

**Stadt Nordhausen**



**Nordhausen am Harz**

| die neue Mitte |

## **Begründung**

**des Bebauungsplanes Nr. 103a  
„1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.  
103 - Darrweg-Nord“**

Verfahrensstand:

**Entwurf**

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB



# Präambel

## des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg- Nord“ der Stadt Nordhausen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

<b>Auftraggeber:</b>	Stadt Nordhausen Markt 1 99734 Nordhausen
<b>Ansprechpartner:</b>	Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung Herr Andreas Straka Tel.: (03631) 696465 Fax: (03631) 69687465 email: bauleitplanung@nordhausen.de
<b>Auftragnehmer:</b>	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Frau Anne Dumjahn Freie Stadtplanerin

Nordhausen, Februar 2018

# Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

## des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ der Stadt Nordhausen

Verfahrensstand: Entwurf  
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

### Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben zur Stadt Nordhausen .....	3
2.	Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB .....	3
3.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	4
4.	Begriffsdefinitionen.....	5
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	5
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	6
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	6
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	6
8.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	6
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen.....	7
8.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Nordhausen .....	7
8.5.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	8
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB .....	8
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB .....	8
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB .....	9
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB .....	9
11.	Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen .....	12
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	12
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	12
11.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	13
11.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	13
11.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB) .....	13
11.6.	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) .....	14
12.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) .....	14
13.	Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB) .....	14
14.	Hinweise zum Planvollzug .....	14
15.	Erschließung .....	15
15.1.	Verkehrliche Erschließung.....	15
15.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung .....	15
15.3.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	15
15.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung und Telekommunikation.....	15
15.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	15
16.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	15
17.	Städtebauliche Werte .....	15
18.	Planverfasser .....	16

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Planzeichnung (zeichnerische und textliche Festsetzungen) des Bebauungsplanes Nr. 103 „Darrweg-Nord“

## 1. Allgemeine Angaben zur Stadt Nordhausen

### Lage im Raum

Das Stadtgebiet der Stadt Nordhausen liegt im Norden des Freistaates Thüringen, zentral im gleichnamigen Landkreis. Neben der Kernstadt besitzt die Stadt Nordhausen 13 Ortsteile. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Nordwesten: die Stadt Ellrich
- im Norden: die Gemeinden Harztor, Harzungen, Neustadt/Harz, Buchholz und Herrmannsacker
- im Osten: Gemeinde Urbach und Gemeinde Südharz (Land Sachsen-Anhalt)
- im Südosten: Stadt Heringen/Helme
- im Süden: Gemeinde Kleinfurra
- im Westen: Gemeinde Werther

Die Stadt Nordhausen ist sehr gut an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden (A 38, B 4, B 243, diverse Landesstraßen, Kernnetzstrecke Halle-Kassel der DB, Harzer Schmalspurbahn) und besitzt einen Sonderlandeplatz Bielen im OT Leimbach.

### Einwohner und Flächenausdehnung

In der Stadt Nordhausen lebten mit Stand vom 31. Dezember 2015 ca. 42.217 Einwohner (Quelle: www.tls.thueringen.de). Die Einwohnerzahlen von Nordhausen haben sich in den letzten Jahren stabilisiert - zum Vergleich: mit Stand vom 31. Dezember 2011 betrug die Einwohnerzahl ca. 42.191 Einwohner (Quelle: www.tls.thueringen.de).

Die Gemarkungsflächen der Stadt Nordhausen haben eine Flächenausdehnung von insgesamt 105,31 km<sup>2</sup>.

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Nordhausen ist große, kreisangehörige Stadt im Landkreis Nordhausen. Ihr ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet worden.

## 2. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

In den Jahren 2007 bis 2009 wurde der Bebauungsplan Nr. 103 „Darrweg-Nord“ aufgestellt und zur Rechtskraft geführt.

