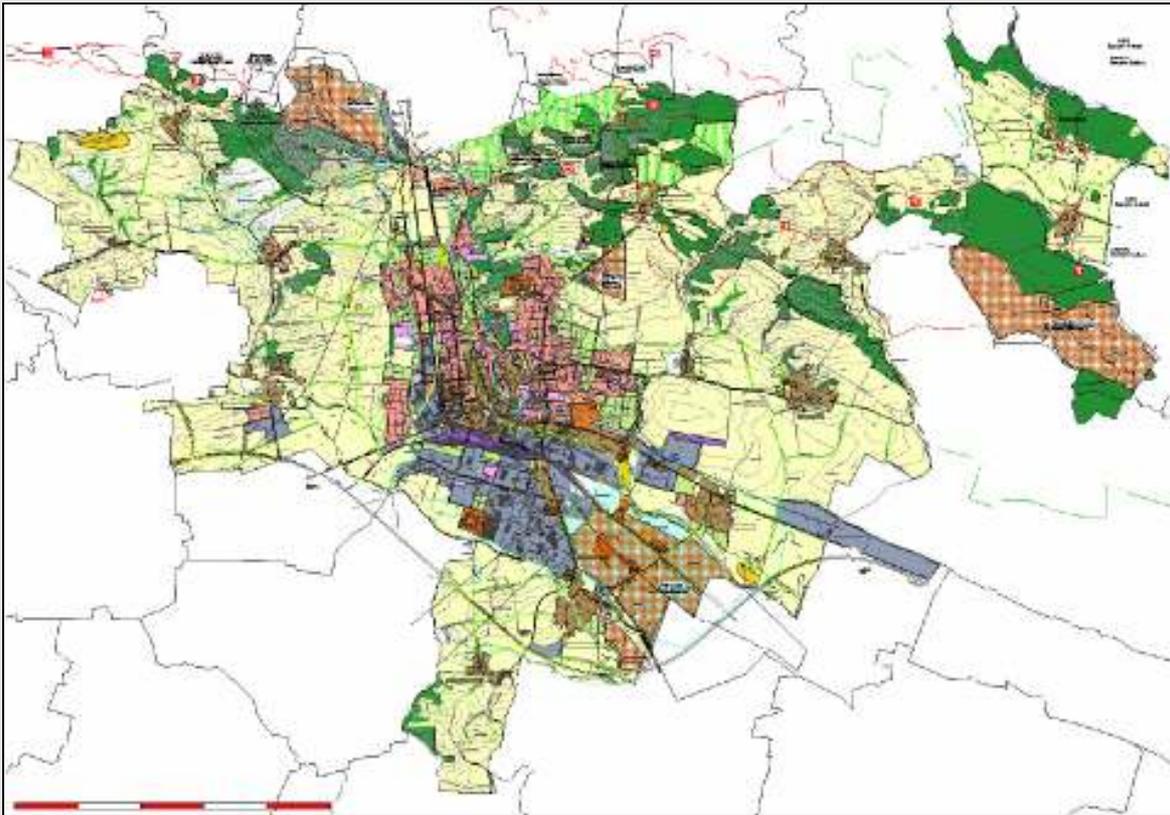




STADT NORDHAUSEN

Flächennutzungsplan

Begründung mit Umweltbericht
Feststellungsbeschluss, April 2009



Stadt Nordhausen
Dezernat für Bau, Wirtschaft und Umwelt

Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtplanung
Markt 1
99734 Nordhausen
e-Mail: stadtentwicklung@nordhausen.de
Tel: 03631 696 403
Fax: 03631 696 515



Nordhausen am Harz

| Stadtentwicklung |

Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

Seite

TEIL I Begründung gemäß § 5 (1) BauGB

1.	Planerfordernis	4
2.	Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplanes einer Gemeinde.....	4
3.	Planungsgrundlagen	5
3.1.	Historischer Abriss der Stadtentwicklung Nordhausens	5
3.1.1.	Stadtgeschichte	5
3.1.2.	Zur Geschichte der einzelnen Orte.....	9
3.2.	Rechtsgrundlagen.....	16
3.3.	Allgemeines / Verfahren.....	18
3.4.	Räumlicher Geltungsbereich	22
3.5.	Kartengrundlage	26
4.	Planungsansatz	26
4.1.	Räumlich-funktionale Einordnung der Stadt Nordhausen.....	26
4.2.	Naturräumliche Gliederung des Planungsgebietes.....	27
4.3.	Übergeordnete Planungen und Ziele, Fachplanungen, bestehendes Planungsrecht.....	32
4.3.1.	Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan Thüringen	32
4.3.2.	Ziele der Raumordnung aus dem Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen	34
4.3.3.	Planungen der Nachbargemeinden und sonstige Nutzungsregelungen	36
4.4.	Ziele der Flächennutzungsplanung der Stadt Nordhausen	37
5.	Planwerk	40
6.	Planungsmethodik und Darstellungsgrundsätze.....	40
7.	Begründung der Darstellungen von Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB.....	43
7.1.	Wohnbauflächen (W) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) BauNVO	43
7.1.1.	Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf	44
7.1.2.	Verteilung der Wohnbauflächen im Stadtgebiet	49
7.1.3.	Wesentliche Änderungen der geplanten Wohnbauflächen seit Neubeginn des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan 2006.....	54
7.2.	Gemischte Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO	56
7.2.1.	Bezug zum "Gutachten zur Entwicklung der Wohnbauflächen der Stadt Nordhausen bis 2020"	56
7.2.2.	Gemischte Bauflächen in der Kernstadt	57
7.2.3.	Gemischte Bauflächen in den Ortsteilen.....	58
7.3.	Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO	60
7.3.1.	Entwicklung der gewerblichen Bauflächen seit 1990	60
7.3.2.	Gewerbeflächenentwicklung im Planungszeitraum des FNP	62
7.4.	Sonderbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO	64
7.4.1.	Sonderbauflächen, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 1 BauNVO)	64
7.4.1.1	Schullandheim	65
7.4.1.2	Wochenendhausgebiete	65
7.4.1.3	Ferienhausgebiete	66
7.4.1.4	Campingplatzgebiete	67
7.4.2.	Sonstige Sonderbauflächen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	68
7.4.2.1	Bildung und Forschung	68
7.4.2.2	Klinikgebiete.....	69
7.4.2.3	Tierheim.....	69

7.4.2.4	Landwirtschaft	70
7.4.2.5	Industrielle Tierproduktion	70
7.4.2.6	Freizeit	71
7.4.3.	Sonderbauflächen für Einzelhandel, großflächig (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	71
7.5.	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB	74
7.6.	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB.....	76
7.6.1.	Straßenverkehr	76
7.6.2.	Bahnanlagen	78
7.6.3.	Flächen für den Luftverkehr	79
7.7.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB	80
7.8.	Grünflächen mit ihrer besonderen Zweckbestimmung gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB.....	83
7.9.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB	87
7.10.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 5 (2) Nr. 8 BauGB	89
7.10.1.	Abbau von Gips und Anhydrit.....	90
7.10.2.	Gewinnung weiterer Bodenschätze im Stadtgebiet.....	94
7.11.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB	95
7.12.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB	98
7.13.	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1 a (3) BauGB gem. § 5 (2a) Nr. 2 BauGB	103
7.14.	Kennzeichnungen gem. § 5 (3) Nr. 1 bis 3 BauGB.....	104
7.15.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4) Satz 1 BauGB	104
7.16.	Vermerke gem. § 5 (4) Satz 2 BauGB	108
7.17.	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4a) Satz 1 BauGB	108
7.18.	Sonstige informelle Darstellungen und Hinweise zum Planvollzug	110
8.	Planverfasser	110
9.	Gefasste Beschlüsse	111
10.	Städtebauliche Werte	112
11.	Abbildungsverzeichnis	115
12.	Tabellenverzeichnis.....	115
13.	Abkürzungsverzeichnis	116

TEIL II Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Teil III Zusammenstellung der in den Verfahrensschritten nach §§ 3 (2), 4 (2) und 4a (3) BauGB abgegebenen Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen und Darstellung der Bewertung (Abwägung)

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Kurzübersicht über die verbindlichen Bauleitpläne der Stadt Nordhausen und deren Berücksichtigung im Flächennutzungsplan (Tabelle) (Stand: 17.07.2008) (6 Seiten)
- Anlage 2 Übersichtsplan über die verbindlichen Bauleitpläne der Stadt Nordhausen (Stand: September 2008) (1 Plan, 985 x 695 mm)
- Anlage 3 LEP 2004, Karte 1 und 2 (2 Seiten)
- Anlage 4 Nordthüringen 1999, Auszug aus der Karte der Raumnutzung und Legende (2 Seiten)
- Anlage 5 Stadtgeschichte Nordhausen, Chronologie (14 Seiten)
- Anlage 6 Gutachten zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Nordhausen bis 2020, Stadt Nordhausen, Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtplanung, 2008 (66 Seiten)
- Anlage 7 Wohnungsbedarfsprognose Nordhausen 2020, GRAS und Stadt Nordhausen, April 2008 (3 Seiten)
- Anlage 8 Denkmalliste der Stadt Nordhausen, Stand: Januar 2008 (überarbeitet: August 2008) (10 Seiten)
- Anlage 9 Bodendenkmale und archäologische Fundstellen im Stadtgebiet Nordhausen (1998) (2 Seiten)
- Anlage 10 Grenzen der Auslaugungsgebiete und der akuten Auslaugungsgebiete der Stadt Nordhausen (Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, 2008) (5 Seiten)
- Anlage 11 Altlastverdachtsflächen Stadt Nordhausen (Quelle: Thüringer Altlastinformationssystem (THALIS), November 2006) (10 Seiten)
- Anlage 12 Bergbauliche Berechtigungen im Stadtgebiet Nordhausen (Thüringer Landesbergamt 1998, ergänzt 2007) (4 Seiten)
- Anlage 13 Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Nordhausen (2 Seiten)
- Anlage 14 BV/0461/2006, Stadt Nordhausen: Entwicklungskonzeption Nordhäuser Seenlandschaft "Goldene Aue" (14 Seiten)
- Anlage 15 Auszug aus dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Nordhausen, Geplante investive Maßnahmen bis 2014 (Tabelle und Übersichtsplan) (18 Seiten)
- Anlage 16 Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan (3 Seiten)
- Anlage 17 Abgrenzung des geplanten Naturpark Südharz/Thüringen (1 Seite)
- Anlage 18 Gewässer II. Ordnung im Gebiet der Stadt Nordhausen (1 Seite)
- Anlage 19 Liste der Änderungen im überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Nordhausen, Februar 2009 (3 Seiten)
- Anlage 20 Liste der beteiligten Behörden, Gemeinden und Verbände mit Datum der Stellungnahme Auflistung der Bürgerstellungen (3 Seiten)
- Anlage 21 Soziale Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Nordhausen, Auszug aus dem Anlagenband zum ISEK Nordhausen 2020, Nordhausen 2008 (7 Seiten)

1. Planerfordernis

Gemäß § 1 (3) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die erste Ebene im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Gemeinden. Er soll für einen Planungshorizont von ca. 10 bis 15 Jahren die städtebauliche Entwicklung nachhaltig ordnen (oberster Planungsgrundsatz gemäß § 1 (5) BauGB) sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung planungswirksam vorbereiten und dabei die sozialen, wirtschaftlichen und die Umwelt schützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen.

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist bei der Größe der Stadt Nordhausen grundsätzlich geboten, denn nur mit dem Flächennutzungsplan kann die Stadt für ihr gesamtes Hoheitsgebiet langfristig ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen außenwirksam darstellen und vermitteln.

Um für den Planungszeitraum (10 – 15 Jahre) eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, fasste die Nordhäuser Stadtverordnetenversammlung am 18. September 1991 den Beschluss, den Flächennutzungsplan für die Stadt Nordhausen aufzustellen.

Die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch die Stadtverwaltung Nordhausen, Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtplanung, Dipl.-Ing. Beate Meißner.

2. Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplanes einer Gemeinde

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der seitens der planenden Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemarkungsgebiet nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde gemäß § 5 (1) Satz 1 BauGB in den Grundzügen darzustellen.

Der Flächennutzungsplan enthält grundlegende, richtungweisende „Darstellungen“, jedoch keine rechtsverbindlichen Regelungen in Form von „Festsetzungen“ wie z. B. Bebauungspläne auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die in der Folge aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der Flächennutzungsplan erzeugt allerdings die so genannte Selbstbindung der Planbeschließenden Gemeinde und beeinflusst somit ihre bauliche und sonstige planungswirksame Entwicklung, da bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB zu beachten ist. Er bindet die öffentlichen Planungsträger mit ihren Planungen gemäß § 7 BauGB, soweit sie im Verfahren dem Planinhalt des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen haben.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan stellt den planungsrechtlichen „Regelfall“ für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne gemäß § 8 (2) BauGB dar. Der Gesetzgeber erlaubt den Gemeinden jedoch Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern, ohne dass ein wirksamer Flächennutzungsplan vorhanden ist:

- bei einem bereits in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan: wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB)
- vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes: wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB)

Mit der Billigung des vorliegenden Planentwurfes (August 2008) ist bis zur Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Verfahrens (mit seiner Genehmigung und deren Bekanntmachung) davon auszugehen, dass ggf. erforderliche weitere verbindliche Bauleitpläne gemäß § 8 (3) BauGB vor Fertigstellung des FNP im Parallelverfahren aufgestellt werden.

3. Planungsgrundlagen

3.1. Historischer Abriss der Stadtentwicklung Nordhausens ¹

3.1.1. Stadtgeschichte

Die detaillierte Abhandlung zur mehr als 1000-jährigen Nordhäuser Stadtgeschichte findet sich in der Anlage 5 zu dieser Begründung.

Die Siedlung Nordhausen² entwickelte sich am **Schnittpunkt uralter überregionaler Verkehrsverbindungen**. Im 8. Jahrhundert, wohl schon vor 750, legten die Franken am Südhang des Frauenberges einen Königshof an, der ebenso wie das 3 km entfernt liegende Sundhausen dazu diente, eine über die Niederungen der Helme und Zorge führende Straße militärisch zu sichern. Später entstand hier ein Zisterzienser-Nonnenkloster. Das sehr schöne romanische Portal der einstigen Klosterkirche ist bis heute erhalten.

Etwa 800 m nordwestlich von diesem karolingischen Königshof, auf einer Anhöhe mit Steilabfall zur Zorge (heute der Raum zwischen Finkenburg und Humboldt-Gymnasium), ließ der Sachsenherzog Heinrich, der spätere König, oder vielleicht schon sein Vater Herzog Otto (gestorben 912), um 910 eine Burg errichten, wo Heinrichs Gemahlin Mathilde bereits 913 von einer Tochter (Gerberga) entbunden wurde. Zwischen 919 und 922 brachte Mathilde hier noch einen Sohn zur Welt. Am 16. September 929 ließ König Heinrich I. in Quedlinburg eine Urkunde ausstellen, mit der er seiner Gemahlin Mathilde die Orte Quedlinburg, Pöhlde, Nordhausen, Grona und Duderstadt als Wittengut anwies. Schon 927 hatte er ihr den Zins von Woffleben und Guderleben geschenkt...

Es sind dies die ersten sicheren urkundlichen Erwähnungen des Namens der späteren Stadt Nordhausen. Nachfolgend wird die umfangreiche Stadtgeschichte Nordhausens in einer kleinen Chronologie zusammengefasst:

- 927 Erste urkundliche Erwähnung der Stadt in einem Schriftstück von König Heinrich I.
- 961 Gründung eines Damenstiftes durch Königin Mathilde
- um 1140 Prägung von Brakteaten als frühe Nordhäuser Münzen
- 1180 Zerstörung Nordhausens durch Heinrich den Löwen

¹ Quelle: Stadtarchiv Nordhausen

² Spitzname der Nordhäuser Einwohner (Mundart): Branntwienpisser oder Priemköpfe

- 1212 Hochzeit Kaiser Otto IV. mit Beatrix, der Tochter König Philipps, in Nordhausen
- 1220 Umwandlung des Damenstiftes in ein Domherrenstift, Nordhausen wird Freie Reichsstadt
- um 1230 Gründung des Zisterzienser-Frauenklosters Neuwerk
- 1277 Zerstörung der Reichsburg durch Nordhäuser Bürger
- 1319 Erste päpstliche Genehmigung zur Errichtung einer städtischen Schule
- 1349 Bestätigung der Privilegien der Reichsstadt Nordhausen durch König Karl IV.
- 1365 Eingemeindung der Neustadt
- 1375 Sturm auf das Riesenhaus und Absetzung des patrizischen Rates
- Vermutl. Ende 14. Jh. Errichtung des ersten Rolandstandbildes am Rathaus

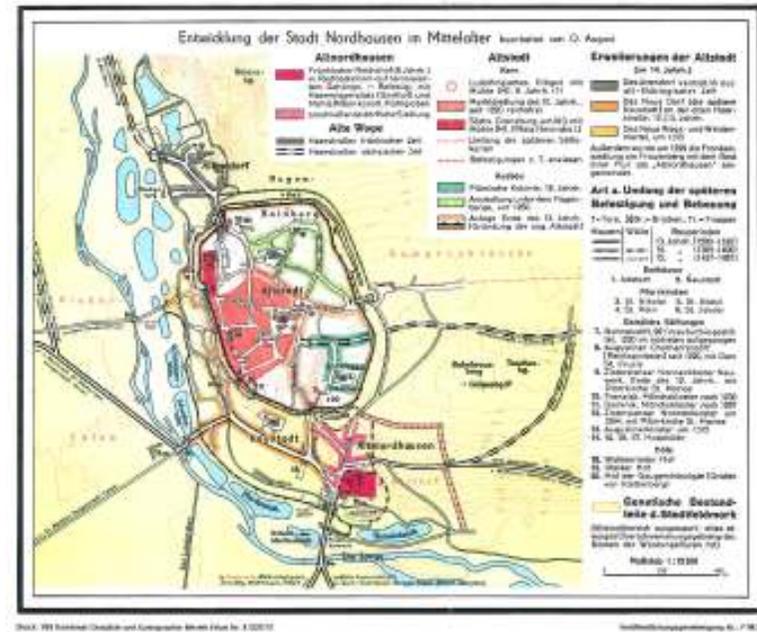


Abb. 1 Siedlungsentwicklung des mittelalterlichen Nordhausen (Stadtarchiv Nordhausen)

- 1430–1432 Zugehörigkeit Nordhausens zur Hanse
- 1516 Besuch Martin Luthers in Nordhausen
- 1522 Erste evangelische Predigt von Lorenz Süße in der St. Petrikirche
- 1524 Einführung der Reformation in Nordhausen durch das Predigtmandat des Rates
- 1608–1610 Errichtung des Rathauses
- 1703 Brandenburg-Preußen besetzt die Stadt
- 1717 Erneuerung des Rolands
- 1802 Ende der Reichsfreiheit, Preußen übernimmt die Stadt
- 1806–1813 Nordhausen gehört zum Königreich Westfalen
- 1845 Einweihung der jüdischen Synagoge
- 1866/69 Bau der Bahnlinien nach Kassel, Northeim und Erfurt
- 1882–1945 Nordhausen bildet einen eigenen Stadtkreis
- 1888 Eröffnung des Krankenhauses am Taschenberg
- 1900 Inbetriebnahme der Nordhäuser Straßenbahn
- 1913 Einrichtung eines Flugstützpunktes in Nordhausen
- 1917 Eröffnung des Nordhäuser Stadttheaters
- 1927 Jahrtausendfeier der Stadt**
- 1933 Beseitigung des Friedrich-Ebert-Denkmal am Eingang des Stadtparks durch die Nationalsozialisten
- 1934 Fertigstellung des neuen Feuerwehrhauses in der Hohekreuzstraße
- 1942 Transport der verbliebenen 72 Nordhäuser Juden von ehemals 450 in Ghettoa oder Vernichtungslager
- 1943 Entstehung des Außenlagers Dora am Kohnstein
- 1944–1945 Konzentrationslager Mittelbau-Dora
- 3.+4.4.1945 Bombardierung und Zerstörung der Stadt



Abb. 2 Am 3./4. April 1945 zerstörte Bereiche der Stadt, dargestellt auf Stadtplan Nordhausen 1930 (Quelle: Stadtarchiv Nordhausen sowie eigene Ermittlungen)

- 1955 Erstes Nordhäuser Rolandsfest
- 1980 Orkan über Nordhausen mit schweren Schäden
- 1981 Einweihung des Kreiskrankenhauses
- 1984 Grundsteinlegung für das Wohngebiet Nordhausen-Ost
- 1987 Neuer Turmhelm für den Petri-Turm
- 1989 Friedliche Revolution in der ehemaligen DDR, Demonstrationen auf dem August-Bebel-Platz
- 1997 Gründung der 4. Thüringer Fachhochschule in Nordhausen
- 1998 Beginn des Studienbetriebes an der neuen Fachhochschule Nordhausen
- 1998 Freigabe des ersten Bauabschnittes der Autobahn A 38 im Landkreis Nordhausen
- 2001 Aufstellung des historischen Rolands im Neuen Rathaus, eine Kopie steht seit 1993 am ursprünglichen Platz dieses Originals vor dem Rathaus
- 2004 2. Thüringer Landesgartenschau auf dem Petersberg

- 2007 Jubiläumsjahr mit zahlreichen Feierlichkeiten:
500 Jahre Nordhäuser Kornbrennerei unter dem Motto: "Roland trifft Huhn"
1080 Jahre Nordhausen
100 Jahre Hallenbad und Schwimmverein
90 Jahre Theater
80 Jahre Meyenburg-Museum
10 Jahre Fachhochschule Nordhausen

Die vorerst letzte Veränderung des Stadtterritoriums erfolgte am 1.12.2007 mit der Eingemeindung von Petersdorf, Rodishain und Stempeda, dreier Südharzgemeinden in landschaftlich idyllischer Lage.

3.1.2. Zur Geschichte der einzelnen Orte

Bielen¹

Zwischen 650 und 700 besiedelten wendisch-sorbische Gruppen den Ort am Rande des Aueriedes, eines ausgedehnten Sumpfbereiches. Bielen besaß nur über die nördlich vorbeiführende alte Heerstraße Verbindung mit Nordhausen und anderen Orten. Nachgewiesen sind auch Slawenplätze. Bis um 1100 gehörte Bielen zum alten Reichsbesitz.

Die Gemeinde wurde erstmals am 16. März 1158 urkundlich erwähnt, in weiteren Urkunden 1169, 1231 und 1239. Die älteste Namensform lautete Biela, dann Bilan, Belan und Bela. Bis 1414 gehörte der Ort den Grafen von Honstein, danach gemeinsam den Grafen von Schwarzburg und Stolberg.

Bis zum Bau der Bahnstrecke Halle-Kassel im Jahre 1866 war der Ort rein landwirtschaftlich orientiert. In der Flur von Bielen besaßen drei Güter ansehnlichen Besitz, das Nordhäuser Domstift, das Nordhäuser Frauenbergkloster (Zisterzienserinnen) und das adlige Gut der Herren von Rixleben. Das Klostergut ging in der Reformation in das Eigentum der Stadt Nordhausen über (Ratsgut). Im 19./20. Jahrhundert dominierte hier das landwirtschaftliche Großunternehmen Schreiber & Sohn, das zahlreiche Landarbeiter, auch solche aus Polen, beschäftigte.

Durch den in Bielen seit mehreren Jahrzehnten betriebenen Kiesabbau bildeten sich zahlreiche ausgedehnte Baggerseen, die teilweise bereits für Naherholungszwecke genutzt werden.

Im Ort befindet sich eine bemerkenswerte Dorfkirche mit frühgotischem Chor mit Kreuzgewölbe und spätgotischem Flügelaltar aus der Zeit um 1500.

Bielen's Eingemeindung nach Nordhausen wurde im Rahmen der Neugliederung des Freistaates Thüringen zum 1. Juli 1994 wirksam. Die Einwohnerzahl betrug am 30.12.2007 1338².

Herreden mit Hochstedt³

4,5 km nordwestlich der Stadt Nordhausen liegt – umgeben vom Kohnstein und Herreder Wald – Herreden mit dem weitere 2,5 km entfernten Ortsteil Hochstedt. Die Orte Herreden und Hochstedt liegen zwischen dem Südharzer Zechsteingürtel, Hainleite und der Helme-Aue. Sie sind durch ihre Tal-Lage geprägt.

Herreden wurde 1206 erstmals urkundlich erwähnt, danach 1285, 1308 und 1360. Die älteste Namensform lautete Heeriden. Hochstedt wurde schon am 4. November 1184 urkundlich erwähnt. Die älteste Namensform lautete Hohstede. Beide Orte gehörten seit ältesten Zeiten zur Herrschaft

¹ Spitzname der Bielen'ser Einwohner (Mundart): Spackschnitzer

² Quelle: Einwohnermeldebehörde Stadt Nordhausen, EW mit Haupt- und Nebenwohnsitz

³ Spitzname der Herreder Einwohner (Mundart): Zainböcke

Klettenberg der Grafschaft Honstein und somit jeher zum Landkreis Nordhausen. Eine größere wirtschaftliche Bedeutung besaßen hier die Holz- und Forstwirtschaft.

Herreden wurde 1950 mit den Orten Hochstedt und Hörningen vereinigt. 1963 schied die Gemeinde Hörningen wieder aus und wurde selbständig.

Die Herreder St. Johannis-Kirche wurde im 13. Jahrhundert erbaut und nach der Reformationszeit im Barockstil umgebaut. 1690 wurde auf der Westseite ein Fachwerkturm angebaut. In der Kirche befindet sich ein besonderer Taufengel – er lächelt. Vor der Kirche gibt es das „Rosengärtchen“ und die Gedenksteine bzw. –tafel für die Opfer des 1. und 2. Weltkriegs.

Die Hochstedter Kirche muss 1965 wegen Einsturzgefahr abgerissen werden. In Eigenleistung errichteten die Einwohner 1968 eine kleine Kapelle mit separatem Glockenstuhl.

Herreden hat einen Kindergarten, der 1994 um- und ausgebaut wurde, einen Kinderspielplatz, einen Sportplatz und einen Jugendclub, eine Verkaufsstelle mit eigener Bäckerei und die Gaststätte „Zur Linde“. In den letzten 10 Jahren sind in Herreden zwei attraktive Wohngebiete entstanden.

Die Eingemeindung beider Orte nach Nordhausen wurde am 1. Juli 1994 wirksam. Ihre Einwohnerzahl betrug am 30.12.2007: 598¹.

Hesserode²

Hesserode liegt am Westrand der Helme-Unstrut-Niederung, rund 2 km von Nordhausen entfernt.

Hesserode, das von einem Mann namens Hasso auf einer Waldrodung gegründete Dorf, ist um das Jahr 932 erbaut worden. Urkundlich wurde der Ort am 13. Dezember 1230 erstmals erwähnt, danach 1231, 1250 und 1252. Die ältesten Namensformen lauteten Esserod, Hesserod, Hesserot. Im Mittelalter lag Hesserode an einer wichtigen Heerstraße, die von Nordhausen über den Holungsbügel, Hesserode und Großwechungen bis nach Mühlhausen führte und „Hohe Straße“ genannt wurde. Die heutige Bundesstraße Nordhausen-Heiligenstadt-Kassel wurde erst nach 1807 in der so genannten „Franzosenzeit“ angelegt.

Auch Hesserode gehörte seit jeher zur Herrschaft Klettenberg in der Grafschaft Honstein. Graf Heinrich II. von Honstein überließ 1252 die Kirche St. Viti samt dem Patronatsrechte dem Kloster Ilfeld, das von seinen Vorfahren gegründet worden war und dem er im darauf folgenden Jahr auch sein Erbgut in „Hesserod“ für 100 Mark Silber verkaufte. Die Stiftung der Kirche erhielt erst 1333 Erzbischöfliche Mainzische Bestätigung. Die alte Kirche brannte 1733 durch Blitzschlag ab - die heute existierende Kirche wurde 1736 vollendet.

Hesserode gehörte im Mittelalter zum Amt Klettenberg, das mit dem Amt Lohra die Grafschaft Honstein bildete. 1593 kam die Grafschaft an das Bistum Halberstadt und durch den Westfälischen Friedensschluss 1648 an Kurbrandenburg.

Seit dem 19. Jahrhundert war ein immer größerer Teil der Einwohner in Nordhäuser Betrieben, vornehmlich in der Kautabakindustrie, beschäftigt. Bekannt wurde der Ort durch seine Jodlerfeste. Im Jahre 2001 fand das 40. Treffen dieser Art auf der Waldbühne im Hesseröder Hölzchen statt.

Als erste Verwaltungsgemeinschaft wurde am 6. Juni 1991 im Landkreis Nordhausen die Verwaltungsgemeinschaft „Helmetal“ gegründet, zu der auch Hesserode gehörte. Seine Eingemeindung nach Nordhausen wurde am 1. Januar 1997 wirksam. Der Ort hatte am 30.12.2007 643 * Einwohner.

¹ Quelle: Einwohnermeldebehörde Stadt Nordhausen, EW mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Hörnigen¹

Der Ortsteil Hörnigen mit liegt idyllisch im Gipskarst-Naturschutzgebiet „Sattelköpfe“ - „Hörniger Klippen“. Auf einem 1 km langen Rundwanderweg im Naturschutzgebiet kann man die bizarren weißen Felsen, trichterförmigen Vertiefungen und die Artenvielfalt seltener und vom Aussterben bedrohter Pflanzen und Tiere bewundern. Die Hörninger Klippen sind Teil des Karstwanderweges, der den Landkreis Nordhausen auf einer Länge von 56 Kilometern in Ost-West-Richtung durchquert.

Der Ort wurde 1238 erstmals in einer Urkunde erwähnt, danach 1246 und 1360. Die ältesten Namensformen lauteten Horningen, Hornungen. Auch Hörnigen lag seit jeher in der Herrschaft Klettenberg der Grafen von Honstein und war ausschließlich agrarisch orientiert.

Im 12. und 13. Jahrhundert wurde der Ort von dem Fronherrn Werner von Salza, genannt Scheberstein, verwaltet. Um sich eine Gruft im Kloster Walkenried zu sichern, vermachte er seine Besitzungen dem Kloster Walkenried. Bis 1425 war Hörnigen katholisch – mit der Zerstörung des Klosters Walkenried im Bauernkrieg, an dem sich auch die Hörninger Bauern beteiligten, kam der Wechsel zum evangelischen Glauben.

Im Jahre 1450 wurden die Hörninger Bauern durch die dritte Nordhäuser Statutenversammlung verpflichtet, für jeden gangbaren Pflug eine Fuhre Steine nach Nordhausen zu bringen - davon zeugen drei Steinbrüche, die noch heute im Grundbuch eingetragen sind. Die Hörninger Steine sind unter anderem Teil der Nordhäuser Stadtmauer.

1648 erhielt der Kurfürst von Brandenburg die Grafschaft Hohnstein und damit auch Hörnigen. Bald darauf wurde die Grafschaft Hohnstein an den schwedischen Oberst Johann von Sayn-Witzenstein verschenkt und im Jahr 1699 vom Sohn des Kurfürsten zurückgekauft.

Am 12. Mai 1737 stürzte die baufällige Kirche im Ort ein. Sie wurde 1752 wieder aufgebaut.

Nach 1945 gehörte Hörnigen als Ort mit den meisten Umsiedlern lange Zeit zum 5 km - Sperrgebiet im grenznahen Bereich, was die Entwicklung des Ortes behinderte. 1959 und 1960 wurden zwei LPG – „Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften“ – gegründet, die sich 1961 zu einer LPG vom Typ II zusammenschließen. Da Hörnigen keine Großgrundbesitzer hatte, gab es damals im Ort keine Enteignungen und auch keine Bodenreform

Heute wird das gesellschaftliche und kulturelle Leben von der Freiwilligen Feuerwehr mit ihren Jugendmannschaften, dem Schützenverein Hörnigen 1996 e. V. und dem Kulturverein „Hörniger Hummeln e. V.“ geprägt. Ein Dorfgemeinschaftshaus mit Küche und 50 Plätzen, ein Schützenhaus sowie der Grillplatz mit je 100 Plätzen stehen zur Verfügung.

Es wird überliefert, dass die Hörninger bei einem Apotheker in Nordhausen ein Gewitter kaufen wollten. Der pfiffige Apotheker verkaufte ihnen daraufhin eine brummende Hummel. Seit dieser Zeit werden die Hörninger im Volksmund die „Hummeln“ genannt.

Seit 1950 ein Ortsteil von Herreden, wurde Hörnigen 1963 wegen seiner Lage im 5 km-Sperrgebiet wieder eine selbständige Gemeinde. Ihre Eingemeindung nach Nordhausen wurde am 1. Juli 1994 wirksam. Die Einwohnerzahl betrug am 30.12.2007 267*.

Krimderode²

Der Ort wurde 1240 erstmals urkundlich erwähnt, danach 1268 und 1308. Die ältesten Namensformen lauteten Crimolderode, Crimilderode. Der Ort lag in der alten Grafschaft Honstein unter braunschweigischer, später kurhannoverscher Landeshoheit. Bestimmend war hier ein mit der

¹ Spitzname der Hörninger Einwohner (Mundart): Hummelkönige

* Quelle: Einwohnermeldebehörde Stadt Nordhausen, EW mit Haupt- und Nebenwohnsitz

² Spitzname der Krimderöder Einwohner (Mundart): Wechselbeerkönige

Gutsherrschaft verbundenes Patrimonialgericht (bis 1852). Zum Amt Hohnstein gehörig, kam Krimderode 1882 an den Kreis Ilfeld, 1932 an den Kreis Grafschaft Hohenstein.

1950 wurde es in Nordhausen eingemeindet. Krimderode hat keinen Ortschaftsrat und Ortsteil-Bürgermeister.

Leimbach¹

Der Ortsteil Leimbach liegt im Osten von Nordhausen am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Alter Stolberg“.

Leimbach wird urkundlich erstmals am 12. August 1254 erwähnt, dann am 2. September 1256 und 1268. Die ältesten Namensformen lauten Lembeche, Lenbeche, Lembich. Das Dorf lag ursprünglich wohl auf Reichsbesitz, gehörte später aber der unter braunschweigischer Landeshoheit stehenden Grafschaft Hohnstein an, von 1394 bis 1700 zum kursächsischen Amt Heringen, dann zu Kurhannover. 1715 wurde das Steuerrecht über Leimbach, das bisher noch von Kursachsen ausgeübt wurde, an Hannover übertragen (gräflich Stolberg-Hohnsteinsche Kanzlei zu Neustadt). Seit 1882 gehörte Leimbach zum Kreis Ilfeld, seit 1932 zum Kreis Grafschaft Hohenstein. Seine Eingemeindung zu Nordhausen wurde am 1. Juli 1994 wirksam.

Leimbach umfasst eine Fläche von 13 km² und hat knapp 900 Einwohner. Das Ortsbild wird von der Kirche, dem Feuerwehrgerätehaus, dem Heimatmuseum und ehemaligen Bauerngrundstücken geprägt.

In Leimbach befinden sich außerdem eine Kindertagesstätte, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und mehrere mittelständische Handwerksbetriebe. Vereine, wie zum Beispiel der Hardt Rock e.V., Kultur- oder Schützenverein prägen das kulturelle und gesellschaftliche Leben.

1254 wird Leimbach erstmalig urkundlich erwähnt. 1295 wird auf den Ruinen des zerstörten Dorfes Rossungen das Kloster Himmelgarten erbaut. 1395 kommt Leimbach zur Grafschaft Hohnstein-Heringen. Das Kloster Himmelgarten und das Kloster Nikolauskirche bei Urbach werden 1526 zerstört. 1700 kommt Leimbach zu Hannover. 1790 wird die Kirche „St. Martin“ aus dem 14. Jahrhundert umgebaut und der Turmbau 11 Jahre später beendet.

Am 5. Dezember 1921 brennt in Leimbach zum ersten Mal das elektrische Licht. In diesem Jahr wird auch das Kriegerdenkmal eingeweiht. 1932 wird der Kreis Ilfeld aufgelöst und Leimbach kommt zum Kreis Grafschaft Hohenstein. 1953 bis 1954 werden Sportplatz und Leichenhalle gebaut. Am 8. Juli 1956 feiern die Leimbacher ihr 700-jähriges Bestehen.

1958 wird die LPG (Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft) gegründet, 1973 bis 1975 wird die Festhalle gebaut. 1978 ist Leimbach an die Kanalisation, 1983 an die zentrale Wasserversorgung und 1995 an die Erdgasversorgung angeschlossen.

Am 1. Juli 1994 erfolgt im Rahmen der Neugliederung des Landes Thüringen die Eingemeindung von Leimbach in die Stadt Nordhausen per Gesetzesbeschluss vom 23. März 1994. Die Einwohnerzahl betrug am 30.12.2007 759*

Rüdigsdorf²

Rüdigsdorf wird erstmals am 19. Dezember 1271 in einer Urkunde erwähnt, danach 1334 und 1370. Die ältesten Namensformen lauten Rudigsdorf, Rudigestorf. Ursprünglich wohl auf Reichsbesitz stehend, gehörte es später der unter braunschweigischer Landeshoheit stehenden Grafschaft Hohnstein an, deren Landeshoheit schließlich von Hannover ausgeübt wurde.

Nach der Auflösung der gräflichen Stolberg-Hohnsteinschen Kanzlei zu Neustadt gehörte Rüdigsdorf seit 1882 zum Kreis Ilfeld und seit 1932 zum Kreis Grafschaft Hohenstein.

¹ Spitzname der Leimbacher Einwohner (Mundart): Leimische Musdiemen

* Quelle: Einwohnermeldebehörde Stadt Nordhausen, EW mit Haupt- und Nebenwohnsitz

² Spitzname der Rüdigsdorfer Einwohner (Mundart): Pflumekels

Seine Eingemeindung zu Nordhausen wurde am 1. Februar 1993 wirksam. Rüdigsdorf hat keinen Ortschaftsrat und Ortsteil-Bürgermeister. Die Einwohnerzahl betrug am 30.12.2007 81*

Salza¹

Salza wurde bereits 802 erstmals in einer Urkunde erwähnt, dann erst wieder 1131. Die älteste Namensform lautet Salzaha. Aus Obersalza ging das heutige Salza hervor. An der östlichen Seite des Baches lag das Reichsdorf Niedersalza, eine spätere Wüstung, wo ein landgräfliches Ministerialengeschlecht ansässig war, aus dem wahrscheinlich Hermann von Salza stammt, der Hochmeister des Deutschen Ordens. 1368 verkaufte der Ritter Friedrich von Salza seinen Rittersitz in Obersalza an die Stadt Nordhausen. Dennoch fiel Salza an die Grafen von Honstein, war später preußisch und wurde erst im Jahre 1950 mit Krimderode eingemeindet.

Salza hat keinen Ortschaftsrat und Ortsteil-Bürgermeister.

Steigerthal²

Der Ortsteil Steigerthal mit seinen knapp 400 Einwohnern liegt zwischen dem Gipskarstgebiet der „Rüdigsdorfer Schweiz“ und dem reizvollen Waldgebiet des „Alten Stolberg“ in einem von Bergen umgebenen Tal. Die idyllische Landschaft bietet einer Vielzahl seltener und vom Aussterben bedrohter Pflanzen und Tiere Lebensraum.

1288 ist der Ort zum ersten Mal in einer Urkunde als „Steyertal“ erwähnt. Als die Orte Liebichenrode und Hunoldisdorf im 14. Jahrhundert zerstört werden, ziehen deren Einwohner nach Steigerthal. Typisch für den Ort sind die eng aneinander gebauten Fachwerkhäuser, die zum Teil mit Schiefen verkleidet sind. Die St.-Katharinen - Kirche aus dem 12. Jahrhundert erhält im 17. Jahrhundert ihre heutige Gestalt.

1906 bis 1907 bekommt Steigerthal ein eigenes Wasserleitungsnetz, das Wasser kommt damals aus einer Quelle beim Hunsdorf. In den sechziger Jahren wird Steigerthal an die Nordhäuser Talsperre angeschlossen. 1981 wird unter Beteiligung zahlreicher Einwohner des Ortes eine Festhalle auf dem Festplatz mit der imposanten Linde gebaut. Sie bildet 1988 zur 700-Jahrfeier den Mittelpunkt der einwöchigen Festlichkeiten.

In den neunziger Jahren werden im Rahmen der Dorferneuerungsprogramme der Dorfplatz mit der Wartehalle neu gestaltet, das Feuerwehrgerätehaus saniert und ausgebaut, bei vielen Häusern Dächer und Fassaden erneuert und einige neue Häuser gebaut.

In einer Bürgerbefragung entscheiden sich die Steigerthaler für eine Eingemeindung an die Stadt Nordhausen, welche im März 1999 per Gesetz des Thüringer Landtages vollzogen wird. Noch im gleichen Jahr wird mit dem „Flammenfest“ in der Festhalle der Anschluss an das Erdgasnetz der Stadt Nordhausen gefeiert.

Das gesellschaftliche Leben im Ort wird von der Freiwilligen Feuerwehr und dem Kleintierzüchterverein geprägt. Im November 1999 findet in der Steigerthaler Festhalle die Kreistierschau statt.

Mit seinen Wäldern und schönen Hügeln ist Steigerthal und Umgebung ein beliebtes Ausflugsziel. Der Ortsteil ist zugleich Teil des Karstwanderweges, der den Landkreis Nordhausen auf einer Länge von 56 Kilometern in Ost-West-Richtung durchquert. Vom „Alten Stolberg“ gelangt man über einen Fahrweg zur Ausflugsstätte „Kalkhütte“. Über die Gemeinde Steigerthal, die „Pfaffenköpfe“ und die „Rüdigsdorfer Schweiz“ geht der Weg weiter in westlicher Richtung nach Krimderode. Die Gaststätten „Zum Felsenkeller“ und die „Obergrasmühle“ im Ort laden ebenfalls als Wanderziel ein.

¹ Spitzname der Salzaer Einwohner (Mundart): Solzköpfe

² Spitzname der Steigerthaler Einwohner (Mundart): Stahlköpfe

* Quelle: Einwohnermeldebehörde Stadt Nordhausen, EW mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Am Wanderweg von Nordhausen über Himmelgarten und den „Schwarzen Weg“ stehen drei Steinkreuze, die so genannten „Glockensteine“. Eine Sage erzählt: Für die Steigerthaler Kirche soll bei einem Stolberger Glockengießer eine Glocke in Auftrag gegeben werden. Da der Meister über einige Zeit nicht anwesend ist, gießt der Geselle die Glocke. Sie gelingt ihm so gut, dass ihr Klang von allen bewundert wird. Der heimgekehrte Meister beneidet den Gesellen darum sehr – und erschlägt ihn.

Der Ort hatte am 30.12.2007 381* Einwohner

Steinbrücken¹

Der Ort wird in einer Urkunde vom 15. Juli 1093 erstmals erwähnt. Weitere frühe Erwähnungen liegen aus den Jahren 1109 und 1128 vor. Die ältesten Namensformen lauten Steynbrucge, Steinbrucchen, Steinbruche. Aus der Ersterwähnung geht Güterbesitz des Mainzer Erzbischofs in der Flur von Steinbrücken hervor. Der Ort lag in der Nähe der aus Süden kommenden Heerstraße, die über die Rodebrücke die Helme querte; Nordhausen erreichte und weiter in Richtung Braunschweig und Bremen führte. Als Reichsdorf hatten seine Bewohner jährlich zu Pfingsten Steine zum Bau der Stadtmauer zu liefern.

Später gehörte es zum Amt Heringen und wurde 1952 dem Kreis Nordhausen angegliedert. Die Eingemeindung zu Nordhausen wurde am 1. Juli 1994 wirksam. Am 31.12.2007 zählte der Ortsteil 230* Einwohner.

Sundhausen²

Der Ort wird erstmals in einer Urkunde von 982/983 erwähnt. Weitere frühe Erwähnungen folgen in den Jahren 1093, 1219 und 1254. Die älteste Namensform lautet Sunthuson. Ausgrabungen am Kesselberg in den 90er Jahren wiesen eine Besiedlung bereits um das Jahr 800 nach. Als Reichsdorf hatte der Ort jährlich 24 Fuder Steine zum Bau der Nordhäuser Stadtmauer zu liefern.

Das Kloster Ilfeld besaß in der Flur größeren Besitz mit 6 Höfen. Sundhausen lag im Amt Heringen, das zunächst honsteinisch, dann Stolberg-Schwarzburgischer Gemeinschaftsbesitz war. Die Landeshoheit übte Kursachsen, später Preußen aus. So kam Sundhausen ebenfalls an den Kreis Sangerhausen, 1952 an den Kreis Nordhausen. Nachfolger der Herren von Sundhausen waren die von Biela und die Herren von Carlsburg, die ihren Familiensitz im Jahre 1870 vollständig restaurierten und mit neuen Parkanlagen umgaben.

Die Eingemeindung Sundhausens wurde am 1. Juli 1994 wirksam. Die Einwohnerzahl betrug am 31.12.2007: 1083*.

Petersdorf

Nordöstlich Nordhausens, zu Füßen des Harzrigi, eingebettet in die schöne hügelreiche Südharzlandschaft und am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Alter Stolberg“, zählt Petersdorf mit knapp 400 Einwohnern zu den kleinen Ortsteilen der Stadt Nordhausen.

Petersdorf wurde im Jahre 1271 erstmals urkundlich erwähnt. Die Einwohner sind bekannt für ihren Zusammenhalt und Geselligkeit. Vor etwa 10 Jahren entstand das neue Gemeindehaus in der Hauptstraße mit dem Gemeindeamt, dem Kindergarten der Gemeinde, einer Arztpraxis und vier Wohnungen. Die ehemalige Konsumverkaufsstelle wurde zur Schulküche umgebaut. Hier wird täglich für 1300 Schüler und Erwachsene ein gutes Mittagessen bereitet.

Durch den Bau der Ortsentwässerung und der Pflanzenkläranlage wurde eine wesentliche Verbesserung der Infrastruktur und Entlastung der Umwelt erreicht und der alte Dorfteich entstand.

¹ Spitzname der Steinbrücker Einwohner (Mundart): Klößebrenner

* Quelle: Einwohnermeldebehörde Stadt Nordhausen, EW mit Haupt- und Nebenwohnsitz

² Spitzname der Sundhäuser Einwohner (Mundart): Lackstöckchen

wieder als Feuchtbiotop. Mit dem Bau der Ortsentwässerung ist gleichzeitig die durch den Ort führende Landesstrasse saniert worden.

Die Eingemeindung von Petersdorf wurde am 1.12.2007 wirksam. In Petersdorf lebten zum 31.12.2007 366* Einwohner.

Rodishain¹

Am äußersten nördlichen Zipfel des Landes Thüringen, an der Grenze zu Sachsen-Anhalt, am Südharz gelegen, ist dieser kleine idyllische Ort mit etwas mehr als 300 Einwohnern und typisch dörflichem Charakter gelegen.

Gesicherte Unterlagen über die Geschichte des Ortes gibt es nicht. Die ersten Siedler sollen sich zwischen 1190 und 1205 niedergelassen haben. Anhand von Kirchenunterlagen muss es bereits vor 1488 eine Kirche gegeben haben. Bis Ende des 15. Jahrhunderts war Rodishain ein "Gräflich Stolbergisches" Bergbaugebiet. Nach Einstellung des Bergbaues wurden die Rodishainer Waldarbeiter und Forstarbeiter.

Im 19. Jahrhundert siedelten sich Handwerker aus dem Baugewerbe an. Rodishain bietet mit seinem Wohngebiet „An der Leite“ attraktives Wohnen in landschaftlich reizvoller Gegend. Der Campingplatz mit Hotel „Wolfsmühle“ ist ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen.

Die Eingemeindung Rodishain wurde am 1. Dezember 2007 wirksam. Die Einwohnerzahl betrug am 31.12.2007: 312*.

Stempeda

Stempeda ist einer der ältesten Orte des Siedlungsgebietes zwischen den Höhenzügen des Südharzes und liegt an der nördlichen Grenze des Landes Thüringens in der Krebsbach-Thyraniederung. Bei der Grenzregulierung kam es 1952 zum Kreis Nordhausen.

Der Name des Ortes weist bis in die germanische Zeit zurück und wird von Namensforschern zur ältesten Namensgeschichte 300 bis 600 n. Chr. eingeordnet.

Das heutige Haufendorf hat sich offenbar aus einer fränkisch-thüringischen Siedlung entwickelt. Die früheste urkundliche Erwähnung erfolgte 1312 im Bürgerbuch zu Nordhausen, in dem der Ort Stempede genannt wird. In den Urkunden der Grafen von Stolberg heißt er 1378 Stempede und 1417 Stempeda. Im Ortsnecknamen wird das Dorf "Stempel" genannt. Im 13. Jahrhundert kam es unter die Herrschaft des Grafen von Stolberg.

