

Stadt Halberstadt, Flächennutzungsplan Gemarkung Halberstadt, 4. Änderung

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**
- **Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Abwägung der Stellungnahmen**

Ifd. Nr.	Amt/Behörde <i>(beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)</i>	Eingang am <i>(Schreiben vom)</i>	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
1.1	Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle LVvA Sammelstellungnahme(Saale)	01.12.2010 (03.12.10)	Im Beteiligungsverfahren nach § 4 (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.	kein Abwägungsbedarf Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
			1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307) Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus fachlicher Sicht in Bezug auf die Belange des Referates 307 keine Einwände entgegen.	kein Abwägungsbedarf		

<p>1.1</p>	<p>Noch Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle</p> <p>LVvA Sammelstellungnahme(Saale)</p>		<p>2. Als obere Abfallbehörde (Referat 401)</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Innenstadtbereich von Halberstadt. Nach einer Recherche im Bodenschutzinformationssystem des Landes Sachsen Anhalt sind 2 Altlastverdachtsflächen vom Änderungsentwurf betroffen: lfd. Nr. 01091 (Tankstelle) und 02231 (ehem. Plastbeschläge). Bezüglich des möglichen Gefahrenpotentials nach BBodSchG ist eine Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landkreis Harz zu führen.</p> <p>Das Referat Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landesverwaltungsamtes Sachsen Anhalt ist Träger öffentlicher Belange, soweit abfallwirtschaftliche bzw. abfallplanerische Belange berührt werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Belange der Abfallwirtschaftsplanung, d. h. in Aufstellung befindliche Abfallwirtschaftspläne einschließlich geplanter konkreter Abfallentsorgungsanlagen werden nicht berührt. 2. Abfallwirtschaftliche Belange: Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Halberstadt befinden sich keine betriebenen bzw. in Stilllegung befindlichen Deponien, die der Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde unterfallen. 	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Beteiligung des Landkreises Harz ist erfolgt.</p> <p>Die nachrichtliche Übernahme der Altlastverdachtsflächen wird gem. § 5 (3) BauGB im F-Plan und in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.</p> <p>U.U. sind im Rahmen der Planverwirklichung Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich, voraussichtlich aber auch machbar.</p>	
			<p>3. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich</p>			

1.1	<p>Noch Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle</p> <p>LVvA Sammelstellungnahme(Saale)</p>		<p>keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes ist jedoch im Zusammenhang mit dem geplanten Sondergebiet Handel darauf hinzuweisen, dass sowohl der Lieferverkehr und die Kundenparkplätze als auch Lüfter und Kühlaggregate geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Daher sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden, ob Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf benachbarten Nutzungen erforderlich sind.</p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	Hinweise werden in der Verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die zu erwartenden Auswirkungen werden untersucht und entsprechende Festsetzungen, deren praktische Umsetzbarkeit als machbar erscheint, getroffen.	
			<p>4. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)</p> <p>Für das bezeichnete Vorhaben ist eine Betroffenheit des Referats 404 nicht ersichtlich.</p>	kein Abwägungsbedarf		
			<p>5. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)</p> <p>Durch das geplante Vorhaben werden keine abwasserrechtlichen Belange in Zuständigkeit des Ref. 405 des Landesverwaltungsamtes berührt.</p> <p>Die Stadt Halberstadt wird abwasserseitig von der Abwassergesellschaft Halberstadt verwaltet.</p>	kein Abwägungsbedarf		
			<p>6. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)</p> <p>Die vorliegende Planung berührt kein Naturschutzgebiet im Sinne des § 17 NatSchG LSA oder besondere Schutzgebiet nach EU-Recht.</p>	kein Abwägungsbedarf	Der Hinweis wurde bereits mit der Beteiligung vom 04.05.2010 abgegeben und in der Begründung (Stand: Entwurf)berücksichtigt	

1.1	<p>Noch Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle</p> <p>LVvA Sammelstellungnahme(Saale)</p>		<p>Von daher sind die Belange der oberen Naturschutzbehörde nicht berührt. Es ist die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Diese prüft das Vorhandensein von Schutzgebieten/ -objekten nach §§ 20 (Landschaftsschutzgebiete); 22 (Naturdenkmale); 23 (Geschützter Landschaftsbestandteil); 30 (Geschütztes Biotop) und 31 (Schongebiet) nach Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA).</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt, siehe unter lfd. Nr. 6.1</p>	
-----	---	--	---	--	--	--

Ifd. Nr.	Amt/Behörde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
1.2	Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale) LVwA; Raumordnungsbehörde	21.12.2011 (23.12.10)	<p>Die Stadt Halberstadt plant die 4. Änderung des FNP "Harzhof" in der Gemarkung Halberstadt.</p> <p>Auf einer ca. 5,6 ha großen teilweise bebauten Fläche und einer Brachfläche, die im rechtskräftigen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Handel dargestellt werden. Auf dieser Fläche soll ein Nahversorgungszentrum entstehen, das den am 19.12.2007 gefassten Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Harzhof" mit einer Verkaufsraumfläche (VRF) von 3.300 m² (Lebensmittel-Vollsortiment; Lebensmittel-Discount; Drogeriemarkt und Getränkemarkt) und weitere Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimente (z. B. Bau- und Gartenmärkte) umsetzt.</p> <p>Als obere Landesplanungsbehörde stelle ich nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 (2) LPlG fest, dass die o. g. Planung/Maßnahme raumbedeutsam ist.</p> <p>Die vorgelegte Unterlage basiert auf den Entwurf vom 01.04.2010, für den am 04.05.2010 landesplanerische Hinweise gegeben wurden.</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme konnte damals nicht abgegeben werden, da es eine Reihe von offenen Fragen zur Planung gab.</p> <p>Nach Prüfung der Planungsunterlagen mit dem Stand 27.10.2010 ist festzustellen, dass erneut keine landesplanerische Stellungnahme abgegeben werden kann.</p>	Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung zur 4. Änderung wird ergänzt	<p><u>Lebensmittelmarkt:</u> Bereits im Entwurf zur 4. Änderung des F-Planes wurde dargestellt und begründet, dass in Abweichung vom Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2007 nur ein Markt mit einer Gesamtfläche von 3.000 m² VKF mit 2.100 m² Lebensmitteln und 900 m² Drogerie und sonstigen Nichtlebensmitteln geplant ist.</p> <p>Bau-/Gartenmarkt oder sonstiger Fachmarkt Die Verkaufseinrichtung für nicht zentrenrelevante Sortimente kann und muss auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht näher definiert werden. Laut Gutachter dient eher das Lebensmittelgeschäft als Frequenzbringer für den Fachmarkt als umgekehrt. Entscheidend wird der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sein.</p>	

1.2	<p>Noch Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)</p> <p>LVwA; Raumordnungsbehörde</p>		<p>Die landesplanerischen Hinweise aus meinem Schreiben vom 04.05.2010 wurden nur zum Teil abgearbeitet. U. a. folgende offene Fragen bestehen weiterhin:</p>			
			<p>- die Mehrzahl der offenen Fragen aus meinem Schreiben vom 04.05.2010 wurden nicht beantwortet und bleiben demzufolge bestehen</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Wirkungsanalyse wird um die offenen Punkte ergänzt und als Anlage der Begründung beigefügt.</p>	<p>Mit der Anlage werden die Untersuchungsergebnisse der GMA deutlicher und der Entscheidungsprozess transparenter.</p>	
			<p>1. konkrete Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches "Harzhof" - Karte und Text für Halberstadt (möglicherweise analog der Karte für Wernigerode) - mit Darstellung vorhandener Einzelhandelsbetriebe und Größe der Verkaufsraumflächen sowie Sortimenten</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird um Aussagen zum Einzelhandelskonzept ergänzt.</p>	<p>Zu 1. Die konkreten Abgrenzungen des Einzugsgebietes des Planvorhabens sind in der Wirkungsanalyse / GMA auf Seite 26, Karte 3 dargestellt. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und die Größe der Verkaufsflächen sind sowohl auf S. 30 der Wirkungsanalyse aufgeführt (Tabelle 1 / „Strukturprägende Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum“) als auch auf S. 31 mit der Karte 4 „Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum“ dargestellt. Siehe auch Begründung, Abschnitt 3.1.1</p>	
			<p>2. - Darstellung des Bevölkerungsbestandes und der Bevölkerungsentwicklung im Nahversorgungsbereich "Harzhof", es kann nicht von einem Einzugsgebiet von rd. 52.100 Einwohnern für ein geplantes Nahversorgungszentrum ausgegangen werden (die Wirkungsanalyse gibt für diesen Bereich eine Einwohnerzahl von ca. 3.670 EW an)</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 2. Die Begründung wird zur besseren Nachvollziehbarkeit ergänzt um die Darstellung des Zusammenhangs zwischen notwendiger Nahversorgung und wirtschaftlicher Größe des Einzelhandelsstandortes (siehe dazu auch Begründung Abschnitt 3.1.1).</p> <p>Im Einzelhandelskonzept wurde der Bereich „Harzhof“ als potenzielles Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Die hierin intendierte Entwicklungsoption bestand in einem Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich in Halberstadt. In diesem leben etwa 3.670 Einwohner. Es wurde, um eine Versorgung dieses Bereiches zu gewährleisten, im Einzelhandelskonzept zunächst eine deutlich kleinere Planung empfohlen. Hiervon zu unterscheiden ist jedoch die nunmehr in Rede stehende Planung, die einen Großen Supermarkt mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche vorsieht. Unter der Maßgabe, dass es sich dabei um einen leistungsfähigen Betreiber handeln wird, kann dieser ein deutlich über den eigentlichen Nahbereich hinaus reichendes</p>	

1.2	<p>Noch Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)</p> <p>LVwA; Raumordnungsbehörde</p>				<p>Einzugsgebiet erschließen. Dieses umfasst, wie in der Wirkungsanalyse dargestellt, einen Bereich, in dem etwa 52.100 Einwohner leben. Hierbei handelt es sich also um eine Einzelfallprüfung eines Vorhabens, welches sich von den Empfehlungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes abhebt.</p> <p>Das Vorhaben „Großer Supermarkt“ geht mit den geplanten Verkaufsflächen von 3.000 m² über die Empfehlungen des EH-Konzeptes hinaus, das ein Nahversorgungszentrum mit ca. 800 m² VK empfiehlt.</p> <p>Die Umsetzung des Vorhabens erfordert daher eine Fortschreibung des EH-Konzeptes.</p> <p>Es geht der Stadt Halberstadt dabei um drei Hauptziele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deckung des Nahversorgungsbedarfs für die angrenzenden Wohngebiete des Harzhofes. Ein erweitertes Einzugsgebiet ist erforderlich, um eine wirtschaftlich zu betreibende Größenordnung zu erhalten. Die Einwohnerzahlen in Halberstadt sinken. Jedoch im Nahversorgungsbereich des Harzhofes sind sie stabil (Einfamilienhausgebiete, Eigentumswohnungen, attraktive Wohnlagen). Die Begründung wurde dazu entsprechend ergänzt (Abschnitt 3.2.3). Rückläufige Bevölkerungszahlen, stagnierendes oder sinkendes Kaufkraftpotenzial und eine gesättigte Marktsituation in der Stadt und Region erfordern eine diesen Gegebenheiten angepasste Modernisierung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsangebotes im Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Halberstadt, um weitere Abwanderungen / bzw. Bevölkerungsrückgänge zu verhindern. 2. Erwartung eines Marktberreinigungseffektes in Bezug auf die vorhandene Dicounterlastigkeit in Halberstadt und damit verbunden eine Qualitätssteigerung im Bereich der Warensortimente. Mögliche Abschmelzungen in einigen zentralen Versorgungsbereichen werden in Kauf genommen, negative städtebauliche Auswirkungen sind gutachterlich ausgeschlossen worden. 3. Städtebauliche Aufwertung des Stadteingangs.
-----	---	--	--	--	---

1.2	<p>Noch Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)</p> <p>LVwA; Raumordnungsbehörde</p>		<p>3.</p> <ul style="list-style-type: none"> - der geplante Bau- und Gartenmarkt ist, mit seinen teilweise auch innenstadtrelevanten Sortimenten, mit in die Analyse der Versorgungssituation bzw. Bedarfsanalyse für die Stadt Halberstadt und die umliegenden Zentralen Orte einzubeziehen - es soll ja nicht nur ein Großer Supermarkt entstehen 	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Die von der GMA erarbeitete Wirkungsanalyse umfasst explizit nur den geplanten Großen Supermarkt. Zu dem geplanten Bau- und Gartenmarkt liegen derzeit keine konkreten Planungen vor, insbesondere nicht zu einem möglichen Anteil zentrenrelevanter Sortimente. Eine Aussage zu möglichen Auswirkung des Bau- und Gartenmarktes ist daher nicht möglich, zur Zeit aber auch noch nicht notwendig. Mit Blick auf sog. Agglomerationswirkungen bleibt darauf hinzuweisen, dass ein Bau- und Gartenmarkt, der dem langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen wäre, von möglichen Kundenzuführungseffekten durch den täglich stark frequentierten Großen Supermarkt (kurzfristiger Bedarfsbereich) profitieren könnte. Dagegen würde es allenfalls zu marginalen Kundenzuführungseffekten für den Großen Supermarkt durch den Bau- und Gartenmarkt kommen. In diesem Zusammenhang ist auch nochmals darauf hinzuweisen, dass i. d. R. bei Bau- und Gartenmärkten keine zusätzliche Lebensmittelverkaufsfläche entsteht.</p> <p>Es ist beabsichtigt, dass für einen Bau- und Gartenmarkt die Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Sortimente in der Verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden.</p>	
			<p>4.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erklärung für die Notwendigkeit der Größenordnung von 3000 m² VRF, wobei ein weiterer Discounter errichtet werden soll - laut Begründung gibt es schon 15 (nicht 14!) 	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>4.</p> <p>Ein weiterer Discounter soll nicht errichtet werden. Eine Erklärung für die Notwendigkeit der geplanten Größenordnung wurde unter Pkt. 2 dieser Abwägung gegeben.</p> <p>Im Weiteren wird in der Begründung im Abschnitt 3.1.1, Unterabschnitt „Nahversorgung der Bevölkerung“ auf die Discounterlastigkeit in Halberstadt eingegangen. Außerdem wird auf den Kompromiss zwischen den planerischen Zielen der Stadtentwicklung und den wirtschaftlichen Zwängen eingegangen.</p> <p>Der geplante Lebensmittelmarkt ist hinsichtlich seines Kernsortiments (Lebensmittel) als auch wesentlicher Teile seines Randsortimentes (Drogeriewaren) nicht mit einem Discounter vergleichbar.</p> <p>Insoweit legt die Stadt folgende Definitionen ihren Abwägungen zu Grunde:</p> <p>„Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m²,</p>	

1.2	<p>Noch Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)</p> <p>LVwA; Raumordnungsbehörde</p>				<p>das ausschließlich Selbstbedienung, ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood-II führt“ (GMA-Wirkungsanalyse, Seite 11)</p> <p>„Ein Großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I-Artikel und Nonfood-II-Artikel führt. (GMA Wirkungsanalyse Seite 12) (s. auch Stellungnahme LVwA, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2)</p>	
			<p>5. - die Umwandlung von einer Wohnbaufläche in eine Sonderbaubaufläche "Handel" bedarf einer Bedarfsbegründung. Es muss eine Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halberstadt und speziell mit dem Bevölkerungsbestand in diesem Plangebiet und mit der vorhandenen Versorgungssituation in einem eindeutig abgegrenzten Raum (es soll sich ja um einen "Nahversorger" handeln!) stattfinden</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 5. Vorangeschickt sei, dass die Verringerung der Wohnbaufläche entwicklungstrendgerecht ist. Die Ausweitung der Handelsfläche ist begründet (siehe auch ergänzte Planbegründung) Die Erarbeitung einer Wirkungsanalyse basiert i. d. R. auf der derzeitigen Ist-Situation. Dies gilt sowohl für die Nachfrageseite als auch für die Angebotsseite. Während die Nachfrageseite (Kaufkraftpotenzial), die wesentlich von der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung abhängt, vergleichsweise zuverlässig prognostiziert werden kann, ist dies für die Angebotssituation mittel- bis langfristig kaum möglich. An dieser Stelle ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass z. B. in den vergangenen Jahren durch die Fusion verschiedener Einzelhandelsketten zahlreiche Standorte aufgegeben wurden. Die Frage nach einem möglichen Bedarf kann vor diesem Hintergrund lediglich im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes beantwortet werden, wenngleich sich aus o. g. Gründen dieser Bedarf auch ständig ändert. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es durch den laufenden Strukturwandel im Einzelhandel, z. B. durch die sog. Betriebstypendynamik sowie neue Sortimente und Angebotsformen auch zu neuen Bedarfen, sowohl flächen- als auch nachfrageseitig kommen kann.</p> <p>Bei der Frage nach den Sortimenten wird i. d. R. nach kurz-, mittel- und langfristigen Sortimenten unterschieden. Eine weitere Unterscheidung erfolgt häufig auch nach periodischem oder aperiodischem Bedarf. Ein Mittelzentrum erfüllt dabei immer auch eine Nahversorgungsfunktion einerseits für die eigene Bevölkerung,</p>	

1.2	<p>Noch Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)</p> <p>LVwA; Raumordnungsbehörde</p>				<p>andererseits auch für die Bevölkerung der umliegenden Kommunen und Zentralen Orte niedrigerer Stufe. I. d. R. sind dabei die Sortimente mit einer größeren Markt-reichweite, wie z. B. Möbel oder Elektrowaren auch in einem Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzent-rums angesiedelt (vgl. z. B. Media Markt in Halber-stadt). Typische „oberzentrale“ Sortimente in dem Sinne können jedoch nicht als solche identifiziert werden. Allenfalls ist davon auszugehen, dass insbesondere der hochwertige Warenbedarf und typischerweise auch das hochpreisige Warenssegment eher in Großstädten und Metropolen abgebildet wird, da hier eine entsprechende Nachfrage besteht. Für den Untersuchungsraum im weiteren Sinne ist dies beispielsweise in Magdeburg oder Braunschweig der Fall. Grundsätzlich können allerdings Sortimente aller Bedarfsbereiche auch in einem Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzent-rums abgedeckt werden. Dabei stellt sich insbesondere die Frage nach der Größe der Verkaufsfläche, welche wiederum aus wirtschaftlicher Sicht von der Nachfrage-situation (Kaufkraft) sowie der Angebotssituation (ent-sprechende Wettbewerber und deren Umsatzleistung) bestimmt wird.</p> <p>Die Begründung einer Nutzungsänderung von einer „Wohnbaufläche“ zu einer „Handelsfläche“ ist in der F-Planbegründung unter Punkt 3.1.2 behandelt worden. Siehe dazu auch Punkt 2 dieser Abwägung.</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Stadt Halber-stadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzent-rums eingestuft ist. Damit ist die Ausweisung von Son-dergebieten für Einkaufszentren und sonstige großflä-chige Einzelhandelsbetriebe – wie im vorliegenden Fall geplant – zulässig, da es sich bei Halberstadt um einen zentralen Ort der mittleren bzw. oberen Stufe handelt.</p>	
			<p>Grundsätzlich ist zu der 4. Änderung des FNP der Stadt Halberstadt folgendes anzumerken:</p>			

1.2	<p>Noch Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)</p> <p>LVwA; Raumordnungsbehörde</p>		<p>6.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Planung, so wie sie jetzt vorliegt, entspricht in seiner Dimensionierung in keiner Weise einem Nahversorger, sondern dem eines Sondergebietes für großflächige Einkaufszentren 	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 6.</p> <p>Die für den Standort in spezifischer Form vorgesehene Versorgungsfunktion wurde unter Ziffer 2 bereits erläutert. Eine unnötige pauschalierende Kategorisierung verstellt den Blick auf die für den konkreten Planungsbereich gewollte Lösung. (s. auch Stellungnahme LVwA, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2)</p> <p>Die Darstellung „SO Handel“ steht dazu nicht im Widerspruch. Die konkreten Festsetzungen müssen der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) vorbehalten bleiben.</p>	
			<p>7.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestandteil der Planunterlagen müssen die zitierten Konzepte (Einzelhandels-, Stadtentwicklungskonzept bzw. die "Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Halberstadt") sein 	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 7.</p> <p>Die angesprochenen Materialien sind bei der Erarbeitung der Planbegründung gedanklich berücksichtigt worden, soweit sie durch aktuellere Entwicklungen nicht überholt wurden.</p> <p>Das EHK wurde aufgrund neuer Erkenntnisse (konkretes Investitionsvorhaben) und politischer Willensbekundung durch die Wirkungsanalyse (August 2010) fortgeschrieben.</p> <p>Die Wirkungsanalyse der GMA wird Bestandteil der Begründung sein.</p> <p>Das Stadtentwicklungskonzept (SEK) von 2001 trifft zum Einzelhandel keine Aussagen; das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) befindet sich noch in der Erarbeitung. Das SEK 2001 ist damit nicht geeignet, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen. Das SEK hat einen umfassenden Ansatz; sein Erarbeitungsprozess würde einen Stillstand aktueller Flächennutzungsplanung nicht rechtfertigen. Dies ist auch nicht erforderlich, da es spezielle Konzepte und Analysen zum Thema gibt, welche jedoch dem Stadtentwicklungskonzept nicht widersprechen.</p>	

1.2	<p>Noch Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)</p> <p>LVwA; Raumordnungsbehörde</p>		<p>8.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung ist derzeit mit der vorliegenden Planung nicht gegeben 	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 8. Die Begründung geht im Abschnitt 3.2 speziell auf den seit dem 12.03.2011 gültigen Landesentwicklungsplan (LEP) ein. Die Einschätzung hinsichtlich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt bzw. der Planungsregion Harz wurden im Rahmen der Wirkungsanalyse vom 05.08.2010 erarbeitet, durch die GMA auf der Seite 39 ff. überprüft und bewertet. Im Ergebnis werden alle einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung eingehalten. Dies gilt insbesondere auch mit Blick auf den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Halberstadt sowie mögliche Beeinträchtigungen der benachbarten Zentralen Orte.</p> <p>Mit Blick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes bzgl. Lebensmittel wird auf die vorgeschlagene Reduktion der Lebensmittelverkaufsfläche hingewiesen.</p>	
			<p>9.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Harz, Bauordnungsamt, sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft sind zu berücksichtigen 	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 9. Dem Hinweis wird gefolgt, siehe dazu Abwägung der Hinweise der entsprechenden Träger: Regionale Planungsgemeinschaft : Punkte 1 – 22 Landkreis Harz: Punkte 1 – 8</p>	
			<p>Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Ziele der Raumordnung sind in der Wirkungsanalyse / GMA berücksichtigt und wurden im Einzelnen abgearbeitet. (s. auch Stellungnahme LVwA lfd. Nr. 1.2, Pkt. 8)</p>	
			<p>10. > Hinweise aus dem Raumordnungskataster</p> <p>Die obere Landesplanungsbehörde führt zur Sicherung der Erfordernisse der Landesplanung gemäß § 14 Abs. 1 LPIG ein Raumordnungskataster als aktuelles und raumbezogenes Informationssystem, welches ergänzend zu raumbedeutsamen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>		

1.2	<p>Noch Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)</p> <p>LVwA; Raumordnungsbehörde</p>	<p>Planungen und Maßnahmen auch durch Fachgesetze festgelegte Schutzgebiete enthält. Die Träger raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sollen das Raumordnungskataster gemäß § 14 Abs. 2 LPIG bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung von Planungen oder Maßnahmen nutzen und ihrerseits Unterlagen zur Fortschreibung des Katasters zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Inhalte des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt, die die Planung berühren, erhalten Sie auf Antrag in digitaler Form (Format Shape, Gauß-Krüger-Koordinaten, Bessel) vom Landesverwaltungsamt in Halle, Referat 309/Raumordnungskataster.</p> <p>Anlage: Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. 2585), - Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466), <p>Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA, S. 466),</p>			
-----	---	--	--	--	--

Ifd. Nr.	Amt/Behörde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
2	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Polizeirevier Harz Revierverkehrsdienst, Paulsplan 4 38820 Halberstadt	17.11.2010	<p>Dem uns vorliegenden Entwurf der Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemarkung Halberstadt in der Fassung der 4.Änderung (Auszug) mit Stand vom 27.10.2010 stimmen wir ohne Hinweise und Anmerkungen grundsätzlich zu. Weiterhin bleibt unsere schriftliche Äußerung vom 20.04.2010 zum Vorentwurf (Stand 01.04.2010) der Begründung zur 4.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemarkung Halberstadt zum „Harzhof“ weiterhin gültig. Ich bitte um Zusendung der endgültig bestätigten 4. Änderung nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens.</p> <p>Für weitere Stellungnahmen und Zuarbeiten stehe ich gern zur Verfügung.</p> <p><i>Stellungnahme vom 20.04.2010:</i> „Dem vorliegenden Vorentwurf der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemarkung Halberstadt mit Stand vom 01.04.2010 wird unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Anmerkungen grundsätzlich zugestimmt.“</p> <p><i>Im Zusammenhang mit der erforderlichen Verkehrsanbindung für den gesamten Geltungsbereich „Harzhof“ an die OD B 81 Harzstraße verweisen wir auf die hohe und ständig steigende Verkehrsbelegung der OD B 81. Besonders der ständig steigende Anteil an Schwerverkehr ist hier besonders zu berücksichtigen. Deshalb erscheint es zwingend erforderlich, diese notwendige Verkehrsanbindung baulich so leistungsfähig anzulegen, dass eine Be-</i></p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Durch die Beauftragung eines Verkehrsingenieurbüros wird sichergestellt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> a) eine den ausgelösten Verkehrserfordernissen entsprechende Straßenplanung erfolgt, b) erforderlichenfalls B-Planfestsetzungen die bauplanungsrechtliche Umsetzung der Verkehrsplanung gewährleisten. <p>Das Verkehrsingenieurbüro wird angehalten sein, die Anregungen des TÖB und des LB Bau zu berücksichtigen.</p>	

