

Stadt Halberstadt
Fachbereich Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMARKUNG HALBERSTADT

4. ÄNDERUNG

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

38102 Braunschweig
Steinbrecherstraße 31
Tel. 0531 8889788-0
Fax. 0531 8889788-1
www.as-grundmann.de

Inhalt:

1.	ALLGEMEINES	6
1.1	Rechtsgrundlagen	6
1.2	Verfahren.....	6
1.3	Gegenstand der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halberstadt	6
2.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN UND -GRUNDLAGEN.....	6
2.1	Realnutzung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung.....	6
2.2	Zu beachtende und abzuwägende überörtliche Planungsvorgaben:	8
2.2.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	8
2.2.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz):	9
2.2.3	Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt.....	10
3.	BEGRÜNDUNGEN UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSENTSCHEIDUNGEN	10
3.1	Erforderlichkeit der Planung:	10
3.1.1	Sonderbaufläche „Handel“	10
3.1.2	Wohnbauland	14
3.1.3	Zusammenfassung	15
3.2	Vereinbarkeit mit höherem Recht:	15
3.2.1	Anwendung des Kongruenzgebotes (Verflechtungsbereich), LEP 3.2.8 G Nr. 1/ REP/ G14 Nr. 1, LEP/E 2010, Planungssätze Z47 und Z48 Nr. 1 ...	15
3.2.2	Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Nachbargemeinden	19
3.2.3	Städtebauliche Integration (LEP 3.2.8 G Nr. 2 / REP G 14 Nr. 2)	20
3.2.4	Verbraucherorientierte Versorgung (LEP 3.2.8 G Nr. 3 / REP G 14 Nr. 3)	22
3.2.5	Linienverkehrsangebote, Rad- und Fußwege (LEP 3.2.8 G Nr. 4 / REP G 14 Nr. 4 / LEP/E 2010 Plansatz Z 48 Nr. 4).....	22
4.	UMWELTBERICHT – BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT.....	23
4.1	Einleitung.....	23
4.1.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	23
4.1.2	Gesetzliche Rahmenbedingungen und übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	23
4.2	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	24
4.2.1	Schutzgut Pflanzen und Tierwelt	24
4.2.2	Schutzgut Boden	26
4.2.3	Schutzgut Wasser	26
4.2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	27
4.2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	28
4.2.6	Schutzgut Mensch	29
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	29

4.3	Mit Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt – Konfliktanalyse –	29
4.3.1	Schutzgut Pflanzen und Tierwelt	29
4.3.2	Schutzgut Boden	29
4.3.3	Schutzgut Wasser	30
4.3.4	Schutzgut Klima und Luft.....	30
4.3.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	30
4.3.6	Schutzgut Mensch	31
4.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	31
4.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	31
4.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes für das Vorhabensgebiet...31	
4.4.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	31
4.4.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32
4.5	Umweltbezogene Maßnahmen.....	32
4.5.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	32
4.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	33
4.6	Planungsalternativen	33
4.7	Hinweise zum Umweltbericht	33
4.8	Überwachung / Monitoring.....	34
4.9	Zusammenfassung und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung	34

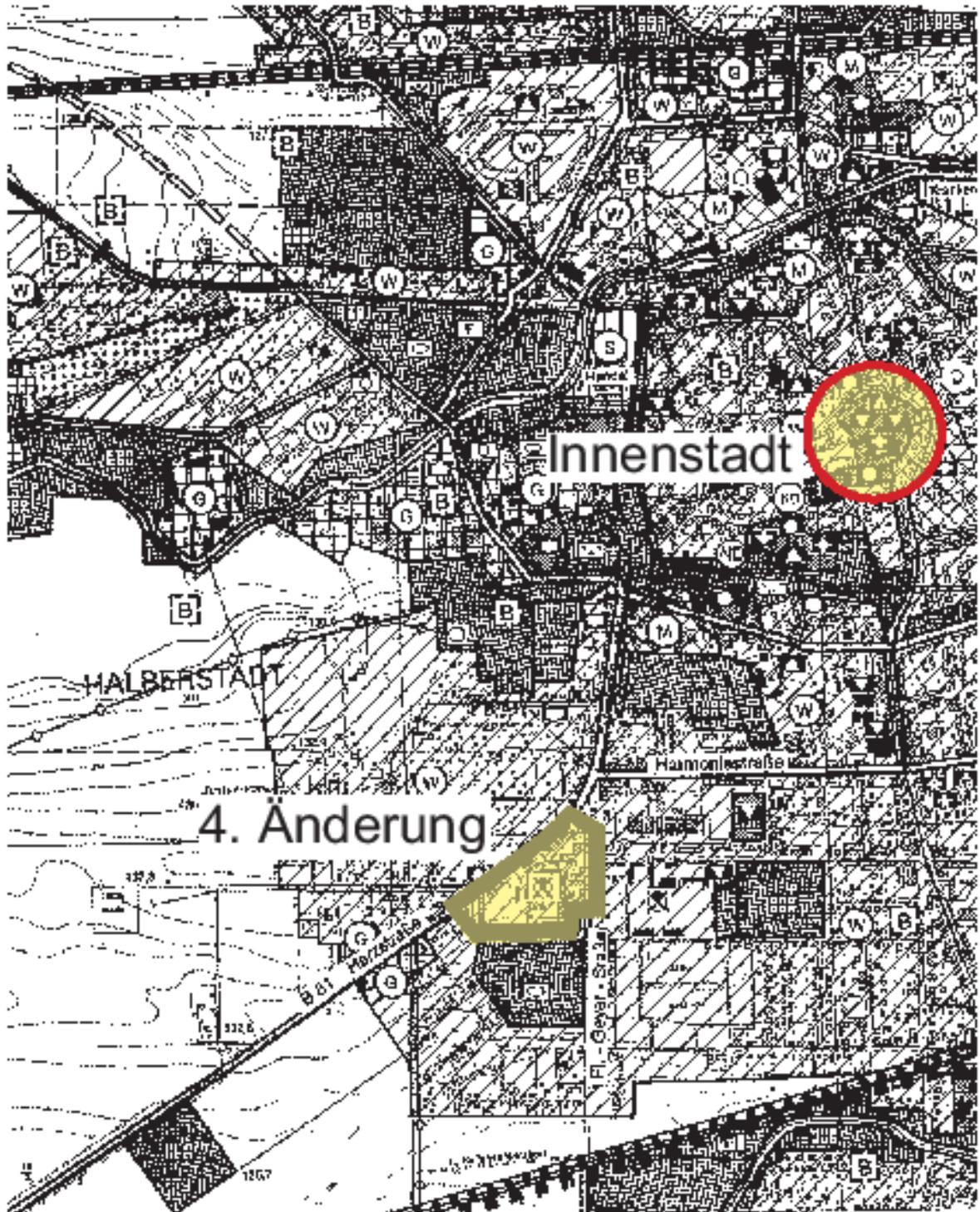


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage der 4. Änderung und der Innenstadt

1. ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl I Nr. 64, vom 27.12.2006, S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesentwicklungsplan (LEP) vom 23.08.1999 (GVBl LSA 1999, S. 244) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466, 469)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz vom 21.04.2009
- Entwurf der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Stand 2. Entwurf vom 29.09.2009. (als Entwurf zunächst Raumordnungserfordernis mit zukünftiger Zielbeachtung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB)

in der jeweils geltenden Fassung.

