

Stadt Halberstadt  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Abteilung Stadtplanung

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMARKUNG HALBERSTADT**

#### **4. ÄNDERUNG**

---

**ARCHITEKTUR UND  
STADTPLANUNG**  
DIPL.-ING. GRUNDMANN GbR  
Grundmann Schneider

38102 Braunschweig  
Steinbrecherstraße 31  
Tel. 0531 8889788-0  
Fax. 0531 8889788-1  
[www.as-grundmann.de](http://www.as-grundmann.de)

**Inhalt:**

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | ALLGEMEINES .....   | 5  |
| 1.1   | Rechtsgrundlagen.....   | 5  |
| 1.2   | Verfahren .....   | 5  |
| 1.3   | Gegenstand der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halberstadt .....                                       | 5  |
| 2.    | PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN UND -GRUNDLAGEN.....  | 5  |
| 2.1   | Realnutzung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung .....  | 5  |
| 2.2   | Zu beachtende und abzuwägende überörtliche Planungsvorgaben: .....  | 7  |
| 2.2.1 | Landesentwicklungsplan (LEP).....   | 7  |
| 2.2.2 | Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) .....  | 10 |
| 2.2.3 | Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt .....  | 11 |
| 3.    | BEGRÜNDUNGEN UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSENTSCHEIDUNGEN.....  | 11 |
| 3.1   | Erforderlichkeit der Planung:.....  | 11 |
| 3.1.1 | Sonderbaufläche „Handel“ .....  | 12 |
| 3.1.2 | Wohnbauland.....  | 14 |
| 3.1.3 | Zusammenfassung .....   | 19 |
| 3.2   | Vereinbarkeit mit höherem Recht: .....  | 19 |
| 3.2.1 | Anwendung des Kongruenzgebotes (Verflechtungsbereich), LEP Abschnitt 2.3 Plansätze Z 47 und Z 48 Nr. 1/ REP G 14Nr. 1 ..... | 20 |
| 3.2.2 | Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Nachbargemeinden, LEP Abschnitt 2.3 Z 48 Nr. 3 .....                          | 25 |
| 3.2.3 | Städtebauliche Integration (LEP Abschnitt 2.3 Z 48 Nr. 2 / REP G 14 Nr. 2)..  | 26 |
| 3.2.4 | Verbraucherorientierte Versorgung (LEP Abschnitt 2.3 Z 48 Nr. 3 / REP G 14 Nr. 3).....                                      | 29 |
| 3.2.5 | Linienverkehrsangebote, Rad- und Fußwege (LEP Abschnitt 2.3 Z 48 Nr. 4 / REP G 14 Nr. 4 .....                               | 30 |
| 3.2.6 | Belastungen in angrenzenden Siedlungsgebieten (LEP 2.3 Z 48 Nr. 5)  |    |
| 4.    | UMWELTBERICHT – BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT .....  | 31 |
| 4.1   | Einleitung .....  | 31 |
| 4.1.1 | Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....  | 31 |
| 4.1.2 | Gesetzliche Rahmenbedingungen und übergeordnete Ziele des Umweltschutzes.....   | 32 |
| 4.2   | Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes .....  | 32 |
| 4.2.1 | Schutzgut Pflanzen und Tierwelt .....   | 32 |
| 4.2.2 | Schutzgut Boden .....   | 34 |
| 4.2.3 | Schutzgut Wasser.....   | 34 |
| 4.2.4 | Schutzgut Klima und Luft .....  | 35 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 4.2.5 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....  | 36 |
| 4.2.6 | Schutzgut Mensch .....   | 37 |
| 4.2.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....  | 37 |
| 4.3   | Mit Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung zu erwartende<br>Auswirkungen auf die Umwelt – Konfliktanalyse – ..... | 38 |
| 4.3.1 | Schutzgut Pflanzen und Tierwelt .....  | 38 |
| 4.3.2 | Schutzgut Boden .....  | 38 |
| 4.3.3 | Schutzgut Wasser .....   | 38 |
| 4.3.4 | Schutzgut Klima und Luft .....   | 39 |
| 4.3.5 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....  | 39 |
| 4.3.6 | Schutzgut Mensch .....   | 39 |
| 4.3.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....  | 39 |
| 4.3.8 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....   | 39 |
| 4.4   | Entwicklungsprognose des Umweltzustandes für das Vorhabensgebiet .....   | 40 |
| 4.4.1 | Entwicklung bei Durchführung der Planung .....   | 40 |
| 4.4.2 | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....  | 40 |
| 4.5   | Umweltbezogene Maßnahmen .....   | 41 |
| 4.5.1 | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....  | 41 |
| 4.5.2 | Ausgleichsmaßnahmen .....  | 41 |
| 4.6   | Planungsalternativen .....   | 42 |
| 4.7   | Hinweise zum Umweltbericht .....   | 42 |
| 4.8   | Überwachung / Monitoring .....   | 42 |
| 4.9   | Zusammenfassung und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der<br>Abwägungsentscheidung .....                    | 43 |

#### **Anlagen:**

**Anlage 1** - Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Halberstadt Harzstraße (Harzhof) GMA, 2010

**Anlage 2** – Einzelhandelskonzept GMA 2009, Seite 52

**Anlage 3** – Einzelhandelskonzept GMA 2009, Seite 110/111

**Anlage 4** – Leerstand von Einzelhandelsflächen in Halberstadt, gelb markiert: in Zentralen Versorgungsbereichen

**Anlage 5** – Stadtumbaugebiete der Stadt Halberstadt

**Anlage 6** – Altlastenverdachtsflächen

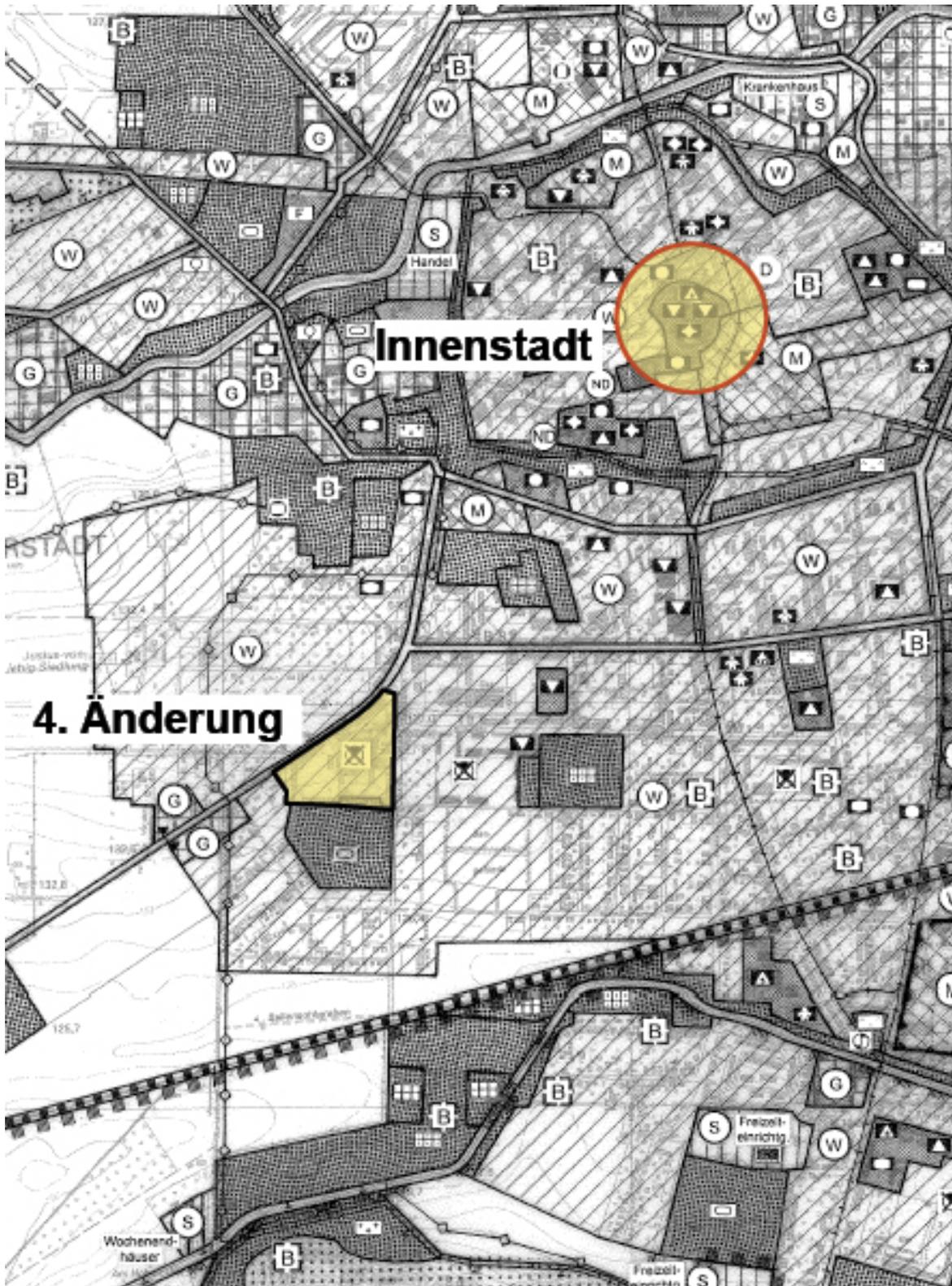


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage der 4. Änderung und der Innenstadt

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, vom 27.12.2006, S. 3316) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- §§ 2, 4 und 6 der Gemeindeordnung LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383 ), zuletzt geändert durch § 20 Absatz 1 des Gesetzes vom 20. Januar 2011 ( GVBl LSA S. 14 )
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesentwicklungsplan (LEP) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz vom 21.04.2009 in der jeweils geltenden Fassung

### **1.2 Verfahren**

Das Verfahren zur Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Harzhof“ der Stadt Halberstadt.

### **1.3 Gegenstand der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halberstadt**

Die Stadt Halberstadt stellt mit ihrem im Februar 1999 in Kraft gesetzten Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung, entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar.

Der Bereich der 4. Änderung umfasst im Wesentlichen den künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 „Harzhof“ der Stadt Halberstadt.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die Harzstraße (B81) im Norden, die Florian-Geyer-Straße im Osten, eine Sportplatzanlage im Süden und ein Wohngebiet „Kuckucksfeld“ im Westen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5,6 ha.

Die genaue Abgrenzung ist aus der anliegenden Planzeichnung ersichtlich (s. Abb. 2).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die betreffende Fläche als Wohnbaufläche dar (s. Abb. 2).

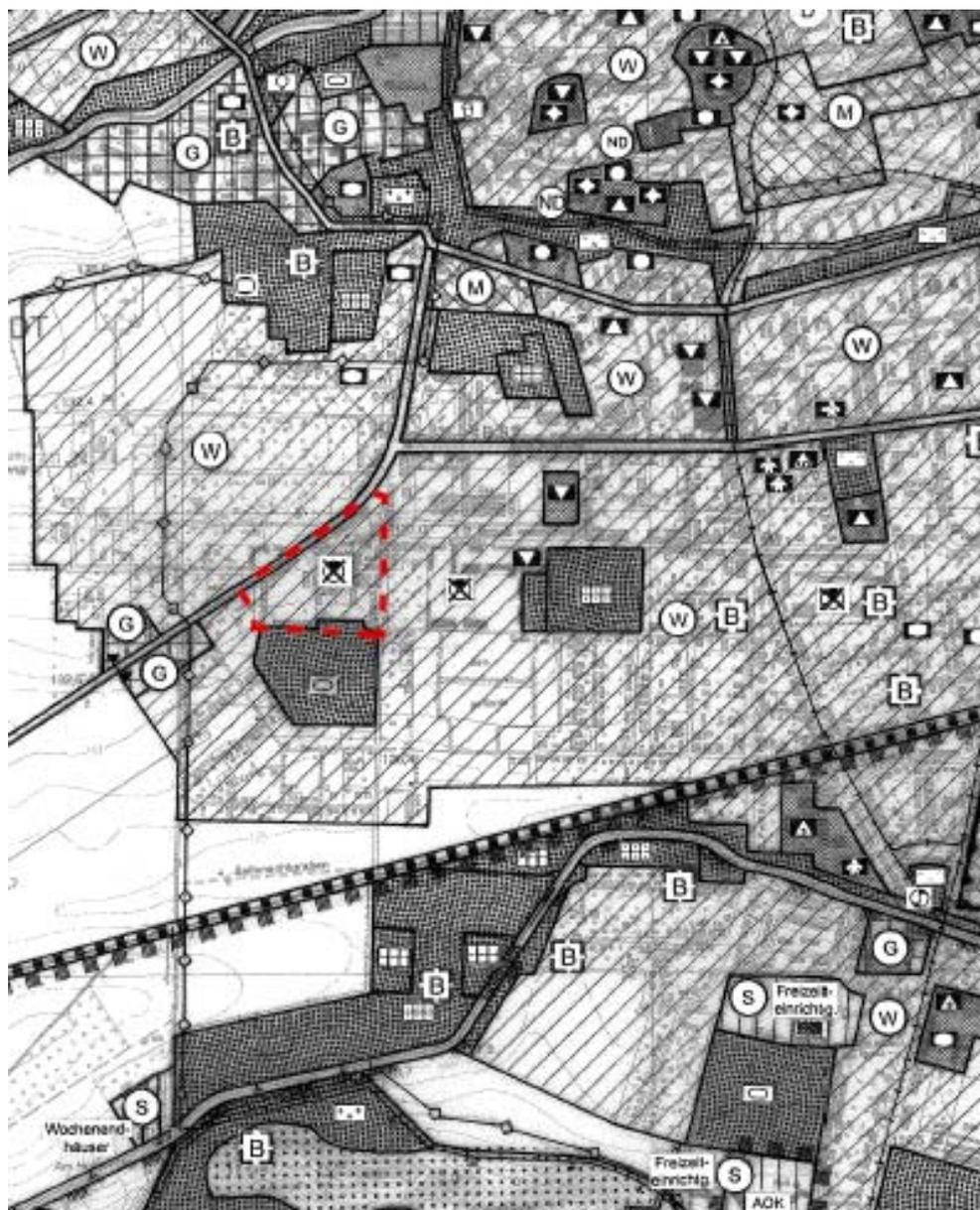
Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Handel“ dargestellt (s. Abb. 3).

## **2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN UND -GRUNDLAGEN**

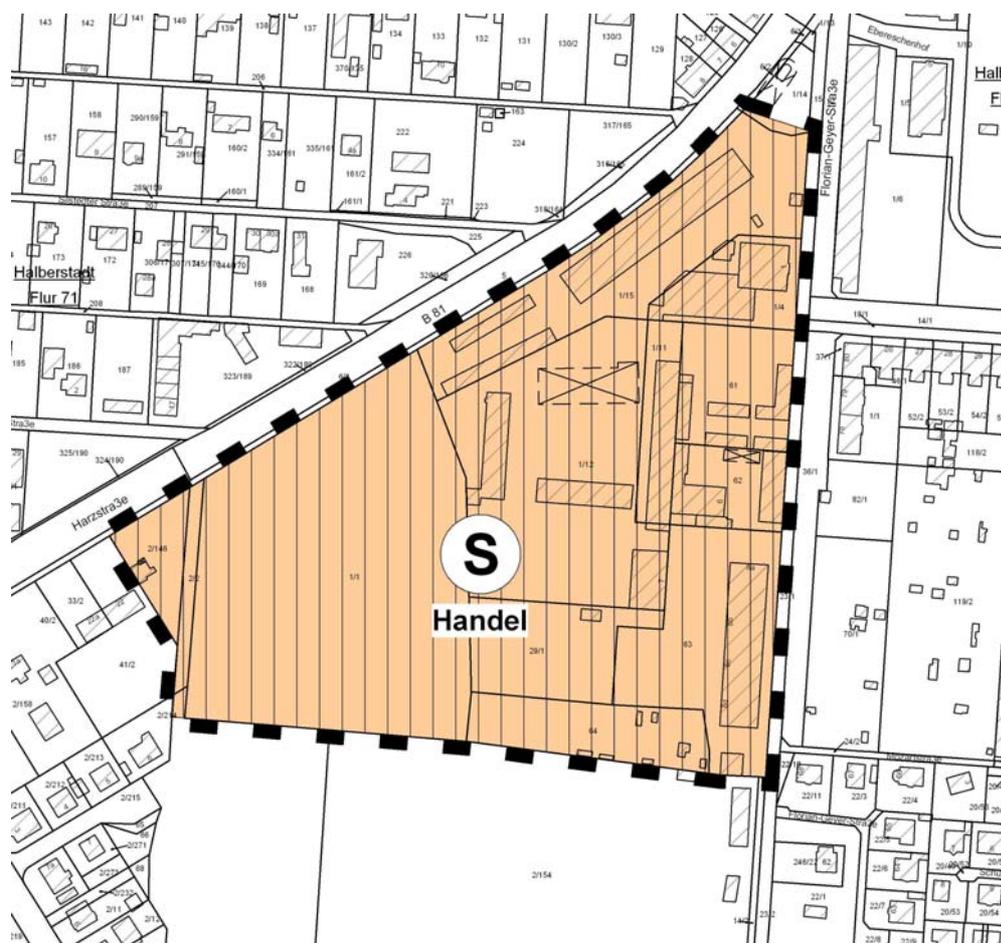
### **2.1 Realnutzung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung**

Der Änderungsbereich ist aus planungsrechtlicher Sicht als Außenbereich im Innenbereich zu beurteilen. Ehemalige Kasernenbauten, Gewerbehalle und weitere Gebäude wurden auf diesem Gelände vor Jahren abgerissen, so dass nunmehr eine 5 – 6 ha große Stadtbrache entstanden ist, die heute im Wesentlichen als Ruderalflächen wahrgenommen wird. Östlich, nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen an den Änderungsbereich an. Südlich grenzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport an.

Im Geltungsbereich befinden sich eine Kleingartenanlage, eine ehemalige Turnhalle („Harzturnhalle“), ein ehemaliger Getränkemarkt, ein Garagenkomplex, Gewerbebrachen (ehemaliger Abfallservice Ost West GmbH, ehemalige Tischlerei, ehemalige Baubeschläge) sowie ein Wohngebäude.



**Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt (Ausschnitt)  
Bereich „Harzhof“, derzeit gültige Fassung**



**Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt (Ausschnitt)  
Bereich „Harzhof“, geplante 4. Änderung**

Abbildung 3:

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1: 1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Halberstadt

Gemarkung: Halberstadt

Flur: 73

Stand der Planungsunterlage: 02.2008

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 01.03.2010

Aktenzeichen: A 18/1.2006/2010

## 2.2 Zu beachtende und abzuwägende überörtliche Planungsvorgaben:

Ziele und Grundsätze ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP), in Kraft getreten am 12.03.2011 und dem regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz), in Kraft getreten am 24.05.2009.