2.	<p>Noch Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Polizeirevier Harz Revierverkehrsdienst, Paulsplan 4 38820 Halberstadt</p>		<p><i>hinderung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Durchgangsverkehrs der OD B 81 in diesem Bereich vermieden wird (Abbiegespuren), gleichzeitig aber alle verkehrlichen Belange für den „Harzhof“ ausreichend berücksichtigt werden. Dabei sind die gegenüber befindliche Jet-Tankstelle und die Einmündungen der Silstedter Straße und Minslebener Straße verkehrsorganisatorisch in diese Verkehrsanbindung für den "Harzhof" einzubeziehen. Gleichzeitig muss die noch, oder wieder, offene Frage der zukünftigen baulichen Gestaltung des Kreuzungsbereiches OD B 81 Harzstraße / Harmoniestraße / Wernigeröder Straße / Florian Geyer Straße wegen der räumlichen Nähe zum "Harzhof" nochmals geprüft werden. Eine beidseitig der OD B 81 Harzstraße angelegte Geh / Radwegführung, getrennt oder gemeinsam baulich angelegt, erscheint als Lückenschluss zwischen der Harmoniestraße und dem Kreuzungsbereich OD B 81 Harzstraße / Alte Blankenburger Heerstraße / Langensteiner Straße sinnvoll und angebracht.</i></p> <p><i>Es ergibt sich gleichfalls die Notwendigkeit der verkehrlichen Anbindung des "Harzhofes" an die Florian Geyer Straße, hier bietet sich der Einmündungsbereich mit der Südstraße geradezu an.“</i></p>			
----	--	--	---	--	--	--

Ifd. Nr.	Amt/Behörde <i>(beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)</i>	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemer- kung
3	Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg	17.11.2010	Zur Planung selbst habe ich keine Beden- ken und Anregungen.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Amt/Behörde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
4	Landesbetrieb Bau Niederlassung West Postfach 16 49 oder 16 50 38806 Halberstadt	30.11.2010 (06.12.10)	<p>Zu den mit neben genanntem Schreiben übergebenen Unterlagen (Entwurf, Stand: Oktober 2010) erfolgt von Seiten der Straßenbauverwaltung Sachsen-Anhalt (SBV), folgende fachtechnische Stellungnahme:</p> <p>Zuständig für die klassifizierten Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist der Landesbetrieb Bau, im Landkreis Harz die Niederlassung West (LBB NL West).</p>	kein Abwägungsbedarf	zweckdienlicher Hinweis	
			<p>1. Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halberstadt werden die Belange des LBB NL West - Fachbereich Straßenbau - bezüglich der B 81 OD - Halberstadt berührt. Der Bereich der 4. Änderung umfasst den künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 - Sondergebiet "Harzhof". Der durch die 4. Änderung betroffene Abschnitt der B 81 befindet sich aus straßenrechtlicher Sicht nunmehr innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Halberstadt (von Netzknoten 4031/016 nach Netzknoten 4032/012, Station ca. 4.400 bis 4.690).</p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Zu 1. Im Zuge des Bauleitverfahrens wurde ein Ingenieurbüro mit der Planung für die Erschließung beauftragt. Das Planungsergebnis wird in Zusammenarbeit mit dem LBB NL West erarbeitet und diesem zur Genehmigung vorgelegt. Die genehmigte Fassung wird Eingang finden in die verbindliche Bauleitplanung.</p>	
			<p>2. Die Stellungnahme des LBB NL West zu o. g. Planung liegt mit Schreiben vom 05.05.2010 vor. Zur Umsetzung des Vorhabens bat ich zu berücksichtigen, dass eine vollumfänglich fachliche und rechtliche Absicherung nur durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Harzhof" (§ 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 7 FStrG) abgesichert werden kann. Diese Forderung blieb bislang unberücksichtigt.</p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Zu 2. Festsetzungen (wie gefordert) sind einem Bebauungsplan vorbehalten. Für dessen Aufstellung ist das jetzige Verfahren zur Änderung des F-Planes die Voraussetzung („Vorbereitende Bauleitplanung“). Siehe dazu auch Abwägung Landesbetrieb Bau Ifd. Nr. 1.</p>	

4.	Noch Landesbetrieb Bau Niederlassung West Postfach 16 49 oder 16 50 38806 Halberstadt		Die B 81 verbindet die Stadt Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums mit dem Oberzentrum Magdeburg sowie der B 6n. Die Leistungsfähigkeit dieser Bundesstraße als angebaute Hauptverkehrsstraße mit wesentlicher Verbindungsfunktion ist zu sichern und ggf. durch geeignete zusätzliche Maßnahmen zu verbessern.			
			3. Eine wesentliche Entscheidungsgrundlage bildet für den LBB NL West deshalb eine durch den Veranlasser in Bezug auf bisher vorliegende Untersuchungen bzw. Verkehrskonzepte zu aktualisierende verkehrstechnische Untersuchung. Als Grundlage für diese Untersuchung sollte ein aktualisiertes Verkehrsleitbild der Stadt dienen, das alle Planungen im Bereich der B 81 vom Knoten "Agip" (B 81/ Alte Blankenburger Heerstraße) bis zum Knoten "Harmoniestraße" (B 81 / Wernigeröder Straße) und deren verkehrliche Wirkung im Gesamtzusammenhang betrachtet. Dieses Verkehrsleitbild liegt dem LBB NL West bislang nicht als Entscheidungsgrundlage vor. Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung sind in die textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung des Bebauungsplanes "Harzhof" aufzunehmen.	Die Darstellungen werden beibehalten.	Zu 3. Der Abstimmungsprozess wurde bereits eingeleitet. Die Hinweise werden auf der nächsten Planungsebene (B-Plan) in Form von verbindlichen Festsetzungen berücksichtigt, wenn und soweit sich dieses als erforderlich erweist.	
			4. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halberstadt ist entsprechend o. g. Ausführungen zu ergänzen.	Die Darstellungen werden beibehalten, von ihrer Ergänzung wird abgesehen.	Zu 4. Der F-Plan als Vorbereitende Bauleitplanung stellt „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung ... in den Grundzügen dar.“ (BauGB § 5 Abs. 1) Bereits aus der Darstellungsgenauigkeit (Maßstab 1: 15.000) ergibt sich, dass Details des Straßenausbaus nicht Gegenstand des F-Planes sein können. Die Hinweise werden auf der nächsten Planungsebene (B-Plan) berücksichtigt. Die Fachplanungen dazu laufen bereits.	

Ifd. Nr.	Amt/Behörde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
5	Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt	30.11.2010 (02.12.10)	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 29.10.10 baten Sie die Regionale Planungsgemeinschaft Harz (RegPIG) als Zweckverband der Träger der Regionalplanung um eine Stellungnahme zu folgendem Vorhaben:</p> <p>4. Änderung F-Plan der Stadt Halberstadt "Harzhof"</p> <p>Entsprechend § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten und Grundsätze der Raumordnung bei diesbezüglichen Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Für den Betrachtungsraum sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007, gesetzlich geregelt (wird wahrscheinlich ab 01/2011 ersetzt durch "Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt" (LEP2010)). Auf der Ebene der Regionalplanung findet hier der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) Anwendung. Der REPHarz in der Beschlussfassung vom 09.03.2009 wurde am 21.04.2009 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.05.2009 in Kraft gesetzt. Die danach erfolgte 1. und 2. Änderung des REPHarz, in Kraft getreten durch Genehmigung vom 08.04.2010 und öffentlicher Bekanntmachung vom 22.05./29.05.2010, betreffen nicht den hier zu bewertenden Vorhabensbereich.</p>			

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>		<p>1. Mit unserer Stellungnahme vom 28.04.2010 äußerten wir uns bereits zu Ihrem Vorentwurf. Da sich dieser im raumordnerischen Sinne nur unwesentlich vom nun vorgelegten Entwurf unterscheidet, behält unsere Stellungnahme sinngemäß weiterhin in allen Punkten, mit Ausnahme des Pkt. 4.2. (Zentralörtliche Gliederung), ihre Gültigkeit.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 1. Der Planinhalt wurde auf der Grundlage der Wirkungsanalyse erheblich verändert, indem die geplante Verkaufsfläche reduziert wurde.</p> <p>Aufgrund der allgemeinen Formulierung der Anregung kann eine vertiefende konkrete Abwägung nicht erfolgen, bzw. wurde in der Begründung und der Wirkungsanalyse abgehandelt.</p> <p>Gemeint ist vermutlich der Pkt. 4.2 REPHarz (siehe dazu Pkt. 3 dieser Abwägung)</p>	
			<p>2. Widersprüchliche Aussagen, z.B. über die geplanten Größenfestsetzungen des Supermarktes in der Begründung zur F-Plan-Änderung und in der "Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Halberstadt" (kurz Wirkungsanalyse genannt), sollten überarbeitet und in Einklang miteinander gebracht werden. Somit können einige Angaben in den uns vorliegenden Unterlagen (Begründung zur F-Plan-Änderung, Wirkungsanalyse und Einzelhandelskonzept von 2009) nur schwer bewertet werden.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 2. Aufgrund konkreter Investitionsabsichten wurde eine Wirkungsanalyse erarbeitet, die sich mit den Auswirkungen, die durch das Planvorhaben ausgelöst werden, auseinandersetzt. Die Inhalte dieser Auswirkungen werden ihren Niederschlag durch eine Fortschreibung des EH-Konzeptes erfahren. Aus der Anregung geht nicht hervor, um welche Widersprüche es sich im Einzelnen handelt. Die Begründung ist in Abstimmung mit der Wirkungsanalyse erarbeitet worden. Widersprüche zwischen diesen sind nicht ersichtlich.</p>	
			<p>3. Zum Pkt. 4.2. äußerte sich die Stadt Halberstadt im Zuge des nun vorgelegten Entwurfes sowie in der 2010 von der GMA erstellten Wirkungsanalyse. Nachfolgend wird diesbezüglich auf den Grundsatz G 14 und Z 17 des Pkt, 4.2. eingegangen. zu denen wir in unserer Stellungnahme vom 28.04.2010 noch Nachforderungen hatten. Zu den anderen Zielfestlegungen des Pkt. 4.2. bestanden keine Nachforderungen, so dass auch hier die Aussagen in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf sinngemäß ihre Gültigkeit behalten. Stellungnahme vom 28.04.2010: <i>Der Planer benennt in den vorliegenden Unterlagen aus dem REPHarz lediglich den Pkt.</i></p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 3. In der Begründung zur 4. F-Planänderung werden neben der Abhandlung des Punktes 4.2 REP auch die Punkte 14 Nr. 3 und 4 abgehandelt. Die allgemeinen Grundsätze, wie sie unter G2-1 bis G8-4 genannt werden, finden sich ebenfalls in der Begründung wieder.</p>	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>	<p>4.2. (Zentralörtliche Gliederung). Darüber hinaus sind jedoch noch weitere, nachfolgend benannte Grundsätze und Ziele aus dem REPHarz auf das Vorhaben anzuwenden.</p> <p><u>Allgemeine Grundsätze der Raumordnung</u></p> <p>G 2-1 Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.</p> <p>G 2 – 2 Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.</p> <p>G 8 – 2 Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Neubauten von Standorten im Außenbereich vorzuziehen.</p> <p>G 8 – 4 Die Voraussetzungen für die Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen sind so zu schaffen, dass eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden kann.</p> <p>Die hier genannten Grundsätze zielen auf die Vermeidung einer weiteren „Zersiedlung“ von Außenbereichen und somit der Landschaft ab. Die Nutzung von industriell-gewerblichen Altstandorten soll vor einer Inanspruchnahme von neuen, un bebauten Flächen Priorität haben. Diesem Grundsatz entspricht das geplante Vorhaben, da es in einem zum Teil bereits bebauten Gebiet realisiert werden soll.</p>			
		<p><u>Planungsregion Harz</u></p> <p>Z 4 Bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur ist die derzeitige und absehbare Bevölkerungsstruktur und -entwicklung zu berücksichtigen. In der Planung wird von der Schaffung eines</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu „Z 4“ REP siehe auch Pkt. 2 der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes(LVWA), Referat Raumordnung, lfd Nr. 1.2, Pkt. 2. Zur Bevölkerungsentwicklung wurde die Begründung im Abschnitt 3.2.3 „Städtebauliche Integration“ zum besseren Verständnis ergänzt.</p>	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>		<p><i>Nahversorgungszentrums gesprochen, da die angrenzenden Wohnquartiere nicht ausreichend versorgt sind. Bei diesen Betrachtungen ist die demographische Entwicklung in jedem Fall mit einzubeziehen, die sich auf die Versorgungsbereiche auswirkt.</i></p>			
			<p><u>Zentralörtliche Gliederung</u> Z 1 Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Z 7 Mittelzentren sind die Städte: ... 2. Halberstadt ... Z 8 Folgendes Mittelzentrum übernimmt Teilfunktionen eines Oberzentrums aufgrund der Lage im räumlichen Siedlungsgefüge bzw. der ausgeübten oberzentralen Funktionen: - Halberstadt Z 13 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 und mittleren Stufe zu binden. 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</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Auf der Basis der Wirkungsanalyse in der Planbegründung wurde herausgearbeitet, dass keine Widersprüche zu den genannten Zielen bestehen. (s. Kapitel I 1 und Kapitel V der Wirkungsanalyse sowie Abschnitt 3.2 „Vereinbarkeit mit höherem Recht“)</p>	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>		<p><i>Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.</i></p> <p>Z 17 <i>In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen.</i></p> <p>Z 20 <i>Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.</i></p>			
			<p>4. G14</p> <p><i>Die in diesen Sonder gebieten entstehenden Projekte sollen</i></p> <p>1. <i>mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,</i></p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 4. In der Wirkungsanalyse wird der Einzugsbereich für das Planvorhaben in der Karte 3 (S. 26) graphisch dargestellt. Überlappungen der Verflechtungsbereiche sind nicht ausgeschlossen, weil die zentralen Orte nicht nach einem regelmäßigen Muster über das Bundesland Sachsen-Anhalt verteilt sind. Eine Überschneidung in dieser Region mit den zentralen Orten Wernigerode, Blankenburg und Quedlinburg aufgrund der umständehalber gegebenen Verflechtungsbereiche muss nach Auffassung der Stadt Halberstadt hingenommen werden, ohne dass die Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wäre. Der LEP Sachsen-Anhalt definiert weder Größe des Verflechtungsbereiches noch den Parameter für die Wesentlichkeit einer Überschreitung. Der Standort Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum legitimiert die Überschneidung im Zweifel zu Gunsten des Standortes Halberstadt. Die Berufung auf Z17 des LEP kann nicht dazu führen, dass das interkommunale Abstimmungsgebot dazu dient, die zentralen Orte vor Konkurrenz und einer Veränderung der eigenen wirtschaftlichen und finanziellen</p>	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>				<p>Situation zu schützen.</p>	
			<p>5. 2. <i>städtebaulich integriert werden,</i></p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 5. Unter Kapitel II Pkt. 2, S. 18 f. wird in der Wirkungsanalyse der Standort „Harzhof“ bewertet. Im Ergebnis wird auf S. 21 festgestellt, dass es sich aus städtebaulicher Sicht um einen integrierten Standort handelt. Auch im Kapitel VI wird in der Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse der „Harzhof“ als integrierter Standort bewertet. Siehe auch Begründung Abschnitt 3.2</p>	
			<p>6. 3. <i>eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,</i></p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 6. Der 10 %-Abwägungsschwellenwert wurde auf Basis der Berechnung in der Wirkungsanalyse im Stadium der Vorplanung lediglich im Stadtteilzentrum Nord mit ca. 11,3 % und im Nahversorgungszentrum Westerhäuser Straße mit 10,3 % überschritten (vgl. Wirkungsanalyse Seite 36). Um die möglichen Auswirkungen auf ein Maß zu reduzieren, bei dem keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst wird, wurde empfohlen, die Verkaufsfläche zu reduzieren. Dies wurde bereits im Entwurf der Planung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Eine angemessene Reduzierung der VK-Lebensmittel kommt den Hinweisen, die im Verfahren gem. § 4.2 BauGB geäußert wurden, entgegen. Durch die in der Verbindlichen Bauleitplanung zu erwartenden differenzierten Festsetzungen der max. zulässigen Verkaufsflächen wird die Verträglichkeit des Vorhabens sowohl für den ansässigen innerstädtischen Einzelhandel als auch für den Einzelhandel der Umlandstädte gewährleistet. Mit den zu erwartenden Festsetzungen wird der geforderten Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen Rechnung getragen. Dazu</p>	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>				<p>meint GMA: „Insbesondere aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilung gegenüber zentralen Versorgungsbereichen in Halberstadt ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Reduzierung der Lebensmittelverkaufsfläche, die <u>modellhaft</u> mit 2.400 m² angesetzt wurde, zu empfehlen. Ziel ist es, die Umsatzumverteilungsquote unter den Abwägungsschwellenwert von ca. 10 % zu drücken. Rechnerisch würde dies bei einer Reduzierung der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 2.400 m² auf eine Größenordnung von etwa 2.100 - 2.200 m² gelingen. Daraus ergäbe sich eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.700 - 2.800 m² für den geplanten Großen Supermarkt. Eine mögliche Aufstockung der Verkaufsfläche auf 3.000 m² mit sonstigen Nonfood-Waren sowie eine geringfügige Erhöhung des Anteils für Drogeriewaren ist aus gutachterlicher Sicht weitestgehend unproblematisch. Gleichwohl ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan hinsichtlich der Lebensmittelverkaufsfläche zu empfehlen.“ (Zitat GMA)</p> <p>Eine weitere Reduzierung der VK wird die Stadt Halberstadt nicht vornehmen, da mit der Wirkungsanalyse nachgewiesen wurde, dass die Versorgungsstruktur in Halberstadt und im Verflechtungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird und darüber hinaus Halberstadt an der Stabilisierung ihrer Einzelhandelszentralität festhält. Das ist mit dem lediglich „modellhaften“ Ansatz vereinbar, da mit ihm eine vom Gutachter nicht ausgeschlossene Beurteilungsbandbreite gegeben ist.</p> <p>Die Nahversorgung in Derenburg ist durch den Harzhof nicht gefährdet. Zur Qualitätssteigerung des Sortimentsangebotes kann die Abschöpfungskonkurrenz 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</p>	
----	--	--	--	--	--	--

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>				<p>Anbieterwechsel für die Konsumenten unter Berücksichtigung des hier rund 10 km betragenden Streckenwiderstandes zwischen Derenburg und Halberstadt im Regelfall äußerst unattraktiv. Es ist 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 wird. Da Wernigerode Einzelhandelsstandorte südlich der neuen B6 platziert hat (s.o.), wird das leichte Heranrücken eines Vollsortimenterstandortes in Richtung Derenburg als nicht geeignet angesehen, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Derenburg durch den Harzhof auch nur ansatzweise zu gefährden.</p>	
			<p>7. 4. mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden,</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 7. Das Plangebiet wird z.Zt. von einer Buslinie tangiert. Die Buslinien verbindet das Stadtzentrum mit dem Kuckucksfeld und umschließt als Schleife das Plangebiet. Haltestellen befinden sich auf der B81 (stadtauswärts), Im Kuckucksfeld (Hinter dem Sportplatz) und in der Florian-Geyer-Straße. Im Übrigen schreibt der Landkreis in seiner Stellungnahme vom 03.05.2010, dass das betroffene Gebiet durch Haltestellen des ÖPNV im Umkreis von 300 bis 400 m Entfernung erschlossen wird. „Damit werden die Festlegungen des NVP eingehalten, das Gebiet weist eine gute ÖPNV-Erschließung auf.“ (Zitat Landkreis). Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung kann in der weiteren Verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Betreiber des ÖPNV berücksichtigt werden.</p>	

