hauptgeschäftsbereich keine Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen.
- In den **Nebenzentren** ist eine mit dem Hauptzentrum abgestimmte Entwicklung des zentrenrelevanten<sup>55</sup> Einzelhandels, zur Versorgung der jeweiligen Stadtbezirke sowie angrenzender Bereiche, vorzunehmen (i. d. R. bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche konzeptkonform).<sup>56</sup>
- In den **Nahversorgungszentren** soll eine zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes abgestimmte Entwicklung mit den höherstufigen Zentren vorgenommen werden (i. d. R. Betriebe mit zentrenrelevantem<sup>57</sup> Hauptsortiment bis zu 800 m<sup>2</sup> VKF konzeptkonform).
- Bei an zentralen Versorgungsbereichen anschließenden Bereichen: Prüfung inwieweit eine Aufnahme in einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich sinnvoll ist.
- In den weiteren **städtebaulich integrierten Lagen** ausnahmsweise zur Versorgung des unmittelbaren Nahbereiches (i. d. R. Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche unter 200 m<sup>2</sup>).<sup>45</sup>
- **Restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen oder Verkaufsflächen-erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen**, Ausnahme: Handwerkerprivileg (vgl. Leitsatz IV), Verkaufsflächenenerweiterungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen möglich sein, sofern Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten durch nicht zentrenrelevante Verkaufsfläche ersetzt wird.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen begründet sich aus dem Schutz des Hauptzentrums Altstadt vor einem

<sup>55</sup> Nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant

<sup>56</sup> Die 1.500 m<sup>2</sup> bzw. 200 m<sup>2</sup> VKF-Schwellenwerte definieren keinen Anlagentypus gem. BauNVO, sondern stellen einen planerischen Anhaltswert dar. Ziel des Schwellenwertes von 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche ist es, dass in den Nebenzentren keine Fachmärkte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment entstehen, die aufgrund ihrer VKF-Dimensionierung und der daraus resultierenden Attraktivität ein Einzugsgebietes aufweisen, das deutlich über das zugeordnete Versorgungsgebiet des jeweiligen Nebenzentrums hinausreicht und schädliche Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand und dessen Entwicklung im Hauptzentrum auslösen kann. Der Schwellenwert leitet sich hierbei aus den Bestandsstrukturen der Nebenzentren ab. So verfügen die größten Anbieter mit zentrenrelevantem Hauptsortiment über eine Verkaufsfläche von weniger als 1.500 m<sup>2</sup>, Ausnahme bildet ein Bekleidungskaufhaus im Nebenzentrum Neustadt, das eine geringfügig höhere Gesamtverkaufsfläche verfügt.

<sup>57</sup> Zentrenrelevant jedoch nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant



zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Halle (Saale) oder Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise in begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe des „engeren Gebietes“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen städtebaulich integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte mit i. d. R. bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ab, die bereits heute in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

**Leitsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sind primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Dabei gilt:**

- Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Die Größe der Verkaufsfläche soll sich dabei an der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches orientieren. Bei Vorhabenstandorten, die sich direkt an zentralen Versorgungsbereichen anschließen, sollte eine Prüfung erfolgen, inwieweit eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich städtebaulich sinnvoll ist.
- Zur Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Lagen eine Ansiedlung oder Verkaufsflächenerweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment möglich sein. Hierbei soll der jeweilige Vorhabenstandort stets hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion (Kriterien für besondere Nahversorgungsstandorte, Nahversorgungsstandorte, sonstige integrierte Nahversorger) geprüft werden. Eine konzeptkonforme Verkaufsflächendimensionierung leitet

sich aus dem Nahversorgungsprüfschema ab. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Nahversorgung sind im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsprüfung auszuschließen.

- An städtebaulich nicht integrierten Lagen: LEP-konformer Umgang mit Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment, d. h. z. B. Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nicht zulasten von zentralen Versorgungsbereichen und der verbrauchernahen Versorgung erfolgen.
- Außerhalb von Gewerbegebieten soll ausnahmsweise und deutlich nachgeordnet Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein. Dieser wird im Katalog E des Institutes für Handelsforschung wie folgt definiert: *„Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist ein **kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb** (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der **ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau** anbietet. **Teilweise können eine Tankstelle und Dienstleistungsangebote** (z. B. **Schnellrestaurant, Reinigung**) **angeschlossen sein.** [...] **In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftsläden kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsnahem, frequenzintensivem Standort.**“* Das Bundesverwaltungsgericht definiert in einem Urteil die als betriebstypisch anzusehende Gesamtverkaufsfläche mit bis zu 400 m<sup>2</sup>.
- Innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sollen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen werden, zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen sollen jedoch ausnahmsweise Tankstellenshops und Kioske zulässig sein.