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Die im LEP aufgeführten Plansätze sind teils mit einem „Z“ (= Ziel), teils mit einem „G“ (= Grundsatz) versehen. Das hat für die Bauleitplanung zur Folge, dass Raumordnungsziele zu beachten sind, während Raumordnungsgrundsätze abgewogen werden dürfen.

Ziele der Raumordnung sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB (strikt) zu beachten und keiner Abwägung oder gar „Wegwägung“ zugänglich, das Nichtbeachten hat zwingend die Genehmigungsunfähigkeit des Flächennutzungsplanes gem. § 6 Abs. 2 BauGB zur Folge. Grundsätze der Raumordnung sind zwar nicht strikt zu beachten, gleichwohl nehmen sie gem. § 4 Abs. 2 und 3 Nr. 1 und 3 ROG Einfluss auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. D.h., dass die Raumordnungsgrundsätze zwingend in die Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht einzustellen und dann abzuwägen sind. Insbesondere bedarf es triftiger Gründe, sie u.U. „wegzuwägen“.

Unter Nr. 2.1 des LEP werden die Ziele und Grundsätze zum System der Zentralen Orte aufgestellt und erläutert, dass Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (...) oberzentrale Einzelfunktionen übernehmen.

Im nun vorliegenden Landesentwicklungsplan sind einige ehemalige Grundsätze des LEP als Ziele aufgewertet. Dies betrifft insbesondere die Festlegungen im Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel.

Zitat:

*„Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.“*

*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 zu Lasten 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.“*

Gem. Pkt. 2.1 Zentrale Orte Z 37 LEP übernimmt Halberstadt als Mittelzentrum Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Der Landesentwicklungsplan definiert im Abschnitt 2.1 Zentrale Orte

*„Zentraler Ort ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 2b Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt GVBl. LSA 2007 S. 466).*

*Diese Definition bezieht sich auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet.*

*Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindetet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.*

*Z 24 Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.*

*Z 25 Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.*

*Z 30 Die Ober- und Mittelzentren übernehmen gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche.*

*Z 34 Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.*

*Z 37 Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten:*

...

## 5. Halberstadt

...

Folgende Mittelzentren übernehmen aufgrund ihrer Lage im räumlichen Siedlungsgefüge und aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Oberzentrums für die Bevölkerung Teilfunktionen eines Oberzentrums:

1. Halberstadt
2. Hansestadt Stendal

### 2.2.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz):

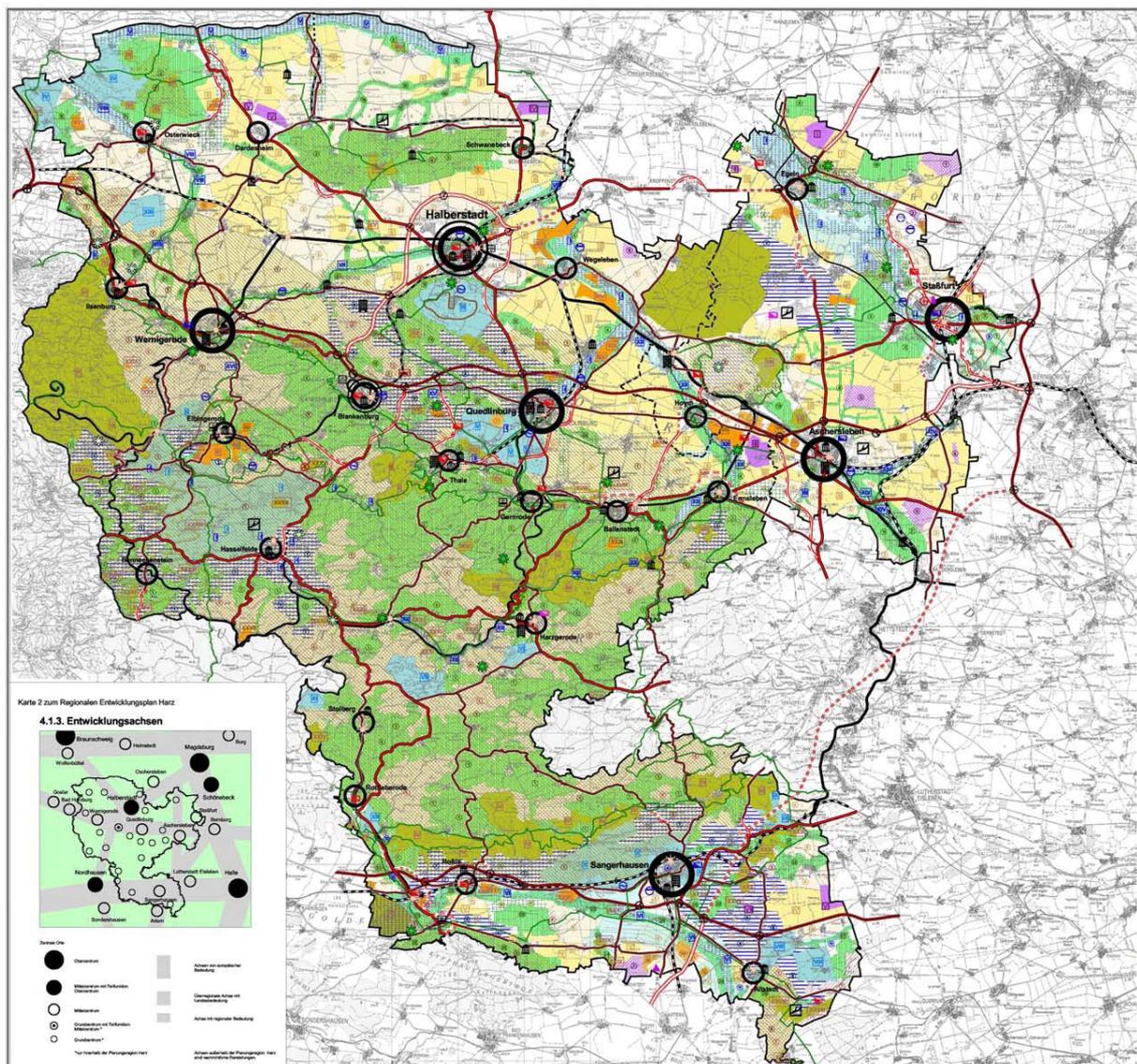
Die Zielsetzungen des LEP für Halberstadt werden im REP Harz unter Punkt 4.2 und Z 7 Nr. 2 und Z 8 bestätigt. Als Grundsatz wird unter G 14 genannt:

„G 14 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte sollen

1. mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. städtebaulich integriert werden,
3. eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen

erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden,

5. durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.<sup>2</sup>



## 2.2.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt

### a) Einzelhandelsgutachten Februar 2009

Die Stadt Halberstadt hat 2009 mit der Fortschreibung und Qualifizierung des Einzelhandelsgutachtens der GMA (aus dem Jahr 2000) den Rahmen für die städtebauliche Ordnung des Einzelhandels abgesteckt.

### b) Einzelhandelskonzept Oktober 2009

Auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens der GMA hat der Stadtrat im Oktober 2009 das Einzelhandelskonzept beschlossen. Darin sind für Einzelhandelsentwicklung die Versorgungsbereiche und die jeweils verträglichen Sortimente festgelegt (sog. Zentren- und Sortimentskonzept).

Der „Harzhof“ wird im Gutachten als potenzielles Nahversorgungszentrum mit insgesamt 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt. Im Einzelnen entfallen auf die Verkaufsflächen:

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| - Lebensmittel-Vollsortiment | 1.500 m <sup>2</sup> VK |
| - Lebensmittel-Discount      | 800 m <sup>2</sup> VK   |
| - Drogeriemarkt              | 400 m <sup>2</sup> VK   |
| - Getränkemarkt              | 600 m <sup>2</sup> VK   |

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die keine zentralrelevanten Sortimente beinhalten, wie z.B. Bau- und Gartenmärkte.

Die Prognose des Einzelhandelsgutachtens geht davon aus, dass das Vorhaben zu Umsatzumverteilungseffekten gegenüber bestehenden Betrieben führen kann. Um die bestehenden Einzelhandelsstandorte nicht zu gefährden, wird empfohlen, die Verkaufsflächen des „Harzhofes“ zu verkleinern oder aber auch Entwicklungen im Einzelhandelsbereich (insbesondere Betriebsaufgaben) für die „Umlagerung“ von Flächen zu nutzen (siehe Anlage 2: Einzelhandelsgutachten GMA 2009, Seite 110).

### c) Wirkungsanalyse für das Projekt „Harzhof“ August 2010

Aufgrund konkreter Planungsabsichten eines Investors, den „Harzhof“ für den großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, wurde die „Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Halberstadt / Harzstraße (Harzhof)“ beauftragt, die die konkreten Planungsabsichten auf Verträglichkeit gegenüber den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen untersucht hat (GMA 2010).

Die Erkenntnisse und Empfehlungen der Analyse werden in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

## 3. BEGRÜNDUNGEN UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSENTSCHEIDUNGEN

### 3.1 Erforderlichkeit der Planung:

#### 3.1.1 Wohnbauland

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt einschließlich der Ortsteile befindet sich in der Neuaufstellung. Aus Gründen der Sicherung vorhandener, erschlossener Baulandflächen und leer stehender Wohnungen in Halberstadt wird die Stadt von planungsrechtlichen Ausweisungen weiterer Wohnbauflächen auf naturnahen oder landwirtschaftlichen Flächen absehen, bisher dargestellte Wohnbauflächen werden in erheblichem Umfang reduziert, wozu auch die im gültigen Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche im „Harzhof“ gehört.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der B 81 ist mit einer starken Belastung durch Immissionen (Verkehrslärm) zu rechnen. Aus der Lärmkartierung der Stadt Halberstadt gem. BImSchV wird ersichtlich, dass die Tag und Nachtwerte von 65 db (A) bzw. 55 db (A) in Teilbereichen des „Harzhofes“ überschritten werden. Diese sind für ein Sondergebiet wesentlich verträglicher als für ein Wohngebiet. Die Einschränkungen, die in Folge des Verkehrslärms in einem Wohngebiet auftreten würden, lassen Investitionen aus folgenden Gründen unwirtschaftlich erscheinen:

1. hohe bautechnische Auflagen
2. geringe Wohnqualität
3. schlechte Vermarktungschancen

Insofern wären – vorausgesetzt eine solche Investition findet überhaupt statt – Leerstände zu erwarten, die zu neuen städtebaulichen Missständen führen.

### 3.1.2 Sonderbaufläche „Handel“

Die Stadt Halberstadt hat auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes städtebauliche Ziele festgelegt, die zur Stärkung der Stadt Halberstadt als Mittelzentrum führen sollen.

Eines dieser Ziele ist die qualitative Aufwertung des städtischen Kernbereiches. Dabei sind für die Entwicklungspotenziale, wie die gut ausgebaute Infrastruktur, die hohe Zentralität in den regionalen Verflechtungsbeziehungen sowie die Angebote von Kultur und Bildung, hier insbesondere den verwaltungswissenschaftlichen Bereich der Hochschule Harz, „weitere funktionale und räumliche Unterstützungsleistungen für eine qualitative Aufwertung der Handels- und Dienstleistungsangebote nötig.“ \*

Das Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahr 2009 hat ebenfalls eine qualitative Aufwertung zur Stärkung des Halberstädter Einzelhandelsstandortes empfohlen. Auch wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass im Einzelhandel ständig neue Angebotsformen in der Entwicklung begriffen sind, so dass ein neuer Bedarf entstehen kann, der zurzeit nicht absehbar ist.

Im Sinne der Stadtentwicklungspolitik kann es daher auch sinnvoll sein, Einzelhandelsstrukturen in integrierten Standortlagen zuzulassen, die über den in der Wirkungsanalyse ermittelten Bedarf / (Prognose S. 61 / Wirkungsanalyse, Anlage 1) hinausgehen. Die infolge der Kaufkraftbindung des konkreten Vorhabens möglichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Halberstadt sowie in den Umlandgemeinden wurden untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen nicht gegeben ist und die Auswirkungen insgesamt verträglich und mit dem Abstimmungsgebot gem. § 2 (2) BauGB sowie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Wettbewerbliche Auswirkungen, insbesondere für das Stadtzentrum und für das „Stadtteilzentrum Nord“ werden nicht ausgeschlossen. Eine angemessene Reduzierung der VK-Lebensmittel gegenüber der Vorplanung, wie sie auch von TÖB und Gemeinden im Verfahren gem. § 4 (2) BauGB gefordert wurden, wird vorgenommen.

Mit differenzierten Festsetzungen in der Verbindlichen Bauleitplanung der max. zulässigen Verkaufsflächen wird die Verträglichkeit des Vorhabens sowohl für den ansässigen innerstädtischen Einzelhandel als auch für den Einzelhandel des Umlandes gewährleistet.

(siehe dazu Abschnitt 3.2 dieser Begründung „Vereinbarkeit mit höherem Recht“)

---

\* Zitat: Stadtentwicklungskonzept, 2001, S. 150

### 3.1.2.1 Wirkungsanalyse

Die „Wirkungsanalyse“ der GMA wurde im Sommer 2010 erstellt und bewertet die Auswirkungen im regionalen und im innerstädtischen Bereich, die durch die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Harzhof“ entstehen würden. Dabei werden bereits auch die demografische und die Kaufkraftentwicklung der Region auf der Grundlage der Prognosen des Statistischen Landesamtes berücksichtigt; sie schlagen sich schließlich in der Empfehlung des Gutachters zur Größenbeschränkung des Einkaufszentrums nieder (siehe Wirkungsanalyse GMA, Abschnitt III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft).

### 3.1.2.2 Stadtentwicklungskonzept

Die Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes und des Einzelhandelskonzeptes sind so genannte informelle städtebauliche Planungen ohne Rechtsverbindlichkeit, die aber der Vorbereitung formeller Planungen, wie der Bauleitplanung, dienen. Die Ergebnisse der informellen Planungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte werden im Sinne einer ganzheitlichen Gesamtsteuerung der Stadtentwicklung aufgestellt. In diesen werden städtebauliche Ziele für die nächsten 10 bis 15 Jahre und Maßnahmen zu deren Umsetzung genannt. Das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2001 legt Prioritätsgebiete für den Stadtumbau fest. Damit wird differenziert in „umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität“, „umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangige Priorität“ und „konsolidierte Stadtteile“. Die durch den „Harzhof“ zu versorgenden Wohngebiete sind überwiegend konsolidierte Stadtteile, so dass hier mit einer stabilen Bevölkerungszahl gerechnet werden kann. Im östlich angrenzenden Gebiet besteht zum Teil Umgestaltungsbedarf mit vorrangiger Priorität. Diese Umstrukturierung hat bereits begonnen, Gebäude zwischen Harmoniestraße und Südstraße wurden rückgebaut, das bestehende, durch Brand schwer beschädigte Haus („Ebereschenhof“) an der Florian-Geyer-Straße wird für eine spätere Nutzung gesichert. Es können also eher weitere Einwohner oder Nutzer im Einzugsbereich hinzukommen als entfallen.

### 3.1.2.3 Einzelhandelskonzept

Auf der Rückbaufläche einer ehemaligen Wohnanlage und eines Entsorgungsbetriebes soll ein Einkaufszentrum mit Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel errichtet werden, das für das südwestliche Stadtgebiet Nahversorgungsfunktion übernimmt. Denn in der Nachbarschaft der angrenzenden Wohnquartiere mit ca. 3.700 Einwohnern besteht keine ausreichende Nahversorgung. Die Entwicklung des Versorgungszentrums erfordert die Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Harzhof“ wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 19.12.2007 gefasst. Eine Änderung des F-Planes ist daher erforderlich, weil die z. Zt. geltende Fassung Bauflächen für Wohnen darstellt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt auf der Grundlage des GMA-Gutachtens befasst sich mit der Einzelhandelsentwicklung und leitet u.a. aus der handelswirtschaftlichen Perspektive städtebauliche Empfehlungen ab. Vor dem Hintergrund des zahlenmäßigen Überangebotes einzelner Branchen und der demografischen sowie der Kaufkraftentwicklung empfiehlt es die Bestandssicherung der vorgegebenen Zentrenstrukturen und deren maßvollen Ausbau.

Darüber hinaus sollen aber auch städtebaulich qualitative Entwicklungen genutzt werden. Insbesondere den Stadteingangsbereich im Südwesten aufzuwerten und Halberstadt so als Wirtschaftsstandort durch Einzelhandel zu profilieren, wäre eine städtebauliche Aufgabe.

Die Einzelhandelszentralität in Halberstadt hat sich nicht zuletzt aufgrund umfangreicher Einzelhandelsansiedlungen im Umland rückläufig entwickelt. Die Einzelhandelszentralität der Stadt soll mittelfristig stabilisiert werden. Ohne Einzelhandelsanbieter und eine entsprechende Marktberreinigung durch Qualifizierung wird dies jedoch nicht möglich sein.

In Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt Halberstadt seit Dezember 2010 drei Aufstellungsbeschlüsse für einfache Bebauungspläne auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB gefasst, um weitere ungeordnete Ansiedlungen von Discountbetrieben außer-

halb der zentralen Versorgungsbereiche zu unterbinden. Parallel dazu soll der „Harzhof“ entwickelt werden, der die Handelslandschaft um einen so genannten Großen Supermarkt ergänzen soll. Abweichend vom Einzelhandelskonzept und vom Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 33 „Harzhof“ von 2007, welche die Aufsplittung der Einzelhandelsfläche in einen Vollversorger, einen Discountmarkt, einen Getränkemarkt und einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.300 m<sup>2</sup> VKF vorsah, schlug das Investorenkonzept den Bau eines so genannten Großen Supermarktes vor, der alle geplanten Sortimente mit der gleichen VKF, aber unter einem Dach vereinen sollte. Dieses Konzept war Grundlage für die Wirkungsanalyse durch die GMA, welche bereits mit den Halberstädter Verhältnissen vertraut war. Darin wurde grundsätzlich die Notwendigkeit bejaht, eine Handelseinrichtung von der Größe von etwas mehr als dem herkömmlichen Vollversorger zu schaffen. Damit wird reagiert auf die wirtschaftlichen Notwendigkeiten der Betreiber, auf das veränderte Kundenverhalten und veränderte demografische Gegebenheiten. Komfort (z. B. Präsentation der Waren, Breite der Gänge) und Angebotsbreite und -tiefe (z. B. Bioprodukte, Frischeerzeugnisse) müssen angepasst werden und führen zu einem erhöhten Flächenbedarf.