5.	Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt		8. <i>5. durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.</i>	Die Darstellungen werden beibehalten.	Zu 8. Ein Fachgutachten über Maßnahmen zum Schutz angrenzender Nutzungen ist beauftragt worden. Im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung werden Vorschläge erarbeitet und planungsrechtlich festgesetzt. Naherholungs- oder Naturschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.	
			9. Die Stadt Halberstadt verfolgt das Ziel, am Harzhof eine Sonderbaufläche "Handel" mit einer Gesamtfläche von ca. 5,6 ha auszuweisen. Auf dieser Fläche sind ein großer Supermarkt (Lebensmittel im Vollsortiment) mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m ² sowie ein Bau- und Heimwerkermarkt mit ca. 4.350 m ² Verkaufsfläche und ein Fastfoodrestaurant geplant. Damit verbunden sollen ca. 440 Stellplätze errichtet werden. Zum Supermarkt werden etliche Untersuchungen geführt, zum geplanten Bau- und Heimwerkermarkt und zum Fastfoodrestaurant äußert sich der Plangeber jedoch nicht, was zur Bewertung des Gesamtvorhabens wünschenswert gewesen wäre.	Die Darstellungen werden beibehalten.	Zu 9. Die Hochbauplanung wurde im Laufe der Bauleitplanung und des Vorhabenträgers weiter konkretisiert. Die Anzahl der Stellplätze wurde reduziert zugunsten privater Grünflächen. Das Plangebiet umfasst mittlerweile eine Größe von ca. 5,6 ha. Darin enthalten sind Flächen für die vorhandene Wohnbebauung, öffentliche Verkehrsanlagen, private Grünflächen, Ausgleichsflächen und Flächen für Lärmschutzmaßnahmen. Details sind der Verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Zum Bau- und Handwerkermarkt siehe Ausführungen zur Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes (1.2), Pkt. 3 und Begründung Abschnitt 3.1.3 „Zusammenfassung“ Ansonsten liegt es nahe, Fastfoodrestaurants mit autoaffinem Angebot eher nahe an überregionalen Straßen zu platzieren. Das schließt Fastfoodrestaurants im innerörtlichen Bereich nicht aus.	
			10. In unserer Stellungnahme zum Vorentwurf forderten wir gemäß 1. Unterpunkt im G 14, den Nachweis, dass das geplante Sondergebiet mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes Halberstadt nicht wesentlich überschreitet und somit nicht in den Verflechtungsbereich des angrenzenden Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums (Blankenburg) und des Mittelzentrums (Wernigerode) eingreift. In der Wirkungsanalyse setzt sich GMA mit dieser Problematik auseinander. Sowohl Wernigerode wie auch Blankenburg werden nicht zum	Die Darstellungen werden beibehalten.	Zu 10. Gegenüber der Stadt Blankenburg wird weder in dessen Ortsteilen (z. B. Derenburg) noch gegenüber der Gesamtstadt die Umsatzverteilungsquote von 10 % annähernd erreicht. Dies gilt auch für Wernigerode. Somit sind negative städtebaulichen Auswirkungen auf das zentralörtliche Gefüge namentlich auch auf die Innenstädte sowie zentrale Versorgungsbereiche in Blankenburg oder Wernigerode auszuschließen. Umsatzverteilungsquoten von über 10 % wurden lediglich vor Reduzierung der Verkaufsfläche innerhalb der Stadt Halberstadt gegenüber dem	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>		<p>Einzugsgebiet der geplanten Verkaufseinrichtungen gezählt, da sie selbst über großflächige Lebensmittelmärkte verfügen. Überschneidungen in Randbereichen werden in der Wirkungsanalyse jedoch nicht ausgeschlossen. Gemäß Aussagen in der Wirkungsanalyse kann mit Realisierung des Harzhofes in der derzeit angedachten Größenordnung mit einem Umsatzverlust von etwa 10 % für die Stadt Blankenburg gerechnet werden. Ein Umsatzverlust von etwa 10 % kann nicht als unwesentlich bewertet werden (siehe z. B. Urteil OVG Koblenz vom 25.04.2001, Az. 8 A 11441/00), da angenommen werden muss, dass bei einem derartigen Umsatzrückgang mit Betriebsschließungen und somit mit einer Änderung der städtebaulichen Gestaltung in der Nachbargemeinde zu rechnen ist. Hier werden in jedem Fall nähere gutachterliche Untersuchungen gefordert. Gemäß dem Gutachten ist auch in Wernigerode mit Umverteilungen zu rechnen, Größenordnungen wurden jedoch nicht genannt.</p>		<p>Stadtteilzentrum Nord sowie dem Nahversorgungszentrum Westerhäuser Straße in Halberstadt erreicht (siehe hierzu Ifd. Nr. 5, Pkt. 6.). Gegenüber der Einkaufsinnenstadt bzw. der innerstädtischen Ergänzungslage in Halberstadt lag demnach die Umsatzumverteilungsquote bei ca. 9,3 %. Davon betroffen ist u. a. der Edeka Supermarkt in der Rathauspassage. Allerdings weist dieser Markt eine von dem Vorhaben abweichende Kundenstruktur auf. Hier sind in erster Linie sog. Taschenkunden, die eher aufgrund der Agglomerationseffekte das Center aufsuchen und kleinere Warenmengen einkaufen, gegenüber den auf Großmengeneinkäufe bzw. Wocheneinkäufe orientierten Kunden im Vorhabenbereich „Harzhof“ anzutreffen. Somit wird es zwar zu wettbewerblichen, jedoch nicht zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von Leerstandsflächen in der Rathauspassage kommen. Mit der vorgenommenen Reduzierung der Verkaufsfläche entspannen sich die Befürchtungen weiter.</p>	
			<p>11. Entsprechend 2. Unterpunkt im G 14 sollte nachgewiesen werden, dass die in diesem Sondergebiet entstehenden Projekte städtebaulich integriert sind. Im GMA-Gutachten wurde davon ausgegangen, dass das Vorhaben städtebaulich integriert ist, da es im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt als Nahversorgungszentrum ausgewiesen ist. Der Stadtrat von Halberstadt beschloss 2009 ein "Nahversorgungszentrum" Harzstraße mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Halberstädter Liste". Für ein echtes Nahversorgungszentrum kann von einer städtebaulichen Integration ausgegangen werden. Ob jedoch die städtebauliche Integration für den nun angedachten großen Supermarkt, der mit einem "Nahversorgungszentrum" nicht mehr vergleichbar ist und das eigentlich angedachte Einzugsgebiet um Vielfaches über-</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 11. Die Wirkungsanalyse wurde aufgrund neuer Erkenntnisse (konkrete Investitionsabsichten) erstellt. Den Empfehlungen des Gutachtens, die Verkaufsfläche zu reduzieren, wurde bereits im Entwurf gefolgt. Diese Ergebnisse müssen im EHK fortgeschrieben werden. Zum Thema „Nahversorgungszentrum“ wird auf Seite 21 der GMA-Wirkungsanalyse dazu ausgeführt: <i>„Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort, der als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist und für die umliegenden Wohngebiete zweifellos eine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit übernimmt. Durch die Nahlage zu einer bestehenden Bushaltestelle ist der Untersuchungsstandort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gut</i></p>	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>		<p>steigt, noch gegeben ist, muss im weiterem Verfahren geprüft werden.</p>		<p><i>erreichbar. Allerdings ist unter planerischen Gesichtspunkten der Standort "Harzhof" als Nahversorgungszentrum festgelegt. Damit verbunden ist in erster Linie eine Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohnquartieren. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens wird dieses jedoch ein Einzugsgebiet erschließen müssen, welches deutlich über diesen Bereich hinausreicht.“</i></p> <p>Und weiter auf Seite 11 der GMA-Wirkungsanalyse: <i>„Vor diesem Hintergrund kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass der geplante Lebensmittelmarkt sowohl hinsichtlich seines Kernsortimentes (Lebensmittel) als auch wesentlicher Teile seines Randsortimentes (Drogeriewaren) als nahversorgungsrelevant einzustufen ist.“</i></p> <p>Die Begründung wird ergänzt, um diese Planungsentscheidung transparent zu machen, siehe Abschnitt 3.1.1 unter „Nahversorgung der Bevölkerung“</p> <p>(s. auch Stellungnahme LVwA, Raumordnung, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2) Damit kommt die Stadt der Aufforderung zur Prüfung weiter nach.</p>	
			<p>12. Weiterhin sollen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte gemäß 3. Unterpunkt im G 14 eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Halberstadt selbst wie auch im Umland nicht gefährden. Hierzu sind in der Wirkungsanalyse wie auch in der Begründung zur F-Plan-Änderung Aussagen enthalten. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Halberstadt kann nach Aussagen der Planer bei Umsetzung des Harzhofes in der angedachten Größenordnung nicht garantiert werden, da ein "Abschmelzen" in einigen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen wird. In der Begründung zur F-Plan-Änderung wird</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 12. Die Wirkungsanalyse hat im Ergebnis gezeigt, dass schädliche städtebauliche Auswirkungen z. B. durch Betriebsaufgaben bei einer Realisierung des Großen Supermarktes in der bisher geplanten Größenordnung im Stadtteilzentrum Nord sowie im Nahversorgungszentrum Westerhäuser Straße entstehen können. Da es sich bei diesen Bereichen um zentrale Versorgungsbereiche und damit um baurechtlich schutzwürdige Bereiche handelt, wurde empfohlen, dass die Verkaufsfläche des Großen Supermarktes reduziert wird. Bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Diese Empfehlung wird im Rahmen</p>	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>		<p>davon gesprochen, dass das Vorhaben voraussichtlich einen Marktberneinigungseffekt für die Stadt haben wird. Insofern ist davon auszugehen, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in einigen Bereichen der Stadt dann nicht mehr gewährleistet ist.</p>		<p>der Planung Folge geleistet. Aus der Feststellung, dass durch den „Harzhof“ eine Marktberneinigung erfolgen kann, ist nicht zwangsläufig zu schließen, dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet werden kann. Vielmehr wird in der Begründung im Abschnitt 3.1.1 darauf hingewiesen, dass drei der sechs Anbieter (Discounter) ihrerseits 71,4 % der Standorte unter sich aufgeteilt haben. Der qualitative Unterschied zwischen Discounter und Großer Supermarkt wird auf S. 11 ff. der Wirkungsanalyse beschrieben. Hier wird weiterhin ausgeführt, welche Märkte voraussichtlich von der Abschmelzung betroffen sein werden. Diese sind überwiegend in nicht geschützten zentralen Versorgungsbe- reichen gelegen. Siehe Wirkungsanalyse S. 35. (siehe auch Stellungnahme LVwA, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2 und lfd. Nr. 5 Pkt. 6 dieser Abwägung)</p>	
			<p>13. Ob eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Umland gefährdet ist (hier sollte vor allem Derenburg untersucht werden), wurde in der Wirkungsanalyse der GMA wie auch in der Begründung zur F-Plan-Änderung mit betrachtet. Derenburg wurde aufgrund seiner verkehrsgünstigen nahen Lage zum überörtlichen Einzugsgebiet des geplanten großen Supermarktes gerechnet (Zone IIb). Für diese Zone wurde ein Kaufkraftpotenzial von fast 15 % der Gesamtsumme ermittelt. Da Derenburg (nur) über 2 Discountbetriebe verfügt, die der wohnortnahen Grundversorgung für Derenburg und umliegende Ortschaften dienen, wird die bisher unbefriedigte Nachfrage nach einer höherwertigen Lebensmittelversorgung, die über die Grundversorgung hinausgeht, gemäß Gutachten bereits entweder in Wernigerode, Blankenburg oder Halberstadt befriedigt. Demzufolge wird in der Begründung zur F-Plan-Änderung davon ausgegangen, dass der</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>zu 13. Mit Bezug auf Derenburg und die dort vorhandenen Lebensmittelanbieter (Discounter) wird darauf hingewiesen, dass bei der Realisierung eines Großen Supermarktes in Halberstadt diese nicht in ihrem Bestand gefährdet sind. Damit wird die verbrauchernahe Versorgung in Derenburg nicht gefährdet. Für die Zone II b (wozu Derenburg gehört) wurde im GMA-Gutachten eine Umverteilungsquote von ca. 6,3 % ermittelt. Mit der Reduzierung der Verkaufsfläche verringert sich automatisch auch dieser Wert. Innerhalb dieser Zone sind lt. Gutachten 15 % der Einwohner (!) des Einzugsgebietes verortet. Für Derenburg selbst werden 5 % der Gesamtbevölkerung des abgegrenzten Einzugsgebietes angegeben. Von einem Kaufkraftpotenzial von fast 15 % wird im Gutachten nicht gesprochen. Derenburg besitzt zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter (Discounter) mit einer</p>	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>		<p>geplante weitere Vollsortimenter in Halberstadt nicht dazu geeignet ist, die verbraucher-nahe Versorgung in Derenburg "auch nur ansatzweise zu gefährden". Auf alle Fälle dürfen die Auswirkungen des Harzhofes nicht dazu führen, dass es durch den prognostizierten Kaufkraftabzug zu Geschäftsaufgaben kommt, die die wohnortnahe Grundversorgung im Raum Derenburg gefährdet.</p>		<p>Gesamtverkaufsfläche von 1.430 m². Einer von ihnen ist autokundenorientiert, der andere Standort wird als „Neben- und Streulage“ bezeichnet. Inwieweit Derenburg mit 1.430 m² VK als Nahversorger für die angrenzenden Ortschaften dient, ist hier unter dem Gesichtspunkt der verbrauchernahen Versorgung nicht erörterungsbedürftig. Festzuhalten ist jedoch, dass Halberstadt als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen auch für die Versorgung der Bevölkerung im Umland zuständig ist, insbesondere auch aus den Orten, in denen der Warenbedarf wegen des Unterschreitens ökonomischer Mindestgrößenordnungen nicht wohnungsnah befriedigt wird. (siehe auch Stellungnahme LVwA, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 6)</p>	
			<p>14. Die weiteren, potenziell betroffenen größeren Gemeinden im Einzugsgebiet des geplanten Marktes sind Wegeleben und Harsleben. Aufgrund der peripheren Lage dieser Gemeinden in Beziehung zum geplanten Standort und der Tatsache, dass sich an der Einfahrtstraße dieser beiden Orte nach Halberstadt (B 79) bereits ein großer Supermarkt (Edeka) befindet, kann auch aus Sicht der Raumordnung eine erhebliche Beeinträchtigung der Nahversorgung der Bevölkerung durch den "Harzhof" in diesen Gemeinden ausgeschlossen werden.</p>	kein Abwägungsbedarf	Kein Begründungsbedarf	
			<p>15. Eine Erschließung nach 4. Unterpunkt im G 14 mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV ist gemäß der Begründung zur F-Plan-Änderung mit einem leistungsfähigen Busliniennetz gegeben. Inwieweit die zu versorgenden Wohngebiete des Einzugsgebietes mit dem Harzhof über den ÖPNV zu erreichen sind, ist im Verfahren zu prüfen. Das vorhandene Fuß- und Radwegenetz scheint demgegenüber eine ausreichende Erschließung zu sichern.</p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Zu 15. Die Anregung wird im weiteren Bauleitverfahren (B-Plan) berücksichtigt. (siehe auch Stellungnahme LVwA, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 7)</p>	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>		<p>16. Unserer Meinung nach dürften auch die auftretenden PKW- und LKW - Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. Ob für Siedlungsbereiche unverträgliche Belastungen durch das Vorhaben eintreten können, kann zum derzeitigen Planungsstand nicht beurteilt werden. Im Zuge der weiteren Planung ist dies jedoch zu belegen. Hieraus darf sich kein raumordnerischer Konflikt gemäß G 14, 5. Unterpunkt ergeben.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 16. Die Anregungen werden im weiteren B-Planverfahren berücksichtigt. Siehe auch Begründung Abschnitt 3.2.6</p>	
			<p>17. Z17 <i>In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Ziel 17 gehört zu den gem. § 1 Abs. 4 BauGB ohnehin zu beachtenden höherrangigen Rechtsvorschriften.</p>	
			<p>18. Z 17 im Pkt 4.2. fordert einen "nachzuweisenden Bedarf" unter "Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte". In der Wirkungsanalyse wurde dargelegt, dass das Bevölkerungspotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet des Planstandortes ca. 3.600 - 3.700 EW umfasst. Unseres Erachtens wäre hier der Bau eines Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche in der Größenordnung von ca. 800 m² ausreichend, um dem Bedarf gerecht zu werden und eine angemessene Grundversorgung zu gewährleisten. Dies würde sich auch mit den Aussagen und Empfehlungen zum "verträglichen Nutzungskonzept" im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt von 2009 decken (hier werden 800 m² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt, 400 m² VK Getränkemarkt und 200 m² VK</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 18. Es ist bereits an anderer Stelle dargelegt worden, dass gerade nicht ausschließlich eine weitere reine Nahversorgung gewollt ist, sondern eine multifunktionelle Einzelhandelsversorgung: a) <u>auch</u> Nahversorgung b) <u>Versorgung mit breiterem Sortiment als Discountersortiment</u> c) <u>Mitversorgung von Ortsteilen ohne eigenes Nahversorgungspotenzial</u> siehe auch Stellungnahme LVwA, Raumordnung. lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2 und Begründung Abschnitt 2.1 „Realnutzung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung“ Das zitierte Urteil kritisiert, dass der Plange-</p>	

5.	<p>Noch Regionale Planung gemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>		<p>Drogeriemarkt empfohlen). Weshalb die Stadt in einem solch erheblichen Maß mit ihrer Planung von dem Gutachten abweicht, ist bisher nicht nachvollziehbar und vertiefend zu begründen (siehe ähnliches Beispiel im Urteil des OVG Lüneburg vom 07.04.2003, Az.: 1 KN 3206/01). Die geplante Verkaufsfläche von ca. 3.000 m³ übersteigt die eigentlich beabsichtigte "Nahversorgung" des Stadtteils Südwest aus unserer Sicht wesentlich. Halberstadt verfügt jetzt bereits über eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel (0,66 m²/EW) sowie über eine Einzelhandelsfläche von insgesamt 3,32 m²/EW.</p>		<p>ber die Hinweise des Gutachters „vom Tisch gewischt“ hat. Gerade dies ist hier nicht der Fall, stattdessen sind die Empfehlungen des Gutachters in den Entwurf des Planes eingeflossen. Außerdem rügt das Gericht unrealistische Festsetzungen zum Lärmschutz. Auch dies ist mit der Planung Harzhof nicht vergleichbar. Ob die Versorgung der Bevölkerung „ausreichend“ ist, kann nicht über eine statistische Größe allein beantwortet werden.</p>	
			<p>19. Da diese Flächengrößen bereits jetzt schon weit über dem Bundesdurchschnitt wie auch über dem Durchschnitt vergleichbarer Städte in Sachsen-Anhalt wie Merseburg, Wittenberg oder Bitterfeld-Wolfen liegen, wird aus unserer Sicht kein weiterer Bedarf für einen derart großflächigen Einzelhandel gesehen. In allen zur Verfügung stehenden Unterlagen erfolgte bisher kein Bedarfsnachweis für die jetzt geplante Größenordnung.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 19. Weshalb abseits aller Erwägungen auf der Basis statistischer Größen der anvisierte Standort in der anvisierten Größenordnung sachgerecht ist, ist in der Planbegründung ausführlich erläutert. siehe auch Stellungnahme LVwA lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2, 3 und 4.</p>	
			<p>20. Es lässt sich derzeit nicht ausschließen, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die innerstädtische Ergänzungslage der Stadt Halberstadt als zentraler Versorgungsbereich ausgehen werden, der baurechtlich besonderen Schutz genießt.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 20. Mit Blick auf die möglichen Auswirkungen auf den innerstädtischen Lebensmitteleinzelhandel in Halberstadt ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelte Umverteilungsquote heute bereits unter dem 10 % Abwägungsschwellenwert liegt. Durch die empfohlene Reduzierung der Verkaufsfläche wird dieser Wert deutlich unter 9 % sinken. Auch aufgrund der unterschiedlichen Kundenstruktur des in der Rathauspassage vorhandenen Lebensmittelanbieters Edeka ist nicht zu erwarten, dass es zu einer Aufgabe dieses Betriebes kommt. Durch die in der Verbindlichen Bauleitplanung zu erwartenden differenzierten Festsetzungen der max. zulässigen Verkaufsflächen wird die Verträglichkeit des Vorhabens sowohl für den</p>	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>				<p>ansässigen innerstädtischen Einzelhandel als auch für den Einzelhandel des Umlandes gewährleistet. Mit den zu erwartenden Festsetzungen im B-Plan wird der geforderten Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen Rechnung getragen.</p> <p>s. dazu auch folgende Stellungnahmen: - LVvA lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2 - Regionale Planungsgemeinschaft Harz, lfd. Nr. 5, Pkt. 2 und Pkt. 6</p>	
			<p>21. Die Ausgangsidee zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums im Bereich des Harzhofes erzeugt keine erheblichen raumordnerischen Konflikte, aber die Größenordnung der geplanten Sonderbaufläche mit einem großen Supermarkt mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche und ein Baumarkt mit über 4.000 m² Verkaufsfläche ist jedoch unter Berücksichtigung der ohnehin schon in Halberstadt vorhandenen überdurchschnittlich hohen Verkaufsfläche pro EW raumordnerisch sehr kritisch zu bewerten. Diesbezügliche erhebliche Konflikte können sich nach jetzigem Kenntnisstand aus der möglichen Gefährdung der verbraucher-nahen Versorgung in der Stadt Halberstadt selbst wie auch der nicht unerheblichen Umsatzverteilung im Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes Blankenburg (incl. Ortsteil Derenburg) entstehen. Die gewählte Standortlage ist dazu prädestiniert ist, Streukunden zu binden. Auf Seite 34 der Wirkungsanalyse wird davon ausgegangen, dass der prognostizierte Umsatz von ca. 10 Mio € im Nahrungs- und Genussmittelbereich komplett durch Umverteilungsprozesse gegenüber bestehenden Betrieben in- und außerhalb des Einzugsgebietes erwirtschaftet werden muss.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 21. Es werden am Stadtrand von Halberstadt nicht mehr Streukunden gebunden als an den Stadträndern von Blankenburg oder Wernigerode (REAL; E-Center). Die Umverteilungsprozesse werden im GMA-Gutachten im Einzelnen nachgewiesen. Insgesamt wird durch das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet (siehe Begründung Abschnitt 3.2.1) "Abschmelzungen" werden jedoch für zentrale Versorgungsbereiche in Halberstadt nicht ausgeschlossen. Hieraus hat sich ergeben, dass die Stadt Halberstadt die geplanten VK-Lebensmittel von 2.400 m² auf 2.100 m² reduzieren wird. Damit wird die Umverteilungsquote unter den Wert von ca. 10 % gedrückt.</p> <p>siehe dazu Stellungnahme - LVvA lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2 - Regionale Planungsgemeinschaft Harz, lfd. Nr. 5, Pkt. 2 und Pkt. 6</p>	

5.	<p>Noch Regionale Planungsgemeinschaft Harz Postfach 15 42 38805 Halberstadt</p>		<p>22. Um die aufgezeigten raumordnerischen Konflikte zu minimieren, wird folglich eine deutliche Reduzierung der geplanten Gesamtverkaufsfläche am künftigen Einzelhandelsstandort Harzhof gefordert.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 22. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass schädliche städtebauliche Auswirkungen mit der bereits berücksichtigten Reduzierung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten sind. s. auch Stellungnahmen Regionale Planungsgemeinschaft lfd. Nr. 5 Pkt. 10 und LVvA lfd. 1.2, Pkt. 1 – 10.</p>	
----	--	--	--	--	---	--

lfd. Nr.	Amt/Behörde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
6.1	Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt	24.11.2010	<p>Sie baten um eine Stellungnahme zum Entwurf der o.g. Planung. Hierzu wurden folgende Unterlagen vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan Gemarkung Halberstadt, 4. Änderung „Harzhof“ (Entwurf) Maßstab 1:15.000; Stand Okt. 2010 • Begründung Stand 27.10.2010 • Umweltbericht Stand 27.10.2010 <p>Zu diesem Planentwurf nehme ich nachfolgend als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (A) sowie in städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht (B) Stellung.</p> <p>(A)</p>	kein Abwägungsbedarf		
			<p>Dezernat IV, 0.4 Kreisentwicklung</p> <p>Die Stellungnahme wird umgehend nachgereicht. Sie ist bei der weiteren Abwägung mit zu berücksichtigen.</p>	kein Abwägungsbedarf	Eine Stellungnahme des Dezernats IV wurde im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB am 03.05.2010 abgegeben. Eine weitere Stellungnahme im Verfahren gem. § 4 (2) BauGB wurde nicht abgegeben.	
			<p>Umweltamt / Abt. untere Naturschutzbehörde</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden bei der Planung umfassend und sachgerecht berücksichtigt.</p>	kein Abwägungsbedarf		

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>Die Umsetzung und Konkretisierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.</p>			
			<p>Umweltamt / Abt. untere Immissions- schutzbehörde</p> <p>Die Stellungnahme vom 03.05.2010 bleibt aufrecht erhalten. Stellungnahme vom 03.05.2010: „Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zu der 4. Änderung des F- Planes Halberstadt keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sowohl innerhalb der Änderungsfläche, als auch in unmittelbarer Nachbarschaft schutzbedürftige Wohnnutzungen liegen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Schutzanspruch angemessen zu berücksichtigen. Ggf. sind Festsetzungen zu Immissionsminderungsmaßnahmen bzw. baulichen Mindestanforderungen aufzunehmen, um den erforderlichen Schutz der Anwohner vor erheblichen Lärmimmissionen dauerhaft sicherzustellen.“</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Immissionsgutachten wurde beauftragt, in dessen Ergebnis Vorschläge zum Lärmschutz unterbreitet werden. Diese werden in Form geeigneter Festsetzungen in der Verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p>	
			<p>Umweltamt / Abt. untere Bodenschutz- behörde</p> <p>Die im F-Plan getroffenen Darstellungen zu möglichen Bodenbelastungen sind fachlich korrekt.</p> <p>§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – Bod-SchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl LSA S. 214 in der derzeit geltenden Fassung,</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Der Hinweis findet im Rahmen der Möglichkeiten Berücksichtigung insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, siehe auch Umweltbericht.</p>	

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.</p>			
			<p>Bauordnungsamt, SG vorbeugender Brandschutz</p> <p>Auf der Grundlage der Bauordnung sowie der angrenzenden Rechtsvorschriften und Normen in der jeweils geltenden Fassung, wird im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes folgende Stellungnahme zu dem o. g. Vorhaben abgegeben. Die Prüfung bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Projektunterlagen, eine Konsultation vor Ort war nicht möglich.</p> <p>Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.</p> <p>Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß Wasserblatt des DVGW W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.</p> <p>Der Löschbereich (Umkreis von 300 m) von den Löschwasserentnahmestellen zu den jeweiligen Objekten ist einzuhalten.</p> <p>Erforderliche Flächen für die Feuerwehr sind gemäß § 5 BauO LSA und nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.</p> <p>Bei der Durchführung von Baumaßnahme ist jederzeit eine Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Ret-</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Die Hinweise werden in der Verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich der Löschwasserversorgung des Gebietes ergab die Prüfung, dass sie im Rahmen der Planverwirklichung gewährleistet werden kann.</p>	

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>	<p>tungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundene Umleitungen sind die Zentrale Einsatzleitstelle des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.</p> <p>Die Prüfung zum baulichen Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.</p>			
		<p>Ordnungsamt, SG Brand- u. Katastrophenschutz</p> <p>Die Stellungnahme vom 03.05.2010 bleibt aufrecht erhalten. Stellungnahme vom 03.05.2010: „Die betreffenden Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft.</p> <p>Da der Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.</p> <p>Vor Baubeginn ist deshalb eine Kampfmittelfreigabebescheinigung beizubringen.</p> <p>Sofern eine konkrete Baumaßnahme geplant ist, sollte erneut ein Antrag gestellt werden, um dann eine Empfehlung abgeben zu können, mittels welcher Verfahrensweise auf den einzelnen Teilflächen eine Überprüfung bzw. Baubegleitung stattfinden sollte. Die Überprüfung/Baubegleitung kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Die aufgeführten Pflichten gehören zu den Aufgaben des späteren Bauherren</p>	

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>des Landes Sachsen-Anhalt (auf Flächen, die sich nicht im Eigentum des Bundes befinden), oder durch eine autorisierte Firma – entsprechend § 4 der Kampfmittel- Gefahrabwehr VO vom 5. Mai 1995 GVBl. LSA S. 118 – erfolgen.</p> <p>Falls die Durchführung von Kampfmittelräummaßnahmen (Überprüfung, Baubegleitung) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen soll, ist die Antragstellung beim Landkreis Harz, Ordnungsamt, Fachbereich Zivil- und Katastrophenschutz erforderlich.</p> <p>Folgende Angaben sind dazu vom <u>Bauherrn</u> beizubringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ein Antrag, dass die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen soll. 2. Die aktuellen und vollständigen Grundbuchauszüge zu den von der Maßnahme betroffenen Flurstücken. 3. Eine Auflistung, mit der von der Maßnahme betroffenen Flurstücken und Angaben darüber, wie viel Quadratmeter jeweils betroffen sind. 4. Eine Arbeitskarte (2-fach), aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur, Flurstücksbezeichnung und -grenzen, sowie die geplante Maßnahme ersichtlich sind. <p>Diese Angaben sind dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt durch die Kreisverwaltung mindestens 3 Wochen vor Beginn mitzuteilen.“</p>			
-----	--	--	--	--	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>Keine weiteren Hinweise hatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauordnungsamt, Abt. Bauaufsicht • Umweltamt / Abt. untere Abfallbehörde 	<p>---</p> <p>---</p>		
			(B)			
			<p>1. Aus städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht bestehen zur 4. Änderung des F-Planes Halberstadt nach wie vor erhebliche Bedenken. Es ist davon auszugehen, dass diese Planung den Grundsätzen der städtebaulichen Entwicklung, wie sie in den §§ 1, 1a und 2 BauGB, insbesondere auch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, widerspricht.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 1. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurden die Belange in der Begründung einzeln einer Prüfung unterzogen. Siehe dazu Abschnitt 3.2.1 und 3.2.2. Das Planvorhaben sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. den §§ 1, 1a, und 2 BauGB. Insbesondere werden alle unter § 1 (6) BauGB genannten Kriterien berücksichtigt: Im Einzelnen: Zu § 1 (4) Um die Planung den Zielen der Raumordnung anzupassen, wurde die GMA mit einem Gutachten beauftragt, das die Auswirkungen des Planvorhabens untersucht. Die Verträglichkeit des Vorhabens für den bestehenden Einzelhandel in Halberstadt und der Region wurde von der GMA bestätigt. Damit kann sichergestellt werden, dass der Bestandseinzelhandel nur im Rahmen üblicher wettbewerblicher Veränderungen tangiert wird. Negative städtebauliche Folgen wurden nach der empfohlenen Reduzierung der VKF ausgeschlossen Mit dem Planvorhaben ist die Chance verbunden, die mittelzentrale Versorgungsfunktion Halberstadts mit ihrer Einzelhandelskompetenz zu erhalten, dem Stadt Eingangsbereich ein städtebaulich attraktiveres Erscheinungsbild bieten zu können und zu einer ausgewogenen Verteilung der Einzelhandelsstandorte beizutragen. Zu § 1 (6) 1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung werden durch das Planvorhaben erfüllt. Konkrete Aussagen sind im Zuge des Bauleitverfahrens zu erwarten.</p> <p>Zu § 1 (6) 2</p>	