**Leitsatz 3: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte prioritär an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Eine Ansiedlung von Einzelhandel in neu ausgewiesenen und nicht durch Einzelhandel überprägten Gewerbegebieten ist auszuschließen.**

- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** eines Vorhabens zu begrenzen – eine **ausdifferenzierte Begrenzung** der einzelnen Randsortimente ist im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben vorzunehmen.
- Randsortimente treten dabei lediglich zum Hauptsortiment hinzu und ergänzen dieses durch solche Waren, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortiments aufweisen (sachliche Zuordnung zum Hauptsortiment).

Um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an Sonderstandorten erfolgreich etablieren zu können, ist häufig ein Angebot an zentrenrelevanten und/oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig. Die zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in diesen Betrieben nur als **Randsortimente zulässig, wenn sie auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche** je Betrieb begrenzt sind. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

**Leitsatz 4: Ausnahmsweise auch in nicht integrierten Standorten zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben „Handwerkerprivileg“**

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Halle (Saale) künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Die Stadt Halle (Saale) verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur, unter Berücksichtigung aktueller Planungen, über eine gute und solide Ausgangsbasis für eine Stärkung und Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche. Während der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und Arbeitskreise – Entwicklungsziele und -leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Stadtrat werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz und Gleichbehandlung der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten.

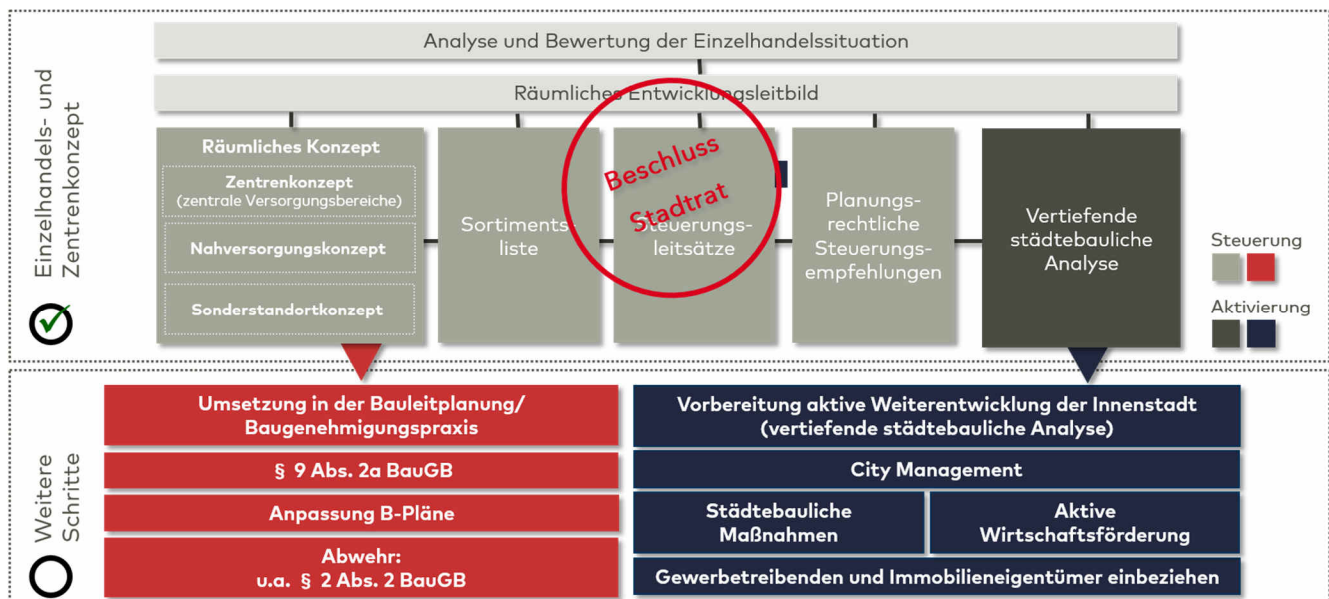


Abbildung 42: Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Obschon die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen inhaltlichen Schwerpunkt auf planungsrechtliche Fragestellungen, die Regelungen zur Nahversorgung sowie das Sonderstandortkonzept aufweist, kann das Konzept auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten.