Die GMA hat die Auswirkungen des Vorhabens auf den Bestand außerhalb und innerhalb der Stadt untersucht und kam zu dem Ergebnis, dass es zu Abschmelzungen lediglich innerhalb der Stadt kommen kann. Dazu gehören zum einen mehrere Discountmärkte, die nicht in zentralen Versorgungsgebieten gelegen sind (z. B. die Agglomeration an der Magdeburger Straße/ Schützenstraße) und die Systemanbieter E-Center, RÉWE und E-Neukauf. Auswirkungen wären aber auch zu erwarten auf die zentralen Versorgungsbereiche „Nahversorgungszentrum Westerhäuser Straße“, „Einkaufsinnenstadt“ und „Stadtteilzentrum Nord“. Damit hier die wirtschaftlichen Einschnitte nicht zu städtebaulichen Auswirkungen führen, wird in der Wirkungsanalyse die Empfehlung ausgesprochen, die Verkaufsfläche für Lebensmittel (= Speisen und Getränke) auf 2.100 m<sup>2</sup> zu beschränken. Dabei kann der Nichtlebensmittelanteil des Großen Supermarktes aufgestockt werden auf eine Gesamtgröße des Supermarktes von 3.000 m<sup>2</sup> VKF, ohne schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu bewirken.

Dieser Empfehlung folgt die Stadt mit der Darstellung in der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes; in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen zur Sicherung dieses Ziels formuliert. Das Investorenkonzept wird dahingehend angepasst.

Ohne das Projekt „Harzhof“ wäre für Halberstadt ein weiterer, sukzessiver Bedeutungsverlust nicht auszuschließen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion würde dementsprechend nach und nach weiter abnehmen.

Für die benachbarten Grundstückseigentümer und Betriebe wird sich die städtebauliche Aufwertung positiv auswirken. Insbesondere die Branche des ehemaligen Entsorgungsbetriebes wird mit der Neubebauung und Gestaltung eine erhebliche Aufwertung erfahren.

#### **3.1.2.4 Nahversorgung der Bevölkerung**

Läden, die in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind und der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, sind aufgrund der begrenzten Größe der Verkaufsflächen von 800 m<sup>2</sup> an diesem Standort nicht wirtschaftlich zu betreiben. Flächen, die in den Bebauungsplänen „Im Kuckucksfeld“ (1992), oder „Am Wasserturm“ (1993) für die Nahversorgung festgesetzt waren, wurden nicht in Anspruch genommen, ebenso wenig wie die in der Florian-Geyer-Straße und am „Harzhof“ erteilten positiven Bauvorbescheide. Der bereits errichtete Discountmarkt nördlich der Harzstraße wurde nie seiner Bestimmung übergeben. Aus dieser Erfahrung wird ersichtlich, dass ein 800 m<sup>2</sup> Einkaufsmarkt zwar rechnerisch für die Versorgung der im Umfeld lebenden Menschen ausreicht, wirtschaftlich jedoch so unattraktiv ist, dass er in der Praxis nicht betrieben wird.

Das bestehende Angebot, das fußläufig zu weit entfernt ist, wie die Verkaufseinrichtungen der Innenstadt, erfüllt nicht die Anforderungen einer verbrauchernahen Versorgung.

Aufgrund des demografischen Wandels und der damit zusammenhängenden Überalterung der Bevölkerung werden die Bewohner in Zukunft zunehmend darauf angewiesen sein, sich in unmittelbarer Nachbarschaft mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu können. Hinzu kommen eine geringere Mobilität und die Bereitschaft, Wege für den Versorgungseinkauf zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zurückzulegen.

Das Vorhaben „Harzhof“ gewährleistet die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im südwestlichen Stadtgebiet. Zwar übersteigt die Größe des geplanten Einkaufszentrums den rechnerischen Bedarf an Verkaufsflächen, wird aber auf Grund dieser Größe erst für einen Betreiber wirtschaftlich interessant, so dass der geplante Einzelhandel auf ein größeres Einzugsgebiet abzielt (abzielen muss), der aber auch die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete übernimmt.

Die Stadt Halberstadt ist als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft. Damit ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandelsbetrieb und sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe – wie im vorliegenden Fall geplant – zulässig, da es sich bei Halberstadt um einen zentralen Ort der mittleren bzw. oberen Stufe handelt.

Der geplante Große Supermarkt weist ein überörtliches Einzugsgebiet auf. Außerhalb des Stadtgebietes wird ein Umsatz von ca. 2,8 – 2,9 Mio. € generiert (Dies ist das worst-case-szenario, das durch die Reduzierung der Verkaufsfläche entschärft wird). Dies entspricht rd. 23 % des prognostizierten Gesamtumsatzes des Vorhabens. Es ist darauf hinzuweisen, dass weder von der Landesplanung noch der Regionalplanung ein zentralörtlicher Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Halberstadt räumlich fixiert wird. Im Sinne des Systems Zentraler Orte übernehmen die zentralen Orte der jeweils oberen Stufe auch Versorgungsfunktionen für die Zentralen Orte der unteren Stufe. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Umsatzzufluss aus dem Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Blankenburg zu berücksichtigen. Dieser dürfte jedoch nach gutachterlicher Einschätzung max. 2,0 Mio € (das entspricht 4,2 %, die im Wesentlichen auf Edeka in Wernigerode und Real in Blankenburg entfallen) betragen, so dass insgesamt der zentralörtliche Verflechtungsbereich von Halberstadt durch das Vorhaben nicht wesentlich überschritten wird.

Bei dem Standort „Harzhof“ handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt als Nahversorgungszentrum ausgewiesen ist. Er ist lt. Gutachten der GMA somit durchaus als Nahversorgungszentrum zu interpretieren.

In diesem Zusammenhang wird in der „Wirkungsanalyse“ der GMA folgendes grundsätzlich festgestellt:

- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren ist in der Stadt Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums zulässig.
- Der Standort „Harzhof“ ist ein städtebaulich integrierter Standort.
- Der „Harzhof“ ist als zentraler Versorgungsbereich zu interpretieren, der für die umliegenden Wohngebiete „eine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit übernimmt“. Durch das Planvorhaben wird ein Einzugsgebiet erfasst, das insgesamt mit 52.100 Einwohnern angegeben wird. Daher sollen zukünftig Versorgungszentren in Halberstadt so verteilt werden, dass unter Beachtung des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes Mindestgrößen des großflächigen Einzelhandels die Bedingungen einer optimierten wohnungsnahen Versorgung einhalten. In diesem Zusammenhang ist das Planvorhaben zu bewerten.
- Empfehlung zur Anpassung des Vorhabens an die örtlichen Gegebenheiten durch Reduzierung der Lebensmittelverkaufsfläche von 2.400 auf 2.100 – 2.200 m<sup>2</sup>\*
- Das Vorhaben wird voraussichtlich einen Marktberreinigungseffekt haben.

Der Eintritt des Marktberreinigungseffektes ist trotz damit auch verbundener Nachteile hier städtebaulich sinnvoll:

Die Einführung des § 11 Abs. 3 BauNVO in der Fassung von 1977 mit der Verschärfung im Jahre 1990 hat dazu geführt, dass der Einzelhandel in der Bundesrepublik discounterlastig geworden ist (alte Bundesländer), sich insbesondere in den neuen Bundesländern von vornherein discounterlastig entwickelt hat. So verhält es sich insbesondere auch in Halberstadt:

Von den auf Seite 30 und 31 des Gutachtens „GMA 2010“ aufgeführten 20 Lebensmitteleinzelhandelsstandorten in der Zone 1 entfallen 14 Standorte = 70 % auf Discounter, nämlich auf

|              |          |
|--------------|----------|
| ALDI         | 3        |
| LIDL         | 2        |
| NETTO        | 3        |
| NP           | 4        |
| Penny        | 2        |
| <u>Norma</u> | <u>1</u> |
| Summe        | 14.      |

In der Zone II b Derenburg und Wegeleben sind es gar 4 Standorte = 100 %.

Die Stadt Halberstadt repräsentiert insoweit einen bundesweiten, insbesondere von den neuen Bundesländern beeinflussten Trend, der auf folgenden Seminarschaubildern<sup>1</sup> eines bundesweit tätigen Einzelhandelsgutachters<sup>2</sup> besonders deutlich wird.

## Grundversorgung heute ?!

### Entwicklung der Ladengeschäfte im Lebensmitteleinzelhandel

| Gesamtverkaufsfläche in Mio. qm | 1991         |              | 2005         |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| SBW/Verbrauchermärkte           | 3,23         |              | 5,80         |
| Discounter                      | 2,99         |              | 9,48         |
| Supermärkte                     | 6,46         |              | 6,83         |
| Übrige Lebensmittelgeschäfte    | 8,76         |              | 6,46         |
| <b>Summe</b>                    | <b>21,44</b> | <b>+ 33%</b> | <b>28,57</b> |

Quellen: EuroHandelsinstitut, handel aktuell 2005, Seite 223. Köln 2005

**Stefan Kruse, 05. Dezember 2007**

<sup>1</sup> VHW Seminar „Tante Emma“ ist tot -Hoch lebe der Discounter-, Konzepte und Rechtsinstrumente zur Sicherung der Nahversorgung, Lüneburg, 05.12.2007, Referat von Stefan Kruse zum Thema „Grundversorgung heute“

**Tabelle 1: Entwicklung unterschiedlicher Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel**

| Daten  | 2000          | 2008          | Veränderung     |               |
|--|---------------|---------------|-----------------|---------------|
|  |               |               | abs.            | in %          |
| <b>Anzahl der Betriebe</b>                                       |               |               |                 |               |
| Lebensmitteldiscounter   | 13.180        | 15.490        | 2.310           | 17,5          |
| Supermärkte, SB-Warenhäuser                                      | 11.222        | 11.478        | 256             | 2,3           |
| Übrige Lebensmittelgeschäfte                                     | 45.950        | 23.048        | - 22.902        | - 49,8        |
| <b>Summe</b>   | <b>70.352</b> | <b>50.016</b> | <b>- 20.336</b> | <b>- 28,9</b> |
| <b>Verkaufsfläche in Mio. m<sup>2</sup></b>                      |               |               |                 |               |
| Lebensmitteldiscounter   | 7,24          | 11,30         | 4,1             | 56,1          |
| Supermärkte, SB-Warenhäuser                                      | 11,65         | 17,71         | 6,1             | 52,0          |
| Übrige Lebensmittelgeschäfte                                     | 7,26          | 4,43          | - 2,8           | - 39,0        |
| <b>Summe</b>   | <b>26,15</b>  | <b>33,44</b>  | <b>7,3</b>      | <b>27,9</b>   |
| Quelle: EHI Köln, Handel aktuell 2009/2010, GMA Zusammenstellung |               |               |                 |               |

<sup>2</sup>

Folge der „Discounterlastigkeit“ ist, dass der Einzelhandel in der Stadt Halberstadt eine Versorgung im Bereich der kurzfristigen Waren anbietet, die der städtischen Funktion als Mittel-/Teileroberzentrum nicht gerecht wird, weil auf die Kaufkraft der Konsumenten mit zum großen Teil relativ gleichförmigen Sortimenten bei einer zudem beschränkten Anzahl von Anbietern reagiert wird. Denn drei der sechs Anbieter haben ihrerseits 71,4 % der Standorte unter sich aufgeteilt (NP 4, ALDI und NETTO je 3). Der damit einhergehende Qualitätsverlust der Versorgung (gemessen an der Angebotsbreite) wird an folgender Gegenüberstellung deutlich:

<sup>2</sup> Tabelle 1 aus GMA Einzelhandels- und Zentrenkonzept Halberstadt 2008, S. 10

## Grundversorgung heute ?!

### Entwicklung der Sortimentsbreite (absolut) in einem Verbrauchermarkt (ca. 2.800 qm Verkaufsfläche)

|                    | 1979  | 1994   | 2000   | 2003   |         |
|--------------------|-------|--------|--------|--------|---------|
| Food-Sortiment     | 3.536 | 5.766  | 9.514  | 9.849  | Artikel |
| Non-Food-Sortiment | 7.160 | 11.598 | 17.156 | 17.877 | Artikel |

### Im Vergleich: Discounter mit ca. 775 qm Verkaufsfläche

|                    | 2004  |       |
|--------------------|-------|-------|
| Food-Sortiment     | 1.348 | Art.* |
| Non-Food-Sortiment | 495   | Art.* |

Quelle: EuroHandelsinstitut, handel aktuell, verschiedene Jahrgänge. Köln

Stefan Kruse, 05. Dezember 2007

27

Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung ■ Dortmund

ALDI ca. 1000 ↔ Penny ca. 2500

\*1

Es wird zwar quantitativ viel Ware angeboten; die qualitative Bandbreite ist aber eingeschränkt. Gleiches gilt für Servicequalität und Komfort.

Die Konsequenz aus dem Befund der Discounterlastigkeit lautet daher, dass die Bauleitplanung der Stadt im Rahmen der wiederum beschränkten Steuerungsintensität der so genannten Angebotsplanung drei Ziele verfolgen sollte:

- Die Verteilung der Versorgungszentren sollte so erfolgen, dass unter Beachtung der betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietsmindestgrößen der Vollversorger die Randbedingungen einer optimierten wohnungsnahen Versorgung eingehalten werden.
- Die Standorte der Versorgungszentren sollten dahingehend so definiert werden, dass die Wohngebietsnähe durch eine fußläufige Kernzone abgedeckt und darüber hinaus durch eine Randzone ergänzt wird. Dies stellt unter dem Gesichtspunkt der wohnungsnahen Versorgung zwar kein Optimum dar, ist aber wegen sachzwanghafter Randbedingungen unter den gegebenen Umständen (z.B. zu enge für Einzelhandelsbetriebe ungeeignete Siedlungsstruktur, betriebswirtschaftliche Randbedingungen, zu extensive Einwohnerstruktur insbesondere im Falle von Einfamilienhaussiedlungen) zu akzeptieren.
- Die Versorgungszentren sollten als Sonderbauflächen für Handel dargestellt werden, weil die Grenzen des § 11 Abs. 3 BauNVO andernfalls weiterhin die Discounter bevorzugen, wobei sich allerdings die Kombination von Discounter und Vollversorger **innerhalb** der Versorgungszentren durchaus bewährt hat.

\*1 VHW Seminar „Tante Emma“ ist tot -Hoch lebe der Discounter-, Konzepte und Rechtsinstrumente zur Sicherung der Nahversorgung, Lüneburg, 05.12.2007, Referat von Stefan Kruse zum Thema „Grundversorgung heute“

Neben dem Versorgungsauftrag der Bevölkerung sind auch die Kriterien der Attraktivität, wie z.B. Aufwertung des Stadtbildes im Stadteingangsbereich zur Stärkung der Wirtschaftskraft des Mittelzentrums Halberstadts von Bedeutung.

Durch das Planvorhaben wird die heutige desolate Situation der Stadtbrache aufgewertet und ein dem Mittelzentrum adäquater Stadtzugang geschaffen.

Der städtebauliche Gestaltungswille der Stadt geht mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.33 „Harzhof“ über die reine Bestandsentwicklung des Einzelhandels hinaus und stellt das Ziel, den Eingangsbereich der Kernstadt mit dem Planvorhaben „Harzhof“ städtebaulich aufzuwerten, vor den Bestandsschutz der bestehenden Handelslandschaft.

### **3.1.3 Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Gründen die Beibehaltung der Darstellung Wohnbauland im „Harzhof“ weder realistisch noch zielführend ist. Vielmehr besteht die Notwendigkeit, vorhandene Wohnbaugebiete für die Zukunft zu stärken, u.a. indem die erforderliche Infrastruktur für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgebaut wird.

Der Gesetzgeber sieht die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs als Bestandteil gleichwertiger Lebensverhältnisse.

Die Sicherung der Nahversorgung in den jeweiligen Stadtquartieren ist für Halberstadt ein politisches Ziel. Diese Versorgung fehlt in den Wohnquartieren im Umfeld des „Harzhofes“ und muss aus o.g. Gründen für die Zukunft gesichert werden. Sie kann nur über einen „Großen Supermarkt“ realisiert werden.

Das Plangebiet ist ca. 5,6 ha groß. Dies erscheint zunächst für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums wesentlich zu groß. Die bestehenden Nahversorgungszentren der Stadt sind zwischen 0,5 ha und 1,9 ha groß. Aus bereits genannten Gründen ist an diesem Standort jedoch ein großflächiger Einzelhandel erforderlich. Der Kompromiss besteht aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Überlegungen und wird durch die Wirkungsanalyse der GMA begründet. Eine weitere Handelsnutzung, die sich auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränken muss, lässt erwarten, dass es sich beim „Harzhof“ auch um einen autokundenorientierten Standort handelt, der aber auch zentral für die benachbarten Wohngebiete und damit auch unmotorisiert gut erreichbar ist.

Darüber hinaus wird das Plangebiet nicht nur überbaut, es sind auch Flächen inbegriffen, die entwickelt werden müssen, um die bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen:

- die verfallende, unter Denkmalschutz stehende Harzturnhalle (Reithalle des ehemaligen Kasernenkomplexes)
- die Altlasten des ehemaligen Abfallentsorgungsbetriebes
- der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt
- Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück. Wesentliche Teile des Plangebietes werden nicht unmittelbar der Hauptnutzung zur Verfügung stehen. Für den geplanten Einzelhandel werden lediglich ca. 3,1 ha überbaut - davon entfällt ca. die Hälfte auf den Großen Supermarkt incl. Nebenanlagen.

### **3.2 Vereinbarkeit mit höherem Recht:**

Die Ziele des LEP 2010 die sich in ähnlicher Form auch im REPHarz wieder finden, werden beachtet. Das wird im Folgenden dargelegt, wobei aus praktischen Gründen zunächst die überörtlichen Aspekte und sodann die innerörtlichen Aspekte abgearbeitet werden.

### **3.2.1 Anwendung des Kongruenzgebotes (Verflechtungsbereich), LEP Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46, Z 47 und Z 48 Nr. 1**

/ REPHarz G14

#### **a) Stufenbindung des Einzelhandels**

*„Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.“*

Die Stadt Halberstadt ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit eine Versorgungsfunktion für das Umland, nicht nur, aber auch im Hinblick auf eine qualitätvolle Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfes. Insofern ist die Ausweisung eines großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 in der Stadt ein zulässiges Instrument der Stadtentwicklung. Spezifische Formen wie z. B. ein FOC (Factory Outlet Center) sind nicht geplant und auf der zur Verfügung stehenden Fläche auch gar nicht möglich.

#### **b) Kongruenzgebot**

*„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.“*

Verflechtungsbereich im raumordnungsrechtlichen Sinne ist jener Bereich, dessen Bevölkerung vorwiegend von dem zugehörigen zentralen Ort versorgt wird. Er wird auf der Grundlage der vorherrschenden Orientierungsrichtung der Bevölkerung unter Berücksichtigung der zumutbaren Entfernungen zum zentralen Ort und der Tragfähigkeit für zentralörtliche Einrichtungen abgegrenzt.

Raumordnerisch unerwünscht ist, dass sich Versorgungswege verlängern und damit gleichwertige Lebensverhältnisse des Raumordnungsmodells in Frage gestellt werden.

