

GLOBUS sagt, dass im Halleschen Einkaufspark die für das typische GLOBUS SB-Warenhaus-Konzept benötigten Flächen nicht gegeben seien. – Das ist falsch.

- GLOBUS belegt im Halleschen Einkaufspark eine Fläche von insgesamt ca. 16.000 qm; davon ca. 7.850 qm im Erdgeschoss und ca. 6.700 qm im ersten Obergeschoss. Die am neuen Standort geplante Verkaufsfläche des SB-Warenhauses (ca. 8.570 qm) könnten darin problemlos untergebracht werden. GLOBUS bewirbt das Vorhaben übrigens auch damit, die Verkaufsfläche am Projektstandort um 750 qm zu reduzieren. GLOBUS könnte die Verkaufsfläche im Halleschen Einkaufspark selbstverständlich auch reduzieren und zukünftig für Produktionseinrichtungen nutzen.
- Das HEP-Centermanagement hat in den letzten Jahren im Rahmen der laufenden Optimierungen im Halleschen Einkaufspark die Geschäftsleitung von GLOBUS mehrfach durch verschiedene Vorschläge animiert, auch das SB-Warenhaus neu aufzustellen.

Es ist zu erwarten, dass durch das GLOBUS-Vorhaben andernorts im Stadtgebiet von Halle (Saale) Arbeitsplätze gefährdet werden.

- In der Auswirkungsanalyse der BBE wird zu Recht folgender Zusammenhang betont: „Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umsatzzumlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz von GLOBUS zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.“

- Die BBE prognostiziert Umsatzzumlenkungen zu Lasten von Betrieben im Einzugsgebiet in Höhe von rd. 46,78 Mio. EUR (davon Food 35,96 Mio. EUR und Non-Food 10,82 Mio. EUR). Diese großvolumigen Umsatzzumlenkungen können sich logischerweise nur negativ auf den Personalbedarf der betroffenen Betriebe bzw. Standorte auswirken.
- An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die von der BBE prognostizierten Umsatzleistungen von GLOBUS und damit auch die Umsatzzumlenkungen insbesondere im Non-Food-Bereich nachweisbar zu niedrig angesetzt sind.

Am Projektstandort bestehen weder Baurecht noch Anspruch auf Baurecht

- Es handelt sich um eine derzeit gewerblich ausgewiesene Brachfläche eines ehemaligen Baumarktes. Die aktuelle bauplanungsrechtliche Festsetzung lässt den Betrieb eines SB-Warenhauses bzw. Einkaufszentrums nicht zu. Der Bebauungsplan muss geändert werden.
- Hierfür sind die gesetzlichen Grundlagen und die Planungsgrundlagen der Stadt Halle (Saale) zwingend zu beachten. Es bestehen ausreichende Möglichkeiten, das Vorhaben innerhalb bestehender Baurechte am Standort im Halleschen Einkaufspark zu realisieren.
- Zwei wesentliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung, nämlich das Integrationsgebot (Standorte sind städtebaulich zu integrieren) und das Beeinträchtigungsverbot (keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung) werden nicht eingehalten.
- Bei dem gewünschten Standort handelt es sich eindeutig um eine nicht integrierte Standortlage im Sinne der Landesplanung. Städtebaulich integriert sind Standorte in einem Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Wesentliches Kennzeichen ist neben einer qualifizierten Anbindung an den ÖPNV auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. Diese Merkmale

weist der Standort nicht auf. Es handelt sich nicht um einen integrierten Standort, sondern um eine dezentrale Gewerbegebietslage.

- Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung können im Rahmen der Bauleitplanung nicht abgewogen werden. Sie sind zwingend zu beachten. Daran muss der Bebauungsplan scheitern.

Das Vorhaben steht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) diametral entgegen

- Das Vorhaben ist als Einkaufszentrum mit ausschließlich nahversorgungs- bzw. innenstadtrelevanten Sortimenten zu bewerten. Es sollen in erheblichem Umfang zusätzliche Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 10.000 qm an einem nicht integrierten Standort realisiert werden. Es besteht die Gefahr der Bildung einer „Ersatzinnenstadt“ außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zentren.
- Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat eine klare Konzentration dieser Nutzungen auf die im Zentrenkonzept ausgewiesenen Zentren und v.a. auf das A-Zentrum Innenstadt zu erfolgen. Die Schaffung neuer Einzelhandelsstandorte außerhalb dieser Zentren wird im Konzept abgelehnt.
- Abschließend ist anzumerken, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) durch das diametral entgegenstehende Vorhaben von GLOBUS perspektivisch seine städtebauliche Steuerungswirkung verlieren würde. So wären in Zukunft Investitions- und Planungssicherheit für Einzelhändler in zentralen Lagen nicht mehr gegeben. Eine abgestimmte Steuerung des Einzelhandels wäre demnach perspektivisch in Halle (Saale) nicht mehr möglich.