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>				<p>Die Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf soziale Strukturen und der Bevölkerungsentwicklung werden in der Bauleitplanung berücksichtigt. Das Vorhaben stärkt die Nahversorgung in bislang nicht adäquat nahversorgten Bereichen. Das Vorhaben verbessert die Versorgung in Ortsteilen der Stadt ohne eigenes Nahversorgungspotenzial, von denen aus der Harzhof relativ günstig zu erreichen ist. Das Vorhaben bietet eine Chance, die Discounterlastigkeit im Bereich der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs abzubauen. Alles das kann ein Beitrag zu Folgendem sein: Das Planvorhaben kann als Initialzündung Wohnungsmodernisierungen auslösen, da eine wohnungsnahе, fußläufige Anbindung zu der Versorgungseinrichtung „Harzhof“ ein Kriterium für das Bleiben im Wohnviertel oder in den Ortsteilen sein wird.</p> <p>Zu § 1 (6) 3 siehe auch Stellungnahme LVwA lfd. Nr.1.2, Pkt. 2.</p> <p>Zu § 1 (6) 4 Die Einzelhandelszentralität in Halberstadt hat sich nicht zuletzt aufgrund umfangreicher Einzelhandelsansiedlungen im Umland rückläufig entwickelt. Die Zentralität der 90er Jahre wird Halberstadt nicht wiedererlangen - bestenfalls wird die derzeitige Position mittelfristig stabilisiert werden können. Ohne Einzelhandelsanbieter und eine entsprechende Marktberеinigung durch Qualifizierung wird dies jedoch nicht möglich sein. Ohne Projekte wie z.B. „Harzhof“ wäre für Halberstadt ein weiterer, sukzessiver Bedeutungsverlust nicht auszuschließen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion würde dementsprechend nach und nach weiter abnehmen.</p> <p>Rückläufige Bevölkerungszahlen, stagnierendes oder sinkendes Kaufkraftpotenzial und eine gesättigte Marktsituation in der Stadt und Region erfordern eine diesen Gegebenheiten angepasste Modernisierung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsangebotes im Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Halberstadt, um weiteren Kaufkraftabfluss zu verhindern. siehe auch Stellungnahme LVwA lfd. Nr. 1.2, Pkt. 4.</p>	
-----	--	--	--	--	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>				<p>Zu § 1 (6) 5 Die Belange der Baukultur des Denkmalschutzes wurden insbesondere auf Grund der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden die Planungsinhalte des Vorhabens geändert, indem die ehemalige Reithalle an der Harzstraße erhalten bleiben soll. (Nachrichtliche Übernahme im B-Plan / Umweltbericht). Die Harzstraße wird durch großkronige Bäume entlang des Plangebietes städtebaulich aufgewertet. (Der vorhandene Baumbestand befindet sich in einem schlechten Zustand).</p> <p>Zu § 1 (6) 6 Einrichtungen (Kirchen, Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts) sind außerhalb des Plangebietes ausreichend vorhanden.</p> <p>Zu § 1 (6) 7a Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Wiederbelebung einer weitgehend versiegelten Fläche in besonderer Weise berücksichtigt. Die Begründung zur 4. F-Planänderung behandelt im Kapitel 4 / S. 24 ff. alle Belange des Umweltschutzes. Gem. § 1 (6) 7a wird in der Begründung abgehandelt: Kap. 4.3.1 = Schutzgut Pflanzen und Tierwelt Kap. 4.3.2 = Schutzgut Boden Kap. 4.3.3 = Schutzgut Wasser Kap. 4.3.4 = Schutzgut Klima und Luft Kap. 4.3.5 = Schutzgut für Orts- und Landschaftsbild Kap. 4.3.6 = Schutzgut Mensch Kap. 4.3.7 = s. Stellungnahme zu § 1 (6) 5 BauGB</p> <p>Zu § 1 (6) 7b Natura 2000-Gebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Zu § 1 (6) 7c s. dazu Ausführungen in der Begründung unter Kapitel 4.3.6</p> <p>Zu § 1 (6) 7d Kulturgüter sind durch das Vorhaben betroffen. Denkmal</p>	
-----	--	--	--	--	---	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>				<p>siehe Begründung/Umweltbericht Sachgüter von besonderem Wert befinden sich in Anbetracht des großenteils desolaten Zustands der vorhandenen Bausubstanz ebenfalls nicht im Plangebiet. s. dazu Ausführungen in der Begründung unter Kapitel 4.2.7 und 4.3.7.</p> <p>Zu § 1 (6) 7e Im Rahmen des Verfahrens zur Verbindlichen Bauleitplanung werden Aussagen zum Schutz vor Immissionen planungsrechtlich festgesetzt. Auch Aussagen über den Umgang mit Abfällen und Abwässern werden in der B-Plan-Begründung erfolgen.</p> <p>Zu § 1 (6) 7f Die sparsame Nutzung von Energie wird in der Verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, indem z.B. für den Hochbau extensive Dachbegrünung und Wärmedämmungsmaßnahmen gem. EnEV vorgesehen sind. Die Möglichkeit, Fördermaßnahmen zur Regenwassernutzung in Anspruch zu nehmen, werden im weiteren Verfahren untersucht. Die Versickerung von Regenwasser wird durch geeignete Regenrückhaltmaßnahmen vor Ort vorgenommen.</p> <p>Zu § 1 (6) 7g Die Belange werden im Kapitel 4 der Begründung zur F-Planänderung abgehandelt.</p> <p>Zu § 1 (6) 7h Luftschadstoffbelastungen werden durch unterschiedliche Emissionsquellen verursacht, wobei im Vorhabensgebiet vor allem der Straßenverkehr relevant ist. Bei Realisierung des Vorhabens wird es im Plangebiet selbst zu einer Zunahme des Verkehrs kommen, insbesondere durch parkende Kunden, Anlieferung u. a., die auch mit steigenden Schadstoffemissionen verbunden ist. Eine Erhöhung der Emissionen insgesamt und damit eine Verschlechterung der Luftqualität in der Region ist dennoch nicht zu erwarten. Die Errichtung des Nahversorgungszentrums "Harzhof" wird allgemein zu einer Verlagerung des Verkehrs innerhalb des Stadtgebiets von Halberstadt führen, möglicherweise sogar zu einer Verringerung von Fahrten bzw. Fahrtzeiten. Da das bestehende Angebot fußläufig zu weit entfernt ist</p>
-----	--	--	--	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>				<p>und nicht die Anforderungen einer verbrauchernahen Versorgung erfüllt, soll mit dem "Harzhof" die Nahversorgung für das nähere Wohnumfeld sichergestellt werden, wodurch vor allem nicht motorisierte Kunden, wie Fußgänger und Radfahrer aus dem Wohnumfeld, angesprochen werden. Ein leistungsfähiges Busliniennetz mit Haltepunkten rund um den "Harzhof" unterstützt dies zusätzlich.</p> <p>Zu § 1 (6) 7i s. dazu Ausführungen in der Begründung unter Kapitel 4.3.8</p> <p>Zu § 1 (6) 8, 9 sowie § 1a (2) und (3) Die unter diesen §§ genannten Anforderungen werden sowohl in der Begründung Kapitel 3 und 4 als auch in der Wirkungsanalyse / GMA behandelt.</p>	
			<p>2. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 3.5.2010 sind bislang nur in Teilen berücksichtigt und gelten fort.</p> <p><i>Zitat, Stellungnahme Landkreis Harz vom 03.05.2010, Kap. B:</i> „zu B) Aus städtebaulicher und baurechtlicher Hinsicht bestehen zur 4. Änderung des F-Plans erhebliche Bedenken. Es ist davon auszugehen, dass die Planung den Grundsätzen der städtebaulichen Entwicklung, wie sie in den §§ 1, 1a und 2 BauGB, insbesondere auch einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, widerspricht. Die Stadt Halberstadt beabsichtigt, für das Gebiet zwischen der Harzstraße (B81) im Norden, der Florian-Geyer-Straße im Osten, einer Sportanlage im Süden und dem Wohngebiet "Kuckucksfeld" im Westen Baurecht zu schaffen. Die 4. F-Planänderung umfasst eine Größe von 5,6 ha. Die Darstellung als <u>Sondergebiet "Handel"</u> suggeriert, dass noch nicht bekannt ist, welche Art des Handels -hier</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 2. Im Einzelnen wird aus der Stellungnahme vom 03.05.2010 des Landkreises nicht ersichtlich, welche Hinweise nicht berücksichtigt wurden. Die vom Landkreis vorgebrachten Bedenken vom 03.05.2010 wurden u.a. zum Anlass genommen, die GMA mit einem Gutachten zu beauftragen, das die Auswirkungen des Planvorhabens untersuchen sollte. Es wurde festgestellt, dass die Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden – mit Ausnahme des „Versorgungszentrum Nord“ und Westerhäuser Straße und anderer nicht geschützten zentralen Versorgungsbereichen angehörender Betriebe. Die Auswirkungen sind insgesamt städtebaulich verträglich und mit dem Abstimmungsgebot gem. § 2 (3) BauGB sowie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Problemlagen „Versorgungszentrum Nord“ und „Westerhäuser Straße“ werden in der Wirkungsanalyse besonders bewertet. Zur Klärung offener Fragen wurde am 24.01.2011 ein Arbeitsgespräch mit Vertretern des Landkreises geführt. Es wurde vereinbart, dass zur besseren Nachvollziehbarkeit bestimmte Aussagen der Wirkungsanalyse weiter konkretisiert werden. Dazu wurde die GMA beauftragt. Die Ergebnisse sind sowohl in der Begründung als auch in der Abwägung zu den Stellungnahmen berücksichtigt.</p>	

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>	<p><i>großflächiger Einzelhandel- beabsichtigt ist.</i></p> <p><i>Für dieses Plangebiet wurde aber bereits der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Harzhof" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss hat folgenden Inhalt:</i></p> <p><i>Voraussichtliche Festsetzungen werden sein:</i></p> <p><i>"Im Sondergebiet Handel ist eine Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs von insgesamt maximal 3.300m² zulässig.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Lebensmittel – Vollsortiment 1.500m² VKF</i> <i>- Lebensmittel - Discount 800m² VKF</i> <i>- Drogeriemarkt 400m² VKF</i> <i>- Getränkemarkt 600m² VKF</i> <p><i>Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Veräußerung folgender Warengruppen ohne umfangreiches Randsortiment dienen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Möbel,</i> <i>- Bau- und Heimwerkerbedarf mit überwiegender Angebot an Bauprodukten,</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Gartenbedarf,</i> <i>- zoologischer Bedarf,</i> <i>- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Heimtextilien,</i> <i>Innenausstattung,</i> <i>- Wohnwagen, Camping- und Sportartikel."</i> <p><i>In der Begründung zur 4. Änderung des F-Planes wird der Bereich "Harzhof" als potenzielles Nahversorgungszentrum festgelegt. <u>Die Begründung ist in sich widersprüchlich.</u></i></p> <p><i>Ein Aspekt für die Auswahl dieses Grundstücks sei gemäß Begründung F-Planentwurf die wirtschaftlich gute Lage</i></p>		<p>Die Darstellung eines SO-Gebietes „Handel“ lässt es wesentlich besser als die Darstellung eines SO-Gebietes „großflächiger Einzelhandel“ zu, auf der Bebauungsplanebene verbindlich zu steuern, wie viel „großflächiger“ und wie viel „nicht großflächiger“ Einzelhandel zugelassen werden soll. Der Begriff Handel umfasst beide Typen flexibel.</p> <p>Über die Formulierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu gegebener Zeit zu verhandeln.</p> <p>Die Begründung ist, zumal nach ihrer weiteren Präzisierung, schlüssig.</p>	
-----	--	--	--	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p><i>direkt an der B 81 um die motorisierten Kunden abzufangen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen müssen für die neue Nutzung erst mehrspurig ausgebaut und angelegt werden.</i></p> <p><i>Da für den gesamten Harzhofbereich keine Erschließung vorhanden ist, sei hier ein ganz neuer kostspieliger Erschließungsbereich anzulegen.</i></p> <p><i>Nach Prüfung des Aufstellungsbeschlusses zur B-Planaufstellung "Harzhof" entsteht hier planungsrechtlich ein Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Auswirkungen großflächigen Einzelhandels und nicht ein potenzielles Nahversorgungszentrum, wie es in der Begründung auf der Seite 9 angegeben ist.</i></p> <p><i>Definition (Quelle: Lexisnexis, siehe auch Gem. Runderlass MU,MW, MWV vom 22.10.1998 Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im LSA):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Ein "Einkaufszentrum" ist ein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben.</i> <i>- Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und gegebenenfalls auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden.</i> <p><i>Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt.</i></p>		<p>Mit solchen Kategorisierungen verstellt sich der einwendenden TÖB den Blick auf das Planungskonzept; siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5, Pkt. 11. Selbstverständlich kann ein Einkaufszentrum auch anteilig Nahversorgungsfunktion haben.</p>	
-----	--	--	---	--	---	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p><i>Das Nahversorgungszentrum "Harzhof" soll gemäß vorläufiger Begründung die angrenzenden Wohnquartiere mit ca. 3500 Einwohnern versorgen.</i></p> <p><i>Die Stadt Halberstadt verfügt über ein am 22.10.2009 beschlossenes Einzelhandelskonzept (EHK) 2009, welches von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aufgestellt wurde. <u>Dieses Einzelhandelskonzept bindet die Stadt für die weitere Bauleitplanung des Einzelhandels.</u></i></p> <p><i>Im Einzelhandelsgutachten ist nachgewiesen, dass die Stadt Halberstadt im Vergleich zum Durchschnitt des Bundesgebietes über einen überdurchschnittlichen Wert insbesondere an autokundenorientierten Standorten verfügt, der aus einem relativ hohen Anteil "betrieblenen großflächigen Handels" (EHK, Seite 51 ff) besteht.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Bestandserhebung im Halberstädter Stadtgebiet wurden 132 leer stehende Geschäftsräume ermittelt, die überschlägig eine Geschäftsfläche von ca. 24 020m² repräsentieren.</i></p> <p><i>Des Weiteren werden unter Punkt 6 die gravierenden Schwächen des Einkaufsortes Halberstadt aufgezählt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau - rückläufige Einwohnerprognose im Kerneinzugsgebiet - Verkaufsflächenüberhang bei Nahrungs- und Genussmitteln und Hausrat / Einrichtung / Möbel <p><i>und Sonstiger Einzelhandel mit der Gefahr von Betriebsabschmelzung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - relativ geringer Verkaufsflächenanteil der "Einkaufsinnenstadt" an der Gesamtstadt - Dominanz von Lebensmitteldiscountern im gesamten Stadtgebiet <p><i>Auch der Nahversorgungsbereich "Harzhof" wurde im Einzelhandelskonzept 2009</i></p>		<p>Einzelhandelskonzepte haben keinen Normcharakter, sie sind weder formales Gesetz, noch Verordnung, noch Satzung. Sie sind vielmehr Verlautbarungen der Kommune, wie sie sich die Entwicklung vorstellt und daher zwangsläufig fortlaufend dem politischen Entscheidungsprozess unterworfen. Frühere Entscheidungen bleiben als Stadien der politischen Entwicklung beachtlich, sind aber nicht rechtsverbindlich.</p>	
-----	--	--	---	--	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>	<p><i>begutachtet.</i> <i>Die Fläche des potenziellen Nahversorgungszentrums soll gemäß F-Planbegründung die Nahversorgungsfunktion für das Wohngebiet "Kuckucksfeld", den Stadtteil "Am Wasserturm" sowie Bereiche der Wernigeröder Straße und des Musikerviertels übernehmen. Insgesamt leben in diesem Einzugsbereich 3670 Einwohner.</i></p> <p><i>Ein Nahversorgungszentrum sollte laut Rechtsprechung mindestens ein Wohnumfeld von 5000 - 6000 Einwohner vorweisen, welche dieses Zentrum fußläufig und in kurzer Zeit erreichen können.</i></p> <p><i>Diese Voraussetzungen sind im Bereich des zu beurteilenden "Harzhof" nicht vorhanden.</i></p> <p><i>Daher empfiehlt das dem Landkreis vorliegende aktuelle Einzelhandelskonzept ein städtebauliches maximales Nutzungskonzept auf dem Areal des Harzhofes von:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Lebensmittelmarkt ca. 800m² VKF</i> <i>- Getränkemarkt ca. 400m² VKF</i> <i>- Drogeriemarkt ca. 200m² VKF.</i> <p><i>Es ist bei vorliegender Daten- und Entwurfslage davon auszugehen, dass die Änderung des F-Planes eher zu städtebaulichen Missständen führt als sie zu beheben.</i></p> <p><i>Für das zu versorgende Einzugsgebiet wurde bereits 1995 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Nahversorgers in der Langensteiner Straße - entlang der B 81 - erteilt. Seit der Fertigstellung vor 15 Jahren fand sich kein Betreiber für diese Nutzung, da das wirtschaftliche Kaufkraftpotenzial trotz der guten Anbindung durch die B 81 bis heute nicht vorhanden ist.</i></p> <p><i>Im südwestlichen Stadtteil Halberstadts, in der Nähe des "Harzhofes", befinden sich eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben, einer bereits ca. 200m entfernt. Die vor-</i></p>		
-----	--	--	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p><i>handene und bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt im Verflechtungsbereich von Wettbewerbern zum Harzhof bereits 8100m² (EHK S. 107).</i></p> <p><i>Mit der Ansiedlung der Verkaufseinrichtungen am Standort "Harzhof" in der geplanten (möglichen) überdimensionalen Größenordnung werden gemäß vorliegender B-Planbegründung Umverteilungseffekt gegen funktionstragende Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. Der nachgewiesene Kaufkraftabzug im Bereich der Drogerieartikel beträgt 19% und im Bereich der Lebensmittel 32%.</i></p> <p><i>Kaufkraftabzug und Umsatzverluste von über 10% werden städtebaurechtlich als erheblich eingestuft, sind daher für die angrenzenden Verkaufseinrichtungen unzumutbar und letztlich rechtlich angreifbar.</i></p> <p><i>Damit liegen hinreichend konkrete Anhaltspunkte dafür vor, dass bei Ansiedlung des überdimensionalen Vorhabens am gewünschten Standort die weitere Existenz der im Verflechtungsbereich des "Nahversorgungszentrums" vorhandenen Magnetbetriebe deutlich gefährdet ist.</i></p> <p><i>Es liegt auf der Hand, dass die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels in dieser städtischen Randlage geeignet ist, die Verwirklichung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Halberstadt so wie der angrenzenden Nachbargemeinden erheblich zu beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Der § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sagt eindeutig aus, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts - hier das neue und ganz aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt vom Oktober 2009 - zu berücksichtigen sind. Von den informellen</i></p>		<p>Die Daten sind nicht mehr aktuell, s. Begutachtung von GMA in der Auswirkungsanalyse vom August 2010).</p> <p>Zu „berücksichtigen“ im Sinne des „Einstellens in die Abwägung“ bedeutet eben nicht, jede weitere Planung</p>	
-----	--	--	--	--	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p><i>Planungen kann bei der Bauleitplanung abgewichen werden, ohne sie vorher zu ändern. Das kommt insbesondere bei neuen Erkenntnissen, aber auch neuen Bewertungsmaßstäben in Betracht. Die Begründung müsste, gerade, weil das Gutachten noch sehr aktuell scheint, explizit darauf eingehen, warum hiervon abgewichen werden soll. Hier besteht in der Planbegründung erheblicher Klärungsbedarf.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf die angrenzenden Nahversorgungsbereiche für den kurzfristigen Bedarf ergeben sich daraus, dass den innenstadtnahen Einzelhandelsbetrieben durch Kaufkraftabfluss die Existenzgrundlage entzogen wird und eine Unterversorgung der nicht motorisierten Bevölkerung droht.</i></p> <p><i>Es ist zu befürchten, dass die beabsichtigte Fernwirkung dieses Einkaufszentrums "auf der grünen Wiese" die Attraktivität des mit erheblichen Investitionen und Fördermitteln aufgebauten umgestalteten Innenstadtbereichs der Stadt Halberstadt (lt. EHK Einkaufsinnenstadt) gefährden wird. In dem Sondergebiet Handel (B-Planentwurf Einkaufszentrum "Harzhof") sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, die zur Zeit im Stadtzentrum ansässig sind und zentrenrelevant sind. Mit Errichtung dieses überdimensionalen Einkaufszentrums wird die Verödung der Innenstadt eingeleitet. Darüber hinaus ist auch eine Gefährdung der anderen größeren autoorientierten Stadtteilzentren "Nord" und "Quedlinburger Landstraße" zu befürchten.</i></p> <p><i>In der Begründung zur F- Planänderung wurde darauf verwiesen, dass es sich hier um eine Angebotsplanung handelt. Es ist aber auch bekannt, dass der zukünftige Nutzer dieses Einkaufszentrums</i></p>		<p>einem früher beschlossenen Konzept unterzuordnen, wenn sich Gründe ergeben, nunmehr konzeptabweichend zu entscheiden. Der dazu führende Entscheidungsprozess ist in den Planunterlagen transparent und nachvollziehbar dargelegt. Insoweit wird auf die Planbegründung zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.</p>	
-----	--	--	--	--	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p><i>ein bereits vorhandenes innerstädtisches Einkaufszentrum sein soll. Der Standort des jetzigen Einkaufszentrums mit einem Versorgungsbereich von 20 000 Menschen soll aufgegeben werden. Eine Auflösung dieses Standortes ist städtebaulich kontraproduktiv, da es sich bei diesem Nahversorgungszentrum "Nord" um einen mit Kaufkraft ausgelasteten Einzelhandel handelt und damit gegebenenfalls neue städtebauliche Missstände entstehen (Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung eines größeren Stadtteils, neue Brachflächen). Es kann städtebaulich nicht gewollt sein, den gut integrierten zentralen Versorgungsbereich durch die Ausgliederung in das neu zu errichtende Einkaufszentrum "Harzhof" zu gefährden. Dies hat für den Einzugsbereich des Stadtgebietes "Nord" sowie für die gesamte Altstadt gravierende negative städtebauliche Folgen, die auf längere Zeit nicht wieder korrigierbar sind.</i></p> <p><i>In der Planbegründung zur 4. F-Planänderung sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Nachbargemeinden mit zu beteiligen. Die Planbegründung hat sich nicht ausreichend mit den Zielen der Raumordnung auseinandergesetzt. Hier ist noch erheblicher Nachholbedarf vorhanden (siehe Stellungnahme Dezernat IV.0.4).</i></p> <p><i>Nach dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind "die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Stadt Halberstadt hat sich in der Planbegründung damit auseinanderzusetzen, welche Konsequenzen die überdimensionale Planung für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche hat.</i></p>			
-----	--	--	--	--	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>	<p><i>Der Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB gilt auch im Verhältnis zu Nachbargemeinden, deren zentrale Versorgungsbereiche durch die Bauleitplanung beeinträchtigt werden. Das Planungserfordernis ist daher auch im Zusammenhang mit der gemeinde-nachbarlichen Abstimmungspflicht im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, die auf diese Weise zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gestärkt ist. In der Planbegründung so wie im weiteren Planverfahren muss sich noch erkennbarer mit dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB auseinandergesetzt werden.</i></p> <p><i>Die Stadt Halberstadt hat seit dem 01.01.2010 einen neuen Gebietsstand durch Eingemeindungen.</i></p> <p><i>Zwar gelten bestehende F-Pläne gemäß § 204 Abs. 2 BauGB prinzipiell fort. Die Planbegründung zur 4. F-Planänderung muss sich aber an Hand der aktuellen Gebietskörperschaft mit den Auswirkungen der Änderung auf das gesamte neue Stadtgebiet (Einheitsgemeinde Stadt Halberstadt) auseinandersetzen.</i></p> <p><i>Der Planentwurf hat sich noch nicht mit dem Gemeinsamen Runderlass des MU, MW und MWV vom 22.10.1998 "Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt" auseinandergesetzt. Ziel dieser Verwaltungsvorschrift ist es, solche Projekte nur an raumordnerisch und städtebaulich geeigneten Stellen anzusiedeln und zu erweitern. Dieser Erlass ist bei der weiteren Planaufstellung abzuarbeiten und zu beachten.</i></p> <p><i>Da es sich hier um ein Parallelverfahren handelt, bestehen auch gravierende städtebauliche Bedenken für den Bebauungsplan Nr. 33 "Harzhof".</i></p> <p><i>Hinweis: Mit einem Nutzungskonzept wie</i></p>		
-----	--	---	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p><i>im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt aufgeführt sind die städtebaulichen Bedenken ausgeräumt. Da das zu bebauende Areal im Außenbereich liegt, ist auch dafür eine planungsrechtliche Zulässigkeit nur über eine Bauleitplanung SO-Handel mit Änderung F-Plan gegeben.</i></p>			
			<p>3. In der Begründung zur 4. Änderung des F-Planes der Stadt Halberstadt wird der Bereich "Harzhof" immer noch als potenzielles Nahversorgungszentrum dargestellt. Die Begründung ist diesbezüglich nach wie vor in sich widersprüchlich, da ein Marktbereinigungseffekt in Halberstadt selbst wie auch in den angrenzenden Orten niedrigerer zentralörtlicher Funktion in Kauf genommen und als städtebaulich sinnvoll angesehen wird. Damit bleibt es auch wie bereits dargelegt bei einer rechtlichen Angreifbarkeit. Inwieweit der "Sortimentsbeschluss" im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hier regelnden Einfluss nehmen kann und wird, ist offen.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 3. Die Begründung wurde im Interesse der besseren Nachvollziehbarkeit ergänzt, siehe dazu Abschnitt 3.1.1 „Nahversorgung der Bevölkerung“. Die GMA-Wirkungsanalyse führt auf S. 21 Folgendes aus: „Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort, der als zentraler Versorgungsbe- reich ausgewiesen ist und für die umliegenden Wohngebiete zweifellos eine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit übernimmt. Durch die Nahlage zu einer bestehenden Bushaltestelle ist der Untersuchungsstandort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar. Allerdings ist unter planerischen Gesichtspunkten der Standort „Harzhof“ als Nahversorgungszentrum festgelegt. Damit verbunden ist in erster Linie eine Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohnquartieren. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens wird dieses jedoch ein Einzugsgebiet erschließen müssen, welches deutlich über diesen Bereich hinausreicht.“ Marktbereinigende Effekte im innerörtlichen Stadtgebiet sind erwünscht, um sich den ständigen Veränderungen der wirtschaftlichen und finanziellen Situation anzupassen. Die Anpassung besteht in der Verbesserung des <u>qualitativen</u> Angebotes und der besseren Versorgung für die Bevölkerung. Eine Konkurrenzsituation zu den benachbarten zentralen Orten wird damit nicht ausgeschlossen. Sie bleibt aber weit unter dem Abwägungswert von 10 % der Umverteilung und wird als städtebaulich nicht relevant eingeschätzt. s. dazu Stellungnahme des LVwA, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2.</p>	