Das Konzept bietet somit Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für

Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen zur Standortstärkung.

Insbesondere kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Hauptzentrums bieten, das sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Bei der Entwicklung einer entsprechenden Zukunftsstrategie für das Hauptzentrum wird empfohlen frühzeitig die Bevölkerung, die Händlerschaft, Gewerbetreibende, Vereine und die Immobilien-Eigentümer in der Stadt bspw. in Form von Werkstattgesprächen und Befragungen zu beteiligen.

Das Hauptzentrum weist in diesem Zusammenhang durch seinen hohen Denkmalbestand eine besondere städtebauliche Attraktivität auf, die insbesondere im Zusammenhang mit der Positionierung des Standortes gegenüber dem Online-Handel als „Ort des Erlebnisshoppings“ im besonderen Maße Chancen bietet.

Entscheidend ist dabei die weitere Stärkung der Aufenthaltsqualität in Kombination mit einer attraktiven Nutzungsmischung aus Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Gastronomie sowie Kultur-, Bildungs- und Freizeitangeboten, die es offensiv zu vermarkten gilt und mit der sich das Hauptzentrum gegenüber anderen teilweise eher funktionaler gestalteten Standorten abgrenzen kann.

Eine entsprechende Positionierungsstrategie als umsetzungsorientierter Folgebaustein zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept sollte eng verknüpft werden mit einer bauleitplanerischen Steuerung insbesondere des zentrenrelevanten Einzelhandels, um so Fehlentwicklungen außerhalb der Zentren zu vermeiden, die negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum zur Folge haben können.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

# Literaturverzeichnis

## Literatur und Handelsfachdaten

**BMVBW (2002):** Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

**BMVBS (2013):** Nahversorgung in ländlichen Räumen

**Bundestag (2004):** Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

**DSSW (2012):** Wirkung von Einkaufszentren auf die Innenstadt, Berlin

**EHI (2012, 2013):** Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Daten zu Verkaufsflächen und Umsätzen im Einzelhandel/Lebensmitteleinzelhandel. Abrufbar unter [Handelsdaten.de](http://Handelsdaten.de)

**Hahn-Gruppe (2006-2017):** Real Estate Report Germany der Jahre 2006 – 2016/17. Bergisch Gladbach

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

**Junker + Kruse (2016):** Stadt Leipzig. Stadtentwicklungsplan Zentren. Zentren- und Einzelhandelskonzept, Fortschreibung 2016. Dortmund

**Kuschnerus, Ulrich (2007):** Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.

**Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (2010):** Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt.

**Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (2018):** ÖPNV-Plan 2020-2030 des öffentlichen Personennahverkehrs des Landes Sachsen-Anhalt. Magdeburg.

**Läpple, Dieter (2003):** Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Jahrbuch StadtRegion 2003, S. 61 -77

**Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008):** Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf

**Neumeier, Stefan (2014):** Modellierung der Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern. Braunschweig

**Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2010):** Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle. Halle (Saale).

**Stadt Halle (Saale) (2016):** Verkehrspolitische Leitlinien der Stadt Halle (Saale). Halle (Saale)

**Statistisches Bundesamt (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt (2014a):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2013. Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt (2014b):** Konsumausgaben privater Haushalte im Inland nach Verwendungszwecken. Wiesbaden

**Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2017):** Tourismus: Beherbergungsbetriebe, Gästebetten, -übernachtungen, -ankünfte. Düsseldorf