Das Vorhaben ist als Neuansiedlung eines Einkaufszentrums in nicht integrierter Standortlage mit geringer Bedeutung für die Nahversorgung zu bewerten. Es handelt sich keinesfalls um die Nachnutzung eines Bestandsstandortes mit ähnlicher Ausrichtung.

- Das geplante Nutzungskonzept ist der ursprünglichen Nutzung am Standort als Baumarkt mit nicht-innenstadtrelevantem Sortiment keinesfalls ähnlich. Die Nachnutzung eines bestehenden Standorts kann nicht für die Begründung zusätzlicher Verkaufsflächen für den innenstadtrelevanten Sortimentsbereich in einer nicht integrierten Standortlage herangezogen werden. Durch das Vorhaben würde ein neues Einkaufszentrum mit rd. 10.000 qm innenstadtrelevanter Verkaufsfläche realisiert.
- Durch die Schaffung eines neuen Baurechts für ein Einkaufszentrum wird die Konkurrenzsituation zu den Zentren der Stadt Halle (Saale) deutlich verschärft, zumal am Standort Hallescher Einkaufspark auch zukünftig ein qualifiziertes Versorgungsangebot im Lebensmittel-einzelhandel verbleiben wird.

Das Vorhaben dient nicht der Verbesserung des Lebensmitteleinzelhandelsangebots oder der Nahversorgung der Stadt Halle (Saale). Ein entsprechender Bedarf ist auch nicht vorhanden.

- Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen „Nahversorger“, sondern vielmehr um ein Einkaufszentrum mit großem Lebensmittelangebot, aber in hohem Maße auch klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten.
- Sowohl im Einzelhandelskonzept der Stadt Halle als auch in der Auswirkungsanalyse der BBE wird festgestellt, dass im Stadtbezirk Süd keine nennenswerten Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich mehr vorhanden sind.
- Es besteht eine nahezu flächendeckende Versorgung im Stadtbezirk und auch im Standortumfeld sind bereits

mehrere Lebensmittelmärkte unterschiedlicher Ausrichtung vorhanden.

- Der Betriebstyp SB-Warenhaus ist in integrierter Lage im B-Zentrum Südstadt mit dem Anbieter Kaufland in moderner Form bereits vorhanden.
- Ein Bedarf für die Neuansiedlung eines großen SB-Warenhauses am nicht integrierten Standort Dieselstraße ist nicht gegeben und dient auch nicht der Verbesserung der Nahversorgung.

Es ist davon auszugehen, dass im Halleschen Einkaufspark auf Dauer eine qualifizierte Versorgung im Lebensmittelbereich vorhanden sein wird.

- Der Hallesche Einkaufspark ist und bleibt ein attraktiver Standort für Betreiber von SB-Warenhäusern, Verbrauchermärkten und Fachmärkten, die auch das südöstliche Umland von Halle (Saale) bedienen möchten. Dies gilt gleichermaßen für Betreiber, die noch nicht in Halle (Saale) vertreten sind wie für bereits ansässige Unternehmen, die ihr Standort-/Filialnetz verdichten möchten. Diese nicht wegzudiskutierende Tatsache spiegelt sich in diversen Neuansiedlungen im Halleschen Einkaufspark und in aktuellen Gesprächen des Centermanagements mit Mietinteressenten wider.
- Der Hallesche Einkaufspark verfügt sowohl über die bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen als auch über gute Standortbedingungen (gute Verkehrsanbindung, viele Parkplätze, attraktive Anbieter etc.). Von einem großflächigen, leistungsstarken Lebensmittelangebot im Halleschen Einkaufspark ist auch langfristig auszugehen.
- Die Arbeitsplätze der zur Zeit bei Globus im HEP Beschäftigten sind durch die gesetzliche Übernahmepflicht eines neuen Betreibers gesichert.

Fazit:

Das Vorhaben ist rechtlich nicht mit den Vorgaben der Raumordnung zur Einzelhandelsplanung in Deutschland und Sachsen-Anhalt sowie mit den Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) vereinbar.

- Die Auswirkungsanalyse der BBE verharmlost die vorhandenen Fakten und rechnet die tatsächlich zu erwartenden Rückwirkungen gegenüber den Zentren der Stadt Halle klein.
- So besteht die Gefahr, dass sich bei einem Beschluss zu Gunsten des Vorhabens in nicht integrierter Standortlage eine „Ersatzinnenstadt“ mit rd. 10.000 qm Verkaufsfläche und einem Anteil von 50 Prozent an klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten entsteht. Dies würde die intakten über das Stadtgebiet verteilten Nahversorgungs-Zentren nachhaltig schädigen und Arbeitsplätze im Einzelhandel gefährden. Für weitere Genehmigungsverfahren kann dieses Vorhaben eine Präzedenzwirkung darstellen.