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>4. Die Begründung geht auf ein im Sommer 2010 erstelltes Gutachten "Wirkungsanalyse" der GMA ein, welches sich offenbar konkreter mit dem hinter der FNP-Änderung stehenden Vorhaben und seinen insbesondere marktwirtschaftlichen Auswirkungen beschäftigte. Leider liegt dem Landkreis dieses Gutachten nicht vor.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird um die Anlage ergänzt.</p>	<p>Zu 4. Das Gutachten wurde nachgereicht und ist jetzt in der vollständigen Fassung Anlage der Begründung.</p>	
-----	--	--	--	--	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>5. Die Begründung geht jetzt maßgeblich nur noch auf die Nachnutzung einer städtebaulichen Brache, die Auswirkungen des Handelsstandortes auf die Handelsstruktur in Halberstadt und die umliegenden Gemeinden im Verflechtungsbereich sowie die Wohnbauflächenentwicklung in Halberstadt ein. Dabei sind aber andere erforderliche Inhalte der Begründung (z.B. Erschließung) entfallen.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 5. Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfordert in der Bauleitplanung eine fachgerechte Abarbeitung der Problemlage, die mit der Erschließung des Plangebietes zusammenhängen. In diesem Zusammenhang ist ein Verkehrsingenieurbüro beauftragt worden, alle zur Disposition stehenden offenen Fragen zu klären. Im B-Plan werden Festsetzungen zur äußeren und inneren Erschließung getroffen. s. auch Abwägung Landesbetrieb Bau lfd. Nr. 4, Pkt. 3 und 4. Weitere Festsetzungen erfolgen in der Verbindlichen Bauleitplanung. Die zum jetzigen Planungsstand (F-Planebene) vorliegenden Unterlagen „Verkehrskonzept“ Kapitel 6 sagen zur „Erschließung“ folgendes aus: Eine Erschließung des Plangebietes von der B 81 ist möglich. „Ausbau der Einmündung Harzstraße (B 81) / Minslebener Straße zum Kleinen Kreisverkehrsplatz und Erschließung des Geländes „Harzhof“ gegenüber der Einmündung Minslebener Straße über den vierten Arm des Kleinen Kreisverkehrsplatzes für Kunden und den Ver- und Entsorgungsverkehr. Durchgehende Geh- und Radwege auf beiden Seiten der Harzstraße (B 81) zwischen Harmoniestraße (B 81) und Langensteiner Straße.“ (Zitat Verkehrskonzept vom Dezember 2010, S. 51 ff.) Weitere Ausführungen über die Erschließung sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu erwarten. Eine Vereinbarung zwischen dem Baulastträger und Investor über die Kostenverteilung ist erforderlich. siehe auch Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Harz lfd. Nr. 5, Pkt.7. Der MIV ist über die Harzstraße sowie über die Florian-Geyer-Straße für das Plangebiet erreichbar. Fuß- und Radwege sind ebenfalls vorhanden und werden im B-Planverfahren im Bereich Plangebiet / Harzstraße weiter verbessert. Ein Konzept für den Verkehr in der Harzstraße (B 81) wurde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Insgesamt werden die Voraussetzungen für alle Verkehrsteilnehmer im Bereich des Planvorhabens verbessert.</p>	
-----	--	--	---	--	--	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>6. Es bleibt bei der Einschätzung, dass die Änderung des F-Planes eher zu städtebaulichen Missständen führt als sie, wie in der Planbegründung aufgeführt, zu beheben.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 6. Städtebauliche Auswirkungen wären vom ursprünglichen Investorenkonzept zu erwarten. Um das zu vermeiden, empfiehlt das Gutachten eine Reduzierung der VK-Lebensmittel um 300 m². Die Verträglichkeit des Vorhabens für die übrigen zentralen Versorgungsbereiche in Halberstadt und der Region ist von der GMA-Wirkungsanalyse bestätigt worden. Damit kann sichergestellt werden, dass der Bestands-einzelhandel nur im Rahmen üblicher wettbewerblicher Veränderungen tangiert wird. Mit den Angeboten der Halberstädter Kernstadt und dem Planvorhaben des Harzhofes ist eine Chance verbunden, die mittelzentrale Versorgungsfunktion (mit Teilfunktion eines Oberzentrums) mit seiner Einzelhandelskompetenz zu erhalten. Gleichwohl wird eine neue Konkurrenzsituation entstehen, die der bestehende Einzelhandel als Herausforderung aufgreifen wird. Durch diesen Wettbewerb wird das Einzelhandelsangebot in Halberstadt eher noch an Vielfalt für die Kunden aus der Stadt und der Region gewinnen. Vorhandene und möglicherweise zu erwartende Leerstandssituationen in der Halberstädter Kernstadt können 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. Darüber hinaus können einzelne Leerstände auch durch Umzüge bestehender Geschäfte in den „Harzhof“ durch eine neue Wettbewerbssituation nicht ausgeschlossen werden. (z.B. aus dem „Versorgungszentrum Nord“). Im Sinne des Systems Zentraler Orte übernehmen die zentralen Orte der jeweils oberen Stufe auch Versorgungsfunktionen für die Zentralen Orte der unteren Stufe. Bei dem Standort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt als Nahversorgungszentrum aus-</p>	
-----	--	--	--	--	---	--

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>				<p>gewiesen ist. Er ist somit als Nahversorgungszentrum zu interpretieren. Darüber hinaus sprechen auch folgende Kriterien für den Standort „Harzhof“:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Landschaftsverbrauch - liegt inmitten von Wohnbebauung - grenzt an innerstädtische Abrissfläche mit Entwicklungspotenzial an und kann Initialzündung für eine städtebauliche Aufwertung der angrenzenden Grundstücke sein. <p>siehe auch Stellungnahme LVvA lfd. Nr. 1.2 Pkt. 2 und 4 und Begründung Abschnitt 3.2.3.</p>	
			<p>7. Die Stadt Halberstadt hat seit dem 01.01.2010 einen neuen Gebietsstand durch Eingemeindungen. Zwar gelten bestehende F-Pläne gemäß § 204 Abs. 2 BauGB prinzipiell fort, die Planbegründung zur 4. F-Planänderung muss sich aber an Hand der aktuellen Gebietskörperschaft mit den Auswirkungen der Änderung auf das gesamte neue Stadtgebiet (Einheitsgemeinde Stadt Halberstadt) auseinandersetzen. Diese zwingende Auseinandersetzung wurde nicht im Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB und auch nicht im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB geführt.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 7. Bei der Erarbeitung der Wirkungsanalyse wurde auf den neuen Gebietsstand der Stadt Halberstadt Bezug genommen. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass insgesamt durch die vorgenommenen Eingemeindungen kein Einwohnerzuwachs mit Bezug auf das gesamte Einzugsgebiet des Vorhabens entstanden ist. Auch wird durch die Bildung neuer administrativer Grenzen das Einkaufsverhalten der Bevölkerung nicht verändert, da die Angebotsstrukturen in den jeweiligen Orten von den administrativen Veränderungen nicht tangiert werden. So werden nach wie vor die Bevölkerungsteile, die zu Versorgung nach Halberstadt fahren, sich weiter in Halberstadt bzw. mit Bezug auf die Nahversorgung auch in ihren Wohnorten versorgen. In den Ortsteilen selbst gibt es keine leistungsstarken Versorgungskerne.</p> <p>Das Verfahren nach § 4 (1) BauGB wurde u.a. mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die GMA mit einer Wirkungsanalyse beauftragt wurde, die die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Kernstadt, das Stadtgebiet und auf die Umgebung feststellen sollte. Die Begründung wurde durch die Hinweise der TÖB in wesentlichen Teilen überarbeitet. Den TÖB sowie benachbarten Städten und Gemeinden wurde im Rahmen des Verfahrens Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieses Verfahrens berufen sich TÖB sowie benachbarte Städte und Gemeinden schwerpunktmäßig auf den Anspruch auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen. Darauf wird insofern Rücksicht genommen, als dem Vorhaben gezielt Beschränkungen auferlegt und Vorkehrungen ge-</p>	

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>				<p>troffen werden, die gewährleisten, dass das Vorhaben im Hinblick auf die von den einzelnen Warensortimenten anzunehmenden Auswirkungen unterhalb der Schwelle bleiben, ab der wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Zur Wahrung der Verträglichkeit des Vorhabens werden daher die VK-Lebensmittel von 2.400 m² auf 2.100 m² reduziert.</p> <p>Das Verfahren nach § 4 (2) BauGB hat zu Beachtung in den Darstellungen der 4. F-Planänderung wie z.B. Berücksichtigung der Erschließungskriterien und des Umweltschutzes geführt.</p> <p>Weitere Abstimmungsgespräche haben u.a. mit der Oberen Raumordnungsbehörde und dem Landkreis stattgefunden. Die Ergebnisse, soweit erforderlich, wurden im Planungsprozess berücksichtigt. Dazu gehört eine Konkretisierung der Wirkungsanalyse durch die GMA sowie detaillierte Begründungen zu den Belangen des §1 BauGB.</p> <p>Siehe dazu Begründung Abschnitt 3.2.2.</p>	
			<p>8. Der Planentwurf hat sich noch nicht mit dem gemeinsamen Runderlass des MU, MW und MWV vom 22.10.1998 "Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt" auseinandergesetzt. Ziel dieser Verwaltungsvorschrift ist es, solche Projekte nur an raumordnerisch und städtebaulich geeigneten Stellen anzusiedeln und zu erweitern. Dieser Erlass wurde im Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB und im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB nicht berücksichtigt und abgearbeitet. Erst nach erfolgter schriftlicher Auseinandersetzung und Abarbeitung des o.g. Runderlasses ist eine Genehmigungsvoraussetzung gegeben. Dieser Erlass ist bei der weiteren Planaufstellung abzuarbeiten und zu beachten.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 8. Der Runderlass ist in seinen Ausführungen sehr allgemein gehalten. Dementsprechend können die Auseinandersetzungen nur allgemein geführt werden. In der Wirkungsanalyse / GMA wird im Kapitel 2.1 / S. 7 auf dem Einzelhandelserlass Sachsen-Anhalt von 1998 eingegangen. Konkrete Hinweise darauf, welche weiteren Punkte des Runderlasses noch abgearbeitet werden müssen, konnten in dem Arbeitsgespräch mit dem Landkreis am 24.01.2011 nicht gegeben werden. Im Übrigen ist der Standort städtebaulich geeignet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsgünst - Wohngebietsnähe - Nachnutzung von Brachen <p>Sehr viel konkreter sind hingegen die Zielfestlegungen im Landesentwicklungsplan (und davon abgeleitet der REP Harz). Mit diesen hat eine ausführliche Auseinandersetzung stattgefunden, siehe dazu Begründung Abschnitt 3.2 „Vereinbarkeit mit höherem Recht“.</p>	

6.1	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.</p>	kein Abwägungsbedarf		
			<p>Die 4. Änderung des F-Planes ist gemäß § 6 Abs.1 BauGB genehmigungsbedürftig. Genehmigungsbehörde ist jetzt durch die Veröffentlichung der Verordnung zur Übertragung von bauplanungsrechtlichen Aufgaben und Befugnissen (GVBl. LSA vom 10.5.2010) für B- Pläne und F- Planänderungen prinzipiell der Landkreis Harz. Die Aufgabe wird vom Bauordnungsamt wahrgenommen. Ob die Planung genehmigungsfähig sein kann, ist auf Grund der derzeitigen Unterlagen noch unklar.</p> <p>Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und Übersendung von 3 Ausfertigungsexemplaren.</p>	kein Abwägungsbedarf		

lfd. Nr.	Amt/Behörde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
6.2	Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt	30.11.2010	<p>ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 24.11.2010 übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Dezernat IV / 04, SG Kreisentwicklung zur weiteren Beachtung.</p> <p>Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde bestehen zur 4. Änderung des F-Planes Halberstadt erhebliche Bedenken hinsichtlich der Wahrung der Belange der Landes-und Regionalplanung.</p> <p>Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die untere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 03.05.2010 Stellung genommen. Die gegebenen Hinweise wurden nur zum Teil aufgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen sind als ergänzende Hinweise und Nachforderungen an die Planung zu werten.</p> <p>Die nunmehr vorliegende Begründung zum Änderungsentwurf stützt sich, neben dem Einzelhandelsgutachten der GMA auf eine in 2010 erstellte Wirkungsanalyse für den Harzhof der GMA und das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halberstadt.</p>	kein Abwägungsbedarf		
			<p>1. Obwohl die Wirkungsanalyse als, speziell die marktwirtschaftlichen Auswirkungen des Harzhof beleuchtendes vertiefenden Gutachten zum EHK im Begründungstext bemüht wird, ist das Material nicht Bestandteil der <u>offiziellen Planunterlagen</u>. Das Stadtentwicklungskonzept liegt im Landkreis Harz ebenfalls nicht vor.</p>	Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird um die Anlage Wirkungsanalyse ergänzt.	Zu 1. Die Wirkungsanalyse wird Bestandteil des Begründungstextes. Im Kern besteht der Flächennutzungsplan aus zeichnerischen und textlichen Darstellungen und der Begründung dazu. Alles andere ist Bestandteil der Planakte. Eine Bezugnahme auf Planunterlagen wie im Planfeststellungsverfahren findet nicht statt.	

6.2	Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt		Auf Nachfrage der oberen Landesplanungsbehörde wurde die Wirkungsanalyse nachgereicht.			
			2. In der zusammenhängenden Betrachtung der F-Planentwurfsunterlagen, des EHK und der Wirkungsanalyse ist festzustellen, dass die Aussagen in der Begründung zum Änderungsentwurf in sich widersprüchlich sind. Der Bereich Harzhof wird in der Begründung immer noch als potentielles Nahversorgungszentrum dargestellt, erreicht aber durch seine Größe (die in allen zitierten Unterlagen differiert!) den Status des großflächigen Einzelhandels.	Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.	Zu 2. Hier kann nur wiederholt werden, dass der Harzhof hinsichtlich der Einzelhandelsversorgung multifunktional gedacht werden muss: - Nahversorgung umliegender Wohngebiete - Versorgung von Ortsteilen ohne eigenes Versorgungspotenzial (z.B. Langenstein) Daher besteht kein Widerspruch. Das GMA-Gutachten führt dazu auf S. 39 aus: „Bei dem Standort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt als Nahversorgungszentrum ausgewiesen ist. Er ist somit durchaus als Nahversorgungsstandort zu interpretieren.“ Darüber hinaus befindet sich die Bauleitplanung im Verfahren, aus dem sich neue Entwicklungen und Veränderungen ergeben. So werden nach dem aktuellen Stand z.B. weniger Stellplätze benötigt und mehr private Grünflächen werden im B-Plan festgesetzt. Siehe Begründung Abschnitt 3.1.1 s. auch Stellungnahme LVWA, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2 und Regionale Planungsgemeinschaft Pkt. 2 und Pkt. 6.	
			3. Weiterhin fehlen belastbare Aussagen zur Einwohnerentwicklung und zur langfristigen Prognose der im Einwirkungsbereich zu versorgenden Bevölkerung bzw. widersprechen sich die enthaltenen Aussagen in den o.g. Unterlagen. Ein belastbarer Bedarfsnachweis als Voraussetzung für das Planungserfordernis, fehlt. (EHK und Wirkungsanalyse Harzhof bescheinigen HBS (Kernstadt) eine viel zu hohe Ausstattung mit Verkaufsraumflächen. Selbst im geplanten betrieblichen Einzugsgebiet liegt diese Ausstattung noch ca. ¼ über dem Bundesdurchschnitt.	Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.	Zu 3. Eine Prognose hinsichtlich der Einwohnerentwicklung wird von der GMA unter Kap. III aufgestellt. (S. 22 ff. insbesondere S. 24) Rückläufige Bevölkerungszahlen, stagnierendes oder sinkendes Kaufkraftpotenzial und eine gesättigte Marktsituation in der Stadt und Region erfordern eine diesen Gegebenheiten angepasste Modernisierung des Einzelhandelsangebotes im Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Halberstadt, um weiteren Kaufkraftabfluss zu verhindern. Siehe auch Begründung Abschnitt 3.2.3 Eine angemessene Reduzierung der VK-Lebensmittel	

6.2	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>				<p>kommt den Hinweisen, die im Verfahren gem. § 4.2 BauGB geäußert wurden, entgegen. Durch die in der Verbindlichen Bauleitplanung zu erwartenden differenzierten Festsetzungen der max. zulässigen Verkaufsflächen sowie der zulässigen Warensortimente wird die Verträglichkeit des Vorhabens sowohl für den ansässigen innerstädtischen Einzelhandel als auch für den Einzelhandel der Umlandkommunen gewährleistet. Mit den zu erwartenden Festsetzungen wird der geforderten Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen Rechnung getragen.</p> <p>Eine weitere Reduzierung der VK wird die Stadt Halberstadt nicht vornehmen, da mit der Wirkungsanalyse nachgewiesen wurde, dass die Versorgungsstruktur in Halberstadt und im Verflechtungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird und darüber hinaus Halberstadt an der Stabilisierung ihrer Einzelhandelszentralität festhält.</p> <p>Auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen wird insofern Rücksicht genommen, als dass das Planvorhaben im Hinblick auf die von den einzelnen Warensortimenten anzunehmenden Auswirkungen unterhalb der Schwellengrenze bleibt, ab der wesentliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Zur Wahrung der Verträglichkeit werden die VK für Lebensmittel auf max. 2.100 m² begrenzt.</p> <p>s. dazu auch Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Harz Nr. 3, 6 und 19.</p>	
			<p>4. An Hand von definierten Kriterien (gemäß Entwurf Landesentwicklungsplan LSA-neu-) ist die Übereinstimmung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 4. Siehe dazu auch Begründung Abschnitt 3.2 „Vereinbarkeit mit höherem Recht.“ Die durch infolge der Kaufkraftbindung des 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 nur in Teilbereichen der Kernstadt gegeben ist und die Auswirkungen insgesamt verträglich und mit dem Abstimmungsgebot gemäß § 2 (2) BauGB sowie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind. s. dazu auch Stellungnahme Landkreis Harz, Pkt. 1 (§ 1 (6) 2 BauGB)</p>	

6.2	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>5. Der geplante Bereich befindet sich in einer städtischen Randlage. Selbst für das inner(teil-)städtische Versorgungsgebiet fehlt der Bedarfsnachweis.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu 5. Die Versorgung der Bevölkerung der angrenzenden Wohnquartiere ist z. Zt. nur unzureichend gewährleistet.</p> <p>Darüber hinaus ist der Bedarf für die Versorgung der Bevölkerung in den angrenzenden Wohnquartieren nicht allein in der Quantität zu decken, sondern auch in der Qualität. Dazu führt das GMA-Gutachten im Einzelnen aus (s. 12 ff): 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, Vermarktung regionaler Produkte). Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung ("überschaubare", niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die Vergrößerung der Kommunikationsflächen führt rechnerisch zu einer Minderung der Verkaufsflächenproduktivität. 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"). Diese Vorgaben sind auch als Maßnahme zur Stabilisierung der Bevölkerung in Halberstadt zu sehen. Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter liegen ca. 0,9 km bis 1,4 km vom Harzhof entfernt und können die bestehenden Nachfragen weder quantitativ noch qualitativ befriedigen. Der Abwägungskompromiss besteht darin, dass einer-</p>	
-----	--	--	---	--	--	--

6.2	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>				<p>seits am Stadteingang eine gut erschlossene Stadtbrache für die notwendige Versorgung der Bevölkerung im Umfeld des „Harzhofes“ wieder genutzt werden kann und Landverbrauch vermieden wird. Andererseits ist die Versorgung nur über eine wirtschaftlich zu betreibende Größenordnung der EH-Einrichtung möglich, die zwangsläufig einen größeren Einzugsbereich abdeckt. Siehe dazu auch Begründung Abschnitt 3.2.3 „Städtebauliche Integration“ und Abschnitt 3.1.1 „Nahversorgung der Bevölkerung“</p>	
			<p>6. Eine fuß- bzw. radläufige Anbindung besteht nur für geringe Teile des potentiellen Versorgungsgebietes. Für große Teile (Liebig-Siedlung, Hinter dem Sportplatz, Hinter dem Wasserturm) ist das geplante SO-Gebiet kaum fußläufig interessant. Von einer günstigen ÖPNV-Anbindung des potentiellen Marktplatzes kann ebenfalls nicht die Rede sein, da nur eine innerstädtische Linie den Standort 1xstündlich erschließt. Der nördliche Versorgungsbereich ist nicht an das ÖPNV-Angebot angeschlossen. Das Sondergebiet wird zu dem überwiegenden Teil Auto-Kundschaft aus der Kernstadt und „Durchfahrkundschaft“ binden.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 6. Zu Fuß „gut erreichbar“ sind Entfernungen zwischen 600 m und 700 m zu bewerten. Innerhalb dieses Einzugsbereiches leben ca. 3.700 Einwohner. Hier befinden sich die Einfamilienhausgebiete „Im Kuckucksfeld“, „Am Wasserturm“ und das sog. Musikerviertel als auch die Gründerzeitquartiere Wernigeröder Straße/ Harmoniestraße.</p> <p>Gem. LEP wird im Kap. 3 unter Pkt. 3.2.8 u.a. gefordert, dass Projekte mit dem ÖPNV erreichbar sein müssen. Diese Forderung wird erfüllt, indem ÖPNV Haltestellen rund um das Plangebiet vorgehalten werden. Im Zuge der weiteren Bauleitplanung werden darüber hinausgehende Bedarfsansprüche über die Beteiligung der Buslinienbetreiber berücksichtigt. Aufgrund der räumlichen Lage des Harzhofes liegt es auch nicht fern, dass die Fahrzeittakte verdichtet werden und neue Linien herangeführt werden.</p> <p>Durch ein Verkehrsgutachten vom Dezember 2010 wurde nachgewiesen, dass die Verkehrsräume den mit dem Bau des Großen Supermarktes entstehenden zusätzlichen Verkehr auf der B 81 abwickeln können. Die Anbindung soll für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Harzstraße (B 81) erheblich verbessert werden. Mit dem Bau des Versorgungszentrums wird zwar eine Verkehrssteigerung verbunden sein, laut Verkehrsgutachten werden die Verkehrsströme jedoch durch Maßnahmen wie z.B. durch Kreisverkehr an der Minslebener Straße bewältigt.</p>	

6.2	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>7. Die geplanten Sortimente entsprechen der Sortimentsstruktur für Mittelzentren. Oberzentrale Sortimente sind nicht in der Planung enthalten, sodass HBS, als MZ m. TF OZ nicht für sich das Recht auf den Eingriff in die Versorgungsbereiche der umliegenden Mittelzentren mit einem am Standort Harzhof vorgehaltenen oberzentralen Sortiment herleiten kann. Der Nachweis des Nichteingreifens in die verbrauchernahe Versorgung, hier sowohl der anderen Stadtbereiche von Halberstadt (Umverteilungsquoten von > 10 %), als auch des nächstgelegenen GZ m. TF MZ Blankenburg konnte in den vorgelegten Unterlagen nicht erbracht werden. Anschauliche, vollständige Übersichten von betroffenen Einzelhandelsstandorten der Stadt HBS (analog Karte WR) fehlen.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 7. Die Stadt Halberstadt ist als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen. Dies impliziert, dass typische Versorgungsstrukturen wie sie in einem Mittelzentrum vorzufinden sind, auch in Halberstadt weiterzuentwickeln sind. Oberzentrale Sortimente können als solche nicht definiert werden. Grundsätzlich sind in Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums alle Sortimente vorzuhalten, die dort typischerweise zu finden sind (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf). Die Argumentation verkennt, dass die Legimitation des Harzhofes nicht davon abhängt, ob dort oberzentraltypische Waren angeboten werden. Vielmehr ist bei der Betrachtung der gesamten Halberstädter Verkaufsfläche zu berücksichtigen, dass <u>darin</u> Verkaufsflächenanteile für oberzentrale Waren enthalten sind.</p> <p>Die Entwicklung eines kleinteiligen Einzelhandels am Standort „Harzhof“ mit hochwertigen bzw. hochpreisigen Waren, die typischerweise auch in Oberzentren bzw. Metropolen angeboten werden, sind nicht zielführend. Damit würde eine nicht gewollte Konkurrenzsituation zum innerstädtischen Einzelhandel in Halberstadt aufgebaut. Zudem ist es auch aus marktwirtschaftlichen Aspekten unwahrscheinlich, dass es gelingt hochwertigen, kleinteiligen Einzelhandel am Standort „Harzhof“ anzusiedeln, zumal dieser Bereich im Einzelhandelskonzept auch für die Nahversorgung vorgesehen ist und nicht als innerstädtischer Ergänzungsbereich. Eine in diese Richtung weisende Entwicklung würde somit eindeutig dem Einzelhandelskonzept widersprechen (siehe auch S. 7 zu 5.).</p> <p>Im Hinblick auf den Nachweis des Nichteingreifens in die verbrauchernahe Versorgung ist darauf hinzuweisen, dass in der Wirkungsanalyse detailliert die Umsatzumverteilung in absoluten Zahlen als auch in Quoten (sog. Umsatzumverteilungsquote) dargestellt wurde. Zu den vorgebrachten Hinweisen ist in der Wirkungsanalyse unter Kap. V ausführlich beschrieben worden, dass die Umverteilungsquoten im Einzugsgebiet unter 10 % liegen. Über 10 % lagen im Vorentwurf die Quoten im innerstädtischen Bereich beim „Versorgungszentrum Nord“ sowie der „Westerhäuser Straße“. Bei der „Westerhäuser Straße“ sind keine betriebsgefährdenden</p>	
-----	--	--	---	--	--	--

6.2	Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt				Ausmaße zu erwarten. Durch eine Reduzierung der Lebensmittel-VK um 300 m ² (von 2.400 m ²) ist auf das „Versorgungszentrum Nord“ Rücksicht genommen worden.	
			8. In Anbetracht der Notwendigkeit auf den demographischen Wandel zu reagieren, ist es raumordnerisch und städtebaulich erforderlich, auf zusätzliche überdimensionierte Versorgungsstrukturen an den städtischen Randbereichen zu verzichten und die Kernbereiche in ihrem Bestand zu stärken. Ausdrücklich ausgenommen ist hier ein typischer Nahversorger, der die wohnortnahe Grundversorgung am Standort Harzhof sichert.	Die Darstellungen werden beibehalten.	Zu 8. Die Stadt Halberstadt vertritt das Planungsziel, die Versorgung der Bevölkerung in allen Stadtteilen zu gewährleisten. Dieses Ziel wird mit der Absicht verfolgt, gleichwertige Wohnbedingungen in Stadtgebieten zu schaffen, um weitere Abwanderungen zu verhindern. Im Bereich des direkten Nahversorgungsbereiches des Harzhofes liegt u.a. die Gründerzeitbebauung an der Harmoniestraße, Am Wasserturm und auch im Kreuzungsbereich Harzstraße / Florian-Geyer-Straße. Es geht der Stadt um die Steigerung der <u>Qualität</u> der Nahversorgungseinrichtungen. Darüber hinaus sind städtebauliche Impulse zu erwarten. Durch das Planvorhaben könnte eine Initialzündung für die Modernisierung und Aufwertung der Altbebauung erwartet werden und die Wohnstandorte aufwerten. Auch soll die Brandruine der ehemaligen Kasernen des Ebereschenhofes einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Die entsprechende Lagegunst ist hier vorhanden, z.B. die Nähe zum Einkaufen und zur Naherholung, gute Erreichbarkeit und positiver Gestaltwert durch die vorhandene Architektur. Zum Thema „Nahversorger“ von ca. 800 m ² siehe Stellungnahme Pkt. 2. Landesverwaltungsamt. und Begründung Abschnitt 3.1.1	
			9. Ganz im Gegenteil, Umverteilungs- bis hin zu Marktberäumungseffekten in HBS werden prognostiziert und auch in Kauf genommen.	Die Darstellungen werden beibehalten.	Zu 9. Ein Ziel der Stadt besteht darin, die Discounterlastigkeit in Halberstadt zu bereinigen und stattdessen ein modernes, qualitativ hochwertiges Angebot, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher bedient, anzubieten. Auch handelt es sich beim Standort des Harzhofes nicht um eine Randlage. Das Plangebiet grenzt zwar in Teilbereichen an freie Flächen an, wie z.B. das Sportplatzgelände im Süden. Dennoch überwiegen die Wohnbauflächen im Norden,	