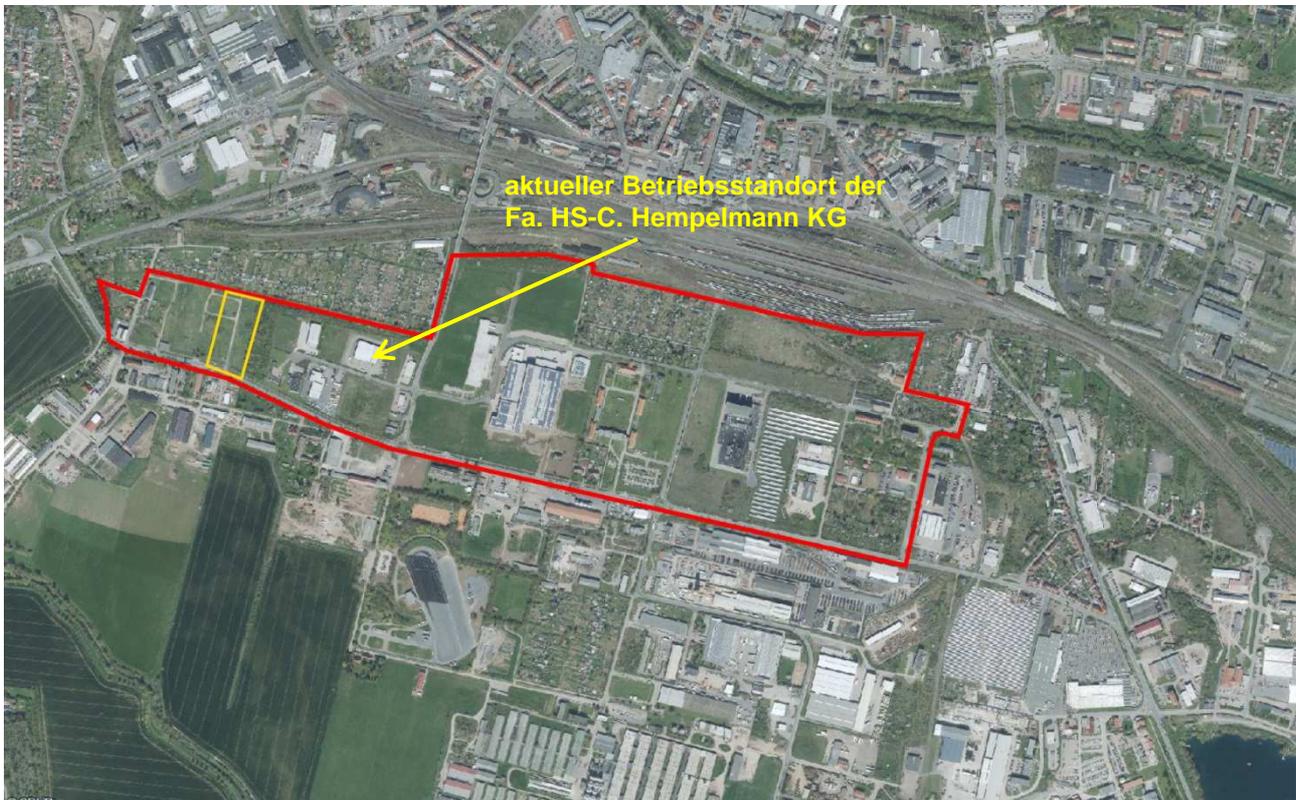
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 "Darrweg-Nord" umfasst dabei den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Ehemaliges NVA-Gelände" der Stadt Nordhausen sowie Erweiterungen des Plangebietes in westlicher und östlicher Richtung. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 103 beträgt insgesamt 75,3 ha.

Ziel war es, mit der Überplanung die Festsetzungen des Bebauungsplanes an den damals aktuellen Stand der tatsächlichen Nutzung der Flächen anzupassen und gemäß der langfristigen städtebaulichen Ziele der Stadt Nordhausen zu entwickeln. Durch eine aktive Bodenpolitik hinsichtlich der Ausweisung und Bereitstellung von Industrie- und Gewerbegebietsflächen wollte die Stadt Nordhausen ihrer zugewiesenen zentralörtlichen Aufgaben gerecht werden und gleichzeitig das, in dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2020“ formulierte Primärziel der Arbeitsplatzschaffung und -sicherung erreichen. Ziel war es insbesondere, das gewerbliche und industrielle Entwicklungspotential südlich des Bahnhofs von Nordhausen langfristig zu stärken.