Der LEP 2010 enthält vor Plansatz Z 24 folgende für den großflächigen Einzelhandel und für die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen relevante Definition:

*„Zentraler Ort ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (gemäß § 2 b Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt GVBl LSA 2007, Seite 466).“ Gemäß § 2 b Abs. 1 S. 2 Landesplanungsgesetz ist der zentrale Ort im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Eine solche Festlegung besteht zurzeit in Form des Plansatzes Z 2 des REP: „Zentraler Ort ist der im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.“*

Gemäß des Plansatzes Z 25 des LEP sind die zentralen Orte „... so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.“ In den übrigen Orten ist gemäß Plansatz Z 26 „... die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.“

Aus der Formulierung beider vorgenannter Plansätze ist im Umkehrschluss zu formulieren, dass der Verflechtungsbereich über die Stadtgrenzen hinaus reicht, bis der nächste Verflechtungsbereich eines gleichrangigen Ortes erreicht ist. Insbesondere überlappen sich die Verflechtungsbereiche der zentralen Orte der höheren Stufe mit den Verflechtungsbereichen der zentralen Orte der niedrigeren Stufe (Plansatz Z 30 LEP 2010).

Prinzipiell ist anzunehmen, dass die Umgrenzung der zentralen Orte im künftigen Regionalen Entwicklungsplan räumlich enger sein wird, als der Ort in seinen administrativen Grenzen (siehe Begründung zum Plansatz Z 31 im LEP 2010). Allerdings ist dem Plansatz Z 37 Satz 2 auch zu entnehmen, dass, sofern die zentralörtliche Funktion räumlich komprimiert wird, dieses nur im Einvernehmen mit den jeweiligen Städten konkret erfolgen kann.

Vor dem Hintergrund und unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Plansätze verlangen die Plansätze Z 47 und Z 48 Nr. 1 zusammengezogen:

*„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.“ sowie „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.“*

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielsetzungen nach § 1 (4) BauGB. Die Zielfestlegungen können im Rahmen der weiteren Realisierung der geplanten Darstellung eingehalten werden. Hierzu wird es zum Teil der Feinsteuerung durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Harzhof“ bedürfen. Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen zentralen Orten zugeordnet und entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des zentralen Ortes.

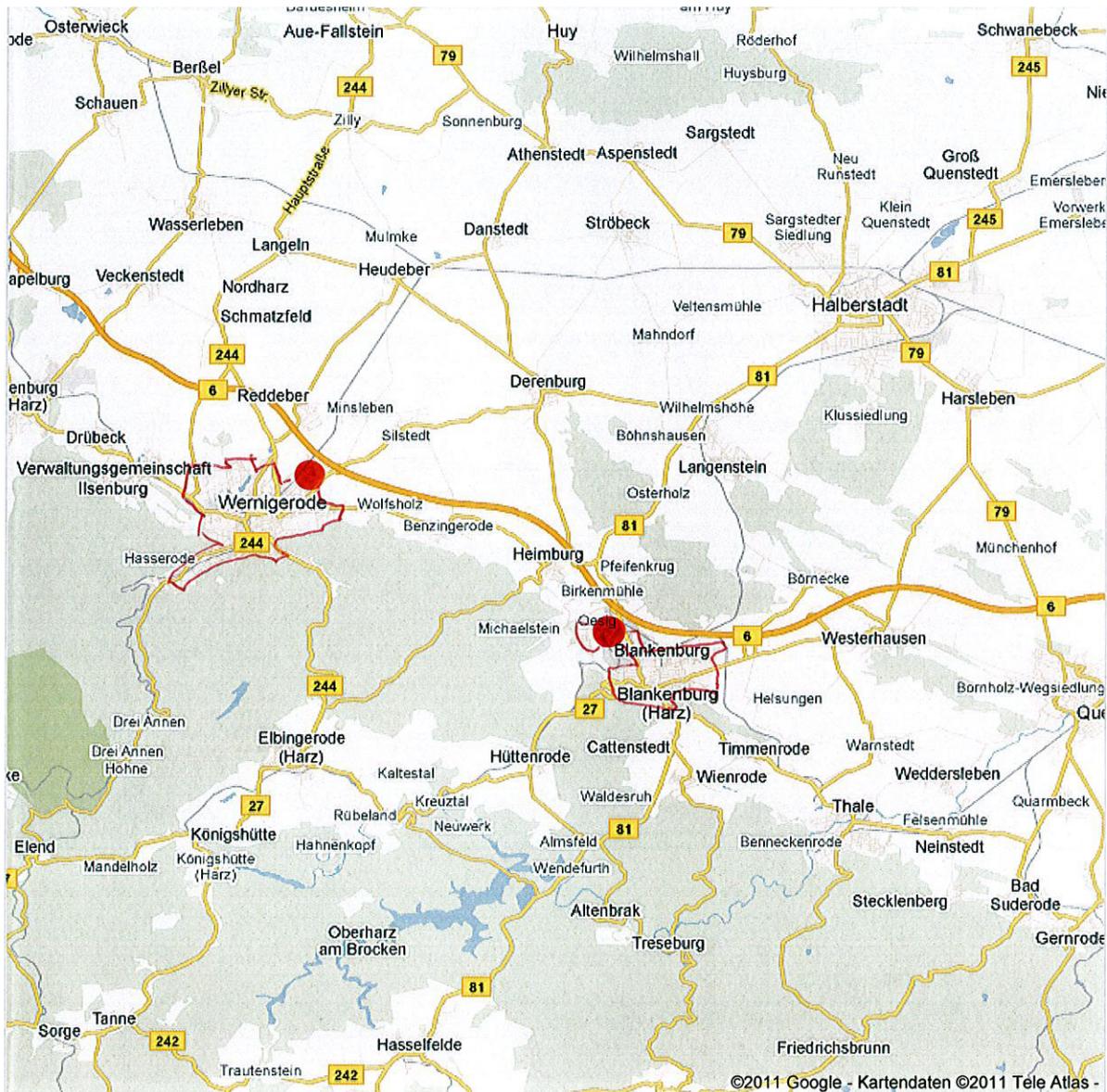
Die Stadt Halberstadt hat mit ihrer zentralörtlichen Funktion einen übergeordneten Versorgungsauftrag und installiert unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes für die Verwirklichung der Versorgungsstruktur ökonomische und materielle Aufwendungen in der Kernstadt.

In diesem Zusammenhang wird in der von der GMA erarbeiteten „Wirkungsanalyse“ darauf hingewiesen, dass sich das Einzugsgebiet ganz überwiegend auf den gemeindlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Halberstadt bezieht. Die Analyse der Kaufkraftumschichtungen bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente hat ergeben, dass zwei Ortsteile anderer Gemeinden zum überörtlichen Einzugsgebiet (Zone II b) gemäß GMA 2010, Seite 29) gehören. Insbesondere sind die beiden Discountbetriebe in Derenburg an der Promenade (Nebenlage südlich des Ortskerns) und der Wernigeroder Straße (westlich des Ortskerns, orientiert auf Wernigerode) in Betracht zu ziehen. Bei der Beurteilung der Verflechtungsbereiche ist zu beachten, dass der Ortsteil Derenburg erst seit dem 01.01.2010 zur Stadt Blankenburg gehört, also nicht unmittelbar an der grundzentralen Funktion der Stadt Blankenburg partizipiert. Im Zeitpunkt des Erlasses des Regionalen Entwicklungsplanes gehörte Derenburg einerseits zum grundzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Blankenburg, aber auch zum mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Halberstadt.

Bei der Frage, ob der Verflechtungsbereich des anderen zentralen Ortes überschritten wird, stellt der Prozentsatz von 10 % Umverteilung keinesfalls eine absolute Obergrenze dar. Vielmehr ist zu werten. Es macht einen Unterschied aus, ob eine Gemeinde Umsätze der Bevölkerung insbesondere im administrativ abgegrenzten Bereich abschöpft oder ob Umsätze zurückgeholt werden. Insoweit kann nicht ganz unbeachtet bleiben, dass der Einzelhandel der Stadt Wernigerode so positioniert ist, dass er geeignet ist, in das Gebiet der Stadt Halberstadt und ihr Umfeld hineinzugreifen. Abgesehen davon hat der Gutachter in einer worst-case-Darstellung (Wirkungsanalyse S. 38) für die Systemwettbewerber in Wernigerode und Blankenburg eine Umsatzumverteilung von insgesamt 4,2 % ermittelt, von der städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Mit der Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche wird diese Umsatzumverteilung weiter reduziert.

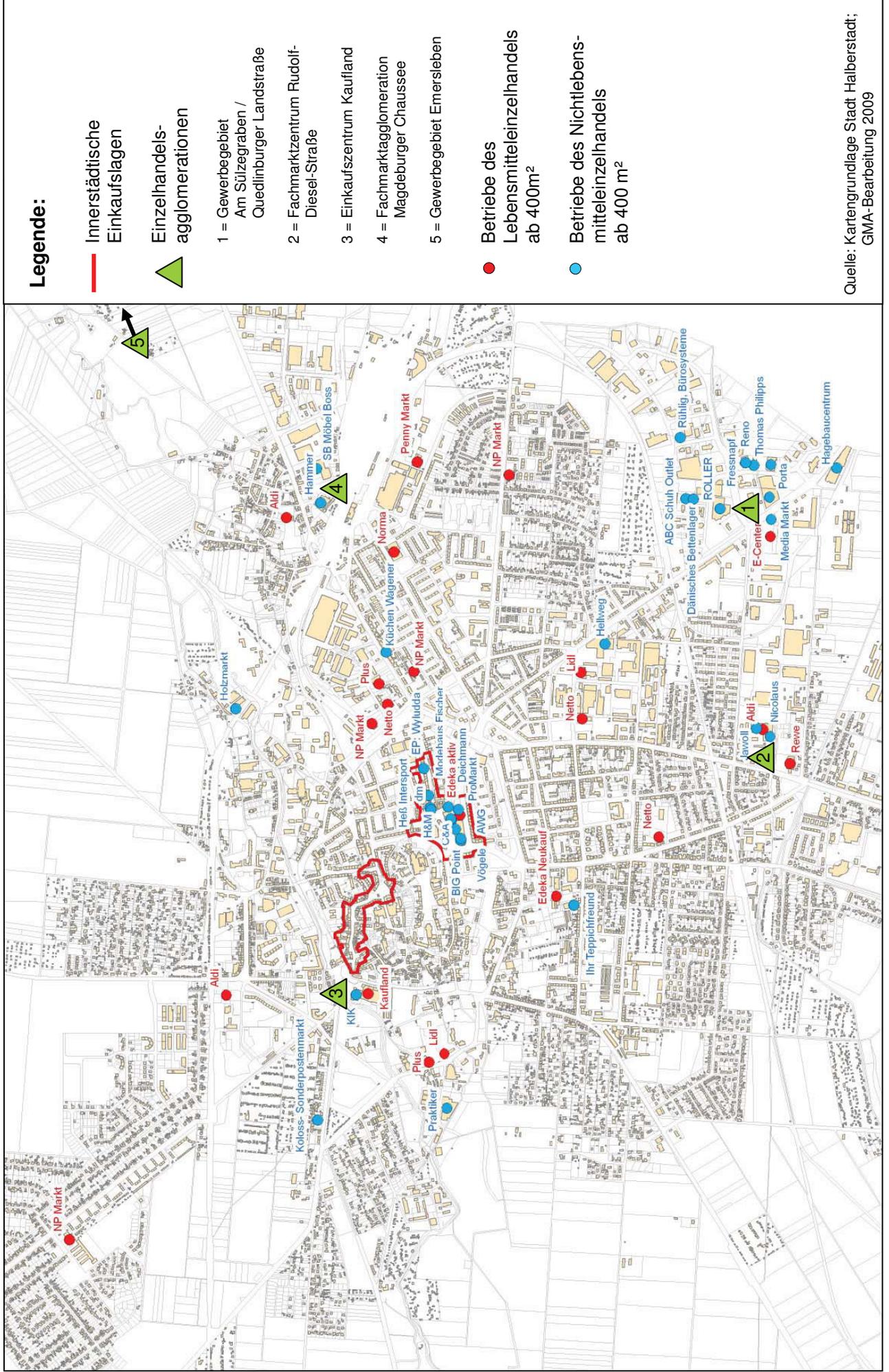
Im Übrigen sind Abschöpfungen im Nahversorgungszentrum Stadtfeld in Wernigerode demnach eher auf das in 700 m entfernte E-Center an der Halberstädter Straße zurückzuführen als auf einen Lebensmittelanbieter am Ortsrand von Halberstadt.

Ähnliches gilt für Blankenburg, wo ebenfalls am Ortsrand in Richtung Halberstadt ein umfangreiches Einkaufszentrum etabliert wurde.



● Lage der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in Wernigerode und Blankenburg

**Karte 1: Wichtige Einkaufslagen und strukturprägende Betriebe in Halberstadt**



Ein Gesamtumsatz des Vorhabens wird außerhalb des Stadtgebietes von Halberstadt auf 23 % prognostiziert.

Der Umsatzzufluss aus dem Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Blankenburg (Zone II b) wird nach gutachterlicher Einschätzung bei dem derzeitigen jährlichen Brutto-Umsatz der im überörtlichen Einzugsgebiet verorteten strukturprägenden Anbieter eine Umverteilungsquote von 6,3 % betragen, so dass insgesamt der zentralörtliche Verflechtungsbereich von Halberstadt durch das Vorhaben nicht wesentlich überschritten wird.

Betroffen sein wird auch der einzige Anbieter in der Zone II a (Kernstadt zzgl. Ortsteile) mit bis zu 13,3 % Umverteilungsquote. Hierbei wird aber nur ein Teilsortiment betroffen sein, weil das Angebot dort überwiegend aus Nichtlebensmittelsortimenten besteht.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass weder von der Landesplanung noch der Regionalplanung ein zentralörtlicher Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Halberstadt räumlich fixiert wird.

Insofern wird davon ausgegangen, dass der Verflechtungsbereich funktional auszulegen ist. Denn gemäß Plansatz Z 25 sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Im Gutachten wird weiter festgestellt, dass es sich beim „Harzhof“ um einen integrierten Standort handelt und das geplante Nahrungs- und Genussmittelsortiment als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant einzustufen ist und die zu erwartenden Umsatzverteilungswirkungen im überörtlichen Einzugsgebiet ein als wettbewerbsüblich einzustufendes Maß nicht überschreiten.

### **3.2.2 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Nachbargemeinden, LEP Abschnitt 2.3 Z 48 Nr. 3**

Die Versorgung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wird durch das Vorhaben „Harzhof“ nicht gefährdet. Das unter 3.2.1 abgehandelte Kongruenzgebot wird durch das durch Plansatz Z 48 LEP 2010 gesicherte Beeinträchtungsverbot flankiert. Das Verbot, dass in Sondergebieten entstehende Projekte des großflächigen Einzelhandels in allen gemäß Z 47 genannten Formen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen, betrifft sowohl die Standortgemeinde selbst (siehe unten Ziffer 3.2.4) als auch dritte Gemeinden, die einen Rechtsanspruch auf Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB haben. Durch die Wirkungsanalyse konnte geklärt werden, dass der Einzugsbereich außerhalb der Stadtgrenzen der Stadt Halberstadt in den Grenzen ab 01.01.2010 nur zwei Ortsteile fremder Gemeinden erfasst.

- Ortsteil Derenburg der Stadt Blankenburg  
Der als Gemeinde bis zum 31.12.2009 selbständige Ortsteil Derenburg umfasste (Stand 31.12.2008) 2.609 Einwohner; die örtliche Versorgung erfolgt durch zwei Discountbetriebe. Der Anbieter NP (670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und netto (760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Die Abschöpfungskonzurrenz kann zwangsläufig nur innerhalb der Sortimente stattfinden, die discountertypisch sind. Da sich die Angebote der Discounter insbesondere wegen der Ausrichtung am ALDI-Vorbild sehr ähneln, ist ein Anbieterwechsel für die Konsumenten unter Berücksichtigung des hier rund 10 km betragenden Streckenwiderstandes im Regelfall äußerst unattraktiv. Es ist deshalb davon auszugehen, dass es ohnehin Kaufkraftabflüsse bezüglich der von den Discountern unbefriedigten Nachfrage aus dem Derenburger Raum gibt, die entweder in Wernigerode, Blankenburg oder Halberstadt befriedigt werden. Da Wernigerode Einzelhandelsstandorte südlich der neuen B 6 platziert hat (s.o.), wird das leichte Heranrücken des Vollsortimenterstandortes „Harzhof“ in Richtung Derenburg als nicht geeignet angesehen, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Derenburg auch nur ansatzweise zu gefährden.

- Standorte Netto und NP in Wegeleben:  
Die für Derenburg gezogenen Schlussfolgerungen gelten analog erst recht für Wegeleben.

### **3.2.3 Städtebauliche Integration (LEP Abschnitt 2.3 Z 48 Nr. 2 / REP G 14 Nr. 2)**

Das Integrationsgebot besagt, dass Nahversorgungszentren an den zentralen Versorgungsstandorten wie Innenstädten oder Wohnanlagen errichtet werden sollen.

Der Standort des „Harzhofes“ ist einerseits städtebaulich integriert und hat andererseits Vorteile durch seine gute innerörtliche Erreichbarkeit auch durch den nicht motorisierten Individualverkehr. Dadurch wird die Stadt Halberstadt auch ihrer Funktion gerecht, den neu hinzugekommenen Ortsteil Langenstein mit zu versorgen, in dem wegen seiner geringen Größe die Ansiedlung eines eigenständigen Nahversorgungszentrum auch in der Vergangenheit nie gelungen ist und unter Berücksichtigung der marktwirtschaftlichen Gegebenheiten des Einzelhandels auch nicht gelingen konnte (möglicherweise auch wegen der Fernwirkungen des Einkaufszentrums Blankenburg und der beiden in Derenburg angesiedelten Discounter). Der Ortsteil Langenstein ist durch den öffentlichen Personennahverkehr an den Standort „Harzhof“ angebunden und hat sich in den 90er Jahren als nachgefragter Wohnstandort entwickelt.

. Der Standort „Harzhof“ liegt zwischen mehreren Wohngebieten und ist daher für einen größeren Einzugsbereich gut erreichbar. Im fußläufigen Umkreis von ca. 700 m Luftlinie leben ca. 3.700 Personen.

Obwohl die Bevölkerung der Stadt Halberstadt zahlenmäßig rückläufig ist (die Prognose des Statistischen Landesamtes für die Stadt im Jahr 2020 liegt bei 35.244), kann an diesem Standort davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahl im Einzugsbereich stabil bleibt, da es sich bei dem Umland um attraktive Wohngebiete, zum großen Teil mit Einfamilienhäusern, handelt.