6.2	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>				<p>Westen und Südwesten. Die Standortfaktoren, wie sie im GMA-Gutachten genannt werden, sind gegenüber anderen positiv. Siehe auch Begründung Abschnitt 3.2.3. In der Abwägung über die Pkw-Erreichbarkeit ist der Standort „Harzhof“ wesentlich günstiger als der vom Versorgungszentrum Nord. Hier wird die Wohnbevölkerung in der Altstadt ganz wesentlich durch Emissionen des Verkehrs belastet, was immer wieder Anlass zu Beschwerden gibt.</p>	
			<p>10. Negative Auswirkungen werden insbesondere für den Bereich Versorgungszentrum HBS Nord prognostiziert, bis hin zur Aufgabe. D.h. mit der Ausweisung des SO-Gebietes Harzhof wird eine städtebaulich negative Entwicklung eines bislang strukturell funktionierenden Stadtbereiches billigend in Kauf genommen. Diese wird nicht nur Auswirkungen auf die Handelslandschaft haben, sondern möglicherweise auch auf die ÖPNV-Struktur (Straßenbahnlinie 2) der Stadt HBS durchschlagen. (Der Kauflandstandort im Versorgungsbereich Nord stellt den bedeutendsten Quell- und Zielort für den Straßenbahnverkehr auf der Linie 2 dar.)</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 10. Die Wirkungsanalyse hat im Ergebnis dargestellt, dass gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Nord eine Umsatzumverteilungsquote über 10 % ausgelöst wird. Dementsprechend wurde in der Wirkungsanalyse empfohlen, die Verkaufsfläche des Großen Supermarktes im Lebensmittelbereich zu senken, so dass die Umsatzumverteilung dann auch gegenüber dem Stadtteilzentrum Nord unter dem 10 % Abwägungsschwellenwert liegen würde. Dies impliziert, dass gegenüber den anderen zentralen Versorgungsbereichen in Halberstadt, aber auch im Umland ebenfalls die Umsatzumverteilungsquoten sinken würden. In der Wirkungsanalyse wird unter Kapitel V festgestellt, dass die Umverteilungsquoten beim „Versorgungszentrum Nord“ und der „Westerhäuser Straße“ über 10 % liegen. Bei der „Westerhäuser Straße“ handelt es sich um einen so genannten Grenzertragsbetrieb. Die durch den Harzhof zu erwartenden Umsatzverteilungen werden für die Westerhäuser Straße allein keine betriebsgefährdenden Auswirkungen haben. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass Betriebe des Einzelhandels nicht mehr konkurrenzfähig sind, ohne dass die Gründe hierfür bei neuen Vorhaben zu suchen sind. Das „Versorgungszentrum Nord“ ist gem. EHK als ein „schutzwürdiges Versorgungszentrum“ eingestuft. Durch das Vorhaben werden marktberreinigende Effekte erwartet, die besonders die Lage des Versorgers „Nord“ betreffen. Eine Anpassung des Vorhabens mit Bezug auf die Dimensionierung im Lebensmittelbereich wurde deshalb im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes</p>	

6.2	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>				<p>bereits vorgenommen. Eine angemessene Reduzierung der VKF-Lebensmittel kommt den Hinweisen, die im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB geäußert wurden, entgegen.</p> <p>Durch die in der Verbindlichen Bauleitplanung zu erwartenden differenzierten Festsetzungen der max. zulässigen Verkaufsflächen wird die Verträglichkeit des Vorhabens sowohl für den ansässigen innerstädtischen Einzelhandel als auch für den Einzelhandel der Umlandstädte gewährleistet. Mit den zu erwartenden Festsetzungen wird der geforderten Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen Rechnung getragen. Eine weitere Reduzierung der VKF wird die Stadt Halberstadt nicht vornehmen, da mit der Wirkungsanalyse nachgewiesen wurde, dass die Versorgungsstruktur in Halberstadt und im Verflechtungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird und darüber hinaus Halberstadt an der Stabilisierung ihrer Einzelhandelszentralität festhält.</p> <p>Auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen wird insofern Rücksicht genommen, als dass das Planvorhaben im Hinblick auf die von den einzelnen Warensortimenten anzunehmenden Auswirkungen nach gutachterlicher Einschätzung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich zieht.</p> <p>In der Abwägung über die Pkw-Erreichbarkeit ist der Standort Harzhof wesentlich günstiger z.B. als der vom Versorgungszentrum Nord. Hier wird die Wohnbevölkerung z.B. in der Altstadt ganz wesentlich durch Emissionen des Verkehrs belastet, was in der Vergangenheit immer wieder Anlass zu Beschwerden gab.</p>	
			<p>11. Im Rahmen der Planung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planumsetzung nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die landesbezugschusste städtische ÖPNV-Struktur führt.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 11. Nach Aussagen der HVG gibt es keine zahlenmäßige oder prozentuale Aussage über die Quell- und Zielgruppen der Fahrgäste. Bei Bedarf muss gezählt werden. Da jedoch die Wirkungsanalyse bei reduzierter VKF am Harzhof städtebauliche Auswirkungen – also Verlust des Stadtteilzentrums Nord – als Folge der Planung ausschließt, werden die Auswirkungen auf den ÖPNV ebenfalls gering sein. Im Übrigen ist die Rechtsgrundlage für eine solche Forderung nicht benannt worden.</p>	

6.2	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>12. Das Projekt erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung und Bewertung der Wirkung sowohl der zentren- als auch der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Dazu gehört auch der Nachweis der <u>Erforderlichkeit</u> der Ansiedlung eines weiteren Baumarktes (bestehender Baumarkt in ca. 1,1 km Entfernung).</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 12. Nicht zentrenrelevante Sortimente werden in einem Großen Supermarkt allenfalls in sehr geringem Umfang angeboten. Der Nachweis der Erforderlichkeit der Ansiedlung eines weiteren Baumarktes war nicht Gegenstand der Wirkungsanalyse. Hinsichtlich möglicher Agglomerationseffekte verweisen wir auf die Ausführungen Stellungnahme Landesverwaltungsamt, Raumordnungsbehörde lfd. Nr. 1.2, Pkt. 3.</p> <p>Die gewünschte Betrachtung und Bewertung der zentrenrelevanten Sortimente erfolgte im Rahmen der GMA-Wirkungsanalyse / Fortschreibung.</p> <p>Die Stellungnahme des Landkreises Harz ist hier wenig hilfreich, weil sie die Rechtsgrundlage der Forderung nicht benennt. Da die Konkurrenzsituation angesprochen wird, kann es eigentlich nur um die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung gehen. Die ist aber selbst dann in baumarktspezifischer Weise gewährleistet, wenn man einen Austausch der Betriebe untereinander stellt.</p>	
			<p>13. In der Begründung wird weiter auf die Nachnutzung einer städtebaulichen Branche verwiesen und die Schaffung eines attraktiven Stadteingangsbereiches in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung. In der Tat wird der Eingangsbereich der Stadt HBS an der B 81 teilaufgewertet. Das weitaus größere städtebauliche Problem in unmittelbarer Standortnähe, die Brandruine bleibt als dominierendes, das Stadtbild prägendes Bauwerk gut sichtbar erhalten. Gleiches gilt für die seit Jahren leerstehenden Gründerzeithäuser auf der Westseite der Harzstraße.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 13. Die Stadt Halberstadt teilt die Auffassung des Einwenders und sieht dieses Planvorhaben u.a. auch als eine erste Maßnahme zur Behebung des städtebaulich unbefriedigenden Zustandes. Die Stadt hat jedoch keinen unmittelbaren Einfluss auf Oisstände außerhalb des Plangebietes. Sie wird jedoch im Rahmen der Möglichkeiten nach Lösungen suchen. Auch die straßenbegleitende Baumreihe, die sich heute in einem schlechten Zustand befindet, wird durch neue großkronige Bäume ersetzt.</p> <p>Für die benachbarten Grundstückseigentümer und Betriebe wird sich das Planvorhaben positiv auswirken. Der Kfz-Verkehr der Minslebener Straße wird durch den geplanten Kreisverkehr wesentlich besser an den bestehenden Straßenverkehr angebunden, indem er eine direkte Zufahrt von der B 81 erhält und zusätzliche längere Wegführungen zukünftig entfallen werden. Das Linksabbiegeverbot wird hinfällig. s. auch Begründung, Kapitel 3.2.5.</p>	

6.2	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>		<p>14. Im Ergebnis der Bewertung der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass die Abgabe einer abschließenden Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde auf Grund der unvollständigen und z.T. widersprüchlichen Angaben in den Unterlagen derzeit nicht möglich ist.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 14. Aufgrund des allgemeinen Hinweises über fehlende / widersprüchliche Unterlagen zur Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens hat am 24.01.2011 ein Arbeitsgespräch mit dem Landkreis stattgefunden. Hier wurde u.a. auf die Einhaltung der Raumordnungsziele hingewiesen. Insbesondere die offenen Fragen der Oberen Raumordnung müssen abgearbeitet werden, um eine wesentliche Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit zu erhalten. In diesem Zusammenhang stehen auch die Hinweise, dem § 1 (4) BauGB besondere Beachtung zu schenken. Die weiteren Anforderungen des § 1 (6) BauGB sollten insbesondere für die sozialen, kulturellen, verkehrlichen Kriterien sowie die der Nachhaltigkeit argumentativ untermauert werden. Das Arbeitsgespräch hat dazu geführt, dass die GMA das Gutachten in Teilbereichen konkretisiert und die o.g. Punkte vertiefend in der Begründung abgehandelt werden. Alle Beteiligten waren sich darin einig, dass in vielen Belangen das F-Planverfahren die Festsetzungen im B-Plan vorweg prüft – dies aber der Verständlichkeit dient und dem Erfordernis des Planvorhabens gerecht wird. Diesen Argumenten wurde gefolgt.</p>	
			<p>15. Im Übrigen scheint die Stadt Halberstadt in der Anwendung der Aussagen/Empfehlungen des gutachterlichen EHK sehr frei. Während für den Harzhof ein weiteres Gutachten bemüht wird, welches im Ergebnis nicht belastbarer in den Aussagen zur Verträglichkeit des Harzhofes ist, wird in der Begründung zur 6. Änderung des F-Planes HBS „ehemaliger Güterbahnhof“ mit der „...rechtlichen Umsetzung des EHK...“ argumentiert. Ich bitte Sie, die gegebenen Hinweise für die weitere Planung zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme gilt, solange sich nichts anderes aufgrund der Änderung von Rechtsgrundlagen ergibt oder bis neue rechtsrelevante Erkenntnisse bekannt werden.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>15. Die Stadt argumentiert bei allen Planungen mit dem Ziel der Steuerung des Einzelhandels mit der rechtlichen Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes. Dies schließt nicht aus, dass in Einzelfällen Eigentümer oder Investoren für ihre Projekte Wirkungsanalysen in Auftrag geben, im günstigen Fall (wie in diesem) wird der Auftragnehmer im Einvernehmen mit der Stadt gewählt. Damit wird der Stadt Abwägungsmaterial an die Hand gegeben, das ihr ermöglicht, alle Belange untereinander abzuwägen. Das Einzelhandelskonzept als „Abwägungsdirektive“ ist als Grundlage in der Wirkungsanalyse der GMA berücksichtigt worden. Gerade daraus leitet sich die – von der Stadt befolgte – Empfehlung einer Reduzierung der Verkaufsfläche für das Sortiment Lebensmittel ab.</p>	

6.2	<p>Noch Landkreis Harz Bauordnungsamt Postfach 1542 38805 Halberstadt</p>	<p>Die 4. Änderung des F-Planes ist gemäß § 6 Abs.1 BauGB genehmigungsbedürftig. Genehmigungsbehörde ist jetzt durch die Veröffentlichung der Verordnung zur Übertragung von bauplanungsrechtlichen Aufgaben und Befugnissen (GVBl. LSA vom 10.5.2010) für B- Pläne und F- Planänderungen prinzipiell der Landkreis Harz. Die Aufgabe wird vom Bauordnungsamt wahrgenommen. Ob die Planung genehmigungsfähig sein kann, ist auf Grund der derzeitigen Unterlagen noch unklar.</p> <p>Ich bitte Sie, den Landkreis Harz auch weiterhin über den Verlauf der Planung zu informieren, insbesondere um Mitteilung über das Abwägungsergebnis und Übersendung von 3 Ausfertigungsexemplaren.</p>			
-----	--	---	--	--	--

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
7	Industrie- und Handelskammer Magdeburg 39093 Magdeburg	29.11.2010 (30.11.10)	<p>die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zur o.g. Flächennutzungsplanänderung vom 29. Oktober 2010 erhalten.</p> <p>Gegenüber den Planunterlagen vom 6. April 2010 geht aus den vorliegenden Planunterlagen hervor, dass am Standort Harzhof nunmehr ein großer Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3000 m² realisiert werden soll.</p> <p>Die vorhergehenden Unterlagen vom April 2010 hatten zum Ziel, das Planungsrecht für die Errichtung zweier Lebensmittelmärkte, eines Getränkemarktes und eines Drogeriemarktes zu schaffen.</p> <p>Die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Halberstadt erfolgte Untersuchung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen durch die beabsichtigte Einzelhandelsplanung am Standort "Harzhof" kam zu dem Schluss, dass das Vorhaben mit der geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 3.300 m² nicht verträglich und bei einer Realisierung mit städtebaulichen und wettbewerblichen Auswirkungen zu rechnen ist.</p>			

7	<p>Noch Industrie- und Handelskammer Magdeburg 39093 Magdeburg</p>		<p>1. Das Gutachten empfahl daher eine Reduzierung der Verkaufsflächen auf insgesamt 1.400 m². Im Zusammenhang mit der aktuell vorliegenden Planung wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) eine Wirkungsanalyse erstellt, um zu ermitteln, ob durch das geänderte Vorhaben städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Nach Prüfung der Wirkungsanalyse besteht seitens der IHK zu einigen Punkten Bedenken bzw. Klärungsbedarf:</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 1. Das Lebensmittelsegment soll gem. Gutachten GMA von 2.400 auf 2.100 m² reduziert werden. (Der Hinweis der IHK bzgl. der Empfehlung des Gutachters bezieht sich auf das Einzelhandelsgutachten vom Februar 2009, VII Bewertung von Planvorhaben des Einzelhandels in Halberstadt, S. 106 ff.) siehe auch Stellungnahme LK Harz, lfd. Nr. 6.1, Pkt. 6.</p>	
			<p>2. <u>Zu Pkt. III Einzugsgebiet, Bevölkerung Kaufkraft</u> Zur Abgrenzung des Einzugsbereiches wurden keine Kriterien und keine Quellen genannt. Empirische Erfahrungswerte sind aus Sicht der IHK Magdeburg nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 2. Die Kriterien, die der Abgrenzung des Einzugsbereiches zu Grunde gelegt wurden, hat der Gutachter GMA auf S. 22 (Anziehungskraft, Angebotssituation, Topografie und Siedlungsstruktur, Verkehrserschließung) und S. 23 („Nearest-Center-Bindung“) benannt. Die Abgrenzung des Einzugsbereiches erfolgte u. a. durch den Rückgriff auf die Erkenntnisse des Einzelhandelskonzeptes Halberstadt sowie der im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeiteten Kundenbefragung. Darüber hinaus konnte der Gutachter auf Ergebnisse anderer Einzelhandelskonzepte und der im Rahmen dieser Einzelhandelskonzepte gewonnenen empirischen Erkenntnisse zurückgreifen. Dies gilt z. B. für die Stadt Wernigerode. Der LEP/neu definiert keine eindeutigen Grenzen der Verflechtungsbereiche. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch Verflechtungsbereiche der zentralen Orte der höheren Stufe mit den Verflechtungsbereichen der zentralen Orte der niedrigeren Stufe überlappen. (s. Begründung, Kapitel 3.2.2) s. dazu Stellungnahme Landesverwaltungsamt, lfd. Nr. 1.2 Pkt. Nr. 1.</p>	

7	<p>Noch Industrie- und Handelskammer Magdeburg 39093 Magdeburg</p>		<p>3. Darüber hinaus wird die mit dem Standort verbundene hohe Verkehrsgunst für den Individualverkehr an der B 81 hervorgehoben, die ein hohes Maß an Streuumsätzen generieren soll. Andererseits wird die Erreichbarkeit Halberstadts als suboptimal eingeschätzt (S. 16 des Gutachtens), da die Stadt u.a. nicht direkt an die B 6 n angebunden ist. Hier ergibt sich ein Widerspruch zwischen hoher Verkehrsgunst und suboptimaler Erreichbarkeit.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 3. Der Große Supermarkt ist mikrostandörtlich begünstigt durch die gute Erreichbarkeit an der B 81. Die eher suboptimale Erreichbarkeit von Halberstadt bezieht sich auf den Makrostandort (= Stadt Halberstadt) insgesamt. Der Mikrostandort weist jedoch im Kontext des gesamtstädtischen Gefüges eine hohe Verkehrsgunst auf. Die Wahl der Sortimente bestimmt die Größe der Einzugsbereiche.</p>	
			<p>4. <u>Zu Pkt. V. Mögliche Auswirkungen des Vorhabens</u> Für das Vorhaben wird eine Gesamtumsatzleistung von 12,4 Mio. € angenommen. Davon sollen 20 % auf Nichtlebensmittel und 20% auf Streuumsätze entfallen. Wir gehen davon aus, dass es sich bei Nichtlebensmittel auch um zentrenrelevante Sortimente handelt. Ein Anteil an Streuumsätzen von 20 % (ein Fünftel des Umsatzes), der durch Besucher, Touristen und Einpendler erwirtschaftet wird, wird als nicht realistisch eingeschätzt - zumal sich die tourismusrelevanten Standorte nicht in Nachbarschaft zum geplanten Vorhaben befinden. Gemäß einschlägiger Literatur ist diese Zahl auf 1 % bis 3 % zu korrigieren. In der Konsequenz bedeutet dies, dass ein höherer Anteil der Gesamtumsatzleistung durch Umsatzumverteilungsprozesse zu Lasten bestehender Wettbewerber erzielt werden muss.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 4. Bei den Nichtlebensmitteln handelt es sich zum größten Teil ebenfalls um zentrenrelevante Sortimente. Hierunter fallen z. B. Drogeriewaren, Textilien, Haushaltswaren. Da über die genaue Sortimentsgliederung zum Zeitpunkt der Wirkungsanalyse keine Kenntnisse vorlagen, konnten diese nicht genauer untersucht werden, zumal sich die Sortimentszusammensetzung je nach Betreiber teilweise deutlich unterscheiden. Die ermittelten Streuumsätze beziehen sich nicht ausschließlich auf Touristen und Tagesbesucher, die nur einen Teil der Streuumsätze ausmachen, sondern auch auf Berufseinpender, die die B 81 auf dem Weg zu ihrem Arbeitsplatz benutzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Umsatz des Großen Supermarktes über den Marktanteil aus dem Einzugsgebiet berechnet wurde. D. h. die Streuumsätze sind als zusätzliche Umsätze aus einem weiteren Raum (diffuse Streuung) zu betrachten. Dies wird z. B. auch durch Erkenntnisse im Rahmen von empirischen Erhebungen in Halberstadt aber auch in Wernigerode deutlich (Einzelhandelskonzept der GMA). Es ist darauf hinzuweisen, dass die Streuumsätze ebenfalls in die Umsatzumverteilungsberechnung mit aufgenommen, und zu Lasten des Einzelhandels in Blankenburg und Wernigerode einbezogen und damit adäquat berücksichtigt wurden.</p>	

7	<p>Noch Industrie- und Handelskammer Magdeburg 39093 Magdeburg</p>		<p>5. Die Annahme, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungsprozesse in erster Linie die sogenannten Systemwettbewerber betrifft, ist nicht nachvollziehbar. Nahrungs- und Genussmittel werden nicht nur von Systemwettbewerbern, sondern auch von Wettbewerbern mit anderen Betriebsformen angeboten.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 5. Sog. Systemwettbewerber sind stärker betroffen als andere Anbieter von Lebensmitteln. Dies hängt mit der größeren Sortimentsüberschneidung, aber auch mit einem vergleichbaren Marktauftritt bzw. vergleichbarer Preispolitik zusammen. Selbstverständlich wurden in der Wirkungsanalyse auch die Umsatzumverteilungen gegenüber Lebensmitteldiscountern sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbietern miteinbezogen. So wird zum Beispiel ein Abschmelzen bei Discountern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche billiger in Kauf genommen; siehe Begründung Abschnitt 3.1.1. Dennoch ist es aus fachlicher Sicht geboten herauszuarbeiten, welche Betriebsformen stärker und welche weniger stark betroffen sind.</p>	
			<p>6. Hinsichtlich der prognostizierten Umsatzumverteilung im Bereich Lebensmitteleinzelhandel ergibt sich im Einzugsgebiet eine Umverteilungsquote von 9,9 % und in der Kernstadt Halberstadt eine Quote von 10,2 %. Angesichts dieser Ergebnisse ist mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Diese wären selbst bei Überschreitung von 7% zu prüfen.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 6. Sowohl in der Fachwelt als auch in der Rechtsprechung ist unbestritten, dass es keinen festgelegten 10 %-Schwellenwert gibt. I. d. R. wird dieser Wert im Sinne eines „Anfangsverdachts“ als Abwägungsschwellenwert benutzt. Daher ist zu differenzieren, ob auf Nachbargemeinden und deren Planungshoheit oder auf die Gebiete der planenden Gemeinde Rücksicht zu nehmen ist. Natürlich können auch bei Umsatzumverteilungen unter 10 % bereits wettbewerbliche und damit möglicherweise auch städtebauliche Auswirkungen entstehen. Andererseits – und dies ist jeweils von den Strukturen im Einzelfall abhängig – können aber auch bei Umsatzumverteilung von über 10 % keine schädlichen städtebaulichen Entwicklungen ausgelöst werden. Die möglichen Auswirkungen wurden in der Wirkungsanalyse differenziert dargestellt und bewertet. Im Ergebnis wurde empfohlen, die Lebensmittelverkaufsfläche des Großen Supermarktes entsprechend zu reduzieren, um mögliche schädliche städtebauliche Auswirkungen auszuschließen. Dieser Empfehlung wurde mit dem Entwurf zur 4. Änderung des F-Planes</p>	

7	Noch Industrie- und Handelskammer Magdeburg 39093 Magdeburg				<p>gefolgt, negative städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.</p> <p>siehe auch Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Harz, lfd. Nr. 5, Pkt. 6.</p>	
			<p>7. <u>Zu Pkt. VI. Zusammenfassung und Empfehlungen</u> Die Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Realisierung des Vorhabens städtebauliche und nahversorgungsrelevante Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Durch das Vorhaben kann keine zusätzliche Kaufkraft gebunden werden. Die Umsatzleistung muss durch Umsatzumverteilungsprozesse zu Lasten bestehender Wettbewerber erbracht werden. Insbesondere der bestehende Anbieter (Kaufland) im Stadtteilzentrum Nord wird von Umsatzrückgängen betroffen sein, die eine Aufgabe des Betriebes zu Folge haben werden. Die Aufgabe dieses Magnetbetriebes im Stadtteilzentrum Nord würde mit einem Funktionsverlust als Stadtteilzentrum (schutzwürdige Lage) und dem Wegbrechen der Nahversorgung für diesen Bereich einhergehen.</p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Zu 7. Das GMA-Gutachten geht davon aus, dass bei der geplanten VK-Lebensmittel des Harzhofes von 2.400 m² die Umsatzverteilungsquote für das Stadtteilzentrum Nord sich mit $\geq 10\%$ auswirken kann. Damit wären städtebauliche Auswirkungen zu erwarten. Um diese Gefahr auszuschließen, empfiehlt das Gutachten, die VK-Lebensmittel von 2.400 m² auf 2.100 m² zu reduzieren. Dem ist der Plangeber gefolgt. siehe dazu Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Harz lfd. Nr. 5, Pkt. 5, 6 und Landkreis Harz, lfd. Nr.6.1, Pkt. 3, 5, 8 und 10.</p>	
			<p>8. Darüber hinaus bemängeln wir, dass das Vorhaben in seiner geplanten Dimensionierung deutlich über eine reine Nahversorgungsfunktion hinausgeht, obwohl das Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt für den Bereich Harzstraße/Harzhof ein Nahversorgungszentrum definiert. Aus der Wirkungsanalyse geht zudem nicht hervor, wie sich das Vorhaben auf die Innenstadt der Stadt Halberstadt auswirken wird.</p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Zu 8. Der Bereich „Harzhof“ wurde im Einzelhandelskonzept als potenzielles Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von 3.300 m² definiert. Das konkrete Einzelvorhaben geht über eine Nahversorgungsfunktion hinaus, übernimmt allerdings eine Nahversorgungsfunktion für das im Einzelhandelskonzept definierte Naheinzugsgebiet mit 3.670 Einwohnern als eine von mehreren Funktionen. Auswirkungen auf die Innenstadt in der Wirkungsanalyse wurden auf Seite 35 ff. näher beschrieben. Bei einer Umverteilungsquote, die bei etwa 9,3 % liegt, ist nicht zwingend davon auszugehen, dass schädliche städtebauliche Auswirkungen gegenüber der Innenstadt entstehen, zumal insbesondere der</p>	

7	<p>Noch Industrie- und Handelskammer Magdeburg 39093 Magdeburg</p>				<p>dort vorhandene Edeka Supermarkt eine unterschiedliche Kundenstruktur (v. a. sog. Taschenkunden) aufweist. Dagegen wird der Große Supermarkt insbesondere für Großmeheneinkäufe und Wocheneinkäufe als Einkaufsdestination genutzt werden. Mit der Reduzierung der Verkaufsfläche gemäß der Empfehlung des Gutachters wird die Situation weiter entschärft. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Innenstadt werden in der Begründung unter Pkt. 3.2 und in der Wirkungsanalyse unter Pkt. IV und V bewertet.</p> <p>siehe auch Stellungnahme LVWA, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2 und Regionale Planungsgemeinschaft Harz, lfd. Nr. 5, Pkt. 10</p>	
			<p>9. Eine bloße Reduzierung der Verkaufsfläche auf 2.700 bis 2.800 m² (bzw. 3.000 m²), um die Umverteilungsquote unter den Abwägungsschwellenwert von 10 % zu drücken, ist nicht hinnehmbar. Eine Prüfung hinsichtlich städtebaulicher Auswirkungen sollte schon ab einer Umverteilungsquote von 7 % erfolgen. Für den Fall einer reduzierten Verkaufsfläche sind mögliche städtebauliche Auswirkungen nicht untersucht worden.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 9. In der Wirkungsanalyse wurde eine Modellrechnung erarbeitet, die davon ausgeht, dass bei einer Verkaufsfläche im Lebensmittellbereich von lediglich 2.100 m² insbesondere gegenüber dem am stärksten betroffenen Stadtteilzentrum Nord, die Umsatzumverteilungsquote unter 10 % gedrückt werden kann. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass gegenüber den anderen zentralen Versorgungsbereichen, auch die Umverteilungsquoten weiter sinken würden. Insbesondere gegenüber der Einkaufsinnenstadt wird die Quote dann ebenfalls deutlich unter 10 % liegen.</p> <p>Der von der IHK empfohlene Wert von 7 % ist zwar insofern nachvollziehbar als dabei die Umsatzumverteilungseffekte und mögliche städtebauliche Effekte noch weiter reduziert werden, dennoch ist weder in der Rechtsprechung noch in der Fachliteratur dieser Wert zu finden. Umsatzumverteilungen zu Lasten einer Nachbargemeinde von bis zu 4,2 % sind als geringfügig einzustufen, OVG Lüneburg, Beschluss. v. 18.02.2011, 1 ME 252/10. In der Wirkungsanalyse wurde hingegen eine Einzelfallbetrachtung durchgeführt, die auf die örtlichen Gegebenheiten in Halberstadt und in seinem Umland explizit Bezug nimmt.</p>	

7	<p>Noch Industrie- und Handelskammer Magdeburg 39093 Magdeburg</p>				<p>Die vom Gutachter ermittelten Umverteilungsquoten liegen bis auf zwei Ausnahmen alle unter der 10 % Marke. (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 31. Oktober 2000 - 1 M 3407/00 - unter Bezugnahme auf OVG Brandenburg, Beschl. v. 16. Dezember 1998 - 3 B 116/98 -, NVwZ 1999,434 = BauR 1999, 154 unter Hinweis auf OVG Münster, Beschl. v. 5. September 1997 - 7 A 2902/93 -, NVwZ 1998, 717 = BauR 1998, 309: Faustformel: mindestens 10 v. H.; Thür. OVG, Beschl. v. 23. April 1997 - 1 EO 248/97 -, DÖV 1997, 791 = UPR 1997, 376: etwa 30 v. H.; OVG Greifswald, Beschl. v. 30. Juni 1999 - 3 M 144/98 -, NVwZ-RR 2000, 559, 561: 10 bis 30 v. H.)</p>	
			<p>Die IHK Magdeburg ist nach wie vor der Auffassung, dass für die Realisierung des Vorhabens "Harzho" eine städtebaulich verträgliche Lösung in Ansatz zu bringen ist. Dem geplanten Vorhaben stimmt die IHK Magdeburg aufgrund der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen nicht zu.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Die Wirkungsanalyse stellt die möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen des konkreten Vorhabens dar. Wegen der zu befürchtenden städtebaulichen Auswirkungen gab der Gutachter eine Empfehlung ab, wie die wirtschaftlichen Auswirkungen reduziert und negative städtebauliche Auswirkungen vermieden werden können. Eine worst-case Einschätzung ist nach OVG LG, B. v. 18.02.2011, 1 ME 252/10 nicht erforderlich. Da die Stadt mit dem Entwurf zur vierten Änderung des Flächennutzungsplanes dieser Empfehlung folgt, wird nicht mit der Schaffung städtebaulicher Missstände gerechnet; und nur diese sind für die Planungsentscheidung relevant.</p>	

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
8	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle	23.11.2010 (25.11.10)	<p>Zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen:</p> <p>Das LDA hat zum o.g. Vorhaben bereits mit Schreiben vom 03.05.2010 eine Stellungnahme zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege abgegeben. Diese behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p><i>Zitat Stellungnahme vom 05.05.2010:</i></p> <p><i>„Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halberstadt sind nach dem gegenwärtigen Stand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt. Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen seitens der Archäologie keine besonderen Forderungen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Und aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege erhalten Sie folgende Stellungnahme:</i></p>	Die Darstellungen werden beibehalten. Der Umweltbericht wird ergänzt.	Die nachrichtliche Übernahme der Kulturdenkmale wird in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da der Detaillierungsgrad des F-Planes hierfür nicht geeignet ist. Im Umweltbericht werden die Abschnitte 4.2.7 und 4.3.7 um die Denkmale bzw. denkmalwerten Gebäude ergänzt.	