1.2 Verfahren

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

1.3 Gegenstand der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halberstadt

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN UND -GRUNDLAGEN

2.1 Realnutzung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung

Der Änderungsbereich befindet sich in einer im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB. Östlich, nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen an den Änderungsbereich an. Südlich grenzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport an.

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

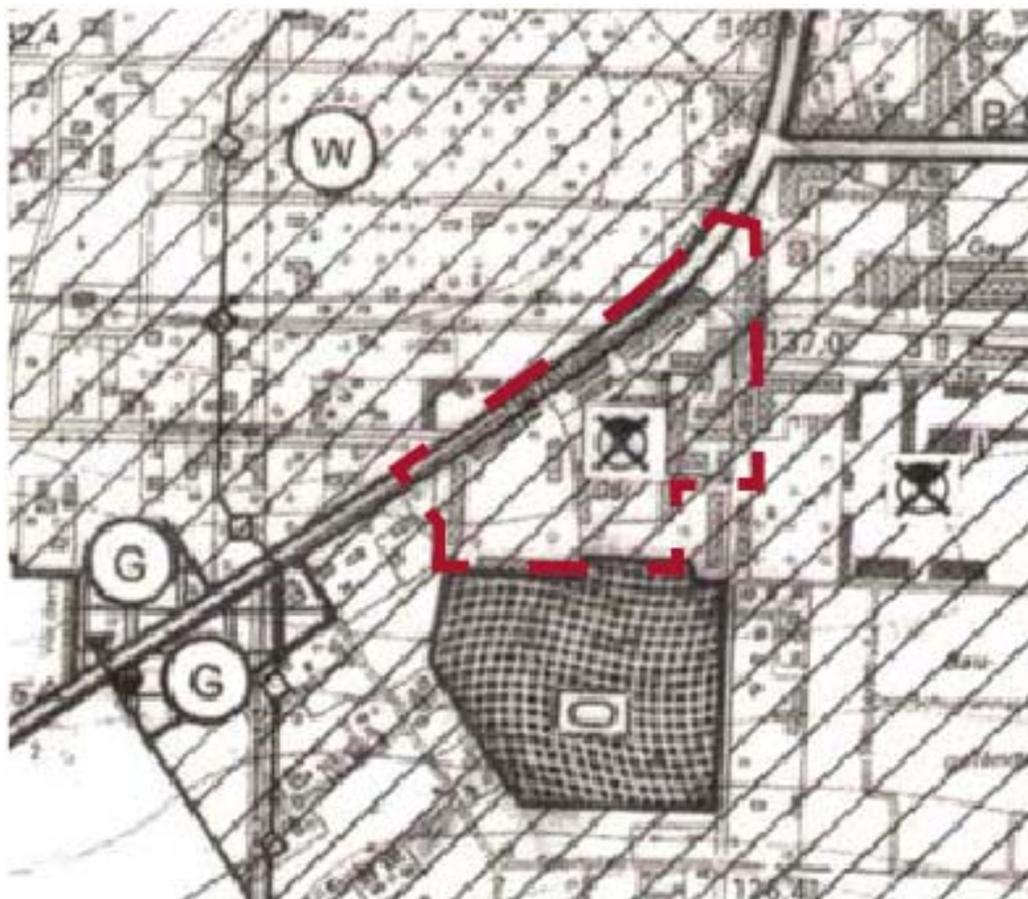


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt (Ausschnitt) Bereich „Harzhof“, derzeit gültige Fassung

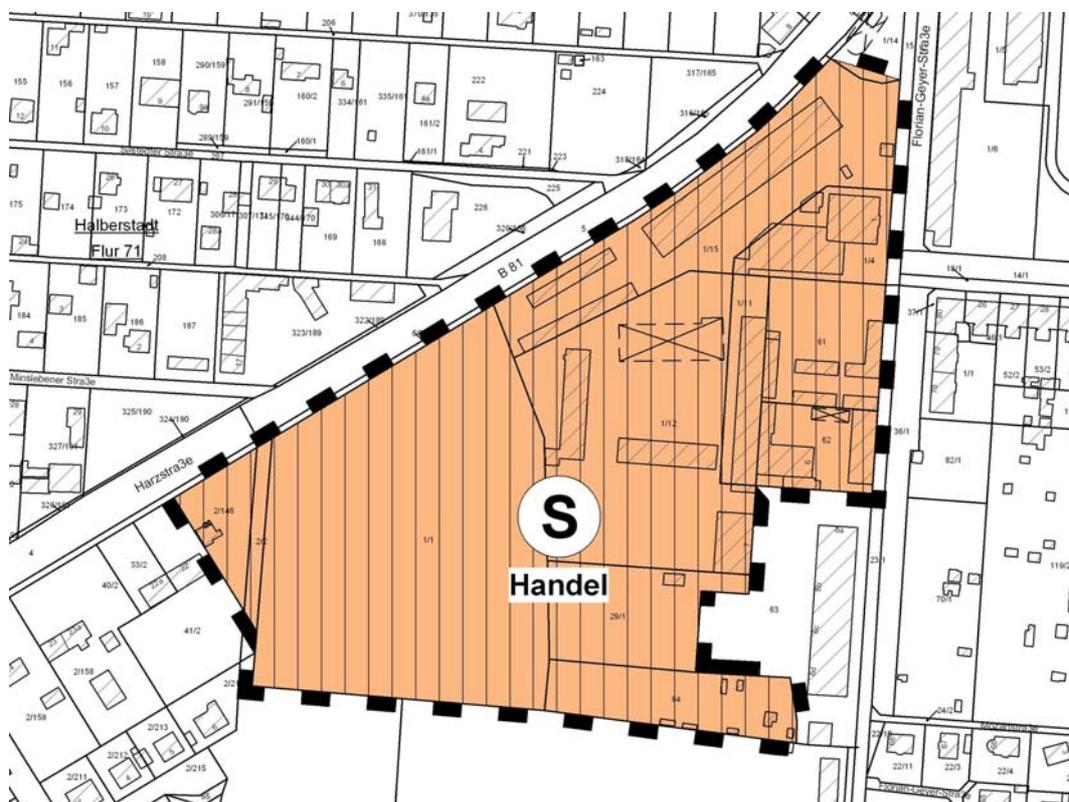


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Halberstadt (Ausschnitt) Bereich „Harzhof“, geplante 4. Änderung

2.2 Zu beachtende und abzuwägende überörtliche Planungsvorgaben:

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

2.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

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

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

Unter Nr. 3.2.3 Z des LEP wird genannt, dass Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (...) oberzentrale Einzelfunktionen übernehmen.