Die St. Moritz Kirche im Dorf ist eine der ältesten aus Gipsstein gebauten Kirchen Deutschlands, deren Ursprung bis in die romanische Bauperiode zurückreicht. Seit 1996 unternimmt das Dorf große Anstrengungen, die baufällige Kirche zu sanieren. Die Nähe zur „Heimkehle“, der größten Höhle Deutschlands, zur kulturhistorischen Stadt Stolberg, zur Grasburg und zur Ibergalsperre im reizvollen Karstgebiet des Alten Stolbergs sowie die Nähe des Harzes bieten Wanderfreunden Erholung und Entspannung.

Die unterirdischen Höhlen am nahe gelegenen Steilhang gehörten während der Kriegsjahre 1944/45 zum Lager B4, einer Außenstelle des berüchtigten KZ-Mittelbaus „Dora“ bei Nordhausen.

Der historische Rückblick zeigt, dass die politischen Gemeinden Stempeda, Rodishain, Buchholz, Petersdorf, Neustadt und Ilfeld durch das Fürstenhaus Stolberg miteinander verbunden waren.

Die Eingemeindung von Stempeda wurde am 1.12.2007 wirksam. Stempeda hatte zum 31.12.2007 303* Einwohner.

¹ Spitzname der Rodishainer Einwohner (Mundart): Drachen

* Quelle: Einwohnermeldebehörde Stadt Nordhausen, EW mit Haupt- und Nebenwohnsitz

3.2. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen wird im Wesentlichen gebildet durch:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757)¹, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (**Thüringer Kommunalordnung - ThürKO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), geändert durch Entscheidung des Thüringer Verfassungsgerichtshofs vom 12. Oktober 2004 (GVBl. S. 849), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2008 (GVBl. S. 369)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) v. 13. April 2006 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 2006 (GVBl. S. 161), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (**Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), geändert durch Gesetze vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Gesetze vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331), vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**ThürBodSchG**) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- **Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)** vom 15. Mai 2007 (GVBl. S. 45)
- Thüringer Verordnung über den **Landesentwicklungsplan** Thüringen vom 06. Oktober 2004 (GVBl. S. 754)
- Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen 1999 (**RROP Nordthüringen**)

Sowie sonstige städtebauliche Planungen, Konzepte und Prognosen:

- Landschaftsplan der Arbeitsgemeinschaft Nordhausen 1994 sowie dessen Fortschreibung zum Landschaftsplan Nordhausen 2003
- Landschaftsplan Landkreis Nordhausen, Teilraum Buchholz (1996)
- Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Nordhausen 1993
- Konzept der räumlichen Ordnung für die Stadt Nordhausen unter besonderer Berücksichtigung der Einzelhandelsnahversorgung 1992
- Ergebnisse des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (EXWOST), hier: Modellvorhaben Innenstadtentwicklung Nordhausen 1994-1996
- Sportkonzeption für die Stadt Nordhausen mit Maßnahmeplan 1995
- Regionales Maßnahmen- und Handlungskonzept Stadt und Landkreis Nordhausen 1997
- Stadtentwicklungsplan 2010, Teil: Stadtumbau Wohnen (2002, Fortschreibung 2004)
- Kulturkonzeption der Stadt Nordhausen, 2004
- Fortschreibung der Schulnetzplanung der Stadt Nordhausen bis zum Jahr 2020, 2007
- Fortschreibung der Planung für die Kindertageseinrichtungen der Stadt Nordhausen bis zum Jahr 2020, 2008
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2020 (ISEK) 2008
- Städtebaulicher Rahmenplan 2020 zur Altstadtsanierung Nordhausen (2008)
- Rahmenplan 2020 zum Stadtumbau im Stadtteil Nordhausen-Ost (2008)
- Flächennutzungsplan der (ehemaligen) Gemeinde Hesserode (wirksam seit 15.03.1993)
- Flächennutzungsplan der (ehemaligen) Gemeinde Steigerthal (wirksam seit 18.07.2005)
- Flächennutzungsplan der (ehemaligen) Gemeinde Petersdorf (wirksam seit 09.03.2004) und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Petersdorf (wirksam seit 29.03.2007)
- Flächennutzungsplan der (ehemaligen) Gemeinde Stempeda (wirksam seit 26.04.2007)
- Entwicklung der Bevölkerung Thüringens von 2007 bis 2020 nach Kreisen (11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung), TLS, Erfurt, 12/2007
- Entwicklung der Bevölkerung ausgewählter Städte Thüringens von 2007 bis 2020 (11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung), TLS, Erfurt, 02/2008
- Gutachten zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Nordhausen bis 2020, Stadt Nordhausen, Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtplanung, März 2008 (→ Anlage 6)
- sowie die Ergebnisse der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Nordhausen (→ Anlagen 1 und 2)
- Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen, Februar 2009 → Teil II der Begründung

3.3. Allgemeines / Verfahren

Das Stadtgebiet Nordhausen (1990 rd. 3300 ha) hat sich seit Beginn des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan 1991 wie folgt verändert:

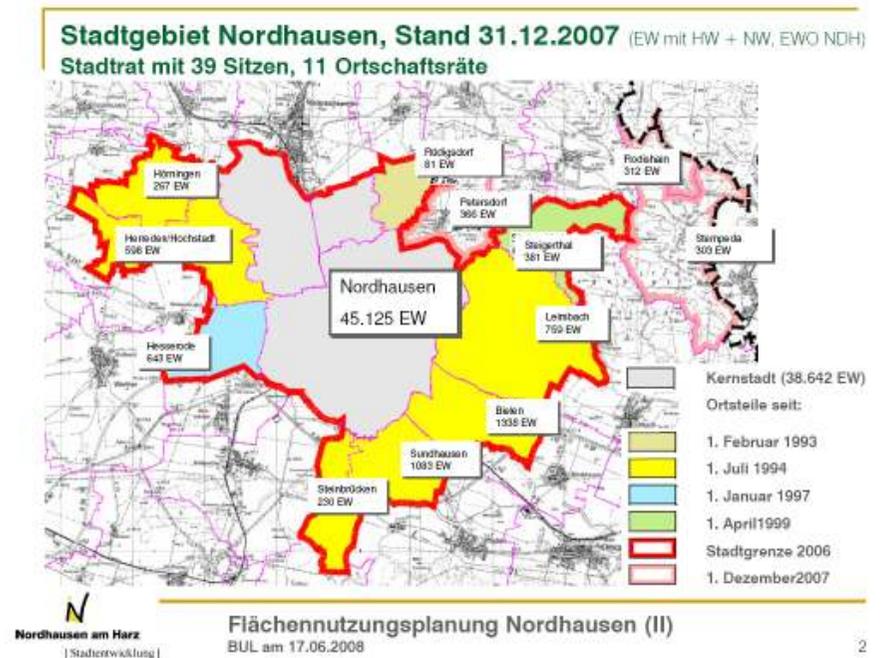


Abb. 3 Übersicht zur Gebietsentwicklung Stadt Nordhausen seit 1990

- ⇒ Eingemeindung von **Rüdigsdorf** (rd. 400 ha) mit Wirkung vom 01.02.1993 (GVBl. S. 221)
- ⇒ Eingemeindung von **Bielen** (rd. 650 ha), **Leimbach** mit Ortsteil Himmelgarten (rd. 1330 ha), **Steinbrücken** (rd. 440 ha), **Sundhausen** (rd. 510 ha), **Hörnigen** (rd. 460 ha) und **Herreden** mit Ortsteil Hochstedt (rd. 860 ha) mit Wirkung vom 01.07.1994 (mit dem Gesetz zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung der Städte Eisenach und Nordhausen, GVBl. Nr. 12/1994)
- ⇒ Eingemeindung von **Hesserode** (rd. 500 ha) mit Wirkung vom 01.01.1997 (GVBl. S. 335)
- ⇒ Eingemeindung von **Steigerthal** (rd. 520 ha) mit Wirkung vom 01.04.1999 (GVBl. S. 335)
- ⇒ Eingemeindung von **Petersdorf** (rd. 403 ha), **Rodishain** (rd. 232 ha) und **Stempeda** (rd. 960 ha) ab 01.12.2007 (GVBl. 11/2007)

Die Planungshoheit der o. a. ehemals selbständigen Gemeinden ist zum jeweils angeführten Zeitpunkt auf die Stadt Nordhausen übergegangen. Die Größe der Stadt Nordhausen hat sich damit von 3300 ha 1990 auf insgesamt rd. 10.525 ha mehr als verdreifacht.

Die Stadt Nordhausen (in ihren Grenzen bis zum 31.01.1993 als Kernstadt bezeichnet) und die

eingemeindeten Ortsteile wiesen zum Zeitpunkt der Eingemeindung einen unterschiedlichen Bearbeitungsstand bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf.

Verfahren BISHIER	Kernstadt	Rüdigsdorf	Leimbach, Bielen, Sundhausen Steinbrücken	Herreden/ Hochstedt	Hörnigen
Aufstell.beschluss	1991	-	1991/1992	1992	1997
Bemerkungen			gemeinsamer FNP mit den Gemeinden der Goldenen Aue	gemeinsamer FNP mit den Gemeinden der VG Helmetal	
Bearbeiter	Stadtplanungsamt NDH		Büro: Dr. Schulze, Westphal + Weinhold, Erfurt	Planungsbüro Meißner, NDH	Stadtplanungsamt NDH
frühzeitige Bürgerbeteiligung	1992		1992	1992	1997
Trägerbeteiligung	1992		1993	1993	1997
öffentliche Auslegung	25.05.1994 – 27.06.1994		19.10.1993 – 30.11.1993	05.01.1998 – 06.02.1998	-
1999: Zusammenführung des Verfahrens (Geltungsbereich 7940 ha) (ausschließlich der Ortsteile Hesserode und Steigerthal, die wirksame FNP haben)					
Bearbeiter	Stadtplanungsamt Nordhausen, Dipl.-Ing. B. Meißner				
Wiederholte Trägerbeteiligung	05.03. – 08.04.1999				
wiederholte öffentliche Auslegung	03.05. – 11.06.1999				
Beschluss zu den überarbeiteten Wohnbauflächenpotentialen des FNP mit Geltungsbereich Gesamtstadt 1999 = 8930 ha)	April 2000 (im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 80 "Kirschweg II")				

Tabelle 1 Übersicht zum Aufstellungsverfahren für der Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen, Teil 1

Nach der (bis dahin) letzten wiederholten Offenlegung des Flächennutzungsplanentwurfes im Mai/Juni 1999 (ausschließlich der Ortsteile Hesserode und Steigerthal, die mit fortgeltenden, wirksamen FNP eingemeindet worden waren) wurde im Sommer 1999 festgestellt, dass der Flächennutzungsplan ohne die Möglichkeit für die neuen Ortsteile Hesserode und Steigerthal am Planverfahren Nordhausens teilzunehmen, nur ein Teilflächennutzungsplan sei, der nach der letzten Baugesetzbuchnovellierung 1998 schon formell nicht genehmigungsfähig war. Es war ein Gesamtplan für die Stadt erforderlich, der das gesamte Verfahren durchlaufen muss.

Darüber hinaus gab es inhaltlich Konkretisierungsbedarf hinsichtlich der Entwicklung der Bauflächen bezogen auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung. Erst etwa seit dem Jahr 1999 wurde von Seiten der amtlichen Statistik ein erheblicher Bevölkerungsrückgang für Deutschland prognostiziert und publiziert (ab der 9. KBV, März 2000) und in der Folge zur Planungsgrundlage für Landesplanung, Regionalplanung und die kommunale Bauleitplanung.

Nachdem das Verfahren für den FNP wegen der Bearbeitung anderer Schwerpunkte mehrere Jahre ruhte, wurde 2006 das Verfahren neu aufgenommen (der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1991 behält seine Gültigkeit, er gilt immer für das gesamte Stadtgebiet Nordhausen).

Mit dem neuen Gesamtkonzept für Nordhausen (Stand: 9/2006) erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (1) BauGB, um die notwendigen Grundlagen für die Umweltprüfung zum FNP zu erhalten. Im Frühjahr 2007 wurden die Bürger gemäß § 3 (1) BauGB durch Aushang des Vorentwurfes frühzeitig beteiligt. Aufbauend auf dem Ergebnis des o. a. Scoping wurden die Umweltprüfung zum (Vor-)Entwurf 2006 durchgeführt und der Umweltbericht erstellt. Nach Vorliegen der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Nordhausen (März 2008) wurde das Planungskonzept erneut überprüft insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Bauflächenpotenziale.

Die Umweltprüfung wurde für die sich daraus ergebenden Änderungen durchgeführt und der Umweltbericht ergänzt. (→ Teil II).

2000: Beginn des Stadtumbau - Prozesses	
Stadtentwicklungsplan Nordhausen 2010	Beschluss SEK: 04.12.2002 1. Fortschreibung: 25.02.2004
2006: Erarbeitung eines neuen Gesamtkonzeptes für den FNP Stadt Nordhausen (Vorentwurf)	
Bearbeiter	Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtplanung Nordhausen, Dipl.-Ing. B. Meißner
Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB m. Scoping für UP gem. § 4 (1) BauGB	16.10. - 30.11.2006
frühzeitige Bürgerinformation gem. § 3 (1) BauGB	05.03. - 10.04.2007
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2020 (ISEK 2020)	Seit September 2007 bis vorauss. September 2008
Eingemeindung Petersdorf und Stempeda (jeweils mit wirksamen FNP) sowie Rodishain (Verfahren nicht begonnen)	Per 1.12.2007
2008: Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplanentwurfes mit Umweltbericht für die Stadt Nordhausen	
frühzeitige Bürgerinformation gem. § 3 (1) BauGB im Ortsteil Rodishain	12.06.2008 Bürgerversammlung Rodishain
Offenlegung des Planentwurfes mit Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB	13.10. – 17.11.2008

Tabelle 2 Übersicht zum Aufstellungsverfahren für der Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen, Teil 2

Der nunmehr (August 2008) vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen mit Umweltbericht stellt das neue Gesamtkonzept der Entwicklung der Stadt in den aktuellen Grenzen (seit 1.12.2007) mit allen Ortsteilen für die nächsten ca. 15 Jahre dar und basiert im Wesentlichen auf:

- den Ergebnissen der Überprüfung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes aus dem Jahr 1999/2000 (einschließlich der kompletten Überarbeitung der alten wirksamen FNP für die Ortsteile Hesserode (FNP aus dem Jahr 1993) und Steigerthal (FNP aus dem Jahr 1995) unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen Stadtentwicklung (Stadtumbauprozess und B-Pläne), der aktuellen Bevölkerungsprognosen bis 2020 (11. KBV) und der daraus abgeleiteten Bedarfsermittlungen, der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen etc.,
- der Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den beiden Verfahrensschritten gem. §§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB (seit Wiederaufnahme des Verfahrens 2006) und den Ergebnissen der Umweltprüfung zum FNP (2008),

- der Übernahme der Darstellungen aus den aktuell wirksamen Flächennutzungsplänen der Ortsteile Petersdorf / 2004 und Stempeda / 2007 (auf kleinräumige Abweichungen, die sich nicht nur aus der Veränderung des Planungsmaßstabs ergeben, wird soweit erforderlich im jeweiligen Fachkapitel eingegangen) und
- der Erarbeitung des 1. Entwurfes für den Ortsteil Rodishain sowie deren Einbindung in das städtebauliche Gesamtkonzept der Stadt Nordhausen.

Somit sind u. E. die bisher benannten Genehmigungsvorbehalte ausgeräumt und der FNP-Entwurf 2008 der Stadt Nordhausen kann das weitere Verfahren gemäß BauGB durchlaufen, hier: mit der Offenlegung des Entwurfes. Mit Ausnahme des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 1991 dienen alle bis hierhin gefassten Beschlüsse zum FNP (siehe Beschlussarchiv in nachfolgender Tabelle 3) und die bisherigen Entwürfe des FNP als umfassende Bestandserfassung und Analyse für die Planung.

lfd. Nr.	Beschluss Nr.	Titel	beschlossen am
1	153/91	Aufstellungsbeschluss	18.09.1991
2	585/94	Abwägung zu § 3 (1), 2 (2) und 4 (1) BauGB	11.05.1994
3	599/94	Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB	11.05.1994
4	111/95	Abwägung zu 3 (2) BauGB	29.03.1995
5	471/97	Aufstellungsbeschluss Ortsteil Hörningen	28.04.1997
6	506/97	Konkretisierung Planungsziele FNP	02.07.1997
7	563/97	Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB Ortsteil Herreden	17.12.1997
8	668/98	Abwägung der Stellungnahmen zum Teil des FNP im LSG "Alter Stolberg"	24.06.1998
9	786/99	Beschluss über den geänderten FNP-Entwurf und die erneute Offenlegung gem. § 3 (3) BauGB	29.03.1999
10	204/2000	Satzungsbeschluss BP 80 "Kirschweg" (einschließlich W-Potential-Gutachten zum FNP)	11.04.2000
11	553/2001	Grundsatzentscheidung zur WE-Markt-Stabilisierung bis 2010	05.12.2001
12	692/2002	Antrag der SPD-Fraktion zur FNP-Überarbeitung	12.06.2002
13	773/2002	Beschluss des Stadtentwicklungsplanes Nordhausen 2010, Teil: Stadtumbau - Wohnen	04.12.2002
14	1013/2004	1. Fortschreibung der erforderlichen Maßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Nordhausen und Billigung des Stadtentwicklungsplans bis 2010	25.02.2004
15	1013/2008	Satzungsbeschluss BP 66 "Rüdigsdorfer Weg" (einschließlich neues W-Potential-Gutachten zum FNP)	09.07.2008
16	1034/2008	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen gem. § 3 (2) BauGB	17.09.2008
17	80/2009	Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen	18.02.2009

Tabelle 3 Beschlussarchiv zum Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen, letzte Aktualisierung: 17.02.2009

Es ist für die weitere Stadtentwicklung Nordhausens von Bedeutung, das Verfahren für den FNP nunmehr zeitnah weiterzuführen und abzuschließen, um langfristige Planungssicherheit zu erreichen. Hinzu kommt, dass in der Zukunft mit weiteren Veränderungen des Stadt- und Kreisgebietes gerechnet werden muss und das Verfahren möglichst vorher abgeschlossen werden soll.

Der Geltungsbereich des hier vorgelegten Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen umfasst das aktuelle Gesamtstadtgebiet Nordhausen mit einer Größe von rd. 10.525 ha.

Im vorliegenden Planentwurf sind enthalten:

- Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB im Plan Maßstab 1 : 15.000,
- textliche Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB,
- Kennzeichnungen gem. § 5 (3) BauGB,
- nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4) Satz 1 BauGB,
- und Vermerke gem. § 5 (4) Satz 2 BauGB,
- nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4a) BauGB,
- sowie Hinweise.

3.4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des hier vorgelegten Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen umfasst das aktuelle Gesamtstadtgebiet Nordhausen (per 1.12.2007) mit einer Größe von 10.525 ha.

Darin eingeschlossen sind die Gemarkungen der Kernstadt Nordhausen, Krimderode und Salza (bereits 1950 eingemeindet) sowie die Gemarkungen Bielen, Herreden, Hesserode, Himmelgarten, Hochstedt, Hörningen, Leimbach, Petersdorf, Rodishain, Rüdigsdorf, Steigerthal, Steinbrücken, Stempeda und Sundhausen (die Größe ist unter → 0 erläutert).

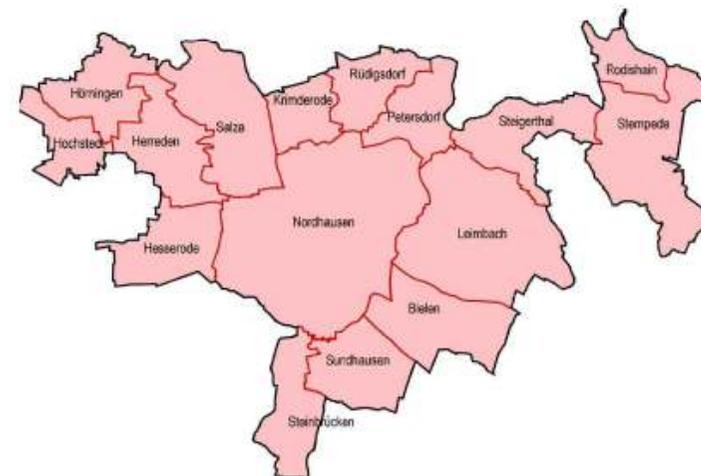


Abb. 4 Gemarkungen der Stadt Nordhausen (Stand: 01.12.2007)

Nordhausen ist die nördlichste Kreisstadt in Thüringen. Mit ihrer Ausdehnung von 19 km x 12,8 km nimmt sie rund 15 % der Fläche des Landkreises ein

Sie grenzt im Nordosten (Gemarkungen Rodishain und Stempeda) an den Mansfeld-Südharz-Kreis im Land Sachsen-Anhalt an. Im Uhrzeigersinn fortlaufend wird sie im Osten von den Gemeinden Urbach, Windehausen und Uthleben der Verwaltungsgemeinschaft Goldene Aue begrenzt. Im Süden grenzt die Gemeinde Kleinfurra aus der VG Hainleite an. Im Westen schließen sich die Ortsteile Werther, Groß- und Kleinwechsungen, Günzerode und Mauderode der Einheitsgemeinde Werther sowie im Nordwesten die Stadt Ellrich mit ihrem Ortsteil Woffleben an. Nördlich wird die Stadt Nordhausen durch die Gemeinden Niedersachswerfen, Harzungen, Neustadt/Harz, Buchholz und Hermannsacker der VG Hohnstein/Südharz begrenzt.

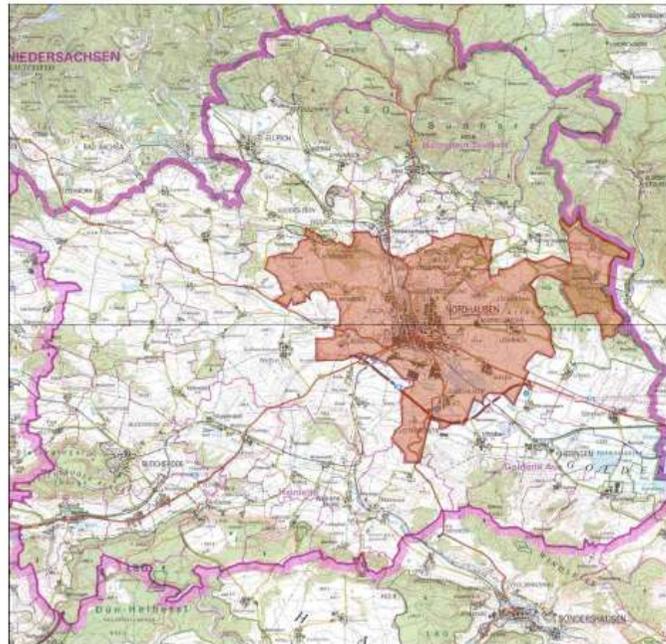


Abb. 5 Nordhausen, Große kreisangehörige Stadt im Landkreis Nordhausen

Den nachfolgenden Übersichten sind die Verwaltungsgliederung des Landkreises Nordhausen sowie die Entwicklung der Gemeindestruktur im Kreis Nordhausen seit 1994 zu entnehmen. Beide Übersichten der TLUG haben den Stand 31.12.2006; d. h. die aktuellen im Pkt. 2.2 beschriebenen Gebietsveränderungen im Kreisgebiet seit dem 01.12.2007 sind darin noch nicht enthalten. Da sie jedoch dennoch einen plakativen Überblick über die Struktur des Landkreises vermitteln, werden sie an dieser Stelle eingefügt. Die Kartenveröffentlichung erfolgt mit freundlicher Genehmigung der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie.¹

¹ Quelle: Umwelt regional, <http://www.tlug-jena.de/>



Verwaltungsgliederung - Landgrenzen - Kreisgrenzen - Grenze von Verwaltungsgemeinschaften und Verwaltungsgemeinschaften - Gemeindegrenzen innerhalb von Verwaltungsgemeinschaften Zentrale Orte: - Oberzentrum (OZ) - Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (MZTF) - Mittelzentrum (MZ) - Teilfunktionales Mittelzentrum (TFMZ) - Unterzentrum (UZ) - Kleinstzentrum (KLZ)	- Landkreis außerhalb Thüringens - Thüringer Landkreis - Mitgliedsgemeinde einer Verwaltungsgemeinschaft - Fiktive oder Verwaltungsgemeinschaft - Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft - Berufsgemeinde - Erfindende Gemeinde nach §51 ThürNG - Einzelne Gemeinde	Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik Kartographie: Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie, Akt. 3 Stand der Verwaltungsgrenzen: 31. Dezember 2003 Nachdruck und Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE
---	--	---

Mastab: 1 : 250 000
 0 2 4 6 8 10 Kilometer

Abb. 6 Verwaltungsgliederung Landkreis Nordhausen, TLUG, 31.12.2006



Abb.7 Entwicklung der Gemeindefstruktur seit 31.12.1964 im Landkreis Nordhausen, TLUG, 31.12.2006¹

¹ Kartenveröffentlichung mit freundlicher Genehmigung der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Quelle: Umwelt regional, <http://www.tlug-jena.de>)

3.5. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage ist die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 verwendet worden. Die Vervielfältigungsgenehmigung ist vom Thüringer Landesvermessungsamt unter der Nr. 003 589/94 erteilt worden. Die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgte computergestützt mit Hilfe des Programms GEOgraf der Firma HHK Datentechnik GmbH. Dazu wurde die topographische Karte vektorisiert und laufend partiell ergänzt (Gebäude und Straßen). Die Planunterlage stellt aus der Sicht der Stadt Nordhausen in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichendem Maße (gem. § 1 (1) PlanzV 90) dar.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen ist im M 1 : 15 000 dargestellt. Der Maßstab wurde aus Gründen der besseren Handhabung des Planwerkes gewählt, so dass die Darstellung auf einem Blatt erfolgen kann. Die computergestützte Bearbeitung gewährleistet Qualität und Lesbarkeit des Planes.

4. Planungsansatz

4.1. Räumlich-funktionale Einordnung der Stadt Nordhausen

Nordhausen (44.057 EW per 31.12.2007¹) ist große kreisangehörige Stadt im nördlichsten Landkreis (91.762 EW per 31.12.2007¹) des Freistaates Thüringen. Sie liegt im reizvollen Gebiet zwischen Goldener Aue und Südharz auf einem Höhenniveau zwischen 165 m (Bereich Zorgeaue, Ortsteil Bielen) und 360 m üHN (Bereich Eichenberg, Ortsteil Rodishain).



Abb. 8 Ausschnitt aus der Physischen Übersicht Thüringen³

Gemäß Landesentwicklungsplan 2004 für den Freistaat Thüringen nimmt sie die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wahr. Oberzentrale Funktionen erfüllt sie besonders als Innovations- und Wirtschaftsstandort sowie auf den Gebieten Bildung, Wissenschaft und Forschung, Kultur, Gesundheit, Versorgung und Dienstleistungen².

Nordhausen ist bezogen auf die Einwohnerzahl die größte Stadt der Planungsregion Nordthüringen. Benachbarte Oberzentren sind Erfurt, Göttingen (Niedersachsen), Halle und Magdeburg (Sachsen-Anhalt) in einem räumlichen Abstand von 50 bis 80 km. Benachbarte Mittelzentren sind die Städte Mühlhausen (ebenfalls mit Teilfunktionen eines Oberzentrums), Sondershausen, Worbis/Leinefelde, Sangerhausen, Blankenburg, Herzberg und Braunlage.

¹ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Gebietsstand: 12/2007

² LEP 2004 Thüringen, Z und B 2.2.10

Die verkehrliche Einbindung der Stadt Nordhausen im Raum wird gewährleistet durch das Kreuz bedeutsamer Verkehrsadern der Schiene (Strecken der DB AG: Halle - Kassel und Erfurt - Northeim; Harzer Schmalspurbahnen: Nordhausen - Brocken, Nordhausen – Wernigerode u. w.) und der Straße (Bundesautobahn A 38 Halle - Kassel/Göttingen, Bundesstraßen: B 4 Erfurt - Braunschweig, B 243 Nordhausen - Seesen; zahlreiche Landes- und Kreisstraßen). Verbessern wird sich die verkehrlich angespannte Situation der innerstädtisch geführten Bundesstraße und Hauptverkehrsstrassen mit der Fertigstellung der BAB A 38, der Ortsumfahrung der Stadt Nordhausen im Zuge der B 4 (sog. Westtangente) und des mehrstreifigen Ausbaus der B 4 Richtung Erfurt sowie der leistungsfähigen Anbindung der B 243 westlich Nordhausen und deren durchgängigen Ausbau bis zur A 7 bei Seesen.

4.2. Naturräumliche Gliederung des Planungsgebietes¹

Auf Grund der geologischen und topografischen Gegebenheiten lässt sich das Bearbeitungsgebiet von Nord nach Süd in folgende Naturräume unterscheiden:

Naturraumtyp 1 Mittelgebirge

Naturraum 1.1 "Harz"²

Mit der Eingemeindung von Rodishain erstreckt sich das Territorium der Stadt Nordhausen nunmehr mit ihrem nordöstlichsten Gemarkungsteil bis in den Naturraum "Harz" hinein.

Der Südabfall des Harzes ist hochgradig (60 bis 95 %) mit Buchenmischwäldern bewaldet. In Teilbereichen wurden diese naturnahen Waldgesellschaften durch Nadelholzforste ersetzt. Typisch für den Harz ist ein dichtes Gewässernetz mit naturnaher Ausprägung in geschlossenen Waldbeständen, währenddessen in Gebieten mit überwiegend landwirtschaftlichen Nutzungen die Gewässer oftmals ausgebaut und durch Einträge aus der angrenzenden Landwirtschaft belastet sind.

Landschaftstypische und besonders schützenswerte Biotope und Landschaftselemente im südlichen Randgebiet des Harzes sind:

- Quellen und Quellfluren,
- Naturnahe Fließgewässer/ -abschnitte,
- Extensiv genutzte Fischteiche,
- Gebirgsgrasland,
- Feuchtwiesen, azidophil,
- Laubmischwälder submontanen-montanen Lage,
- Fichtenbergwälder,
- Schluchtwälder,
- Felsfluren, Silikat,
- Blockhalden,
- Hoch- und Zwischenmoore (Nebenvorkommen).

Morphologisch gekennzeichnet wird die Lage im Bereich Rodishain durch den Übergang vom eng zertalten Südabfall des Unterharzes bis zu einer Landschaft mit verdecktem und offenem Karst. Das hochgradig mit Buchenwäldern bedeckte Gebiet des Ortsteiles erstreckt sich auf einer Höhenlage zwischen 250 und 360 m.

Naturraumtyp 7 Zechsteingürtel an Gebirgsrändern

Naturraum 7.1 "Zechsteingürtel Südharz"³

¹ Kartenveröffentlichung mit freundlicher Genehmigung der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Quelle: Umwelt regional, <http://www.tlug-jena.de>)

² aus: Landschaftsplan Nordhausen, 2003

³ aus: Landschaftsplan der AG Nordhausen 1994

Das nördliche Stadtgebiet (vom Ortsteil Hörningen über den Kohnstein und Krimderode, Rüdigsdorf, Petersdorf, Steigerthal bis zum Ortsteil Stempeda) ist mit einer Breite von 1 bis 2 km geprägt durch den sich südlich an den Harzrand anschließenden Zechsteingürtel mit ausgedehnten, sehr hochwertigen Gips- und Anhydritvorkommen.

Die tw. über 100 m mächtigen Zechsteinschichten sind leicht nach Süden geneigt. Im Norden tritt der Zechstein direkt an die Oberfläche, weiter südlich wird er vom Buntsandstein überlagert. Auf den steinigten Kalksteinböden treten unterschiedliche Kalkbuchenwaldtypen auf. Infolge von Beweidung oder Niederwaldnutzung entwickelten sich Wärme liebende Gebüschgesellschaften sowie Magerrasen und Heiden mit herausragender Bedeutung für den Natur- und Artenschutz.

Vorherrschende Sedimente dieses Zechsteingürtels sind Gipse, Kalke und Dolomite. Dieses Karstgestein kennzeichnet ein stark bewegtes Relief mit Felsbildung, Erdfällen, Höhlen, Senken, Gipsquellkuppen sowie den kleinförmigen Karren und Lösungsrillen. Größere natürliche Standgewässer fehlen bedingt durch die intensive Verkarstung des Gebietes im Untersuchungsraum. Die Fließgewässerdichte beträgt 0,5 – 1 km/ km². Viele Bäche versickern zum Teil und treten in Karstquellen wieder an die Oberfläche. Gips- und Kalkhänge bzw. -kuppen weisen oftmals artenreiche Trockenwälder und/ oder -gebüsche sowie Trockenrasen auf. Landwirtschaftliche Nutzung findet vor allem auf flachen Hängen und Talsohlen statt.

Aufgrund der vielfältigen und abwechslungsreichen Landschaft in einer Höhe zwischen 250 und 330 m ist insbesondere das Gipskarstgebiet (mit den Hörninger Klippen, der Rüdigsdorfer Schweiz und dem Bereich Alter Stolberg ein beliebtes Naherholungs- und Fremdenverkehrsgebiet.

Die Qualität der Gips- und Anhydritvorkommen begründet die teilweise großflächige Gewinnung dieses Rohstoffes bzw. die Nachfrage danach. Die Karstlandschaft weist folgende besonders schützenswerte Biotope und Landschaftselemente auf:

- Karstquellen,
- Kalkquellmoore,
- Kontinentale Trockenrasen,
- Kalkmagerrasen,
- Trockenwälder auf Kalk- und Gips,
- Buchenwälder auf Kalk- und Gips,
- Artenreiche Kalk- und Gipsäcker,
- Felsfluren auf Kalk und Gips,
- Erdfälle,
- Höhlen,
- Bergstürze,
- Blockhalden,
- Naturnahe Fließgewässer/-abschnitte (Nebenvorkommen),
- Feuchtwiesen, basiphil (Nebenvorkommen).

Naturraumtyp 2 Buntsandstein – Hügelländer

Naturraum 2.1 "Nordthüringer Buntsandsteinland"

Der größte Teil des Stadtgebietes wird dem Nordthüringer Buntsandsteinland zugeordnet. Dieses Platten- und Hügelland mit nur mäßig steilem Relief wird im Bereich Nordhausen vom unteren Buntsandstein (Sandstein, Schluffsteine und Tonsteine in Wechsellagerung) gebildet, der im Süden (Gemarkung Steinbrücken) bis an die Grenze des Plangebietes reicht. Die nährstoff- und basenarmen Böden sind der natürliche Standort verschiedener Buchenwälder. Heute ist dieser Bereich (vorwiegend die Gemarkungen der Ortsteile Herreden einschließlich Hochstedt, Hesserode, Teile der Kernstadt sowie Ortsteil Leimbach mit Himmelgarten) fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Waldflächen sind auf wenige Steilhänge zurückgedrängt und teilweise in Nadelholzforsten umgewandelt.

Nordöstlich der Kernstadt im Bereich Brommelsberg wird Tonstein abgebaut.

Die Bäche des als dicht eingestuftes Fließgewässernetzes (0,4 bis 1 km/ km²) sind außerhalb der Waldgebiete stets ausgebaut und zum Teil verrohrt. Vernässte Bereiche bilden sich in Talsohlen und ebenen Lagen. Dieser Naturraum erstreckt sich im Planungsgebiet auf Höhen zwischen 190 m und 300 m.

Kennzeichnende Biotope dieses Naturraumes sind:

- Quellen und Quellfluren,
- Naturnahe Fließgewässer/ -abschnitte,
- Extensiv genutzte Fischteiche,
- Sandmagerrasen,
- Feuchtwiesen, azidophil,
- Zwergstrauchheiden und Nadelgebüsche,
- Ackerterrassen, extensive Nutzung bis Brache,
- Hohlwege,
- Speicher (Nebenvorkommen),
- Streuobstwiesen (Nebenvorkommen),
- Laubmischwälder kollin-montane Lage (Nebenvorkommen),
- Erdfälle (Nebenvorkommen),
- Blockhalden (Nebenvorkommen)

Naturraumtyp 6 Auen und Niederungen

Naturraum 6.1 "Goldene Aue"

Der südöstliche Bereich des Plangebietes zählt zum Naturraumtyp „Auen- und Niederungen“. Hierbei handelt es sich um die mehrere hundert Meter breite Flussaue der Helme und der Zorge. Die Talsohle und die Talränder (Flussterrassen) sind von den Flussablagerungen (Kies / Sand) gekennzeichnet, die teilweise durch Lößlehm und Auenlehm in einer Mächtigkeit bis zu 10 m überdeckt sind. Die umfangreichen bis zu 80 m mächtigen Kies- und Sandvorkommen im Helmebecken wurden und werden im Plangebiet großflächig abgebaut (Nassauskiesung).

Die potentielle natürliche Vegetation der grundwassernahen und von Überschwemmungen gekennzeichneten Auenbereiche (Erlen-Eschenwälder, ufernahe Weidenwälder, Eichen-Hainbuchenwälder) sind im Plangebiet vollständig durch landwirtschaftliche Nutzungen verdrängt worden. Dieser sind vor allem im südöstlichen Teil des Plangebietes (Ortsteile Bielen und Sundhausen) baulich/gewerbliche Nutzungen (u.a. großflächiger Kiesabbau) gefolgt, die wiederum Wasserflächen erheblichen Ausmaßes hinterlassen. Bereiche, die weitgehend ausgekieset sind, dienen bereits der Naherholung.

Zahlreiche Nebenbäche, Mühl- und Entwässerungsgräben durchziehen den Planungsraum im Bereich der Goldenen Aue. Die Geländehöhen betragen zwischen 165 m bis knapp 200 m ü HN.

In Auen und Niederungen sind folgende Biotope und Landschaftselemente besonders charakteristisch:

- Naturnahe Fließgewässer/ -abschnitte,
- Mühlgräben mit Charakter naturnaher Bäche,
- Altwässer,
- Feuchtwiesen, basiphil,
- Niederungswälder,
- Binnensalzstellen,
- Kalkniedermoore (Nebenvorkommen),
- Streuobstwiesen (Nebenvorkommen)

Die höchste Erhebung des Bearbeitungsgebietes beträgt ca. 360 m (knapp unterhalb der Kuppe des Eichenberg 363 m) und befindet sich an der Grenze der Gemarkung Rodishain zu Hermannsacker im Südharzbereich. Ausgeprägte Hanglagen befinden sich entlang der Linie Krimderode – Petersdorf – Steigerthal.

Das Stadtgebiet Nordhausen gliedert sich in die Kernstadt mit dem kompakten Siedlungskörper von ca. 2.200 ha Größe und die angegliederten insgesamt 11 Ortsteile:

- im Norden (Zechsteingürtel) Ortsteile Hörningen Rüdigsdorf, Petersdorf, Steigerthal, Stempeda
- im Westen und Süden (Buntsandsteinhügelland) Ortsteile Herreden mit Hochstedt, Hesserode sowie Steinbrücken,
- im Osten (Buntsandsteinhügelland) Ortsteil Leimbach mit Himmelgarten ,
- im Südosten (Zorge- /Helmeta) Ortsteile Bielen und Sundhausen.

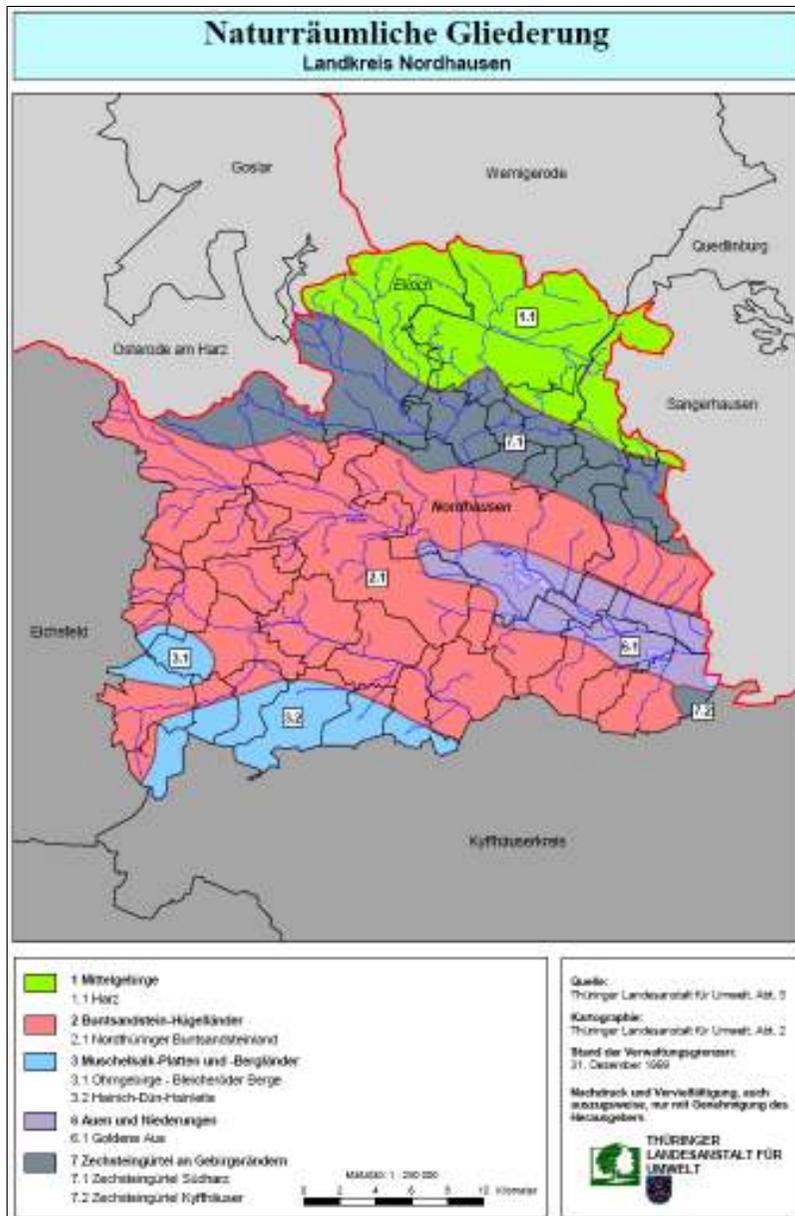


Abb. 9 Naturräumliche Gliederung Landkreis Nordhausen
(Quelle: Umwelt regional, <http://www.tlug-jena.de>)

4.3. Übergeordnete Planungen und Ziele, Fachplanungen, bestehendes Planungsrecht

4.3.1. Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan Thüringen

Nordhausen wird im **Landesentwicklungsplan 2004**¹ erneut die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums als Ziel der Raumordnung (Z 2.2.10) zugeordnet. Der Stadt liegt im Schnittpunkt von landesweit bedeutsamen Entwicklungsachsen (Z 2.1.1, G 2.4.1) sowie in einem Stadt- und Umland-Raum (Z 2.3.4), der vom ländlichen Raum (Z 2.3.1) umschlossen ist. Nordhausen ist darüber hinaus Kreuzungspunkt von europäisch und großräumig bedeutsamen Straßenverbindungen (A 38, B 4 Richtung Süden, B 243) und der überregional bedeutsamen Straßenverbindung in den Harz (B 4 Richtung Norden). Nordhausen wird gequert von der europäisch bedeutsamen Schienenverbindung (Halle – Kassel)



Abb. 10 LEP 2004 Thüringen, Karte 1 Raumstruktur und Funktionales Verkehrsnetz (vgl. Anlage 3)

Damit hat die Stadt Nordhausen eine besondere Bedeutung für die gesamte Planungsregion Nordthüringen, die über kein ausgeprägtes Oberzentrum verfügt. Als Zentraler Ort höherer Stufe soll Nordhausen "zur räumlich ausgewogenen Ordnung und Entwicklung des Landes sowie zur Wahrung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit" des Teilraumes Nordthüringen und "zur Festigung und Entwicklung der für Thüringen typischen polyzentrischen Siedlungsstruktur beitragen".

"Die Zentralen Orte sollen als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte, als Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs unter Beachtung ihrer Lagegunst, ihrer Standortvorteile sowie der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten

¹ Landesentwicklungsplan 2004, Thüringen (LEP)

entwickelt werden. Insbesondere die Zentralen Orte im Ländlichen Raum sollen in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden." (G 2.2.2) Als größter Zentraler Ort im Ländlichen Raum muss Nordhausen bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung zu einer angemessenen und dauerhaft gesicherten überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen beitragen.

"Mittelzentren sollen über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs verfügen." (G 2.7)

"Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahrnehmen. Sie sollen im Kontext zu den Oberzentren entwickelt werden." (G 2.2.9)

In der Begründung zum Ziel 2.2.10 wird explizit auf die Aufgaben der Stadt Nordhausen eingegangen: "Nordhausen besitzt bereits in den Bereichen Bildung, Wissenschaft und Forschung, Gesundheit, Versorgung und Dienstleistung sowie Kultur oberzentrale Teilfunktionen. Die besondere Bedeutung von Nordhausen für Nordthüringen drückt sich beispielsweise im hohen Einpendlerüberschuss aus. Aufgrund der Lage, insbesondere der großen Entfernung zu benachbarten Oberzentren, kommt der Sicherung oberzentraler Teilfunktionen neben der Stärkung als Innovations- und Wirtschaftsstandort besondere Bedeutung zu." (B 2.2.10). Mit den vorgenannten Funktionen sind grundsätzlich folgende kommunale Aufgaben verbunden:

- Erhalt bzw. Verbesserung der Ausstattung, die die Stadt zur Ausübung der zugewiesenen Funktionen benötigt
- Sicherung bzw. Vorhaltung von Flächen, die zum weiteren Ausbau dieser Funktionen notwendig sind; angemessene Bereitstellung von Bauland über den Eigenbedarf hinaus (G + B 3.1.3), Vorzug der Siedlungserneuerung im Bestand vor der Siedlungserweiterung im Freiraum (G 3.1.4)
- Vermeidung von Maßnahmen, die die Stadt an der Ausübung dieser Funktion behindern.

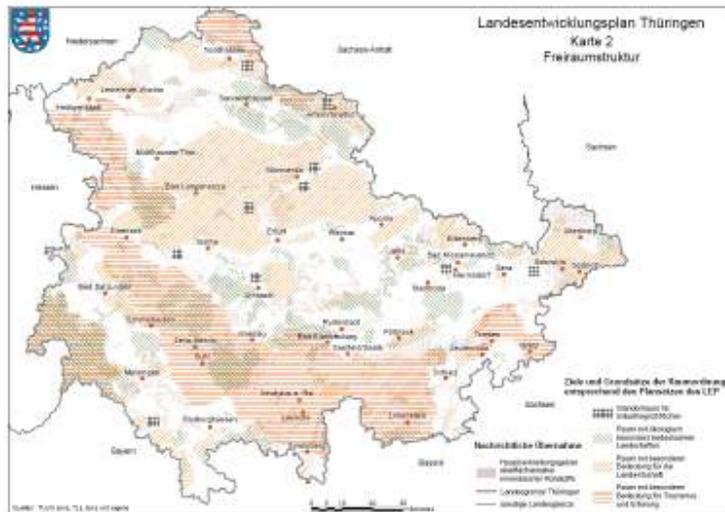


Abb. 11 LEP Thüringen, 2004 Karte 2 Freiraumstruktur (vgl. Anlage 3)

Vorgaben für die Siedlungsentwicklung Nordhausens ergeben sich darüber hinaus aus den Zielen und Grundsätzen zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentralen Orten höherer Stufe (Z 3.2.1) in städtebaulich integrierter Lage und mit angemessener Anbindung an den ÖPNV, sowie

aus dem Ziel 3.3.4 in Verbindung mit der Karte 2 des LEP, in dem Nordhausen als Standortraum für Industriegroßflächen definiert wird.

Bei der Siedlungsentwicklung ist die Lage der Stadt Nordhausen bezogen auf die Freiraumstruktur in Thüringen zu berücksichtigen (Karte 2 Freiraumstruktur des LEP 2004). Das Gesamtstadtgebiet befindet sich teilweise sowohl in einem Raum

- mit ökologisch bedeutsamen Landschaften (Karte 2 und G 5.1.11),
- mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft (Karte 2 und G 5.2.5) und
- mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Karte 2 und G 5.4.2) .

Nordhausen befindet sich ebenso im Hauptverbreitungsgebiet oberflächennaher Rohstoffe (Karte 2 und G 5.3.1).

4.3.2. Ziele der Raumordnung aus dem Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen

Gemäß Z 6.1.1 sind die Ziele und Grundsätze des LEP 2004 in den Regionalplänen räumlich und sachlich auszuformen. In Nordthüringen gilt der Regionale Raumordnungsplan Nordthüringen seit seiner Veröffentlichung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 40/1999 am 04.10.1999.