8	<p>Noch Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle</p>	<p><i>Das überplante Areal befindet sich auf einem Teilbereich der ehemaligen Kaserne von Halberstadt, die in ihrer Gesamtheit als Denkmalbereich ausgewiesen wurde. Aufgrund der Abbrüche in jüngerer Vergangenheit liegt dieser Bereich nunmehr weitgehend brach, allerdings sind noch drei Altbauten erhalten, von denen die ehemalige Reithalle der Kavalleriekaserne - ein langer straßenbildbestimmender Fachwerkbau mit markanten schiefergedeckten Dachreitern um 1890 - als Baudenkmal ausgewiesen ist. Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen und Punkt 4.2.7 entsprechend zu korrigieren. Aus denkmalfachlichen Gründen ist ein Erhalt dieser Gebäude und in Sonderheit des Baudenkmales unerlässlich, wobei die beabsichtigte Nutzung sicherlich auch in die vorhandenen Gebäude integriert und um Neubauten ergänzt werden kann.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Auf Seite 30 des Umweltberichtes wird festgestellt, dass sich keine Kultur- und Sachgüter im Bereich des Planungsgebietes" befinden und demzufolge Kultur- und Sachgüter von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt" werden (S. 32). Das ist nicht korrekt. Im Planungsgebiet sind zwar nach dem gegenwärtigen Stand keine archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt. Dennoch können dort bisher unbekannt archäologische Kulturdenkmale vorhanden sein.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Und aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege folgende Stellungnahme: die von uns in der Vergangenheit bereits vorgetragenen Punkte fanden keinen Eingang in den jetzt vorgelegten Planungsstand. Dementsprechend sind die unter 4,2.7 und unter Pkt. 4.3.7 genannte Aussagen zu korri-</i></p>		
---	--	---	--	--

8	<p>Noch Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle</p>		<p><i>gieren, da sich im Plangebiet sehr wohl Kulturdenkmale befinden, für die das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt Anwendung finden muss.</i></p> <p><i>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 Denkmalbereich 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. Die zuvor genannten historischen Gebäude sind bei der Planung zu berücksichtigen und die Punkte 4.2.7 und 4.3.7 sind entsprechend zu korrigieren. Neben dem Baudenkmal, der ehemaligen Reithalle - hier als ehemalige Turnhalle (S. 6) bezeichnet -, ist auch das aufwändiger gestaltete giebelständige Gebäude denkmalkonstituierend. Die geplante Nutzung dieses Areals lässt sich zweifelsfrei auch mit der Bewahrung dieser historischen Gebäude und einer Ergänzung um Neubauten realisieren. Als Ansprechpartnerin für Belange der Bau-</i></p>		
---	--	--	--	--	--

8	Noch Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle		<i>und Kunstdenkmalpflege steht Ihnen Frau Dr. Rüber-Schütte (0345 - 2939769) zur Verfügung.</i>			
---	---	--	--	--	--	--

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemer- kung
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Postfach 11 55 39001 Magdeburg	16.11.2010 (18.11.10)	Als Träger öffentlicher Belange ist der Bund, soweit die Bundesanstalt für Immo- bilienaufgaben zuständig ist, durch das oben genannte Verfahren nicht berührt.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
10	Eon Avacon AG Anderslebener Straße 62 39387 Oschersleben	09.11.2010 (15.11.10)	Grundsätzlich stimmen wir dem Flächennutzungsplan zu. Im Plangebiet befinden sich keine MS/NS-Kabel/Freileitungen sowie Gasanlagen unseres Verantwortungsbereiches.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
11	Handwerkskammer Magdeburg Postfach 17 63 39007 Magdeburg	22.11.2010 (24.11.10)	<p>Nach eingehender Prüfung der von Ihnen eingesandten Unterlagen zu oben genanntem Flächennutzungsplan erklären wir, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Allerdings bestehen Bedenken in Bezug auf die eventuell in dem bzw. angrenzend zum zu verändernden Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebe.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei der oben genannten Änderung der Flächennutzungsplanung die Belange und der Bestandsschutz der ansässigen Handwerksbetriebe entsprechend zu berücksichtigen sind, die Handwerksbetriebe in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt. Eine Beeinträchtigung oder Verhinderung der Geschäftstätigkeit der ansässigen Handwerksunternehmen darf nicht erfolgen. Bitte berücksichtigen Sie dieses bei der Ausweisung der Flächen.</p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Durch die Planung zum „Harzhof“ werden die Geschäftstätigkeiten nicht beeinträchtigt.</p> <p>Ein Schutzanspruch der GE- Gebiete besteht, wenn die db- Werte überstiegen werden: tags 65 db, nachts 50 db</p> <p>Eine Immissionsbelastung der bestehenden Handwerksbetriebe durch das SO-Gebiet ist nicht zu erwarten, da das SO-Gebiet analog zum GE-Gebiet zu bewerten ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden im Rahmen eines Schallschutzgutachtens die immissionswerte ermittelt. Sollten sich Schutzansprüche gegenüber den Gewerbetreibenden ergeben, werden entsprechende Festsetzungen getroffen werden.</p>	

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
12	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 39096 Magdeburg	18.11.2010 (24.11.10)	<p>...</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Träger öffentlicher Belange und möchten folgende Hinweise zu o.g. Vorgang geben.</p> <p>Zum Flächennutzungsplan Gemarkung Halberstadt, 4. Änderung „Harzhof“ haben wir mit Schreiben vom 20.05.2010 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Stellungnahme abgegeben, diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><i>Zitat Stellungnahme Telekom vom 20.05.2010:</i> <i>„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die der Versorgung vorhandener Grundstücke dienen. Zu den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen werden detaillierte Stellungnahmen abgegeben.“</i></p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	Die Hinweise werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.	

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB <i>(beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)</i>	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
13	Primacom Halberstadt GmbH & Co KG Messeallee 2 04356 Leipzig	18.11.2010 (25.11.10)	Ihre Planungsabsichten, in der vorliegenden Fassung, berühren die Belange der Primacom nicht, da weder Leitungen vorhanden sind, noch eine Wohnbebauung vorgesehen ist.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
14	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Postfach 39 61 39014 Magdeburg	22.11.2010 (24.11.10)	Die zum o.g. Vorhaben übergebenen Unterlagen wurden in unserem Hause geprüft. In dem ausgewiesenen „Sondergebiet Harzhof“, mit der Zweckbestimmung Handel befinden sich keine Anlagen der TWM GmbH. Wie Sie in Ihrem Schreiben unter dem Punkt 4.2.3 Grundwasser darlegen, befindet sich das Bebauungsgebiet außerhalb der Trinkwasserschutzzone für das Wasserwerk Klus. Daher bestehen unsererseits keine Bedenken bezüglich des oben genannten Vorhabens. Alle weiteren der TWM betreffenden Belange wurden Ihnen in Stellungnahmen mit der Registriernummer 1998 136 und 2007 042 bereits mitgeteilt.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
15	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH Postfach 11 65 04851 Torgau	12.11.2010 (9.11.2010)	Unsererseits wird gegen o.g. Maßnahme kein Einwand erhoben, da sich in diesem Gebiet keine Anlage oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz befinden. Die Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
16	HVG Halberstädter Verkehrs-GmbH Gröperstraße 83 38820 Halberstadt	16.11.2010	<p>Wir erhielten mit Schreiben vom 29.10.2010 den Flächennutzungsplan Gemarkung Halberstadt / 4. Änderung Harzhof zur Stellungnahme.</p> <p>Hierzu teilen wir Ihnen Folgendes mit: Die betroffene Fläche wird von einer Stadtbuslinie tangiert. Diese Buslinie verbindet das Stadtzentrum mit dem Wohngebiet Kuckucksfeld und umschließt als Schleife das von der 4. Änderung betroffene Gebiet. Haltestellen befinden sich derzeit auf der B81 (stadtauswärts), im Kuckucksfeld (Brockenblick, Hinter dem Sportplatz), in der Florian-Geyer-Straße sowie in der Südstraße. In Anbetracht der Lage und der Zweckbestimmung als Fläche für den Handel sollte die Verbesserung der ÖPNV-Situation in der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Die betrifft sowohl eine geeignete Linienführung als auch barrierefreie Haltestellen im Planungsgebiet.</p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Aussagen über eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung werden im weiteren Bauleitverfahren (B-Plan) erfolgen. Auch eine Stellungnahme zur ÖPNV Anbindung nach Langenstein, die heute stündlich angeboten wird, ist im Zuge der Trägerbeteiligung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erwarten</p>	

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
17	Halberstadtwerke GmbH Postfach 15 11 38805 Halberstadt	11.11.2010 (12.11.10)	<p>Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir zur Kenntnis genommen. Im Bereich dieser Änderung („Harzhof“) befinden sich Versorgungsanlagen der Halberstadtwerke (HSW) sowie im Umfeld des Änderungsbereiches auch Entsorgungsanlagen der Abwassergesellschaft Halberstadt GmbH (AWH). Den Ihnen bereits vorliegenden Bestandsplänen können Sie den genauen Verlauf der Leitungen und Kanäle entnehmen. Durch geplante Maßnahmen auf dem betroffenen Gelände dürfen unsere Leitungs- und Anlagensysteme nicht beeinträchtigt oder in ihrer Funktion gestört werden; Mindestabstände sind einzuhalten. Ergeben sich aufgrund Ihrer Planung Umverlegungs- und Änderungsmaßnahmen an diesen Anlagen, so sind diese anzuzeigen. Hierbei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers. Die jeweils technische Lösung ist mit unseren Fachplanern abzustimmen.</p> <p>Zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Bedenken oder Einwände. Unsere Stellungnahme vom 27.04.2010 bleibt weiterhin gültig. ggf. zitieren Mittel- oder langfristige Versorgungskonzepte der HSW können erst nach Vorliegen von Details zur Erschließungsplanung entwickelt werden. Die abwassertechnische Erschließung ist mit der AWH abzustimmen.</p> <p>Ansprechpartner zur Klärung technischer Belange ...</p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. (ELT-Leitungen befinden sich auf dem Plangebiet).	

Ifd. Nr.	Amt/Behörde/TÖB (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
18	Wasser- und Abwasser-Zweckverband „Huy-Fallstein“ Sargstedter Weg 1 – 2 38820 Halberstadt	04.11.2010 (04.11.10)	In der Anlage übersenden wir Ihnen zu unserer Entlastung die eingereichten Unterlagen zum geplanten Flächennutzungsplan zurück. Die Stadt Halberstadt gehört nicht zum Einzugsbereich des WAZ „Huy-Fallstein“.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Nachbargemeinde <i>(beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)</i>	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemer- kung
19	Stadt Thale Bauen und Ordnung Rathausplatz 1 06502 Thale	05.11.2010 (05.11.10)	Belange der Stadt Thale werden durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Nachbargemeinde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
20	Verbandsgemeinde Westliche Börde Marktstraße 7 39397 Gröningen	23.11.2010 (24.11.10)	Die Unterlagen zu der o.g. Bauleitplanung haben wir erhalten. Nach der Prüfung der Planunterlage wurde festgestellt, dass gegen die Bauleitplanung keine Einwände und Bedenken unsererseits vorliegen.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Nachbargemeinde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
21	Gemeinde Huy OT Dingelstedt am Huy Bahnhofstraße 243 38838 Huy	22.11.10 (24.11.10)	Nach Prüfung der mit Ihrem Schreiben zugesandten Unterlagen zur o.a. Planung teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Huy keine Einwände bestehen. Belange der Planung der Gemeinde Huy werden hiervon nicht berührt.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Nachbargemeinde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
22	Verbandsgemeinde Vorharz Markt 1 38828 Wegeleben	29.11.2010	Gegen das o.g. Planvorhaben der Stadt Halberstadt bestehen von Seiten der Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Vorharz keine Bedenken: Folgender Hinweis ergeht: Entgegen Ihrer Angabe im Beteiligungsschreiben vom 29.10.2010 wurde die Verbandsgemeinde Vorharz nicht am Planverfahren beteiligt.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Nachbargemeinde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
23	Stadt Osterwieck Am Markt 11 Osterwieck	04.11.2010 (08.11.10)	Von der Stadt Osterwieck wird zum Flächennutzungsplan Halberstadt, 4. Änderung folgende Stellungnahme abgegeben. Die Stadt Osterwieck hat zur 4. Änderung des Flächennutzungsplan keine Hinweise und Bedenken.	kein Abwägungsbedarf		

Ifd. Nr.	Nachbargemeinde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
24	Stadt Quedlinburg Postfach 14 29 06472 Quedlinburg	18.11.2010 (22.11.10)	<p>Die Stadt Quedlinburg hält vollinhaltlich an ihrer Stellungnahme vom 14.04.2010 zur vorliegenden Planung fest. Bedauerlicherweise ist die Größe des Geltungsbereiches der 4. Änderung nicht reduziert worden, durch die ergänzten Ausführungen ergibt sich hierfür keine ernsthafte Rechtfertigung. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Stadt Halberstadt bis zum Jahr 2025 eine Verringerung der Einwohnerzahl um weitere 11 % gegenüber 2009 prognostiziert wird (Mittelwert aus Raumordnungsprognose 2020 des Bundesamtes für Raumordnung und Bauwesen, Berechnungen des Statistischen Landesamtes zur künftigen Bevölkerungsentwicklung für Kreis und Stadt sowie Prognose der Bertelsmann Stiftung), kann die geplante Ausweitung der Einzelhandelsflächen nicht nachvollzogen werden. Dass die Begründung keine Bedarfsanalyse unter Zugrundlegung des zu erwartenden Bevölkerungsverlustes enthält, ist als Planungsmangel anzusehen.</p> <p>Zitat vom 14.4.2010 <i>Wie auf S. 9 unter Pkt. 2.2.3 der Begründung weiterhin angeführt, wird empfohlen, die Verkaufsflächen des Harzhofes zu verkleinern, um die bestehenden Einzelhandelsstandorte nicht zu gefährden. Die Stadt Blankenburg (Harz) stimmt dieser Aussage des Einzelhandelsgutachten vollends zu. Diese Belange sollten im Abwägungsprozess eine größere Berücksichtigung finden.</i></p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Die Größe des Plangeltungsbereiches ist aufgrund des Nutzflächenerfordernisses bisher nicht verändert worden. Zur Größe des Plangebietes und zur Bevölkerungsentwicklung siehe Begründung Abschnitte 3.1.1 und 3.1.3 (Vermutlich ist mit der Anregung der Stadt Quedlinburg nicht der Geltungsbereich der F-Planänderung gemeint, sondern die Größe der Verkaufsfläche, diese wurde allerdings im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf reduziert.) Die städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens sind in der Wirkungsanalyse der GMA analysiert, bewertet und in ihren Auswirkungen definiert worden. Diese sind insbesondere in Kap. V enthalten.</p> <p>Zur Verträglichkeit des Planvorhabens in Bezug auf die Umverteilungsquoten wird im Gutachten empfohlen, die VK-Lebensmittel um 300 m² zu reduzieren. Der Anregung wird gefolgt. Auswirkungen, die die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung von Quedlinburg gefährden könnten, schließt das Gutachten aus. Eine Bedarfsanalyse unter Berücksichtigung des Bevölkerungsverlustes ist in der GMA-Wirkungsanalyse durchgeführt und in der Begründung zur 4. F-Planänderung berücksichtigt worden.</p> <p>s. auch Stellungnahme LVwA, Ifd. Nr. 1.2, Pkt. 2 und Regionale Planungsgemeinschaft Harz, Ifd. Nr. 5 Pkt. 6 und 10.</p>	

Ifd. Nr.	Nachbargemeinde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
25	Stadt Blankenburg (Harz) Postfach 12 34 38883 Blankenburg (Harz)	29.11.2010 (30.11.10)	<p>Zum vorgelegten Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Halberstadt nehme ich wie folgt Stellung: Die Stadt Blankenburg (Harz) äußert Bedenken zur Planung, da durch das Vorhaben eine Schwächung der verbrauchernahen Versorgung prognostiziert wird. Dies geht auch aus der „Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Halberstadt/Harzstraße (Harzhof)“ hervor. Durch den Marktberäumigungs- und Umverteilungseffekt wird die Entwicklung der Stadt, insbesondere des Ortsteiles Derenburg, beeinträchtigt.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitte ich um Klärung des vorletzten Absatzes auf S. 17 (Beurteilung der Verflechtungsbereiche), da der Betrachtungszeitraum der Analyse heranzuziehen ist, in dem der Ortsteil Derenburg an der zentralen örtlichen Funktion der Stadt Blankenburg (Harz) teil hat.</p> <p>Die Gefährdung der vorhandenen Handelslandschaft - sowohl im innerstädtischen als auch regionalen Bereich sowie dem drohenden Qualitätsverlust der Versorgung - kann im Rahmen der Bauleitplanung mit einer begrenzten Größenordnung für die Lebensmittelverkaufsraumfläche sowie einem Sortimentsbeschluss entgegengewirkt werden.</p> <p>Ich bitte Sie, mich über den weiteren Verfahrensablauf des Flächennutzungsplanes (Abwägung) sowie des Bebauungsplanes zu informieren.</p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Die Beeinträchtigungen des MZ Blankenburg werden in der Wirkungsanalyse der GMA auf S. 38 behandelt.</p> <p>Die Umverteilungsquote für Blankenburg ergibt einen Wert von 4,2 %, „woraus sich jedoch keine nachhaltigen Auswirkungen ableiten lassen.“ (GMA-Gutachten). Die Hauptwettbewerber liegen alle außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Blankenburg, „so dass eine Schädigung...der Innenstadtstrukturen... auszuschließen ist“ (GMA).</p> <p>Der Ortsteil Derenburg wird im Gutachten der Zone IIb zugeordnet. Die Umsatzverteilungsquote liegt hier bei 6,3 %. Abgesehen davon, dass diese Umverteilungsquote nach der vorgenommenen Reduzierung der Verkaufsfläche weiter sinkt, werden die Auswirkungen als wettbewerbsüblich eingestuft. „Bei der Bewertung der Verflechtungsbereiche ist zu beachten, dass der Ortsteil Derenburg erst seit dem 01.10.2010 zur Stadt Blankenburg gehört, und partizipiert von der Stadt Blankenburg.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben zu einem geänderten Einkaufsverhalten bei den Bürgern Derenburgs führen wird.</p> <p>Die 10 % Faustformel findet bei dem raumordnungsrechtlichen Beeinträchtigungsverbot Anwendung bei § 11 (1) BauNVO bei § 34 (3) BauGB. Die Faustregel kann aber keinesfalls als Besitzstandsklausel zu Gunsten von Nachbargemeinden gewertet werden, die selbst mehr Verkaufsflächen bereithalten als es ihnen ihrem raumordnerischen Rang entsprechend zustünde. Hier muss der Kongruenzgrundsatz Vorrang erhalten.</p> <p>In Blankenburg selbst ist die Verkaufsfläche überdimensioniert. Eventuelle Abschmelzungen z. B. bei REAL am Ortsausgang Richtung Halberstadt können nicht ernsthaft befürchtet und</p>	

25	<p>Noch Stadt Blankenburg (Harz) Postfach 12 34 38883 Blankenburg (Harz)</p>				<p>auf das Projekt Harzhof zurückgeführt werden. Die zulässigen Werte des jeweiligen Verkaufsflächenanteils werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.</p> <p>s. auch Stellungnahme „Landkreis Harz“, lfd. Nr. 6.1, Pkt. 3 und 6 und Stellungnahme LVwA, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2 und Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Harz lfd. Nr. 5, Pkt. 6 und 10.</p>	
----	---	--	--	--	---	--

Ifd. Nr.	Nachbargemeinde (beteiligt mit Schreiben vom 29.10.2010)	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
26	Stadt Wernigerode Postfach 10 13 54 38843 Wernigerode	25.11.2010 (30.11.10)	<p>Mit Schreiben vom 29.10.2010 baten Sie uns um Stellungnahme im o. g. Bauleitplanverfahren.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte die Stadt Wernigerode gutachterlich gestützte Aussagen gefordert, die belegen, dass für die Stadt Wernigerode als Mittelzentrum von dem geplanten Sondergebiet „Harzhof“ keine schädigenden Auswirkungen ausgehen.</p> <p>Die jetzt vorgelegte Begründung belegt zwar, dass zur Betroffenheit der Stadt Wernigerode und anderer benachbarter Gemeinden ein Gutachten angefertigt wurde, jedoch enthalten die Ausführungen keine konkreten Aussagen darüber, in welchem Maß die Auswirkungen die Stadt Wernigerode betreffen werden. Lediglich in der Zusammenfassung der Begründung zur Planänderung wird eindeutig ausgesagt, dass es zu Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der Städte Blankenburg und Wernigerode kommen wird, die jedoch nach Einschätzung des Gutachters nicht zu einem Funktionsverlust der benachbarten Orte, namentlich in den Innenstädten, führen wird.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p> <p>Die Begründung wird um die Anlage der Wirkungsanalyse ergänzt.</p>	<p>Die Ergänzung dient der besseren Nachvollziehbarkeit der Planungsentscheidungen.</p>	
			<p>Daraus ist jedoch auch abzuleiten, dass schon negative Auswirkungen in den am Rande der Stadt Wernigerode gelegenen Einkaufszentren erwartet werden müssen. Die Schlussfolgerung, dass damit das zentralörtliche System in der Planungsregion Harz nicht geschädigt wird, ist daher seitens der Stadt Wernigerode nicht uneingeschränkt nachzuvollziehen, da die am Rand der Kernstadt Wernigerode gelegenen Einkaufszentren eindeutig als dem zentralen Ort</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Gegenüber der Stadt Wernigerode wird gemäß der Wirkungsanalyse eine Umsatzumverteilungsquote von max. 4,2 % erreicht. Dabei handelt es sich um einen Höchstwert, da in der Berechnung lediglich die großflächigen Systemwettbewerber wie Kaufland, real und E-Center in Wernigerode miteinbezogen wurden. Diese Betriebe entwickeln eine Marktreichweite, die zu einer Überschneidung der Einzugsgebiete mit dem Vorhabenstandort in Halberstadt führt. Bei einer maximalen Umsatzumverteilungsquote von</p>	