Unter Nr. 3.2.8 Z werden ehemalige Grundsätze des LEP als Ziele aufgewertet:

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.(...)

3.2.8 G Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte sollen

- 1. mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. städtebaulich integriert werden,*
- 3. eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden,*
- 5. durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*

Gem. Pkt. 3.2.11 Z Nr. 6 LEP übernimmt Halberstadt als Mittelzentrum Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Der Landesentwicklungsplan befindet sich zur Zeit in der Neuaufstellung; berücksichtigt ist der im Internet greifbare zweite Entwurf vom 29.09.2009 (nachfolgend als LEP/E 2010 bezeichnet). Während der bisherige Landesentwicklungsplan ebenso wie das regionale Entwicklungsprogramm zum Einzelhandel im Wesentlichen (abwägungsfähige) Grundsätze enthielten, sollen diesbezüglich künftig strikt zu beachtende Ziele gelten (zweiter Entwurf LEP 2010, Gliederungsnummer 2.3, Plansätze Z46 bis Z51). Die Zielbeachtungspflicht gilt zwar erst ab Inkrafttreten des LEPs. Bis dahin sind die künftigen Ziele „nur“ als Raumordnungserfordernisse in die Abwägung einzustellen. Aus Gründen praktischer Vernunft werden die Plansätze Z46 bis Z51 so beachtet, als wären sie bereits verbindlich.

2.2.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt

Die Stadt Halberstadt hat 2009 mit der Fortschreibung und Qualifizierung des Einzelhandelsgutachtens der GMA (aus dem Jahr 2000) den Rahmen für die städtebauliche Ordnung des Einzelhandels abgesteckt. Insbesondere sind für Einzelhandelsentwicklung die Versorgungsbereiche und die jeweils verträglichen Sortimente festgelegt.

Der „Harzhof“ wird im Gutachten als potenzielles Nahversorgungszentrum mit insgesamt 3.300 m² Verkaufsfläche berücksichtigt. Im Einzelnen entfallen auf die Verkaufsflächen:

- Lebensmittel-Vollsortiment	1.500 m ² VK
- Lebensmittel-Discount	800 m ² VK
- Drogeriemarkt	400 m ² VK
- Getränkemarkt	600 m ² VK

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

Die Prognose des Einzelhandelsgutachtens geht davon aus, dass das Vorhaben zu Umsatzumverteilungseffekten gegenüber bestehenden Betrieben führen kann. Um die bestehenden Einzelhandelsstandorte nicht zu gefährden, wird empfohlen, die Verkaufsflächen des Harzhofes zu verkleinern oder aber auch Entwicklungen im Einzelhandelsbereich (insbesondere Betriebsaufgaben) für die „Umlagerung“ von Flächen zu nutzen (siehe Einzelhandelsgutachten GMA 2008, Seite 110).

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

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

3. BEGRÜNDUNGEN UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSENTSCHEIDUNGEN

3.1 Erforderlichkeit der Planung:

3.1.1 Sonderbaufläche „Handel“

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

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

Das Einzelhandelsgutachten der GMA hat ebenfalls eine qualitative Aufwertung zur Stärkung des Halberstädter Einzelhandelsstandortes empfohlen. Auch wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass im Einzelhandel ständig neue Angebotsformen in der Entwicklung begriffen sind, so dass ein neuer Bedarf entstehen kann, der zurzeit nicht absehbar ist. Im Sinne der Stadtentwicklungspolitik kann es daher auch sinnvoll sein, so das Gutachten, über den in der Prognose ermittelten rechnerischen Bedarf hinaus, Einzelhandelsstrukturen in integrierten Standortlagen zuzulassen.

* Zitat: Stadtentwicklungskonzept, 2001, S. 150

Die „Wirkungsanalyse“ der GMA wurde im Sommer 2010 erstellt und bewertet die Auswirkungen im regionalen und im innerstädtischen Bereich, die durch die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Harzhof“ entstehen würden.

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

Städtebauliche Entwicklungskonzepte werden im Sinne einer ganzheitlichen Gesamtsteuerung der Stadtentwicklung aufgestellt. In diesen werden städtebauliche Ziele für die nächsten 10 bis 15 Jahre und Maßnahmen zu deren Umsetzung genannt.

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

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

Auf einer Fläche von ca. 5,6 ha soll ein Nahversorgungszentrum errichtet werden, weil in der Nachbarschaft der angrenzenden Wohnquartiere keine ausreichende Nahversorgung besteht. Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums erfordert die Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Harzhof“ wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 19.12.2007 gefasst. Eine Änderung des F-Planes ist daher erforderlich, weil die z. Zt. geltende Fassung Bauflächen für Wohnen darstellt.

Läden, die in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind und der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, sind aufgrund der begrenzten Größe der Verkaufsflächen von 800 m² nicht wirtschaftlich zu betreiben. Flächen, die in den Bebauungsplänen für die Nahversorgung festgesetzt waren, z. B. „Kuckucksfeld“, oder „Am Wasserturm“, wurden nicht in Anspruch genommen. Das bestehende Angebot, das fußläufig zu weit entfernt ist, wie die Verkaufseinrichtungen der Innenstadt erfüllt nicht die Anforderungen einer verbrauchernahen Versorgung.

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

Das Vorhaben „Harzhof“ gewährleistet die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im südwestlichen Stadtgebiet. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nach Aussagen der „Wirkungsanalyse“ nicht auszuschließen.

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

- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren ist in der Stadt Halberstadt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums zulässig.
- Der Standort „Harzhof“ ist ein städtebaulich integrierter Standort, der als Nahversorgungsstandort zu interpretieren ist.
- Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird nicht gefährdet. Ein Abschmelzen in einigen Versorgungsbereichen in Halberstadt ist nicht auszuschließen.*
- Empfehlung zur Anpassung des Vorhabens an die örtlichen Gegebenheiten durch Reduzierung der Lebensmittelverkaufsfläche von 2.400 m²*

* Wirkungsanalyse GMA, Seite 43

- Das Vorhaben wird voraussichtlich einen Marktberreinigungseffekt haben.

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

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

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

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

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

Die Stadt Halberstadt repräsentiert insoweit einen bundesweiten, insbesondere von den neuen Bundesländern beeinflussten Trend, der auf folgenden Seminarschaubildern¹ eines bundesweit tätigen Einzelhandelsgutachters² besonders deutlich wird.

Grundversorgung heute ?!