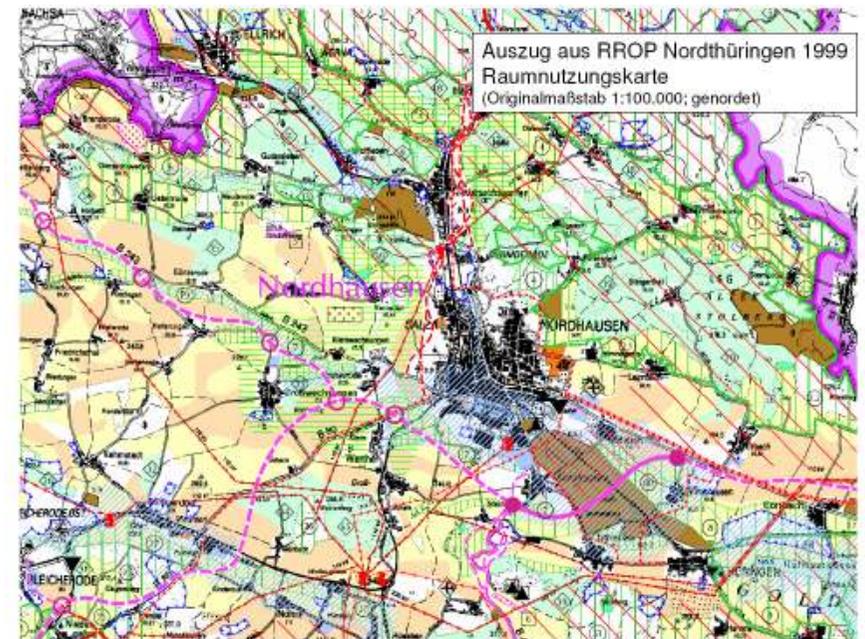


Abb. 12 Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen 1999, Auszug aus der Raumnutzungskarte (vgl. Anlage 4)

Entsprechend der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung im Rahmen des Verfahrensschrittes gemäß § 4 (1) BauGB im Jahr 2006 sowie der eigenen Ergänzung für das seit 1.12.2007 vergrößerte Stadtgebiet sind die folgenden flächenbezogenen Ziele (Vorranggebiete) der Karte Raumnutzung / Landschaftsrahmenplan des RROP-NT

(vgl. Abb. 12 und → Anlage 4) zu beachten, die Vorbehaltsgebiete zu berücksichtigen. So befinden sich innerhalb der Grenzen der Stadt Nordhausen folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ganz oder teilweise:

- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel (Kap. 5.2)
- Vorranggebiete Aufforstung (Kap. 5.3.3.3)
 - Nr. 3 Herreden, nördlich
 - Nr. 6 Steinbrücken, westlich
 - Nr. 11, 12, 13 zwischen Steigerthal und Buchholz
- Vorranggebiete Natur und Landschaft (Kap. 6.4)
 - Nr. 13 „Höhenzug / Sinderberg / Hainberg / Kohnstein“
 - Nr. 16 „Gebiet SO Kohnstein / Hirschtal“
 - Nr. 19 „Rüdigsdorfer Schweiz / Harzfelder Holz / Steinberg / Eichenberg“
 - Nr. 20 „Alter Stolberg“
 - Nr. 33 „Gebiet östlich Großwechungen“
- Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Kap. 6.5)
 - Nr. 1 Südharz
 - Nr. 2.1 „Alter Stolberg“
 - Nr. 2.2 Östliches Südharzvorland
 - Nr. 4 „Südharzvorland zwischen Niedersachswerfen und Neustadt“
 - Nr. 7 „Fluss- und Bachauen der Helme und Nebenflüsse“
 - Nr. 8 „Zorgeaue zwischen Nordhausen und Windehausen“
 - Nr. 80 „Zorgeaue zwischen Nordhausen und Windehausen“
- Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr und Erholung (Kap. 7.2)
 - Fremdenverkehrsgebiet 1.1 „Südharz“ (Kap. 7.2.1)
 - Potentielles Fremdenverkehrsgebiet 5. "Seenplatte Goldene Aue" (Kap. 7.2.2)
 - Naherholungsgebiete (Kap. 7.2.3)
 - 3.1 „Bielener Kiesgewässer“
 - 3.2 „Gehege“
 - 3.3 „Park Hohenrode“
 - 3.4 Stadtpark mit Tiergehege
 - 3.5 „Rüdigsdorfer Schweiz“
 - 3.6 „Windlücke“
 - 3.7 „Kohnstein/Hirschtal von den Hörninger Kuppen bis zur Salzaquelle“
- Vorranggebiete Rohstoffsicherung (Kap. 8)
 - KiS 1 Bielen/Sundhausen
 - KiS 4 Nordhausen
 - T 6 Nordhausen / Brommelsberg
 - Gi/A1 Stempeda / Alter Stolberg
 - Gi/A2 Nordhausen / Kohnstein
 - Gi/A5 Woffleben / Hohe Schleife
- Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie (Kap. 10.2.4)
 - Nr. 5 Hörningen, Ortsteil der Stadt Nordhausen

Im Norden und Westen von Nordhausen verläuft der Regionale Grünzug RGZ B „südlich von Eilrich, weiter verlaufend westlich und östlich von Niedersachswerfen, weitergehend westlich von

Nordhausen bis westlich von Herreden, Großwechungen bis Werther". Außerdem sind zwischen Grimderode und Niedersachswerfen sowie zwischen Nordhausen und Petersdorf Grünzäsuren ausgewiesen.

im RROP-NT ist Nordhausen darüber hinaus als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort (Grundsatz 7.3.1.1) sowie als Stadt mit Bedeutung für den Stadt-, Bildungs- und Kulturtourismus (Grundsatz 7.3.3.1) benannt.

Im Einzelnen bedeutet das für die Gesamtstadt:

- Bauflächen (besonders für Wohnen und Industrie/Gewerbe) entsprechend der vielfältigen Aufgaben im Raum auch über den Bedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung und der ansässigen Wirtschaftsbetriebe hinaus auszuweisen. Dabei sind verdichtete Siedlungsgebiete auf Haltestellen des ÖPNV auszurichten.
- Sonderbauflächen, ausreichende Grünflächen, Wald etc. vorzuhalten und zu entwickeln, die der Lage der Stadt Nordhausen in einem Raum mit besonderen Aufgaben für Fremdenverkehr und Erholung, als Stadt mit Bedeutung für den Stadt-, Bildungs- und Kulturtourismus sowie als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort etc. gerecht werden.
- Flächen für die Versorgungsfunktionen im Dienstleistungsbereich zu schaffen, zu erweitern bzw. zu erhalten, die neben der Deckung des Grundbedarfs geeignet und in der Lage sind, dem gehobenen aperiodischen Bedarf gerecht zu werden. Besondere Berücksichtigung soll dabei die Entwicklung und Stärkung des Stadtzentrums durch Anwendung geeigneter Mittel finden.
- die Einbindung in großräumige Verkehrsachsen zu verbessern (A 38, weitere Verknüpfung mit dem Bundesstraßennetz und dem städtischen Haupterschließungsnetz; Ausbau und Auslastung der Fernverkehrsstrecken (schienegebunden) und Verknüpfung mit einem leistungsfähigen ÖPNV-Netz).
- über den Landschaftsplan und die Umweltprüfung die ökologischen und landschaftsräumlichen Erfordernisse zu integrieren, insbesondere im Zusammenhang zwischen zentralörtlicher Funktion und Lage der Stadt (nördliches Stadtgebiet) in einem Landschaftsteil mit gesamtstaatlicher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einerseits sowie innerhalb von Hauptverbreitungsgebieten oberflächennaher Lagerstätten mit Rohstoffsicherungsinteressen für Teilflächen.

Aufgabe der Stadt Nordhausen ist es, die mit der zugeordneten zentralörtlichen Funktion verbundene, städtebaulich relevante Entwicklung mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung planungsrechtlich zu ordnen.

Die Darstellungen des vorliegenden Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen stehen in Übereinstimmung mit den vg. Zielen der Raumordnung und berücksichtigen die Grundsätze der Raumplanung angemessen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Stadt Nordhausen dem Anpassungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maß nachgekommen ist.

4.3.3. Planungen der Nachbargemeinden und sonstige Nutzungsregelungen

Die bisher durchgeführte interkommunale Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB mit den Nachbargemeinden der Stadt Nordhausen:

- Urbach, Windehausen und Uthleben der Verwaltungsgemeinschaft Goldene Aue
- Kleinfurra aus der VG Hainleite
- Einheitsgemeinde Werther mit den Ortsteilen Werther, Groß- und Kleinwechungen, Günzerode und Mauderode

- Stadt Ellrich mit ihrem Ortsteil Woffleben
- Niedersachswerfen, Harzungen, Neustadt/Harz, Buchholz und Hermannsacker der VG Hohnstein/Südharz
- Stadt Stolberg und Rottleberode im Mansfeld-Südharz-Kreis im Land Sachsen-Anhalt

hat keine Betroffenheit durch den Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen ergeben.

Sonstige zahlreiche Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind bzw. deren Festsetzung in Aussicht genommen ist und der Stadt Nordhausen bekannt gegeben worden sind, wurden in den vorliegenden Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt (→ vgl. dazu Pkt. 7.15 der Begründung). Wenn es im Sachzusammenhang sinnvoll ist, wird zusätzlich in den entsprechenden Abschnitten der Begründung für die Darstellungen gemäß § 5 (19 und (2) BauGB bereits darauf hingewiesen.

4.4. Ziele der Flächennutzungsplanung der Stadt Nordhausen

Eine Grundlage für die erfolgreiche Stadtentwicklung in Nordhausen ist Kontinuität der Stadtentwicklungsplanung. Bereits 1991 wurde durch die Stadträte das 1. Stadtentwicklungskonzept (SEK) der Stadt Nordhausen mit dem räumlich-funktionalen Ordnungskonzept nach dem Prinzip der Siedlungsschwerpunkte verabschiedet. Die darin enthaltenen grundsätzlichen Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung werden auch nach der Eingemeindung von nunmehr 12 Ortschaften grundsätzlich verfolgt.

Planung ist ein Prozess, der ständig beobachtet und überprüft und ggf. korrigiert werden muss. Für den aktuell zu betrachtenden Planungshorizont 2020 waren die Ziele und die Maßnahmen zu deren Erreichen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kritisch zu hinterfragen. Dabei muss sich "Nordhausen für die Zukunft auf einen verschärften Wettbewerb der Kommunen und Regionen einstellen, da Arbeitsplätze und qualifizierte Menschen im arbeitsfähigen Alter knapp werden. Beides ist aber unabdingbar für die Entwicklung der Stadt."¹

Basierend auf dem "Integrierten Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2020" (09/2008) wird sich die künftige Stadtentwicklung an den folgenden strategischen Leitthemen¹ orientieren:

1. Stärkung des Wirtschaftsstandortes

als Grundlage für Beschäftigung und Einkommen für private Haushalte und damit für die kommunale Wirtschaftskraft. Das beinhaltet sowohl die Bereitstellung von Flächen und Infrastrukturen als auch die gezielte Verbesserung der weichen Standortfaktoren und ein offensives Standortmarketing.

2. Verbesserung der Lebensqualität,

insbesondere für junge Familien. „Familienfreundlichkeit“ als Grundlage für die Entschärfung des demographischen Strukturwandels und für Absicherung des Fachkräftebedarfs der örtlichen Wirtschaft. Eine hohe Qualität von Wohnungen und Wohnumfeld, von vielfältigen Infrastruktureinrichtungen für Bildung und Freizeit ebenso wie von kulturellen Angeboten sind die Voraussetzungen dafür, dass künftig insbesondere junge Fachkräfte sich für die Stadt Nordhausen – entsprechende Arbeitsperspektiven vorausgesetzt – als langfristigen Lebensmittelpunkt entscheiden. Nur so kann der Wirtschaftsstandort funktionieren. Gleichzeitig muss aber den spezifischen Anforderungen, die sich aus dem höheren Anteil älterer Menschen ergeben, Rechnung getragen werden.

¹ Integrierten Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2020, Büro GRAS Dresden/ Stadt Nordhausen, August 2008

3. Stärkung der regionalen Ausstrahlung

zur Bindung der regionalen Bevölkerung und ihrer Kaufkraft an die Stadt als Ausgleich für generell sinkende Einwohnerzahlen und zur Kompensation der wachsenden Versorgungsdefizite im ländlichen Raum. Bei sinkenden Einwohnerzahlen in der Stadt können bestimmte Funktionen nur dann gesichert werden, wenn regionale Nachfrage für sie generiert wird.

Alle kommunalen Maßnahmen sind dahingehend zu gestalten, dass sie bestmögliche Beiträge zur Erreichung dieser Ziele leisten.¹

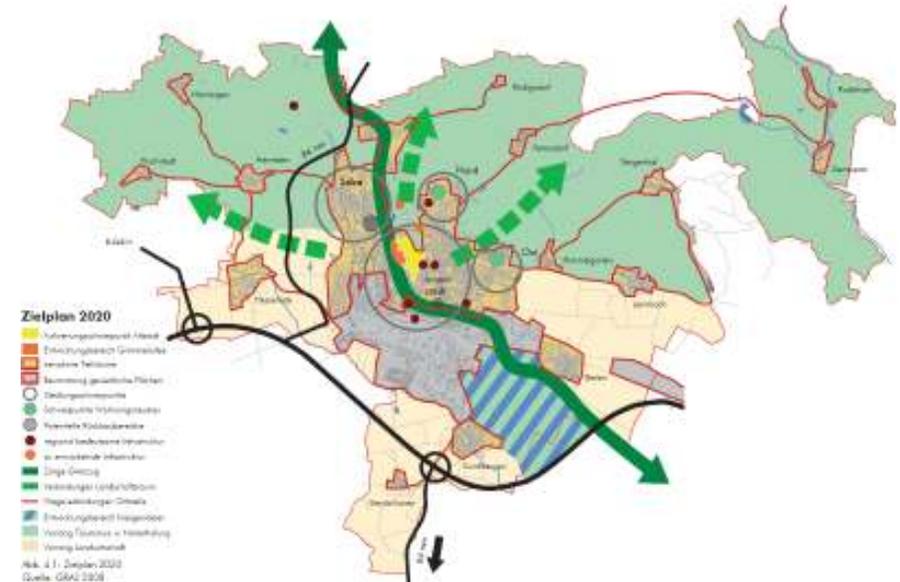


Abb. 13 Zielplan 2020, ISEK Nordhausen 2020 (Quelle: GRAS 2008)

Ziele dieses Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der vg. Leitthemen und der grundsätzlichen Aufgabe, Stadtentwicklung nachhaltig zu gestalten, sind im Einzelnen:

- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
- Bestmögliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Erholen und Infrastruktureinrichtungen sowie Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für künftige Generationen (nachhaltige Stadtentwicklung),
- Nutzung räumlich-funktionaler sowie städtebaulich vorhandener Standortvorteile für die erforderlichen Nutzungen
- Beibehaltung der räumlichen Gliederung und Abgrenzung zwischen der Kernstadt und den einzelnen Ortsteilen (Minimierung der städtebaulich unerwünschten Zersiedlung des Landschaftsraumes)
- Sicherung und Ausbau von Industrie- und Gewerbeschwerpunkten im südlichen Stadtgebiet (günstige Zuordnung von Industrie- und Gewerbeflächen zu Straßen mit überörtlicher Bedeutung (A 38, B 243neu), zur Schiene und zum öffentlichen Nahverkehr); Schwerpunkt: Industriegebiet "Goldene Aue"

- Auslastung vorhandener Siedlungsbereiche und Konzentration in den Siedlungsschwerpunkten (INNENSTADT, SALZA, NORD, OST)
 - Fortsetzung des Stadtumbauprozesses (u. a. Sicherung der Infrastruktur, Rückbau nicht integrierter und integrierbarer Nutzungen, Verbesserung des Wohnumfeldes)
 - Weiterentwicklung und Aufwertung der Nordhäuser Altstadt, Fortführung und Intensivierung des Sanierungsprozesses, insbesondere Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für den Zuzug von Einwohnern und Gewerbetreibenden sowie die Revitalisierung von Brachflächen (vorrangige Schwerpunktaufgabe des Stadtumbaus in Nordhausen bis 2020)
 - Stärkung der regionalen Ausstrahlung und Erhaltung und Weiterentwicklung des Kulturstandortes Nordhausen/Sondershausen mit der gemeinsamen Theater-Orchester GmbH
 - Deckung des künftigen Wohnbauflächenbedarfes der Stadt Nordhausen in der Kernstadt
 - angemessene Entwicklung der Ortsteile, Erhaltung und Weiterentwicklung der typischen, ländlich geprägten Strukturen (Gehöfte) in den eingemeindeten Ortsteilen der Stadt Nordhausen
 - Entwicklung eines Systems von Grün- und Freiflächen zur Ergänzung der Bauflächen und deren kleinräumiger Gliederung, Weiterentwicklung und Vernetzung vorhandener Grünpotenziale, Entwicklung der Zorgeaue als grüner Verbindungsraum zwischen Innenstadt und Bieler Kiesgewässer
 - Erhaltung der bisher nahezu unzerstörten typischen Gipskarstlandschaft (insbesondere in der Rüdigsdorfer Schweiz, den Hörninger Klippen und im zur Stadt Nordhausen gehörenden Bereich des Alten Stolberg) im Komplex von Flora und Fauna sowie deren Nutzung als Erholungsgebiet mit Bedeutung für Naherholung und Fremdenverkehr im Einklang mit naturschutzfachlichen Belangen
 - Entwicklung der Kiesgewässer im Südosten der Stadt zu einem Fremdenverkehrs- und Freizeitschwerpunkt
 - Verstärkung der Nutzung erneuerbarer Energien und der Anwendung ökologischer Bauweisen
- Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen sind die für die Umsetzung der vg. Ziele erforderlichen Bauflächen und sonstigen Flächen dargestellt.

Fachspezifische, inhaltliche Aussagen dazu werden in den folgenden, thematisch geordneten Punkten der Begründung getroffen.

5. Planwerk

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen besteht aus:

- 1. Planteil (Maßstab 1 : 15.000)** mit Planzeichenerklärung, textlichen Darstellungen **(3)**, Hinweisen **(4)**, Verfahrensvermerken und Rechtsgrundlagen
- 2. Begründung** (Teil I) gemäß § 5 (1) BauGB einschließlich **Anlagen (20)** mit integriertem **Umweltbericht** (Teil II), gemäß § 5 (5) i. V. m. § 2a BauGB sowie **Abwägungsmaterial** (Teil III) Zusammenstellung der in den Verfahrensschritten nach §§ 3 (2), 4 (2) und 4a (3) BauGB abgegebenen Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen und Darstellung der Bewertung

Im vorliegenden Planteil sind wie oben bereits erwähnt enthalten:

- Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB im Plan Maßstab 1 : 15.000,
- textliche Darstellungen gem. § 5 (2) BauGB,
- Kennzeichnungen gem. § 5 (3) BauGB,
- nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4) Satz 1 BauGB,
- und Vermerke gem. § 5 (4) Satz 2 BauGB,
- nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4a) BauGB,
- sowie Hinweise.

6. Planungsmethodik und Darstellungsgrundsätze

Da gemäß § 5 (1) BauGB im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde lediglich in den Grundzügen darzustellen ist, enthält der vorliegende Flächennutzungsplan richtungweisende "Darstellungen", jedoch keine verbindlichen "Festsetzungen" wie ein Bebauungsplan.

Als Ansatz zur Ermittlung der erforderlichen Bauflächen in Nordhausen für den Planungszeitraum von 10 bis 15 Jahren wurde der Rückgang der Bevölkerungszahl auf der Basis der Ergebnisse der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des TLS¹ für Nordhausen (2006 – 2020 um 6,2 %) auf rd. **42.400 Einwohnern² im Jahr 2020** mit Haupt- und Nebenwohnsitz bezogen auf den Gebietsstand seit 01.12.2007 zugrunde gelegt (Bestand in Nordhausen per 31.12.2006: 45.132 EW³). Auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt und die notwendigen Prognosen insbesondere für die erforderlichen Wohnbauflächen wird ausführlich im Kap. 7.1 Wohnbauflächen eingegangen.

Bei anhaltend rückläufiger natürlicher Bevölkerungsentwicklung kann Nordhausen nach Angaben des TLS im Rahmen der 11. KBV von leichten Wanderungsgewinnen in den kommenden Jahren ausgehen, die durch Attraktivitätssteigerung der Stadt im Hinblick auf Wirtschaftskraft, Zahl und

¹ Entwicklung der Bevölkerung ausgewählter Städte Thüringens 2007 bis 2020 – Bevölkerungsvorausberechnung, TLS, Erfurt, Februar 2008

² Bereinigte EW-Zahl mit HW und NW, Prognose für 2020 auf der Basis der Ergebnisse der 11. KBV für die Stadt Nordhausen (Quelle:

³ Bereinigte EW-Zahl mit HW und NW per 31.12.2006, Gebietsstand: 1.12.2007, Quelle: eigene Ermittlung aus Daten des EWO und des TLS unter Berücksichtigung der statist. Abweichung der letzten 10 Jahre

Qualität der Arbeitsstätten, Wohnqualität, Vielfalt in den Bildungsmöglichkeiten, vielfältiges Kultur- und Sportangebot sowie ein breites Angebot in Handel und Dienstleistungen verstärkt werden können.

Zusätzlich zu den planungshoheitlichen Zielen der Flächennutzungsplanung der Stadt und einer analytischen Ermittlung des Bauflächenbedarfes sind u.a. zu berücksichtigen:

- Nutzungsbeschränkungen durch natürliche Gegebenheiten und gesetzliche Vorgaben
- tatsächliches Nachfrageverhalten
- Verfügbarkeit der Flächen

Grundsätzlich wird im südlichen und südöstlichen Stadtgebiet neben der Stärkung und Weiterentwicklung der vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen in großen Teilen der Kernstadt und der Ortsteile die gewerbliche Siedlungsentwicklung angestrebt - begünstigt und begrenzt durch die Trassen der Bundesautobahn A 38 und die Bundesstraße B 243neu (→ vgl. dazu Kap. 7.3).

Eine über die Nutzungsmischung hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung über den Bestand hinaus soll in der Kernstadt erfolgen. In den Ortsteilen der Stadt wird der Schwerpunkt in der Bestandssicherung der dörflich geprägten baulichen Struktur gelegt, weitgehend ohne Erweiterung der Siedlungsflächen. Damit soll wirksam den weit über das verträgliche Maß hinausgehenden Wanderungsverlusten der letzten Jahre entgegen gewirkt und dem anhaltenden Nachfrageverhalten der Bevölkerung entsprochen und die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur gesichert werden (→ vgl. dazu Kap. 7.1 Wohnbauflächen).

Ein nennenswertes bauflächenrelevantes Entwicklungspotenzial für Tourismus, Erholung und Freizeit wird im Bereich der Kiesgewässer im Südosten der Kernstadt eingeordnet (→ vgl. Kap. 7.4 der Begründung). Im nördlichen Stadtgebiet wird demgegenüber mit den Möglichkeiten der Darstellungen nach § 5 (2) BauGB angestrebt, den Freiraum in seinem Bestand und die vorhandenen Siedlungsbereiche so zu sichern, wie sie sich heute darbieten, um die nahezu unzerstörten Bereiche der Gipskarstlandschaft in ihrer Einmaligkeit auch künftigen Generationen zu erhalten und die Fremdenverkehrsfunktion besonders in den Südharzer Ortsteilen der Stadt durch Attraktivität des Raumes zu ermöglichen.

Darüber hinaus stellt die Stadt mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan im Bewusstsein ihrer besonderen naturräumlichen Voraussetzungen rund 8 % ihres Territoriums für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Kies, Ton sowie Gips und Anhydrit) zur Verfügung.

Die dargestellten Bauflächen verstehen sich als Zielgrößen, deren Nutzbarkeit durch Herstellen des Baurechts an dem jeweiligen Bedarf orientiert sein wird.

Wenn im Flächennutzungsplan für eine Nutzung eine einen Rechtsanspruch auslösende Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB gewählt wurde, bringt die Stadt Nordhausen damit zum Ausdruck, dass diese Nutzung nur im Rahmen der vorgenommenen Darstellung im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen vorgesehen sein soll.

Eine Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt ausschließlich als Bauflächen gem. § 1 (1) BauNVO. Damit wird eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass die weitergehenden städtebaulichen Planungsvorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung zum gegebenen Zeitpunkt und nur nach begründetem städtebaulichen Bedarf (jeweiliges Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung differenziert werden sollen. Diese Vorgehensweise ist wie folgt begründet:

- Aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gem. § 1 (1) BauNVO kann grundsätzlich eines der Baugebiete nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) gemäß §§ 2 - 11 BauNVO entwickelt werden (z.B.: Differenzierung einer dargestellten Wohnbaufläche – W im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung in ein entsprechendes Baugebiet (z.B. Allgemeines Wohngebiet – WA oder Reines Wohngebiet WR).

Folgende Differenzierungen sind daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich möglich:

Darstellung im FNP als:			Entwicklung im Bebauungsplan möglich als		
W	Wohnbaufläche	§ 1 (1) 1. BauNVO	WS	Kleinsiedlungsgebiete	§ 2 BauNVO
			WR	Reines Wohngebiete	§ 3 BauNVO
			WA	Allgemeines Wohngebiete	§ 4 BauNVO
			WB	Besonderes Wohngebiete	§ 4a BauNVO
M	Mischbaufläche	§ 1 (1) 2. BauNVO	MD	Dorfgebiete	§ 5 BauNVO
			MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
			MK	Kerngebiete	§ 7 BauNVO
G	Gewerbliche Baufläche	§ 1 (1) 3. BauNVO	GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
			GI	Industriegebiete	§ 9 BauNVO
S	Sonderbaufläche	§ 1 (1) 4. BauNVO	SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	§ 10 BauNVO
			SO	Sonstige Sondergebiete	§ 11 BauNVO

- die Baugebietsflächen selbst können neben der konkreten Art der baulichen Nutzung auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung u. a. im Bezug auf überbaubare (zu versiegelnde) und nicht überbaubare Flächen (Hausgartennutzung, Pflanzflächen etc.) weiter gegliedert und gesichert werden
- der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich ist damit erst auf dieser Planungsebene hinreichend konkret qualitativ und quantitativ zu ermitteln und zu sichern
- die Stadt Nordhausen hat darüber hinaus im städtebaulich begründeten Fall auch die Entwicklung von Grünflächen gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB innerhalb von dargestellten Bauflächen gemäß § 1 (1) BauNVO in Übereinstimmung mit dem § 8 (2) BauGB auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als gewollte kommunale Zielstellung begründet.

Entscheidungsgrundlage für die Darstellung der Bauflächen bildeten die Analyse und gegenüberstellende Bewertung der unter Punkt 3.2 genannten Planungen, Konzepte, Prognosen etc. und die Ergebnisse der Umweltprüfung.

Sofern im Flächennutzungsplan bei der Darstellung benachbarter Bauflächen von der empfohlenen Gliederung (Wohnbauflächen → Mischbauflächen → Gewerbebauflächen) abgewichen wird, ist in der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage der Empfehlungen aus der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan mit geeigneten Festsetzungen der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten. In der Regel trifft dies auf bereits bestehende Siedlungsflächen mit bestehenden Konflikten zu, für die der Flächennutzungsplan nicht zur Problemlösung geeignet ist (vgl. Begründung der Bauflächendarstellungen in den folgenden Kapiteln).

In den überwiegend bebauten Bereichen angrenzender Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald erfolgte die Baulandausweisung tendenziell direkt hinter erkennbaren Bebauungsstrukturen, um bereits im Flächennutzungsplan Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen sind, nicht planerisch unabsichtlich in den Status von Bauerwartungsland zu erheben.

Bei der Darstellung von geplanten Bauflächen im derzeitigen Außenbereich wurde die Empfehlung aus den o. a. Landschaftsplänen übernommen, die Bauflächen randlich einzugrünen. Diese Darstellung ist als Prinzipdarstellung zu verstehen, die dem Charakter der nicht parzellenscharfen Planung im Flächennutzungsplan entspricht.

Die Darstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen wurden mit den Festsetzungen aus abgeschlossenen und laufenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung in der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung gebracht (→ vgl. Anlage 1 zu dieser Begründung).

In die Darstellung einbezogen wurden im wesentlichen Flächen mit einer Größe von mehr als 1 ha, es sei denn, die von der geplanten Nutzung ausgehenden Auswirkungen sind auch bei kleineren Flächen zu berücksichtigen.

Die zur Umsetzung der strategischen Leitziele für eine erfolgreiche Stadtentwicklung (→ vgl. Punkt 4.4 dieser Begründung) zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbar notwendigen Darstellungen sind im vorliegenden Flächennutzungsplan enthalten.

Abweichungen bei der Angabe der jeweiligen Flächengrößen im Vergleich zu den bisher vorgelegten Entwürfen des FNP sind den unterschiedlichen Methoden der Flächenermittlung und deren jeweiliger Genauigkeit geschuldet. Die Flächenbilanz zu diesem Flächennutzungsplan (vgl. Pkt. 7 dieser Begründung) wurde ausschließlich digital erstellt, ohne händische Ungenauigkeiten.

Sofern in der nachfolgenden Begründung der dargestellten Bauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen von Potenzial- oder Planungsfächen die Rede ist, sind darunter solche Bauflächen zu verstehen, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung (August 2008) über kein Baurecht nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB verfügten.

7. Begründung der Darstellungen von Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

7.1. Wohnbauflächen (W) gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) BauNVO

Alle Flächen, die als Wohnbauflächen dargestellt sind, dienen vorwiegend dem Wohnen und dem Wohnen unmittelbar zuzuordnenden Funktionen öffentlicher und privater Nutzungen, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Einrichtungen mit einem begrenzten Einzugsbereich, der lediglich der unmittelbaren Umgebung entspricht - Versorgung der näheren Umgebung).

Dargestellt sind „Brutto-“Bauflächen, die regelmäßig nicht nur die eigentlichen Wohngrundstücke enthalten, sondern darüber hinaus auch folgende Nutzungen und Bereiche (je nach Lage und baulich-räumlicher Umgebung) einbeziehen können:

- (innere) Verkehrserschließungsflächen
- Versorgungsflächen (technische Infrastruktur)
- Flächen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kita, Altenheim etc.)
- Öffentliche und private Grünflächen
- Eingriffs-Ausgleichsflächen

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt ist im Planungsprozess des Flächennutzungsplanes seit 1991 mehrfach überprüft, nach verschiedenen Methoden ermittelt und bewertet sowie schließlich auf der Basis der jeweils momentanen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung den aktuellen städtebaulichen Leitvorstellungen der Stadt angepasst worden. Dabei zu berücksichtigen sind im Wesentlichen die Entwicklung der Bevölkerung (Zahl und Zusammensetzung, natürliche Entwicklung und Wanderungen), die Entwicklung Haushalte (Zahl, Zusammensetzung, Größe), der Wohnungsbestand (Anzahl, Qualität etc), die Entwicklung der Ansprüche an das Wohnen und die Nachfrage (Größe, Qualität, Preis).

Mit dem "Gutachten zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Nordhausen bis 2020" (→ vgl. Anlage 6 zur Begründung, Beschluss des Stadtrates der Stadt Nordhausen vom 9.7.2008) sind auf

der Basis der aktuell vorliegenden Rahmenbedingungen die zuletzt im Entwurf des FNP 2006 dargestellten Potenziale für die Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen ermittelt, bewertet und in der Folge angepasst worden. An dieser Stelle soll darauf grundsätzlich Bezug genommen und auf die daraus abgeleiteten Veränderungen im Flächennutzungsplan eingegangen werden.

7.1.1. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf

Seit März 2008 liegen die Ergebnisse der 11. KBV mit dem Bericht: "Entwicklung der Bevölkerung ausgewählter Städte Thüringens 2007 bis 2020 – Bevölkerungsvorausberechnung –" des TLS vor. Darin heißt es in den Vorbemerkungen:

"Ausgangspunkt der Berechnungen ist die zum 31.12.2006 fortgeschriebene Bevölkerungszahl nach Altersjahren und Geschlecht zum Gebietsstand 31.12.2007. Somit wurden für die Städte Nordhausen, Sondershausen und Meuselwitz alle Eingemeindungen bis zum 31.12.2007 bei der Ableitung der Annahmen und in der Basisbevölkerung berücksichtigt."

Im Abschnitt "Entwicklung der Bevölkerung der großen kreisangehörigen Städte Thüringens 2007 bis 2020" des Berichtes wird auf die allgemein zutreffenden Tendenzen eingegangen, aber auch auf spezifische Unterschiede der Entwicklung in den untersuchten Kommunen. Von besonderer Bedeutung für die insgesamt etwas weniger pessimistische Prognose für die Stadt Nordhausen im Vergleich zur 10. KBV ist dabei der nachfolgende Hinweis:

"Verschärft wird der Prozess des Bevölkerungsrückgangs in allen Städten bis auf Heilbad Heiligenstadt, Nordhausen, Bad Salzungen und Hildburghausen durch zu erwartende Wanderungsgewinne verbuchen" (Thüringer Landesamt für Statistik, Erfurt, 2008).

Nach der nunmehr zugrunde zu legenden Prognose der 11. KBV (März 2008) wird die Stadt Nordhausen im Jahre 2010 eine Einwohnerzahl von 43.296 EW mit Hauptwohnsitz (10. KBV: 41.849 EW) und im Jahre 2020 eine Einwohnerzahl von 41530 EW mit Hauptwohnsitz (10. KBV: 39.140 EW) aufweisen. Dies entspricht einem Rückgang bis 2020 um 6,2 %.

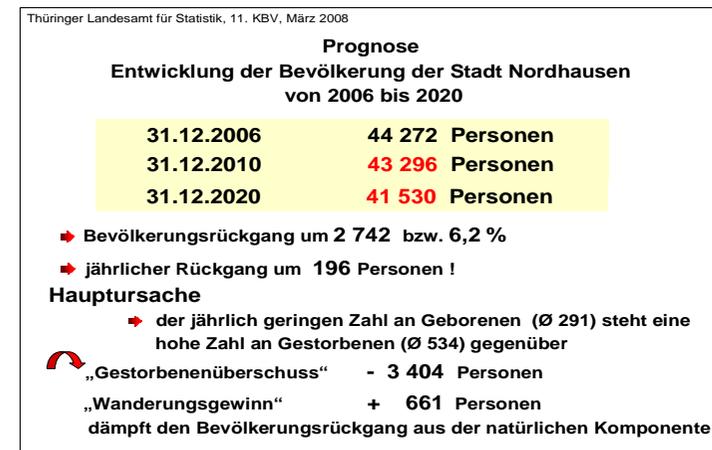


Abb. 14 Ergebnisse der 11. KBV für Nordhausen im Überblick, TLS, März 2008

Nach der detaillierten Prognose für die Stadt Nordhausen verschiebt sich der Anteil des natürlichen Einwohnerverlustes im Verhältnis zum gesamten Einwohnerverlust innerhalb des Prognosezeitraums. Etwa ab 2012 ist mit leichtem Wanderungsgewinnen zu rechnen:

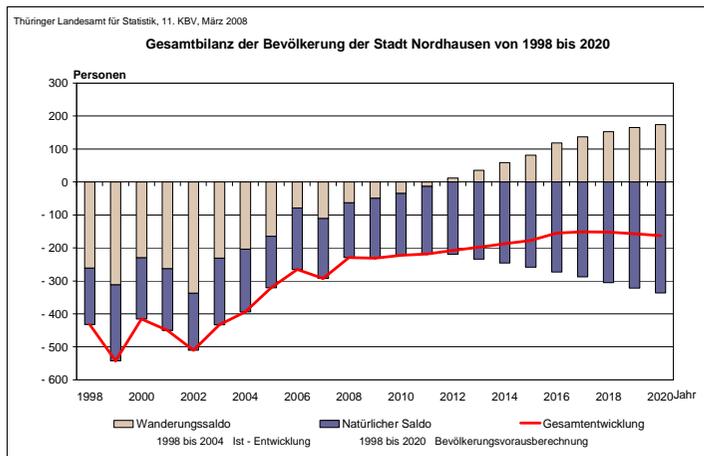


Abb. 15 Bilanz und Tendenz der Bevölkerungsbewegung 1998 – 2020,
Quelle: TLS, Basis: 11. KBV März 2008

Diese prognostizierte Tendenz zu erreichen und zu verstärken ist ausdrückliches strategisches Leitziel der Stadt (→ vgl. Pkt. 4.4).

Die analytische Ermittlung eines Wohnungs- und auch Wohnbauflächenbedarfes stellt sich als äußerst schwierig dar, auch wenn oder gerade weil Zahlen und etwaige Formeln den Eindruck vermitteln, es gäbe ein "richtiges" oder auch "verkehrtes" Ergebnis für den Bedarf an Bauflächen. Vor dem Hintergrund der Auswirkungen der demografischen Veränderungen ist es wesentlich, qualitative Bewertungen in den Vordergrund der Betrachtungen zu stellen. Ein tatsächlicher Bedarf im Sinne von Fehlbedarf an Wohnungen kann in der heutigen Zeit nicht festgestellt werden. Die verzerrte und nicht natürliche demografische Entwicklung in den vergangenen Jahren seit dem politischen Umbruch 1989 beweist, wie schnell sich ein echter Mangel an Wohnraum in einen Überschuss verwandeln kann und wie gering die Einflussmöglichkeiten vor Ort sein können. Die Gründe dafür sind hinlänglich bekannt und treffen auf die Stadt Nordhausen genauso zu wie auf viele Städte in den jungen Bundesländern der Republik.

Es wurde im vgl. "Gutachten zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Nordhausen bis 2020" (→ vgl. Anlage 6 Begründung) und in engem Zusammenwirken mit den Betrachtungen zum ISEK Nordhausen 2020 dennoch eine sog. Wohnungsbedarfsprognose erstellt, die sich davon leiten lässt, mindestens eine Art Spielraum von Auswirkungen möglicher künftiger Entwicklungen zu ermitteln.

In → Anlage 7 zu dieser Begründung findet sich die detaillierte Wohnungsbedarfsermittlung 2020 für die Stadt Nordhausen (Quelle: Büro GRAS* / Stadt Nordhausen), die hier verkürzt wiedergegeben und zum besseren Verständnis nachfolgend erläutert werden soll.

Gebietsstand: 12/2007 (jeweils per 31.12.)	Basisjahr 2006	Prognosejahr ¹ 2020
Einwohner (HW + NW, bereinigt)	45.132 EW	42.422 EW
Wohnungsbestand 2006	22.603 WE	
./ noch verbleibender beschlossener Rückbau (2006-2010)	- 600 WE	
+ Ersatzbedarf (1 % auf genutzten Bestand 2006)	+215 WE	
+ Nachhol- / Erweiterungsbedarf (Ø 30 WE/Jahr)	+420 WE	
Wohnungsbestand 2020		22.638 WE
Ermittlung WE-Nachfrager (Zahl und Größe der 'Haushalte'):		
Wohnungsbestand 2006	22.603 WE	
./ Wohnungsleerstand institutionelle Anbieter	- 676 WE	
./ weiterer Leerstand (privat) ³	- 400 WE	
Wohnungsbestand 2006 (tatsächlich genutzt)	21.527 WE	
EW je tatsächlich bewohnter WE (45.132 EW / 21.527 WE)	2,10 EW/WE	
• Entwicklung A (Abnahme Ø HH-Größe um 2,94 % bis 2020, analog TLS, Var. 'Status Quo')		2,03 EW/WE
• Entwicklung B (Abnahme Ø HH-Größe um 5,88 % bis 2020, analog TLS, Var. 'Trend')		1,97 EW/WE
Prognose WE-Bedarf		
• Szenario 1 Ø HH-Größe bleibt konstant (bei 2,10 EW/HH → Nachfrage) + Fluktuationsreserve (3 % von der Nachfrage 2020) Wohnungsbedarf 1 Leerstand 1 (ohne weiteren Rückbau nach 2010)		20.234 WE + 607 WE 20.841 WE 1.797 WE
• Szenario 2 Ø HH-Größe sinkt auf 2,03 EW/WE (Entwicklung A → Nachfrage) + Fluktuationsreserve (3 % von der Nachfrage 2020) Wohnungsbedarf 2 Leerstand 2 (ohne weiteren Rückbau nach 2010)		20.848 WE 625 WE 21.473 WE 1.165 WE
• Szenario 3 Ø HH-Größe sinkt auf 1,97 EW/WE (Entwicklung B → Nachfrage) + Fluktuationsreserve (3 % von der Nachfrage 2020) Wohnungsbedarf 3 Leerstand 3 (ohne weiteren Rückbau nach 2010)		21.499 WE 645 WE 22.144 WE 494 WE
• Szenario 4 Ø HH-Größe sinkt auf 1,92 EW/WE (=Thüringer Ø → Nachfrage) + Fluktuationsreserve (3 % von der Nachfrage 2020) Wohnungsbedarf 4 Leerstand 4 (ohne weiteren Rückbau nach 2010)		22.095 WE 663 WE 22.758 WE - 119 WE

Tabelle 4 Kurzfassung der Wohnungsbedarfsprognose Nordhausen 2020,
Quelle: Büro GRAS* / Stadt Nordhausen

Ziel ist die Ermittlung der Wohnungs-Nachfrager heute (Basisjahr 2006) und zum Prognosezeitpunkt (Zieljahr 2020). Die Einwohnerzahlen beinhalten bezogen auf ihre Quelle (Einwohnermeldeamt der Stadt Nordhausen bzw. TLS) jeweils statistische Fehler, deren nächste amtliche Bereinigung erst nach dem vorgesehenen ZENSUS 2011 (gemeinschaftsweite Volks- und Wohnungszählung der EU als Registergestützter Zensus), also voraussichtlich nicht vor 2013, möglich sein wird. Darüber hinaus werden für die amtlichen Prognosen der Einwohnerentwicklung grundsätzlich nur die EW mit Hauptwohnsitz in der jeweiligen Kommune zugrunde gelegt, um Doppelzählungen im

¹ Basis: 11. KBV für die Stadt Nordhausen , TLS, März 2008

größeren räumlichen Maßstab zu vermeiden. Vor Ort sind jedoch alle Wohnberechtigten auch Nachfrager von Wohnraum.

Daher wurde zuerst eine "bereinigte" EW-Zahl für den Ausgangszeitpunkt (31.12.2006) ermittelt (EW-Zahl von TLS = nur Hauptwohnsitz, zuzüglich EW mit Nebenwohnsitz (Mittelwert der vergangenen 10 Jahre des EWO), abzüglich der durchschnittlichen Abweichung zwischen den Werten des EWO und des TLS). So ergibt sich der Ausgangswert von 45.132 EW im Basisjahr 2006 mit gegenwärtigem Gebietsstand. Gleichsam wurde der Prognosewert 2020 ermittelt, der seitens des TLS nur für EW mit HW vorlag. Somit ergibt sich ein bereinigter Prognosewert für die Einwohner Nordhausens mit HW und NW im Jahr 2020 von 42.422 EW.

Anschließend wurde ermittelt, wie groß der Wohnungsbestand in Nordhausen 2006 war und wie viel WE davon bewohnt waren. Dies ergibt einen Ausgangswert von 21.527 bewohnten WE im Jahr 2006. Für den Prognosewert 2020 wurden vom tatsächlich vorhandenen WE-Bestand in Nordhausen die WE abgezogen, deren Abriss bis 2010 gemäß Stadtratbeschluss bereits feststand (bzw. in der Zwischenzeit auch weitgehend vollzogen worden ist), das waren im Basisjahr 2006 noch 600 WE.¹ Hinzugenommen wurde noch der planerische Ansatz eines Erweiterungsbedarfes von voraussichtlich 30 WE/Jahr, was für den betrachteten Planungszeitraum insgesamt 420 WE ausmacht. Der Ansatz von 30 WE/Jahr (Neubau) in den kommenden Jahren entspricht etwa der Hälfte der Zahl an realisierten Neubau-WE der vergangenen 5 Jahre in Nordhausen und erscheint mit Blick auf das aktuelle Nachfrageverhalten sowie die strategischen Leitlinien der Stadt angemessen.

Die zuvor ermittelten Ausgangswerte von EW und tatsächlich bewohnter WE lassen den Schluss zu, dass 2006 in Nordhausen im Durchschnitt jede Wohnung mit 2,10 EW bewohnt war. Im Vergleich dazu beträgt Thüringenweit der Ø der Haushaltgröße 2006 laut Mikrozensus 2,04 EW/WE.

Erst mit dem Abschluss des Zensus 2011 (gemeinschaftsweite Volks- und Wohnungszählung der EU als Registergestützter Zensus 2011) wird es eine aktuelle Haushaltgenerierung geben, die eine belastbare Ausgangsbasis für Vorausberechnungen sein wird. Das wird wie bereits erwähnt nicht vor 2013 sein, so dass mit eigenen Werten umgegangen werden muss. Für Thüringen ist durch das TLS auf der Basis der 11. KBV eine Betrachtung zur Haushalteentwicklung bis 2020 in zwei Varianten erarbeitet worden. Überträgt man den voraussichtlichen Thüringer Rückgang der durchschnittlichen Haushaltgröße (2 Varianten: Status Quo = - 2,94%, Trend = - 5,88%) auf den Nordhäuser Ausgangswert, ergeben sich die beiden Entwicklungsvarianten für die Stadt Nordhausen (A = 2,03 EW/WE und B = 1,97 EW/WE) im Jahr 2020.

Schlussendlich ergeben sich aus der Kombination der vg. Entwicklungsvarianten A und B mit den Maximal- und Minimalvarianten der Haushalteentwicklung 4 verschiedene Szenarien für den WE-Bedarf (bzw. WE-Überhang) 2020. Die beiden 'Extremwerte' (Ø HH-Größe gleich bleibend in Nordhausen bis 2020 bei 2,10 EW/WE bzw. Ø HH-Größe in Nordhausen gleicht sich dem prognostizierten unteren Wert im Thüringer Durchschnitt von 1,97 EW/WE an) wurden für Nordhausen als unwahrscheinlich eingeschätzt, so dass im Jahr 2020 unter den vg. Voraussetzungen und ohne weitere Maßnahmen im WE-Bestand, also ohne Fortführung des Rückbaus strukturell, dauerhaft leer stehender WE) mit einem Wohnungsüberhang zwischen 300 und 1000 WE im Jahr 2020 gerechnet werden muss. Es wird jedoch für eine erfolgreiche Fortsetzung des Stadtbauprozesses als notwendig erachtet, die Entwicklung des Wohnungsangebotes und der Belegung in Nordhausen nicht nur weiter intensiv zu beobachten, sondern auch künftig im erforderlichen Maß durch geeignete Maßnahmen zu beeinflussen. Zu diesen Maßnahmen gehören vor allem Modernisierung und Sanierung des zukunftsfähigen Bestandes, Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen, Rückbau bzw. Anpassung von Wohnungen, die wegen ihrer Lage, Größe, Zuschnitt oder der

¹ Anmerkung: von 2006 bis August 2008 wurden knapp 400 WE rückgebaut, diese aktuelle Zahl ist jedoch in die o. a. Prognose nicht mehr eingeflossen, sondern verdeutlicht nur den ständigen Fluss des Entwicklungsprozesses.

Dichte künftig nicht mehr oder nicht ausreichend nachgefragt werden, aber auch Neubau zur Verbesserung eines umfassenden Wohnungsangebotes, zur Brachflächenentwicklung sowie Maßnahmen zur Bildung von Wohneigentum.

In den vergangenen Jahren hatte der Stadtbauprozess in Nordhausen erhebliche Auswirkungen auf Zusammensetzung und Größe des Wohnungsbestandes. In der Zeit von 2002 bis 2008 sind mehr als 1600 strukturell leer stehende Wohnungen rückgebaut und damit der Wohnungsleerstand auf unter 5 % bezogen auf den Nordhäuser Gesamtwohnungsbestand (Gesamt-WE: 21.959¹, davon leer stehend: rund 850 WE², jeweils per 31.12.2007). Seit 1995 sind nach Angaben des TLS in Nordhausen 1834 Wohnungen neu gebaut worden. Der nachfolgenden Übersicht kann die Tendenz der rückläufigen Entwicklung der WE-Anzahl in Nordhausen entnommen werden:



Abb. 16 Entwicklung des Wohnungsbestandes in Nordhausen 1995 bis 2007 (Quelle: TLS, 09/2008)

Der Wohnungsbestand in Nordhausen (→ vgl., Anlage 6 zur Begründung) ist gemäß der detaillierten WE-Strukturanalyse dennoch weiterhin relativ monostrukturiert: weniger als 1/3 aller Wohnungen in Nordhausen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes sind Geschosswohnungen in industrieller Bauweise, die nach 1945 errichtet worden sind und sich zu mehr als 90 % im Kernstadtbereich befinden:

WE gesamt (per 31.12.2006)	davon industrieller Massenwohnungsbau			
22.111³	11.782 WE⁴ (53,3 %)			
	Davon Institutionelle Anbieter		Private	
	10.305 WE	46,6 %	1.477 WE	6,7 %

Tabelle 5 Struktur des Wohnungsbestandes in Nordhausen per 31.12.2006

¹ Quelle: TLS, Stadtbau in Thüringen, Daten ausgewählter Städte, 09/2008

² Quelle: WE-Eigentümer, Begehung und eigene Schätzung

³ Quelle: <http://www.tls.thueringen.de/stadtbau0>

⁴ WE-Eigentümer

Die Untersuchung des Wohnungs- und Bauflächenbestandes mit Baurecht in Nordhausen (→ Anlage 6) hat bestätigt, dass nach wie vor ein erhebliches Baulückenpotenzial in der Gesamtstadt vorhanden ist, in welchem bei vollständiger Bebauung aller Flächen bis zu 1100 WE errichtet werden könnten.