Des Weiteren bestehen am Ebereschenhof östlich des Plangebietes Reserven für eine höherwertige Bebauung (Sanierung des Bestandsgebäudes Ebereschenhof 5 und Rückbaufläche zwischen Harmoniestraße und Südstraße). Für die Eigentümer dieser Grundstücke wird sich die städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches durch die Wiedernutzbarmachung positiv auswirken. Für Anwohner wird sich das Wohnumfeld verändern: An die Stelle von Ruderalflächen und Gewerbebrachen treten gestaltete und bewirtschaftete Plätze und Grünflächen, die neben einer Parkplatznutzung ebenfalls Aufenthaltsqualitäten bieten werden, sowie eine angestrebte qualitative Bebauung mit einer Dachbegrünung.

Von einigen Trägern öffentlicher Belange wird kritisiert, dass der Standort autokundenorientiert ist. Dies ist der aus o.g. Gründen notwendigen Größe des Vorhabens geschuldet. Es ist auch städtebaulich sinnvoll, das Einzelhandelsobjekt an einer übergeordneten Straße anzusiedeln. Die Versorgungseinrichtung ist einerseits auf kurzen Wegen zu Fuß und per Rad erreichbar, andererseits wird der Kunden- und Lieferverkehr aus den Wohngebieten ferngehalten und gesunde Wohnverhältnisse werden nicht gestört. Die Emissionen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, wurden prognostiziert. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen werden in der Verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, so dass keine unzulässigen Schallimmissionen gegenüber der heutigen Situation zu erwarten sind und sich trotz der integrierten Lage des Standortes keine unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner ergibt.

Rückläufige Bevölkerungszahlen, stagnierendes oder sinkendes Kaufkraftpotenzial und eine gesättigte Marktsituation lassen nur einen geringen Spielraum für Wachstum, jedoch eine angepasste Attraktivierung und Modernisierung des Einzelhandelsangebotes zu, um weitere Abwanderungen / bzw. Bevölkerungsrückgänge zu verhindern. Diese Entwicklung schließt Verlagerungen der bestehenden Einzelhandelsstandorte nicht grundsätzlich aus.

Auf Seite 16 dieser Begründung ist die Notwendigkeit, die überproportionale Discounterversorgung zu Gunsten einer mittelzentrumsadäquaten Sortimentsbreite umzustrukturieren, aufgezeigt worden.

Die Ausweisung eines SO-Gebietes „Handel“ trägt dazu bei, die Attraktivität der Stadt zu erhalten, ihre Funktion als Wohnort und die Stabilisierung der Einwohnerzahlen zu sichern. Dazu gehört in erster Linie eine qualitätvolle wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Die örtliche Situation der an den „Harzhof“ angrenzenden vorhandenen Wohnanlagen erfordert eine verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Diese ist nur mit einem großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Läden, die z.B. in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind und der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, sind aufgrund der begrenzten Größe der Verkaufsflächen hier nicht wirtschaftlich zu betreiben. Flächen, die in Bebauungsplänen für die Nahversorgung festgesetzt waren, oder realisierte Projekte der Nahversorgung wie z.B. am Ortseingang der „Harzstraße“ sind nicht in Anspruch genommen worden (siehe Kapitel 3.1.2 dieser Begründung).

Die durch die Beteiligung der TÖB geäußerte Befürchtung, es erfolge die „Herstellung einer ruinösen Konkurrenzsituation“, wird durch die Wirkungsanalyse der GMA entkräftet und mit der Annahme der Gutachterempfehlung, die Verkaufsfläche zu reduzieren, weiter entspannt:

- Bewertung der Folgen für die Marktbetreiber, die voraussichtlich Anteile abgeben müssen:  
Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Gewerbetreibende grundsätzlich nicht die ungünstige Veränderung der für sie wirtschaftlich vorteilhaften Situation, insbesondere der Wettbewerbssituation, rügen können (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 25.06.2007, 4 BN 17/07, u.a. Baurecht 2007, 1712, Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 16.01.1990, 4 NB 1/90, u.a. Baurecht 1990, 183, OVG Lüneburg, Urteil vom 31.05.2007, 1 KN 265/05, u.a. Baurecht 2007, 1840; VGH Mannheim, Urteil vom 19.12.2006, 5 S 2617/05, BRS 70 Nr. 59).
- Es wird ferner damit gerechnet, dass die Umverteilung von Umsätzen vornehmlich unter den Discountern stattfindet. Das ist in Bezug auf die Betreiber der Discountmärkte deshalb hinnehmbar, weil bis auf einen Anbieter alle anderen Anbieter mindestens zwei Discountmärkte in Halberstadt unterhalten und auch im Falle der Reduzierung der Marktstandorte Marktpräsenz behalten.

Bewertung der Folgen für die Immobilienbesitzer:

Die Mietverträge für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind in der Regel so gestaltet, dass sie auf eine Laufzeit befristet werden, innerhalb derer durch die Miete in der Regel die Baukosten einschließlich Fremdkapitalaufwand abgedeckt werden. Durch die Befristung der Mietverträge (in der Regel 10 Jahre) sind die Grundstückseigentümer von dem Risiko des Wettbewerbs partiell entlastet. Infolge dessen hat sich bei den Discountbetrieben auch ein minimalistischer Baustandard durchgesetzt, der solche wie zuvor beschriebenen Kalkulationen gestattet.

- Bewertung der Folgen für den Städtebau – Aufrechterhaltung der Nahversorgung:  
Auf der Basis einschlägiger Theorien über Kaufkraftumverteilung (so genannte Gravitationsmethode) ist davon auszugehen, dass eine größere Umverteilung stattfindet, desto kleiner der Abstand zwischen den Konkurrenten ist. Daher wird davon ausgegangen, dass einige Standorte von vornherein unangefochten bleiben werden.  
Die Zusammenballung von vier Discountmärkten im Bereich der Magdeburger Straße ist wiederum schon aus sich heraus tendenziell einem „ruinösen Konkurrenzettbewerb“ ausgesetzt, so dass als Folge der dadurch zu erwartenden ausgelösten Bereinigungs-situation Kaufkraftanteile „frei“ werden.
- Beurteilung der Folgen für den Städtebau – Leerstands-/Trading Down Problematik:  
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Leerständen kommen wird. Wo genau sie eintreten, ist nicht verbindlich vorherzusagen. Insoweit handelt es sich um einen dynamischen Prozess, der durch fortlaufende planungspolitische Aktivität der Stadt aufgefangen werden müsste. Das ist die zwangsläufige Folge der schwierigen Umstrukturierung, welche die „Discounterlastigkeit“ der Einzelhandelsbedienung in Halberstadt ausgleichen soll.  
Mit einer veränderten Marktsituation ist nicht gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand verbunden. Vielmehr kann auch erwartet werden, dass der Markt sich z.B. auf ein ande-

res Niveau oder andere Hauptnutzungsarten auf der Basis des Planungsrechtes einstellen wird.

Städte gewinnen ihre Attraktivität über die Funktionsvielfalt. Der Kunde unterscheidet heute stärker, als er dies früher getan hat, zwischen Bedarf und Erlebnis. Der Bedarf muss bequem in Einkaufszentren gedeckt werden – das Erlebnis findet in der Innenstadt statt.

Die Einkaufslagen der Innenstadt liegen ca. 1,2 km Luftlinie vom „Harzhof“ entfernt und stehen somit in keinem engen räumlichen Zusammenhang. Der Standort der Innenstadt hat darüber hinaus ein anderes Zielkundenprofil, zu dem neben dem „Versorgungseinkauf“ auch der „Erlebniseinkauf“ mit seinen touristischen Angeboten gehört.

Beide Angebote stehen nicht in Konkurrenz zueinander. Insofern ist ein ruinöses Abschmelzen in der Innenstadt in Folge des Lebensmittelmarktes am „Harzhof“ nicht zu erwarten, auch wenn außer Frage steht, dass der Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt noch weiter gestärkt werden muss. Auch der Nichtlebensmittelanteil von ca. 900 m<sup>2</sup> VKF lässt städtebauliche Missstände in der Innenstadt nicht befürchten, da allein die geringe mögliche Sortimentstiefe keine wirkliche Konkurrenz zu Fachgeschäften im Zentrum sein kann.

Durch ein modernes, wohnortnahes und attraktives Angebot in der Versorgung der Bevölkerung sollen die Einwohnerzahlen stabilisiert werden. Die Schrumpfung der Bevölkerungszahlen bedeutet für die Stadt Halberstadt nicht Stillstand, sondern Qualifizierung des Bestandes. Die Korrektur der eher zufälligen Verteilung von Einzelhandelseinrichtungen in der jüngeren Vergangenheit soll zu einer Verbesserung des Einzelhandelsangebotes der Halberstädter Bevölkerung führen und nachhaltig den Standort Halberstadt als hochwertigen Wohnstandort sichern.

Dazu führt die Wirkungsanalyse der GMA (Abschnitt I Nr. 3 Betriebstypendefinition, S. 12) im Einzelnen aus:

*„Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u.a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nichtlebensmittelsektor verringern. So werden z.B. die Artikelanzahl der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z.B. Bio-Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).“*

Eine besondere Rolle spielt hier u.a. die Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale), nicht zuletzt auch auf Grund der sich ändernden Altersstruktur der Bevölkerung. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager“).

Im Rahmen der Ermittlungen der GMA-Wirkungsanalyse über die voraussichtlichen Kaufkraftbewegungen ist im Nahrungs- und Genussmittelsektor davon auszugehen, dass mit dem geplanten Vorhaben in erster Linie die so genannten Systemwettbewerber, d. h. Wettbewerber der gleichen Betriebsform (hier: große Supermärkte) betroffen sind, wahrscheinlich aber auch einige Discountmärkte, wenn es den planbegünstigten Marktbetreiber gelingt, die Verbraucher von seinem vielfältigen Angebot zu überzeugen. Der im Gutachten prognostizierte Umsatz wird voraussichtlich vollständig durch Umverteilungsprozesse gegenüber bestehenden Betrieben der Kernstadt erwirtschaftet werden.

Eine rechnerische Umsatzverteilungsquote von insgesamt unter 10 % wird lt. „Wirkungsanalyse“ zu erwarten sein, wenn die Verkaufsfläche für Lebensmittel nicht größer als 2.100 m<sup>2</sup> ist.

### 3.2.4 Verbraucherorientierte Versorgung (LEP Z 48 Nr. 3 / REP G 14 Nr. 3)

Mit dem Vorhaben wird die verbrauchernahe Versorgung im südwestlichen Bereich von Halberstadt gesichert, bzw. überhaupt erst geschaffen.

Bei dem Standort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort (siehe auch Abschnitt 3.2.3), der im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt als Nahversorgungszentrum ausgewiesen ist. Es ist somit auch in der nun geplanten Größenordnung durchaus als Standort mit Nahversorgungsfunktion zu interpretieren.

Das Ziel der Nahversorgung der angrenzenden Wohnnutzungen lässt sich nur über die Einrichtung eines großflächigen Einzelhandels marktwirtschaftlich realisieren. Gleichwohl ist es darüber hinaus zentralörtliche Aufgabe der Stadt Halberstadt gem. LEP und REPHarz, die Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Bereich abzudecken.

Eine verbrauchernahe Versorgung wird durch den „Harzhof“ in seinem Umkreis gerade gewährleistet und bezüglich anderer Standorte in Halberstadt nicht gefährdet.

Der „Harzhof“ zielt auf nicht motorisierte Kunden (Fußgänger, Radfahrer) aus dem angrenzenden Wohnungsumfeld, wegen der oben erläuterten wirtschaftlichen Notwendigkeiten kann aber nicht auf motorisierte Kunden verzichtet werden.

Mit den Angeboten der Halberstädter Kernstadt und dem Planvorhaben des „Harzhofes“ ist eine Chance verbunden, die mittelzentrale Versorgungsfunktion mit seiner Einzelhandelskompetenz zu erhalten.

Gleichwohl wird eine neue Konkurrenzsituation entstehen, die der bestehende Einzelhandel als Herausforderung aufgreifen wird. Die Wirkungsanalyse der GMA machte deutlich, welche schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentrum Westerhäuser Straße, Stadtteilzentrum Nord) mit Abschmelzungen zu rechnen haben, die auf Grund der zu erwartenden Größenordnung städtebauliche Auswirkungen haben könnten. Daraus leitet der Gutachter im Abschnitt VI „Zusammenfassung und Empfehlungen“ seine Empfehlung ab, die Verkaufsfläche zu reduzieren. Dieser Empfehlung folgt der Plangeber bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die Flächen und Sortimente festzusetzen sein. Damit wird der Schutz der verbraucherorientierten Versorgung gewährleistet.

Die Bewertung der vorhandenen und möglicherweise zu erwartenden Leerstandssituation in der Halberstädter Kernstadt kann nicht monokausal durch den „Harzhof“ begründet werden.

Die Leerstandsentwicklung wird vielmehr durch ein ganzes Bündel unterschiedlicher Faktoren wie z.B. konjunkturelle Einflüsse, branchenspezifische Nachfrageentwicklung, mangelnde Kundenorientierung, allgemeine wettbewerbliche Veränderungen, Geschäftsaufgaben aufgrund fehlender Geschäftsnachfolger oder auch Mietpreisentwicklungen für Gewerberäume bestimmt. Der Leerstand ist u. a. auch auf die Nachkriegsgeschichte der Stadt zurückzuführen. Während das traditionelle Stadtzentrum total zerstört war, siedelten sich in der zuvor durch Handwerker und Ackerbürger geprägten Altstadt an. Mit dem Aufbau des Breiten Weges als Geschäftsstraßen entstanden Geschäfte z. T. im ersten Obergeschoss, die heute nicht mehr konkurrenzfähig sind. Nach dem Wiederaufbau des Zentrums mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, zum überwiegenden Teil für den Einzelhandel, im Jahr 2008 erfolgte eine Umorientierung, so dass in der Altstadt weitere Leerstände zu verzeichnen waren.

Auch werden Ladenlokale nur befristet angeboten, da die Häuser in absehbarer Zeit umgebaut werden sollen.

Diese Ladenlokale sind aber auf Grund ihrer Größe und ihres Zuschnittes nicht geeignet, eine Versorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs zu übernehmen. Der Leerstand, befindet sich in Lokalen mit 20 bis 2.800 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 4, Läden kleiner 20 m<sup>2</sup> sind mit 0 aufgeführt); lediglich 5 davon sind größer als 800 m<sup>2</sup>. Einige dieser Objekte sind nachgenutzte Produktionshallen, die sich in schlechtem baulichen Zustand befinden oder an ungeeigneten Standorten liegen. In zentralen Versorgungsbereichen gemäß Einzelhandelskonzept

stehen aktuell insgesamt 3.145 m<sup>3</sup> VKF in Geschäften mit Größen zwischen 20 und 200 m<sup>2</sup> leer (Quelle: Verkaufsflächenmonitoring der Stadt Halberstadt, Stand März 2011, siehe Anlage). Im Bereich der Kühlinger Straße wurden Geschäfte zum Teil bewusst leergezogen, andere werden nur noch befristet vermietet, weil hier Umbaumaßnahmen geplant sind. Wieder andere Objekte befinden sich an Standorten, an denen die Stadt keinen Einzelhandel mehr ansiedeln möchte, weil dadurch zentrale Versorgungsbereiche geschwächt würden (z. B. Kühlinger Straße 14).

Dennoch können einzelne Leerstände auch durch Umzüge bestehender Geschäfte in den „Harzhof“ durch eine neue Wettbewerbssituation nicht ausgeschlossen werden. (z.B. aus dem „Versorgungszentrum Nord“). Nach Aussagen des Gutachters hat dies bei Einhaltung der empfohlenen Verkaufsflächenobergrenze aber keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zur Folge. (s. Anlage 4)

Die über die Nahversorgungsfunktion hinausgehenden Sortimente tangieren die Entwicklung der Einkaufsinnenstadt nicht, da sie nicht innenstadtrelevant sind. (s. hierzu auch das GMA-Gutachten „Wirkungsanalyse“ Abschnitt V Nr. 2 „Wettbewerbliche, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen, S. 38).

### **3.2.5 Linienverkehrsangebote, Rad- und Fußwege (LEP Z 48 Nr. 4 / REP G 14 Nr. 4 )**

Ein leistungsfähiges Busliniennetz (Linie 13) mit Haltepunkten rund um das Nahversorgungszentrum steht zur Verfügung („Justus- von-Liebig-Siedlung“, „Brockenblick“, „Hinter dem Sportplatz“ und „Florian-Geyer-Straße“). Eine sinnvolle Anpassung oder Ergänzung der bestehenden Stadtbuslinie und des Haltestellennetzes wird im Rahmen des B-Planverfahrens geklärt. So können die Taktzeiten von zurzeit einer Stunde bei erhöhtem Bedarf angepasst werden.

Die Verbindliche Bauleitplanung wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für attraktive Rad- und Fußwege in die umgebenden Wohngebiete schaffen.

### **3.2.6 Belastungen in angrenzenden Siedlungsgebieten (LEP Z 48 Nr. 5)**

Gemäß LEP Z 48 Nr. 5 dürfen großflächige Einzelhandelsprojekte weder angrenzende Siedlungsgebiete noch Naherholungs- und Naturschutzgebiete belasten.

Im näheren Umfeld des Standortes „Harzhof“ gibt es kein Naherholungs- und kein Naturschutzgebiet, Belastungen sind also ausgeschlossen.

Die Siedlungsgebiete gruppieren sich um den „Harzhof“ herum. Eine Belastung zumindest der Randbereiche der betroffenen Wohngebiete durch die Bundesfernstraße 81 ist bereits jetzt zu verzeichnen. Die Wohngebiete werden nicht zusätzlich durch Liefer- und Kundenverkehr belastet, da diese vom vorhandenen Hauptstraßennetz erfolgen wird. Darüber hinaus wird im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten die künftige Mehrbelastung durch Reaktivierung der Brachfläche ermitteln. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen werden geplant und im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, so dass die Belastung im Rahmen des Zulässigen liegen wird.

Belastungen, die zurzeit durch Nichtbewirtschaftung entstehen, wie z. B. Altlasten, illegale Müllentsorgung, werden reduziert.

## **4. UMWELTBERICHT – BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT**

Nach § 2a BauGB ist sowohl bei der Aufstellung als auch bei der Änderung eines Bauleitplanes eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch – als gesonderten Teil – einen Umweltbericht enthält, der in anderen Verfahren der Strategischen Umweltprüfung (SUP) entspricht. Der Umweltbericht befasst sich neben den Belangen von Natur und Landschaft als Gegenstand der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG mit den darüber hinaus gehenden Schutzgütern des UVPG Mensch, Sach- und Kulturgüter sowie deren Wechselwirkungen. Grundlage für die Gliederung des Umweltberichtes bildet Anlage 1 zum BauGB.