Entwicklung der Ladengeschäfte im Lebensmitteleinzelhandel

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

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

Stefan Kruse 05. Dezember 2007

22

Junker und Kruse Stadtforschung ■ Planung ■ Dortmund

*1

*

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

² Tabelle 1 aus GMA Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wernigerode, S. 13

Tabelle 1: Entwicklung unterschiedlicher Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Daten	2000	2008	Veränderung	
			abs.	in %
Anzahl der Betriebe				
Lebensmitteldiscounter	13.180	15.490	2.310	17,5
Supermärkte, SB-Warenhäuser	11.222	11.478	256	2,3
Übrige Lebensmittelgeschäfte	45.950	23.048	- 22.902	- 49,8
Summe	70.352	50.016	- 20.336	- 28,9
Verkaufsfläche in Mio. m²				
Lebensmitteldiscounter	7,24	11,30	4,1	56,1
Supermärkte, SB-Warenhäuser	11,65	17,71	6,1	52,0
Übrige Lebensmittelgeschäfte	7,26	4,43	- 2,8	- 39,0
Summe	26,15	33,44	7,3	27,9
Quelle: EHI Köln, Handel aktuell 2009/2010, GMA Zusammenstellung				

*2

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

Grundversorgung heute ?!

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

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

Im Vergleich: Discounter mit ca. 775 qm Verkaufsfläche

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

Quelle: EuroHandelsinstitut, handel aktuell, verschiedene Jahrgänge. Köln

Stefan Kruse, 05. Dezember 2007



ALDI ca. 1000 ↔ Penny ca. 2500

*1

*2 Tabelle 1 aus GMA Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wernigerode, S. 13

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

Es wird zwar quantitativ viel Ware angeboten; die qualitative Bandbreite ist aber eher mager.

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

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

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

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

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

3.1.2 Wohnbauland

Aus Gründen der Sicherung vorhandener, erschlossener Baulandflächen und leer stehender Wohnungen in Halberstadt wird die Stadt von planungsrechtlichen Ausweisungen weiterer Wohnbaugebiete absehen, wozu auch die im gültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen im „Harzhof“ gehören.

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

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

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

3.1.3 Zusammenfassung

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

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

Die Sicherung der Nahversorgung in den jeweiligen Stadtquartieren ist für Halberstadt ein politisches Ziel. Die Nahversorgung fehlt in den Wohnquartieren im Umfeld des „Harzhofes“ und muss aus o.g. Gründen für die Zukunft gesichert werden.

3.2 Vereinbarkeit mit höherem Recht:

Die (künftigen) Ziele des LEP/E 2010, die an die Stelle bisheriger bloßer Grundsätze treten werden, werden beachtet. Das wird im Folgenden dargelegt, wobei aus praktischen Gründen zunächst die überörtlichen Aspekte und sodann die innerörtlichen Aspekte abgearbeitet werden, was nicht ganz mit der Systematik insbesondere des Plansatzes Z48 des LEP/E 2010 übereinstimmt.

3.2.1 Anwendung des Kongruenzgebotes (Verflechtungsbereich), LEP 3.2.8 G Nr. 1/ REP/ G14 Nr. 1, LEP/E 2010, Planungssätze Z47 und Z48 Nr. 1

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

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

Der LEP/E 2010 enthält vor Plansatz Z24 folgende für den großflächigen Einzelhandel und für die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen relevante Definition:

„Zentraler Ort ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 2 b des zweiten Gesetzes zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt GVBL LSA 2007, Seite 466. Gemäß § 2 b Abs. 1 S. 2 Landesplanungsgesetz ist der zentrale Ort im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Eine solche Festlegung besteht zur Zeit in Form des Plansatzes Z2 des REP: „Zentraler Ort ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.“

(Fraglich ist, ob dieser Einleitungstext vor Ziffer Z24 tatsächlich als Raumordnungsziel als Ziel zu betrachten ist, weil im vorgesehenen Verordnungstext die Kennzeichnung des Textes mit „Z“ = „Ziel“ fehlt.)

Gemäß des künftigen Plansatzes Z25 sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. In den übrigen Orten ist gemäß Plansatz Z26 die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Aus der Formulierung beider vorgenannter Plansätze ist im Umkehrschluss zu formulieren, dass der Verflechtungsbereich über die Stadtgrenzen hinaus reicht, bis der nächste Verflechtungsbereich eines gleichrangigen Ortes erreicht ist. Insbesondere überlappen sich die Verflechtungsbereiche der zentralen Orte der höheren Stufe mit den Verflechtungsbereichen der zentralen Orte der niedrigeren Stufe, Plansatz Z30.

Prinzipiell ist anzunehmen, dass die Umgrenzung der zentralen Orte im künftigen Regionalen Entwicklungsprogramm räumlich enger sein wird, als der Ort in seinen administrativen Grenzen (siehe Begründung zum künftigen Plansatz Z31 im LEP/E 2010). Allerdings ist dem Plansatz Z37 auch zu entnehmen, dass, sofern die zentralörtliche Funktion räumlich komprimiert wird, dieses nur im Einvernehmen mit den jeweiligen Städten konkret erfolgen kann.

Vor dem Hintergrund und unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Plansätze verlangen die Plansätze Z47 und Z48 Nr. 1 zusammengezogen:

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

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielsetzungen nach § 1 (4) BauGB. Die an die Stelle bisheriger Ziele und Grundsätze tretenden künftigen Zielfestlegungen können im Rahmen der weiteren Realisierung der geplanten Darstellung eingehalten werden. Hierzu wird es zum Teil der Feinsteuerung durch den Bebauungsplan Nr. 33 „Harz-hof“ bedürfen