Diese "Baulücken" verteilen sich sowohl auf die Kernstadt (75 %) als auch auf alle Ortsteile und stellen eine erhebliche Entwicklungsreserve und ein Vielfaches des angenommenen Neubaubedarfes von ca. 420 WE im Planungszeitraum dar. Es wird wie in den vergangenen Jahren trotz großer Anstrengungen nicht gelingen, alle Brachflächen mit der gewünschten Intensität nutzbar machen zu können. Dies hat zahlreiche, häufig privatrechtliche Gründe, die seitens der Stadt Nordhausen nur bedingt beeinflussbar sind. In den kommenden Jahren soll gemäß der 2. Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Altstadt im Rahmen des ISEK Nordhausen 2020 (09/2008) jedoch verstärkt darauf eingewirkt werden, insbesondere die Baulücken- und Brachflächenentwicklung im Sanierungsgebiet "Altstadt" sowie den angrenzenden Bereichen voran zu bringen.

Den strategischen Leitthemen der Stadtentwicklung in Nordhausen folgend, wird darüber hinaus dennoch die Notwendigkeit gesehen, in geringem Maß Neubauflächen für den Einfamilienhausbau anzubieten (ausgewogenes umfassendes Wohnungsangebot, Abwanderung minimieren, Zugang ermöglichen usw.). Gegenüber vorhergehender Entwürfe des FNP wurden diese Entwicklungsflächen, die noch nicht über Baurecht verfügen, wesentlich reduziert und befinden sich ausschließlich in der Kernstadt Nordhausen. In den Ortsteilen werden über den Bestand (einschließlich Baulücken mit Baurecht) keine Bauerweiterungsflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen dargestellt. Damit sollen u. a. die Konzentration auf die Erhaltung der historisch gewachsenen Ortsbildstruktur und Identität sowie die Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und –anlagen insbesondere in der Kernstadt unterstützt werden.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind rd. 504 ha Wohnbaufläche dargestellt. Etwa 22 ha entfallen davon auf geplante Wohnbauflächen, von denen sich wiederum bereits 14 ha in Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung befinden.

Es kann i. d. R. maximal von einem anzusetzenden Mobilisierungsgrad (Auslastung, Zugriff/Umsetzbarkeit) von 90 % ausgegangen werden. Dennoch sind die geplanten Wohnbauflächen für den Planungszeitraum ausreichend (siehe oben).

Die im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (rd. 504 ha) entsprechenden nach Lage, Größe und Ausdehnung den Zielen der Raumordnung und Erfordernissen der nachhaltigen Entwicklung der Stadt Nordhausen unter Berücksichtigung der unter Pkt. 4.4 genannten Ziele der Stadtentwicklung für den Planungszeitraum bis ca. 2020. Ihre Verfügbarkeit muss den Erfordernissen folgend schrittweise hergestellt werden.

Gemäß Vorgabe des BauGB muss der Flächennutzungsplan die für die gewollte städtebauliche Entwicklung notwendigen Flächen vorbereiten. Auf die Verteilung der dargestellten Flächen im vorliegenden Flächennutzungsplan wird nachfolgend eingegangen.

7.1.2. Verteilung der Wohnbauflächen im Stadtgebiet

Unter Berücksichtigung der unter Pkt.4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele verteilen sich dargestellten Wohnbauflächen (504 ha) wie folgt:

Kernstadtgebiet	462 ha	92 %, davon Potenzial: (bisher ohne Baurecht): 22 ha
Ortsteile	42 ha	8 %, davon Potenzial: (bisher ohne Baurecht): 0 ha

Wie unter Pkt. 7.1 beschrieben sind alle Flächen, die bereits heute bebaut sind und überwiegend dem Wohnen dienen sowie dem Wohnen zuzuordnenden Funktionen und diese Funktion auch

künftig übernehmen sollen, als Wohnbauflächen dargestellt.

Dies betrifft in der Kernstadt im Wesentlichen die östlich an die unmittelbare Innenstadt angrenzenden Flächen bis zum Stadtteil Nordhausen-Ost, die so genannte Oberstadt (als eindeutig bevorzugte Wohngegend der Nordhäuser Bevölkerung) nördlich der Innenstadt bis einschließlich zum Stadtteil Nordhausen-Nord, die Bereiche östlich und westlich der Bochumer Straße in der Unterstadt sowie die Stadtteile der Kernstadt Niedersalza (im Westen der Kernstadt) sowie Salza, Obersalza und Krimderode im Nordwesten der Kernstadt.

In Abweichung vom verbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 "Hallesche Str./Klosterhof/Marienweg" und in Anpassung an die aktuell in Aufstellung befindliche 1. Änderung dieses Bebauungsplanes (BP Nr. 16A "Hallesche Str./Klosterhof/Marienweg") als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB wurde der Bereich der ehemaligen Brauerei am Taschenberg (1,3 ha) im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen als Wohnbaufläche dargestellt. Hier soll die Entwicklung eines Besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO zur Errichtung studentischer Wohnungen und zugeordneter Einrichtungen (z. B. Studentenclub) ermöglicht werden.

In den Ortsteilen sind in der Regel solche Flächen als Wohnbaufläche dargestellt, die sich entgegen der sonst überwiegenden dörflichen Struktur als Wohngebiete entwickelt haben (z. B. nördlicher und östlicher Teil Herredens oder auch in Sundhausen der Standort der Wohnblöcke westlich der Karlsburg) bzw. die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Wohngebiete festgesetzt sind (→ vgl. Anlagen 1 und 2 zu dieser Begründung). Dies trifft insbesondere zu für Hörningen, Herreden, Hesserode, Bielen, Leimbach, Steigenthal, Petersdorf, Rodishain und Stempeda.

Nordhausen hat seit 1990 zahlreiche vorzeitige Bebauungspläne aufgestellt, um bereits vor Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes das erforderliche Baurecht für die beabsichtigten Nutzungen herzustellen. Die Auslastung der Plangebiete, hier: für das Wohnen, stellt sich dabei sehr unterschiedlich dar. Ein großer Teil der beschriebenen Baulückenpotenziale innerhalb der Wohnbauflächen befinden sich im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Baugebiete. Mindestens 13 Plangebiete sind als vollständig ausgelastet zu bezeichnen mit einer Gesamtgröße von 16 ha und darin errichteten 202 WE.

Hingegen sind in nachfolgend aufgeführten Plangebieten noch "Baulücken" vorhanden, deren Entwicklungschancen entsprechend den zugeordneten Bemerkungen sehr differenziert sind. Zu den Gebieten mit erhebliche Verzögerungen im Vollzug des jeweiligen Bauleitplanes gehören aus derzeitiger Sicht vor allem:

- Bebauungsplan Nr. 31a "Flurstraße", hier ist die Eigentümerin eines großen Teilstückes nicht zum Verkauf bereit, so dass eine Bebauung nicht möglich ist. Eine Einflussnahme der Stadt ging bisher ins Leere. Die Entwicklung dieser voll erschlossenen Fläche ist jedoch ausdrücklich Planungsziel der Stadt (hier sind noch bis zu 24 WE möglich).
- BP 50b "Am Töpfer- oder Handwege"; die Entwicklung der Mehrfamilienhausgrundstücke parallel zur Leimbacher Straße ist problematisch; hier wird z. Z. mit dem Entwicklungsträger nach Anpassungsmöglichkeiten gesucht; ggf. kommt eine weitere Änderung des BP in Betracht (Ziel = geringere Dichte; Reduzierung der derzeit noch möglichen 85 WE auf ca. 40WE).
- BP 76 "Altendorfer Kirchviertel": nach Klärung des Eigentums der Grundstücke im Sanierungsgebiet "Altstadt" (derzeit Insolvenzverfahren) ist eine Änderung des BP mit erheblicher Reduzierung der Dichte vorgesehen; Reduzierung von geplanten 80 WE auf ca. 20WE).
- BP Nr. 3 "Im Krug" Ortsteil Bielen: der Geltungsbereich des seit 1996 rechtsverbindlichen des Planes befindet sich tw. im Überschwemmungsgebiet der Zorge (planfestgestellt 2001). Die Bebauung dieser Grundstücke wird erst möglich sein nach Retentionsmaßnahmen an der Zorge und der sich daran anschließenden Änderung des Überschwemmungsgebietes; eine Umsetzung des Planungszieles der Stadt scheint absehbar, da im kommenden Jahr einer der

- Rückstauauslöser (Brücke über die Zorge bei Bielen) durch Neubau beseitigt werden wird (ca. 10 WE vakant)
- BP Nr. 73 "Steinberg" Ortsteil Hesserode: es handelt sich um ein Plangebiet, das mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB entwickelt wurde. Die Lage des Plangebietes oberhalb der B 243 ist problematisch. Eine Nachfrage der Grundstücke kann bisher nicht generiert werden. Eine Aufhebung des Planes ist jedoch bisher am Entwicklungsträger gescheitert, daher erfolgt die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche. Betroffen sind hier mögliche 26 WE.
 - BP Nr. 1 "Am Sportplatz" Ortsteil Petersdorf: die Plandarstellung im Flächennutzungsplan entspricht dem wirksamen FNP Petersdorf. Gegen den Bebauungsplan ist jedoch eine Normenkontrollklage anhängig (ca. 25 WE berührt).
 - BP Nr. 1 "Hinter den Gärten" Ortsteil Stempeda: die Plandarstellung im Flächennutzungsplan entspricht dem wirksamen FNP Stempeda. Für die Bebaubarkeit der Grundstücke fehlt noch die gesicherte Erschließung (bis zu 13 WE möglich).

Die Bebauung der Baulücken (sowohl innerhalb rechtsverbindlicher Pläne als auch nach § 34 BauGB) richtet sich im Übrigen nicht nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan und erfolgt schrittweise entsprechend den Bedürfnissen der Eigentümer und Bauherren.

Im Wohnbauflächengutachten wurde bereits auf den Zusammenhang zwischen den derzeit in Bearbeitung befindlichen grundsätzlichen Planungsinstrumenten Flächennutzungsplan und Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK Nordhausen 2020) und den detailliert ermittelten Wohnungsbedarf 2020 eingegangen. Der Flächenbedarf der im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialflächen (22 ha) erwächst nicht aus der analytischen Ermittlung, danach kann kein Fehlbedarf an WE insgesamt festgestellt werden, sondern aus den qualitativen Defiziten und der fehlenden Vielfalt im Wohnungsangebot der Stadt Nordhausen. .

Dem ISEK Nordhausen 2020 kann angenommen werden, dass in ca. 4 – 6 Jahren vorrangig in den dem Stadtteil Nordhausen – Salza angegliederten Plattenbaugebieten mit sehr hoher Wohn-dichte, relativ niedrigem Modernisierungs- und Ausstattungsstand, der vorhandenen Altersstruktur der Bewohner usw. die Folgen des demografischen Wandels besonders hervortreten werden. Hier wird der Anpassungsprozess spürbar zutage treten. Auf Grund der Eigentümerstruktur (nur 2 Eigentümer bei mehr als 2000 WE) bestehen hier reale Umsetzungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Wohnungsbestandes. Diese Maßnahmen haben jedoch keine Auswirkungen auf die Darstellung im Flächennutzungsplan, da es voraussichtlich um Dichtereduzierung und nicht um Flächenabriss gehen wird.

Auch unter Berücksichtigung des Stadtumbauprozesses in Nordhausen wird es - ausgelöst durch den reduzierten, aber weiter anhaltenden Nachhol- und Erweiterungsbedarf - einen Wohnungsneubaubedarf geben. Ein Wohnungsüberhang kann erneut entstehen, sofern sich Annahmen und die daraus resultierenden Prognosen wesentlich verändern.

Lt. TLS sind in Nordhausen zwischen 1995 und 2005 wie bereits beschrieben knapp 1600 WE (Ø 144 WE je Jahr) gebaut worden, davon 859 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (im Schnitt 39 WE/Jahr). Der Ansatz, dass bis 2020 etwa 30 WE/Jahr neu gebaut werden, erscheint daher realistisch (davon lt. ISEK bis zu 200 WE in der Altstadt und bei einer geplanten geringen Dichte (10 bis 12 WE/ha) um die 150 WE in den Potenzialflächen). Die verbleibende Differenz eines "Bedarfes" an Wohnraum lässt sich in den Baulücken der Stadt ausreichend umsetzen.

Bei den Ermittlungen unberücksichtigt bleibt darüber hinaus der Bedarf aus dem bloßen Wohnflächenzuwachs je EW, der voraussichtlich auch in Nordhausen eintreten wird. Die Entwicklung der vergangenen 10 Jahre in Thüringen lässt sich nicht linear auf die kommende Dekade übertragen, dennoch muss auch dafür ein Entwicklungsspielraum vorbehalten bleiben. Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die künftigen Anforderungen (Qualität und Quantität) wird nicht sprung-

haft erfolgen. Es wird daher weiterer Handlungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt in Nordhausen gesehen, der einer ständigen Beobachtung und ggf. weiterer Korrekturen bedarf.

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen bedeutet dies, ausreichend nachfragegerechte Bauflächen vorzusehen, um flexibel reagieren zu können, diese jedoch schrittweise bedarfsgerecht zu entwickeln.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen, die bisher kein Baurecht haben (Potenzialflächen, insgesamt 22 ha), befinden sich ausschließlich im Kernstadtgebiet. Dies basiert zum einen auf aus den veränderten eigenen städtebaulichen Zielen der Stadt (→ vgl. Anlage 6 Wohnbauflächengutachten) sowie darüber hinaus auf den Empfehlungen aus der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan (Stand: September 2008).

➤ Es handelt sich hierbei um die nachfolgend begründeten Flächen der **Kategorie I** gemäß Bewertung im Wohnbauflächengutachten, insgesamt 13,1 ha):

1. **Bereich Rüdigsdorfer Weg (10 ha)** (W NDH18 + 19 aus Anlage 6) (BP 66 " Rüdigsdorfer Weg" der Stadt Nordhausen, mit Nebenbestimmungen genehmigt am 17.12.2008)

Die im **Norden der Kernstadt** im Anschluss an die vorhandene Bebauung dargestellten Wohnbauflächen sollen gemäß Wohnbauflächengutachten (→ Anlage 6) der Sicherung des Bedarfes an höherwertigen Bauflächen in landschaftlich reizvoller Lage dienen. Teile dieser Flächen sind bereits bebaut. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus der Landschaftsplanung für Nordhausen sowie aus der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan (→ Teil II der Begründung) zur Durchgrünung der Bauflächen, zur weitgehenden Erhaltung und Sicherung der Gehölzbestände sowie der randlichen Eingrünung der Bauflächen sind zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes weitere städtebauliche Maßnahmen wie Bebauungshöhe und -dichte berücksichtigt worden.

2. **Bereich ehemalige Schule Nord (2 ha)** (W NDH 20 aus Anlage 6, verkleinert)

Es handelt sich hier um den Standort der ehemaligen Regelschule Nord im Siedlungsschwerpunkt Nord (Oberstadt), die gemäß Schulentwicklungsplanung der Stadt für den Schulbedarf heute und künftig nicht mehr erforderlich ist. Die Stadt Nordhausen hat die Immobilie inzwischen verkauft. Der neue Eigentümer prüft derzeit die Eignung des Gebäudes für die geplante Nutzung von altersgerechtem Wohnen bzw. betreutem Wohnen bzw. alternativ ein Neubauvorhaben.

3. **Bereich nördlich der ehem. Schleifmühle (1,1 ha)** (W NDH 29 ¹aus Anlage 6) (BP 96 " Clara-Zetkin-Straße" der Stadt Nordhausen)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB im Stadtteil Salza der Kernstadt ist am 21.09.2005 gefasst worden. Zurzeit wird die Fläche für die Altlastsanierung vorbereitet. Hier soll auf einer Brachfläche im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage Baurecht für bis zu 10 Einfamilienhäuser geschaffen werden. Die Altlastsanierung auf der Fläche ist von besonderer Bedeutung, da das Gewässer II. Ordnung "Salza" unmittelbar westlich des Plangebietes fließt und der Standort sich im Wasserschutzgebiet der Zone III befindet. Eine effiziente Nachnutzung der Fläche ist für den Träger der Altlastsanierung Voraussetzung für die notwendigen Investitionen.

Diese vg. Bauflächenpotenziale (**Kat. I**) weisen insbesondere Standortvorteile für besonders nachgefragte Wohnlagen und -formen auf und besitzen eine hohe Verfügbarkeit sowie einen teilweise erheblichen Entwicklungsvorlauf.

¹ Die Überprüfung der Bewertung dieser Fläche im Wohnbauflächengutachten (Anlage 6) hat ergeben, dass das Kriterium (C) Planungs- und Entwicklungsvorlauf auf Grund eines Versehens verkehrt bewertet worden ist. Die korrekte Bewertung sind 3 Punkte, das bedeutet insgesamt 16 Punkte, also Kategorie I.

➤ Folgende Potenzialflächen der **Kategorie II** des Wohnbauflächengutachtens sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (insgesamt 9,3 ha):

1. Standort Grenzstraße (NDH W 32) 2,7 ha

Dieser Standort im Bereich der Kernstadt (Salza) in integrierter Lage wird eine Abrundung der Wohnnutzung zur Unterstadt darstellen. Es handelt sich um ebenes, derzeit brach liegendes Gelände zwischen Supermarkt im Norden, Straße der Genossenschaften im Westen, Dauerkleingartenanlage "Blumensiedlung" im Süden und Strecke der HSB GmbH im Osten. Es wird eine starke Durchgrünung des Gebietes zur Aufwertung und eine Einfamilienhausbebauung mit durchschnittlichen Anforderungen an Grundstückgröße, Preis und Lage angestrebt.

2. Standort Beethovenring (NDH W 38) 3,6 ha

Die Planfläche befindet sich nördlich des Beethovenrings in der Oberstadt und wird derzeit als Dauerkleingartenanlage genutzt. Die Entwicklung als Wohnbaufläche ist langfristig vorgesehen. Sie wird im Planungszeitraum möglich, da einerseits die äußeren Erschließungsbedingungen durch den Anschluss an die Kanalisation geschaffen werden und andererseits der Bedarf an Dauerkleingärten erheblich zurückgegangen ist.

Die Auswirkungen der Einwohnerverluste in der Vergangenheit und auch im Planungszeitraum machen sich nun - zeitlich versetzt zum Wohnungsmarkt - auch in der Nutzung von Kleingärten bemerkbar. Gemeinsam mit dem Kreisverband Nordhausen der Kleingärtner e. V. und dem betroffenen Verein "Beethovenring" wird daher an verträglichen Lösungen zur planmäßigen Anpassung an die demografische Entwicklung im Gesamtstadtgebiet und auch speziell auf dieser Planfläche gearbeitet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll an diesem Südhang (=Alleinstellungsmerkmal dieser Fläche in Nordhausen) Baurecht für Einfamilienhäuser mit einem hohen Durchgrünungsgrad entstehen. Die Empfehlungen aus der Umweltprüfung zur Minimierung der Umweltauswirkungen sind zu beachten (→ vgl. Teil II der Begründung, Umweltbericht, Kap. 4.4.1)

3. Standort Pappelweg (NDH W 63) 2,0¹ ha

Es handelt sich hier um eine wertvolle Innenentwicklungsfläche zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Nordhausen-Ost gelegen, die gegenüber den vorhergehenden Entwürfen zum Flächennutzungsplan verkleinert worden ist (siehe unten). Unter Berücksichtigung des vorhandenen Großgrünbestandes innerhalb der derzeit als sonstige Gärten genutzten Fläche soll mittel- bis langfristig Baurecht für Einfamilienhäuser mit einem hohen Durchgrünungsgrad. Die Empfehlungen aus der Umweltprüfung zur Minimierung der Umweltauswirkungen sind zu beachten (→ vgl. Teil II der Begründung, Umweltbericht, Kap. 4.4.1)

Diese Fläche setzt den Planungsgedanken des Bebauungsplanes Nr. 89 "Pappelweg" fort und stellt eine wichtige Ergänzungsoption für den Stadtteil Ost dar. Gemäß ISEK Nordhausen 2020 bedarf dieser Stadtteil weiterer erheblicher Anstrengungen zu seiner Stabilisierung. Zuzug soll ermöglicht werden, um die vorhandene hervorragende soziale wie technische Infrastruktur angemessen auslasten zu können.

4. Standort Stürzetal (NDH W 66) 1,0 ha

Es handelt sich hier um eine Brachfläche im Stadtteil Nordhausen-Ost (im Geltungsbereich des BP 10a der Stadt Nordhausen, die wegen Insolvenz des Projektträgers brach liegt).

¹ Die Fläche NDH W 63 (aus Anlage 6 der Begründung) ist gegenüber dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens (März 2008) im vorliegenden FNP zugunsten von Grünflächen (Dauerkleingärten) verkleinert worden auf insgesamt 4 ha. In die Bilanz zum FNP geht als Potenzialfläche nur der Bereich außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 89 "Pappelweg" ein.

Sie ist voll erschlossen. Auch hier soll das Segment Einfamilienhaus bedient werden, wobei der Übergang zur mehrgeschossigen Bebauung gestalterisch zu bewältigen ist. Die Empfehlungen aus der Umweltprüfung zur Minimierung der Umweltauswirkungen sind zu beachten (→ vgl. Teil II der Begründung, Umweltbericht, Kap. 4.4.1)

Diese Fläche stellt eine wichtige Ergänzungsoption für den Stadtteil Ost dar. Gemäß ISEK Nordhausen 2020 bedarf dieser Stadtteil weiterer erheblicher Anstrengungen zu seiner Stabilisierung. Zuzug soll ermöglicht werden, um die vorhandene hervorragende soziale wie technische Infrastruktur angemessen auslasten zu können.

Diese Bauflächenpotenziale (**Kat. II**) weisen ebenfalls Standortvorteile für nachgefragte Wohnlagen und -formen auf, sollen bzw. können jedoch aus unterschiedlichen Gründen im Einzelnen u. U. nicht zeitnah bzw. erst mittelfristig umgesetzt werden.

Auf Grund der natürlichen Gegebenheiten sowie durch Einschränkungen auf Grund von Schutzgebieten, Bergbau etc. sind vergleichbare Flächen (in Lage, Größe, Verfügbarkeit, Qualität) an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht vorhanden. Auf die Bauflächen soll auf Grund städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Nordhausen nicht verzichtet werden.

In den Ortsteilen der Stadt Nordhausen wird auf die Planung von Bauflächen zusätzlich zum Bestand generell verzichtet.

7.1.3. Wesentliche Änderungen der geplanten Wohnbauflächen seit Neubeginn des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan 2006

Wesentliche Änderungen der geplanten Wohnbauflächen der Stadt Nordhausen seit dem Neubeginn des Verfahrens 2006 basieren auf den veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt sowie im Einzelfall auf dem Ergebnis der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen.

Auf nachfolgend genannte Flächen, die grundsätzlich für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet wären, wird im Flächennutzungsplan verzichtet. Sie umfassen alle Flächenpotenziale mit ≤ 12 erreichten Punkten gemäß Wohnbauflächengutachten. Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (→ Teil II der Begründung, Umweltbericht, Anlage 1) ist die jeweilige Bewertung und Begründung für die gewählte Darstellung im Einzelnen erläutert.

Die Flächen sollen hier daher nur benannt werden.

	Größe (ha)
- südlicher Ortsrand Herreden	1,3
- Fläche südlich der Freiheitsstraße, Nordhausen Krimderode	1,0
- Fläche westlich des Van-der-Foehr-Damm, Nordhausen - Salza	1,3
- Borntal, Nordhausen – Nord	2,6
- Fläche westlich der Ortslage Steigerthal	1,4
- Am Holungsbügel, Nordhausen - Niedersalza	2,6
- Östliche Erweiterung Wohnbaugelände Nordhausen - Ost	8,3
- Fläche an der Alten Leipziger Straße, Nordhausen Südost	1,5
- Weinberg, Leimbach	1,7
- Nordufer Mövensee, Bielen	2,2
- östlicher Ortsrand von Himmelgarten	1,4

Diese Bauflächen sind zwar grundsätzlich geeignet, werden aber im weiteren Planverfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zurückgestellt. Sie haben die Umweltprüfung durchlaufen. Soweit im Rahmen der mittelfristigen Entwicklung Veränderungen eintreten, die eine erhöhte Nachfrage an Wohnbauflächen begründen würden, könnte auf diese Potenziale bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes ggf. zurückgegriffen werden

Nach der vorgenommenen Priorisierung sowie im Ergebnis der mittlerweile abgeschlossenen Umweltprüfung für die Darstellungen im FNP-Entwurf ist grundsätzlich festzustellen, dass die Stadt Nordhausen unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Rahmenbedingungen die Erforderlichkeit der Ausweisung der Potenzialflächen mit der Priorität I und II sieht.

- Sowohl die Lage als auch die Größe der dargestellten Wohn- und Mischbauaufflächen entsprechen grundsätzlich den Erfordernissen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Die Stadt Nordhausen hat als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums die städtebauliche und kommunalpolitische Pflicht, für *alle künftig nachgefragten Wohnformen* ausreichend Flächen planerisch vorzubereiten, um sie zum gegebenen Zeitpunkt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln und zu sichern.
- Der bisherige Verlauf der Neubautätigkeit (2001: 134 WE, 2003: 50 WE, 2005: 46 WE) lag im Durchschnitt von 2002 bis 2005 bei 55 WE/Jahr. Aufgrund der aktuell absehbaren Nachfrageentwicklung sowie der nur teilweise erfolgten Ausdifferenzierung des Angebots wird von einer geringeren, aber qualitativ selektiven Bautätigkeit (altengerecht, Standort Innenstadt, hochwertige EF- Häuser) ausgegangen.
- Die Stadt Nordhausen wird auch künftig im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erst dann den erforderlichen Teil an Baugebieten außerhalb der bereits bebauten Stadtgebiete entwickeln und sichern, wenn entsprechende Flächen im Innenbereich nicht oder nicht in geeigneter Größe, Verfügbarkeit, Lage, Preis, Zuschnitt etc. nutzbar sind.
- In Nordhausen sind seit 1990 zahlreiche verbindliche Bauleitpläne aufgestellt worden, die jedoch nur zu einem untergeordneten Anteil tatsächlich erstmals Baurecht schafften. Überwiegend wurden Innenbereichsflächen nachverdichtet oder umgenutzt und Brachflächen entwickelt. Oberstes Stadtentwicklungsziel ist und bleibt in Nordhausen der Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Mit erheblichen Aufwendungen setzt die Stadt diesen Grundsatz deutlich sichtbar um, in den Sanierungsgebieten, in den Stadtumbaugebieten, in den weiteren Wohngebieten, mit der Dorferneuerung, mit der erfolgreichen Umsetzung der LGS Nordhausen 2004, aber auch in den Gewerbe- und Industriegebieten. Es kann jedoch trotz vorhandener Baulücken im Innenbereich nicht jeder Bedarf gedeckt werden, so dass angemessene Erweiterungsflächen für eine erfolgreiche Stadtentwicklung unverzichtbar sind.
- Der etwa seit dem Jahr 2000 sichtbar notwendige Stadtumbauprozess, ausgelöst durch anhaltenden Bevölkerungsrückgang und zunehmenden Wohnungsleerstand, wurde und wird in Nordhausen ebenfalls planerisch begleitet sowie mit erheblichem Finanzaufwand unterstützt. Zahlreiche Beschlüsse des Stadtrates dokumentieren hier das Ziel, den Wohnungsmarkt als erhebliche wirtschaftliche und soziale Größe nachhaltig zu stabilisieren.
- Die Stadt muss und wird sich jedoch städtebaulich vertretbare Spielräume für die Entwicklung erhalten, muss flexibel und damit handlungsfähig sein, um insbesondere als Zentraler Ort im ländlichen Raum ihre besonderen Aufgaben dauerhaft leistungsfähig erfüllen zu können.
- In dem in Bearbeitung befindlichen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK Nordhausen 2020) setzt sich die Stadt unter Berücksichtigung der aktuellen Bedingungen erneut mit dem künftigen Wohnungsbedarf in Nordhausen auseinander.
- Zusammenfassend ist festzustellen, dass in Nordhausen auch künftig noch ein bedeutender Nachholbedarf an Wohnraum besteht, der nicht in bereits oder ehemals bebauten Gebieten gedeckt werden kann. Dem Rückbaubedarf von 1850 WE bis 2010 und einem möglichen weiteren Wohnungsüberhang bis 2020 steht ein begründeter Wohnungsbedarf gegenüber (ca. 30 WE/Jahr). Dieser kann aus städtebaulichen Gründen nicht ausschließlich im Bebauungszusammenhang oder innerhalb bereits verbindlich beplanter Baugebiete gedeckt werden. Neuausweisungen werden weiterhin erforderlich sein.

- Stadtentwicklung ist ein Prozess, der ständig beobachtet und bewertet werden muss. Da der demografische und wirtschaftliche Umbruch auch in Nordhausen fortschreitet und dessen Ergebnis nicht in jedem Fall prognostizierbar ist, sind die gefassten Ziele und Strategien für eine erfolgreiche Stadtentwicklung – wie bisher – ständig kritisch zu hinterfragen. Demgemäß werden die Stadtentwicklungsziele und ihre Umsetzung nun mit dem zum Stadtumbau eingeführten Monitoring nachvollziehbar und vergleichbar beobachtet und bewertet. Neben den Ergebnissen des ISEK Nordhausen 2020 wird die laufende Überprüfung der Planungen in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Nordhausen und ihrer Auswirkungen auch nach einem möglichen Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes (Ziel: 2008) fortgesetzt werden, so dass auch künftig eine zeitgemäße und städtebaulich geordnete Entwicklung erreicht und gesichert werden kann.

Für das weitere Flächennutzungsplanverfahren stellt die vorstehende Priorisierung für gesamtstädtische Entscheidungen damit eine wesentliche Planungsgrundlage dar. Sie diene darüber hinaus als Ausgangslage für die nach § 2 (4) BauGB durchzuführende Umweltprüfung.

Bis zum Zeitpunkt der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes geht die Stadt Nordhausen davon aus, dass verbindliche Bauleitpläne mit dem Grundziel: Wohnen, den künftigen Inhalten des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen werden (§ 8 (3) BauGB), sofern es sich um Bauflächen handelt, die mit diesem Gutachten mit der Priorität I bzw. II bewertet worden sind.

Den Empfehlungen aus dem Landschaftsplan zur randlichen Eingrünung wurde durch die entsprechende Darstellung gem. § 5 (2) Nr. 10 i. V. m. § 1a (3) BauGB gefolgt, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu reduzieren. Weitergehende Regelungen zur Höhenentwicklung, dem Maß der baulichen Nutzung usw. der künftigen Wohnbauflächen müssen der verbindlichen Bauleitplanung überlassen werden.

Ferner sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Ausgleichsflächen) aus den Landschaftsplänen für die Stadt Nordhausen in den Plan und den Erläuterungsbericht (Anlage übernommen sowie darüber hinausgehende Flächen dargestellt worden (→ vgl. dazu auch Punkt 7.12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Umweltbericht).

7.2. Gemischte Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO

7.2.1. Bezug zum "Gutachten zur Entwicklung der Wohnbauflächen der Stadt Nordhausen bis 2020"

Die Darstellungen der gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplanentwurf 2006 der Stadt Nordhausen wurden auf Grund der vorhandenen Siedlungsstruktur gegenüber vorheriger Entwürfe grundsätzlich beibehalten und erhöhten sich lediglich durch den Anteil der durch die Eingemeindung neu hinzukommenden Flächen der Ortslagen der neuen Ortsteile.

Die im Rahmen der Untersuchung der Einzelflächen im o. a. Gutachten festgestellten Unzulänglichkeiten in der Einstufung als Baufläche oder als Bestands- bzw. Planfläche (Beispiel: Ortsteil Bielen) wurden bei der weiteren Überarbeitung des Flächennutzungsplanes konkretisiert. In den Mischbauflächen enthaltene Baulücken nach § 34 BauGB sind entsprechend der Struktur ihrer näheren Umgebung bebaubar und nutzbar. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan beeinflussen deren Nutzbarkeit im Innenbereich nicht. Auf eine Überarbeitung des Gutachtens kann daher verzichtet werden. Die Baulücken im Innenbereich (lt. Gutachten im Idealfall bis zu 380 WE) sind

darüber hinaus nicht dafür geeignet, den in den Ausführungen zur Darstellung der Wohnbauflächlichen begründeten Bedarf an Bauland für den Einfamilienhausbau nennenswert zu decken.

7.2.2. Gemischte Bauflächen in der Kernstadt

Alle Flächen, die in der Kernstadt als gemischte Bauflächen dargestellt sind, dienen grundsätzlich der Erhaltung und Weiterentwicklung der gemischten Nutzungsstrukturen und somit der Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

Dargestellt wurden als gemischte Bauflächen im Kernstadtgebiet (insgesamt 160 ha) vorwiegend bebaute Bereiche, die bisher und als städtebauliche Zielsetzung gemischte Nutzungsstrukturen aufweisen und in der verbindlichen Bauleitplanung regelmäßig die Entwicklung der Baugebiete Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauGB und Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauGB zulassen.

Dabei wurde u.a. berücksichtigt, dass z.B. entlang der Hauptverkehrsachsen keine Funktionstrennung zugunsten ausschließlich gewerblicher Nutzungen stattfinden soll (Beispiel: Haupteinfallsstraße L 3080, Bereiche nördlich und südlich der Halleschen Straße). Das „Wohnen“ in diesen Quartieren (obwohl anteilig nicht mehr zur Hälfte anzurechnen) soll neben der Standortsicherung für nicht störendes produktives und handwerkliches Gewerbe sowie Dienstleistungseinrichtungen weiterhin zulässig sein. Nutzungsmischungen sind das ausdrücklich erklärte städtebauliche Ziel, um dem sonst weiter wachsenden innerstädtischen Quell- und Zielverkehr zwischen Wohngebieten und Arbeitsplätzen planerisch entgegenzuwirken. Gleichzeitig gilt das Prinzip der Standortsicherung für gesamtstädtisch erforderliche Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur zur Konzentration im Kernstadtbereich.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann in Einzelfällen die Festsetzung als besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauGB bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauGB ebenfalls aus der Darstellung der gemischten Baufläche entwickelt werden. Ein Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll dadurch nicht grundsätzlich entstehen.

Die Darstellung als gemischte Bauflächen im Bestand ist vorwiegend für das Stadtzentrum sowie Stadtteilzentren (zur Stärkung der Zentren vgl. auch Punkt 7.5.1.), für die Altstadt in Abstimmung mit der Rahmenplanung zur Stadtsanierung sowie teilweise für bisherige Gemengelagen gewählet worden, wobei die Lösung vorhandener Nutzungskonflikte der verbindlichen Bauleitplanung überlassen werden muss.

In Abweichung vom verbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 "Hallesche Str./Klosterhof/Marienweg" und in Anpassung an die aktuell in Aufstellung befindliche 1. Änderung dieses Bebauungsplanes (BP Nr. 16A "Hallesche Str./Klosterhof/Marienweg") als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB wurde der Bereich der ehemaligen Brauerei am Taschenberg (1,3 ha) im überarbeiteten Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen als Wohnbaufläche dargestellt. Hier soll die Entwicklung eines Besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO zur Errichtung studentischer Wohnungen und zugeordneter Einrichtungen (z. B. Studentenclub) ermöglicht werden.

Die Darstellung des innerstädtischen Bereiches "Bleicheröder Straße" als Mischbaufläche erfolgt in einem untergeordneten Teilbereich (1,1 ha) in Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Bochumer Straße/Bleicheröder Straße" als Allgemeines Wohngebiet (WA). Dies entspricht jedoch der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Nordhausen für das Gesamtgebiet. Die Wohnnutzung ordnet sich in die sie umgebenden Industrie-, Gewerbe- und Mischnutzung ein. Westlich grenzen darüber hinaus die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Strecke Nordhausen – Northheim) und der Harzer Schmalspurbahnen GmbH (Strecke Nordhausen – Brocken bzw. Wernigerode bzw. Quedlinburg) an. Zwischen den Bebauungsplan-Gebieten Nr. 21 "Bochumer Straße/Bleicheröder Straße" und Nr. 32 "Freiherr-vom-Stein-Straße/An der Salza/Hüpedenweg" (u. a.

mit der EATON GmbH und dem ehemaligen IFA-Gelände), die jeweils als GI festgesetzt sind, sind gegenseitige Einschränkungen hinzunehmen, die jedoch nicht unzumutbar sein dürfen.

Die Probleme dieser Gemengelagen sollen kurzfristig mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden auf der Basis eines neuen Lärmgutachtens aus dem Jahr 2007 für das gesamte Gebiet zwischen Hesseröder Straße im Norden, Straße an der Salza im Westen, der L 3080 im Süden und der Bochumer Straße im Osten. Es soll erreicht werden, dass für die vorhandene Wohnnutzung keine unzumutbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Auswirkungen entstehen können, der gewerblichen Nutzung jedoch der dringend notwendige Entwicklungsspielraum eingeräumt wird.

Die Darstellung von insgesamt 2,2 ha Potenzialfläche für die Mischnutzung in der Kernstadt (Krimderode, südöstlich des historischen Ortskerns sowie zwischen Parkallee und Zorge, nördlich der "Henschuhecke") entspricht dem Charakter ihrer näheren Umgebung mit der typischen Nutzungsmischung und dient der Abrundung der Ortslage zum Außenbereich.

7.2.3. Gemischte Bauflächen in den Ortsteilen

Die Flächen, die in den Ortsteilen als gemischte Bauflächen dargestellt sind, dienen der Erhaltung und Weiterentwicklung der dörflichen Struktur und somit der Mischung von ländlichen Wirtschaftsstellen, dem Wohnen und damit im Zusammenhang stehenden Beherbergungsbetrieben sowie den für die örtliche Versorgung dienenden und nicht wesentlich störenden Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

Dargestellt wurden als gemischte Bauflächen die bebauten Bereiche der historisch gewachsenen Ortslagen. Es handelt sich dem Charakter nach i. d. R. um Dorfgebietsflächen, die jedoch zugunsten der Einheitlichkeit der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen der übergeordneten Kategorie gem. Baunutzungsverordnung zugeordnet wurden.

Einen wesentlichen Schwerpunkt der Mischnutzung stellt zweifelsfrei der gesamte Bereich der landwirtschaftlichen Produktion dar sowie ihm mittelbar und unmittelbar zuzuordnendes Gewerbe. Es ist jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit der notwendigen Sicherheit zu erkennen oder gar abzuleiten, mit welcher Qualität und Quantität sich diese für die Ortsteile wichtige Produktionsstruktur städtebaulich relevant entwickeln wird. Es kann daher insbesondere bei der Beurteilung dieser Problematik notwendig werden, vor Erreichen des Planungshorizontes von ca. 10 Jahren die Eigendynamik dieses Prozesses neu zu betrachten und planungswirksam zu überarbeiten.

Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen ist dennoch weitestgehend planungsrechtlicher Spielraum gegeben, um in den städtebaulich wertvollsten und interessantesten Bereichen der Ortslagen bei Planungsbedarf (Bebauungsplan) neben dem "Wohnen" auch nicht störendes "Arbeiten" planungsrechtlich zu entwickeln.

Der Erweiterungsbedarf in gemischten ländlichen Strukturen ist begrenzt auf Grund vorhandener, oft großer Gehöftstrukturen, deren Erhaltung und Nachnutzung unter den veränderten Bedingungen in der Landwirtschaft jedoch oft kompliziert ist. Daher sind geplante Mischbauflächen in nur geringen Ausmaßen in den Ortsteilen zur Weiterentwicklung der dörflichen Struktur und Abrundung der Ortslagen bzw. städtebaulich geordneten Einbindung von Splitterflächen dargestellt.

Die gemischte Baufläche nordwestlich der Festwiese im Ortsteil Leimbach enthält neben bestehenden dörflichen Nutzungen (Gärten, Wochenendhäuser, vereinzelt Wohnen) noch einen begrenzten Entwicklungsspielraum. Um die Entwicklung in diesem Bereich einschließlich der vorhandenen Splitternutzungen unter Beachtung der Empfehlungen des Umweltberichts zur Eingriffsminimierung im Übergangsbereich zum LSG "Alter Stolberg" nachhaltig zu ordnen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie ggf. die Herauslösung aus dem LSG "Alter Stolberg"

erforderlich. Die Umweltprüfung für diese Fläche hat ergeben, dass diese Planung keine erheblichen Umwelteinwirkungen hervorruft. Der Hinweis aus dem Umweltbericht zur Alternativenprüfung für diese Mischbaufläche hat die Beibehaltung der Mischbaufläche im Flächennutzungsplan zum Ergebnis, vor allem wegen der beabsichtigten nachhaltigen Ordnung dieses Siedlungsbereichs. Auswirkungen auf die Schutzziele für das großräumige LSG "Alter Stolberg" sind nicht zu erwarten, besonders wegen der bereits vorhandenen baulichen und Erschließungsanlagen in diesem Siedlungsbereich, seiner geringen Flächenausdehnung (knapp 1,7 ha innerhalb des LSG "Alter Stolberg" mit insgesamt mehr als 4300 ha, davon allein im Territorium der Stadt knapp 3000 ha) sowie wegen der kompletten Abgrenzung der Baufläche zur freien Landschaft durch vorhandene Gartenflächen mit Großgrünbestand. Diese sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung: sonstige Gärten dargestellt.

Darüber hinaus besteht ebenfalls ein begrenzter Entwicklungsspielraum innerhalb der dargestellten Mischbaufläche im Südwesten des Ortsteiles Bielen (Bereich Flutweg). Hier besteht das Problem, dass bebaute, rechtsverbindlich geplante und als Gärten genutzte Flächen im Überschwemmungsgebiet liegen. Die Darstellung dieser Bauflächen wird beibehalten, da das Planungsziel hiermit dokumentiert wird. Eine weitere Bebauung nach § 34 bzw. im Einzelfall nach § 35 BauGB wird erst möglich sein, wenn das planfestgestellte Überschwemmungsgebiet nach der Durchführung geeigneter Retentionsmaßnahmen verändert worden ist.

Die gemischte Baufläche im nördlichen Teil des Ortsteiles Himmelgarten entspricht dem Planungsziel der Stadt Nordhausen, diesen Siedlungsbereich mit einigem baulichen Bestand um die ehemalige "Kuckucksmühle" wieder einer dauerhaften Nutzung zuzuführen und dafür die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung kann diese Fläche nach Erfordernis zum Baugebiet entwickelt werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daraus nicht abzuleiten, besonders wegen der bereits vorhandenen baulichen und Erschließungsanlagen in diesem Siedlungsbereich, seiner geringen Flächenausdehnung sowie wegen der Abgrenzung der Baufläche zur freien Landschaft durch vorhandene Gartenflächen mit Großgrünbestand, der nach der Baumschutzsatzung der Stadt Nordhausen zu erhalten ist. Darüber hinaus ist mit der Dritten Verordnung zur Änderung der Abgrenzung des LSG "Alter Stolberg" vom 29.09.1998 dieser Siedlungsbereich der Ortslage Himmelgarten auf der Basis des damaligen Flächennutzungsplanentwurfes rechtsverbindlich aus dem LSG herausgelöst worden.

Im Ergebnis der wiederholten Behördenbeteiligung wurde die Darstellung der gemischten Bauflächen erneut in den Ortsrandbereichen überprüft und in den Ortsteilen wie folgt angepasst:

- Reduzierung der Bauflächendarstellung auf den baulichen Bestand und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft (insgesamt 5 ha):

Hochstedt - südlicher Ortsrand (- 0,7 ha)

Hesserode - zwischen Helme und Großwechsunger Straße (Überschwemmungsgebiet) (- 1,3 ha)

Herreden - südöstlicher Ortsrand (- 0,5 ha)

Steigerthal - südöstlicher und westlicher Ortsrand (- 1,6 ha)

Hörnigen - zwischen Ortslage und Friedhof (- 0,4 ha)

Sundhausen – westlicher Ortsrand (- 0,5 ha)

- Korrektur im Ortsteil Bielen nördlich der L 3080 (+2,8 ha) als Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung (BP Nr. 2 "Das lange Stück" Ortsteil Bielen, rechtsverbindlich festgesetztes Mischgebiet, enthält Baulücken mit Baurecht, jedoch keine Potenzialflächen laut Wohnbauflächengutachten)

Die im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen (413 ha) entsprechen nach Lage, Größe und Ausdehnung den Erfordernissen der nachhaltigen Entwicklung der Stadt Nordhausen unter Berücksichtigung der unter Pkt. 4 genannten Ziele der Stadtentwicklung für den Planungszeitraum bis 2020. Die Verfügbarkeit der Potenzialflächen muss den Erfordernissen folgend ggf. schrittweise hergestellt werden.

7.3. Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen (ca. 550 ha) erfolgte neben der Wiedergabe des Bestandes und der erforderlichen Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung auf der Grundlage der zu erwartenden bzw. bereits absehbaren städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Sicherung und Entwicklung (Erweiterung) von Gewerbe- und Industriestandorten der Stadt Nordhausen in ihrer Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und der damit verbundenen Verpflichtung, ausreichend gewerbliche Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus zu planen und zu sichern (→ vgl. Pkt. 4.3).

Gemäß des "Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Nordhausen 2020" (09/2008) wird sich die künftige Stadtentwicklung an den folgenden strategischen Leitthemen orientieren (vgl. → Pkt. 4.4), hier vor allem:

1. Stärkung des Wirtschaftsstandortes

als Grundlage für Beschäftigung und Einkommen für private Haushalte und damit für die kommunale Wirtschaftskraft. Das beinhaltet sowohl die Bereitstellung von Flächen und Infrastrukturen als auch die gezielte Verbesserung der weichen Standortfaktoren und ein offensives Standortmarketing.

Alle kommunalen Maßnahmen sind dahingehend zu gestalten, dass sie bestmögliche Beiträge zur Erreichung dieser Ziele leisten.

Im nunmehr vorliegenden überarbeiteten Flächennutzungsplan sind insgesamt ca. 550 ha gewerbliche Baufläche dargestellt (davon ca. 28 ha als Potenzialfläche), deren Schwerpunkt auf Grund der Lagegunst eindeutig im Süden und Südosten der Stadt Nordhausen liegt. Im Norden der Stadt ist ausschließlich die Fläche des durch den Planungsverband Industriegebiet Kohnstein verbindlich überplanten und zu 100 % ausgelasteten Gebietes einer ehemaligen Industriebranche als gewerbliche Baufläche dargestellt

Priorität bei der künftigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Nordhausen hat die Entwicklung der Industrie großfläche in der Goldenen Aue, für deren planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der Planungsverband "Industriegebiet Goldene Aue" zwischen Nordhausen und 7 angrenzenden Gemeinden in der Goldenen Aue gebildet und die LEG Thüringen als Entwicklungs- und Erschließungsträger gebunden worden ist. In die Planung und Erschließung des Gebietes flossen und fließen dabei erhebliche finanzielle Mittel. Diese in Anpassung an die Ziele der Raumordnung (→ vgl. Pkt. 4.3) im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sollen einen großen, wenn nicht den größten Anteil der notwendigen industriellen Basis für künftige Ansprüche sichern.