26	<p>Noch Stadt Wernigerode Postfach 10 13 54 38843 Wernigerode</p>		<p>zugehörig bewertet werden müssen. Denn der Zentrale Ort Wernigerode umfasst nicht nur die Innenstadt, sondern mindestens das gesamte im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet.</p> <p>Die Bewertung der Betroffenheit bzw. der Auswirkungen auf das Mittelzentrum Wernigerode wird daher von der Stadt Wernigerode sehr kritisch betrachtet, zumal den deutlichen Empfehlungen des Gutachters zur Reduzierung der Verkaufsfläche für das SO "Harzhof" nicht gefolgt wurde.</p>		<p>4,2 % ist zum einen nicht zu erwarten, dass es in Wernigerode zu nachhaltigen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die dort vorhandenen Wettbewerber kommt, zum anderen befinden sich die genannten Betriebe alle in städtebaulichen Randlagen (z. B. Gewerbegebiete) und nicht in zentralen Versorgungsbereichen. Damit sind auch schädliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere den Innenstadtbereich von Wernigerode auszuschließen.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept der Stadt Wernigerode wird festgestellt, dass die am Rande der Stadt Wernigerode gelegenen Einkaufszentren keine zentralen Versorgungsbereiche sind.</p> <p>Der Einzelhandel der Stadt Wernigerode ist so positioniert ist, dass er geeignet ist, in das Gebiet der Stadt Halberstadt und ihr Umfeld hinein-zugreifen, da diese an der Halberstädter Straße liegen.</p> <p>Im Übrigen könnte das Nahversorgungszentrum „Stadtfeld“ in Wernigerode eher durch das eigene E-Center in städtebaulich nicht integrierter Lage Schaden nehmen.</p> <p>Die Umverteilungsquote liegt für das überörtliche Einzugsgebiet bei 6,3 % und damit unter dem 10 % Schwellenwert. Für die Stadt Wernigerode liegt dieser mit 4,2 % noch unter dem o.g. Wert, woraus sich keine nachhaltigen wettbewerblichen Auswirkungen ableiten lassen (GMA-Wirkungsanalyse, S. 38). Zudem sinkt diese Umverteilung weiter mit der Reduzierung der Verkaufsfläche gemäß der gutachterlichen Empfehlung.</p> <p>s. dazu Stellungnahme „Landkreis Harz“, lfd. Nr. 6.1, Pkt. 3</p>
----	---	--	--	--	---

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
27	EPM Wohnen GmbH Friedrichstraße 194 – 199 10117 Berlin	30.11.2010 (02.12.10)	<p>Namens und in Vollmacht der Eigentümer der Rathauspassage Halberstadt, der 6. Beteiligungs KG Wert-Konzept Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH & Co., möchten wir mit diesem Schreiben unsere Bedenken gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemarkung Halberstadt zum Ausdruck bringen.</p> <p>Die 4. Änderung des F-Planes umfasst den Geltungsbereich des derzeit in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 33 (sog. Harzhof) der Stadt Halberstadt. Ziel des Planvorhabens soll die Sicherstellung der Nahversorgung für Bürger des Wohnumfeldes sein. Hierbei sind ein Lebensmittelvollsortimenter und weiterer Einzelhandel in einer Gesamtgröße von ca. 3.300 m² vorgesehen, wobei alleine das Lebensmittelsortiment eine Verkaufsfläche von derzeit 2.100 m² vereinnahmen soll.</p> <p>Hierzu wurde im Mai 2010 eine Wirkungsanalyse durch die Halberstädter Wohnungsgesellschaft (HaWoGe) mbH in Auftrag gegeben.</p> <p>Bitte gestatten Sie uns zunächst, hierüber unsere Verwunderung zum Ausdruck zu bringen, da die Stadtverwaltung von ihrer bisherigen Herangehensweise in punkto gutachterlicher Bewertung von derartiger Planvorhaben stark abweicht, was für uns unverständlich ist.</p>	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Die 4. Änderung umfasst einen Großen Supermarkt mit einer Größe von insgesamt 3.000 m² Verkaufsfläche; davon sollen 2.100 m² auf das Sortiment Lebensmittel entfallen.</p> <p>Dies ist das Ergebnis der Empfehlung aus der Wirkungsanalyse der GMA, weil sich bei dieser Größenordnung negative städtebauliche Auswirkungen vermeiden lassen.</p> <p>Das angewandte Verfahren, einen Gutachter mit der Bewertung von Ansiedlungsvorhaben zu beauftragen, ist durchaus üblich und wurde durch die Stadt bereits mehrfach praktiziert. Eine andere Möglichkeit, ein Vorhaben verlässlich einzuschätzen, hat der Plangeber nicht.</p>	

27	<p>Noch EPM Wohnen GmbH Friedrichstraße 194 – 199 10117 Berlin</p>		<p>Bisher wurde es seitens der Stadtverwaltung so gehandhabt, dass der Vorhabenträger ein eventuell erforderliches Gutachten finanziert und sich die Verwaltung den Gutachter unabhängig aussucht (siehe Vorgehensweise bei EDEKA / Media Markt). Von dieser Verfahrensweise ist die Verwaltung hier nun abgewichen, da die HaWoGe im Besitz des zu beplanenden Grundstücks steht und somit zunächst als Vorhabenträger fungiert, mindestens aber ein sehr hohes Interesse daran hat, das Grundstück an einen späteren Vorhabenträger zu veräußern.</p> <p>Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass zwischen dem Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt, das durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (nachfolgend kurz GMA) in seiner weiteren Fortschreibung im Jahre 2008 erarbeitet und durch den Stadtrat am 22.10.2009 beschlossen wurde und der nunmehr vorliegenden Wirkungsanalyse / Begründung zum F-Plan, die ebenfalls durch die GMA bzw. das Büro für Architektur und Stadtplanung Braunschweig erarbeitet wurden, erhebliche Widersprüche bestehen.</p> <p>Wir möchten diese Widersprüche zunächst nur in verkürzter und nicht vollständiger Form darlegen, da wir der Ansicht sind, dass im weiteren Ansiedlungsprozess diese Widersprüche tiefergreifender erörtert werden sollten.</p>		<p>Das Bauleitverfahren wird in Halberstadt immer in gleicher Weise durchgeführt. Nach Hinweisen, die im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB geäußert wurden, wurde ein Gutachten beauftragt, dessen Ergebnisse in die Vorbereitende Bauleitplanung „Harzhof“ einfließen.</p> <p>Das ist hier nicht anders, da der Vorhabenträger dieses Vorgehen mit der Stadt abstimmt und Kostenträger sein wird.</p> <p>Die GMA ist ein anerkanntes Unternehmen und nicht zuletzt auf Grund ihrer profunden Ortskenntnis ein zuverlässiger Partner für die Stadt Halberstadt.</p> <p>Die angeblichen Widersprüche wurden durch die Befolgung der Gutachterempfehlung im Planentwurf gelöst.</p> <p>Letztlich ist die Planungsentscheidung das Ergebnis der Abwägung unterschiedlicher Belange.</p> <p>Siehe dazu auch Begründung Abschnitt 3.1.1</p>	
			<p>1. Zunächst wird an verschiedenen Stellen innerhalb der Wirkungsanalyse für die Rechtfertigung einer VKF von 3.300 m² am Standort Harzhof die fehlende Wirtschaftlichkeit bei Unterschreitung der o. e. VKF als Argument angeführt. Dies stellt eine reine Behauptung ohne jeglichen Nachweis dar und ist daher nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Im Bereich des „Harzhofes“ gab es in der Vergangenheit mehrere Bemühungen einen kleineren Nahversorger zu etablieren. Diese Bemühungen sind in den vergangenen Jahren gescheitert, da es auch aus wirtschaftlichen Gründen bis heute nicht gelungen ist, hier einen kleineren, wie im Einzelhandelskonzept empfohlenen, Nahversorger zu etablieren. Das ist insbesondere deshalb nicht verwunderlich, weil die VKF-Obergrenze von</p>	

27	Noch EPM Wohnen GmbH Friedrichstraße 194 – 199 10117 Berlin				800 m ² Discounter bevorzugt, von denen in Halberstadt aber schon mehr als genug vorhanden sind. Siehe auch Begründung Abschnitt 3.1.1	
			<p>2. Bei der Erarbeitung des Gutachtens der GMA für das Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt hatte die GMA ursprünglich einen Discounter für diesen Standort empfohlen und für die Nahversorgung der Bevölkerung als ausreichend erachtet. Weiter wird in der Wirkanalyse auf ständig neue Angebotsformen hingewiesen, so dass dadurch ein Bedarf entstehen kann, der laut Gutachten noch nicht absehbar ist. Welche Angebotsformen sollen das sein und gehört der Harzhof dazu?</p> <p>Eine städtebaulich sinnvolle räumliche Verteilung der Discounter sichert doch erst die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und Frischewaren. Allerdings ist die ausufernde Konzentration von Discountern im Bereich Magdeburger/Schützenstraße hiermit ausdrücklich nicht gemeint. In diesem Bereich wird es über kurz oder lang eine Bereinigung der bestehenden Agglomerationen geben, was zu begrüßen, aber sicherlich nicht durch das Projekt Harzhof veranlasst ist.</p>		<p>Zu 2. Ein zusätzlicher Discounter sollte und soll am Harzhof nicht entstehen. Vielmehr ist ein „Großer Supermarkt“ geplant. Der Unterschied zum Discounter liegt in der Qualitätsverbesserung des Sortimentsangebotes; ein breiteres und tieferes Sortiment, welches den gestiegenen Ansprüchen der Verbraucher entspricht. Die Einschätzung über die Standortqualität und die Bestimmung der Nahversorgungszentren im Kernbereich erfolgte durch das GMA-Einzelhandelskonzept. In den Streu- und Nebenlagen wurde eine Leerstandsquote von 29 % ermittelt, was auf unterschiedlichste Ursachen zurückzuführen ist. (siehe auch Begründung, Abschnitt 3.2.4 Verbraucherorientierte Versorgung.) Auch werden Mängel im Flächenpotenzial sowie der Warenpräsentation festgestellt. Dazu das Gutachten auf S. 43: „In der Standortkategorie Streu- und Nebenlagen sind in Halberstadt 55 % der Betriebe etabliert, die einen Verkaufsflächenanteil von 42 % an der Gesamtstadt repräsentieren. Mit ca. 240 m² liegt die durchschnittliche Betriebsgröße im bundesdeutschen Mittel. Bei den Betrieben dieser Standortkategorie handelt es sich neben kleinteiligem Fachhandel und Anbietern des Lebensmittelsektors (z.B. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte und SB-Warenhaus) um Fachmärkte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (z.B. Hellweg, Hammer, Ihr Teppichfreund).“</p> <p>Die Begründung zur F-Planänderung führt an, dass eine Umverteilung von Umsätzen vornehmlich unter den Discountern stattfinden</p>	

27	<p>Noch EPM Wohnen GmbH Friedrichstraße 194 – 199 10117 Berlin</p>				<p>wird. „Das ist in Bezug auf die Betreiber der Discountermärkte hinnehmbar, weil (...) alle anderen Anbieter mindestens zwei Discountermärkte in Halberstadt unterhalten und auch im Falle der Reduzierung der Marktstandorte Marktpräsenz behalten!“ (Wirkungsanalyse S.21)</p> <p>Auch gehen Discounterbetriebe z.B. im Bereich Magdeburger Straße eindeutig am zukünftigen Bedarf vorbei. (s. Wirkungsanalyse). s. dazu Stellungnahme LVwA lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2 und 4.</p> <p>Im Gutachten wird nicht auf ständig neue Angebotsformen hingewiesen. Zu erwarten ist jedoch, dass durch den Großen Supermarkt, der in dieser Form bereits in Halberstadt vorhanden ist (z. B. Kaufland oder E-Center) es zu Marktberäumungseffekten, zumindest aber zu einer Beschleunigung von Marktberäumungsprozessen namentlich im Bereich Magdeburger Straße / Schützenstraße kommen wird.</p>	
			<p>3. Natürlich soll die Bevölkerung der Stadt Halberstadt auch mit einem Warenangebot in einer umfassenden Breite und Tiefe versorgt werden. Die derzeit in Halberstadt hierfür zur Verfügung stehenden Konzepte (E-Center, REWE; EDEKA in der Theaterpassage und in der Rathauspassage, Kaufland) sichern diese Sortimentsbereiche jedoch bereits ausreichend und vollumfänglich.</p> <p>Die Ansiedlung weiterer solcher Konzepte hat eine nicht hinnehmbare Verdrängung bereits bestehender Ansiedlungen zur Folge, was langfristig die Nahversorgung der Bevölkerung gefährdet.</p> <p>Mit der Ansiedlung von mehr großflächigem Einzelhandel die weitere Expansion der Discounter in Halberstadt stoppen zu können, erscheint vorgeschoben, da sich vordergründig nur die gleichen Angebotsformen und Vertriebskonzepte verdrängen. Eine positive</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 3. Mit der Ansiedlung eines weiteren Großen Supermarktes in Halberstadt würden sich die Entwicklungsspielräume für weitere insbesondere auch discountorientierte Angebotsformen verengen. Dies wird im Übrigen flankiert von politischen Beschlüssen zum Ausschluss von Handelseinrichtungen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gemäß dem Einzelhandelskonzept. Vor dem Hintergrund der bereits heute hohen Verkaufsfächenausstattung in Halberstadt wird es auch zu Veränderungen in der Wettbewerbslandschaft in Halberstadt kommen. Neben dem beschriebenen Marktberäumungsprozess ist insbesondere zu erwarten, dass auch möglicherweise der Rewe-Standort in Halberstadt mittelfristig aufgegeben wird. Gegenüber den Wettbewerbern in der Innenstadt insbesondere auch in der Rathauspassage (Edeka) bleibt festzuhalten, dass insbesondere dieser Betrieb auch von Kundenzuführungseffekten</p>	

27	Noch EPM Wohnen GmbH Friedrichstraße 194 – 199 10117 Berlin		Auswirkung auf die Ansiedlungen der Discounter in der Magdeburger/Schützenstraße oder ggf. neu hinzukommender Standorte ist mit der Umsetzung des Harzhofes nicht zu erwarten.		<p>durch die anderen Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt insbesondere auch in der Rathauspassage profitieren kann. Des Weiteren weist dieser Betrieb eine von dem Vorhaben unterschiedliche Kundenstruktur auf. Insbesondere spricht der Standort sog. Taschenkunden an, die eher auf Kleinmengen-einkäufe ausgerichtet sind. Der Vorhabenstandort hebt hingegen auf Großmengen-einkäufe bzw. sog. Wocheneinkäufe ab und spricht auch Autokunden an. Darüber hinaus wird der Standort aber auch Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnbereiche übernehmen.</p> <p>Die Angebotsformen eines Großen Supermarktes unterscheiden sich wesentlich von denen eines Discounters.</p> <p>s. Stellungnahme LVwA, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 4</p>	
			4. Fraglich ist auch, wie die Qualifizierung des EDEKA Marktes in der Theaterpassage als Streu- und Randlage zu rechtfertigen ist.	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>Zu 4. Der Standort des Edeka Marktes in der Theaterpassage ist gemäß Einzelhandelskonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und daher als Neben- bzw. Streulage zu qualifizieren. Selbstverständlich befindet er sich mit Bezug auf die Innenstadt auch an einer Innenstadtrandlage. Er übernimmt sicherlich für die umliegenden Wohnbereiche auch Nahversorgungsfunktionen wahr, wobei dies aber auch alle anderen, nicht in zentralen Versorgungsbereichen verorteten Lebensmittelanbieter in mehr oder weniger großem Umfang für sich in Anspruch nehmen können.</p> <p>Im Übrigen ist der Beschluss und Inhalt des Einzelhandelskonzeptes nicht Sache dieses Bauleitverfahrens.</p>	
			5. Auf Seite 11 der Begründung zum F-Plan ist von einer städtebaulich qualitativen Entwicklung die Rede. Insbesondere der südwestl. Städteingangsbereich soll durch den Harzhof eine Aufwertung erfahren. Dies scheint zweifelhaft, da hier zunächst nur Parkflächen für max. 400 Kfz und Zweckbauten zu sehen sind, aber keine städtebaulichen Highlights.	Die Darstellungen werden beibehalten.	<p>s. Stellungnahme Landkreis Harz, lfd. Nr. 6.2, Pkt. 13</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird angestrebt, den Standort optisch herausragend zu gestalten.</p>	

27	Noch EPM Wohnen GmbH Friedrichstraße 194 – 199 10117 Berlin		6. Die sich abzeichnende weitere Verschärfung des Wettbewerbes im Einzelhandel der Stadt Halberstadt und der immer weiter ausufernde VKF Flächenzuwachs bei stagnierenden und z. T. sinkenden Kaufkraftkennziffern geben erheblichen Anlass zu der Sorge, dass sich in den kommenden Jahren eine gravierende Veränderung der Versorgungsstruktur der Bevölkerung sowohl in der Stadt als auch in den Umlandgemeinden abzeichnen wird, welche die Sicherung der Nahversorgung in und um Halberstadt nicht mehr gewährleisten kann.	Die Darstellungen werden beibehalten.	s. Stellungnahme LVvA, lfd. Nr. 1.2, Pkt. 2	
			7. Eine von der Stadt angestrebte und in der Wirkungsanalyse und der Begründung oft zitierte Stärkung der Wirtschaft wird dieses Projekt nicht leisten können. Vielmehr wird es zu den von der GMA bereits 2008 festgestellten Umsatzverteilungsquoten zu Lasten bereits bestehender Anbieter kommen. Dies wird bspw. auch auf den Seiten 20, 21 und 22 der Begründung zum F-Plan deutlich. Hier wird zugestanden, dass es zu Trading Down Prozessen kommen wird und Leerstände nicht ausgeschlossen werden. Nimmt die Stadt diese Prozesse einfach so hin und in Kauf, dass auf absehbare Zeit in der Einkaufsinnenstadt Leerstände entstehen, die unserer Erfahrung nach nur schwer oder gar nicht mehr zu kompensieren sind.	Die Darstellungen werden beibehalten.	In der Wirkungsanalyse wird nicht Bezug genommen auf die Stärkung der Wirtschaft. s. Stellungnahme Landkreis Harz lfd. Nr. 6.2, Pkt. 8 und Handwerkskammer lfd. Nr. 11 und Industrie- und Handelskammer Magdeburg, lfd. Nr. 7, Pkt 1 und 4. Der zitierte Trading-Down-Prozess wäre ohne die vorgenommene Reduzierung der Verkaufsfläche nicht auszuschließen gewesen, gerade um diesen zu vermeiden, ist der Plangeber der Gutachterempfehlung gefolgt.	
			8. Nochmals sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es unmöglich ist, die "Discountlastigkeit" der Einzelhandelsbedienung in Halberstadt mit diesem Projekt auszugleichen.	Die Darstellungen werden beibehalten.	Zu 8. siehe dazu Begründung Kap. 3.1.1	

27	<p>Noch EPM Wohnen GmbH Friedrichstraße 194 – 199 10117 Berlin</p>		<p>9. Das nun geplante Projekt zielt ganz wesentlich auf den Abzug von Kaufkraftpotentialen aus bestehenden Agglomerationen und Einzelstandorten, insbesondere der Stadt Halberstadt, aber auch aus Umlandgemeinden ab. Dies wird insbesondere bei der Erarbeitung des Gutachtens durch die GMA aus dem Jahre 2008/9 deutlich, wo bei einer seinerzeit angesetzten Gesamtverkaufsfläche von 3.300m² für den Harzhof (siehe Projektbegleitender Arbeitskreis für das Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt vom 25.11.2008) Umsatzverteilungen im Bereich Lebensmittel von ca.31-32% sowie Betriebsabschmelzungen und für den Bereich Drogeriewaren von ca. 18-19% sowie Betriebsabschmelzungen prognostiziert werden.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 9. Das Projekt „Harzhof“ zielt nicht in erster Linie auf den Abzug von Kaufkraft ab. Vielmehr ist mit diesem Projekt beabsichtigt, die Versorgung der angrenzenden Wohnquartiere herzustellen, die Qualität der Warenangebots zu verbessern und den Städteingang der Stadt aufzuwerten. In der Wirkungsanalyse unter Kap. V ausführlich beschrieben worden, dass die Umverteilungsquoten im Versorgungsbereich der Mittelzentren unter weit 10 % liegen. Über 10 % lagen die Quoten im innerstädtischen Bereich beim „Versorgungszentrum Nord“ sowie der „Westerhäuser Straße“ im Stadium des Vorentwurfes, also vor der Reduzierung der Verkaufsfläche. Während bei der „Westerhäuser Straße“ keine betriebsgefährdenden Ausmaße zu erwarten sind, wurde im Entwurf durch eine Reduzierung der Lebensmittel-VK um 300 m² (von 2.400 m²) der schutzwürdigen Lage des „Versorgungszentrums Nord“ entsprochen. (Dieses versorgt darüber hinaus auch die Sargstedter Siedlung, obwohl diese ein eigenes Versorgungszentrum hat.</p>	
			<p>10. Auf der Basis einschlägiger Theorien über Kaufkraftumverteilungen (sog. Gravitationsmethode) ist davon auszugehen, dass die größte Umverteilung stattfindet, desto kleiner der räumliche Abstand zwischen den Konkurrenten ist.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 10. In der Wirkungsanalyse wird explizit darauf hingewiesen, dass die räumlich näher gelegenen Betriebe bzw. Versorgungsbereiche stärker betroffen sind. Diese Aussage ist auf Seite 36 implizit enthalten. Des Weiteren beruht auch die Umsatzumverteilungsberechnung in der Wirkungsanalyse auf dem sog. Gravitationsansatz. Die Verträglichkeit des Vorhabens für den bestehenden Einzelhandel in Halberstadt und der Region ist von der GMA-Wirkungsanalyse bestätigt worden – verbunden mit der Empfehlung, die VK-Lebensmittel von 2.400 m² auf 2.100 m² zu reduzieren. Dieser Empfehlung wird im weiteren Bauleitplanverfahren gefolgt. Damit kann sichergestellt werden, dass der Bestandseinzelhandel nur im Rahmen üblicher wettbewerblicher Veränderungen tan-</p>	

27	<p>Noch EPM Wohnen GmbH Friedrichstraße 194 – 199 10117 Berlin</p>				<p>giert wird. Mit den Angeboten der Halberstädter Kernstadt und dem Planvorhaben des Harzhofes ist eine Chance verbunden, die mittelzentrale Versorgungsfunktion (mit Teilfunktion eines Oberzentrums) mit seiner Einzelhandelskompetenz zu erhalten. Gleichwohl wird eine neue Konkurrenzsituation entstehen, die der bestehende Einzelhandel als Herausforderung aufgreifen wird. Durch diesen Wettbewerb wird das Einzelhandelsangebot in Halberstadt eher noch an Vielfalt für die Kunden aus der Stadt und der Region gewinnen.</p> <p>siehe dazu auch die Stellungnahme „Regionale Planungsgemeinschaft Harz“, lfd. Nr. 5, Pkt. 2.</p>
			<p>11. Wir sehen daher ganz akut die Gefahr, dass bei Umsetzung des geplanten Vorhabens "Harzhof" es zu Betriebsaufgaben, insbesondere im Lebensmittelhandel, aber auch bei zentrenrelevanten Sortimenten kommen wird.</p> <p>Die zu erwartenden Umsatzverluste werden viele Unternehmen, die zum großen Teil auch in unserer Liegenschaft angesiedelt sind, nicht verkraften, was zwangsläufig zu Unternehmensinsolvenzen und zum Verlust von Arbeitsplätzen führen würde. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass wir mit derzeit über 450 Arbeitsplätzen zu einem größeren Arbeitgeber in Halberstadt zählen und wir in Sorge sind, dass diese Arbeitsplätze z. T. stark gefährdet sind.</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 11. Eine exakte Einschätzung der Auswirkungen anderer zentrenrelevanter Sortimente konnte nicht erfolgen, da hierzu keine Informationen insbesondere auch noch keine Betreiberangaben vorlagen. Da jedoch die vergleichsweise kleine Fläche mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sich zudem auf unterschiedliche Sortimentsbereiche (z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Textilien) aufteilt, werden hieraus voraussichtlich keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen resultieren. Mit Blick auf die möglichen Auswirkungen wurde in der Wirkungsanalyse empfohlen, eine Reduktion der Lebensmittelverkaufsfläche vorzunehmen. Damit sind auf Basis des gewählten Rechenansatzes dann auch die Umverteilungseffekte und insbesondere auch die Umsatzumverteilungsquoten reduziert. Schädliche städtebauliche Auswirkungen können damit weitestgehend ausgeschlossen werden.</p>

27	<p>Noch EPM Wohnen GmbH Friedrichstraße 194 – 199 10117 Berlin</p>		<p>12. Wir hoffen, Ihnen deutlich gemacht zu haben, dass es uns bewusst nicht um den Schutz von Marktteilnehmern vor Wettbewerb, sondern um die im LEP festgelegten und städtebaulich geforderten Mindeststandards an verbrauchernaher und stadtentwicklungspolitisch sinnvoller Versorgungsqualität geht, die auch der Verantwortung für kommende Generationen, gerade unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, gerecht werden</p>	<p>Die Darstellungen werden beibehalten.</p>	<p>Zu 12. Die Verträglichkeit des Vorhabens für den bestehenden Einzelhandel in Halberstadt und der Region wurde vom GMA-Wirkungsanalyse bestätigt – bei Befolgung der Gutachterempfehlung, die Verkaufsfläche auf 2.100 m² Lebensmittel und 3.000 m² VKF für den Großen Supermarkt insgesamt zu begrenzen. Damit kann sichergestellt werden, dass der übrige Bestandseinzelhandel nur im Rahmen üblicher wettbewerblicher Veränderungen tangiert ist und das Vorhaben darüber hinaus mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.</p>	
			<p>Zusammenfassend hoffen wir, mit unseren Hinweisen und Bedenken, die hier keineswegs eine vollständige Aufzählung finden, auf ein besonderes Anliegen öffentlicher Interessen aufmerksam gemacht zu haben. Für weitere Rückfragen und Auskünfte stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>kein Abwägungsbedarf</p>		

lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Eingang am (Schreiben vom)	Anregungen/Hinweise	Abwägungsbeschluss	Begründung	Bemerkung
28	Herr Andreas Jehmlich EDEKA	04.11.2010	Befürchtet schädliche Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Nord auf Grund der Größe der geplanten Verkaufsfläche. Schriftliche Stellungnahme ist nicht erfolgt.	Die Darstellungen werden beibehalten.	Siehe Abwägungsbegründung zu den TöB und der Öffentlichkeit, lfd. Nrn. 1.2, 5, 6.2, 7 und 11.	
29	Herr Reinhard Beck Halberstadt	09.11.2010	Einsichtnahme in die Planunterlagen; Übergabe digitaler Unterlagen; Keine Stellungnahme erfolgt	kein Abwägungsbedarf		
30	Herr Reinhard Beck Halberstadt (telefonisch)	22.11.2010	Frage nach dem weiteren Abwägungs- und Beschlussprozedere	kein Abwägungsbedarf		