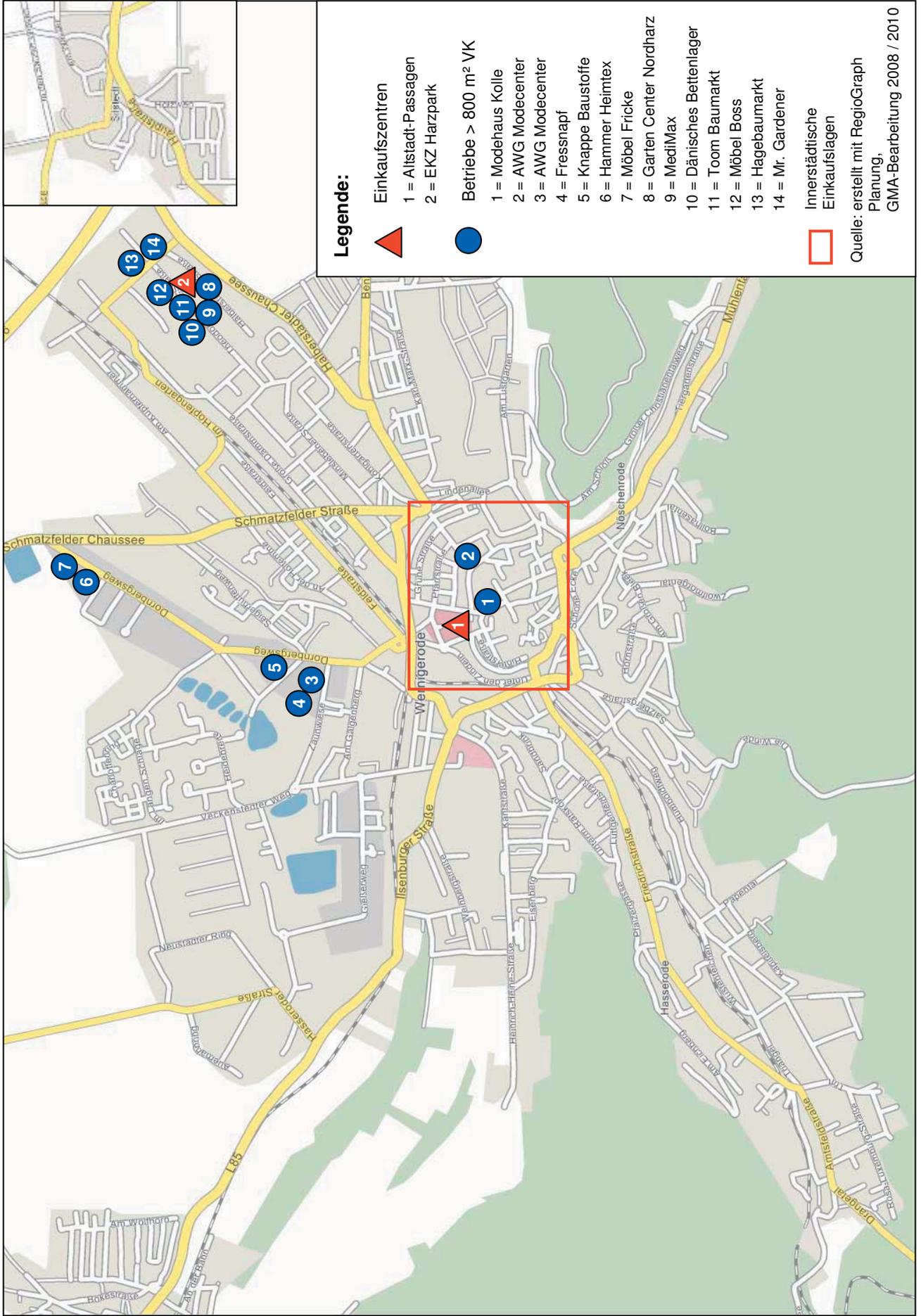
Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen zentralen Orten zugeordnet und entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des zentralen Ortes.

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

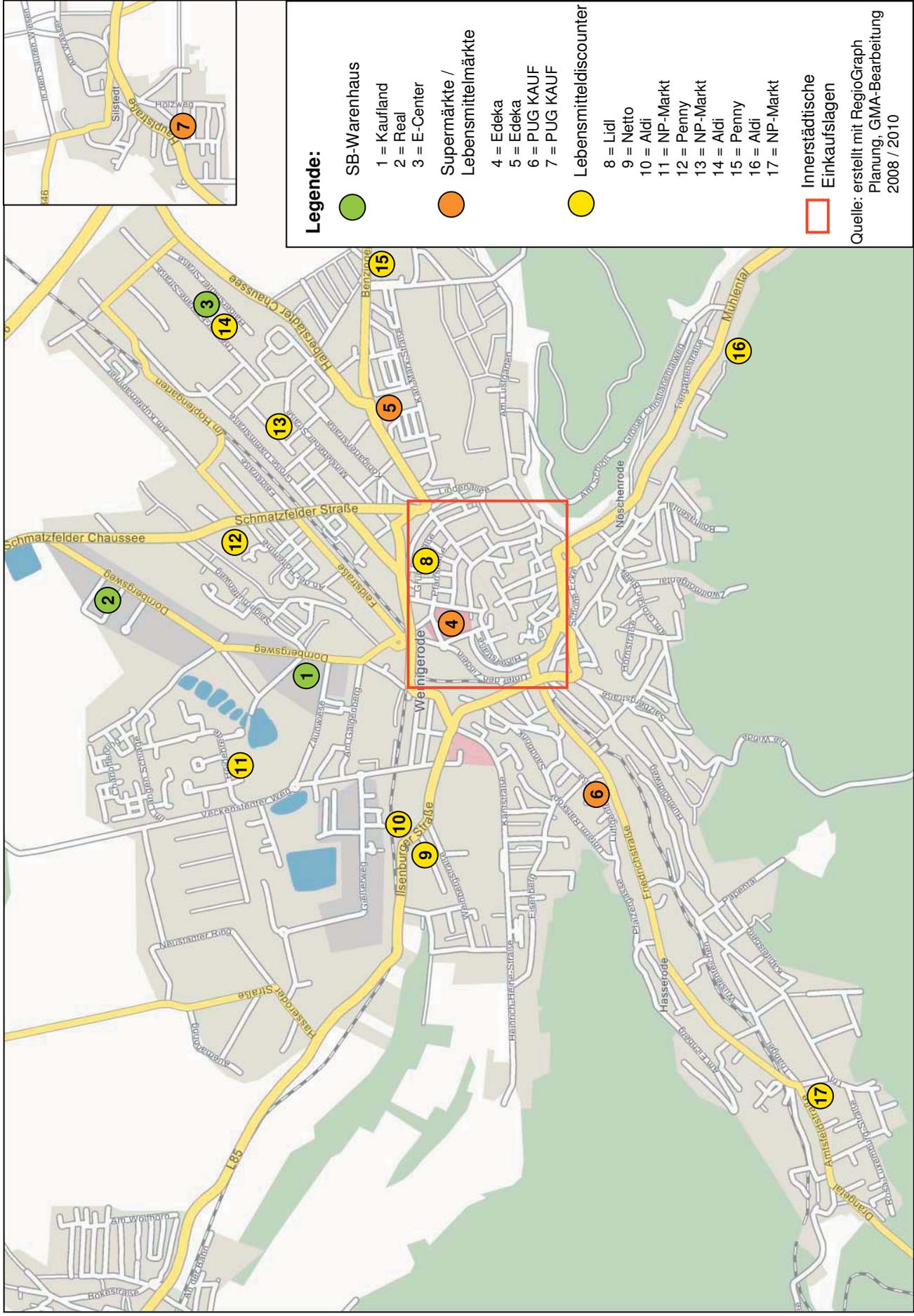
In diesem Zusammenhang wird in der von der GMA erarbeiteten „Wirkungsanalyse“ darauf hingewiesen, dass sich das Einzugsgebiet ganz überwiegend auf den gemeindlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums Halberstadt bezieht. Die Analyse der Kaufkraftumschichtungen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

Bei der Frage, ob der Verflechtungsbereich des anderen zentralen Ortes überschritten wird, stellt der Prozentsatz von 10 % Umverteilung keinesfalls eine absolute Obergrenze dar. Vielmehr ist zu werten. Es macht einen Unterschied aus, ob eine Gemeinde Umsätze der Bevölkerung insbesondere im administrativ abgegrenzten Bereich abschöpft oder ob Umsätze zurückgeholt werden. Insoweit kann nicht ganz unbeachtet bleiben, dass der Einzelhandel der Stadt Wernigerode so positioniert ist, dass er geeignet ist, in das Gebiet der Stadt Halberstadt und ihr Umfeld hineinzugreifen.