7.3.1. Entwicklung der gewerblichen Bauflächen seit 1990

• Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ebenso wie bei der Entwicklung von Wohnbaugebiet ist in den ersten Jahren der Entwicklung nach der politischen Wende in der Stadt Nordhausen der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung im gewerblichen Bereich auf die Revitalisierung von Industriebrachen, die Konversion ehem. militärisch genutzter Flächen, die effektivere Auslastung vorhandener Gewerbeflächen sowie die verträgliche Einbindung von Industrie und Gewerbe und deren städtebauliche Ordnung in so genannten Gemengelage gelegt worden (vgl. dazu nachstehende Übersicht)

Übersicht über die wesentlichen verbindlichen Bauleitpläne für GE und GI seit 1990, die der Verdichtung bzw. Nachnutzung bereits bebauter Flächen und der Brachflächenrevitalisierung dienen (vgl. auch Gesamtübersicht über die verbindliche Bauleitplanung, → Anlage 1)

Bebauungsplan	Größe der GE bzw. GI ca.	Bemerkungen
Nr. 2 "Ehem. NVA-Gelände"	50 ha	Konversionsfläche, voll erschlossen, zu 2/3 belegt; B-Plan zurzeit in Überarbeitung
Nr. 19/54neu: 82 "Helmestr. / Uthleber Weg"	15 ha	Sicherung und Verdichtung von Industrie- und Gewerbeflächen gegen entgegenstehende Nutzungen
Nr. 21 "Bochumer Straße / Bleicheröder Str."	5 ha	ehemalige Gemengelage, Ansiedlung des amerikanischen Unternehmens EATON, Auslastung 100 %; Überarbeitung des Gesamtbereiches mit neuem BP vorgesehen, daher tw. im FNP abweichende Darstellung von den Festsetzungen des verbindl. Bebauungsplanes;
Nr. 27 "Feldgewende Süd"	8 ha	Verdichtung und Revitalisierung brach gefallener Industrieflächen ehem. DDR-Großbetriebe (hier: Plattenwerk), Auslastung ca. 70 %
Nr. 32 "Fr.-v.-Stein-Str./An der Salza..."	35 ha	Verdichtung und Revitalisierung brach gefallener Industrieflächen ehem. DDR-Großbetriebe (hier: IFA-Motorenwerk), Auslastung ca. 96 %
Nr. 38 "Am Schlachthofplatz"	9 ha	Verdichtung und Revitalisierung brach gefallener Industrieflächen ehem. DDR-Großbetriebe (hier: Brennerei), Auslastung 100 %
Nr. 41 "Kyffh./Rothenburgstr."	6 ha	Sicherung, Verdichtung und städtebauliche Ordnung einer GE-Nutzung (Schlachthof bzw. Verarbeitung), Auslastung ca. 80 %
Nr. 55 "Lange Str."	6 ha	Verdichtung bestehender Gewerbeflächen und verträgliche Ordnung von Gemengelagen, Auslastung ca. 65 %
Nr. 84 "Ehem. Heizkraftwerk"	15 ha	Nachnutzung einer Brachfläche als Industriegebiet, Auslastung mehr als 90 %
PV Industriegebiet Kohnstein	18 ha	Verdichtung und Revitalisierung brach gefallener Industrieflächen ehem. DDR-Großbetriebe (hier: u.a. ehem. Kältetechnik), Auslastung 100%
Summe	152 ha	

• Entwicklung neuer Gewerbeflächen seit 1990

Daneben sind **Gewerbegebiete auf der so genannten "grünen Wiese"** in der Kernstadt und überwiegend in den damals selbständigen Gemeinden mit einer Gesamtgröße von 74 ha verbindlich beplant worden (vgl. auch Gesamtübersicht über die verbindliche Bauleitplanung im Anhang) und weitgehend ausgelastet, bis auf das Gebiet im Ortsteil Leimbach "Am Kiesberge" mit einer Größe von rd. 25 ha, welches erst zu etwa 20 % ausgelastet ist. Gründe dafür sind u.a.:

- bisher nur Teilerschließung vorhanden
- Lage am Hang lässt nur eingeschränkt Gewerbeansiedlungen zu
- Teil der Flächen soll Ansiedlungen vorbehalten bleiben, die sich aus dem dort befindlichen BIC Nordthüringen ausgründen.

Die Darstellung als gewerbliche Baufläche wird für diese Flächen beibehalten.

Schwierigkeiten bestehen zurzeit bei der Entwicklung des Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 (OT Bielen) "B 80/Im Krug" südlich der L 3080 zwischen Nordhausen und dem Ortsteil Bielen mit einer Größe von insgesamt 22 ha. Der ursprüngliche Bebauungsplan (Nr. 1 "Im Krug" der ehemaligen Gemeinde Bielen ist im November 1998 nach langjährigen Klageverfahren für nichtig erklärt worden. In dem Bebauungsplan war neben einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO (7 ha), welches die Stadt Nordhausen erfolgreich angegriffen hat, ein Gewerbegebiet festgesetzt, welches voll erschlossen und bisher erst etwa zu 25 % ausgelastet ist. Ziel der Stadt Nordhausen ist es, die gewerbliche Entwicklung dieses Gebietes weiter voranzutreiben. Aus diesem Grund hatte sie den Bebauungsplan Nr. 70 "B 80/ Im Krug" aufgestellt, der das Planungsziel Gewerbegebiet festsetzt und das Sondergebiet für großflächigen

Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO auf die Größe des genehmigten Marktes beschränken wird. Dementsprechend ist die Darstellung der Bauflächen in diesem Bereich geändert worden.

Ebenso schwierig gestaltet sich die Entwicklung der Gewerbegebietsflächen im Ortsteil Hesserode (Bebauungsplan 1 "Das Brühl" Ortsteil Hesserode), dessen Belegung wegen der unangemessenen Preisvorstellungen des privaten Eigentümers sowie der separierten Lage zur Kernstadt mit 10 % erheblich unterdurchschnittlich und unbefriedigend ist. An der Entwicklung soll jedoch festgehalten werden.

7.3.2. Gewerbeflächenentwicklung im Planungszeitraum des FNP

Die vorhandenen Reserven in Gebieten mit Baurecht stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Belegung ausgewählter Gewerbestandorte in Nordhausen

NAME	(ha)	Gesamtfläche lt. FNP	Gesamt Netto Fläche	belegte Fläche (ha)	Freie Fläche in ha	Belegungs quote in %	Baurecht nach
Darweg Nord		47,5	31,6	21,6	10,0	68,3%	§ 30
An der Helme		39,5	34,1	34,1	5,4	86,3%	§ 34
Darweg Süd x		139,2	95,0	88,5	6,5	93,2%	§ 34
IFA Industriepark		34,7	33,4	32,1	1,3	96,1%	§ 30
Industriealtstandort Kohnstein		11,8	18,7	17,1	1,6	91,5%	§ 30
Altstandort Nordbrand / Erfurter Str.		8	2,0	2,0	0,0	100,0%	§ 30
IG Rothenburgstraße		28,7	24,1	18,2	5,9	75,5%	§ 34
Heizkraftwerk / Rothenburgstraße		14,6	10,8	9,9	0,9	91,7%	§ 30
Rothenburgstraße Nord / Kyffh. Str		5	4,0	3,0	1,0	75,0%	§ 30
Südliches Feldgewende x		17,7	24,9	12,9	12,0	51,8%	§ 30
Helmstrasse Ost x		31,4	17,0	14,0	3,0	82,4%	§ 34
Nördliches Feldgewende x		5,6	4,5	1,3	3,1	30,0%	§ 34
Am Kiesberge / Leimbach x		24,4	22,2	2,8	19,4	12,4%	§ 30
Das Brühl / Hesserode		20,9	9,0	0,9	8,1	10,6%	§ 30
Im Krug / Bielen		23,2	17,5	4,0	13,5	22,7%	§ 30
Das lange Stück Bielen		9,2	8,3	6,6	1,7	80,0%	§ 30
Goldene Aue		38,9	29,2	0,0	29,2	0,0%	§ 30
Summe		460,8	391,6	269,0	122,6	68,7%	
davon Flächen > 5 ha					110,0		
		BRUTTO		489,4	336,2	153,2	

Tabelle 6 Belegung ausgewählter Gewerbestandorte in Nordhausen,

(Quelle: eigene Ermittlung Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtplanung, Stand: Juli 2008)

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen dargestellten 550 ha gewerblichen Bauflächen enthalten ein Entwicklungspotenzial von rund 28 ha, für die bisher kein Baurecht bezogen auf die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung besteht.

Die Planung neuer Bauflächen wurde dabei gegenüber vorhergehender Entwürfe für den Flächennutzungsplan erheblich reduziert und ausgehend von den Reserven innerhalb von Baugebieten mit Baurecht nach § 30 und § 34 BauGB auf 4 Flächen verringert. Es sind dies:

1. Fläche südlich der **Kasseler Landstraße** (Potenzial ca. 4 ha) als Bindeglied zwischen den stadtauswärts befindlichen Nutzungen mit Tankstelle und dem im Zusammenhang bebauten Kernstadtgebiet / Abzweig Darweg.
Die Hinweise aus der Umweltprüfung (→ Bewertung der Siedlungsfläche G.N.002 im Pkt. 4.4.1 des Umweltberichtes) zur Minimierung der Belästigungen aus dem geplanten Gebiet auf das nördlich an die L 3080 angrenzende, vorhandene Wohngebiet Paul-Urban-Siedlung sind in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.
2. Fläche für den **geplanten Autohof** am Abzweig der A 38 / B 4 im Ortsteil Sundhausen (BP Nr. 88 "Autohof" ist im Aufstellungsverfahren)

3. zwei Teilflächen nördlich des Darrweges ("Gutsweg" mit 4,8 ha Größe und "Liststr." 5,8 ha). Es sind dies die bereits als Siedlungsflächen genutzten und derzeit brach liegenden ehemaligen Wohngebiete, die nunmehr im Bebauungsplan Nr. 103 der Stadt Nordhausen als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet festgesetzt und entwickelt werden können. Ziel des Bebauungsplanes ist es, nachdem dort mit Hilfe des Stadtumbauprogramms der Thüringer Städtebauförderung, Teil Rückbau, rund 400 WE abgerissen worden sind, die dauerhaft strukturell leer standen (nicht zuletzt wegen der Wohnlage im Industriegebiet), der Industrie- und Gewerbenutzung mehr Raum zur Entwicklung bereitzustellen (sowohl in der Fläche als auch hinsichtlich zulässiger Emissionswerte).

4. Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Nordhausen in der Langen Straße mit einer Größe von 3,4 ha. Es handelt sich hier um die gewünschte Folgenutzung nach Aufgabe der Bahnwidmung (→ vgl. Pkt. 7.6.2 der Begründung). Die Darstellung als Gewerbliche Baufläche zusätzlich zur nachrichtlichen Übernahme nimmt Bezug auf die durch den Gesetzgeber im Rahmen der Änderung des BauGB 2004 eingeräumte Möglichkeit zur "zeitlichen Schichtung der Planung" im Rahmen des Festsetzungskatalogs für die verbindliche Bauleitplanung. Diese Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (2) Satz 2 BauGB muss inzident auch auf die Darstellungen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) anwendbar sein. Da die Flächen des Güterbahnhofs für die Bahnnutzung als entbehrlich eingestuft worden sind und die Immobiliengesellschaft der Bahn AG intensiv die Vermarktung des Grundstückes betreibt, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Planungswillens der Stadt Nordhausen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes realisierbar ist.

In einem Bebauungsplan zur Entwicklung des Gebietes aus dieser Darstellung soll als geplante Nutzung Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt werden. Die bisher von Interessenten angestrebte Nutzung für großflächigen Einzelhandel widerspricht diesem Planungsziel und soll daher nicht zugelassen werden.

Im Fall der Entwidmung der betroffenen Flächen durch die Bahn ist die Anpassung der Bauleitplanung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts ggf. auch im Parallelverfahren vorgesehen. Die Erschließung dieser Flächen kann über die Lange Straße gesichert werden.

Grundsätzlich sind die Empfehlungen aus der Umweltprüfung (→ Teil II der Begründung, Pkt. 4.4.1) in der nachfolgenden Planungsebene zur Entwicklung der Planflächen zu berücksichtigen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (550 ha) entsprechen unter Beachtung der vorhandenen sowie der sparsam geplanten gewerblichen Potenziale nach Lage, Größe und Ausdehnung den Erfordernissen der nachhaltigen Entwicklung der Stadt Nordhausen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (1) BauGB unter Berücksichtigung der unter Pkt. 4 genannten Ziele der Stadtentwicklung für den Planungszeitraum. Ihre Verfügbarkeit muss den Erfordernissen folgend schrittweise hergestellt werden.

7.4. Sonderbauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO

Bei der Darstellung der Sonderbauflächen handelt es sich um städtebauliche Bereiche, die mit ihrer Funktion bzw. Nutzung und ihren Auswirkungen auf die angrenzenden bzw. die sie umgebenden städtebaulichen Bereiche die Einordnung in andere Bauflächen nicht zulassen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes, der Wahrung der Einheitlichkeit und Übersichtlichkeit der Planung, des Planungshorizontes und in Übereinstimmung mit den Festsetzungen aus der verbindlichen Bauleitplanung wurden die Sonderbauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes mit ihrer geplanten Zweckbestimmungen dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen (insgesamt rd. 106 ha) gliedern sich wie folgt:

Zweckbestimmung der Sonderbaufläche	Größe (ha)	davon	
		Bestand	Planung
S Erhol Schullandheim	1,1	1,1	
S Wochenendhaus	13,5	1,6	12,0
S Ferienhaus	8,1	0,0	8,1
S Camping	7,1	4,0	3,0
S Bildung	16,4	16,4	
S Klinik	11,3	11,3	
S Tierheim	0,8	0,8	
S Lawi	3,1	3,1	
S Tierproduktion	24,3	24,3	
S Freizeit	0,9	0,9	
S Handel	19,8	19,8	
	106,4	83,3	23,1

Tabelle 7 Bilanz der dargestellten Sonderbauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan

7.4.1. Sonderbauflächen, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 1 BauNVO) gehören die Kategorien:

- Sonderbauflächen für Schullandheim (S_{Schullandheim})
- Sonderbauflächen für Wochenendhausgebiete (S_{Woch})
- Sonderbauflächen für Ferienhausgebiete (S_{Ferients})
- Sonderbauflächen für Campingplatzgebiete (S_{Camping})

Mit den vg. Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, sind die erforderlichen Bauflächen für die Erfüllung der Funktionen der Stadt im Raum¹ als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort, als Stadt mit Bedeutung für den Stadt-, Bildungs- und Kulturtourismus sowie für das potentielle Fremdenverkehrsgebiet Seenplatte Goldene Aue ausreichend dargestellt. Diese Flächen dienen ebenfalls den Erholungs- und Freizeitwecken der Bevölkerung der Stadt und der unmittelbaren Umgebung (Naherholung). Ein erhöhter Durchgrünungsgrad dieser Sonderbauflächen soll neben dem Ausgleich der durch Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes die Attraktivität der Flächen steigern und deren Einbindung in den umgebenden Raum deutlich verbessern.

¹ RROP NT, Teil B, Ziel 7.2.2.6

7.4.1.1 Schullandheim

Die dargestellte Sonderbauflächen für Schullandheim ($S_{\text{Schullandheim}}$) befindet sich in der Gemarkung des Ortsteiles Petersdorf der Stadt Nordhausen, südwestlich der bebauten Ortslage Petersdorf und hat eine Fläche von 1,1 ha. Diese Darstellung entspricht unter Berücksichtigung der notwendigen Anpassung an den anderen Planungsmaßstab¹, dem Stand der seit 29.03.2007 wirksamen 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans Petersdorf sowie dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2 "Harzrigi" Petersdorf. Der Bereich innerhalb der Sonderbaufläche am Rand des Waldgebietes "das Kirchholz" ist mit dem Schullandheim "Harzrigi" und den dazugehörigen baulichen und sonstigen Anlagen bebaut.

Der Horizontverein e. V. betreibt das Schullandheim "Harzrigi" als außerschulische Bildungs- und Begegnungsstätte für Kinder und Jugendliche aus Thüringen und angrenzende Bundesländer zum Erleben der Natur mit allen Sinnen, zum Kennen lernen artgerechter Tierhaltung, Erkundung und Erforschung der Umgebung usw. Für die notwendigen baulichen Erweiterungen war die vgl. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Harzrigi" der Gemeinde Petersdorf notwendig.

Die vgl. Nutzung des Bereiches dient damit vorrangig Erholungszwecken. Die Darstellung als Sonderbaufläche, die der Erholung dienen, entspricht damit dem städtebaulichen Planungsziel für diesen Bereich. Die Empfehlungen aus der Umweltprüfung sind bereits im VBP Nr. 2 "Harzrigi" der ehemaligen Gemeinde Petersdorf planungsrechtlich umgesetzt.

7.4.1.2 Wochenendhausgebiete

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind zwei Bereiche als Sonderbauflächen für Wochenendhausgebiete (S_{Woch}) mit einer Gesamtgröße von 13,5 ha dargestellt:

1. Ortsteil Hesserode, 1,5 ha (Bestand)

Das bestehende Wochenendhausgebiet im Ortsteil Hesserode befindet sich im nordöstlichen Teil und oberhalb der bebauten Ortslage Hesserode im Übergangsbereich zum Naherholungsgebiet "Hölzchen" mit der für Freiluftveranstaltungen gern genutzten "Waldbühne" (dort findet u. a. jährlich der Jodlerwettbewerb statt). Das Gebiet ist mit einzelnen Wochenendhäusern bebaut und hebt sich durch die vorhandene Struktur und Nutzung von den sie umgebenden Bereichen der Ortslage ab. Die Darstellung entspricht der Planungsaussage des seit der Eingemeindung des Ortes 1997 bisher fortgeltenden wirksamen Flächennutzungsplans für Hesserode.

Eine Erweiterung des Gebietes ist nicht vorgesehen, eine angemessene Verdichtung mit einzelnen Wochenendhäusern ist unter Beachtung der Eigenart des Gebietes möglich.

2. Ortsteile Bielen und Sundhausen, 12 ha, Potenzialfläche, beabsichtigte Bergbaufolgenutzung

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat in seiner Sitzung am 22.02.2006 der gemeinsam mit dem Eigentümer der Flächen sowie des Bergwerkseigentums Bielen/Sundhausen, der Kieswerke Nordhausen GmbH, erarbeiteten Konzeption zur Entwicklung der Kiesgewässer zur Nordhäuser Seenlandschaft "Goldene Aue" zugestimmt (→ vgl. Anlage 14). Im Beschluss Nr. 461/2006 heißt es u. a.:

¹ Der Flächennutzungsplan Petersdorf sowie seine 1. Änderung wurden im Maßstab 1 : 5000 erstellt. Der aktuelle Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Nordhausen wird im Maßstab 1:15.000 erarbeitet (→ vgl. Pkt 3.5 der Begründung).

"Der Stadtrat beschließt die Entwicklungskonzeption für die Kiesseen der Stadt Nordhausen als Handlungsgrundlage für die Folgenutzung der Seenlandschaft entsprechend beigefügter Anlage." In der Begründung wird dazu ausgeführt:

"Die Stadtverwaltung Nordhausen und die Kieswerke Nordhausen GmbH haben über die Entwicklungskonzeption für die Kiesseen der Stadt Nordhausen das gemeinsame Interesse bekundet, die ausgekiesten Seen und deren Uferbereiche innerhalb der Stadt Nordhausen einer Nutzung zuzuführen, die der Naherholung, dem Tourismus und dem Naturschutz dient. Mittels Bebauungsplänen sollen schrittweise die erforderlichen konkreten Festsetzungen getroffen werden. Für die Umsetzung der Konzeption sind die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig. Die Stadt Nordhausen koordiniert und unterstützt die Umsetzung mit weiteren verbindlichen Bauleitplänen zur Schaffung von Baurecht."

Die daraus zu begründenden Darstellungen, für die im Ergebnis der Umweltprüfung und unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange eine verträgliche Entwicklung möglich scheint, sind im vorliegenden Flächennutzungsplan enthalten.

In dem Bereich am Sundhäuser See, dem die Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet zugeordnet wurde, soll mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung das notwendige Baurecht für die Wochenendhausnutzung (kein dauerhaftes Wohnen) sowie zugehörige Anlagen und Einrichtungen schrittweise unter Beachtung der Empfehlungen aus der Umweltprüfung (→ Teil II der Begründung, Pkt. 4.4.1) geschaffen werden. Hauptmerkmal dieses Gebietes soll neben der Ausrichtung auf die Lage am Sundhäuser See ein hoher Durchgrünungsanteil sein (GRZ_{max} 0,2), so dass die Größe der dargestellten Baufläche (12 ha) auf den ehemals als Betriebsflächen der Kieswerke genutzten Grundstücken (hoch verdichteter Boden bzw. versiegelt) dennoch keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lässt.

Die Sonderbaufläche befindet sich derzeit noch innerhalb des Bergwerkseigentums Bielen/Sundhausen der Kieswerke Nordhausen GmbH, hier: Flächen mit zeitlich vorrangiger Darstellung als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 5 (2) Nr.8 BauGB. Nach Beendigung des Abbaus (hier: Kies) und erfolgter Entlassung der Flächen aus dem Bergrecht soll die Umnutzung zu Sonderbauflächen im sachlichen Zusammenhang mit Rekultivierungsmaßnahmen erfolgen.

Die dargestellte Sonderbaufläche als beabsichtigte Folgenutzung nimmt Bezug auf die durch den Gesetzgeber im Rahmen der Änderung des BauGB 2004 eingeräumte Möglichkeit zur "zeitlichen Schichtung der Planung" im Rahmen des Festsetzungskatalogs für die verbindliche Bauleitplanung. Diese Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (2) Satz 2 BauGB muss inzident auf die Darstellungen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) anwendbar sein. Da die Auskiesung des hier betroffenen "Sundhäuser Sees" abgeschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Planungswillens der Stadt Nordhausen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes realisierbar ist. Das o. a. Bebauungsplanverfahren kann daher bereits parallel zum bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanverfahren bis zum Stand nach § 10 (1) BauGB (Satzungsbeschluss) durchgeführt werden. Die Genehmigung und Inkraftsetzung erfolgen erst nach der Entlassung aus dem Bergrecht.

7.4.1.3 Ferienhausgebiete

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sind zwei Sonderbauflächen für Ferienhausgebiete (S_{Ferienhs}) mit einer Gesamtgröße von 8,2 ha im Bereich der Kiesgewässer zwischen Bielen und Sundhausen dargestellt. Die Darstellung dieser Ferienhausgebiete basiert ebenfalls auf dem Beschluss des Stadtrates zur Entwicklung der Seenlandschaft südöstlich der Kernstadt Nordhausen. Die nachfolgende Begründung trifft für beide Teilflächen gleichsam zu:

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat in seiner Sitzung am 22.02.2006 der gemeinsam mit dem Eigentümer der Flächen sowie des Bergwerkseigentums Bielen/Sundhausen, der Kieswerke Nordhausen GmbH, erarbeiteten Konzeption zur Entwicklung der Kiesgewässer zur Nordhäuser Seenlandschaft "Goldene Aue" zugestimmt (→ vgl. Anlage 14). Im Beschluss Nr. 461/2006 heißt es u. a.:

"Der Stadtrat beschließt die Entwicklungskonzeption für die Kiesseen der Stadt Nordhausen als Handlungsgrundlage für die Folgenutzung der Seenlandschaft entsprechend beigefügter Anlage." In der Begründung wird dazu ausgeführt:

"Die Stadtverwaltung Nordhausen und die Kieswerke Nordhausen GmbH haben über die Entwicklungskonzeption für die Kiesseen der Stadt Nordhausen das gemeinsame Interesse bekundet, die ausgekieseten Seen und deren Uferbereiche innerhalb der Stadt Nordhausen einer Nutzung zuzuführen, die der Naherholung, dem Tourismus und dem Naturschutz dient. Mittels Bebauungsplänen sollen schrittweise die erforderlichen konkreten Festsetzungen getroffen werden. Für die Umsetzung der Konzeption sind die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig. Die Stadt Nordhausen koordiniert und unterstützt die Umsetzung mit weiteren verbindlichen Bauleitplänen zur Schaffung von Baurecht."

Die daraus zu begründenden Darstellungen, für die im Ergebnis der Umweltprüfung und unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange eine verträgliche Entwicklung möglich scheint, sind im vorliegenden Flächennutzungsplan enthalten.

In den Ferienhausgebieten sollen Ferienhäuser sowie zugehörige Einrichtungen und Anlagen entwickelt werden, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (§ 10 (4) BauNVO). Beides sind Potenzialflächen, die bisher für Betriebsanlagen und betriebliche Zwecke der Kieswerke genutzt wurden.

1. Ferienhausgebiet am Bielener See Ortsteil Bielen, 3,6 ha, Potenzialfläche, beabsichtigte Bergbaufolgenutzung

In diesem Bereich erfolgte bisher die Verladung der Kiese, die zwischenzeitlich an den Auesee (einziges noch im Abbau befindliches Feld im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen) verlagert worden ist. Die Flächen sind daher für die bergbauliche Nutzung entbehrlich. Die dargestellte Folgenutzung soll neben der vg. Ferienhaussnutzung auch für mit der Erholungsfunktion verträgliche Freizeitnutzungen entwickelt werden.

2. Ferienhausgebiet zwischen Sundhäuser See und Forellensee, Ortsteile Bielen und Sundhausen, 4,6 ha, Potenzialfläche, beabsichtigte Bergbaufolgenutzung

In dieser Sonderbaufläche für Ferienhausgebiete sollen im Rahmen der künftigen verbindlichen Bauleitplanung neben der Ferienhaussnutzung auch die erforderlichen Flächen für Verwaltungs- und Serviceanlagen und –einrichtungen für das Fremdenverkehrsgebiet insgesamt untergebracht werden.

7.4.1.4 Campingplatzgebiete

Die Sonderbauflächen für Camping (S_{Camping}) dienen der Entwicklung der erforderlichen Flächen für die Unterbringung von Zelt- und Campingplätzen. Dafür sind im Stadtgebiet zwei Flächen vorgesehen:

1. Ortsteil Rodishain, 2 ha, (Bestand)

Die Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Rodishain, unmittelbar im Anschluss an die bebaute Ortslage. Landschaftlich reizvoll im Südhaz unmittelbar an der Grenze zwischen dem LSG "Alter Stolberg" und dem LSG "Südhaz" befindet sich das Ausflugsshotel

"Wolfsmühle" mit angegliedertem Dauercampingplatz sowie einem Zeltplatz. Als Sonderbaufläche dargestellt sind die bereits mit den vg. Nutzungen langjährig belegten Flächen. Eine Erweiterung des Gebietes ist nicht vorgesehen.

2. Ortsteil Bielen, 5 ha, davon ca. 3 ha Potenzialfläche

Für diese Fläche befindet sich der Bebauungsplan Nr. 65 "Campingplatz Bielener Kiesgewässer" im Aufstellungsverfahren. Vorgesehen ist die Weiterentwicklung des vorhandenen Jugendzeltplatzes zu einem Campingplatz mit den für diese Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen. Diese Fläche dient der Entwicklung des potentiellen Fremdenverkehrsgebietes Seenplatte Goldene Aue. Die Erschließung ist aus Richtung Westen in Verlängerung der Anlagen der Rothenburgstraße geplant.

Der südliche Teil der Sonderbaufläche befindet sich derzeit noch innerhalb des Bergwerkseigentums Bielen/Sundhausen der Kieswerke Nordhausen GmbH, hier: Flächen mit zeitlich vorrangiger Darstellung als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 5 (2) Nr.8 BauGB. Nach Beendigung des Abbaus (hier: Kies) und erfolgter Entlassung der Flächen aus dem Bergrecht soll die Umnutzung zu Sonderbauflächen im sachlichen Zusammenhang mit Rekultivierungsmaßnahmen erfolgen.

Die dargestellte Sonderbaufläche als beabsichtigte Folgenutzung nimmt Bezug auf die durch den Gesetzgeber im Rahmen der Änderung des BauGB 2004 eingeräumte Möglichkeit zur "zeitlichen Schichtung der Planung" im Rahmen des Festsetzungskatalogs für die verbindliche Bauleitplanung. Diese Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (2) Satz 2 BauGB muss inzident auf die Darstellungen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) anwendbar sein. Da die Auskiesung des hier betroffenen "Bielener Sees" abgeschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Planungswillens der Stadt Nordhausen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes realisierbar ist. Das o. a. Bebauungsplanverfahren kann daher bereits parallel zum bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanverfahren bis zum Stand nach § 10 (1) BauGB (Satzungsbeschluss) durchgeführt werden. Die Genehmigung und Inkraftsetzung erfolgen erst nach der Entlassung aus dem Bergrecht.

Die Empfehlungen aus der Umweltprüfung (→ Teil II der Begründung, Pkt. 4.4.1) sind bei der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.

Über die vg. begründeten Flächen hinaus sind im vorliegenden Flächennutzungsplan keine Sonderbauflächen für Erholungszwecke dargestellt.

7.4.2. Sonstige Sonderbauflächen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Als sonstige Sonderbauflächen sind solche Flächen dargestellt, die sich von den übrigen Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die jeweilige Zweckbestimmung ist den Flächen jeweils eindeutig zugeordnet und wird nachfolgend begründet.

7.4.2.1 Bildung und Forschung

Als Sonderbaufläche für Bildung und Forschung (S_{FH}) ist das Gelände der Fachhochschule Nordhausen mit einer Größe von 16,4 ha dargestellt. Die 4. Fachhochschule Thüringens, die der oberzentralen Teilfunktion der Stadt Nordhausen auf dem Bildungssektor entspricht, ist im November 1997 gegründet worden und hat den Studienbetrieb mit dem Wintersemester 1998 / 1999 aufgenommen. Derzeit ist die geplante Größe der Fachhochschule mit knapp 2000 Studierenden bereits erreicht. (Eine Vergrößerung auf 3000 Studierende wird diskutiert.) In praxisnaher Ausbildung werden auf dem Campus der kurzen Wege inzwischen folgende Bachelor - Studiengänge angeboten:

- Betriebswirtschaftslehre
- Gesundheits- und Sozialwesen
- Öffentliche Betriebswirtschaft
- Sozialmanagement.
- Regenerative Energietechnik
- Technische Informatik
- Umwelt- und Recyclingtechnik.

Als Masterstudiengänge sind inzwischen etabliert:

- International Management
- Public Services
- Systems Engineering
- Wirtschaftsingenieurwesen

Mit der Ansiedlung der Fachhochschule in Nordhausen können die günstigen Voraussetzungen am Standort Nordhausen ausgeschöpft werden (Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungseinrichtungen und -betriebe verschiedener Branchen als Ausbildungspartner, Business Innovation Center (BIC) als Forschungs- und Entwicklungsstätte von überregionaler Bedeutung, vorhandenes ausbaufähiges Potential an Immobilien und Freiflächen der ehemaligen Ingenieurschule für Landtechnik).

Für die weitere Entwicklung der Fachhochschule erforderliche Freiflächen sind auf dem Campusgelände innerhalb der Sonderbaufläche für den Planungszeitraum ausreichend vorhanden. (In einem verbindlichen Bauleitplan ist ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO zu entwickeln.) Wohnraum für die Studierenden kann im Gelände selbst sowie im Stadtgebiet ausreichend angeboten werden.

7.4.2.2 Klinikgebiete

Das Gelände des Südharzkrankenhauses im Norden der Kernstadt in exponierter Lage im höchstgelegenen Teil der Nordhäuser Oberstadt ist entsprechend seiner überregionalen Bedeutung als Sonderbaufläche (S_{Klini}) dargestellt. Mit weit über 800 Betten in 26 Fachabteilungen ist das Südharz-Krankenhaus Nordhausen, Akademisches Lehrkrankenhaus der Friedrich-Schiller-Universität Jena, das größte Klinikum Nordthüringens. Jährlich werden durch die über 1800 Mitarbeiter mehr als 23.000 Patienten stationär versorgt. Darüber hinaus befindet sich auf dem Gelände des Südharz-Krankenhauses Nordhausen der einzige Standort eines Rettungshubschraubers in Nordthüringen. (Die Fläche dafür wurde mit dem Planzeichen 5.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung (Hubschrauberlandeplatz → vgl. Pkt. 7.6) dargestellt. Die "fliegende Intensivstation" hat einen Einsatzradius von 50 km.

Das Südharzkrankenhaus gehört der Versorgungsstufe III an und dient der überregionalen Versorgung. Die dargestellte Sonderbaufläche Klinikgelände mit einer Größe von ca. 11,3 ha ist für den Planungszeitraum und die Versorgungsfunktion des Hauses sowie für die Unterbringung aller mit der Funktion verbundenen Anlagen und Einrichtungen ausreichend. In einem verbindlichen Bauleitplan ist daraus ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO zu entwickeln.

7.4.2.3 Tierheim

Als Sonderbauflächen Tierheim (S_{Tierheim}) ist eine Fläche von knapp 1 ha auf dem Holungsbügel, westlich von Niedersalza dargestellt, die bereits als Tierheim intensiv genutzt wird. Der ca. 500 m von den nächsten Wohnbauflächen in Niedersalza entfernte Standort ist auf Grund seiner Einzelage verträglich (bezogen auf die von ihm ggf. ausgehenden Emissionen). Trotz der exponierten Lage ist die Anlage auf Grund der eingeschossigen Bebauung stadtbildverträglich und für den Nutzungszweck hervorragend geeignet. Ein baulicher Erweiterungsbedarf der Nutzung ist innerhalb der dargestellten Sonderbaufläche zu decken. In einem verbindlichen Bauleitplan ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO zu entwickeln. Die Höhe von Gebäuden soll wegen der exponierten Lage eingeschossig festgesetzt werden.

7.4.2.4 Landwirtschaft

Die Darstellung der Sonderbauflächen für Landwirtschaft (S_{LAWI}) im Geltungsbereich des vorliegenden überarbeiteten Flächennutzungsplanes wurde im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung geändert und um 6,4 ha auf einen Standort mit 3,1 ha reduziert. Es handelt es sich bei der verbliebenen Sonderbaufläche für die Landwirtschaft um die landwirtschaftlichen Anlagen in der Ortslage Leimbach, die an sich dem Landwirtschaftsbegriff im Sinne des § 201 BauGB zuzuordnen sind.

Dieser Bereich ist jedoch durch seinen besonderen Standort innerhalb der Ortslage und seine Größe innerhalb des Dorfes von besonderem städtebaulichem Gewicht. Die Nutzung (Aufzucht von bis zu 200 Jungrindern möglich) kann teilweise mit erheblichen Emissionen verbunden sein und ist auf Grund dessen keiner anderen Bauflächenart zuzuordnen oder als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Die Bauflächendarstellung als Sonderbaufläche für Landwirtschaft (S_{LAWI}) erfolgt aus vorgenannten städtebaulichen Gründen ausschließlich für die bestehenden baulichen Anlagen in der Ortslage Leimbach, die künftig wieder der Großviehazucht dienen sollen.

Alle anderen Landwirtschaftsstandorte mit baulichen Anlagen in den Gemarkungen Hochstedt, Herreden, Sundhausen, Steigerthal, Rüdigsdorf, Steigerthal und Stempeda gehören zu den nach § 35 (1) BauGB privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben, die keiner Bauflächendarstellung bedürfen. (vgl. auch → **Pkt. 7.11** der Begründung).

Die Zulässigkeit neuer Vorhaben, die der Landwirtschaft dienen und privilegiert sind, richtet sich im Übrigen nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB.

7.4.2.5 Industrielle Tierproduktion

Der raumbedeutsame Standort der großflächigen, industriell betriebenen Tierproduktion im Süden der Kernstadt mit einer Größe von 24,3 ha, der nach einem Konsolidierungsprozess wieder mit einem beträchtlichen Schweinebestand (z. Z. insgesamt etwa 57.000 Tierplätze) belegt ist, soll auf absehbare Zeit erhalten werden. Da die Flächen auf Grund der erheblichen städtebaulichen Auswirkungen (Geruchsemissionen, Ver- und Entsorgung Verkehr etc.) keiner anderen Bauflächenart zugeordnet werden können, wird dieses Gelände als Sonderbaufläche für die Industrielle Tierproduktion (S_{Tierprod}) dargestellt.

Im Fall eines Bebauungsplanes ist hier ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO, hier für industrielle Tierhaltung, festzusetzen. Darüber hinausgehende Darstellungen (z. B. hinsichtlich der Bewältigung von Geruchsemissionen etc.) sind als anlagebezogene Maßnahmen für den Betrieb der Anlagen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes für die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich. (Hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass erhebliche Investitionen zur Lösung des "Geruchsproblems" getätigt wurden und werden.)

Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass sich die landwirtschaftliche Großproduktion zunehmend dem Stand der Technik anpassen werden muss, so dass sich die noch vorhandene Emissionsbelastung auf die Ortslage oder auf angrenzende Nutzungen weiter wesentlich verringern werden. Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen sind darüber hinaus keine weiteren Sonderbauflächen für die Industrielle Tierproduktion (S_{Tierprod}) dargestellt.

Mit Darstellung als Sondergebiet „industrielle Tierproduktion“ ist keine Steuerungsfunktion entsprechend dem § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB verbunden.

[Satz klarstellend hinzugefügt gem. NB 1.2.2 des Genehmigungsbescheids vom 11.09.2009 des Thüringer Landesverwaltungsamtes; Az.: 310-4621.10-3329/2009-16062041-Nordhausen; gez. B. Meißner, Planbearbeiterin, 17.09.2009]

7.4.2.6 Freizeit

Als Sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit (S_{Freizeit}) sind die Flächen des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 a "Weberei Geist" der Stadt Nordhausen nördlich der Ortslage Salza mit einer Größe von 0,9 ha dargestellt.

Es handelt sich hier um eine bestehende Nutzung (Diskothek mit den zugehörigen Stellplätzen und Erschließungsanlagen) unmittelbar an der Salza und am "Salzabad" (städtisches Freibad). Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt in Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt.

7.4.3. Sonderbauflächen für Einzelhandel, großflächig (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Als Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel (S_{Handel}) sind ausschließlich die Bereiche dargestellt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel bzw. Einkaufszentren gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt sind. Abweichungen können durch Anpassung an den Planungsmaßstab des FNP im Sinne der Klarheit und Übersichtlichkeit der Planung auftreten. Darüber hinaus sind keine zusätzlichen Sonderbauflächen für Einkaufszentren/Handelsbetriebe dargestellt.

Es sind dies im Einzelnen die Geltungsbereiche folgender Plangebiete mit einer Gesamtgröße von 20,2 ha:

		verbindlich seit
Bebauungsplan Nr. 8c "An der B4 / Darrweg"	4,7 ha	1991 (2000)
Bebauungsplan Nr. 10 "Erweit. Wohngebiet Nordhausen-Ost"	0,8 ha	1992
Bebauungsplan Nr. 16 "Hallesche Straße/Klosterhof/Marienweg"	1,0 ha	1997
Bebauungsplan Nr. 70 "B 80/Im Krug", Ortsteil Bielen	3,0 ha	2001
Bebauungsplan Nr. 95 "Hellweg-Baumarkt"	2,5 ha	
VEP Nr. 4 "Bei der Untersten Ölmühle"	3,8 ha	1993
VEP Nr. 6 "Bochumer Hof"	2,8 ha	1993
VEP Nr. 11 "Ehem. Fruchtsaft/Hallesche Straße"	1,4 ha	1994

Die Abgrenzung der Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel ist gegenüber den vorhergehenden Entwürfen des Flächennutzungsplans unverändert. Entsprechend der Anregung aus dem Verfahrensschritt gemäß § 4 (1) BauGB (2006) ist die Fläche des VEP Nr. 11 "Ehem. Fruchtsaft/Hallesche Straße" ergänzt worden. Die dargestellten Flächen enthalten die nach heutigem Kenntnisstand ggf. notwendigen Entwicklungsspielräume.

Die Einzelhandelsentwicklung in Nordhausen verlief nach 1989 ähnlich rasant wie in vergleichbaren Städten in den neuen Bundesländern. Das heißt, der Bestand an Verkaufsflächen entwickelte sich wie etwa folgt:

(gerundete Werte)	1991	1998	2003	Ziel 2010
Bestand VK ¹ Gesamtstadt	33.000 m ²	114.000 m ²	119.000 m ²	130.000 m ²
davon VK Innenstadt	5.300 m ²	41.000 m ²	30.000 m ²	40.000 m ²
	16 %	32 %	25 %	30 %

¹ Verkaufsfläche

Potenziert hatten sich die damit verbundenen Probleme (Suburbanisierungstendenzen kontra Entwicklung einer bedarfsgerechten und stadtverträglichen Versorgungsstruktur) in Nordhausen vordergründig deshalb, weil ein funktionierendes Stadtzentrum, welches lediglich zu ergänzen gewesen wäre, in Nordhausen nicht vorhanden war. Durch die Zerstörungen im April 1945 und den anschließenden mehr als 40 Jahre dauernden sozialistischen Wiederaufbau der Innenstadt (fast ausschließlich mit Wohnungsbau) fehlte die typische Zentrenstruktur mit der entsprechenden Nutzungsmischung von Wohnen, Versorgung, Dienstleistung etc.. Hinzu trat mit der Wiedervereinigung das Problem der Verfügbarkeit der Grundstücke, da der o. a. Wiederaufbau weitgehend unabhängig von der vorhandenen Flurstückssituation erfolgt ist (Grundstück und aufstehende Gebäude haben verschiedene Eigentümer; neue Straßen etc. befinden sich auf vielen kleinen privaten Grundstücken; zahlreiche Rückübertragungsansprüche; eine große Menge jüdischen Eigentums etc.).

Die Situation führte dazu, dass in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung neben dem Bemühen der Stadt Nordhausen, die Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern, besonders der großflächige Einzelhandel vorwiegend in dezentrale Lagen in der Stadt bzw. in die (damaligen) Nachbargemeinden der Stadt drängte. Die Stadt kam ihrer Pflicht zur Deckung des vielfältigen Bedarfes der Bevölkerung bezüglich der Einkaufsmöglichkeiten mit der Aufstellung von Bebauungsplänen und deren Umsetzung nach (siehe oben: Inkrafttreten der verbindlichen Bauleitpläne). Parallel dazu wurde diese Situation in der Stadt durch verschiedene Gutachten und Forschungsprojekte intensiv untersucht und begleitet:

1.	Stadtentwicklungskonzept 1991 , Stadt Nordhausen / Partnerstadt Bochum hier: Geschäftsflächenbedarfsermittlung, 1/1991 ----- Empfehlungen zur Entwicklung bzw. Stärkung der Zentrenstruktur in Nordhausen (räumlich-funktionales Entwicklungskonzept)
2.	Konzept der räumlichen Ordnung für die Stadt Nordhausen unter besonderer Berücksichtigung der Einzelhandelsnahversorgung, 3/1992 , BBE - Unternehmensberatung GmbH, Köln, Herr Stuch ----- Empfehlungen zur Begrenzung der Verkaufsflächenentwicklung auf und in den Stadtteilzentren sowie Konzentration der Entwicklung auf <u>einen</u> Standort des Hauptgeschäftszentrums (Bahnhofsgelände <u>oder</u> Altstadt) wegen der fehlenden Potentiale zur Weiterentwicklung beider Zentrumsansätze
3.	EXWOST- Forschungsfeld des BM Bau - Städtebau und Wirtschaft, Innenstadtentwicklung, Modellvorhaben: Nordhausen - Innenstadtentwicklung, 1993 bis 1996
3.1.	Die Entwicklung der Innenstadt Nordhausens - Einzelhandel und Städtebau , Hatzfeld-Junker Stadtforschung / Stadtplanung, Dortmund 9/1994 • Empfehlung zur Entwicklung eines zweipoligen Hauptgeschäftszentrums in den Bereichen Bahnhof und Altstadt • restriktives Vorgehen bei Einzelhandelsvorhaben in nicht integrierten Bereichen und/oder bei innenstadtrelevanten Sortimenten • Festschreiben des bestehenden Einzelhandelsangebotes auf der 'grünen Wiese' durch Bebauungspläne
3.2.	Einzelhandelsbezogenes Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen , Hatzfeld-Junker Stadtforschung / Stadtplanung, Dortmund 7/1995 • Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen • Abgrenzung der einzelnen Zentren (unter einzelhandelsrelevanten Gesichtspunkten) • Ausstattungsmerkmale der einzelnen Zentrentypen • Differenzierung der Sortimente nach Zentrenrelevanz für die beiden Zentrentypen: Innenstadt und Stadtteilzentren
4.	EXWOST- Forschungsfeld des BM Bau - Zentren, Modellvorhaben: Entwicklung der Innenstadt mit funktionaler Verbindung zweier Teilzentren, 1997 bis 1998

	<p>Intervalluntersuchung zur Zentrenentwicklung - Zeitraum 1994 bis 1997 (1999), Junker und Kruse, Stadtforschung / Stadtplanung, Dortmund 11/1997 (Zwischenbericht), Ergebnis für 4/1999 in Aussicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung / Vergleich der gutachterlichen Empfehlungen und der tatsächlichen Entwicklung (in den beiden Polen des Hauptgeschäftszentrums sowie im weiteren Stadtgebiet) • Empfehlungen für die Entwicklung der Pole und besonders der Verbindungssachse (Bahnhofstraße / Rautenstraße)
5.	<p>Die Stadt Nordhausen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk, GMA-Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Wirtschaftsgruppe Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Belange, GMA, Ludwigsburg 2004</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung / Vergleich der gutachterlichen Empfehlungen und der tatsächlichen Entwicklung (in den beiden Polen des Hauptgeschäftszentrums sowie im weiteren Stadtgebiet) • Empfehlungen für die Entwicklung der Innenstadt, besonders hinsichtlich des Altstadtpols • Herausstellung eines Bedarfes bei einzelnen Sortimenten (v. a. Elektronik, Möbel und Kleidung hochwertigerer Marken) • Empfehlungen für die Sicherung der Nahversorgung in integrierter Lage mit Erweiterungsmöglichkeiten entsprechend der gestiegenen Anforderungen an Sortimente und Verkaufsflächen: <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebiet Nordhausen-Ost (Ost) - Bochumer Str./M.-Niemöller-Str. (Salza) - An der Salza/Hesseröder Str. (Niedersalza) - Förstemannstr. (östl. Innenstadt) - Grimmelallee (Unterstadt) - G.-Hauptmann-Str./Parkallee ((Unterstadt/Salza) - Grenzstraße (Salza) - Zorgestr./Hallesche Str. ((Nordhausen-Südost) - Straße der OdF (Salza)
6.	<p>Verträglichkeitsanalyse für ein innerstädtisches Einkaufszentrum "Altstadtforum Nordhausen" in der Stadt Nordhausen (Harz), GMA, Ludwigsburg 2007</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung der Bestandsdaten im Einzelhandel der Stadt • Prüfung der Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens "Altstadtforum Nordhausen" • Empfehlungen für die Sicherung der Nahversorgung

Tabelle 8 Übersicht über die Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung in Nordhausen

Die Erfolge der konsequenten gezielten Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt Nordhausens und hier vorrangig im Kerngebiet mit städtebaulichen Mitteln spiegeln sich in der derzeitigen Einzelhandelsituation und der Attraktivität als Einkaufsstadt wieder. Mit der Ansiedlung des "Altstadtforum Nordhausen" (ca. 11.000m² Verkaufsfläche, gegenwärtig im Bau) im Stadtzentrum ("Altstadtpol") in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO mit dem für Innenstädte typischen Festsetzungskatalog (→ vgl. Pkt. 7.2.2) wird es gelingen, die Zentralität und Anziehungskraft Nordhausens im Raum Nordthüringen weiter zu sichern und damit der zentralörtlichen Einstufung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums gerecht zu werden.

Ziel der Stadt ist weiterhin die Konzentration der Einzelhandelsentwicklung mit regionaler Ausstrahlung auf die Innenstadt und auf integrierte Lagen. Die Sicherung der Nahversorgung soll durch angemessene Entwicklung der vg. Nahversorgungsbereiche erreicht werden. Eine Darstellung zusätzlicher Sonderbauflächen ist aus heutiger Sicht unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung dafür nicht zu begründen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen (113,2 ha) entsprechenden nach Lage, Größe und Ausdehnung den Erfordernissen der nachhaltigen Entwicklung der Stadt Nordhausen unter Berücksichtigung den unter Pkt. 4 genannten Zielen der Stadtentwicklung für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes. Ihre Verfügbarkeit muss den Erfordernissen folgend ggf. schrittweise hergestellt werden.