Neben der Festsetzung von Gewerbegebiets- sowie Industriegebietsflächen erfolgte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 die planungsrechtliche Sicherung des Standortes der Polizeidirektion sowie einer nördlich davon gelegenen Kleingartenanlage im Zentrum des Plangebietes.

Anlass der nunmehr eingeleiteten 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Erweiterungsabsichten der Fa. HS-C. Hempelmann Haustechnik KG, welche seit Jahren als Großhändler für Sanitäreinrichtungen über einen Betriebsstandort in Nordhausen, Straße der Einheit 62 und damit im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes „Darrweg-Nord“, verfügt. Die Firma hat inzwischen weitere, westlich des Betriebsstandortes gelegene Grundstücksflächen angekauft und plant hier, den Standort in Nordhausen durch ein neues Logistikzentrum zu erweitern. Dabei ist eine effektive Ausnutzung der neuen Betriebsgrundstücke auf der Grundlage der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich, da ein Teil der Flächen z.B. als Straßenverkehrsflächen festgesetzt wurden und die Flächen damit zerteilt werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen durch die Schaffung zusammenhängender Flächenzuschnitte mit

einer Nachverdichtung der gewerblichen Nutzung die Voraussetzungen für die Betriebsenerweiterung der Firma geschaffen werden, ohne dabei grundlegend in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes einzugreifen. Eine andere Gewerbeansiedlung ist im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.103 sowie der direkt angrenzenden Flächen nicht vorgesehen. Somit ist die Erforderlichkeit der ursprünglich festgesetzten Straßenverkehrsfläche als innere Erschließungsstraße des Gewerbegebietes nicht mehr gegeben. Die Flächen stehen damit im Sinne der Nachverdichtung für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.



Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 103 „Darrweg-Nord“ (rot umrandet) sowie der 1. Änderung (gelb umrandet)  
Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

Aufgrund des Fortbestandes der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, ist die Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 103a auch weiterhin mit den langfristigen städtebaulichen Planungen der Stadt Nordhausen in diesem Bereich vereinbar.

Da das beschriebene Vorhaben auf einem planungsrechtlich bereits vorbereiteten Standorte umgesetzt werden soll und diesen damit einer städtebaulich gewünschten Nachnutzung zuführt, erfüllt die Planung die Vorgaben des § 1a (2) BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch den Bebauungsplan Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 – Darrweg-Nord“ wird lediglich eine Nachverdichtung im Sinne der bereits vorgegeben und gewünschten baulichen Nutzung erzeugt.

### 3. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ der Stadt Nordhausen soll aufgestellt werden, um die künftige Entwicklung des Grundstückes durch die getroffenen Festsetzungen konfliktfrei zu sichern. Dieses ist im konkreten Fall möglich und wird in der weiteren Begründung erläutert.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Standort innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, dessen notwendige Erschließung bereits vorhanden ist, wird aus Sicht der Stadt Nordhausen mit der Planung dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung). Ziel ist es, die Flächen einer konkreten Nutzung zur gewerblichen Zwecken zuzuführen und damit eine tatsächliche neue Nutzung innerstädtischer Flächen weiter zu befördern. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 waren die Flächen des Plangebietes mit Wohngebäuden bebaut, welche aufgrund

des vorhandenen Leerstandes zurückgebaut wurden. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 103 „Darrweg-Nord“ war es daraufhin, diesen Bereich planungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung vorzubereiten. Insbesondere im westlichen Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 103 konnte bisher keine Standortentwicklung verzeichnet werden. Für eine solche sollen nunmehr, im Rahmen der 1. Änderung, die Voraussetzungen geschaffen werden. Das geplante Logistikzentrum der Firma HS-C. Hempelmann KG wird dabei weitere Flächen, westlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung mit einbeziehen. In diesen Bereichen sind die geplanten Nutzungen mit den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 103 vereinbar.

Die Stadt Nordhausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt und sieht auf Grund der dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung.

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat aus den dargelegten Gründen den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das erforderliche Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ der Stadt Nordhausen im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB eingeleitet.

#### 4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ der Stadt Nordhausen wird im Folgenden als „Bebauungsplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Nordhausen als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ der Stadt Nordhausen wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

#### 5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103a besitzt Gesamtbruttofläche von ca. 1,6 ha und überplant damit einen Flächenanteil von ca. 2 % des gesamten Bebauungsplanes Nr. 103 „Darrweg-Nord“.