**WABE-Institut (2007):** Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

## **SONSTIGE QUELLEN**

**Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune:** [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

**Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland:** [www.bevh.org](http://www.bevh.org)

**Website EHI – handelsdaten.de:** [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

**Website HDE:** [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

**Website Statistisches Bundesamt (Destatis):** [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

**Website Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt:** <https://statistik.sachsen-anhalt.de/>

**Website Statista GmbH:** [www.statista.com](http://www.statista.com)

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1: Erarbeitungsschritte der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes .....	10
Abbildung 2: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....	14
Abbildung 3: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016.....	15
Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel .....	16
Abbildung 5: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen .....	17
Abbildung 6: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	18
Abbildung 7: Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern (Realentfernung in m) nach Kreistypen.....	19
Abbildung 8: Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2016.....	19
Abbildung 9: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse .....	23
Abbildung 10: Wandel des Einkaufsverhaltens .....	25
Abbildung 11: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster .....	26
Abbildung 12: Halle (Saale) im regionalen Kontext.....	30
Abbildung 13: Verkaufsflächenausstattung je Einwohner der Stadt Halle (Saale) im Vergleich zu anderen Oberzentren .....	33
Abbildung 14: Relative Entwicklung der Verkaufsfläche, der Einwohnerzahl und der Verkaufsfläche je Einwohner in der Stadt Halle (Saale) von 2002 bis 2018, Jahr 2002 = Index 1) ...	33
Abbildung 15: Einzelhandelsbestand in Halle (Saale) nach Bedarfsstufen.....	34
Abbildung 16: Einzelhandelsbestand in Halle (Saale) nach Warengruppen und Lagebereichen in m <sup>2</sup> .....	35
Abbildung 17: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau für Halle (Saale) und Umgebung .....	36
Abbildung 18: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (2016-2025) für die Stadtbezirke der Stadt Halle (Saale) .....	38
Abbildung 19: Einzugsgebiet der Stadt Halle (Saale).....	39
Abbildung 20: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Mitte differenziert nach Fristigkeit des Hauptsortiments und Größenklasse.....	44
Abbildung 21: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Nord differenziert nach Fristigkeit des Hauptsortiments und Größenklasse.....	46



Abbildung 22: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Ost differenziert nach Fristigkeit des Hauptsortiments und Größenklasse.....	48
Abbildung 23: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk Süd differenziert nach Fristigkeit des Hauptsortiments und Größenklasse.....	50
Abbildung 24: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtbezirk West differenziert nach Fristigkeit des Hauptsortiments und Größenklasse.....	52
Abbildung 25: Übergeordnete Entwicklungsziele für die Stadt Halle (Saale).....	54
Abbildung 26: Sich ändernde Anspruchshaltung der Kunden in Hinblick auf die Wahl des Einkaufsortes aus Sicht von Einzelhandelsinvestoren .....	55
Abbildung 27: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	59
Abbildung 28: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen .....	62
Abbildung 29: Zentrale Versorgungsbereich in Halle (Saale) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013/2015/2019.....	64
Abbildung 30: Abgrenzung der „Innerstädtischen Quartiersgeschäftsstraßen“ .....	73
Abbildung 31: Abgrenzung potenzielles Nahversorgungszentrum Frohe Zukunft, Dessauer Straße.....	105
Abbildung 32: Zentrenstruktur für die Stadt Halle (Saale) (Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019) .....	107
Abbildung 33: Räumliche Nahversorgungsanalyse im Stadtbezirk Mitte.....	117
Abbildung 34: Räumliche Nahversorgungsanalyse im Stadtbezirk Nord .....	122
Abbildung 35: Räumliche Nahversorgungsanalyse im Stadtbezirk Ost.....	126
Abbildung 36: Räumliche Nahversorgungsanalyse im Stadtbezirk Süd .....	129
Abbildung 37: Räumliche Nahversorgungsanalyse im Stadtbezirk West.....	132
Abbildung 38: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	135
Abbildung 39: Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen .....	140
Abbildung 40: Standortmodell für die Stadt Halle (Saale).....	153
Abbildung 41: Schematische Darstellung des Zentren- und Standortmodells der Stadt Halle (Saale) (Zielperspektive).....	154
Abbildung 42: Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik .....	164

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>	<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen..... 11
Tabelle 2:	Expansionsanforderungen ausgewählter Lebensmitteldiscounter.....20
Tabelle 3:	Expansionsanforderungen ausgewählter Supermärkte .....21
Tabelle 4:	Bevölkerung nach Stadtbezirken in Halle (Saale) .....31
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Halle (Saale)..... 32
Tabelle 6:	Sortimentspezifische Kaufkraft ..... 37
Tabelle 7:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Halle (Saale)..... 42
Tabelle 8:	Einzelhandelsbestand in Halle (Saale) nach Stadtteilen ..... 43
Tabelle 9:	Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk Mitte..... 44
Tabelle 10:	Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk Nord ..... 46
Tabelle 11:	Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk Ost..... 49
Tabelle 12:	Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk Süd.....51
Tabelle 13:	Einzelhandelsentwicklung im Stadtbezirk West..... 53
Tabelle 14:	Bewertung der Nahversorgungszentren gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013/2015/2018 (Bestand)..... 65
Tabelle 15:	Bewertung der zu prüfenden Standortbereiche (Bestand)..... 66
Tabelle 16:	Zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt Halle (Saale) .... 106
Tabelle 17:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung)..... 107
Tabelle 18:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen) ..... 108
Tabelle 19:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung) ..... 108
Tabelle 20:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit) ..... 108
Tabelle 21:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Halle (Saale).....110
Tabelle 22:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtbezirk Mitte... 116
Tabelle 23:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtbezirk Nord.... 119
Tabelle 24:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtbezirk Ost..... 124