7.5. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB

Die Darstellung der erforderlichen Flächen für die Ausstattung des Stadtgebietes

- mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs,
- insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen,
- sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen, soweit sie ihrem Charakter nach nicht den Grünflächen zuzuordnen waren,

erfolgte mit der dafür vorgesehenen Zweckbestimmung (vgl. Auflistung der Einrichtungen und Anlagen in → Anlage 21 der Begründung). Die insgesamt dargestellten 143,5 ha Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan gliedern sich nach ihrer Zweckbestimmung wie folgt:

Gemeinbedarfsflächen nach Zweckbestimmung	Größe (ha)
FNP Gemeinbedarfsfläche, Bildung u. Forschung	14,0
FNP Gemeinbedarfsfläche, Feuerwehr	0,7
FNP Gemeinbedarfsfläche, Gesundheit	1,7
FNP Gemeinbedarfsfläche, Kirche	1,2
FNP Gemeinbedarfsfläche, kulturelle Einrichtungen.	4,2
FNP Gemeinbedarfsfläche, Öffentliche Verwaltung	19,5
FNP Gemeinbedarfsfläche, Post	0,9
FNP Gemeinbedarfsfläche, soziale Einrichtungen	21,0
FNP Gemeinbedarfsfläche, Sportanlagen	21,5
	84,7
KZ-Gedenkstätte "Mittelbau-Dora"	
Gemeinbedarfszwecken dienende Grünflächen	121

Tabelle 9 Gliederung der dargestellten Gemeinbedarfsflächen nach ihrer Zweckbestimmung

Der zentralörtlichen Funktion Nordhausens entsprechend erfolgt die Darstellung solcher Flächen als Gemeinbedarfsflächen, deren Einrichtungen und Anlagen überregionale, regionale und gesamtstädtische Funktionen haben. Diese Flächen und Einrichtungen befinden sich vorwiegend im innerstädtischen Bereich. Im Wesentlichen gehören folgende Anlagen und Einrichtungen dazu:

- Theater Nordhausen, Spielstätte der Theater Nordhausen/LOH-Orchester Sondershausen GmbH
- Landratsamt
- Stadtverwaltung
- Amtsgericht
- Sozialgericht
- Polizeidirektion Nordthüringen
- Außenstelle Finanzamt
- Post
- Katastrophenschutzgelände
- 2 Gymnasien
- 1 Berufliches Gymnasium
- Berufsschulen (4 Standorte)
- 4 Regelschulen, 6 staatliche und 2 private Grundschulen

- 21 Kindertagesstätten
- Volkshochschule, Musikschule,
- Kirchen (u. a. Dom zum Heiligen Kreuz, St. Blasii-Kirche, Frauenbergkirche, 4 weitere Kirchen in der Kernstadt sowie 12 Kirchen in den Ortsteilen),
- Veranstaltungs- und Sporthallen und -plätze (u. a. Gehegeplatz, Bellevue auf dem Petersberg, Festhallen Leimbach und Sundhausen, Badehaus, Wiedigsburghalle, Ballspielhalle, Albert-Kuntz-Sportpark, Leichtathletik-Wettkampfanlage Hohekreuzsportplatz u. v. m.)
- Soziale Einrichtungen wie 6 Pflegeheime, Kinderheim mit 2 Standorten, Einrichtungen der Lebenshilfe sowie der Jugendbetreuung

Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Schule und sozialen Zwecken dienend sind entsprechend ihrer Funktion im gesamten Siedlungsbereich verteilt. Sie basieren im Wesentlichen auf den unter Punkt 3.2 benannten Fachplanungen für die Stadt Nordhausen.

Sportlichen Zwecken dienende Gemeinbedarfsflächen sind solche, die sich wegen ihrer gesamtstädtischen Bedeutung und deren Auswirkungen sowie durch ihre Gestaltung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport erheblich unterscheiden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen besonders hervorzuheben ist die Darstellung der international beachteten KZ-Gedenkstätte "Mittelbau-Dora" im Norden der Kernstadt. Hier erfolgte eine Konkretisierung der Planungsziele der Stadt Nordhausen im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes durch geeignete Darstellungen.

Die Gedenkstätte Mittelbau-Dora ist Teil der von der Bundesregierung und vom Land Thüringen getragenen Stiftung Gedenkstätten Buchenwald und Mittelbau-Dora (gegründet 1994). Neben der Dauerausstellung zur Entstehung und Funktion des Lagers, in dem von 1943 bis 1945 von den 60.000 Häftlingen 20.000 ums Leben kamen, bietet die Gedenkstätte Führungen im Lagergelände und in den Stollenanlagen, die der Raketenproduktion dienten, an. Die Dokumentationsstelle und die Bibliothek sind öffentlich zugänglich.

Für das Gebiet der Gedenkstätte (Bereich des ehemaligen oberirdischen Lagergeländes in der Gemarkung Salza; am Kohnstein) befindet sich bereits der Bebauungsplan Nr. 85 "Umgestaltung KZ- Gedenkstätte Mittelbau-Dora" der Stadt Nordhausen im Aufstellungsverfahren. Mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Umsetzung der im Rahmen des Wettbewerbes erarbeiteten Neukonzeption der KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora mit dem neuen Lern- und Dokumentationszentrums geschaffen werden. (Der Bebauungsplan war erforderlich, weil die Genehmigung des Gesamtvorhabens nach § 35 BauGB nicht gegeben war.) Vorhabenträger für die Umgestaltung ist die Stiftung Gedenkstätten Buchenwald und Mittelbau-Dora.

Das neue Lern- und Dokumentationszentrum ist mittlerweile errichtet und in Betrieb. Sofern für die weiteren Umgestaltungsmaßnahmen im Gelände der Gedenkstätte die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht ausreichen, wird das Verfahren des Bebauungsplanes fortgeführt. Eine Darstellung als Baufläche kommt für diesen Bereich nicht in Betracht, da die baulichen Maßnahmen im Gelände gemäß Gesamtkonzept von untergeordneter Bedeutung sind. Vorrang haben künftig noch ordnende Maßnahmen im Gelände, wie die Freilegung von Barackenfundamenten, die Nachvollziehung bestimmter Nutzungen (ehemalige Gleisanlagen etc.), das Anlegen von Wegen und das Aufstellen von Hinweistafeln und dergleichen, die dem denkmalpolitischen Zweck entsprechen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen erfolgt neben der nachrichtlichen Übernahme gemäß § 5 (4) BauGB (→ Pkt. 7.15) der "KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora" (Bereich des ehemaligen oberirdischen Lagergeländes in der Gemarkung Salza; am Kohnstein) als Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen, die Darstellung entsprechend der bestehenden Nutzung als Grünfläche

(Zweckbestimmung: Parkanlage). In jedem Fall dient jedoch die Gedenkstätte mit ihren Flächen, baulichen und sonstigen Anlagen auch der Allgemeinheit, hier besonders kulturellen, aber auch Bildungszwecken und unterscheidet sich damit erheblich von den sonstigen Grünflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen.

Daraus resultiert die Entwicklung eines eigenen Planzeichens, welches gleichzeitig sowohl der Bedeutung als Grünfläche als auch im Besonderen dem Gemeinbedarfszweck entspricht. Die Zweckbestimmung: KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora ist eindeutig. Es soll so ermöglicht werden, dass genehmigungspflichtigen Einzelvorhaben im Außenbereich nicht die Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegengehalten werden kann. Im Bebauungsplan können aus diesen Gemeinbedarfszwecken dienenden Grünflächen die notwendigen Festsetzungen für bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen entsprechend der Zweckbestimmung entwickelt werden. Die veränderte Darstellung bestehender Nutzungen hat keine Auswirkungen auf die Umweltprüfung.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden vor allem wegen ihrer geringen Flächenausdehnung in den Ortsteilen regelmäßig die Kirchen mit dem Symbol dieser Zweckbestimmung dargestellt und somit aus den sie umgebenden Bauflächen hervorgehoben.

Gemeinbedarfsnutzungen, die der Gemeinbedarfsdeckung des unmittelbaren Umfeldes dienen, werden aus der Darstellung der Bauflächen nicht gesondert hervorgehoben; sie sind mit eingeschränkter Flächen- und Nutzungsintensität in Übereinstimmung mit § 8 (2) BauGB in der verbindlichen Bauleitplanung aus den Bauflächen zu entwickeln.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen (85 ha) entsprechen nach Lage, Größe und Ausdehnung den Erfordernissen der nachhaltigen Entwicklung der Stadt Nordhausen unter Berücksichtigung der unter Pkt. 4 genannten Ziele der Stadtentwicklung für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes. Geplante Gemeinbedarfsflächen sind im vorliegenden Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

7.6. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB

Im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen sind insgesamt rund 240 ha Verkehrsflächen dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen, die sich in 153 ha für überörtlich und örtlich bedeutsame Flächen für Straßen und ruhenden Verkehr, in 78 ha für Bahnflächen und 9 ha für den Luftverkehr untergliedern.

7.6.1. Straßenverkehr

Vom übergeordneten Straßennetz wurden im Flächennutzungsplan die Flächen der Bundesautobahn A 38, der Bundesstraßen B4 und B 243 sowie zahlreiche Landes- und Kreisstraßen (u. a. L 1037, L 1038, L 2071, L 2072, L 2076 sowie die zur L 3080 abgestufte ehemalige B 80) nachrichtlich übernommen. Innerhalb der Ortslagen sind die für die Erschließung wesentlichen und wichtigen Hauptnetzstraßen dargestellt. Diese Darstellung des örtlichen Hauptverkehrsnetzes erfolgte insgesamt derart, dass alle Siedlungsbereiche, die planerisch einen Quell- und Zielverkehr erzeugen, angemessen miteinander verbunden sowie an das übergeordnete Netz angeschlossen sind.

Vermerkt wurden wegen der zu erwartenden künftigen Auswirkungen die im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens bestimmte Linie der künftigen Ortsumfahrung im Zuge der Bundesstraßen:

B 4 neu (sog. Westtangente) und der in der Gemarkung des Ortsteiles Hesserode befindliche Teil der planfestgestellten Trasse der B 243neu.

Grundlage für die Darstellung, den Vermerk bzw. die nachrichtliche Übernahme der o. a. Verkehrsflächen bilden neben den Vorgaben aus übergeordneten Planungen (Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Nordhausen 1993 sowie die darauf aufbauenden, vertiefenden Gutachten im Rahmen der Innenstadtentwicklung und weiterführenden Planungen sowie die Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung.

Durchgängiges städtebauliches Ziel der Stadt ist es, das Zentrum der Stadt Nordhausen vom fließenden Verkehr deutlich zu entlasten, um der zentralörtlichen Funktion der Stadt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums mit den dafür erforderlichen Nutzungen gerecht werden zu können sowie die Erreichbarkeit der Stadt aus der Region zu verbessern.

Daraus ergab sich die Erforderlichkeit des innerstädtischen Umfahrringens, um die im Innenstadtbereich auf einem Straßenkörper verlaufenden Bundesstraßen B 4 und ehemalige B 80 zu entlasten. Bedeutsam dafür sind bzw. waren:

- die Fertigstellung der Zorge-Brücke im Zuge der Sondershäuser Straße (zwischenzeitlich erfolgt; als Bundesstraße gewidmet),
- die leistungsfähige Gestaltung der Knotenpunkte im Zuge der Bundesstraßen in der Stadt,
- der leistungsfähige Ausbau des Darrweges (Ausbau von zwei bedeutsamen Knotenpunkten im Verlauf des Darrweges als Kreisels bereits erfolgt),
- die Verbesserung der Anbindung des Darrweges an die Autobahnzubringer im Osten (B 4) und im Westen (Kasseler Landstraße, L 3080),
- die Querspanne im Zuge der B 243 westlich der Paul-Urban-Siedlung (unter Verkehr),
- die Schaffung einer zusätzlichen Anbindung der gewerblichen Flächen südlich der ausgedehnten Bahnflächen (Neubau Zeppelinbrücke und Zeppelinweg inzwischen unter Verkehr)

Die niveaufreie Gestaltung des Bahnüberganges in der Freiherr-vom-Stein-Straße (L 3080) in Anpassung an die Ziele des RROP NT, Teil B, ist inzwischen im Bau.

Ein Kurzschluss zwischen Wallrothstr. und Gerhard-Hauptmann-Str. im Bereich Altentor-Kreuzung (nördliche Grenze des Sanierungsgebietes "Altstadt") gehört zu den geplanten Verkehrsflächen, die im Planungszeitraum bis 2020 umgesetzt werden sollen. Die Erforderlichkeit ist erneut im ISEK Nordhausen 2020 und hier insbesondere im Rahmenplan für die Altstadt¹ für die verbesserte Einbindung des Sanierungsgebietes in das Verkehrsnetz festgestellt worden und ist nicht zuletzt wegen des im Bau befindlichen Kaufhausstandortes "Altstadtforum Nordhausen" notwendig.

In das Gesamtkonzept der Verkehrsplanung in Nordhausen eingeflossen sind darüber hinaus im Wesentlichen die Aussagen zum gesamtstädtische ÖPNV-Konzept (Sicherung der Straßenbahn) sowie der Nahverkehrsplan der Stadt Nordhausen (Stadt ist Aufgabenträger für den städtischen Nahverkehr), Die Einrichtung einer Zentralen Umsteigestelle auf dem Bahnhofsvorplatz ist im Rahmen der umfangreichen städtebaulichen Begleitmaßnahmen in Vorbereitung auf die 2. Thüringer Landesgartenschau 2004 in Nordhausen umgesetzt worden.

Auf der Grundlage mehrfach fortgeschriebener Konzepte zum Parken in der Stadt sowie zur flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung insbesondere in der Innenstadt sind die überregional bedeutsamen, öffentlichen Schwerpunkte im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt (P+R Plätze an mehreren Stadtzufahrten sowie Langzeitparkplatz Wallrothstraße in Altstadtnähe).

¹ 2. Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet "Altstadt" im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Nordhausen 2020, Beschluss des Stadtrates der Stadt Nordhausen vom 17.9.2008.

Ergänzend zu erwähnen sind hier die nicht als Verkehrsflächen dargestellten im Betrieb befindlichen privaten Parkhäuser und Tiefgaragen: in der Uferstraße (Südharzgalerie), in der Friedrichstraße (Atriumpassage), in der Hohensteiner Straße (Landratsamt und Wiedigsburghalle) sowie Parkhäuser für das Anwohnerparken (z. B. in der Sangerhäuser Straße und am Kornmarkt). Hinzu kommen in den kommenden drei Jahren weitere drei im Bau befindliche Tiefgaragen im Stadtzentrum (Parkhaus zum "Altstadtforum", Tiefgarage "Engelsburg" als Anwohnergarage und die zweigeschossige Tiefgarage unmittelbar nördlich vom Rathaus, die im Zuge mit dem Neubau eines Mehrzweckgebäudes für Bibliothek und neuem Bürgersaal durch die Stadt Nordhausen errichtet wird).

Als äußere Rahmenbedingungen für ein funktionsfähiges Straßennetz in Nordhausen sind vor allem: die zeitnahe Fertigstellung der A 38 auf ihrer gesamten Länge, der Bau der planfestgestellten Neutrassierung der B 243 (Maßnahme des vordringlichen Bedarfes des Bundesverkehrswegeplans), sowie der angemessene Ausbau der B 4 (in Richtung Süden verkehrsgerechte Anbindung an die Landeshauptstadt Erfurt und nach Norden in den Harz).

Die erforderlichen Hauptnetzstraßen sind im überarbeiteten Flächennutzungsplan als Flächen für überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Alle Ortsteile der Stadt sind in das Haupterschließungsnetz der Stadt Nordhausen angemessen eingebunden. Auf Darstellung von Rad- und Wanderwegen im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen muss wegen der Klarheit und Eindeutigkeit der Darstellungen im Planungsmaßstab und wegen des fehlenden Flächenbezugs verzichtet werden. Bodenrechtlich relevante Auswirkungen, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu bewältigen wären, sind durch die Umsetzung der Planungen für ein geschlossenes Rad- und Wanderwegenetz nicht zu erwarten. Grundlage für das Verwaltungshandeln der Stadt ist es, auf der Grundlage des Radwegekonzeptes die eingemeindeten Ortsteile funktionsgerecht mit Geh- und Radwegen in das Netz der Stadt einzubinden.

7.6.2. Bahnanlagen

Die vorhandenen Flächen für Bahnanlagen der öffentlichen bundeseigenen Bahn (Deutsche Bahn AG) und der öffentlichen nicht bundeseigenen Bahn (Harzer Schmalspurbahnen GmbH) wurden in den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit einer Gesamtgröße von 77 ha nachrichtlich übernommen.

Daneben gibt es im Gebiet der Kernstadt Nordhausen noch weitere nichtöffentliche nichtbundeseigene Bahnen, die sich laut Angabe des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht im Betrieb oder vorübergehend in einer betrieblichen Sperrung befinden. Eine betriebliche Sperrung kann aufgehoben werden, sofern die Gründe, die zur Sperrung geführt haben, nicht mehr vorliegen.

Auf eine Übernahme in die Planzeichnung wird wegen der geringen Flächenausdehnung verzichtet, sie werden an dieser Stelle jedoch benannt. Die fehlende nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes soll dem weiteren Betrieb bzw. einer Wiederinbetriebnahme nicht entgegenstehen.

Hauptanschlößer:

- N 14: Paul Will GmbH & Co KG, Spedition, Motorenstraße
- N 18: Eckes Spirituosen & Wein GmbH, Betrieb Nordhausen, Bahnhofstraße
- N 24: Tief- und Rohrleitungsbau Neu GmbH, Uthleber Weg
- N 26: Stadtwerke Nordhausen, R.-Blum-Straße
- N 31: HBM NOBAS Baumaschinen GmbH, Rothenburgstraße
- N 34: Kieswerke Nordhausen GmbH, Uthleber Weg

Nebenanschießer:

- N 25 (N 26): Nordhäuser Rohstoffhandel GmbH, Südstraße
- N 30a (N 26): Schachtbau GmbH Nordhausen, Industrieweg
- N 30b (N 26): Sakret Trockenbaustoffe GmbH, Kommunikationsweg
- N 30c (N 26): Raiffeisen Warenzentrale, Gemia Nordhausen,
- N 30e (N 26): Schachtbau GmbH Nordhausen, Industrieweg
- N 30g (N 26): Kielholz & Rybicki GmbH, Herforder Straße
- N 33a (N 31): Rud. Rinne GmbH & Co. KG, Rothenburgstraße
- N 33 (N 31): TEAG, Heizkraftwerk Nordhausen, LEG Thüringen mbH, Rothenburgstraße

Entgegen der Annahme im Flächennutzungsplanentwurf 1994, dass es keine Änderungen bezüglich der durch die Deutsche Bahn AG genutzten Flächen im Stadtgebiet geben wird, sind die Untersuchungen für die Entbehrlichkeit von Bahnanlagen im Bereich des Bahnhofes Nordhausen im Vorfeld der LGS Nordhausen 2004 weit vorangekommen.

Aus diesem Grund ist im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Nordhausen, Lange Straße, auf einem Teil der derzeit noch bahngewidmeten Flächen eine gewerbliche Baufläche (3,4 ha) dargestellt (→ vgl. Pkt. 7.3), die die beabsichtigte Folgenutzung der betroffenen Fläche darstellt.

Die Darstellung als Gewerbliche Baufläche zusätzlich zur nachrichtlichen Übernahme nimmt Bezug auf die durch den Gesetzgeber im Rahmen der Änderung des BauGB 2004 eingeräumte Möglichkeit zur "zeitlichen Schichtung der Planung" im Rahmen des Festsetzungskatalogs für die verbindliche Bauleitplanung. Diese Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (2) Satz 2 BauGB muss in zident auf die Darstellungen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) anwendbar sein. Da die Flächen des Güterbahnhofs für die Bahnnutzung als entbehrlich eingestuft worden sind und die Immobiliengesellschaft der Bahn AG intensiv die Vermarktung des Grundstückes betreibt, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Planungswillens der Stadt Nordhausen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes realisierbar ist.

In einem Bebauungsplan zur Entwicklung des Gebietes aus dieser Darstellung soll als geplante Nutzung Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt werden. Die bisher von Interessenten angestrebte Nutzung für großflächigen Einzelhandel widerspricht diesem Planungsziel und soll daher nicht zugelassen werden.

Im Fall der Entwidmung der betroffenen Flächen durch die Bahn ist die Anpassung der Bauleitplanung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich und der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts ggf. auch im Parallelverfahren vorgesehen. Die Erschließung dieser Flächen kann über die Lange Straße gesichert werden.

7.6.3. Flächen für den Luftverkehr

Als Flächen für den Luftverkehr dargestellt sind der Sonderlandeplatz Nordhausen (mit Bauschutzbereich) im Ortsteil Leimbach sowie der Hubschrauberlandeplatz (Standort des Rettungshubschraubers) auf dem Gelände des Südharzkrankenhauses.

Der Sonderlandeplatz dient der Befriedigung der Nachfrage der Wirtschaft nach Geschäftsreise- und Werksflugverkehr mit Flugzeugen und Hubschraubern bis 5700 kg sowie der Luftsportausübung einschließlich Segelflugbetrieb.

Der Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes ist der Anlage 6 des Erläuterungsberichtes zu entnehmen. (Die Anlage 6 ist im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung auf Anregung der Luftverkehrsbehörde aktualisiert worden.) Innerhalb des angegebenen Bauschutzbereiches gelegene verbindliche Bauleitpläne und Vorhaben bedürfen der Stellungnahme bzw. Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

Darüber hinaus befindet sich auf dem Gelände des Südharz-Krankenhauses Nordhausen der Sonderlandeplatz ohne Bauschutzbereich für den einzigen Rettungshubschrauberstandort in Nordthüringen. Die Fläche dafür wurde mit dem Planzeichen 5.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung (Hubschrauberlandeplatz → vgl. Pkt. 7.4.2.2) dargestellt. Die "fliegende Intensivstation" hat einem Einsatzradius von 50 km.

7.7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB

Dargestellt sind die Versorgungsflächen und Hauptversorgungsleitungen einschließlich ihrer näheren Zweckbestimmung. Die Darstellung der Hauptversorgungsleitungen wurde zugunsten der Klarheit der Darstellungen im Maßstab 1:15.000 weitgehend auf die Flächen außerhalb der bebauten Stadtgebiete beschränkt.

Das Energieversorgungskonzept der Stadt Nordhausen ist Handlungsrahmen der Stadt für eine preiswürdige, sparsame, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung der Stadt. Die dafür erforderlichen Versorgungsflächen sind im überarbeiteten Flächennutzungsplan dargestellt.

► Elektrizität

Die Stadt Nordhausen wird gegenwärtig ausreichend mit Strom versorgt. Als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sind die Flächen der Umspannwerke (Helmestraße sowie Straße der Opfer des Faschismus) dargestellt. Die mit der Zweckbestimmung Fernwärme dargestellten Versorgungsflächen (Flächen der drei Blockheizkraftwerke) dienen neben der Fernwärme auch der Stromerzeugung. Darin werden 40 % des Eigenbedarfes der Stadt Nordhausen an Strom erzeugt (im SSP Nord - Kirschweg, SSP Ost - Ostrower Straße, im SSP Innenstadt - Barbarossastraße).

Die Haupttrassen der Elektroenergieversorgung (110 kV-Leitung) sind außerhalb des bebauten Stadtgebietes dargestellt.

► Erneuerbare Energie - Windkraft

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist im Ortsteil Hörningen eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Windenergie, mit einer Größe von ca. 18 ha dargestellt. Mit der Darstellung dieser Flächennutzung wird seitens der Stadt Nordhausen beabsichtigt, dem Ziel der Nutzung alternativer Energien (hier: Windenergie) Rechnung zu tragen. Diese Darstellung entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen (→ vgl. Pkt. 4.3.2).

Der Stöckerberg im Ortsteil Hörningen ist auf Grund seiner freien, gut angeströmten Lage, der vorhandenen Zuwegung und der Einspeisemöglichkeiten in das Mittelspannungsnetz für die vorgesehene Nutzung (Errichtung von bis zu max. 4 Einzelanlagen) gut geeignet. Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Ortslagen Hörningen und Mauderode sowie des Naturschutzgebietes "Sattelköpfe" und des Landschaftsbereiches der Hörninger Kuppen (als Erholungsbereiche) sind auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten. Der erforderliche Eingriffsausgleich ist unter Schonung der landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (→ vgl. Pkt 7.12. der Begründung und Umweltbericht) bzw. auf sonstigen Brachflächen vorrangig im Gemarkungsgebiet Hörningen und nachrangig im weiteren Stadtgebiet nachzuweisen.

Der Bereich ist bereits mit 4 Windkraftanlagen bebaut, eine 5. Anlage ist im Genehmigungsverfahren. Damit ist die Fläche ausgelastet. Weitere Anlagen können auf Grund der Abstandsflächen nicht eingeordnet werden.

Im Geltungsbereich des überarbeiteten Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen ist die o. a. Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Windenergie im Ortsteil Hörningen (Stöckerberg) die einzige Fläche dieser Art, da die nach dem heutigen Entwicklungsstand von Planung und Technik dafür erforderlichen Voraussetzungen im übrigen Stadtgebiet nicht vorhanden sind.

Ausdrücklich wird in der Stadt Nordhausen die Nutzung alternativer Energievorräte befürwortet. Soweit im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Windenergieanlagen gemäß § 35 (1) BauGB im Stadtgebiet an anderer Stelle vorliegen werden, sollen daher die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Einzelfall nicht entgegenstehen.

Die Nutzung weiterer alternativer Energievorräte soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie in sonstigen Zulassungsverfahren im Sinn der nachhaltigen Stadtentwicklung zugelassen werden und ist aus allen Baugebieten zu entwickeln. Zweckgebundene Versorgungsflächen dafür sind daher im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

► Fernwärmeversorgung

Der Grad der Fernwärmeversorgung für Privathaushalte, öffentliche Abnehmer und Gewerbebetriebe ist in Nordhausen sehr hoch. Gemäß Energieversorgungskonzept der Stadt wird die Wärmeversorgung dezentral sichergestellt. Dazu sind 3 neue Heizkraftwerke gebaut worden: Nordhausen Nord, Nordhausen Ost sowie in der Barbarossastraße (siehe oben) und damit eine erhebliche Verbesserung der Immissionsituation in Nordhausen gegenüber der Zeit vor 1990 erreicht. Diese Flächen sind als Versorgungsflächen (Zweckbestimmung: Fernwärme) dargestellt.

Zur Förderung einer rationellen, sozial- und umweltverträglichen Nutzung von Energie hat die Stadt Nordhausen seit 1997 eine Fernwärmesatzung erlassen, in der für ausgewählte Gebiete der Stadt die Versorgung mit Fernwärme sichergestellt wird. Gleichzeitig besteht innerhalb dieser Gebiete ein Benutzerzwang. Grundsätzlich wird in Nordhausen die Versorgung bestimmter, dicht besiedelter Gebiete ausschließlich mit Fernwärme als Medium angestrebt. Aus wirtschaftlichen Gründen ist jedoch die Satzung nicht in allen dafür z. Z. vorgesehenen Gebieten durchsetzbar, so dass zahlreiche Ausnahmen zuzulassen wären bzw. diese Satzung fortgeschrieben werden muss. Aus diesem Grund an dieser Stelle auf den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung hingewiesen.

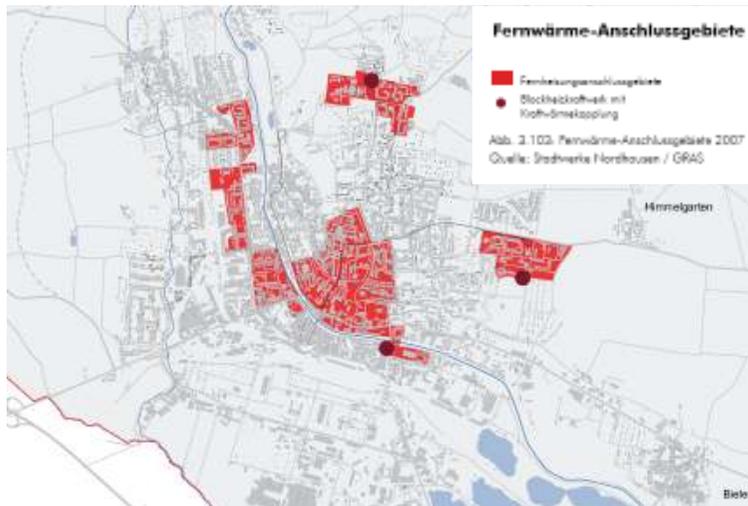


Abb. 17 Fernwärmeanschlussgebiete in Nordhausen

Im Fall der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans ist regelmäßig die jeweils gültige Satzung einzusehen, um die erforderlichen Versorgungsflächen festzusetzen. Eine Festsetzung des Benutzerzwanges im Bebauungsplan ist gem. § 9 BauGB nicht möglich, daher wird kein Mangel in der o. a. Verfahrensweise für den Flächennutzungsplan gesehen.

► Gasversorgung

Die Stadt Nordhausen wird mit Erdgas versorgt. Die Gashochdruckleitungen sind im überarbeiteten Flächennutzungsplan außerhalb der bebauten Ortstagen dargestellt. Folgende Ortstagen der Stadt sind bereits an das Erdgasnetz der Stadt angeschlossen: Herreden, Hochstedt, Leimbach, Himmelgarten, Sundhausen, Steinbrücken und Bielen. Eine Versorgung der Ortstagen Hörningen und Rüdigsdorf ist im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

► Telekommunikation

Das Fernsprechnetz der Stadt ist modernisiert und erweitert worden. Mit der Inbetriebnahme der Knotenvermittlungsstelle im Industriegebiet südlich der Bahnanlagen wurde eine deutliche Verbesserung der Versorgung mit Fernsprechan schlüssen und anderen Diensten der Kommunikationstechnik erreicht.

Auf die Darstellung von Fernmeldenetzen wird mit Rücksicht auf Übersichtlichkeit der Planung verzichtet, da sie sich ausschließlich in den bebauten Bereichen der Stadt befinden.

► Trinkwasserversorgung

Nordhausen ist zu nahezu 100 % an das zentrale Trinkwassernetz (Wasserverband Nordhausen, Ortsteil Bielen an das des Trinkwasserzweckverbandes "Alter Stolberg") angeschlossen. Im Planungszeitraum wird die Versorgung der gesamten Stadt sichergestellt.

Die Wassergewinnung für Nordhausen erfolgt derzeit über die Gewinnungsanlagen des Wasserwerkes Kohnstein im Stadtteil Salza sowie über die im Zuge der Sanierung der Trinkwassertalsperre Nordhausen Ersatzwasserversorgung östlich des Ortsteiles Bielen. Die in der nördlichen Nachbargemeinde Neustadt gelegene Talsperre stellt etwa die Hälfte des Trinkwassers der Stadt Nordhausen bereit, welches im ebenfalls sanierten Wasserwerk in der A.-Puschkin-Str. aufbereitet wird.

Die Flächen der Wassergewinnungs- und Aufbereitungsanlagen sowie die Wasserbehälter sind als Versorgungsflächen, Zweckbestimmung: Wasser, dargestellt. Die festgesetzten Wasserschutzgebiete sind nachrichtlich übernommen (→ vgl. Pkt. 7.15)

Der Ortsteil Herreden ist dem Wasserverband Nordhausen angeschlossen. Die Versorgung des Ortsteiles Herreden mit Trinkwasser erfolgt z. Z. aus der eigenen Brunnenanlage mit Hochbehälter (einschließlich der dafür erforderlichen Trinkwasserschutz zonen - WSG) nördlich der Ortslage Herreden. Der Ortsteil Hochstedt wird über eine Standleitung aus diesem Hochbehälter versorgt. Langfristig ist die Einbindung des Ortsteiles in das städtische Netz vorgesehen.

Ca. 2/3 der gesamten städtischen Bebauung (rund 2160 ha) liegen in der Trinkwasserschutzzone (WSG) III, die auf Grund zahlreicher Änderungen überprüft und geändert bzw. neu festgestellt werden muss. Großflächige Änderungen der WSG III sind 1999 mit Bekanntmachung im ThürStAnz Nr. 6/1999 östlich der Kernstadt erfolgt. Betroffen davon sind die Ortsteile Bielen und Sundhausen. Zahlreiche WSG II im Stadtgebiet sind mittlerweile in Anpassung an die tatsächliche Situation und wegen fehlender Notwendigkeit aufgehoben worden. Alle bekannten diesbezüglichen Änderungen sind im vorliegenden Flächennutzungsplan enthalten.

► Abwasserbeseitigung

In Nordhausen wurde bereits 1911 mit der Errichtung einer flächendeckenden Kanalisation im Trennsystem begonnen. Diese Form der abwassertechnischen Erschließung wurde bis heute beibehalten und wird nun auch in den eingemeindeten Ortsteilen eingeführt. Die Aufgabe der Abwasserbeseitigung erfüllt bereits seit 1993 ein speziell für diesen Zweck gegründeter Eigenbetrieb

(Stadtentwässerungsbetrieb Nordhausen - SEB).

Als Flächen für die Abwasserbeseitigung sind die Flächen der Kläranlage Nordhausen südöstlich der Kernstadt mit einer Größe von etwa 6 ha dargestellt. Sie ist mit 100.000 Einwohnerwerten für die Stadt Nordhausen und den Abwasserzweckverband Südharz konzipiert und wurde in den vergangenen Jahren am alten Standort komplett neu errichtet und damit den aktuellen rechtlichen Bestimmungen angepasst. Bei ihrer Bemessung wurden die vorhandenen und geplanten Bauflächen im Umfang abgestimmter Prognosen berücksichtigt.

Zum gegenwärtigen Stand sind rund 90 % der Nordhäuser an eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation und damit an eine Abwasserbehandlungsanlage nach dem Stand der Technik angeschlossen. Im Planungszeitraum ist eine weitere erhebliche Verbesserung des Anschlussgrades der Nordhäuser Haushalte an die entsprechenden Einrichtungen vorgesehen.

Das Kanalnetz der Stadt Nordhausen und sonstige Anlagen liegen weitgehend im öffentlichen Straßenraum, weswegen keine separate Darstellung erfolgt.

Für die Stadt Nordhausen und Ihre Ortsteile wurde nach den Vorgaben des § 58 ThürWG ein Abwasserbeseitigungskonzept aufgestellt (→ vgl. Anlage 15 der Begründung). Im derzeit gültigen Konzept aus dem Jahr 2006 sind die neuen Ortsteile Stempeda, Rodishain und Petersdorf noch nicht enthalten. Eine Überarbeitung der Abwasserbeseitigungskonzeptionen ist in Abstimmung mit dem Thüringer Ministerium für Landwirtschaft Naturschutz und Umwelt für das Jahr 2009 vorgesehen. Die benannten Ortsteile werden dann berücksichtigt.

Ziel der Stadt ist es, eine Behandlung der Abwässer mit dem Stand der Technik entsprechenden Anlagen unter dem Nachweis der Wirtschaftlichkeit für alle Ortsteile im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes (ca. 2020) zu erreichen. Dabei muss zum Erschließungszeitpunkt für die noch nicht neu erschlossenen Ortslagen ermittelt werden, welche technische Lösung jeweils räumlich und wirtschaftlich umsetzbar ist.

Für das anfallende Niederschlagswasser wird, unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit, der Planung der Versickerung „Vor Ort“ Vorrang gegenüber der Ableitung über eine Kanalisation in die Oberflächengewässer eingeräumt. Entsprechend kleinräumige Lösungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind jeweils im Einzelfall zu entwickeln und daher nicht gesondert ausgewiesen.

Südlich der Ortslage Stempeda soll gegebenenfalls eine geeignete Kläranlage zur Behandlung der Schmutzwässer der Ortsteile Stempeda und Rodishain errichtet werden. Daher erfolgt eine entsprechende Darstellung im überarbeiteten Flächennutzungsplan mit Hilfe des entsprechenden Symbols. Der vorgesehene Standort entspricht dem Vorschlag des zuständigen Entsorgungunternehmens. Die Empfehlungen der Umweltprüfung sind bei der Standortentwicklung zu berücksichtigen.

7.8. Grünflächen mit ihrer besonderen Zweckbestimmung gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB

Grundsätzlich erfolgte die Darstellung jener Grünflächen, die sich nach ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild, ihrer Flächeninanspruchnahme sowie Nutzungsintensität gegenüber den gestalteten oder umgestalteten Freiräumen der sie umgebenden bzw. angrenzenden Nutzungen nicht nur unwesentlich unterscheiden. Sie sollen der Vernetzung von Grünflächen und dem Klein- und Stadtklima dienlich sein sowie dem Erholungsbedürfnis im Stadtgebiet Rechnung tragen.

Die dargestellten Grünflächen (468 ha) verteilen sich wie folgt nach ihrer Zweckbestimmung:

Name der Fläche	Größe (ha)	Davon geplant:
Dauerkleingärten	153	
Sonstige Gärten	121	
Sportflächen	22	
Randliche Eingrünung	19	6
Parkanlagen	122	18
Friedhof	26	
Freibad	5	
Gesamt	468	24

Grünflächen sollen nicht nur auf den im Flächennutzungsplan als solche dargestellten Flächen realisierbar sein, vielmehr kann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Entwicklung städtebaulich nur für den Nahbereich wirksamer Grünflächen mit eingeschränkter Nutzungs- und Flächenintensität in Übereinstimmung mit dem § 8 (2) BauGB erfolgen.

Grünflächen dienen auch als Flächen zum Ausgleich gem. § 5 (2a) BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen sind 153 ha als Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Dauerkleingärten dargestellt. Es handelt sich hier um den planungsrechtlichen Begriff der Dauerkleingärten nach § 5 (2) Nr. 5 BauGB, der dem Kleingartenbegriff aus dem Bundeskleingartengesetz im § 1 (1) BKleingG entspricht, also um Gärten, die auf Grund von Pacht- oder ähnlichen Verträgen von Kleingärtnern bewirtschaftet werden und in Anlagen mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind.

Für die Darstellung der Grünflächen im Flächennutzungsplan wurden die Zweckbestimmungssymbole gem. Anlage zur PlanzV 90 erweitert um **sonstige Gärten** (solche, die keine Dauerkleingärten sind, z. B. private Gärten, Hausgärten u. ä., aber als zusammenhängende Grünflächen erhalten bleiben sollen und gärtnerisch genutzt werden) sowie **randliche Eingrünung** von Bauflächen (als Übernahme aus den Landschaftsplänen für die Stadt Nordhausen).

Die Darstellung der randlichen Eingrünung ist als Prinzipdarstellung zur Verdeutlichung des städtebaulichen Zieles zu verstehen, den mit der Inanspruchnahme neuer Bauflächen verbundenen unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren (→ vgl. Anlage 16 und Umweltbericht, Kap. 4.4.5). Sie kann gleichzeitig Fläche für den Ausgleich gem. § 5 (2a) BauGB sein.

Im vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplan ist zurzeit eine als Kleingärten real genutzte Fläche durch Bauflächen (W) überplant (Fläche der Gartensparte "Beethovenring" in der Nordhäuser Oberstadt, Südhanglage mit tw. großen Parzellen bzw. Grundstücken). Das bedeutet, dass über den Weg der verbindlichen Bauleitplanung dort bei Vorhandensein des entsprechenden Planungserfordernisses unter weitgehender Berücksichtigung des vorhandenen Grünanteils schrittweise Bauland zur Verfügung gestellt werden soll (→ vgl. auch Punkt 7.1.2.).

Gemeinsam mit dem Kreisverband Nordhausen der Kleingärtner e.V. ist 2007/2008 ein Kleingartenentwicklungskonzept für alle im Kreisverband Nordhausen organisierten Kleingartenanlagen in Auftrag gegeben und durch die Fachhochschule Erfurt bearbeitet worden¹. Es wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Grünflächen für Dauerkleingärten im gesamten Stadtgebiet ausreichen für die entsprechende Nachfrage im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes. Im Verlauf der vergangenen Jahre hat sich bestätigt, dass die entsprechende Nachfrage an Kleingärten jederzeit innerhalb der vorhandenen Anlagen gedeckt werden kann. Auf Ersatzflächen wird daher

¹ Im Kreisverband Nordhausen der Kleingärtner e.V. organisiert sind z. Z. 31 Vereine mit rd. 2900 Parzellen und einer Gesamtfläche von 130 ha.

im Flächennutzungsplan verzichtet. Der zu erwartende Rückgang der Bevölkerung wird sich im Planungszeitraum nicht auf die dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten auswirken, auch wenn in einigen Anlagen mit einem Leerstand einzelner Parzellen gerechnet werden muss. Die städtebauliche Nutzung als Grünfläche ist dadurch nicht beeinträchtigt.

Als Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (§ 1 (3) BKleingG) verbindlich festgesetzt ist bisher eine Anlage im Stadtgebiet (im Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Nordhausen), deren Gestaltung musterhaft in die Vorhaben zur Landesgartenschau einbezogen worden ist. Der Gesamtbereich südlich der Bahnanlagen bis zum Darrweg wird zurzeit im Bebauungsplan Nr. 103 "Darrweg Nord" überplant (→ vgl. Pkt. 7.3 der Begründung). Die Auswirkungen auf die Nutzung der als Grünflächen (Zweckbestimmung DKG) dargestellten Grundstücke müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, nachdem dort mit Hilfe des Stadtumbauprogramms der Thüringer Städtebauförderung, Teil Rückbau, rund 400 WE abgerissen worden sind, die dauerhaft strukturell leer standen (nicht zuletzt wegen der Wohnlage im Industriegebiet), der Industrie- und Gewerbenutzung mehr Raum zur Entwicklung bereitzustellen (sowohl in der Fläche als auch hinsichtlich zulässiger Emissionswerte).

Als Leitziel der Stadtentwicklung ist auf die Bedeutung der Zorge als durchgängiges "Grünes Band" hinzuweisen. Der Grünraum soll Verbindungsfunktion der Stadt- und Freiräume übernehmen und durch die angegliederten Nutzungen, Wegebeziehungen u. ä. nachvollziehbarer in den Siedlungskörper eingebunden werden. Auswirkungen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind derart, dass der gesamte Zorgebereich neben der nachrichtlichen Übernahme der Grenzen der WSG und des Überschwemmungsgebietes als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist, wobei sowohl Pflege- als auch Erhaltungsmaßnahmen möglich und erforderlich sind (→ vgl. auch Umweltbericht Pkt 4.4.3)

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung ist die Darstellung im Bereich "Alte Tongrube" nördlich des Alten Friedhofs und Windlucker Wegs in der Kernstadt Nordhausen verändert worden. Auf Anregung der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgt die Darstellung der 6 ha großen Fläche nunmehr als Grünfläche, die sportlichen Zwecken dient.

Bei dieser ehemaligen Tongrube handelt es sich bereits heute um eine naturbelassene, tw. brach liegende Grünfläche mit erheblichem Busch- und Baumbestand und Biotopen, aber auch mit alten und neuen baulichen Anlagen (Pferdeställe, Scheune).

Das Planungsziel, diese Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weiter zu entwickeln, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verändert. Im Zusammenhang mit der Erhaltung bestehender und künftigen Errichtung einzelner baulicher Anlagen nach § 35 (2) BauGB soll hier die Möglichkeit weiterentwickelt werden, dem Pferdesport nachzugehen. Mit dem erforderlichen Ausgleich des Eingriffs in unmittelbarer Nähe (innerhalb dieser Grünfläche) durch Vorhaben im Einzelfall sowie der Pflege und Gestaltung wieder genutzter Flächen ist ebenfalls die gewünschte Aufwertung des Gesamtareals sowie die aktive Freizeitbetätigung und Naherholung für Nordhäuser möglich. Eine Baugebietsentwicklung ist nicht vorgesehen. Die Empfehlungen aus der Umweltprüfung sind zu berücksichtigen. Die Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde in Baugenehmigungsverfahren ist kraft Gesetz gesichert.

Eine zweite Änderung ist im Bereich der KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora vorgenommen worden. (vgl. auch → Pkt. 7.5)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen erfolgt neben der nachrichtlichen Übernahme gemäß § 5 (4) BauGB (→ Pkt. 7.15) der "KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora" (Bereich des ehemaligen oberirdischen Lagergeländes in der Gemarkung Salza; am Kohnstein) als Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen, die Darstellung entsprechend der bestehenden Nutzung als Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage). In jedem Fall dient jedoch die Gedenkstätte mit ihren Flächen, baulichen und sonstigen Anlagen auch der Allgemeinheit, hier besonders kulturellen, aber auch

Bildungszwecken und unterscheidet sich damit erheblich von den sonstigen Grünflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen.

Daraus resultiert die Entwicklung eines eigenen Planzeichens, welches gleichzeitig sowohl der Bedeutung als Grünfläche als auch im Besonderen dem Gemeinbedarfszweck entspricht. Die Zweckbestimmung: KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora ist eindeutig. Es soll so ermöglicht werden, dass genehmigungspflichtigen Einzelvorhaben im Außenbereich nicht die Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegengehalten werden kann. Im Bebauungsplan können aus diesen Gemeinbedarfszwecken dienenden Grünflächen die notwendigen Festsetzungen für bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen entsprechend der Zweckbestimmung entwickelt werden. Die veränderte Darstellung bestehender Nutzungen hat keine Auswirkungen auf die Umweltprüfung.

Als neue Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes insgesamt rund 18 ha geplant. Diese Planung erfolgt aus städtebaulichen Gründen:

- östlich des Stadtteiles Nordhausen-Ost im Übergangsbereich von dem im Stadtumbau-Prozess befindlichen Plattenbaugebiet zum Roßmannsbach und der freien Landschaft und
- im Bereich der Kiesgewässer in der Goldenen Aue südöstlich der Kernstadt Nordhausen, dem künftigen Ferien- und Freizeitgebiet in der Bergbaufolgelandschaft (→ vgl. Pkt. 7.4 und → Anlage 14).

Die Darstellung beruht auf dem Beschluss des Stadtrates zur Entwicklung der Seenlandschaft südöstlich der Kernstadt Nordhausen:

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat in seiner Sitzung am 22.02.2006 der gemeinsam mit dem Eigentümer der Flächen sowie des Bergwerkseigentums Bielen/Sundhausen, der Kieswerke Nordhausen GmbH, erarbeiteten Konzeption zur Entwicklung der Kiesgewässer zur Nordhäuser Seenlandschaft "Goldene Aue" zugestimmt (→ vgl. Anlage 14). Im Beschluss Nr. 461/2006 heißt es u. a.:

"Der Stadtrat beschließt die Entwicklungskonzeption für die Kiesseen der Stadt Nordhausen als Handlungsgrundlage für die Folgenutzung der Seenlandschaft entsprechend beigefügter Anlage." In der Begründung wird dazu ausgeführt: "Die Stadtverwaltung Nordhausen und die Kieswerke Nordhausen GmbH haben über die Entwicklungskonzeption für die Kiesseen der Stadt Nordhausen das gemeinsame Interesse bekundet, die ausgekiesten Seen und deren Uferbereiche innerhalb der Stadt Nordhausen einer Nutzung zuzuführen, die der Naherholung, dem Tourismus und dem Naturschutz dient. Mittels Bebauungsplänen sollen schrittweise die erforderlichen konkreten Festsetzungen getroffen werden. Für die Umsetzung der Konzeption sind die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig. Die Stadt Nordhausen koordiniert und unterstützt die Umsetzung mit weiteren verbindlichen Bauleitplänen zur Schaffung von Baurecht."

Die daraus zu begründenden Darstellungen, für die im Ergebnis der Umweltprüfung und unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange eine verträgliche Entwicklung möglich scheint, sind im vorliegenden Flächennutzungsplan enthalten.

Diese Grünflächen befinden sich derzeit noch innerhalb des Bergwerkseigentums Bielen/Sundhausen der Kieswerke Nordhausen GmbH, hier: Flächen mit zeitlich vorrangiger Darstellung als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 5 (2) Nr.8 BauGB. Nach Beendigung des Abbaus (hier: Kies) und erfolgter Entlassung der Flächen aus dem Bergrecht soll die Umnutzung zu Grünflächen im sachlichen Zusammenhang mit Reaktivierungsmaßnahmen erfolgen.

Die dargestellte beabsichtigte Folgenutzung nimmt Bezug auf die durch den Gesetzgeber im Rahmen der Änderung des BauGB 2004 eingeräumte Möglichkeit zur "zeitlichen Schichtung der Planung" im Rahmen des Festsetzungskatalogs für die verbindliche Bauleitplanung. Diese Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (2) Satz 2 BauGB muss inzident auf die Darstellungen in der

vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) anwendbar sein. Da die Auskiesung der hier betroffenen Seen (Bielener See, Forellensee, Sundhäuser See) abgeschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Planungswillens der Stadt Nordhausen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes realisierbar ist. Das o. a. Bebauungsplanverfahren kann daher bereits parallel zum bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanverfahren bis zum Stand nach § 10 (1) BauGB (Satzungsbeschluss) durchgeführt werden. Die Genehmigung und Inkraftsetzung erfolgen erst nach der Entlassung aus dem Bergrecht.

Die Empfehlungen aus der Umweltprüfung (→ Teil II der Begründung, Pkt. 4.4.5) sind bei der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen (468 ha) entsprechenden nach Lage, Größe und Ausdehnung den Erfordernissen der nachhaltigen Entwicklung der Stadt Nordhausen unter Berücksichtigung der unter Pkt. 4 genannten Ziele der Stadtentwicklung für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes.