Karte 1: Einkaufslagen und strukturprägende Betriebe des Nichtlebensmitteleinzelhandels in Werringerode



Karte 2: Wesentliche Lebensmittelbetriebe in Wernigerode



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

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

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

Insofern wird davon ausgegangen, dass der Verflechtungsbereich funktional auszulegen ist. Denn gemäß Plansatz Z25 sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

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

3.2.2 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Nachbargemeinden

Die Versorgung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wird durch das Vorhaben „Harzhof“ nicht gefährdet. Das unter 3.2.1 abgehandelte Kongruenzgebot wird durch das durch Plansatz Z48 LEP 2010 künftig gesicherte Beeinträchtigungsverbot flankiert. Das Verbot, dass in Sondergebieten entstehende Projekte des großflächigen Einzelhandels in allen gemäß Z47 genannten Formen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen, betrifft sowohl die Standortgemeinde selbst (siehe unten Ziffer 3.2.4) als auch dritte Gemeinden, die einen Rechtsanspruch auf Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB haben. Durch die Wirkungsanalyse konnte geklärt werden, dass der Einzugsbereich außerhalb der Stadtgrenzen der Stadt Halberstadt in den Grenzen ab 01.01.2010 nur zwei Ortsteile fremder Gemeinden erfasst.

- Ortsteil Derenburg der Stadt Blankenburg
Der als Gemeinde bis zum 31.12.2009 selbständige Ortsteil Derenburg umfasste (Stand 31.12.2008) 2.609 Einwohner; die örtliche Versorgung erfolgt durch zwei Discountbetriebe. Der Anbieter NP (670 m² Verkaufsfläche) und netto (760 m² Verkaufsfläche).

Die Abschöpfungskonzurrenz kann zwangsläufig nur innerhalb der Sortimente stattfinden, die discountertypisch sind. Da sich die Angebote der Discounter insbesondere wegen der Ausrichtung am ALDI-Vorbild sehr ähneln, ist ein Anbieterwechsel für die Konsumenten unter Berücksichtigung des hier rund 10 km betragenden Streckenwiderstandes im Regelfall äußerst unattraktiv. Es ist deshalb davon auszugehen, dass es ohnehin Kaufkraftabflüsse bezüglich der von den Discountern unbefriedigten Nachfrage aus dem Derenburger Raum gibt, die entweder in Wernigerode, Blankenburg oder Halberstadt befriedigt werden. Da Wernigerode Einzelhandelsstandorte südlich der neuen 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 auch nur ansatzweise zu gefährden.

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

3.2.3 Städtebauliche Integration (LEP 3.2.8 G Nr. 2 / REP G 14 Nr. 2)

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

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

Darüber hinaus wird durch die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im „Harzhof“ die Revitalisierung einer Branche („Ebereschenhof“) begünstigt.

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

Auf Seite 11 f. dieser Begründung ist die Notwendigkeit, die nur proportionale Discounterversorgung zu Gunsten einer mittelzentrumsadäquaten Sortimentsbreite umzustrukturieren, aufgezeigt worden.

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

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

Die durch die frühzeitige Beteiligung der TÖBs geäußerte Befürchtung, es erfolge die „Herstellung einer ruinösen Konkurrenzsituation“, wird wie folgt bewertet:

- Bewertung der Folgen für die Marktbetreiber, die voraussichtlich Anteile abgeben müssen:

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Gewerbetreibende grundsätzlich nicht die ungünstige Veränderung der für sie wirtschaftlich vorteilhaften Situation, insbesondere der Wettbewerbssituation, rügen können (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 25.06.2007, 4 BN 17/07, u.a. Baurecht 2007, 1712, Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 16.01.1990, 4 NB 1/90, u.a. Baurecht 1990, 183, OVG Lüneburg, Urteil vom 31.05.2007, 1 KN 265/05, u.a. Baurecht 2007, 1840; VGH Mannheim, Urteil vom 19.12.2006, 5 S 2617/05, BRS 70 Nr. 59).

Es wird ferner damit gerechnet, dass die Umverteilung von Umsätzen vornehmlich unter den Discountern stattfindet. Das ist in Bezug auf die Betreiber der Discountmärkte deshalb hinnehmbar, weil bis auf einen Anbieter alle anderen Anbieter mindestens zwei Discountmärkte in Halberstadt unterhalten und auch im Falle der Reduzierung der Marktstandorte Marktpräsenz behalten.

- **Bewertung der Folgen für die Immobilienbesitzer:**
Die Mietverträge für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind in der Regel so gestaltet, dass sie auf eine Laufzeit befristet werden, innerhalb derer durch die Miete in der Regel die Baukosten einschließlich Fremdkapitalaufwand abgedeckt werden. Durch die Befristung der Mietverträge (in der Regel 10 Jahre) sind die Grundstückseigentümer von dem Risiko des Wettbewerbs partiell entlastet. Infolge dessen hat sich bei den Discountbetrieben auch ein minimalistischer Baustandard durchgesetzt, der solche wie zuvor beschriebenen Kalkulationen gestattet.
- **Bewertung der Folgen für den Städtebau – Aufrechterhaltung der Nahversorgung:**
Auf der Basis einschlägiger Theorien über Kaufkraftumverteilung (sogenannte Gravitationsmethode) ist davon auszugehen, dass die größte Umverteilung stattfindet, desto kleiner der Abstand zwischen den Konkurrenten ist. Daher wird davon ausgegangen, dass einige Standorte von vornherein unangefochten bleiben werden.

Die Zusammenballung von vier Discountmärkten im Bereich der Magdeburger Straße ist wiederum schon aus sich heraus tendenziell einem „ruinösen Konkurrenzettbewerb“ ausgesetzt, so dass als Folge der dadurch zu erwartenden ausgelösten Bereinigungs-situation Kaufkraftanteile „frei“ werden.

- **Beurteilung der Folgen für den Städtebau – Leerstands-/Trading Down Problematik:**
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Leerständen kommen wird. Wo genau sie eintreten, ist nicht vorherzusagen. Insoweit handelt es sich um einen dynamischen Prozess, der durch fortlaufende planungspolitische Aktivität der Stadt aufgefangen werden müsste. Das ist die zwangsläufige Folge der schwierigen Umstrukturierung, welche die „Discounterlastigkeit“ der Einzelhandelsbedienung in Halberstadt ausgleichen soll. Mit einer veränderten Marktsituation ist nicht gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand verbunden. Vielmehr kann auch erwartet werden, dass der Markt sich z.B. auf ein anderes Niveau oder andere Hauptnutzungsarten auf der Basis des Planungsrechtes einstellen wird.

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

Beide Angebote stehen nicht in Konkurrenz zueinander.