Es liegt im Südwesten des Stadtgebietes der Stadt Nordhausen, südlich der Bahnanlagen der Deutschen Bahn. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die kommunale Straße „Darrweg“, welche eine der Haupteerschließungsstraßen der Stadt Nordhausen darstellt und als bedeutende West-Ost-Verbindung durch das von Gewerbestandorten geprägte südliche Stadtgebiet verläuft. Der Darrweg dient gleichzeitig derverkehrlichen Erschließung des Plangebietes sowie der westlich und östlich des Geltungsbereiches anschließenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 103 „Darrweg-Nord“.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage „Tino“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/25, 7/26, 7/27, 7/28, 7/29, 7/30, 7/31, 7/33, 7/34, 8/5, 8/7, 8/8 der Flur 3, die Flurstücke Nr. 2/6, 2/7, 2/8, 4/9, 4/10, 4/11, 5/40, 5/41 5/30, sowie Teile der Flurstücke Nr. 2/4, 4/7, 4/8, 5/27, 5/28 der Flur 4 Gemarkung Nordhausen.

Die Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103a erfolgte mit dem Ziel, die geplante Neufestsetzungen der ehemaligen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet sowie der angrenzenden Bereiche so vornehmen zu können, dass diese Neufestsetzungen an die angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 nahtlos anschließen und die städtebauliche Grundordnung des gesamten Gebietes durch die 1. Änderung nicht beeinträchtigt wird.

#### 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ der Stadt Nordhausen bestehen aus:

- dem Planteil mit:

- o Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
- o Teil 2 – Planzeichenerklärung
- o Teil 3 – Textliche Festsetzungen
- o Teil 4 – Hinweise
- o Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst auf dem Rechtsplan zum Satzungsbeschluss)

- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

**7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur**

**Hinweis:** Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

<p><b>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</li> <li>- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“</li> <li>- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“</li> <li>- TA Lärm</li> </ul>	<p><b>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)</li> <li>- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)</li> <li>- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)</li> <li>- Thüringer Straßengesetz</li> <li>- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)</li> <li>- Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> <li>- Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)</li> </ul>
<p><b>Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)</li> </ul>	
<p><b>Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen</li> <li>- Bebauungsplan Nr. 103 „Darrweg-Nord“</li> </ul>	

**8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen**

**8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Damit ist für Bauvorhaben im Plangebiet eine Genehmigungsfähigkeit gem. § 30 BauGB, auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 „Darrweg-Nord“ gegeben.

Nach Abschluss des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ sind dann die Festsetzungen dieser Änderung bei weiteren Entscheidungen und Genehmigungen gem. § 30 BauGB zu Grunde zu legen.

**8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB**

Der Inhalt des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) steht der seitens der Stadt Nordhausen beabsichtigten städtebaulichen Zielausrichtung im Plangebiet nicht entgegen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ der Stadt Nordhausen, mit einer Größe von insgesamt 1,6 ha ist keine grundsätzlich neue bauliche Nutzung des Plangebietes verbunden. Eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Bauflächenentwicklung hinsichtlich