Tabelle 25:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtbezirk Süd.....	128
Tabelle 26:	Analyse des Einzelhandels in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Stadtbezirk West...	131
Tabelle 27:	Sortimentsliste für die Stadt Halle (Saale) .....	157

## **Besonderer Nahversorgungsstandort:**

Ein Besonderer Nahversorgungsstandort ist ein Nahversorgungsstandort (siehe Definition Nahversorgungsstandort), der zusätzlich eine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung aufweist. Es wird hierbei zwischen Typ A und Typ B unterschieden:

**Besonderer Nahversorgungsstandort Typ A:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen. Solche wohnortnahen Bereiche sind situativ abzugrenzen, sie umfassen dabei i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

**Besonderer Nahversorgungsstandort Typ B:** Der Standort hat eine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen (Ortsteile, die z. B. von Freiflächen umgeben sind und eine unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche aufweisen), dies gilt insbesondere wenn entsprechende Ortsteile auch perspektivisch nicht über ein Einwohnerpotenzial verfügen, dass ausreichend für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ist.

## **Betriebstyp**

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. In dem Zusammenhang wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

## **Business-to-Consumer (B2C)**

Business-to-Consumer bezeichnet im Zusammenhang mit Einzelhandel den Verkauf von Waren eines Unternehmens an Privatpersonen (kein Großhandel oder anderes Unternehmen).

## Convenience Store/Nachbarschaftsladen

Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist gemäß Katalog E des Institutes für Handelsforschung „ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau anbietet. Teilweise können eine Tankstelle und Dienstleistungsangebote (z. B. Schnellrestaurant, Reinigung) angeschlossen sein. [...] In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftsläden kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsnahem, frequenzintensivem Standort.“

## Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

## Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen. Mit enthalten ist jedoch die Kaufkraft, die im Online-Handel ausgegeben wird.

## Fabrikladen

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb z. B. seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

## Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 400 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem die Service-Orientierung (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

## Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische

Angebote im Gebäudekomplex. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

### **Hauptzentrum/Hauptgeschäftszentrum (HZ)**

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System zentraler Versorgungsbereiche, an dessen Spitze das Hauptzentrum steht. Das Hauptzentrum übernimmt eine gesamtstädtische und teilweise überörtliche bzw. regionale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen, wobei Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich überwiegen (insbesondere ausgewogener Besitz an innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung und Schuhe). Der Einzelhandel ist eine der dominierenden Leitnutzungen im Hauptzentrum, zudem besteht ein vielfältiges und dichtes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebote, öffentliche und teilöffentliche Einrichtungen, soziale und kirchliche Einrichtungen, Angebote aus dem medizinischen Bereich). Neben der Angebotsstruktur sind städtebauliche Merkmale wie bauliche Dichte, Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes für die Definition eines Hauptzentrums relevant.

### **Kaufhaus**

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich oberhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m<sup>2</sup>

### **Kaufkraft**

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

### **Kaufkraftniveau**

Das Kaufkraftniveau gibt Auskunft über das Verhältnis der örtlichen Kaufkraft pro Kopf zu der Kaufkraft pro Kopf im Bundesdurchschnitt. Sie wird zumeist indiziert (1 = Bundesdurchschnitt) oder in Prozent zum Bundesdurchschnitt angegeben (100% = Bundesdurchschnitt)

### **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern beträgt i.d.R. bis zu 1.500 m<sup>2</sup>.

## **Nahversorger (NV)**

Ein Nahversorger ist ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Gesamtverkaufsfläche > 400 m<sup>2</sup>) mit direktem räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung (städtebaulich integriert), sein Nahbereich (modellhaft 500 bis 700 m Radius) überschneidet sich erheblich mit denen anderer Lebensmittelmärkte (keine solitäre Nahversorgungsfunktion für den überwiegenden Teil des Nahbereiches)

## **Nahversorgungsstandort (NVS)**

An einem Nahversorgungsstandort ist mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet (Gesamtverkaufsfläche > 400 m<sup>2</sup>), der eine solitäre Nahversorgungsfunktion für seinen Nahbereich einnimmt, d.h. er weist innerhalb eines Nahbereiches (modellhaft 500 bis 700 m Radius) keine wesentlichen Überschneidungen mit den Nahbereichen anderer Lebensmittelmärkte auf. Nahversorgungsstandorte müssen dabei stets einen direkten räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung aufweisen (städtebaulich integriert).