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

Dazu führt das GMA Gutachten (2008) im Einzelnen aus:

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

Eine besondere Rolle spielt hier u.a. die Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale). Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen,

da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager“). Im Rahmen der Ermittlungen der GMA-Wirkungsanalyse über die voraussichtlichen Kaufkraftbewegungen ist im Nahrungs- und Genussmittelsektor davon auszugehen, dass mit dem geplanten Vorhaben in erster Linie die so genannten Systemwettbewerber, d. h. Wettbewerber der gleichen Betriebsform (hier: große Supermärkte) betroffen sind. Der im Gutachten prognostizierte Umsatz wird voraussichtlich vollständig durch Umverteilungsprozesse gegenüber bestehenden Betrieben der Kernstadt erwirtschaftet werden. Eine rechnerische Umsatzverteilungsquote von insgesamt unter 10 % wird lt. „Wirkungsanalyse“ zu erwarten sein, wenn die Verkaufsfläche für Lebensmittel nicht größer als 2.100 m² ist.

3.2.4 Verbraucherorientierte Versorgung (LEP 3.2.8 G Nr. 3 / REP G 14 Nr. 3)

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

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

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

Eine verbrauchernahe Versorgung wird durch den „Harzhof“ nicht gefährdet.

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

Der „Harzhof“ als Nahversorgungszentrum zielt in erster Linie auf nicht motorisierte Kunden (Fußgänger, Radfahrer) aus dem Wohnungsumfeld und untergeordnet auf motorisierte Kunden.

Die über die Nahversorgungsfunktion hinausgehenden Sortimente tangieren die Entwicklung der Einkaufsinnenstadt ebenfalls nicht, da sie nicht innenstadtrelevant sind.

Ein Abschmelzen in einigen anderen zentralen Versorgungsbereichen wird lt. Gutachten jedoch nicht ausgeschlossen. Insbesondere das Nahversorgungszentrum „Nord“ wird stärker betroffen sein als andere. Um unzumutbare Härten zu vermeiden, werden im B-Plan Nr. 33 eindeutige Festlegungen zu den Flächen und den in Frage kommenden Branchen und Sortimenten („Sortimentsbeschluss“) getroffen werden, die eine Verträglichkeit sicherstellen.

3.2.5 Linienverkehrsangebote, Rad- und Fußwege (LEP 3.2.8 G Nr. 4 / REP G 14 Nr. 4 / LEP/E 2010 Plansatz Z 48 Nr. 4)

Ein leistungsfähiges Busliniennetz (Linie 13) mit Haltepunkten rund um das Nahversorgungszentrum steht zur Verfügung („Liebig-Siedlung“, „Brockenblick“, „Hinter dem Sportplatz“ und „Florian-Geyer-Straße“). Eine sinnvolle Anpassung oder Ergänzung der bestehenden Stadtbuslinie und des Haltestellennetzes wird im Rahmen des B-Planverfahrens geklärt. Für den ruhenden Verkehr werden im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums die erforderlichen Flächen für Stellplätze geschaffen.

Die verbindliche Bauleitplanung wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für attraktive Rad- und Fußwege schaffen.

4. UMWELTBERICHT – BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT

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

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

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

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

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

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

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

Ziel des Planvorhabens ist die Sicherstellung der Nahversorgung für das Wohnumfeld des „Harzhofes“. Die vorgesehene Verkaufsfläche von insgesamt 2.100 m² soll speziell die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs abdecken, also Lebensmittel, Drogeriewaren- und Getränke.

4.1.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen und übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

4.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

4.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

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

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

Die wenigen vorhandenen **Grün-, Gartenflächen und Zierpflanzungen** im Bereich der Wohnbebauung werden intensiv gepflegt und sind daher floristisch und faunistisch nur von geringer Bedeutung. Südlich des Wohnblocks schließen sich entlang des Sportplatzes einige

Kleingärten an, die angesichts der intensiven Nutzung und der zeitweise fehlenden Vegetationsbedeckung auf den Anbauflächen nur einen geringen Biotopwert besitzen. Auch typische Obstbäume fehlen in den Gärten, stattdessen dominieren mehrere Fichten den Bereich. Das Gartengrundstück am westlichen Rand des Plangebietes verfügt im Gegensatz dazu über einen ausgeprägten Bestand an Obstgehölzen, die den Biotopwert entsprechend erhöhen.

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

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

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

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

Bestehender Schutz

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

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

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

Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen

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

4.2.2 Schutzgut Boden

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

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

Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen

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

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

4.2.3 Schutzgut Wasser Oberflächenwasser

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

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

Grundwasser

Ein wichtiger Parameter für die Einschätzung des Wasserpotentials im Plangebiet ist die Grundwasserneubildungsrate, die maßgeblich bestimmt wird durch Relief, Bodenart, Vegetationsbedeckung etc., aber auch durch die jahreszeitlichen Unterschiede der Niederschläge und Temperaturen. Für den Raum Halberstadt gibt der Landschaftsplan eine geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate von 2,5 l/s*km² an. Generell kommt es im Planungs-

raum zu einer nach Osten hin deutlich abnehmenden Grundwasserneubildungsrate. Zurückzuführen ist dieses Ost-West-Gefälle auf die sich verringernden Niederschläge, verbunden mit einer zunehmenden Auflagerungsstärke der Lössdecke, die eine hohe Aufnahmefähigkeit für versickerndes Niederschlagswasser besitzt.

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

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

Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen

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

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

4.2.4 Schutzgut Klima und Luft

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

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

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

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

Eine große Rolle spielen klimatisch gesehen auch die westlich und südwestlich an Halberstadt angrenzenden Ackerflächen. Sie übernehmen eine wichtige Funktion bei der Kaltluftentstehung und weisen demzufolge eine relativ hohe Regenerationsleistung auf. Da ihre Vegetationsbedeckung aber nur temporär besteht, erbringen sie eine geringere Leistung als z. B. die strahlungsaktiveren bewachsenen Böden von Grünlandflächen. Die Brachflächen innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls in dieser Hinsicht wirksam.

Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen

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

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

4.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

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

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

Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen

Durch verschiedene Beeinträchtigungen und Störfaktoren kommt es zum Teil zu starken Einschränkungen des Orts- und Landschaftsbildes. So stellt die unmittelbar nördlich angrenzende Harzstraße eine Quelle für Lärmemissionen dar, die trotz der teils vorhandenen Verwallung entlang der Straße im Plangebiet wahrgenommen wird. Auf der Harzstraße ist eine erhebliche Fahrzeugdichte von mehr als 15.000 Kfz/Tag (vgl. Landschaftsplan Halberstadt) zu verzeichnen, die zu einer sehr hohen Verkehrsbelastung und somit auch Lärmbelastung führt. Die östlich verlaufende Florian-Geyer-Straße weist hingegen mit weniger als 5.000 Kfz/Tag nur eine geringe Verkehrsbelastung auf. Abgesehen vom Lärm verursacht der Straßenverkehr durch die freigesetzten Fahrzeugabgase auch Beeinträchtigungen des Geruchsinns.

Zu visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes kommt es im östlichen Teilbereich durch den hohen Versiegelungsgrad. Darüber hinaus führen Leerstand bzw. Ver-

fall von vorhandener Bebauung, die z. B. durch zerbrochene und fehlende Fensterscheiben, beschädigte Fassaden oder eingestürzte Dachstühle deutlich werden, sowie diverse Müllablagerungen zu weiteren visuellen Belastungen.