### **4.1 Einleitung**

#### **4.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Am südwestlichen Ortsrand von Halberstadt ist in einem Bereich südlich der Harzstraße die Entstehung einer Sonderbaufläche "Handel" geplant. Die Planung wird als "Angebotsplanung" erstellt, um künftigen Investoren die Realisierung von Handels- bzw. Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, wurde am 19.12.2007 vom Stadtrat der Stadt Halberstadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Harzhof“, beschlossen. Da der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan die betreffende Fläche als Wohnbaufläche darstellt, wird das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Das Plangebiet hat einen Umfang von ca. 5,6 ha und erstreckt sich südlich der Harzstraße, B 81. Die östliche Grenze des Gebietes bildet die Florian-Geyer-Straße. Südlich begrenzt ein Sportplatz und westlich das Wohngebiet Kuckucksfeld, ein Wohngebiet aus Einfamilienhäusern, das Gebiet.

Das Plangebiet ist eine Stadtbrache, die nahezu 100 % versiegelt bzw. gestört ist.

Die Wiedernutzung von brach gefallenem städtischen Flächen wird im LEP und REP Harz ausdrücklich gefordert.

Alternative Standorte sind für die geplanten Nutzungen nicht vorhanden. Südstraße oder ehemaliger Kraftverkehr finden aus Sicht der Investoren keine Akzeptanz.

Die bisher weitgehend unversiegelten Flächen waren bis ca. 1998 bebaut, so dass hier stark gestörte Bodenverhältnisse mit Fundamentresten, Bodenverdichtungen usw. anzutreffen sein dürften.

Im Rahmen von B-Plan und GOP wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers untersucht. Der Anregung wird gefolgt.

Ziel des Planvorhabens ist die Sicherstellung der Nahversorgung für das Wohnumfeld des „Harzhofes“. Die vorgesehene Verkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> soll speziell die Versorgung mit Lebensmitteln und Getränken abdecken. Darüber hinaus wird die Verkaufsfläche ergänzt durch sonstige Waren des täglichen Bedarfes wie Drogeriewaren und andere Nichtlebensmittel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup>. Weiterhin soll die Zulässigkeit für einen Markt mit 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden, auf der ausschließlich nicht zentrenrelevante Waren gehandelt werden sollen.

## 4.1.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen und übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die wichtigsten bei Aufstellung und Änderung eines Bauleitplans für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen aufgeführt:

- BauGB  
- § 1, Abs. 6 Nr. 7 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 1a, Abs. 2 sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- § 2, Abs. 4 Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung
- § 2a Darstellung der aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplans
- § 4c Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen
- BNatSchG  
- §§ 1, 2 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- BNatSchG  
Abschnitt 3 Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- NatSchG LSA  
- §§ 1, 2 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Abschnitt 3 Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BBodSchG  
§ 1 Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

Aus dem Bereich der Landes- und Regionalplanung sind folgende Ziele und Vorgaben zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsplan von Sachsen-Anhalt Vorgabe: Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, Vorgaben zu Vorrang- bzw. Vorbehaltsbereichen
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Halberstadt Zielvorgaben für Natur und Landschaft
- Landschaftsplan Halberstadt Zielvorgaben für Natur und Landschaft

## 4.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

### 4.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

Im Planungsraum kann als **potentiell natürliche Vegetation** der Linden-Traubeneichen-Hainbuchenwald charakterisiert werden, der sommerwarme, trockene bis mäßig frische, meist basische Standorte bevorzugt und im Bereich Halberstadt vorwiegend verbreitet wäre. In den Bachtälern und im Übergangsbereich zu den Niederungen, wie an der nördlich verlaufenden Holtemme und dem südlich fließenden Goldbach, würde Erlen-Eschenwald vorherrschen. (vgl. Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan von Halberstadt).

Das Plangebiet unterliegt durch seine Lage am Stadtrand von Halberstadt einem starken anthropogenen Einfluss. Im östlichen Teil führt der große Anteil **überbauter und versiegelter Flächen** zu einer hohen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die wenigen vorhandenen **Grün-, Gartenflächen und Zierpflanzungen** im Bereich der Wohnbebauung werden intensiv gepflegt und sind daher floristisch und faunistisch nur von geringer Bedeutung. Südlich des Wohnblocks schließen sich entlang des Sportplatzes einige Kleingärten an, die angesichts der intensiven Nutzung und der zeitweise fehlenden Vegetationsbedeckung auf den Anbauflächen nur einen geringen Biotopwert besitzen. Auch typische Obstbäume fehlen in den Gärten, stattdessen dominieren mehrere Fichten den Bereich. Das Gartengrundstück am westlichen Rand des Plangebietes verfügt im Gegensatz dazu über einen ausgeprägten Bestand an Obstgehölzen, die den Biotopwert entsprechend erhöhen.

In einigen unversiegelten Randbereichen zeigen sich zum Teil Ruderalisierungen als aufkommende Spontanvegetation, die jedoch ständigen Störungen unterliegt. Vor allem diverse Müllablagerungen führen zu starken Beeinträchtigungen des Standorts.

Der westliche Teil des Plangebietes wird seit Jahren von **Brachflächen** eingenommen. Hauptsächlich entwickelte sich hier eine Ruderalvegetation, in erster Linie bestehend aus Grasfluren, im Bereich von Bäumen und Gehölzgruppen häufiger vermischt mit verschiedenen Kräutern. Durch vorhandene Einzelbäume, Baum- und Gebüschgruppen gewinnen die Brachflächen zusätzlich an Bedeutung für den Naturhaushalt. In Abhängigkeit von den Standortverhältnissen setzt sich die Krautvegetation z. B. aus Brennessel, Klette, Storchschnabel, Löwenzahn, Schafgarbe, Disteln u. a. zusammen. Stellenweise bildet die Brombeere dominierende Bestände, auch junger Gehölzaufwuchs kommt zum Teil auf. Die Brachflächen besitzen insgesamt ein mäßiges Entwicklungspotential.

Die vorhandenen **Bäume** im Plangebiet unterscheiden sich in der Artenzusammensetzung und hinsichtlich ihrer Größe und Vitalität. Dominierende Arten, vor allem hinsichtlich Größe und Alter der Bäume, sind die Rosskastanie und die Winterlinde. Einige der Rosskastanien sind aufgrund von mehr oder weniger großen Stammschäden in ihrer Vitalität beeinträchtigt. In den Gärten sind Obstbäume vorherrschend, vielfach auch begleitet von Nadelgehölzen.

Grundsätzlich ist das Plangebiet, das sich im besiedelten Raum befindet und in hohem Maß unter menschlichem Einfluss steht, für **Tiere** nur von mäßiger Bedeutung. Die Fauna setzt sich aus anpassungsfähigen, in der Regel weit verbreiteten und häufig vorkommenden Arten zusammen. Die Strukturvielfalt im Bereich der Brachflächen – Ruderalvegetation in Verbindung mit Baum- und Strauchbestand – und die relativ ungestörte Situation machen den westlichen Teilbereich aber zu einem faunistisch bedeutsamen Lebens- und Nahrungsraum. Aufgrund des reichen Blüten- und Samenangebots bieten die Ruderalfluren einen hervorragenden Lebensraum für eine artenreiche Insektenfauna, wie z. B. Heuschrecken, Schmetterlinge und Käfer. Neben den Insekten haben sich vor allem verschiedenste Vogelarten die Brachflächen als Lebensraum erschlossen. Der vorhandene Gehölzbestand bildet hierfür eine wichtige Voraussetzung. In den Brachbiotopen finden auch unterschiedliche Kleinsäuger Lebensräume. Typisch sind z. B. Mäuse, Igel, Fledermäuse u. a. Mit Amphibien ist wegen des Fehlens von Gewässern im Gebiet nicht zu rechnen.

### **Bestehender Schutz**

Das Plangebiet unterliegt derzeit keinem gesetzlichen Schutzstatus als FFH-, EU-Vogelschutz, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Unmittelbar südlich des Stadtgebietes von Halberstadt liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG 0028 HBS "Nördliches Harzvorland", das eine Größe von 4.419 ha aufweist.

Biotope, die nach § 37 NatSchG LSA geschützt sind, kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 15 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Halberstadt (Fassung vom 04.07.2007 neu: 25.02.2010) geschützt.

Kenntnisse über Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet liegen nicht vor.

### **Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen**

Pflanzen und Tierwelt sind aufgrund der Lage im Stadtgebiet und des relativ hohen menschlichen Einflusses in der Umgebung intensiv überformt, ihr natürliches Vorkommen weitgehend verdrängt. Da aber ein Großteil des Plangebietes verhältnismäßig ungestört ist, kommt den Flächen noch ein gewisser Wert für Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften zu.

#### **4.2.2 Schutzgut Boden**

Geologisch befindet sich das Plangebiet in der Südhälfte des Subherzynen Beckens, einer regional-geologischen Einheit zwischen Harz und Flechtinger Höhenzug. Dementsprechend treten kreidezeitliche Ablagerungen in Erscheinung, im Gebiet sind dies Mergel- und Kalkstein des Turon. Die mergeligen rötlichen bis weißen Kalke werden derzeit besonders im Wohngebiet Kuckucksfeld, südwestlich des Plangebietes, angeschnitten.

Eiszeitliche Lössablagerungen führten im Planungsraum zur Bildung von Schwarz- und Braunschwarzerden, die zu den landwirtschaftlich ertragreichsten Standorten gehören. Allerdings liegt das Vorhabensgebiet innerhalb des stark überformten Siedlungsbereiches von Halberstadt, so dass der anstehende Boden überwiegend anthropogen geprägt ist (vgl. Landschaftsplan Halberstadt).

### **Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen**

In Anbetracht der anthropogenen Überformung ist die Leistungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist durch Überbauungen und Flächenversiegelungen ein Großteil der natürlichen Bodenfunktionen bereits verloren gegangen. Darüber hinaus bestehen im Gebiet Verunreinigungen des Bodens durch Altlasten.

Risiken bestehen für den Boden durch den Eintrag von Schadstoffen vor allem im bebauten Bereich im Osten, wobei diese z. B. von Kraftfahrzeugen, gewerblichen Nutzungen u. a. ausgehen können. Angrenzende Straßen, wie die Harzstraße und die Florian-Geyer-Straße, stellen als lineare Belastungsquellen ebenfalls ein Beeinträchtigungsrisiko für den Boden durch Schadstoffeintrag dar. Durch den Straßenverkehr gelangen sowohl Schwermetalle, Salze und verschiedene Kohlenwasserstoffe, als auch Reifenabrieb, Ruß und Staub in den Boden.

#### **4.2.3 Schutzgut Wasser**

##### **Oberflächenwasser**

Das Fließgewässersystem des Planungsraumes gehört zum Stromgebiet der Elbe. Die Holtemme ist als Fließgewässer 1. Ordnung der einzige Fluss im Gebiet. Sie entspringt im Harz am Ostfuß des Brockens und entwässert mit ihren Nebengewässern in die Bode, die in die Saale und schließlich in die Elbe mündet. Die Holtemme quert das nördliche Stadtgebiet in nordöstliche Richtung. Der Goldbach, der den südlichen Teil von Halberstadt in östliche Richtung durchfließt, zählt zu den Fließgewässern 2. Ordnung.

Natürlich entstandene Stillgewässer sind in der näheren Umgebung nicht zu finden. Lediglich einige innerörtliche und ortsnahe Kleingewässer anthropogenen Ursprungs liegen im umliegenden Siedlungsraum.

## Grundwasser

Ein wichtiger Parameter für die Einschätzung des Wasserpotentials im Plangebiet ist die Grundwasserneubildungsrate, die maßgeblich bestimmt wird durch Relief, Bodenart, Vegetationsbedeckung etc., aber auch durch die jahreszeitlichen Unterschiede der Niederschläge und Temperaturen. Für den Raum Halberstadt gibt der Landschaftsplan eine geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate von 2,5 l/s\*km<sup>2</sup> an. Generell kommt es im Planungsraum zu einer nach Osten hin deutlich abnehmenden Grundwasserneubildungsrate. Zurückzuführen ist dieses Ost-West-Gefälle auf die sich verringernden Niederschläge, verbunden mit einer zunehmenden Auflagerungsstärke der Lössdecke, die eine hohe Aufnahmefähigkeit für versickerndes Niederschlagswasser besitzt.

Der Landschaftsrahmenplan gibt für den Planungsraum einen Grundwasserflurabstand von 10-20 m an.

Ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet im Plangebiet besteht nicht. Südlich von Halberstadt ist ein Schutzgebiet ausgewiesen, das sich auf das Kluswasserwerk bezieht.

## Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen

Die Vorbelastungen für den Boden betreffen gleichzeitig das Schutzgut Wasser. Einträge durch Luftverunreinigungen des Stadtgebietes sowie verkehrsbedingte Verschmutzung beeinträchtigen auch die Qualität des Grundwassers.

Risiken der Grundwasserbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag bestehen derzeit im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Bebauung, ausgehend von Kraftfahrzeugen, gewerblicher Nutzungen u. a. Die angrenzenden Straßen, wie die Harzstraße und die Florian-Geyer-Straße, sind ebenfalls als Belastungsfaktor für das Grundwasser anzusehen.

### 4.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Der Raum Halberstadt gehört zum nördlichen Harzvorland und befindet sich klimageographisch in einer Übergangszone zwischen ozeanisch beeinflusstem Tiefland im Nordwesten und den deutlich kontinentaler geprägten südöstlich angrenzenden Regionen. Die vorherrschenden Südwest- und Westwinde führen zu einer Leewirkung des Harzes, wodurch Halberstadt häufig im Regenschatten des Harzes liegt.

Das durchschnittliche Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5 °C, wobei der kälteste Monat der Januar mit 0 °C und der wärmste Monat der Juli mit 17 °C ist. Beim Niederschlag schwanken die mittleren Jahressummen zwischen 490 und 530 mm (vgl. Landschaftsplan Halberstadt).

Wegen der planungsrelevanten Abgrenzung ist das Plangebiet im Wesentlichen für das Lokalklima von Bedeutung.

Die Grundlage zur Bewertung der örtlichen Klimaverhältnisse bildet die Betrachtung der klimatischen Schutz- und Regenerationsleistung im weiträumigen Untersuchungsbereich. Eine hohe Wirksamkeit besitzen in dieser Hinsicht vor allem größere zusammenhängende Waldflächen, wie sie südlich von Halberstadt im Bereich der Spiegelsberge zu finden sind. Diese sind auch in Bezug auf Luftreinigung und Filterung von Schadstoffen und Stäuben von Bedeutung.

Eine große Rolle spielen klimatisch gesehen auch die westlich und südwestlich an Halberstadt angrenzenden Ackerflächen. Sie übernehmen eine wichtige Funktion bei der Kaltluft-

entstehung und weisen demzufolge eine relativ hohe Regenerationsleistung auf. Da ihre Vegetationsbedeckung aber nur temporär besteht, erbringen sie eine geringere Leistung als z. B. die strahlungsaktiveren bewachsenen Böden von Grünlandflächen. Die Brachflächen innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls in dieser Hinsicht wirksam.

### **Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen**

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden stark durch anthropogene Einflüsse überprägt. Entsprechend wird im Landschaftsplan das Gebiet dem Stadtklima zugeordnet, das im Wesentlichen gekennzeichnet ist durch eine Dämpfung der Klimaelemente, die Entstehung von Wärmeinseln aufgrund deutlich geringerer nächtlicher Abkühlung, eine erhöhte Luftschadstoffbelastung, eine Veränderung des Windfeldes, veränderte Strahlungsbedingungen sowie eine erhöhte Lärmbelastung.

Ausgehend von den angrenzenden Straßen, insbesondere der Harzstraße mit einem hohen Verkehrsaufkommen, treten Belastungen durch lineare Lärm- und Schadstoffemissionen auf, die vom Straßenverkehr hervorgerufen werden. Die in Verbrennungsprozessen freigesetzten Abgase und durch Abrieb entstehende Asphaltstäube gelangen in die Umwelt und beeinträchtigen die lokale Luftqualität.

#### **4.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Der Landschaftsplan Halberstadt formuliert verschiedene Landschaftsbildkomplexe, die sich in Relief, Gewässersituation, Vegetationsstruktur und Landnutzungsformen maßgeblich unterscheiden. Das Stadtgebiet Halberstadt, zu dem das Plangebiet zählt, ist als Komplex V eingestuft, der durch die menschliche Überformung von den übrigen Komplexen stark abweicht. Die naturräumlichen Faktoren werden hier durch die anthropogenen Einflüsse überlagert.

Das Plangebiet liegt zwar im städtischen Randbereich und wird ringsum durch verschiedene Bebauung abgegrenzt, ermöglicht aber durch die Größe der unbebauten Fläche eine relativ weitreichende Wahrnehmung. Im Norden verläuft, teilweise begrenzt durch eine Verwallung, die stark frequentierte Harzstraße, an die sich Wohn- und gewerbliche Bebauung anschließt. An die Florian-Geyer-Straße, die die östliche Grenze des Plangebietes bildet, schließt sich mehrgeschossige Bebauung an, die teils bewohnt ist und teils leer steht bzw. gar verfällt. Im Westen/Südwesten befindet sich das Wohngebiet Kuckucksfeld, bestehend aus Einfamilienhäusern mit angegliederten Gärten. Südlich des Plangebietes liegen Sportflächen, die teilweise von Aufwallungen umschlossen sind.

Das Plangebiet selbst kennzeichnet ein leicht geneigtes Gelände mit einigen höheren künstlichen Verwallungen entlang der Harzstraße und um die Sportflächen herum. Die brach liegenden Flächen besitzen durch die Vegetation aus Gras- und Staudenfluren, Gebüsch und verstreuten Einzelbäumen eine vielfältige Strukturierung und sind als Grünstruktur im städtischen Siedlungsraum von größerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Der östliche, bebaute Bereich ist im Gegensatz dazu wie das städtische Umfeld stark anthropogen geprägt.

### **Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen**

Durch verschiedene Beeinträchtigungen und Störfaktoren kommt es zum Teil zu starken Einschränkungen des Orts- und Landschaftsbildes. So stellt die unmittelbar nördlich angrenzende Harzstraße eine Quelle für Lärmemissionen dar, die trotz der teils vorhandenen Verwallung entlang der Straße im Plangebiet wahrgenommen wird. Auf der Harzstraße ist eine erhebliche Fahrzeugdichte von mehr als 18.400 Kfz/Tag (Zählung Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halberstadt, Fortschreibung 2002) zu verzeichnen, die zu einer sehr hohen Ver-

kehrbelastung und somit auch Lärmbelastung führt. Die östlich verlaufende Florian-Geyer-Straße weist hingegen mit 2.550 Kfz/Tag (Quelle siehe oben) nur eine geringe Verkehrsbelastung auf. Abgesehen vom Lärm verursacht der Straßenverkehr durch die freigesetzten Fahrzeugabgase auch Beeinträchtigungen des Geruchssinns.

Zu visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes kommt es im östlichen Teilbereich durch den hohen Versiegelungsgrad. Darüber hinaus führen Leerstand bzw. Verfall von vorhandener Bebauung, die z. B. durch zerbrochene und fehlende Fensterscheiben, beschädigte Fassaden oder eingestürzte Dachstühle deutlich werden, sowie diverse Müllablagerungen zu weiteren visuellen Belastungen.