## **Nahversorgungszentrum (NVZ)**

Ein Nahversorgungszentrum besteht überwiegend aus Einzelhandelsbetrieben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsangebot (hiervon mindestens zwei strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung, Postannahmestelle oder gastronomischen Angeboten. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und muss städtebaulich integriert sein. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

## **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in häufig peripherer Lage oder in Nebenzentren vorzufinden, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik sind typisch. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

## **Solitäre Nahversorgungsstandorte**

Solitäre Nahversorgungsstandorte weisen aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Struktur keinen Zentrencharakter auf und werden daher nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Sie besitzen i.d.R. eine lokale Bedeutung für die umliegenden Wohngebiete und dienen der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen.

## Sonderstandort (SO)

Sonderstandorte liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in überwiegend autokundenorientierter Lage. Sie sind Gebiete, in denen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gebündelt werden sollen (sofern ihnen keine andere Versorgungsfunktion zugewiesen wurde). Sie dienen der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere der Innenstadt), indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die Sortimente führen, welche die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen, einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich schlecht anzusiedeln wären. Sonderstandorte liefern somit einen Beitrag zur funktionalen und gesamtstädtisch gewinnbringenden Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte.

## Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Unter Randsortiment versteht man ein ergänzendes Sortiment in der Angebotsstruktur eines Einzelhandelsunternehmens, das im Vergleich zum Hauptsoriment einen deutlich geringeren Verkaufsflächenanteil ausmacht sowie einen geringen Umsatz generiert.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

## Nebenzentrum (NZ)

Ein Nebenzentrum weist ein umfassendes Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarf auf, ergänzt um ein breiteres Einzelhandelsangebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (orientiert an der Stadtbezirksversorgung). Zudem wird die Struktur eines Stadtteilzentrums idealtypisch durch das Vorhandensein eines breit gefächerten Angebots an zentrenergänzenden Funktionen (einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen) geprägt. Das Nebenzentrum übernimmt die Versorgung der



Bevölkerung in den zugeordneten Stadtbezirken/-teilen bzw. den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen und ist städtebaulich integriert. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines Nebenzentrums relevant.

### **Städtebaulich integrierte Lage (siL)**

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind bzw. einen direkten räumlich-funktionalen Bezug zu solchen aufweist. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

### **Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)**

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch einen fehlenden/gering ausgeprägten räumlich-funktionalen Bezug zu einer Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

### **Supermarkt**

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Typisch ist eine Selbstbedienung, häufiger ergänzt durch Bedientheken (bspw. Fleisch-, Fisch- und/oder Käsetheke). Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. bis zu 2.500 m<sup>2</sup>.

### **trading-down-Prozess**

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standorts innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

## Großer Supermarkt/Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 2.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung.

## Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Hauptzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

## Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in

der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

# Abkürzungsverzeichnis

<b>B2C</b>	Business-to-Consumer	<b>NRW</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmittel
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>NVS</b>	Nahversorgungsstandort
<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche	<b>NVZ</b>	Nahversorgungszentrum
<b>BNVS</b>	Besonderer Nahversorgungsstandort	<b>NZ</b>	Nebenzentrum
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsgerichtshof	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>Drog</b>	Drogeriewaren	<b>REHK</b>	regionales Einzelhandelskonzept
<b>EH</b>	Einzelhandel	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>SO</b>	Sonderstandort
<b>EW</b>	Einwohner	<b>STZ</b>	Stadtteilzentrum
<b>GVKF</b>	Gesamtverkaufsfläche	<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>HZ</b>	Hauptzentrum	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>LEP</b>	Landesentwicklungsplan	<b>ZVB</b>	zentraler Versorgungsbereich
<b>LSA</b>	Land Sachsen-Anhalt		
<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr		
<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage		

---

## KONTAKT

### **Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbB**

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