4.2.6 Schutzgut Mensch

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

Vorbelastungen durch bestehende Anlagen, Strukturen und Nutzungen

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

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

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Bereich des Plangebietes. Auch über mögliche Belastungen für Kultur- und Sachgüter ist nichts bekannt.

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

4.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

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

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

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

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

4.3.2 Schutzgut Boden

Die zur Realisierung des Planvorhabens erforderlichen Massenbewegungen mit Bodenverlust, Abtragung, Aufschüttung und Umlagerungen des Bodens verändern irreversibel Lage,

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

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

4.3.3 Schutzgut Wasser

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

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

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

4.3.4 Schutzgut Klima und Luft

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

4.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

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

Mit dem Aspekt Orts- und Landschaftsbild sind Anforderungen an einen Raum angesprochen, die über die reine Erholungsnutzung hinausgehen. Landschaft ist somit auch Teil des Lebensraumes der in der Region wohnenden Menschen, die sich mit ihrer Landschaft identi-

fizieren. Insofern werden weitere Einflüsse auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild unter dem Aspekt Schutzgut Mensch, Punkt 4.3.6 erörtert.

4.3.6 Schutzgut Mensch

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

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

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

4.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Die Wechselwirkungen im Zuge des Planvorhabens beziehen verschiedene Schutzgüter ein:

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

Boden	→	Wasser				
Boden	→	Pflanzen				
Boden	→	Pflanzen	→	Tiere		
Boden	→	Pflanzen/Tiere	→	Landschaft	→	Mensch

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

Luft	→	Mensch				
Luft	→	Pflanzen/Tiere	→	Mensch		
Luft	→	Boden	→	Pflanzen/Tiere	→	Mensch

4.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes für das Vorhabensgebiet

4.4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

Die Wiedernutzbarmachung von Standorten ehemaliger Gewerbebetriebe oder Garagenanlagen wird sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, insbesondere im Hinblick auf den jetzigen Leerstand bzw. Verfall der vorhandenen Bebauung. Durch die Beseiti-

gung von Müllablagerungen, Abfall und sonstigen Schadstoffen werden zudem die Belastungen für Boden, Wasser, Vegetation und Fauna deutlich reduziert.

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

4.4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

4.5 Umweltbezogene Maßnahmen

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

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

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

4.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

- Insbesondere zugunsten der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Pflanzen/Tierwelt wirken eine Begrenzung der Bodenversiegelung und der Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäumen.
- Das Schutzgut Wasser profitiert von versickerungsfähigen Befestigungen im Bereich von geplanten Stellplatzflächen. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Gegensatz zu völlig versiegelten Flächen weiter gewährleistet. Einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann damit teilweise entgegengewirkt werden.

- Die Vermeidung von Beeinträchtigungen für Orts-/Landschaftsbild sowie für das sogenannte Schutzgut Mensch kann durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden: Art und Maß der baulichen Nutzung, Begrenzung der Bodenversiegelung und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und Einzelbäume.

4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

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

- Neuanpflanzungen bzw. Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet stehen den Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/Tierwelt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts-/Landschaftsbild und Mensch gegenüber. Sie tragen zur Kompensation bei, da mit ihnen eine Aufwertung der Funktionen des Naturhaushaltes und der Landschaft verbunden ist.
- Die Verwendung heimischer Laubgehölze für Neuanpflanzungen wirkt ausgleichend auf Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen/Tierwelt.
- Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch die quantitative Begrenzung der baulichen Nutzung, durch begrenzte Regenwasserversickerung sowie durch Bepflanzung minimiert werden.

4.6 Planungsalternativen

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

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

4.7 Hinweise zum Umweltbericht

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

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

4.8 Überwachung / Monitoring

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

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

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

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

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

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

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

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

Abwägung

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

VI. Zusammenfassung und Empfehlungen

Die Untersuchungsergebnisse der Wirkungsanalyse zur geplanten Realisierung eines Großen Supermarktes am Standort Halberstadt/Harzhof können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Am Standort Harzstraße (sogen. Harzhof) ist die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m². Bei dem Untersuchungsobjekt handelt es sich um den Betriebstyp „Großer Supermarkt“.
- Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort, der im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen („potenzielles Nahversorgungszentrum Harzhof“) ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Nahrungs- und Genussmittelsortiment im Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant eingestuft ist.
- Das Einzugsgebiet umfasst rd. 52.100 Einwohner, die im Nahrungs- und Genussmittelsektor über eine projektrelevante Kaufkraft von ca. 79,6 Mio. € verfügen. Mit ca. 58,6 Mio. € bzw. etwa 73,6 % entfällt der überwiegende Anteil davon die Kernstadt Halberstadt (= Zone I).
- Mit Blick auf die planobjektrelevante Angebotssituation ist die Kernstadt Halberstadt als Wettbewerbsschwerpunkt zu nennen. Die hier verorteten strukturprägenden Lebensmittelanbieter verfügten zum Zeitpunkt der Erhebung über eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt ca. 20.910 m² und erwirtschaften einen jährlichen Brutto-Umsatz von ca. 68,8 Mio. €.
- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich kann der geplante Große Supermarkt mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen Umsatz von ca. 7,9 Mio. € p. a. erwarten. Zuzüglich der Streuumsätze und der Nichtlebensmittelumsätze ergibt sich eine voraussichtliche jährliche Gesamtumsatzleistung von ca. 12,4 Mio. €.
- Im Rahmen der Ermittlung der voraussichtlichen Kaufkraftbewegungen ist im Nahrungs- und Genussmittelsektor davon auszugehen, dass mit der Etablierung des Untersuchungsobjektes keine zusätzliche Kaufkraftbindung verbunden ist. Demnach muss der prognostizierte Umsatz vollständig durch Umverteilungsprozesse gegenüber bestehenden Betrieben im Einzugsgebiet erwirtschaftet werden. Allerdings wird das Vorhaben in seiner geplanten Dimensionierung deutlich über die reine Nahversorgungsfunktion hinausgehen und auch eine überörtliche Versorgungsbedeutung erlangen.

Zusammengefasst bleibt festzuhalten, dass im Wesentlichen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landes- bzw. Regionalplanung eingehalten werden. Ein Anpassungsbedarf des Vorhabens ist allerdings mit Bezug auf seine Dimensionierung im Lebensmittelbereich zu empfehlen¹. Auch wenn das Vorhaben ein überörtliches Einzugsgebiet erschließt, so wird doch der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Halberstadt nicht wesentlich überschritten. Es kommt zwar auch zu Umsatzumverteilung ggü. den benachbarten Zentralen Orten und hier insbesondere Blankenburg und Wernigerode, diese Effekte führen jedoch nicht zu einem Funktionsverlust der benachbarten Zentralen Orte namentlich in den Innenstädten. Insgesamt wird das zentralörtliche System in der Planungsregion Harz somit nicht geschädigt.

¹ vgl. Kap. VI – Zusammenfassung und Empfehlungen.