#### **4.2.6 Schutzgut Mensch**

Die Bestandssituation für das so genannte Schutzgut Mensch ist eng mit der Wahrnehmung besonders des Erholungsuchenden verbunden. Daher ergeben sich Überschneidungen mit den sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen, die in Punkt 4.2.5, Orts- und Landschaftsbild, erörtert wurden.

#### **Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen**

Die Vorbelastungen auf das Schutzgut Mensch stehen ebenfalls im engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Durch die an das Plangebiet angrenzenden Straßen werden neben visuellen Einschränkungen auch Beeinträchtigungen von Gehör und Geruchssinn verursacht. Hervorgerufen werden diese vom Straßenverkehr durch Verkehrslärm und freigesetzte Abgase.

Eine erhebliche Beeinträchtigung stellen auch die Gewerbebrachen im östlichen Teil des Plangebietes dar. Neben der verfallenen Bebauung führen vor allem die Müllablagerungen zu erheblichen visuellen Belästigungen.

#### **4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

„Das Plangebiet gehört zum weitläufigen Komplex der ehemaligen Infanteriekaserne von Halberstadt, die am Rand der jüngeren Stadterweiterung um 1900 errichtet wurde und auch heute noch die Eingangssituation von Halberstadt an der wichtigen Ausfallstraße nach Blankenburg prägt. Die noch erhaltenen Bauten zeugen von der langjährigen Militärgeschichte der Garnisonsstadt Halberstadt. Die Anlage wurde in ihrer Gesamtheit als Denkmalsbereich ausgewiesen. Im Planareal befindet sich die ehemalige Reithalle der Kavalleriekaserne - ein langer straßenbildbestimmender Fachwerkbau mit markanten schiefergedeckten Dachreitern um 1890 -, die zusätzlich als Baudenkmal ausgewiesen ist. Aus der Erbauungszeit stammt ferner ein zur Florian-Geyer-Straße hin giebelständig errichtetes Gebäude mit massivem Erdgeschoss mit Sandsteingewänden und Zierfachwerk im Obergeschoss, das ein gutes Beispiel für die anspruchsvolle Fassadengestaltung der ehemaligen Kasernengebäude darstellt. Aus späterer Zeit - wohl aus dem Anfang beziehungsweise aus den Zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts stammen ein Backstein- und zwei Putzbauten.“ (Zitat der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt). Die ehemalige Reithalle ist teilweise von Hausschwamm befallen und befindet sich insgesamt in einem desolaten Zustand.

Die übrigen oben genannten Gebäude sind teilweise eingefallen, bzw. befinden sich in einem Zustand, dessen Rohbau nur mit erheblichen Kosten zu erhalten wäre. Eine Sanierung der Gebäude wäre mit erheblichen Veränderungen der Substanz verbunden, so dass der Status des Denkmalschutzes durch Um- und Einbauten in Frage gestellt werden könnte.

### **4.3 Mit Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt – Konfliktanalyse –**

#### **4.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt**

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft sowohl die Brachflächen im westlichen als auch die bereits bebauten und versiegelten Bereiche im östlichen Teil des Plangebietes, einschließlich der Grün- und Gartenflächen. Durch die bereits vorliegende starke anthropogene Überformung im östlichen Teilbereich kann eine weitere Verringerung der Biotopwertigkeit weitgehend ausgeschlossen werden.

Die brachliegenden Vegetationsflächen hingegen besitzen eine gewisse Bedeutung für den Naturhaushalt, so dass ihre Inanspruchnahme einen Verlust für die Pflanzen- und Tierwelt darstellt. Mit der geplanten Überbauung und Versiegelung gehen die Gras- und Wildkrautfluren verloren, die besonders für die Insektenfauna, aber auch für viele Vögel und Kleintiere von Bedeutung sind.

Verluste werden auch den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet betreffen, wobei hier durch den Erhalt wertvoller Einzelbäume und neue Begrünungsmaßnahmen eine Verminderung der Eingriffsfolgen erreicht werden kann. Das Abholzen von Gehölz- und Baumbestand ist generell auch mit Beeinträchtigungen und Lebensraumverlusten für die Tierwelt verbunden.

Insgesamt werden die Tiervorkommen im Plangebiet stärker als bisher menschlichen Störungen ausgesetzt sein. Künftig ist eine zunehmende Verschiebung des Artenspektrums zu vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Tierarten zu erwarten.

#### **4.3.2 Schutzgut Boden**

Die zur Realisierung des Planvorhabens erforderlichen Massenbewegungen mit Bodenverlust, Abtragung, Aufschüttung und Umlagerungen des Bodens verändern irreversibel Lage, Schichtung, Form und Struktur des gewachsenen Bodens und zerstören dabei die Bodenfunktionen. Abhängig von den Witterungsbedingungen, z. B. im Winterhalbjahr, wenn die Niederschläge die Verdunstung übersteigen, sind die offenen Bodenflächen während der Bauarbeiten außerdem allen Umwelteinflüssen preisgegeben, da die schützende Pflanzendecke fehlt. Nach Abschluss der Bauarbeiten bringen Bebauung, Versiegelung und Verdichtung etc. praktisch unwiederbringlich den vollständigen Verlust aller bestehenden Bodenfunktionen - wie Filter-, Puffer-, Transformator-, Lebensraum-, Wasserrückhalte-, natürliche Ertragsfunktion, klimatische Funktion etc. mit sich. Die vielfältigen Auswirkungen bringen hohe Belastungen für das Schutzgut Boden mit sich. Die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens geht verloren. Hiervon betroffen sind in erster Linie die noch unbebauten und unversiegelten Bereiche des Plangebietes.

Auf den bereits überbauten und versiegelten Flächen, speziell im östlichen Teil des Plangebietes, sind die Funktionen und die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens größtenteils bereits verloren gegangen, so dass es hier kaum zu Verschlechterungen kommt.

#### **4.3.3 Schutzgut Wasser**

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Grundwasserhaushalt sind natürlicherweise eng verknüpft mit denjenigen für den Bodenhaushalt.

Mit den Bauarbeiten verbundener Bodenverlust, Abtragung, Aufschüttung etc. sowie die anschließende Bebauung, Versiegelung und Verdichtung etc. ziehen u. a. auch eine starke Störung des Bodenwasserhaushaltes nach sich. Gleichzeitig bewirkt der durch neue Überbauung und Versiegelung erhöhte Oberflächenabfluss eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Mit einer Grundwasserabsenkung ist nicht zu rechnen.

Da der Boden wie beschrieben seine natürliche Filter- und Pufferfähigkeit verliert, ist auf den unversiegelten Flächen eine Qualitätsminderung des Grundwassers möglich.

#### **4.3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Die geplante Bebauung und Versiegelung stellen für das herrschende Geländeklima bzw. die mikroklimatischen Verhältnisse eine nachhaltige Veränderung dar. Baukörper und Flächenversiegelungen bewirken tendenziell eine stärkere Erwärmung und eine verminderte Verdunstungsrate. Auf den Brachflächen geht die Funktion der Kaltluftentstehung und des klimatischen Ausgleichs verloren. Die Luftfilterung wird durch Verluste im vorhandenen Gehölz- und Baumbestand eingeschränkt. Im Gegensatz dazu ist mit einer Verstärkung der Luftbelastung durch erhöhte Schadstoffemissionen zu rechnen.

#### **4.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Im vorliegenden Fall beschränkt sich die optische Wirkung des geplanten Vorhabens ausschließlich auf die Nah- und Mittelzone. Es sind wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Mit der neuen Bebauung und insbesondere der Inanspruchnahme der Brachfläche wird ein größerer, derzeit unbebauter und ungenutzter Bereich in der Stadtrandbebauung geschlossen. Im gleichen Zuge gehen hier vorhandene Grün- und Freiräume verloren.

Verluste im Baumbestand, insbesondere von größeren, prägenden Einzelbäumen, wirken sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet aus, da sie als wichtige Grünstrukturen im städtischen Siedlungsraum fungieren. Mit der Erhaltung einzelner Gehölze sowie neuen Begrünungsmaßnahmen können diese Auswirkungen jedoch minimiert werden.

Mit dem Aspekt Orts- und Landschaftsbild sind Anforderungen an einen Raum angesprochen, die über die reine Erholungsnutzung hinausgehen. Landschaft ist somit auch Teil des Lebensraumes der in der Region wohnenden Menschen, die sich mit ihrer Landschaft identifizieren. Insofern werden weitere Einflüsse auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild unter dem Aspekt Schutzgut Mensch, Punkt 4.3.6 erörtert.

#### **4.3.6 Schutzgut Mensch**

Die vorhabensbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen in gleicher Weise das Schutzgut Mensch. Betroffen sind hier hauptsächlich Bewohner aus der umliegenden Umgebung. Neben dem Verlust von Freiräumen und Grünstrukturen im Wohnumfeld sind die neue Nutzung des Gebietes sowie dessen verkehrliche Erschließung mit einer zunehmenden Lärm- und Abgasbelastung verbunden.

Insgesamt überwiegen für das Schutzgut Mensch jedoch positive Aspekte des geplanten Vorhabens. Die Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere profitieren in erster Linie von der verbesserten Nahversorgung. Von Vorteil ist in diesem Zusammenhang auch die nun im Wohnumfeld gegebene fußläufige Erreichbarkeit einer entsprechenden Verkaufseinrichtung, verbunden mit dem Wegfall der bisher das Ortsbild belastenden Brachen und Müllablagerungen.

#### **4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die ehemalige Reithalle an der Harzstraße soll erhalten bleiben – vorbehaltlich eines Sachverständigen-Gutachtens, das den Umfang des Hausschwammbefalls feststellen wird. Die Absicht des Vorhabenträgers besteht darin, dass Gebäude zu nutzen. Die Art der Nutzung steht jedoch nicht fest.

#### **4.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den einzelnen Schutzgütern können die Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Die Wechselwirkungen im Zuge des Planvorhabens beziehen verschiedene Schutzgüter ein:

Flächeninanspruchnahme/Bodenzerstörung und Bebauung, Versiegelung etc. ziehen Wirkungen auf folgende Schutzgüter nach sich:

Boden → Wasser

Boden → Pflanzen

Boden → Pflanzen → Tiere

Boden → Pflanzen/Tiere → Landschaft → Mensch

Schadstoffeinträge in die Luft ziehen Wirkungen auf folgende Schutzgüter nach sich:

Luft → Mensch

Luft → Pflanzen/Tiere → Mensch

Luft → Boden → Pflanzen/Tiere → Mensch

#### **4.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes für das Vorhabensgebiet**

##### **4.4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Grundsätzlich findet bei Durchführung des Planvorhabens eine Entwicklung von einem größtenteils ungenutzten Stadtrandbereich mit Gewerbebrachen und brachliegenden Vegetationsflächen zu einem intensiv genutzten Bereich mit neuer Bebauung, Verkehrsflächen für die innere Erschließung und den ruhenden Verkehr sowie intensiv gepflegten Grünflächen statt.

Die Wiedernutzbarmachung von Standorten ehemaliger Gewerbebetriebe oder Garagenanlagen wird sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, insbesondere im Hinblick auf den jetzigen Leerstand bzw. Verfall der vorhandenen Bebauung. Durch die Beseitigung von Müllablagerungen, Abfall und sonstigen Schadstoffen werden zudem die Belastungen für Boden, Wasser, Vegetation und Fauna deutlich reduziert.

Teile des Plangebietes, wie z. B. Wohngebäude und Gartenflächen, werden von wesentlichen Änderungen unberührt bleiben. Die Entwicklung der Schutzgüter im Einzelnen aufgrund der mit Umsetzung des geplanten Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen wurde bereits unter Punkt 4.3 erörtert.

##### **4.4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Durchführung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keinen wesentlichen Änderungen unterliegen würde. Im gültigen Flächennutzungsplan sind für den "Harzhof" Wohnbauflächen vorgesehen. Allerdings ist die Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete in Anbetracht des Wohnungsleerstandes in Halberstadt und bereits erschlossener Baulandflächen auf absehbare Zeit auszuschließen.

Die Brachflächen im westlichen Teil des Plangebietes würden demnach weiterhin bestehen bleiben und im Verlauf der fortschreitenden Sukzession verschiedene Brachestadien durchlaufen. Anfänglich wären Änderungen im Artenspektrum der Vegetation, wie eine Zunahme von ausdauernden Arten, später dann eine Verbuschung und Ausbreitung von Gehölzen auf der Fläche zu verzeichnen.

Über mögliche neue Nutzungen im Bereich der vorhandenen Gewerbebrachen können keine Prognosen gestellt werden. Vorhandene Wohngebäude und Gartenflächen bleiben vermutlich bestehen.

#### **4.5 Umweltbezogene Maßnahmen**

Bei den umweltrelevanten Maßnahmen ist zwischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einerseits und Ausgleichsmaßnahmen andererseits zu unterscheiden.

Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen handelt es sich zunächst um allgemeine umweltschützende Maßnahmen, die unter Würdigung der örtlichen Situation, der geplanten Nutzungen und der in der Bestandsanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Bebauungsplan, der parallel zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, festgesetzt werden.

Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die nicht vermieden/vermindert werden können, müssen dagegen ausgeglichen werden. Sie bemessen sich aus Art und Schwere der zu erwartenden Eingriffe unter Berücksichtigung der positiven Wirkung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

##### **4.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen dienen im Plangebiet der Vermeidung und Verminderung des Eingriffes:

- Insbesondere zugunsten der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Pflanzen/Tierwelt wirken eine Begrenzung der Bodenversiegelung und der Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäumen.
- Das Schutzgut Wasser profitiert von versickerungsfähigen Befestigungen im Bereich von geplanten Stellplatzflächen. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Gegensatz zu völlig versiegelten Flächen weiter gewährleistet. Einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann damit teilweise entgegengewirkt werden.
- Die Vermeidung von Beeinträchtigungen für Orts-/Landschaftsbild sowie für das sogenannte Schutzgut Mensch kann durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden: Art und Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Bodenversiegelung und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und Einzelbäume.

##### **4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Im Zuge der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes werden für das Plangebiet eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Ziel ist ein möglichst weitgehender Ausgleich des gesamten Eingriffes innerhalb des Plangebietes. Die vorhabensbedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erheblich reduziert werden. Folgende, im Bebauungsplan festzusetzende Maßnahmen tragen zum Ausgleich bei:

- Neuanpflanzungen bzw. Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet stehen den Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/Tierwelt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts-/Landschaftsbild und Mensch gegenüber. Sie tragen zur Kompensation bei, da mit ihnen eine Aufwertung der Funktionen des Naturhaushaltes und der Landschaft verbunden ist.
- Die Verwendung heimischer Laubgehölze für Neuanpflanzungen wirkt ausgleichend auf Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen/Tierwelt.

- Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch die quantitative Begrenzung der baulichen Nutzung, durch begrenzte Regenwasserversickerung sowie durch Bepflanzung minimiert werden.

#### **4.6 Planungsalternativen**

Das Nahversorgungszentrum "Harzhof" soll die bislang unzureichende Nahversorgung der angrenzenden Wohnquartiere sicherstellen. Mögliche Alternativstandorte auf Flächen, die in den Bebauungsplänen im Stadtgebiet für die Nahversorgung festgesetzt wurden, sind nicht in Anspruch genommen worden. Auch können Läden, die in Allgemeinen Wohngebieten zulässig wären, aufgrund der begrenzten Größe der Verkaufsfläche nicht wirtschaftlich betrieben werden (vgl. Kap. 3.1.1); sie werden deshalb von möglichen Betreibern nicht angenommen, sodass die Nahversorgung der Wohnbevölkerung nicht gewährleistet werden kann. Der städtebauliche Missstand kann demzufolge nicht beseitigt werden.

Unter diesen Gegebenheiten bleibt die Standortwahl für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums ohne Alternative. Die Notwendigkeit einer verbesserten Nahversorgung besteht innerhalb des engeren Stadtgebietes, so dass weiter entfernte Bereiche nicht in Betracht kommen. Grundsätzlich eignet sich das Gebiet für die geplante Nutzung als Sonderbaufläche "Handel" – in Anbetracht der unmittelbar angrenzenden emissionsbelasteten Harzstraße eine verträglichere Nutzung als ein Wohngebiet.

#### **4.7 Hinweise zum Umweltbericht**

Im Rahmen des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung sind nur allgemeine Aussagen hinsichtlich zu erwartender Auswirkungen möglich. Eine weitere Präzisierung der Planung, die detailliertere Aussagen zulässt, findet im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zum "Harzhof" statt. Hierbei ist auch zu klären, ob gegebenenfalls zusätzliche Gutachten erforderlich sind, z. B. Untersuchung der vorhandenen Altlasten, Lärmgutachten in Bezug auf Verkehrslärm, angrenzende Sportflächen und Wohngebiete oder Verkehrsgutachten zur Erschließung.

Spezielle Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes durch das Planvorhaben können ebenfalls erst im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes beschrieben werden.

#### **4.8 Überwachung / Monitoring**

Das Monitoring soll erhebliche Umweltauswirkungen erfassen, die aufgrund der Planung entstanden sind und nicht vorhergesehen wurden oder auch nicht vorhersehbar waren.

Potentielle Risiken sind hier lediglich im Bereich Grundwasser denkbar, z. B. eine Absenkung des Grundwasserspiegels in Folge der Bebauung. Diese ist nur für den Fall signifikanter Veränderungen von Vegetation und Fauna in der Umgebung des Plangebietes zu untersuchen, womit jedoch nicht zu rechnen ist.

## **4.9 Zusammenfassung und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung**

### **Zusammenfassung**

Zur Verbesserung der Nahversorgung ist im Bereich des "Harzhofes" die Entstehung einer Sonderbaufläche "Handel" geplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu sichern, werden das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung sowie parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplanes "Harzhof" durchgeführt.

Das Plangebiet besteht einerseits aus einem Teilbereich im Osten, der überwiegend durch Überbauung und Versiegelung gekennzeichnet ist. Der Bereich weist Wohnbebauung, Grün- und Gartenflächen auf, wird aber dominiert von gewerblichen Nutzflächen und Gebäuden, die größtenteils brachliegen. Insgesamt ist eine hohe Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu verzeichnen. Der westliche Teil des Plangebietes wird von Brachflächen mit Gras- und Wildkrautfluren eingenommen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Tierwelt einen gewissen Biotopwert besitzen.

Der mit Realisierung der Planung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt bringt Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter mit sich. Vor allem durch die Inanspruchnahme der Brachflächen im Osten des Plangebietes, verbunden mit Überbauung und Versiegelung von Teilflächen, ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Pflanzen/Tierwelt, Boden, damit unmittelbar zusammenhängend Wasser und Klima/Luft, aber auch die Schutzgüter Orts-/Landschaftsbild und Mensch. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich hingegen mit der verbesserten Nahversorgung und den Wegfall der ungepflegten Brachen auch positive Aspekte.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen können vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Ziel ist eine Vermeidung und Verminderung bzw. ein vollständiger Ausgleich auf der Eingriffsfläche selbst.