7.9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB

Bei den dargestellten Wasserflächen (242 ha) handelt es sich um städtebaulich bedeutsame stehende und fließende Gewässer. Sollte diese Darstellung durch andere Ausweisungen überlagert sein, wurde im Interesse der Transparenz der Planung die Darstellung gewählt, die das grundsätzliche Planungsziel dokumentiert, eindeutig ist und der überlagerten Nutzung nicht entgegensteht (z.B. ehemalige Tongrube - hier: nachrichtliche Übernahme als Naturdenkmal). Die dargestellten Wasserflächen gliedern sich wie folgt:

Name der Fläche	Größe (ha)
Auesee (geplant)*	77,9
Bielener See*	26,9
Forellensee*	33,6
Hirschteich, Salza	1,0
Ibergaltspere, Steigerthal	2,4
Möwensee*	41,8
Rädersee, Rodishain	0,3
Salzaquelle	0,5
Steinbrücken	1,1
Sundhäuser See*	46,7
Tauchersee	9,7
Teich am Tierheim	0,5
	242,4

Die Kiesgewässer in der Goldenen Aue (Ortsteile Bielen und Sundhausen), die real bereits bestehen und im Planungszeitraum infolge der Nassauskiesung der Kieswerke Nordhausen GmbH noch entstehen werden (Auesee), sind als Wasserflächen mit dem Planzeichen gem. Anlage zur PlanzV Nr. 10.1 dargestellt. Sie befinden sich derzeit tw. noch innerhalb des Bergwerkseigentums Bielen/Sundhausen der Kieswerke Nordhausen GmbH, hier: Flächen mit zeitlich vorrangiger Darstellung als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 5 (2) Nr.8 BauGB. Es handelt sich bei der Darstellung als Wasserfläche um die städtebaulich gewollte Folgenutzung. Nach Beendigung des Abbaus (hier: Kies) und parallel zur Entlassung der Flächen

* Fläche im BWE Bielen/Sundhausen

aus dem Bergrecht soll die Umnutzung zum Fremdenverkehrsgebiet im sachlichen Zusammenhang mit Rekultivierungsmaßnahmen erfolgen.

Die dargestellte Nutzung als beabsichtigte Folgenutzung nimmt Bezug auf die durch den Gesetzgeber im Rahmen der Änderung des BauGB 2004 eingeräumte Möglichkeit zur "zeitlichen Schichtung der Planung" im Rahmen des Festsetzungskatalogs für die verbindliche Bauleitplanung. Diese Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (2) Satz 2 BauGB muss inzident auf die Darstellungen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) anwendbar sein. Da die Auskiesung der Seen bis auf den Auesee bereits abgeschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Planungswillens der Stadt Nordhausen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes realisierbar ist. Auch für den Auesee ist im Planungszeitraum die Nutzung als Freizeitgewässer bereits denkbar (→ vgl. auch Pkt. 7.4.2.5 und Anlage 14 zur Begründung).

Die Fließgewässer im Gebiet der Stadt Nordhausen gehören zur Flussgebietseinheit Elbe. Sie sind auf Grund ihrer geringen Flächenausdehnung im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

In den Handlungsempfehlungen des Freistaates Thüringen zur Umsetzung der EU- Wasserrahmenrichtlinie für Städte und Gemeinden (TMLNU, November 2007) heißt es zur Aufgabe der Gemeinden beim Gewässerschutz und der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie:

"Die Gewässerunterhaltung ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gemäß dem Thüringer Wassergesetz (ThürWG). Für die Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung ist das Land Thüringen verantwortlich. Die Kommunen sind verpflichtet, die Gewässer II. Ordnung zu unterhalten. Die Unterhaltungspflicht bezieht sich auf das Gewässer, sein Gewässerbett und das Ufer. Die Gewässerunterhaltung umfasst alle Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses erforderlich sind. Dabei sind die ökologischen Funktionen der Gewässer zu erhalten und zu pflegen. Alle Gewässer, die sich nicht in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sind in angemessenen Zeiträumen unter Berücksichtigung der Nutzungen am Gewässer in diesen zu versetzen. Die Kommunen haben somit nicht nur eine Verpflichtung, sondern auch eine hohe Verantwortung für die Gewässerunterhaltung."

Dieser Aufgabe kommt die Stadt Nordhausen nach. Für die Gewässerunterhaltung der Gewässer II. Ordnung im Plangebiet ist der Gewässerunterhaltungsverband "Harzvorland" zuständig und in das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes einbezogen.

Der Ausbaugrad der wesentlichen Vorflutgewässer hat inzwischen folgenden Stand:

Zorge (Gewässer 1. Ordnung)	HQ ₁₀₀ Ausbau im Stadtgebiet
Helme (Gewässer 1. Ordnung)	HQ ₁₀₀ Ausbau im Stadtgebiet
Rössinggraben	Renaturiert (komplett geöffnet)
Roßmannsbach	HQ ₁₀₀ Ausbau im Stadtbereich
Gumpegraben	HQ 100 Ausbau im Stadtbereich

Eine komplette Auflistung der zahlreichen Gewässer II. Ordnung im Gebiet der Stadt Nordhausen ist in der → Anlage 18 der Begründung zu finden.

Die bestehenden Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzzonen II und III) und Überschwemmungsgebietsgrenzen wurden im Entwurf zum Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (siehe auch Pkt. 7.15 und 7.17.). Große, bereits lange besiedelte Bereiche der Stadt sind von solchen Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten betroffen - wie der Planzeichnung zu entnehmen ist. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 (4) [1] BauGB sind Planungen und Nutzungsregelungen, welche nach anderen gesetzlichen Vorschriften (als dem BauGB) festgesetzt sind, auf welche die Stadt im Rahmen ihrer eigenen Planungshoheit keinen

unmittelbaren Einfluss hat. Bei allen Maßnahmen im Planvollzug des Flächennutzungsplanes sind die Beschränkungen aus den vg. Schutzgebieten zu beachten.

Die Empfehlungen aus der Umweltprüfung (→ Teil II der Begründung, Pkt. 4.4.1) sind bei der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.

7.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 5 (2) Nr. 8 BauGB

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen sind in Anpassung an die Ziele der Raumordnung insgesamt 811 ha dargestellt als Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (mit Hilfe des in der Planzeichenerklärung zum Flächennutzungsplan unter Nr. 8 ergänzten und erklärten Planzeichens mit Verweis auf § 2 (2) PlanzV). Das sind rund 8 % der Gesamtläche der Stadt.

Sie sind entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten (→ vgl. Pkt. 4.2) eingeordnet gliedern sich wie folgt:

Gliederung der dargestellten Abbauflächen

Gesamt: 811 ha

Gips/Anhydrit (im Norden der Stadt, im Zechsteingürtel)	450 ha
Ton (nordöstlich der Kernstadt)	42 ha
Kies (südöstlich der Kernstadt, Goldene Aue)	319 ha

Dem gegenüber stehen 950 ha im Geltungsbereich des FNP, mit bergbaulichen Berechtigungen (→ Pkt 7.15):

Gliederung der nachrichtlich übernommenen Bergrechte

Gesamt: 950 ha

Gips/Anhydrit	589 ha
Ton	42 ha
Kies	319 ha

Das bedeutet, dass im Flächennutzungsplan alle Bergbauberechtigungen für die vg. Rohstoffarten im Flächennutzungsplan vollständig nachrichtlich übernommen worden sind.

Jedoch steht eine Gewinnung von Rohstoffen nicht in allen diesen Flächen mit Bergbaurechten in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für ihr Gemeindegebiet. Dies betrifft in Nordhausen auf Grund der besonderen naturräumlichen und geologischen Ausgangssituation ausschließlich die Rohstoffarten Gips und Anhydrit im nördlichen Stadtgebiet (Teil des Zechsteingürtels Südharz, vgl. → Abb. 9 Naturräumliche Gliederung des Landkreises Nordhausen).

Nachfolgend soll auf die besondere Sensibilität des Zechsteingürtels eingegangen werden, da sich hier Interessen und festgesetzte bzw. verliehene Rechte gegenüberstehen, die aus sich heraus nicht vereinbar sind:

- Naturschutz – ausgerichtet auf Landschaftserhaltung, Schutz seltener Flora und Fauna,
- Rohstoffgewinnung – notwendiger Weise verbunden mit Landschaftsveränderung, die sich auf die schützenswerten Lebensräume, Flora und Fauna und auf die Erholungseignung des Gebietes auswirken muss (Verschlechterung der Umweltbedingungen).
- Nutzung als Erholungsgebiet – Naherholung und sanfter, naturraumbezogener Tourismus.

7.10.1. Abbau von Gips und Anhydrit

Die Stadt Nordhausen hat für das Gipskarstgebiet im Norden ihres Territoriums neben den Darstellungen in der Planzeichnung zusätzlich textliche Darstellungen gewählt, da die umfangreich begutachtete und beschriebene Reinheit der Rohstoffvorkommen im Südharzer Zechsteingürtel in ihrer Seltenheit auch eine ebenfalls schon umfänglich begutachtete und beschriebene seltene, schützenswerte und attraktive Umwelt auf der Oberfläche hervorgebracht hat.

Da diese geologisch bedingte und räumlich begrenzte Besonderheit des Gipskarstgebietes zahlreiche Interessen auf sich zieht (→ vgl. auch Pkt. 7.15, hier: die nachrichtliche Übernahme der zahlreichen und bedeutsamen naturschutzrechtlichen Festlegungen im Gipskarstgebiet sowie der verliehenen Bergrechte), die für die Kommune höherrangiges Recht bedeuten, ist es der Stadt Nordhausen besonders wichtig, im Rahmen ihrer Planungshoheit deutlich ihren eigenen Planungswillen, ihre Absichten für die städtebauliche Entwicklung ihres Gemeindegebietes (gem. § 5 (1) BauGB) zum Ausdruck zu bringen. Dabei gelten die für die Gipskarstgebiete formulierten Ziele und Absichten selbstredend für den Teil ihres Gemeindegebietes, indem diese geologischen Besonderheiten zu finden sind, also für den Zechsteingürtel im Norden ihres Territoriums.

Gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Nordhausen Nr. 506/97 vom 02.07.1997 bestehen für die Darstellung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gem. § 5 (2) 8. BauGB, hier für den Gips- und Anhydritabbau im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen eindeutige Planungsziele, die entsprechend des größeren räumlichen Geltungsbereichs angepasst wurden und als **textliche Darstellungen** im Flächennutzungsplan wie folgt deutlich formuliert sind:

D 1 Planungsziel der Stadt Nordhausen für das Gipskarstgebiet im Norden des Stadtgebietes (Hörninger Klippen, Rüdigsdorfer Schweiz, Pfaffenköpfe und Alter Stolberg) außerhalb der Konzentrationszonen für die Gewinnung von Gips und Anhydrit ist die Erhaltung der nahezu unzerstörten typischen Gipskarstlandschaft im Komplex von Flora und Fauna sowie deren Nutzung als Erholungsgebiet mit Bedeutung für Naherholung und Fremdenverkehr im Einklang mit den naturschutzfachlichen Belangen

D 2 In den Bereichen des Gipskarstgebietes mit der überlagernden Darstellung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB mit der Darstellung der bestehenden landwirtschaftlichen bzw. Waldnutzung sind insbesondere Schutz und Pflegemaßnahmen notwendig. Dazu gehören in den bestehenden Waldflächen u.a. die nachhaltige Holzproduktion und die Erhaltung der Waldökosysteme als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt durch Hinwirken auf stabile, vielfältige und naturnahe Wälder. Die untere Forstbehörde sichert durch Beratung und Betreuung die fachkundige Bewirtschaftung. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nach der guten fachlichen Praxis zur Erhaltung der Kulturlandschaft in diesen sensiblen Gebieten wird durch entsprechende Programme in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchgeführt.

D 3 Der Gips- und Anhydritabbau im Stadtgebiet Nordhausen soll im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes ausschließlich innerhalb der bestehenden Bergbauberechtigungen Nordhausen/Kohnstein (ID Nr. 330 der Berechtsamkarte), Woffleben/Hohe Schleife (ID Nr. 311) sowie Rottleberode/Alter Stolberg (ID 305 der Berechtsamkarte) - soweit sie die Gemarung der Stadt Nordhausen und ihrer Ortsteile betreffen – erfolgen (→ vgl. Anlage .12)

Dabei sollen das Kulturdenkmal KZ-Gedenkstätte "Mittelbau-Dora" und das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende unterirdische Stollensystem nicht beeinträchtigt werden. Eine Erweiterung der bereits vom Abbau betroffenen Flächen innerhalb der Bergbauberechtigungen soll im rechtlichen Rahmen des Bundesberggesetzes so erfolgen, dass die Buchenwälder im

westlichen und südwestlichen Teil des Bergwerksfeldes Kohnstein sowie im westlichen Teil des Bergwerksfeldes Alter Stolberg, die als Naherholungsgebiete der Stadt Nordhausen fungieren, in ihrer Funktion längstmöglich erhalten werden.

Nach den Grundsätzen der Raumordnung, hier: Landesentwicklungsplan Thüringen, 5.3 Rohstoffsicherung, sollen die oberflächennahen Rohstoffvorräte sowohl mittelfristig für eine bedarfsgerechte und möglichst verbrauchernahe Rohstoffgewinnung zur Verfügung stehen als auch für die Versorgung zukünftiger Generationen langfristig gesichert werden. Innerhalb der Lagerstätten soll der Abbau dort erfolgen, wo die Beeinträchtigungen für Mensch und Natur am geringsten sind. Der möglichst vollständige Abbau im Bereich vorhandener Gewinnungsstellen und deren Erweiterung soll einem Aufschluss neuer Lagerstätten vorgezogen werden.

Als Ziel der Raumordnung (5.3.3) wird im LEP der Planungsauftrag für die Regionen formuliert: „In den Regionalplänen sind für den Abbau und für die langfristige Sicherung der Rohstoffversorgung Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete „Rohstoffe“ auszuweisen.“ In der Begründung dieses Zieles heißt es: Dabei sollen besonders „die in Thüringen mengenmäßig begrenzt zur Verfügung“ stehenden mineralischen Rohstoffe wie Gips- und Anhydritstein ... für eine mögliche spätere Nutzung vorsorgend gesichert werden.

Den Planungsgemeinschaften wird die Möglichkeit eingeräumt, "in Teilräumen, die durch Rohstoffgewinnung besonders belastet sind bzw. in denen besondere konkurrierende Schutz- und Nutzungsansprüche bestehen", den Vorranggebieten zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten nach § 11 Abs. 2 Satz 3 ThürLPiG i. V. m. § 7 Abs. 4 Satz 2 ROG zu geben. Klargestellt wird hierbei, dass bestehende bergrechtliche Genehmigungen damit nicht beeinträchtigt werden.

Die Planungsregion Nordthüringen hat diesen Planungsauftrag im Zuge der derzeitigen Aufstellung des Regionalplans Nordthüringen aufgegriffen und dafür die "Untersuchung zur Rohstoffsicherung der Rohstoffart Gips/Anhydrit in Nordthüringen" im Jahr 2008 durch das e.t.a. Sachverständigenbüro Reyer, Erfurt, erarbeiten lassen. Auf der fachlichen Grundlage für die raumordnerische Entscheidung über die Rohstoffsicherungsflächen, der lagerstättenwirtschaftlichen Beurteilung des Geologischen Dienstes der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, wurden mit Hilfe einer umfassenden Bestandserhebung und -analyse die bestehenden regionalen Vor- und Nachteile erfasst, eine Bedarfsprognose für die Rohstoffart Gips/Anhydrit erstellt und Vorschläge zur Konfliktlösung unterbreitet mit dem Ziel, eine ganzheitliche und gesamtträumlich abgewogene zukünftige Entwicklung des Nordthüringer Raumes zu ermöglichen.

Auf der Basis der Ergebnisse des Gutachtens ist festzustellen, dass im neuen Regionalplan Nordthüringen über die bereits im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen verbindlich festgelegten keine zusätzlichen Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung für Gips/Anhydrit festzulegen sind.

Das bedeutet für das Stadtgebiet Nordhausen, dass im Flächennutzungsplan der Stadt die Vorranggebiete (VR) aus dem RROP Nordthüringen:

- VR Gi/A 1 Stempeda/Alter Stolberg,
- VR Gi/A 2 Nordhausen/Kohnstein und
- VR Gi/A 5 Woffleben/Hohe Schleife

in Anpassung an das Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

Die drei benannten VR entsprechen den Bergwerksfeldern (Nordhausen/Kohnstein, ID Nr. 330 der Berechtsamkarte, Woffleben/Hohe Schleife, ID Nr. 311 sowie Rottleberode/Alter Stolberg, ID 305 der Berechtsamkarte) und sind als Abgrabungsflächen, hier: für die Gewinnung von Gips und Anhydrit, gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauGB dargestellt. Diese Flächen sind bereits erheblich vorbelastet durch Rohstoffgewinnung und -verarbeitung und deren Folgen und weisen im Vergleich zu den

anderen Bergwerksfeldern, denen im RROPNT kein Vorrang eingeräumt worden ist, erhebliche Standortvorteile auf. Die innerhalb dieser dargestellten Flächen für den Abbau von Bodenschätzen lagernden Bodenschätze, hier: Gips und Anhydrit, sind bezüglich Qualität und Mächtigkeit weit über den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes (ca. 10 bis 15 Jahre) volkswirtschaftlich ausreichend¹ und sind insbesondere auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung dieser Standorte, der Veredelungsmöglichkeiten vor Ort sowie der vorhandenen Infrastruktur und Gleisanschlüsse (Kohnstein und Alter Stolberg) für die Gewinnung und Verarbeitung vor Ort besonders geeignet.

Demgegenüber stehen die nach § 5 (4) Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommenen Bergwerksfelder BWE Hörninger Klippen, Rüdigsdorf/Günzdorf, Rüdigsdorf/Winkelberg, Rüdigsdorf/ Kahleberg, Rüdigsdorf/Kalkberg und Bewilligung Rüdigsdorf/Kuhberg. Diese Felder (die Darstellung innerhalb der Berechtsamflächen entsprechen der derzeitigen Nutzung, i. d. R. Fläche für die Landwirtschaft und Wald) befinden sich ganz oder überwiegend in Bereichen mit Festsetzungen und Regelungen nach dem Naturschutzrecht der Bundesrepublik und der EU und damit „in einem Teilraum (Südharzer Zechsteingürtel), der durch die Rohstoffgewinnung besonders belastet ist (großflächiger Abbau am Kohnstein sowie am Alten Stolberg) und in dem besondere konkurrierende Schutz- und Nutzungsansprüche bestehen (NSG und NATURA 2000 Gebiete).“ (LEP, Begründung zu Z 5.3.3)

Das o. a. Planungsziel der Stadt für die Gipskarstgebiete der Stadt Nordhausen, die Erhaltung der bisher nahezu unzerstörten typischen Gipskarstlandschaft im Komplex von Flora und Fauna sowie deren Nutzung als Erholungsgebiet (vgl. Punkt 7.11. des Erläuterungsberichtes und Anlage 10), befindet sich folgerichtig in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

Nutzungen, die mit diesem Planungsziel nicht vereinbar sind, sollen auf die Flächen konzentriert werden, die besonders für die Gewinnung und Verarbeitung des Rohstoffes vor Ort geeignet sind. Eine zusätzliche Abbautätigkeit in diesem Landschaftsraum, über die o. a. Bergbauberechtigungen Nordhausen/Kohnstein (ID Nr. 330 der Berechtsamkarte), Woffleben/Hohe Schleife (ID Nr. 311) und Alter Stolberg/Rottleberode (ID 305) hinaus, würde den Planungszielen der Stadt Nordhausen für mehrere Generationen entgegen stehen.

Wie auch im Umweltbericht dargelegt, wird eine Gewinnung dieser Rohstoffe im Stadtgebiet ausschließlich innerhalb dieser dargestellten Konzentrationszonen für die Gewinnung von Gips und Anhydrit im räumlichen und zeitlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes die Stadt Nordhausen nicht unzumutbar in ihren Rechten beeinträchtigen. Gemäß § 35 (3) Satz 3 BauGB ist die Gemeinde ermächtigt, Standorte für den Abbau von Bodenschätzen restriktiv zu steuern, indem sie durch Darstellung von geeigneten Standorten "Vorrangzonen" positiv festlegt. Dies hat Nordhausen mit der Darstellung von 450 ha zur Gewinnung dieses Rohstoffes in Anpassung an die Ziele der Raumordnung ausreichend und angemessen getan. Die Eignung dieser dargestellten Flächen für die Rohstoffgewinnung ergibt sich bereits aus den vorliegenden Rahmen- und Hauptbetriebsplänen innerhalb der Bergwerksfelder sowie aus den Zielen der Raumordnung.

Diese Planungsziele stehen auch in Übereinstimmung mit den übernommenen Darstellungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des eingemeindeten Ortsteiles Stempeda, in dem ebenfalls eine Konzentrationszone für die Gewinnung von Gips/Anhydrit dargestellt war (hier: BWE Alter Stolberg Rottleberode, ID 305).

Eine Abweichung von den Darstellungen des wirksamen FNP der ehemaligen Gemeinde Petersdorf ergibt sich aus dem nun größeren Planungsgebiet (Stadt Nordhausen) und der Anwendung der o. a. eindeutig formulierten Planungsziele für den gesamten, nun größeren Nordhäuser Teil des Südharzer Gipskarstgebietes.

¹ "Untersuchung zur Rohstoffsicherung der Rohstoffart Gips/Anhydrit in Nordthüringen", e.t.a. Sachverständigenbüro Reyer, Erfurt, 2008

Im Flächennutzungsplan Petersdorf war im Bergwerksfeld "Rüdigsdorf/Winkelberg" (ID Nr. 306 der Berechtigungskarte, Gesamtgröße 41,8 ha, davon in der Gemarkung Petersdorf rd. 9,3 ha) eine kleine Teilfläche des BWE mit 1,4 ha als Konzentrationszone für die Rohstoffgewinnung dargestellt. Auf diese Konzentrationszone wird im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen verzichtet. Die aus Sicht der Stadt Nordhausen berechtigten städtebaulichen Gründe dafür sind:

- die vg. eindeutig formulierten und begründeten Planungsziele der Stadt Nordhausen für das gesamte Gipskarstgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des FNP, die nun auch für den Teil der Rüdigsdorfer Schweiz in der Gemarkung Petersdorf anzuwenden sind,
- die nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes Petersdorf erfolgte Unterschutzstellung dieses Bereiches als NATURA 2000 – Gebiet (das gesamte BWE Rüdigsdorf/Winkelberg liegt nunmehr im FFH-Gebiet Nr. 06 "Rüdigsdorfer Schweiz – Harzfelder Holz – Hasenwinkel" sowie im deckungsgleichen SPA-Gebiet "Südharzer Gipskarst",
- die Anpassung an die verbindlichen Ziele der Raumordnung,
- die Übereinstimmung mit den auf der Grundlage eines umfangreichen Gutachtens¹ formulierten Zielen für die Rohstoffgewinnung, hier: Rohstoff Gips/Anhydrit, des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Nordthüringen, von denen die Stadt Nordhausen als geborenes Mitglied der Planungsversammlung Nordthüringen Kenntnis hat. (Darin ist die gesamte Planungsregion Nordthüringen hinsichtlich Vorkommen, Ausnutzung und Verfügbarkeit für den Planungszeitraum von 15 Jahren untersucht worden. Somit kann die Stadt Nordhausen davon ausgehen, dass damit das gesamte Gebiet der Stadt Nordhausen implizit betrachtet worden ist.)

Die Abweichung vom wirksamen Flächennutzungsplan Petersdorf ist daher gerechtfertigt und hat wegen der geringen Ausdehnung der Änderung (1,4 ha) keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept der Stadt Nordhausen.

Es ist der Stadt Nordhausen bewusst, dass die gemeindlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich privilegierter, nachrichtlich übernommener Fachplanungen (hier: nach dem Bergrecht) nur die Wirkung städtebaulicher Belange haben können, die in der fachplanerischen Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen sind. Die Darstellungen dienen jedoch in ihrer Deutlichkeit der Formulierung, ihrem räumlichen Bezug und mit ihrer ausführlichen Begründung der Stärkung ihres Gewichts als städtebaulicher Belang bei der nachfolgenden fachplanerischen Abwägung.

Ein Eingriff in die Rechte der Inhaber der Berechtigung außerhalb der dargestellten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 5 (2) Nr. 8 BauGB (BWE Hörninger Klippen, Rüdigsdorf/Günzdorf, Rüdigsdorf/Winkelberg, Rüdigsdorf/ Kahlberg, Rüdigsdorf/Kalkberg und Bewilligung Rüdigsdorf/Kuhberg) ist daher aus Sicht der Stadt Nordhausen nicht erfolgt. Gleichwohl greift die Steuerungswirkung nach § 35 (3) [3] BauGB auf alle anderen Vorhaben durch, deren Zulässigkeit sich nach § 35 BauGB richtet, jedoch ohne Fachplanvorbehalt.

Grundsätzlich soll im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen die Gewinnung von Bodenschätzen nur innerhalb der dafür dargestellten Flächen nach § 5 (2) Nr. 8 BauGB stattfinden, deren Eignung dafür nachgewiesen ist durch die vorliegenden Gewinnungsrechte (Rahmen- und Hauptbetriebspläne, mit Gültigkeit weit über den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes hinaus).

Diese kommunalen Planungsziele und zugehörigen Darstellungen entsprechen den Zielen der Raumordnung (vgl. → Pkt. 4.3.2 der Begründung), die im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen verbindlich vorgegeben sind, sowie den Empfehlungen des Landschaftsplanes Nordhausen und des Umweltberichtes.

¹ "Untersuchung zur Rohstoffsicherung der Rohstoffart Gips/Anhydrit in Nordthüringen", e.t.a. Sachverständigenbüro Reyer, Erfurt, 2008

7.10.2. Gewinnung weiterer Bodenschätze im Stadtgebiet

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen befinden sich (einschließlich der vorgenannten) insgesamt 12 Bergbauberechtigungen gem. Auszug aus der Berechtigungskarte des Thüringer Oberbergamtes vom 21.04.1998. Sie sind in → Anlage 12 aufgelistet und im Flächennutzungsplan komplett nachrichtlich übernommen (Planzeichen Nr. 11.2 PlanzV (Randsignatur ohne Symbol) in Verbindung mit § 5 (4) BauGB); → Pkt. 7.15 der Begründung).

Die Kiesgewinnung und -aufbereitung in der Goldenen Aue südöstlich der Stadt (insgesamt rd. 320 ha in zwei Berechtigungen im Geltungsbereich des FNP Nordhausen) und die Gewinnung und Verarbeitung von Ton am Brommelsberg (41 ha) nordöstlich der Stadt stehen in den dargestellten Abgrenzungen in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Leitvorstellungen der Stadt.

Die Abbaugelände für beide Rohstoffe sind im Geltungsbereich des FNP Nordhausen ebenfalls bereits seit vielen Jahrzehnten im Abbau befindlich. Auf Grund der Vorbelastung der Flächen (durch Abbautätigkeit und Verarbeitung vor Ort) sowie die teilweise bereits rekultivierten Flächen (durch mögliche Nachnutzung der ausgekieseten Seen) sind die für die Rohstoffgewinnung dargestellten Flächen in das städtebauliche Gesamtkonzept der Stadt integriert. Die bereits im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen 1999 als Grundsatz formulierte Nutzung der Bergbaufolgelandschaft in der Goldenen Aue für Fremdenverkehr, Tourismus und Naherholung gehört zum Planungskonzept der Stadt Nordhausen, welches mit der zeitlich nachrangigen Darstellung der notwendigen Bau- und sonstigen Flächen in Überlagerung mit den nachrichtlich übernommenen Bergbauberechtigungen planerisch vorbereitet werden soll (vgl. dazu Begründung. In den entsprechenden Punkten).

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat in seiner Sitzung am 22.02.2006 der gemeinsam mit dem Eigentümer der Flächen sowie des Bergwerkeigentums Bielen/Sundhausen, der Kieswerke Nordhausen GmbH, erarbeiteten Konzeption zur Entwicklung der Kiesgewässer zur Nordhäuser Seenlandschaft "Goldene Aue" zugestimmt (→ vgl. Anlage 14). Im Beschluss Nr. 461/2006 heißt es u. a.:

"Der Stadtrat beschließt die Entwicklungskonzeption für die Kiesseen der Stadt Nordhausen als Handlungsgrundlage für die Folgenutzung der Seenlandschaft entsprechend beigefügter Anlage."

In der Begründung des Beschlusses wird dazu ausgeführt:

"Die Stadtverwaltung Nordhausen und die Kieswerke Nordhausen GmbH haben über die Entwicklungskonzeption für die Kiesseen der Stadt Nordhausen das gemeinsame Interesse bekundet, die ausgekieseten Seen und deren Uferbereiche innerhalb der Stadt Nordhausen einer Nutzung zuzuführen, die der Naherholung, dem Tourismus und dem Naturschutz dient. Mittels Bebauungsplänen sollen schrittweise die erforderlichen konkreten Festsetzungen getroffen werden. Für die Umsetzung der Konzeption sind die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig. Die Stadt Nordhausen koordiniert und unterstützt die Umsetzung mit weiteren verbindlichen Bauleitplänen zur Schaffung von Baurecht."

Die daraus zu begründenden Darstellungen, für die im Ergebnis der Umweltprüfung und unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange eine verträgliche Entwicklung möglich scheint, sind im vorliegenden Flächennutzungsplan enthalten.

Die Überlagerung der Darstellungen gem. § 5 (2) Nrn. 1 und 5 BauGB (künftige beabsichtigte Nutzungen) mit der Darstellung nach § 5 (2) Nr. 8 BauGB (derzeitige Nutzung) nimmt Bezug auf die durch den Gesetzgeber im Rahmen der Änderung des BauGB 2004 eingeräumte Möglichkeit zur "zeitlichen Schichtung der Planung" im Rahmen des Festsetzungskatalogs für die verbindliche Bauleitplanung. Diese Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (2) Satz 2 BauGB muss inzident auf die Darstellungen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) anwendbar sein. Da

die Auskiesung der hier betroffenen Seen abgeschlossen ist bzw. wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Planungswillens der Stadt Nordhausen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes realisierbar ist. Ein Bebauungsplanverfahren kann daher bereits parallel zum bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanverfahren bis zum Stand nach § 10 (1) BauGB (Satzungsbeschluss) durchgeführt werden. Die Genehmigung und Inkraftsetzung erfolgen erst nach der Entlassung aus dem Bergrecht.

Die Entlassung der Kiesabbauflächen aus dem Bergrecht wird für den Bieler See, den Forellensee, den Sundhäuser See und den Mövensee im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes angestrebt.

Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen sollen aus den vg. Gründen nur innerhalb der dargestellten Flächen nach § 5 (2) Nr. 8 BauGB stattfinden.

Diese kommunalen Planungsziele und zugehörigen Darstellungen entsprechen den Zielen der Raumordnung (vgl. → Pkt. 4.3.2 der Begründung), die im Regionalen Raumordnungsplan Nordthüringen verbindlich vorgegeben sind, sowie den Empfehlungen des Landschaftsplanes Nordhausen und des Umweltberichtes.

7.11. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB

Im vorliegenden Flächennutzungsplan wurden insgesamt rund 5090 ha als **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt. Den landwirtschaftlichen Flächen zugerechnet werden gemäß § 201 BauGB neben den ackerbaulich genutzten Flächen auch Grünland, Ödland, Weiden, Flächen für Tierhaltung, Gartenbau etc.

Im Ergebnis der Offenlegung und erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde die Darstellung der Flächen, die der Tierhaltung im Sinne des Landwirtschaftsbegriffes dienen, überarbeitet. Alle Landwirtschaftsstandorte mit baulichen Anlagen im Außenbereich gemäß § 35 (1) Nr. 1 BauGB in den Gemarkungen Hochstedt, Herreden, Sundhausen, Steigerthal, Rüdigsdorf, Steigerthal und Stempeda (insg. 6,4 ha) gehören zu den privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben, die keiner Bauflächendarstellung bedürfen. Sie sind daher nun als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Derzeit gehören zu den Landwirtschaftsbetrieben in den Ortsteilen, die wegen ihrer Privilegierung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind:

- Hochstedt (1,4 ha)
Milchviehanlage südwestlich der Ortslage zur Haltung von 140 Milchkühen und 100 Jungrindern
- Herreden (2,2 ha)
- Getreide- und allgemeines Lager westlich der Ortslage, keine Tierhaltung
- ehemaliges Militärgelände (Forst-Farm) ca. 500 m südwestlich von Herreden, überwiegend in der Gemarkung Kleinwechungen; Haltung von durchschnittlich 40 Mutterkühen, 45 Jungrindern sowie Mutterschafen, Ziegen, Pferde, Sauen, Mastschweinen, Jungschweinen, Legehennen und Zuchtenten (jeweils unter 20 Tiere)
- Sundhausen 1,5 ha
Landwirtschaftsbetrieb an der südlichen Grenze der Ortslage; Haltung von bis zu 150 Mutterschafen (nicht ständig)
- Steigerthal (1 ha)
Standort an der südlichen Ortsgrenze zur Haltung von 220 Rindern, davon 120 Mutterkühe

- Rüdigsdorf (< 1 ha)
Stallgebäude im Nordwesten der Ortslage) und Freiland zur Haltung von 79 Mutterkühen, 53 Jungrindern, 7 Pferde, 17 Schafe
- Stempeda (< 1 ha)
Stallanlage im Außenbereich zwischen den Ortslagen Stempeda und Rodishain zur Haltung von 33 Mutterkühen und 23 Jungrindern.

Alle vg. Anlagen unterliegen dem Landwirtschaftsbegriff des § 201 BauGB (Privilegierung) und sollen jetzt und in Zukunft für die Landwirtschaft genutzt werden. Eine Bauflächendarstellung ist dafür nicht erforderlich. Der mögliche Planvorbehalt nach § 35 (3) Satz 3 BauGB greift für diese Anlagen nicht.

Auch der Zulässigkeit von neuen Vorhaben, die der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung dienen, können demnach keine öffentlichen Belange entgegengehalten werden, weil die Darstellung im Ortsteil Leimbach als Sonderbaufläche für die Landwirtschaft (3,1 ha) für die vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen innerhalb der Ortslage Leimbach (vgl. auch → Pkt. 7.4.2.4 der Begründung), also an anderer Stelle, vorgenommen worden ist.

Einschränkungen erfahren die derzeit genutzten landwirtschaftlichen Flächen durch die im Entwurf dargestellten (geplanten) Bauflächen und die für spätere Eingriffe erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Punkt 7.12.). Der Entzug von für die Landwirtschaft vorrangig weniger wertvollen Flächen soll verträglich gestaltet werden und ist, soweit es sich um großflächige Kompensationsflächen (z.B. Erstaufforstungsflächen von ca. 50 ha im Ortsteil Herreden) und die randliche Eingrünung von Baugebieten handelt, aus den Landschaftsplänen für die Stadt Nordhausen entwickelt. Die Bauflächenentwicklung ist weitgehend reduziert worden (→ vgl. Pkt. 7.1 bis 7.4) und soll so vollzogen werden, dass (soweit zutreffend) die landwirtschaftlichen Flächen möglichst lange nutzbar bleiben.

Die Veränderungen der Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. → Pkt. 7.12 der Begründung) haben im Ergebnis der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Bürger im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB zu der Klarstellung geführt, dass innerhalb der SPE-Flächen mit Schwerpunkt auf Schutz und Pflege die derzeitige Nutzung (Land-, Forstwirtschaft, Weidebetrieb) nach der guten fachlichen Praxis dauerhaft zulässig sein soll (betrifft knapp 60 % der dargestellten SPE-Flächen).

Diese im überarbeiteten Entwurf vorgenommene Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Umring als SPE-Fläche und dem Symbol SP (eigenes Planzeichen) soll das Planungsziel der Stadt für diese Flächen verdeutlichen. Sie heben sich in ihrem Erscheinungsbild von den sie umgebenden Ackerflächen ab, standen tw. temporär als GLB unter Schutz und sollen weiter bewirtschaftet werden, um neben der landwirtschaftlichen Produktion auch besonders die Kulturlandschaft zu pflegen und zu erhalten.

Änderungen haben sich nach der Offenlegung auch hinsichtlich der Reduzierung einzelner SPE-Flächen ergeben. Auf Anregung der Landwirtschaft (sowohl Behörden als auch Landwirte) wird wegen der besonders wertvollen Böden auf die SPE-Fläche am Schenkenberg, Ortsteil Hesseroede, mit 3,6 ha insgesamt sowie auf Teile der Flächen westlich von Niedersalza (Reduzierung um 4 ha) und östlich der Stolberger Straße (BP94-2) sowie westlich der Ortslage Himmelgarten (BP94-3), Verlagerung und Reduzierung um 11 ha) zugunsten der Flächen für die Landwirtschaft teilweise verzichtet (siehe auch → Pkt 7.12).

Darüber hinaus wurde in den Gemarkungen Rüdigsdorf und Petersdorf die Darstellung der tatsächlichen Nutzung (Landwirtschaft und Wald) mit dem ergänzten Planzeichen (§ 2 (2) PlanZV) für Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB mit Verweis auf die textliche Darstellung D 2 überlagert und

zwar ausschließlich in den aus Sicht der Stadt erhaltenswerten Bereichen des Gipskarstgebietes, die bisher nicht in einem der Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (NSG, LSG, NATURA 2000) liegen. Hier dient die Fortführung der verantwortungsbewussten Forst- und Feldwirtschaft einschließlich Grünland- und Weidebetrieb nach der guten fachlichen Praxis vor allem der Erhaltung der Kulturlandschaft in ihrem typischen Erscheinungsbild entsprechend des explizit für Zechsteingürtel formulierten Planungszieles D 2 (vgl. auch → Punkte. 4.4, 7.10, 7.12 und 7.15):

D 2 In den Bereichen des Gipskarstgebietes mit der überlagernden Darstellung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB mit der Darstellung der bestehenden landwirtschaftlichen und Waldnutzung sind insbesondere Schutz und Pflegemaßnahmen notwendig. Dazu gehören in den bestehenden Waldflächen u.a. die nachhaltige Holzproduktion und die Erhaltung der Waldökosysteme als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt durch Hinwirken auf stabile, vielfältige und naturnahe Wälder. Die untere Forstbehörde sichert durch Beratung und Betreuung die fachkundige Bewirtschaftung. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nach der guten fachlichen Praxis zur Erhaltung der Kulturlandschaft in diesen sensiblen Gebieten wird durch entsprechende Programme in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchgeführt.

Die Darstellung der **Waldflächen** erfolgt nach dem vorhandenen Bestand unter Berücksichtigung der Begriffsdefinition nach § 2 (1) und (2) ThürWaldG. Die Ziele der Raumordnung (RROP NT) zum Schutz und zur Pflege der Waldflächen aus ökologischen und sozialen sowie aus wirtschaftlichen Gründen sind auch für die dargestellten Waldflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen uneingeschränkt zu übertragen.

Zu den 1481 ha als Wald dargestellten Flächen zählen außer den mit Forstpflanzen bestockten Flächen insbesondere auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Lichtungen, Waldwiesen, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Ihre Bewirtschaftung erfolgt nach der guten fachlichen Praxis. Die forstaufsichtliche Zuständigkeit liegt hier beim Thüringer Forstamt Bleicherode-Südharz. Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes dargestellten Waldflächen dienen darüber hinaus überwiegend als Naherholungsgebiete der Stadt Nordhausen.

Aufforstungsflächen befinden sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes gem. Empfehlungen des Landschaftsplanes Nordhausen, Teilraum Helmetal, nördlich der Ortslage Herreden. Sie sind jedoch ihrer Funktion im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) 10. BauGB i. V. m. § 5 (2a) BauGB für den Ausgleich späterer Eingriffe in den Naturhaushalt dargestellt (→ vgl. Pkt. 7.12). Ihre Inanspruchnahme soll so erfolgen, dass für die Bewirtschaftung nach der guten fachlichen Praxis möglichst noch zusammenhängende Schläge verbleiben.

Eine weitere Änderung ist im Bereich der KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora vorgenommen worden (vgl. auch → Pkt. 7.5). Im überarbeiteten Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen erfolgt neben der nachrichtlichen Übernahme gemäß § 5 (4) BauGB (→ Pkt. 7.15) der "KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora" die Darstellung entsprechend der bestehenden Nutzung als Gemeinbedarfsfläche (für kulturelle und Bildungszwecke) und überlagernd gleichzeitig als Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) mit einem eigenen Planzeichen. Auf die überlagernde Darstellung als Waldfläche wird im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen verzichtet, da der bestehende besondere Charakter der Gedenkstätte nicht mit der Walddefinition kompatibel ist.

Die veränderte Darstellung bestehender Nutzungen hat keine Auswirkungen auf die Umweltprüfung.

7.12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB

Die Darstellungen der Landschaftspläne sind als Darstellungen in den Flächennutzungsplan integriert worden. Ausnahmen davon bilden die neu geplanten Bauflächen, die in der Landschaftsplanung noch nicht berücksichtigt werden konnten (→ vgl. dazu Punkte 7.1. bis 7.4 und Umweltbericht.). Da jedoch im Vergleich zu den Vorschlägen aus den Landschaftsplänen zusätzliche Flächen zum Ausgleich im überarbeiteten Flächennutzungsplan entsprechend der verschiedenen Darstellungsmöglichkeiten gem. § 5 (2) BauGB dargestellt sind und dieselben Planungsgrundsätze für die Bauflächen angewendet wurden, wird seitens der Stadt Nordhausen sowie im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung eingeschätzt, dass die dargestellten Flächen zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe ausreichend sind. Eine differenzierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist auf der Flächennutzungsplanenebene nicht möglich.

Aus Sicht der Stadt Nordhausen wurden unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel gem. § 1a (1) BauGB im Flächennutzungsplan nur die für den Planungszeitraum erforderlichen Bau- und sonstigen Flächen sowie die dafür geeigneten Flächen zum Ausgleich in ausreichendem Umfang dargestellt, so dass der Hauptideasatz der Planung gem. § 1 (5) Satz 1 BauGB erfüllt ist und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes gewährleistet wird, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Die Darstellung der SPE-Flächen nach § 5 (2) 10. BauGB nördlich des Ortsteiles Herreden, die vorwiegend für die Aufforstung bestimmt sind, basiert auf der bereits im Landschaftsplan, Teil: Helmetal, erfolgten Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Diese legen bei korrekter Plandeutung des RROP NT das Gebiet des Nonnen-, Siechen- und Frankenbergs nördlich Herreden als Vorranggebiet für Aufforstung Nr. 3 fest. Der Charakter der ehemals als GLB einstweilig gesicherten vielfältigen Täler würde hierdurch vernichtet. In Anpassung an die Ziele der Raumordnung wurden daher bereits im Landschaftsplan die lediglich mit Äckern bewirtschafteten unmittelbar benachbarten Hochflächen als SPE-Flächen, vorwiegend für die Aufforstung, dargestellt.

Der RROP NT wird zurzeit als Regionalplan Nordthüringen neu aufgestellt. Nach Kenntnisstand der Stadt Nordhausen wird es im künftigen Regionalplan Nordthüringen keine Vorranggebiete für Aufforstung geben. Diese Kategorie findet sich in den künftigen VR Freiraumsicherung wieder, denen die Darstellungen des aktuellen FNP-Entwurfes nach bisherigem Kenntnisstand ebenfalls nicht entgegenstehen. Sofern in diesem Bereich die Ziele der Raumordnung verbindlich geändert werden, besteht für die Stadt Nordhausen die Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB.

In → Anlage 16 der Begründung zum Flächennutzungsplan sind für das Stadtgebiet Nordhausen die Ergebnisse der unter Punkt → 3.2 der Begründung benannten Landschaftspläne zusammengefasst. Sie sind als solche Bestandteil des Flächennutzungsplanes, da auf Grund ihres Umfangs die Landschaftspläne nicht insgesamt in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden können. Sie sind als Grundlage für generelle Standortfragen hinsichtlich landschaftsplanerischer Belange für den Flächennutzungsplan und darauf aufbauende Detailplanungen (verbindliche Bauleitpläne, Grünordnungspläne etc.) zu verstehen, wobei im Detail Abwägungsspielraum besteht.

Veränderungen der Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft haben im Ergebnis der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Bürger im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Art ergeben, dass zum Einen die Klarstellung erfolgt ist, welche SPE-Flächen vorwiegend für Schutz- und Pflegemaßnahmen geeignet sind und welche Nutzung innerhalb dieser Flächen dauerhaft zulässig sein soll (betrifft knapp 60 % der dargestellten SPE-Flächen).

Zum anderen wird für die verbleibenden SPE-Flächen (nur mit Umring, jedoch ohne Flächenfüllung) deutlicher sichtbar, dass hier der Schwerpunkt auf Entwicklungsmaßnahmen von Boden, Natur und Landschaft liegt und dass diese Flächen also künftigen Veränderungen unterliegen werden. Bis zur erforderlichen Inanspruchnahme der Flächen zum Ausgleich von Eingriffen sind die derzeitigen Nutzungen weiter uneingeschränkt zulässig (Land- oder Forstwirtschaft).

Änderungen haben sich nach der Offenlegung auch hinsichtlich der Ausdehnung einzelner SPE-Flächen ergeben. Auf Anregung der Landwirtschaft (sowohl Behörden als auch Landwirte) wird wegen der besonders wertvollen Böden auf die SPE-Fläche am Schenkberg, Ortsteil Hesserode, mit 3,6 ha insgesamt sowie auf Teile der Flächen westlich von Niedersalza (Reduzierung um 4 ha) und östlich der Stolberger Straße (BP94-2) sowie westlich der Ortslage Himmelgarten (BP94-3), Verlagerung und Reduzierung um 11 ha) teilweise verzichtet.

Beide letztgenannten Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 "Ausgleichsflächenpool" der Stadt Nordhausen, der zurzeit überarbeitet wird. Es kann beim vorliegenden Verfahrensstand des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden, dass die Abweichungen vom Vorentwurf des Bebauungsplanes vertretbar sind, da die Belange der Landwirtschaft insbesondere durch Ausgleichsflächen nicht unnötig beeinträchtigt werden sollen und auf zahlreiche ursprünglich (zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes) vorgesehene Siedlungserweiterungen, die einen Ausgleich erfordern würden, verzichtet wird.

Nach Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird die Fläche der ehemaligen Tongrube nördlich des Alten Friedhofs (6,3 ha) als Grünfläche für sportliche Zwecke dargestellt (vgl. → Pkt. 7.8 der Begründung).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen sind rund 885 ha SPE-Flächen dargestellt, davon sind rund 42 % vorrangig für eine Entwicklung und damit zum Eingriffsausgleich geeignet.

Die nach Naturschutzrecht festgesetzten Naturdenkmale und Schutzgebiete wurden vollständig nachrichtlich übernommen, die für eine Unterschutzstellung vorgesehenen Flächen vermerkt (vgl. → Pkt. 7.15 und 7.16 der Begründung).

Auch damit wird die Besonderheit des nördlichen Naturraumes der Stadt Nordhausen, des Gipskarstgebietes, besonders deutlich. Alle drei Naturschutzgebiete in Nordhausen, die beiden Landschaftsschutzgebiete, drei der FFH-Gebiete und das SPA-Gebiet liegen ganz oder überwiegend im Gipskarstgebiet

Ein Vermerk der für eine Unterschutzstellung vorgesehenen geplanten Naturschutzgebiete "Pfaftenköpfe" und "Dornkopf" (Gemarkungen Leimbach und Steigerthal – ebenfalls im Gipskarstgürtel) in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen wird nicht vorgenommen, da das Verfahren zur Unterschutzstellung bisher nicht eingeleitet worden ist und eine daraus abzuleitende Abgrenzung nicht vorliegt. Es erfolgt jedoch die Nennung in → Anlage 16 zu dieser Begründung. Ein Defizit ist daraus nicht abzuleiten, da sich beide Gebiete im Landschaftsschutzgebiet "Alter Stolberg" befinden. Die "Pfaftenköpfe" sind darüber hinaus Bestandteil des gleichnamigen FFH-Gebietes Nr. 7.

Hingewiesen wird darauf, dass zurzeit untersucht wird, ob und welche Flächen als Biosphärenreservat "Südharz" unter Schutz gestellt werden sollen. Da bisher keine Flächenausdehnungen dazu bekannt sind, kann die Unterschutzstellung nicht vermerkt werden.

Ebenfalls in Vorbereitung ist die Verordnung zur Unterschutzstellung des gesamten Thüringer Teils des Südharzes als Naturpark Südharz/Thüringen aufgrund des § 15 Abs. 1, 2 Satz 2 und Abs. 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 und § 20 Abs.1 des Thüringer Gesetzes für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421) (vgl. → Anlage 17 zur Begründung Vorläufige Abgrenzung des Naturparks Südharz/Thüringen). Das Verfahren zur Naturpark-Verordnung ist jedoch noch nicht eröffnet, so dass in der Planzeichnung noch kein Vermerk erfolgen kann. Fest steht allerdings, dass der gesamte nördliche Teil des Stadtgebietes Nordhausen

innerhalb des künftigen Naturparks Südharz/Thüringen liegen wird, dessen Abgrenzung wie folgt zu beschreiben ist:

*"Der Südabfall des Unterharzes mit dem Landschaftsschutzgebiet Südharz, die Karstlandschaft mit dem Landschaftsschutzgebiet Alter Stolberg, den Naturschutzgebieten Rüdigsdorfer Schweiz, Sattelköpfe, Mühlberg und Himmelsberg sowie der Naturraum im Übergang zwischen Karstlandschaft und Nordthüringer Buntsandsteinland, welche im Süden begrenzt durch die A 38, die Alte Leipziger Straße, die Bieler Straße sowie die Bundesstraßen B 80 und B 243, werden in den in Absatz 4 näher beschriebenen Grenzen als Naturpark festgesetzt."*¹

Die geplante Unterschutzstellung des Thüringer Südharzes als Naturpark wird ausdrücklich seitens der Stadt Nordhausen begrüßt und entspricht dem explizit formulierten Planungsziel der Stadt zum Schutz des Gipskarstgebietes im Territorium der Stadt. (→ Pkt. 7.10 sowie textliche Darstellungen D 1 bis D 3):

D 1 Planungsziel der Stadt Nordhausen für das Gipskarstgebiet im Norden des Stadtgebietes (Hörniger Klippen, Rüdigsdorfer Schweiz, Pfaffenköpfe und Alter Stolberg) außerhalb der Konzentrationszonen für die Gewinnung von Gips und Anhydrit ist die Erhaltung der nahezu unzerstörten typischen Gipskarstlandschaft im Komplex von Flora und Fauna sowie deren Nutzung als Erholungsgebiet mit Bedeutung für Naherholung und Fremdenverkehr im Einklang mit den naturschutzfachlichen Belangen (vgl. Übersichtsplan als Anlage zur Begründung).

D 2 In den Bereichen des Gipskarstgebietes mit der überlagernden Darstellung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB mit der Darstellung der bestehenden landwirtschaftlichen und Waldnutzung sind insbesondere Schutz und Pflegemaßnahmen notwendig. Dazu gehören in den bestehenden Waldflächen u.a. die nachhaltige Holzproduktion und die Erhaltung der Waldökosysteme als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt durch Hinwirken auf stabile, vielfältige und naturnahe Wälder. Die untere Forstbehörde sichert durch Beratung und Betreuung die fachkundige Bewirtschaftung. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nach der guten fachlichen Praxis zur Erhaltung der Kulturlandschaft in diesen sensiblen Gebieten wird durch entsprechende Programme in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchgeführt.

D 3 Der Gips- und Anhydritabbau im Stadtgebiet Nordhausen soll ausschließlich innerhalb der bestehenden Bergbauberechtigungen Nordhausen/Kohnstein (ID Nr. 330 der Berechtsamkarte), Woffleben/Hohe Schleife (ID Nr. 311) sowie Rottleberode/Alter Stolberg (ID 305 der Berechtsamkarte) - soweit sie die Gemarkung der Stadt Nordhausen und ihrer Ortsteile betreffen - erfolgen.

Dabei sollen das Kulturdenkmal KZ-Gedenkstätte "Mittelbau-Dora" und das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende unterirdische Stollensystem nicht beeinträchtigt werden. Eine Erweiterung der bereits vom Abbau betroffenen Flächen innerhalb der Bergbauberechtigungen soll im rechtlichen Rahmen des Bundesberggesetzes so erfolgen, dass die Buchenwälder im westlichen und südwestlichen Teil des Bergwerksfeldes Kohnstein sowie im westlichen Teil des Bergwerksfeldes Alter Stolberg, die als Naherholungsgebiete der Stadt Nordhausen fungieren, in ihrer Funktion langfristig erhalten werden.

Schutzinhalt, Schutz- und Erhaltungsziele (§ 3) aus dem vg. Entwurf der Naturpark-Verordnung entsprechen dabei dem seit vielen Jahren formulierten ausdrücklichen Planungswillen der Stadt Nordhausen:

¹ Auszug aus § 1 des 2. Entwurfes der Schutzgebietsverordnung für den Naturpark Südharz/Thüringen, Stand: 10.09.2008

"(1) Zweck der Festsetzung des Naturparks ist es, die Teilräume entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Zusammenwirken mit der Bevölkerung gemäß ihrem Naturschutzwert und ihrer Erholungseignung zu schützen, zu entwickeln und zu erschließen.

Dabei wird ein konfliktarmes Nebeneinander der in der Region vorhandenen Nutzungsinteressen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung angestrebt, welche die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse gleichermaßen berücksichtigt.

(2) Im Naturpark sollen deshalb mit dem Ziel

1. des Schutzes und der Entwicklung von Natur und Landschaft

a) die durch extensive und traditionelle Nutzungsformen geprägten Landschaften des Gebietes mit ihrer naturraumtypischen Arten- und Lebensraumvielfalt, auch als eine Grundlage für den Tourismus und das Naturerleben geschützt, gepflegt und entwickelt sowie natürliche Entwicklungen in ausgewählten Bereichen zugelassen,

b) die naturnahen Wälder mit ihren Schutzfunktionen als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie als Erholungsgebiete erhalten und die Entwicklung naturnaher Waldbestände gefördert,

c) einheimische Gehölze regionaler Herkunft in ihrer genetischen Vielfalt erhalten und gefördert,

d) die großen unzerschnittenen, störungsarmen sowie wenig beeinträchtigten Gebiete erhalten,

e) von Menschen gering beeinflusste Naturräume geschützt und vorhandene Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen vertretbarer Maßnahmen soweit wie möglich behoben sowie

f) geologische und geomorphologische Besonderheiten des Gebietes erhalten und gepflegt werden;

2. der Erhaltung und Entwicklung der Erholungsfunktion

a) der Tourismus als wichtiger Erwerbszweck dieser Region umweltschonend weiterentwickelt, gefördert und die Bedeutung des Gebietes als Tourismusregion erhöht,

b) die Siedlungen, insbesondere Orte mit Tourismusfunktion, als attraktive touristische Anlaufpunkte unter anderem mit Angeboten der Umweltbildung landschaftlich angemessen entwickelt, von den Siedlungen ausgehend Naturerlebnisräume schonend erschlossen sowie entsprechend touristische Infrastruktur ermöglicht,

c) aktive Erholungsformen wie zum Beispiel das Wandern, Rad fahren und Reiten gefördert und landschaftsverträglich gestaltet sowie

d) schwerpunktmäßig an touristischen Konzentrationen und in naturschutzfachlich wertvollen Bereichen Besucherlenkende und gegebenenfalls Nutzungsentflechtende Maßnahmen durchgeführt und so das landschaftsbedingte Erholungspotenzial erhalten und gesteigert werden.¹

Neben den textlichen Darstellungen zur Umsetzung dieses Planungszieles sowie der nachrichtlichen Übernahme aller bekannten Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind (§ 5 (4) BauGB), wurden innerhalb der bergbaulichen Berechtigungen, die nicht dem Planungswillen der Stadt Nordhausen entsprechen, die tatsächlich vorhandenen Nutzungen dargestellt.

¹ Auszug aus § 3 des 2. Entwurfes der Schutzgebietsverordnung für den Naturpark Südharz/Thüringen, Stand: 10.09.2008

Darüber hinaus wurde in den Gemarkungen Rüdigsdorf und Petersdorf die Darstellung der tatsächlichen Nutzung (Landwirtschaft und Wald) mit dem ergänzten Planzeichen (§ 2 (2) PlanZV) für Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB mit Verweis auf die textliche Darstellung D 2 überlagert und zwar ausschließlich in den aus Sicht der Stadt erhaltenswerten Bereichen des Gipskarstgebietes, die bisher nicht in einem der Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (NSG, LSG, NATURA 2000) liegen. Hier dient die Fortführung der verantwortungsbewussten Forst- und Feldwirtschaft einschließlich Grünland- und Weidebetrieb nach der guten fachlichen Praxis vor allem der Erhaltung der Kulturlandschaft in ihrem typischen Erscheinungsbild entsprechend dem formulierten Planungsziel D 2.

Die in den Landschaftsplänen gekennzeichneten bzw. in der Offenlandbiotopkartierung für den Kreis Nordhausen, 1997, verzeichneten, kraft Gesetz geschützten **Biotope** (§ 18 ThürNatG) sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan als Punktdarstellung übernommen worden. Da verbindliche Verordnungen zu ihrer Flächenausdehnung nicht existieren, die verschiedenen Kartierungen nicht für das gesamte Stadtgebiet einheitlich vorliegen und sich teilweise widersprechen, können die Biotope nicht als Flächen nachrichtlich übernommen werden. Darüber hinaus kann sich die Flächenausdehnung von Biotopen, die aus sich heraus existieren und durch Gesetz, nicht durch Rechtsverordnung, geschützt sind, im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes ändern. Die Punktdarstellungen sollen als besonderer Hinweis auf naturschutzfachliche Belange dienen, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Die parzellenscharfe Abgrenzung von Biotopen kann nur zum Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung und auf deren Ebene erfolgen.

Zurzeit existieren im Stadtgebiet Nordhausens keine **geschützten Landschaftsbestandteile (GLB)**. Es wurde seitens der zuständigen Untere Naturschutzbehörde nach dem Auslaufen der vorläufigen Unterschutzstellung kein Verfahren gem. § 21 ThürNatG eröffnet. Daher können z. Z. kein diesbezüglichen Flächen übernommen bzw. Vermerkt werden. Die Abgrenzungen der ehemaligen GLB sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde i. d. R. innerhalb der dargestellten Flächen für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) 10. i. V. m. § 5 (2a) BauGB zu finden, da sie sich in ihrem Bestand mit ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit von der Umgebung (Flächen für die Landwirtschaft und Wald) abheben. In diesen SPE-Flächen findet sich die Signatur: SP als Hinweis darauf, dass innerhalb dieser Flächen vorrangig Schutz- und Pflegemaßnahmen vorgesehen und möglich sind. Innerhalb dieser SPE-Flächen erfolgte die Darstellung der Flächen für Landwirtschaft und Wald mit dem Ziel, durch die Fortführung der jeweiligen Bewirtschaftung nach der guten fachlichen Praxis die Kulturlandschaft in diesen Bereichen zu erhalten.

Durch die Größe und Lage der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 884 ha, davon knapp 380 ha für eine Aufwertung geeignet) ist sichergestellt, dass genügend Raum für die Pflege und Erhaltung der Südharzer Kulturlandschaft gesichert sowie für eine Aufwertung im Zusammenhang mit geplanten Natureingriffen künftig notwendige Ausgleichsmaßnahmen seitens der Stadt Nordhausen bereitgestellt wird.

7.13. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1 a (3) BauGB gem. § 5 (2a) Nr. 2 BauGB

Flächen zum Ausgleich gem. § 5 (2a) BauGB sind keine eigene Darstellungskategorie. Nach § 1a (3) Satz 1 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich. Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan sind die dafür zweckmäßigen Flächen (90 einzeln bewertete Flächen) hinsichtlich ihrer Eignung für Schutz, Pflege oder Entwicklung bewertet worden (→ Pkt. 4.4.9 des Umweltberichtes). Vorschläge für Suchräume für Ausgleichsflächen (nicht abschließend, jedoch räumlich in der Nähe) finden sich jeweils in der Einzelbewertung der Umweltauswirkungen der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Pkt. 4.4.1, Tabelle.

Es erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes **keine konkrete Zuordnung** der für den Ausgleich gem. § 5 (2a) BauGB geeigneten Flächen zu den Flächen für spätere Eingriffe (geplante Bauflächen, Gesamtbruttofläche ca. 79 ha), um eine zeitliche und räumliche Flexibilität der Planung zu erreichen und eine Umsetzbarkeit der Planung durch Bodenspekulationen etc. nicht zu gefährden. Diese Zuordnung ist in der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Der Ausgleich soll am Ort des Eingriffes Vorrang haben vor dem Zugriff auf Kompensationsflächen im sonstigen Stadtgebiet.

Eine Verfügbarkeit der Flächen soll schrittweise erfolgen. Seitens der Stadt Nordhausen ist vorgesehen, zur Umsetzung der geplanten Ausgleichsflächen neben den Möglichkeiten des § 11 BauGB ein sog. **Ökokonto** anzulegen, die Maßnahmen teilweise selbst und ggf. vor dem Eingriff durchzuführen, sie in späteren Bebauungsplänen den Eingriffen zuzuordnen und sich die Kosten gem. § 135a BauGB auf der Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsatzung gem. § 135c BauGB erstatten zu lassen (zeitliche und räumliche Flexibilisierung des Ausgleichs). So soll die baldige Umsetzung dieser Maßnahmen und damit ihre ökologische Wirksamkeit für den Naturhaushalt möglichst frühzeitig gewährleistet werden. Ein Bebauungsplan zur Festsetzung dieser Flächen (Nr. 94 "Ausgleichsflächenpool" befindet sich im Aufstellungsverfahren).

Zu den Maßnahmen aus den Landschaftsplänen gehören Vorschläge zur Biotopvernetzung und Grünordnungsmaßnahmen, die bei weiterführenden Planungen zu berücksichtigen sind. Zur Verdeutlichung dieses Vernetzungszieles sind auch weitgehend linienförmige Elemente (Weg und Straßenbegrünung, Begrünung entlang von Bachläufen) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, wobei diese Darstellung nicht nur die Neuanlage beinhaltet, sondern auch deren Ergänzung.

Durch die Größe und Lage der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (insgesamt rund 885 ha, davon rund 380 ha zur Entwicklung) ist sichergestellt, dass hier ein genügend großer „Suchraum“ für die im Zusammenhang mit geplanten Natureingriffen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen seitens der Stadt Nordhausen vorgesehen ist. Die jeweilige konkrete Art der o. g. Maßnahmen muss jedoch im Wesentlichen der nächsten Planungsebene vorbehalten bleiben und soll maßnahmenbezogen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Umweltberichts aus dem Landschaftsplan entwickelt werden.

Aus diesem Grund erfolgt im Flächennutzungsplan auch keine Zuordnung der für den Ausgleich geeigneten Flächen gem. § 5 (2a) BauGB zu den potentiellen Eingriffsflächen – wie die geplanten Bauflächenerweiterungen.

Die Reduzierung der besonders zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geeigneten Flächen nach der Offenlegung des Planentwurfes um rund 28 ha hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Gesamtkonzept, da die bloße Flächenreduzierung durch höherwertigere Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

7.14. Kennzeichnungen gem. § 5 (3) Nr. 1 bis 3 BauGB

In diesem Zusammenhang wird auf Restriktionen hingewiesen, die aus der geologischen Situation im Norden der Stadt resultieren. Bei dem Bereich, der gem. § 5 (3) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet ist als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, handelt es sich um das **Auslaugungsgebiet im Bereich des Zechsteingürtels**, d.h., es muss mit Einbrüchen in der Geländeoberfläche (Erdfälle) durch Ausspülungserscheinungen gerechnet werden. Dieser Tatsache muss Rechnung getragen werden bei den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen durch ingenieurgeologische Untersuchungen, deren Ergebnis die Akzeptanz bzw. das Verwerfen des Standortes sein kann. Betroffen von diesen Erscheinungen sind hier grundsätzlich die nördlichen Bereiche der Gemarkungen Hörningen, Salza, Krimderode und Rüdigsdorf. Teile der Ortslagen Rüdigsdorf und Petersdorf sowie die entsprechend gekennzeichneten Bereiche in den Gemarkungen Krimderode, Rüdigsdorf, Petersdorf, Steigerthal und Stempeda befinden sich im **akuten Auslaugungsgebiet** (Häufung dieser Erscheinungen). Sie sind in → Anlage 10 zur Begründung kartografisch nachvollziehbar.

Bereiche mit auftretenden möglichen Nutzungskonflikten nach § 5 (3) 2 BauGB, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, sind im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen nicht enthalten.

Im Flächennutzungsplan wurden innerhalb der bebauten bzw. der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die bisher bekannten Standorte, die mit **Altlasten** oder Altablagerungen belastet sind oder ein solcher Verdacht besteht, nach § 5 (3) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, um bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auf die Problematik Altlast/Altablagerung hinzuweisen und so bereits zur Entscheidung, einen Bebauungsplan aufzustellen, der gem. § 8 (2) BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, auch eine Aussage zur diesbezüglichen Thematik zu haben.

Eine aktuelle Auflistung aller bekannten Altlastverdachtsflächen ist in der → Anlage 11 zur Begründung aufgeführt und ihre grobe Lage dem beigefügten Plan zu entnehmen.

7.15. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4) Satz 1 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 (4) Satz 1 BauGB sind Planungen und Nutzungsregelungen, welche nach anderen gesetzlichen Vorschriften (als dem BauGB) festgesetzt sind, auf welche die Gemeinde im Rahmen ihrer eigenen Planungshoheit keinen unmittelbaren Einfluss hat. Alle der Stadt bekannten bzw. im Verfahrensschritt gemäß § 4 (1) BauGB bekannt gegebenen Planungen und Nutzungsregelungen sind in der Planzeichnung, der Begründung zum Flächennutzungsplan, den zugehörigen Anlagen zur Begründung sowie im ggf. Umweltbericht nachrichtlich übernommen und als solche gekennzeichnet.

Auf derartige Planungen und Nutzungsregelungen ist in den vorhergehenden Kapiteln dieser Begründung im jeweils zugehörigen sachlichen Abschnitt hingewiesen worden. Sie sollen hier lediglich noch einmal zusammengefasst werden:

Nachrichtliche Übernahmen im Plangebiet:

	(ha)	
1. Naturschutz:(→ vgl. Anlage 16)		
ND (4)	7	
NSG (3)	696	
NATURA 2000 FFH (4)+ SPA (1)	1.726	
LSG (2)	2.749	
2. Bergbau (12) (→ vgl. Anlage 12)	950	+470 ha außerhalb NDH
3. ÜSG (2)	709	
4. Wasserschutzgebiete		
TWSZ II (3)	132	
TWSZ III (2)	2.164	
5. Denkmalflächen (4) (→ vgl. Anlagen 8 und 9)	211	

1. Naturschutz

Die zahlreichen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und deren Berücksichtigung in der Planzeichnung bzw. Begründung sind vollständig in der → Anlage 16 aufgeführt. Die Naturschutz- und NATURA 2000-Gebiete befinden sich (bis auf die Helme) im nördlichen Teil des Territoriums der Stadt Nordhausen, im Gipskarstgebiet, hier in den Gemarkungen Hörningen, Krimderode, Rüdigsdorf, Petersdorf, Leimbach, Steigerthal und Stempeda. Die Gemarkungen Steigerthal, Stempeda und Rodishain befinden sich vollständig, die von Petersdorf und Leimbach überwiegend in Landschaftsschutzgebieten (siehe auch Pkt. 4.4 und 7.12 der Begründung).

2. Bergbau

Alle bergbaulichen Berechtigungen sind in der → Anlage 12 detailliert aufgeführt und in der Planzeichnung mit der Randsignatur des Planzeichens 11.2 der PlanZV nachrichtlich übernommen.

Die seitens des Bergamtes angegebenen Flächengrößen der Berechtsame beziehen sich dabei auf die gesamte Bergbauberechtigung und geben nicht den in Nordhausen liegenden Teil an. Der innerhalb der Gemarkung der Stadt Nordhausen befindliche Teil wurde digital durch Verschneiden der Flächen der Berechtsame mit der Gemarkungsgrenze Nordhausens (Vektordaten) seitens des Planverfassers ermittelt und in der Flächenbilanz berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Nordhausen gliedern sich die Berechtsame demnach wie folgt:

Art	ID	Name	Berechtigung für Rohstoff:	Lt. Bergamt (ha)	Davon im Plangebiet	außerhalb
BWE	330	Kohnstein	Gips/Anhydrit	211,3	163,3	48,0
BWE	311	Hohe Schleife	Gips/Anhydrit	11,4	1,7	9,7
BWE	312	Hörninger Klippen	Gips/Anhydrit	40,2	28,1	12,1
BWE	309	Rüdigsdorf /Günzdorf	Gips	72,9	13,3	59,6
BWE	306	Rüdigsdorf /Winkelberg	Gips	41,8	41,8	0,0
BWE	307	Rüdigsdorf /Kahleberg	Gips	27,9	27,9	0,0
BWE	308	Rüdigsdorf /Kalkberg	Gips	26,2	26,2	0,0
Bewilligung	5	Rüdigsdorf /Kuhberg	Gips/Anhydrit	18,0	1,8	16,2
BWE	305	Alter Stolberg	Gips/Anhydrit	315,5	285,0	30,5
BWE	371	NDH/Brommelsberg	Ton	41,7	41,7	0,0
BWE	345	Bielen/Sundhausen	Kies/Kiessande	579,8	292,0	287,8
Bewilligung	549	Sundhausen/Uthleben	Kies/Kiessande	32,7	27,0	5,8
				1419,4	949,8	469,7

Tabelle 10 Übersicht der Bergbauberechtigungen im Stadtgebiet Nordhausen
(Quelle: Thüringer Landesbergamt, 2007)

Zusammengefasst bedeutet dies (siehe auch Pkt. 4.4 und 7.10 der Begründung):

Berechtsame nach Rohstoff	Gesamt Davon:		
	(ha)	in NDH	außerhalb
Gips/Anhydrit	765,2	589,1	176,1
Tonige Gesteine	41,7	41,7	0,0
Kiese/Kiessande	612,5	319,0	293,6
	1419,4	949,8	469,7

3. Überschwemmungsgebiete

→ vgl. Pkt. 7.17 der Begründung

4. Wasserschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen befinden sich folgende Trinkwasserfassungen:

MTBL,	Fassungs-Nr.	Bezeichnung	Beschluss-Organ	Beschluss-Nr.	Beschluss-Datum.	Betroffene Schutzzonen	Bemerkung
4430	3.1	Bbr, Hy Herreden 2/80	KT NDH	62-14/76	14.07.1982	I, II, III	
4430	3.2	Sbr. LPG (Quelle Herreden)	KT NDH	62-14/76	14.07.1982	I, II, III	
4430	9.1	Bbr. Hy Nordhausen 1/66 (Br.1 WWKohnstein)	KT NDH	62-14/76	08.07.1976	I, II, III	Letzte Aendg. TWSZ II, ThStAnz 43/2007, S. 1946ff, vom 23.10.2007 (x)
4430	9.2	Bbr. Hy Nordhausen Krimderode 1/72	KT NDH	62-14/76	08.07.1976	I, II, III	(X) : wie oben
4430	9.3	Bbr. Hy Nordhausen Krimderode 2/72	KT NDH	62-14/76	08.07.1976	I, II, III	(X) : wie oben
4430	9.4	Sbr. Hy Nordhausen 4/73 / Br. 2 WW Kohnstein)	KT NDH	62-14/76	08.07.1976	I, II, III	(X) ; wie oben
4430	9.5	Bbr Hy Nordhausen 5/73 (Br.3 WW Kohnstein)	KT NDH	62-14/76	08.07.1976	I, II, III	(X) ; wie oben
4430	9.6	Sbr. Hy Nordhausen 2/34 (Kurhaus Bt2 ^	KT NDH	62-14/76	08.07.1976	I, II, III	(X) ; wie oben
4430	9.6	Sbr. Hy Nordhausen 3/34 (Kurhaus Sbr. 3)	KT NDH	62-14/76	08.07.1976	I, II, III	(X) ; wie oben
4430	9.6	Sbr. Hy Nordhausen 4/34 (Kurhaus Sbr.4)	KT NDH	62-14/76	08.07.1976	I, II, III	(X) ; wie oben
4430	9.6	Sbr. Hy Nordhausen 1/34 (Kurhaus Sbr. 1)	KT NDH	62-14/76	08.07.1976	I, II, III	(X) ; wie oben
4430	9.6	Sbr. Hy Nordhausen 501/91 (Kurhaus Br. 5)	kein	kein	kein		Festsetzung in Vorbereitung
4430	9.6	SSR. Hy Nordhausen 502/91 (Kurhaus Br. 6)	kein	kein	kein		
4530	1.12	Bbr, Hy Nordhausen 1/73 (VEG) (WW TINOX)	KT NDH	62-14/76	25.04.1985	I, II, III	TWSZ III besteht formal auch noch für die Anlagen 1.3 bis 1.9, 1.13, 9.1 und 9.2
4530	1.12	Bbr, Hy Nordhausen 4/75 (VEG) (WW TINOX)	KT NDH	62-14/76	25.04.1985	I, II, III	
4531	8.1	Hy Bielen 501/1990 (Sportplatz)	kein	kein	kein		
4531	8.2	Hy Nordhausen 1/1994 (WW Bielen)	kein	kein	kein		
4531	8.3	Hy Nordhausen 2/1995 (WW Bielen)	kein	kein	kein		Zur Neufestsetzung beantragt
4531	8.4	Hy Nordhausen 3/1995 (WW Bielen)	kein	kein	kein		
4531	8.5	Hy Nordhausen 4/1995 (WW Bielen)	kein	kein	kein		
4531	8.6	Hy Nordhausen 5/1995 (WW Bielen)	kein	kein	kein		

Tabelle 11 Übersicht über die Trinkwasserfassungen im Stadtgebiet Nordhausen
(ThLVwA, Ref. Wasserwirtschaft, Stand: 11/2007)

Alle bestehenden Wasserschutzgebiete wurden nachrichtlich übernommen. Ein Vermerk der geplanten Schutzgebiete konnte nicht erfolgen, da bisher kein Normgebungsverfahren eingeleitet worden ist. Für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes Nordhausen südöstlich der Ortslage Bielen ist die Festsetzung der Schutzzonen I und II beantragt.

Für das großflächige Wasserschutzgebiet III mit mehr als 20 km² Ausdehnung im Plangebiet, welches aus DDR-Recht übergeleitet wurde, besteht aus Sicht der Stadt Nordhausen ein Neufeststellungsbedarf, da es sich ganz überwiegend über den bebauten Siedlungsbereich der Kernstadt erstreckt (→ vgl. Abb. 18) und zahlreiche Wassergewinnungsanlagen im Stadtgebiet zwischenzeitlich nicht mehr in Betrieb sowie deren Schutzzonen I und II bereits aufgehoben worden sind. In der südöstlich an das Stadtgebiet angrenzenden Goldenen Aue ist das Änderungsverfahren dieses Wasserschutzgebietes III bereits abgeschlossen. Darüber hinaus sind gemäß Hinweis der Oberen Wasserbehörde langfristig alle übergeleiteten Schutzgebietsbeschlüsse durch neue Wasserschutzgebietsverordnungen zu ersetzen.

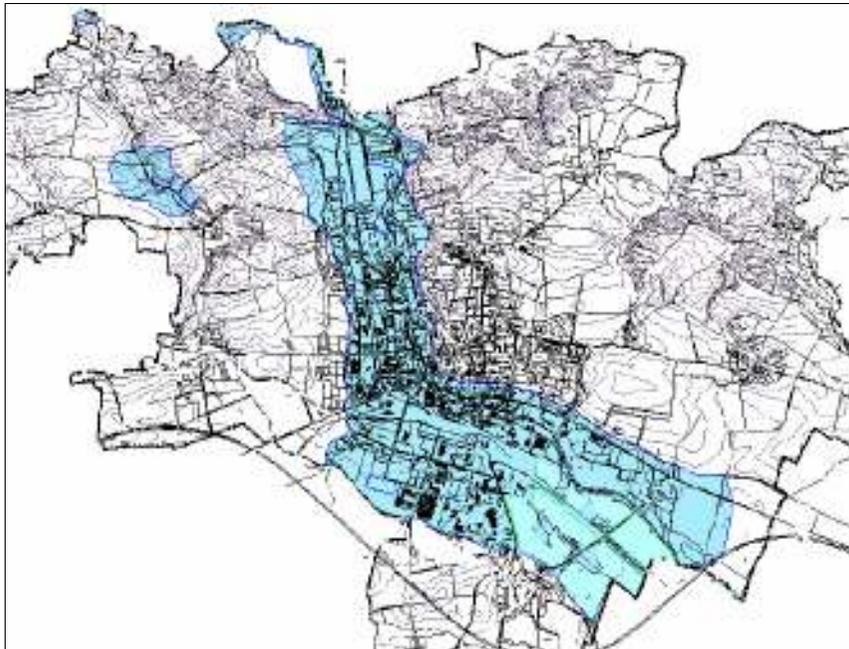


Abb. 18 Übersicht über die betroffenen Flächen der Wasserschutzgebiete II und III in Nordhausen
 (Quelle: Auszug aus der Flächennutzungsplan, ohne Maßstab)

5. Denkmalflächen

Die oberirdisch sichtbaren Bodendenkmale im Stadtgebiet sowie archäologische Fundplätze sind der → Anlage 8 Gesamtliste Denkmale Stadt Nordhausen und → Anlage 9 Bodendenkmale der Begründung zu entnehmen. In diesen Bereichen sind keine Bauflächen geplant.

Als Flächendenkmale wurden in der Planzeichnung sowie in der Begründung nachrichtlich übernommen:

- Villa und Park Hohenrode
- Villa und Park des Meyenburgmuseums
- Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen "KZ-Gedenkstätte Mittelbau-Dora" (Bereich des ehemaligen oberirdischen Lagergeländes in der Gemarkung Salza; am Kohnstein)
- Kulturdenkmal "Stollenanlage im Kohnstein" Mahn- und Gedenkstätte Mittelbau-Dora (Unterirdisches Stollen- und Kammernsystem in der Gemarkung Salza; am Kohnstein)

Die unter Denkmalschutz stehenden Viertel der Altstadt Nordhausens sind in der Denkmalerklärung vom 13.11.1979 nicht zeichnerisch abgegrenzt, so dass hier nur die verbale Abgrenzung aufgeführt und wegen der Darstellungsdichte auf eine zeichnerische Übernahme verzichtet wird:

- Quartier 1 Nordhausen
 nordwestliches Altstadtviertel mit Stadtbefestigungsring, Dom, Walkenrieder Hof und Rathaus im Wesentlichen begrenzt von Stadtmauer, Poststr., Lutherplatz, Markt, Kornmarkt, Kranichstr., Blasikirchplatz, Pferdemarkt, Vor dem Hagentor
- Quartier 2 Nordhausen
 Altstadtviertel vom Altendorf
 im Wesentlichen mit Altendorfer Kirche, Altendorf, Am Altentor.

Im Rahmen der Maßnahmen zur Stadterhaltung hat die Stadt Nordhausen seit 1991 ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet, welches in der räumlichen Abgrenzung etwa den denkmalgeschützten Altstadtensembles entspricht. Die Inhalte des Rahmenplanes in diesem Bereich sind in den Darstellungen berücksichtigt.

Die zahlreichen Einzelbaudenkmale können im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt werden. Überwiegend handelt es sich dabei um Gebäude in der Altstadt Nordhausens sowie in den historischen Ortslagen der Ortsteile, um sonstige Einzelbauwerke und Industriedenkmale. Deren Schutzwürdigkeit wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

7.16. Vermerke gem. § 5 (4) Satz 2 BauGB

Als in Aussicht genommene Festsetzung von Planungen und Nutzungsregelungen, welche nach anderen gesetzlichen Vorschriften (als dem BauGB) festgesetzt sind, wurden im Flächennutzungsplan vermerkt.

Dazu gehören die im Ergebnis zum Raumordnungsverfahren am 15.06.2006 bestimmte Linie der Ortsumfahrung der Stadt im Zuge der B 4neu (Westtangente) sowie die mit Beschluss des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr vom 13.09.2005 planfestgestellte Trasse der B 243neu (1. Bauabschnitt von der A 38 bis Großwechungen mit Anschluss an die B 243alt über die L 2068 und die K 4).

7.17. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 5 (4a) Satz 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Zorge gemäß der Thüringer Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Zorge im Landkreis Nordhausen vom 04.01.2001 (ThürStAnz. Nr. 5/2001 S.146) sowie das Überschwemmungsgebiet der Helme gemäß Thüringer Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Helme im Landkreis Nordhausen vom 22.Februar 2001 (ThürStAnz Nr. 13/2001 S.633).

Sie sind als festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b (2) Satz 3 und 4 Wasserhaushaltsgesetz für den HQ₁₀₀ (Hochwasserereignis, das statistisch i. d. R. nur einmal in 100 Jahren auftritt) mit einer Gesamtgröße von 709 ha nachrichtlich übernommen (vgl. Übersichtsplan in Abb. 19).

Im Überschwemmungsgebiet gelten neben den Bestimmungen des § 31 b Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 81 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) die Regelungen des § 4 der Thüringer Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Zorge, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.Juni 2006 (ThürStAnz Nr. 30/2006 S. 1173) bzw. die Regelungen des § 4 der Thüringer Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Helme, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.Juni 2006 ((ThürStAnz Nr. 30/2006 S. 1167).

Die Überschwemmungsgebiete sind von jedem Eingriff freizuhalten, der sich nachteilig auf den schadlosen Wasserabfluss und den Gewässerschutz auswirken kann. Sie sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Da große, bereits langfristig besiedelte Bereiche der Stadt Nordhausen von einem solchen Hochwasserereignis betroffen sein würden, werden für die Gewässer I. Ordnung seitens des Freistaates Thüringen (zuständig: Oberen Wasserbehörde) Verfahren und Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung gefährdeter Siedlungsbereiche nach Dringlichkeit und potenzieller Schadenshöhe durchgeführt (aktuell: Planfeststellungsverfahren zum Gewässerausbau für die Hochwasserfreilegung der Ortslage Sundhausen und des Gewerbegebietes "An der Helme" der Stadt Nordhausen, Planfeststellungsbeschluss vom 20.01.2009).

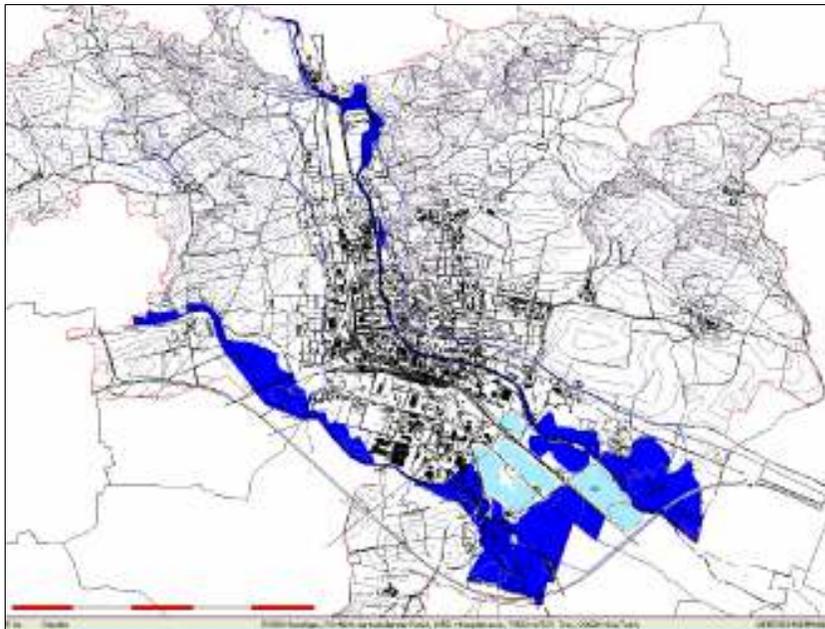


Abb. 19 Übersicht über die betroffenen Flächen der Überschwemmungsgebiete (HQ₁₀₀) von Helme und Zorge (Quelle: Auszug aus der Flächennutzungsplan)

Überschwemmungsgefährdete Gebiete, also solche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 200 Jahren zu erwarten ist, sind für das Gebiet der Stadt Nordhausen bisher nicht bestimmt.

7.18. Sonstige informelle Darstellungen und Hinweise zum Planvollzug

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen sind folgende Hinweise enthalten:

- H 1 Das gesamte Stadtgebiet ist als munitionsverseucht registriert.
- H 2 Die Listen der geschützten Denkmale, Bodendenkmale sowie der archäologischen Fundplätze im Stadtgebiet sind der Begründung zu entnehmen (vgl. → Anlagen 8 und 9 zur Begründung)
- H 3 Die Art der Aufnahme der Aussagen des Landschaftsplanes Nordhausen in den Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen ist der Anlage 16 zur Begründung zu entnehmen.
- H 4 Der Baubeschränkungsbereich für die Stadt Nordhausen auf Grund des Landplatzes östlich der Stadt ist der → Anlage 13 zur Begründung zu entnehmen. Die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn Baumaßnahmen die Hindernisfreiflächen des Bauschutzbereiches berühren.

8. Planverfasser

Die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch die Stadtverwaltung Nordhausen, Dezernat für Bau, Wirtschaft und Umwelt, Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtplanung, Dipl.-Ing. Beate Meißner.

Nordhausen, April 2009

.....
 Beate Meißner
 SB Stadtentwicklung

9. Gefasste Beschlüsse

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat am 18.09.1991 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der **Aufstellungsbeschluss** wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 4.10.1991 **ortsüblich bekannt gemacht**.

Nordhausen, den

.....

Oberbürgermeisterin (Siegel)

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat in seiner Sitzung am **17.09.2008** den Planentwurf und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die **öffentliche Auslegung** gem. **§ 3 Abs. 2 BauGB** beschlossen.

Nordhausen, den

.....

Oberbürgermeisterin (Siegel)

Am **18.02.2009** wurden der geänderte Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Nordhausen und die Begründung einschließlich Umweltbericht durch den Stadtrat der Stadt Nordhausen gebilligt und die **erneute Offenlegung** gem. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Nordhausen, den

.....

Oberbürgermeisterin (Siegel)

Die im Verfahren geäußerten Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan wurden am vom Stadtrat der Stadt Nordhausen mit Beschluss Nr. **abgewogen**.

Nordhausen, den

.....

Oberbürgermeisterin (Siegel)

Der Stadtrat hat den Flächennutzungsplan am beschlossen (**abschließender Beschluss**). Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Nordhausen, den

.....

Oberbürgermeisterin (Siegel)

10. Städtebauliche Werte

Der vorliegende Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen, Stand: Feststellung April 2009, enthält folgende städtebaulichen Werte:

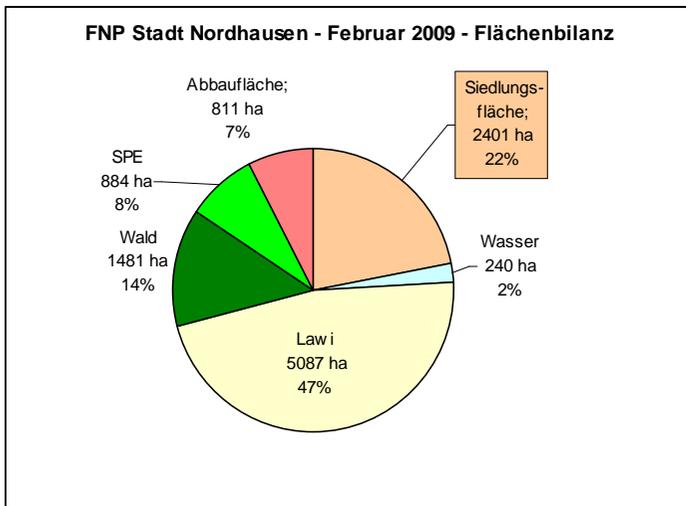
Darstellung als:	Größe (ha)	davon Bestand	Potenzial
Wohnbaufläche	503	480	24
Mischbaufläche	413	409	4
Gewerbliche Baufläche	548	520	28
Sonderbauflächen	106	83	23
Gemeinbedarf	85	85	0
Gedenkstätte	121	121	
Verkehr	236	229	7
Versorgung	41	41	0
Grünflächen	468	444	24
Zwischensumme Siedlungsfläche	2401	2291	110
Wasser	240	162	78
Lawi	5087		
Wald	1481		
SPE	884		
Abbaufläche	811		

Nachrichtliche Übernahmen:

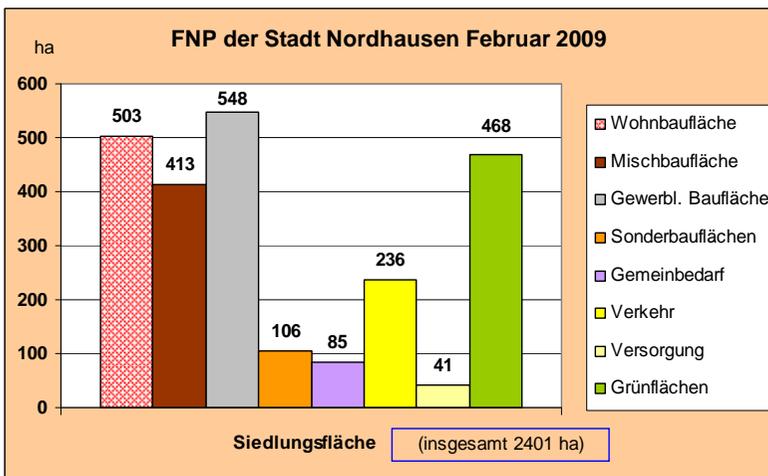
Naturschutz:	(ha)	
ND	7	
NSG	696	
FFH + SPA	1.726	
LSG	2.749	
Bergbau	950	+470 ha außerhalb NDH
ÜSG	709	
TWSZ II	132	
TWSZ III	2.164	
Denkmalflächen	211	

Geltungsbereich FNP 10.525

Tabelle 12 Flächenbilanz zum FNP Nordhausen, April 2009



Die Siedlungsfläche der Stadt Nordhausen gliedert sich wie folgt:



Dies entspricht zusammengefasst folgenden Veränderungen:

Juli 2008 Darstellung als:	Größe (ha)	davon		Potenzial	JUNI 2006 Größe (ha)	davon		1999/2000 Größe (ha)	davon	
		Bestand	Planung			Bestand	Planung		Bestand	Planung
Wohnbaufläche	503	481	22	519	458	61	570	460	110	
Mischbaufläche	419	415	4	394	387	6	311	306	5	
Gewerbl. Baufläche	551	525	25	555	469	86	530	437	93	
Sonderbauflächen	113	88	25	108	82	26	124	42	82	
Gemeinbedarf	145	145	0	143	143	0	93	93		
Denkmalflächen	1									
Verkehr	233	226	7	226	219	12	185	185		
Versorgung	41	41	0	40	40	0	41	41		
Grünflächen	410	389	21	384	360	24	330	330		
* Siedlungsfläche	2.417	2.311	104	2.369	2.159	216	2.184	1.894		
Wasser	242	165	78	241	163	78	187			
Lawi	4.510			4.173			4.100			
Wald	1.726			897			803			
SPE	819			723			666			
Abbaufäche	811			526						
GESAMT	10.525			8.930			7.940			

- In der Siedlungsfläche 2006 waren allein gegenüber 1999 ca. 150 ha neue Siedlungsfläche der Ortsteile Hesserode und Steigerthal, sowie rd. 40 ha innerhalb von Bergwerksfeldern und 5 ha innerhalb von Bahnflächen erstmals als Siedlungsfläche dargestellt!
- In der **Siedlungsfläche 2008** sind rund 80 ha neue Siedlungsfläche durch die Eingemeindung von Petersdorf, Rodishain und Stempeda (2007) enthalten.
- Auf die nach der Offenlegung im Oktober 2008 vorgenommenen Änderungen wurde in der vorhergehenden Fachkapiteln ausführlich eingegangen.

Feb 09 Darstellung als:	Größe (ha)	davon		Potenzial	Aug 08 Darstellung als:	Größe (ha)	davon	
		Bestand	Planung				Bestand	Planung
Wohnbaufläche	503	480	24	Wohnbaufläche	503,5	481	22	
Mischbaufläche	413	410	4	Mischbaufläche	418,4	414	4	
Gewerbl. Baufläche	548	520	28	Gewerbl. Baufläche	550,3	523	28	
Sonderbauflächen	106	83	23	Sonderbauflächen	113,3	90	23	
Gemeinbedarf	85	85		Gemeinbedarf	143,5	143		
Gedenkstätte	121	121						
Verkehr	236	229	7	Verkehr	239,2	232	7	
Versorgung	41	41		Versorgung	41,3	41		
Grünflächen	468	444	24	Grünflächen	411,8	396	26	
* Siedlungsfläche	2.401	2.292	109	* Siedlungsfläche	2.421,2	2.311	110	
Wasser	240	162	78	Wasser	240,0	162	78	
Lawi	5.087	5.399	22	Lawi	4.698,6			
Wald	1.481			Wald	1.440,9			
SPE	884	509	376	SPE	912,8			
Abbaufäche	811			Abbaufäche	811,0			
Gesamtfläche:	10.525 ha			Gesamtfläche:	10.525 ha			

11. Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1 Siedlungsentwicklung des mittelalterlichen Nordhausen (Stadtarchiv Nordhausen).....	6
Abb. 2 Am 3./4. April 1945 zerstörte Bereiche der Stadt, dargestellt auf Stadtplan Nordhausen 1930 (Quelle: Stadtarchiv Nordhausen sowie eigene Ermittlungen).....	8
Abb. 3 Übersicht zur Gebietsentwicklung Stadt Nordhausen seit 1990	18
Abb. 4 Gemarkungen der Stadt Nordhausen (Stand: 01.12.2007)	22
Abb. 5 Nordhausen, Große kreisangehörige Stadt im Landkreis Nordhausen	23
Abb. 6 Verwaltungsgliederung Landkreis Nordhausen, TLUG, 31.12.200	24
Abb. 7 Entwicklung der Gemeindestruktur seit 31.12.1964 im Landkreis Nordhausen, TLUG, 31.12.2006	25
Abb. 8 Ausschnitt aus der Physischen Übersicht Thüringen	26
Abb. 9 Naturräumliche Gliederung Landkreis Nordhausen (Quelle: Umwelt regional, http://www.tlug-jena.de)	31
Abb. 10 LEP 2004 Thüringen, Karte 1 Raumstruktur und Funktionales Verkehrsnetz (vgl. Anlage 3)	32
Abb. 11 LEP Thüringen, 2004 Karte 2 Freiraumstruktur (vgl. Anlage 3)	33
Abb. 12 Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen1999, Auszug aus der Raumnutzungskarte (vgl. Anlage 4)	34
Abb. 13 Zielplan 2020, ISEK Nordhausen 2020 (Quelle: GRAS 2008)	38
Abb. 14 Ergebnisse der 11. KBV für Nordhausen im Überblick, TLS, März 2008	44
Abb. 15 Bilanz und Tendenz der Bevölkerungsbewegung 1998 – 2020, Quelle: TLS, Basis: 11. KBV März 2008	45
Abb. 16 Entwicklung des Wohnungsbestandes in Nordhausen 1995 bis 2007 (Quelle: TLS, 09/2008)	48
Abb. 17 Fernwärmeanschlussgebiete in Nordhausen	81
Abb. 18 Übersicht über die betroffenen Flächen der Wasserschutzgebiete II und III in Nordhausen (Quelle: Auszug aus der Flächennutzungsplan, ohne Maßstab)	107
Abb. 19 Übersicht über die betroffenen Flächen der Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀) von Helme und Zorge (Quelle: Auszug aus der Flächennutzungsplan)	109

12. Tabellenverzeichnis

	Seite
Tab. 1 Übersicht zum Aufstellungsverfahren für der Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen, Teil 1 ..	19
Tab. 2 Übersicht zum Aufstellungsverfahren für der Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen, Teil 2 ..	20
Tab. 3 Beschlussarchiv zum Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen, letzte Aktualisierung: 17.02.2009	21
Tab. 4 Kurzfassung der Wohnungsbedarfsprognose Nordhausen 2020, Quelle: Büro GRAS* / Stadt Nordhausen	46
Tab. 5 Struktur des Wohnungsbestandes in Nordhausen per 31.12.2006	48
Tab. 6 Belegung ausgewählter Gewerbestandorte in Nordhausen, (Quelle: eigene Ermittlung Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtplanung, Stand: Juli 2008)	62
Tab. 7 Bilanz der dargestellten Sonderbauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan	64
Tab. 8 Übersicht über die Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung in Nordhausen	73
Tab. 9 Gliederung der dargestellten Gemeinbedarfsflächen nach ihrer Zweckbestimmung	74
Tab. 10 Übersicht der Bergbauberechtigungen im Stadtgebiet Nordhausen (Quelle: Thüringer Landesbergamt, 2007).	105
Tab. 11 Übersicht über die Trinkwasserfassungen im Stadtgebiet Nordhausen (ThLVwA, Ref. Wasserwirtschaft, Stand: 11/2007)	106
Tab. 12 Flächenbilanz zum FNP Nordhausen, April 2009	112

13. Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BP	Bebauungsplan
BWE	Bergwerkseigentum
DGK	Dauerkleingärten
EW	Einwohner
EWO	Einwohnermeldeamt der Stadt Nordhausen
FFH	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
FNP	Flächennutzungsplan
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt Thüringen
HH	Haushalt
HW	Hauptwohnsitz
i. d. R.	In der Regel
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KBV	Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung
LEP	Landesentwicklungsplan
LGS	Landesgartenschau
LP	Landschaftsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
ND	Naturdenkmal
NSG	Naturschutzgebiet
NT	Nordthüringen
NW	Nebenwohnsitz
PlanzV	Planzeichenverordnung
rd.	rund
RROP	Regionaler Raumordnungsplan
SPA	Special Projekt Area (Vogelschutzgebiet)
SPE	Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen von Boden, Natur und Landschaft
SSP	Siedlungsschwerpunkt
ThürStAnz	Thüringer Staatsanzeiger
ThürWG	Thüringer Wassergesetz
TLUG	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena
TWSZ	Trinkwasserschutzzone
u. E.	unseres Erachtens
UP	Umweltprüfung
ÜSG	Überschwemmungsgebiet
v. a.	Vor allem
vg.	vorgenannt
WE	Wohnung/en, Wohneinheit/en
WSG	Wasserschutzgebiet