Bei der Standortwahl für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums bestehen keine Alternativen. Grundsätzlich eignet sich das Gebiet für die geplante Nutzung als Sonderbaufläche "Handel".

### **Abwägung**

Den erwarteten Auswirkungen gegenüber steht, dass die Flächen aufgrund der genannten Vorbelastungen keine besondere Wertigkeit im Naturhaushalt besitzen. Darüber hinaus begrenzen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung den Eingriff, unvermeidbare Auswirkungen sollen weitgehend innerhalb der Eingriffsfläche ausgeglichen werden. Gleichzeitig werden durch das geplante Vorhaben deutliche Verbesserungen für das Schutzgut Mensch erzielt. Insgesamt ist mit der geplanten Nutzung als Sonderbaufläche "Handel" eine höhere Verträglichkeit für das Gebiet gegeben als durch die Realisierung eines Wohngebietes gemäß den Vorgaben des zurzeit gültigen Flächennutzungsplanes.



Einzelhandelskonzept Halberstadt

Tabelle 13: Ausstattungskennziffern des Halberstädter Einzelhandels im kommunalen Vergleich

| Standort                      | Einwohnerstand<br>im jeweiligen<br>Basisjahr | Betriebe je 1.000 Einwohner   |                        |                           | m <sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner |                        |                           |
|-------------------------------|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|--|------------------------|---------------------------|
|                               |  | Nahrungs- und<br>Genussmittel | Nichtlebens-<br>mittel | Einzelhandel<br>insgesamt | Nahrungs- und<br>Genussmittel                    | Nichtlebens-<br>mittel | Einzelhandel<br>insgesamt |
| <b>Halberstadt<br/>(2008)</b> | <b>38.770</b>                                | <b>2,9</b>                    | <b>7,5</b>             | <b>10,4</b>               | <b>660</b>                                       | <b>2.660</b>           | <b>3.320</b>              |
| Bautzen<br>(2007)             | 41.880                                       | 4,0                           | 10,0                   | 14,0                      | 660  | 2.410                  | 3.070                     |
| Bruchsal<br>(2007)            | 43.230                                       | 2,7                           | 5,6                    | 8,3                       | 620  | 1.980                  | 2.600                     |
| Eisenach<br>(2006)            | 43.915                                       | 3,4                           | 8,1                    | 11,5                      | 980  | 2.700                  | 3.680                     |
| Ettingen<br>(2007)            | 38.880                                       | 2,3                           | 4,4                    | 6,7                       | 620  | 630                    | 1.250                     |
| Lahr<br>(2007)                | 43.610                                       | 2,4                           | 5,6                    | 8,0                       | 590  | 1.850                  | 2.440                     |
| Wernigerode<br>(2007)         | 33.720                                       | 3,4                           | 8,3                    | 11,7                      | 810  | 1.820                  | 2.630                     |
| <b>GMA-Kennziffer*</b>        | <b>30.000 – 40.000</b>                       | <b>2,5</b>                    | <b>6,3</b>             | <b>8,8</b>                | <b>570</b>                                       | <b>1.810</b>           | <b>2.380</b>              |

\* Vergleichsbasis = 22 Städte mit 30.000 – 40.000 Einwohnern

Quelle: GMA-Zusammenstellung, ca.-Werte gerundet

#### **4. Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen**

Bezogen auf die genannten Wettbewerber im südwestlichen Stadtgebiet Halberstadts lassen sich für die betroffenen Branchen folgende Umsatzumverteilungswirkungen ableiten:

##### **4.1 Lebensmittelmärkte / Getränkemärkte**

Insgesamt beläuft sich der bereinigte Sollumsatz<sup>1</sup> der beiden Lebensmittelbetriebe und des Getränkemarktes auf ca. 8,9 Mio. €. Unter Berücksichtigung des Anteils an Streukunden der geplanten Lebensmittelmärkte und des Getränkemarktes i. H. v. ca. 1,8 Mio. € (20 % des Umsatzes) ergibt sich ein umverteilungsrelevanter Umsatz gegen Wettbewerber im südwestlichen Stadtgebiet i. H. v. ca. 7,1 Mio. €. Die im südwestlichen Stadtgebiet Halberstadts ansässigen Lebensmittelbetriebe und Getränkemärkte erzielen einen Umsatz i. H. v. 23,8 Mio. €, wovon ca. 4,1 Mio. € auf Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen entfallen. Insgesamt errechnet sich damit eine Umverteilungsquote i. H. v. ca. 30 % gegen alle relevanten Wettbewerber. Gegenüber den betroffenen Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen werden unter Zugrundelegung der Verkaufsflächen- und Umsatzverteilungen im betrachteten Standortumfeld ca. 1,3 Mio. € umverteilt. Daraus resultiert eine Umsatzumverteilungsquote i. H. v. ca. 31 – 32 %.

Mit der Ansiedlung der beiden Lebensmittelmärkte und des Getränkemarktes am Standort Harzhof in der geplanten Größenordnung würden Umverteilungseffekte gegen funktionstragende Betriebe in zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst, die den Orientierungswert der städtebaulichen Verträglichkeit (10 %) deutlich überschreiten. Erhebliche wettbewerbliche Auswirkungen im Sinne eines Abschmelzens bestehender Betriebe sind daher nicht auszuschließen. Aufgrund der Sortimentsüberschneidung wird auch der Edeka Markt in der Theaterpassage von den Wettbewerbwirkungen in besonderem Maße betroffen sein. Ein Abschmelzen dieses Betriebes kann daher ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Aus gutachterlicher Sicht ist daher die Reduzierung der Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich bzw. die Ansiedlung nur eines Lebensmittelmarktes empfehlenswert.

---

<sup>1</sup> Sollumsatz um Nonfood-Anteile bereinigt.

Eventuell sollte dabei auch eine Verlagerung eines bereits ansässigen Discountmarktes (z. B. aus dem Bereich Schützenstraße / Magdeburger Straße) an den Planstandort in Erwägung gezogen werden, um mögliche negative städtebauliche Auswirkungen zu reduzieren.

#### 4.2 Drogeriefachmarkt

Der geplante Drogeriefachmarkt repräsentiert ein nahversorgungsrelevantes Sortiment. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Areal des Harzhofes würde zu einer Komplettierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes des Nahversorgungszentrums beitragen und damit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Die im südwestlichen Stadtgebiet ansässigen Wettbewerbsbetriebe erzielen derzeit einen Gesamtumsatz von ca. 5,3 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,5 Mio. € auf Betriebe in der „Einkaufsinnenstadt“ sowie im Nahversorgungszentrum „Westerhäuser Straße“. Nach Abzug von Streuumsätzen i. H. v. ca. 20 % des Umsatzes (ca. 0,2 Mio. €) werden gegenüber Betrieben im südwestlichen Stadtgebiet ca. 1,0 Mio. € umverteilt. Auf Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen entfällt ein umverteilungsrelevanter Umsatz i. H. v. ca. 0,8 Mio. €. Insgesamt beläuft sich die Umverteilungsquote gegen die bestehenden Wettbewerber im südwestlichen Stadtgebiet insgesamt auf ca. 18 – 19 %, während sich gegenüber Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen eine Umverteilungsquote i. H. v. ca. 17 – 18 % errechnet.

Bei der Realisierung des Drogeriemarktes in der geplanten Größenordnung ist somit von deutlichen wettbewerblichen Auswirkungen auszugehen, die den Orientierungswert der städtebaulichen Verträglichkeit (10 %) überschreiten. Negative städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsabschmelzungen in der „Einkaufsinnenstadt“ sind aufgrund der dort ansässigen leistungsfähigen Wettbewerber allerdings eher unwahrscheinlich. Ein Abschmelzen des Wettbewerbers im Nahversorgungszentrum „Westerhäuser Straße“ sowie der Edeka Drogerie in der Theaterpassage kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Aus gutachterlicher Sicht ist daher auch in diesem Sortimentsbereich eine Reduzierung der Verkaufsfläche empfehlenswert.

Leerstand von Einzelhandelsflächen in Halberstadt,  
gelb markiert: in Zentralen Versorgungsbereichen

| <b>Straße, Hausnummer</b> | <b>Geschäft</b>              | <b>Lage</b>  | <b>Verkaufsfläche netto in m<sup>2</sup></b> |
|---------------------------|------------------------------|--------------|--|
| Bleichstraße 01           | leer (Möbel Markt)           | Außenbereich | 2800   |
| Am Sülzegraben            | Leer (Mini Mal)              | Außenbereich | 1950   |
| Kühlinger Straße 14       | leer (Leha)                  | Innenbereich | 1600   |
| Bruchweg (Emersleben)     | leer (Lagena)                | Außenbereich | 1000   |
| Rudolf-Diesel-Straße      | leer (Fachmarkt)             | Außenbereich | 880  |
| Große Ringstraße 04       | leer (Penny)                 | Außenbereich | 790  |
| Braunschweiger Str. 37-39 | leer (Koloss)                | Außenbereich | 760  |
| Huylandstraße 2           | leer (Groschen Markt)        | Außenbereich | 730  |
| Im Sülzeteiche 12         | leer (Fliesenmarkt)          | Außenbereich | 670  |
| Karl-Liebknecht-Str.      | leer (Aldi)                  | Außenbereich | 650  |
| Magdeburger Straße 01     | leer (Groschen Markt)        | Außenbereich | 560  |
| Im Sülzeteiche 18         | leer (ABC-Schuh outlet)      | Außenbereich | 400  |
| Im Sülzeteiche 18         | leer (Dänische Bettenlager)  | Außenbereich | 400  |
| Theaterpassage 03         | leer (ABC-Schuhe)            | Außenbereich | 400  |
| Gröperstraße 27-28        | leer (Yellow Bike)           | Innenbereich | 250  |
| Sargstedter Weg 01-02     | leer (Getränkequelle)        | Außenbereich | 250  |
| Breiter Weg 22            | leer (Alles fürs Kind)       | Innenbereich | 200  |
| Johannesbrunnen 22-24     | leer (Nickel)                | Innenbereich | 200  |
| Kühlinger Straße 33       | leer (Mode Express)          | Innenbereich | 200  |
| Heinrich-Julius-Str. 04   | leer (Mini-Markt)            | Innenbereich | 181  |
| Breiter Weg 26            | leer (Men Dress-Männermoden) | Innenbereich | 180  |
| Florian-Geyer-Straße 01   | leer (Getränkemarkt)         | Außenbereich | 180  |
| Gröperstraße 48           | leer (Point of Sport 2000)   | Innenbereich | 170  |
| Fr.-Ebert-Straße 34       | leer (Modelleisenbahn)       | Außenbereich | 150  |
| Windthorststraße 35       | leer (Kayser)                | Außenbereich | 150  |
| R.-Wagner-Straße 40       | leer (A & V Technik)         | Außenbereich | 146  |
| Kühlinger Straße 31       | leer (Wohn u. Objekt Design) | Innenbereich | 140  |
| Harmoniestraße 02         | leer (Matratzen Concord)     | Außenbereich | 135  |
| Klusstraße 76             | leer (Getränkemarkt)         | Außenbereich | 120  |
| Kühlinger Straße 30       | leer (Köpke)                 | Innenbereich | 120  |
| Wolfenbütteler Straße     | leer (Schlecker)             | Außenbereich | 120  |
| Huystraße 27 a            | leer (Schlecker)             | Außenbereich | 115  |
| Gröperstraße 24           | leer (Schöner Wohnen)        | Innenbereich | 110  |
| Heinrich-Julius-Str. 01   | leer (Frieseur)              | Innenbereich | 110  |
| Antoniusstraße 07         | leer (Möbel)                 | Innenbereich | 109  |
| Gröperstraße 26           | leer (Hosen Bader)           | Innenbereich | 100  |
| Südweg 01                 | leer (Kinderland)            | Außenbereich | 100  |
| Bakenstraße 74            | leer (Neubau)                | Innenbereich | 100  |
| Magdeburger Chaussee 03   | leer (Kälte und Klima)       | Außenbereich | 90   |
| NW 10 Straße              | leer (Fahrrad Shop)          | Außenbereich | 90   |
| Spiegelsbergenweg 17      | leer (Copy-Lein)             | Außenbereich | 90   |
| Bismarckstraße 28         | leer (Bäcker Nowitzki)       | Außenbereich | 80   |
| Friedenstraße 01a         | leer (Elektrogeräte)         | Außenbereich | 80   |
| Friedenstraße 05          | leer (Quelle Agentur)        | Außenbereich | 80   |
| Gröperstraße 23           | leer (Wasserbetten)          | Innenbereich | 80   |
| Gröperstraße 25           | leer (Outbreak)              | Außenbereich | 80   |
| Gröperstraße 58           | leer (Pflegedienst)          | Innenbereich | 80   |
| Dominikanerstraße 17      | leer (Zoofachhandel)         | Innenbereich | 77   |
| Breiter Weg 11            | leer (Neue Backstube)        | Innenbereich | 75   |
| Breiter Weg 11            | leer (Alianz)                | Innenbereich | 75   |
| Breiter Weg 12            | leer (Kosmetik)              | Innenbereich | 75   |
| Kühlinger Straße 32       | leer (Foto Köpke)            | Innenbereich | 75   |
| Breiter Weg 35            | leer (Frucht Oase)           | Innenbereich | 70   |
| Düsterngraben 08          | leer                         | Innenbereich | 70   |

|                         |                                |              |    |
|-------------------------|--------------------------------|--------------|----|
| Am Sülzegraben 04       | leer (Zoo & Anglertreff)       | Außenbereich | 70 |
| Fr.-Ebert-Straße 21     | leer (A & V)                   | Außenbereich | 70 |
| Klusstraße 38           | leer (Textilhandel)            | Außenbereich | 70 |
| Oststraße 13            | leer (Meyers Einkaufs-Shop)    | Außenbereich | 70 |
| Harmoniestraße 9        | leer                           | Außenbereich | 70 |
| Breiter Weg 30          | leer (Nokia)                   | Innenbereich | 65 |
| R.-Wagner-Straße 27     | leer (Tina´s Blumenstübchen)   | Außenbereich | 65 |
| Siedlungsstraße 37      | leer (Kirchfeld-Kiosk)         | Außenbereich | 65 |
| Voigtei 58              | leer (Stor 42)                 | Innenbereich | 65 |
| Bakenstraße             | leer (Nileg)                   | Innenbereich | 60 |
| Bakenstraße 15          | leer (Kornellkirsche)          | Innenbereich | 60 |
| Dominikanerstraße 17    | leer                           | Innenbereich | 60 |
| Kühlinger Straße 26     | leer (Kobra Piercing)          | Innenbereich | 60 |
| Kühlinger Straße 36     | leer (Stor 42)                 | Innenbereich | 60 |
| Kühlinger Straße 36     | leer (Outbreak)                | Innenbereich | 60 |
| Bakenstraße 22          | leer                           | Innenbereich | 60 |
| R.-Wagner-Straße 68     | leer (La Casa)                 | Außenbereich | 60 |
| Wernigeröder Straße 52  | leer (Dog & Cats)              | Außenbereich | 60 |
| Bakenstraße             | leer                           | Innenbereich | 60 |
| Harmoniestraße 08       | leer                           | Außenbereich | 56 |
| Bakenstraße 12          | leer (Gramophone)              | Innenbereich | 51 |
| NW 10 Straße            | leer (Glückskelee)             | Außenbereich | 50 |
| Wernigeröder Straße 48  | leer (Mini-Shop)               | Außenbereich | 50 |
| Oststraße 15            | leer (Backwaren)               | Außenbereich | 50 |
| Bakenstraße 09          | leer (Enders)                  | Innenbereich | 48 |
| Magdeburger Straße 18   | leer (Eskulap Apotheke)        | Außenbereich | 45 |
| Wernigeröder Straße 22  | leer (Saflor)                  | Außenbereich | 45 |
| Magdeburger Chaussee 22 | leer (Zoofachgeschäft)         | Außenbereich | 44 |
| Unter den Weiden 05-06  | leer (Pusteblyume)             | Innenbereich | 41 |
| Am Bucharitor 01        | leer (Fundgrube)               | Innenbereich | 40 |
| Magdeburger Chaussee 23 | leer (Kaminöfen)               | Außenbereich | 40 |
| Bakenstraße 09          | leer (Holographie)             | Innenbereich | 40 |
| Bakenstraße             | leer                           | Innenbereich | 40 |
| Bakenstraße 15          | leer (Bäcker)                  | Innenbereich | 40 |
| Friedenstraße 03        | leer (Bildergalerie)           | Außenbereich | 40 |
| Gerberstraße 06         | leer (Erzgebirgskunst)         | Innenbereich | 40 |
| Harmoniestraße 51       | leer (Schneiderin+Handel)      | Außenbereich | 40 |
| Lichtengraben 03        | leer (Blumen)                  | Innenbereich | 40 |
| Lichtengraben 07        | leer                           | Innenbereich | 40 |
| Schützenstraße 04a      | leer (Second-Hand-Shop)        | Außenbereich | 40 |
| Westendorf 46           | leer (Hutladen)                | Innenbereich | 40 |
| Voigtei 16              | leer (Trödelecke)              | Innenbereich | 35 |
| Wernigeröder Straße 16  | leer (Geschenke)               | Außenbereich | 35 |
| Huystraße 27            | leer (Duftstübchen)            | Außenbereich | 34 |
| Bakenstraße 31          | leer                           | Innenbereich | 34 |
| Holzmarkt               | leer (Lehrmann Loto)           | Innenbereich | 33 |
| Huystraße 25            | leer (Boutique)                | Außenbereich | 32 |
| Heinrich-Julius-Str. 04 | leer (Backwaren- und Diätshop) | Innenbereich | 30 |
| W.-Trautwein-Straße 89  | leer (Bäcker Nowitzki)         | Außenbereich | 30 |
| Bakenstraße 59          | leer (Backshop und Getränke)   | Innenbereich | 30 |
| Huystraße 26            | leer (Pieper)                  | Außenbereich | 25 |
| Huystraße 56            | leer (Kiosk)                   | Außenbereich | 25 |
| Kirchstraße 18          | leer                           | Außenbereich | 25 |
| Harmoniestraße 13       | leer (Fahrrad-Dritte)          | Außenbereich | 25 |
| Marx-Engels-Platz       | leer (Hexenhaus)               | Außenbereich | 20 |
| Oehlerstraße 40         | leer (Bastelshop)              | Außenbereich | 20 |
| Voigtei 01a             | leer (Vorwerk)                 | Innenbereich | 20 |
| Voigtei 41              | leer (Antik A&V)               | Innenbereich | 20 |