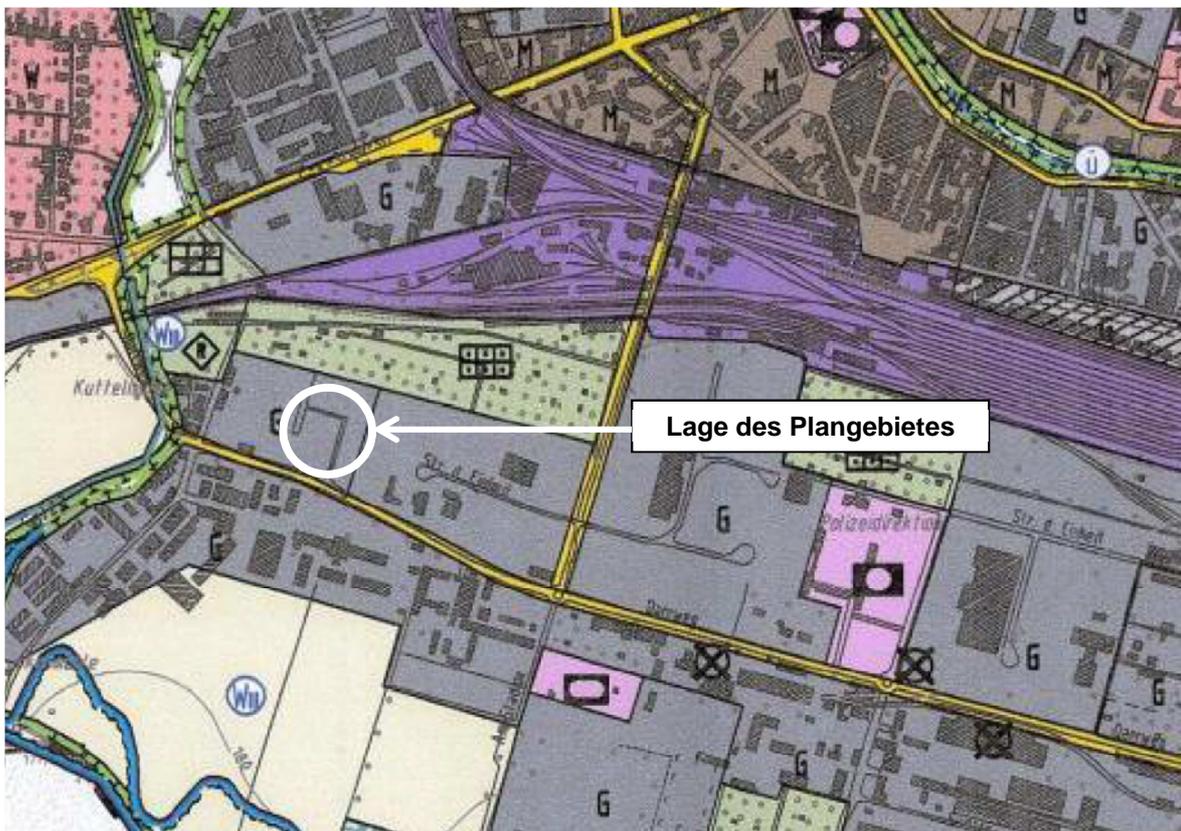
einer gewerblichen Nutzung für das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Stadt Nordhausen wird nicht begründet (keine Raumrelevanz der Planung).

Die Stadt Nordhausen kann davon ausgehen, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

### 8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen

Die Stadt Nordhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), welcher die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nordhausen darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ soll die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen werden. Der Bebauungsplan Nr. 103a wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Auszug aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen

### 8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Nordhausen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Nordhausen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Andere städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes nicht.

## 8.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Nordhausen werden aufgrund der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung und des Inhaltes des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ die Belange benachbarter Gemeinden nicht berührt.

## 9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

### 9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB, da er:

- alle bereits vorhandenen Erschließungsanlagen am Plangebiet effizient nutzen kann,
- auf die konkrete Inwertsetzung einer ehemaligen Brachfläche, welche bereits planungsrechtlich für eine Bebauung (Nachnutzung) vorbereitet ist abzielt und für diese Nutzung eine Nachverdichtung festsetzt,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung nur 15.823 m<sup>2</sup>) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird,
- durch das Planvorhaben keine neuen und unverbrauchten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden,
- das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- das Planvorhaben gemäß der Anlage 1 (zu §§ 2 (3), 3 Satz 1 und 4 Satz 2 ThürUVPG - Liste der nach Landesrecht „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) weder vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch den in Rede stehenden Bebauungsplan der Stadt Nordhausen keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt
- es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Nordhausen die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, *abgesehen und § 4c nicht angewendet* sowie
- *kein* Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## 9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord" der Stadt Nordhausen nach § 13a BauGB wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren, mit einer öffentlicher Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB aber ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Da die Stadt Nordhausen über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 103a am Ende des Planverfahrens keiner Genehmigung; sie unterliegt jedoch der Anzeigepflicht gemäß § 21 (3) ThürKO beim Landratsamt Nordhausen.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss anschließend durch die Stadt Nordhausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord" der Stadt Nordhausen ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## 10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gemäß § 1 (6) Nr. 7e BauGB,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, gemäß § 1 (6) Nr. 8a) BauGB,
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, gemäß § 1 (6) Nr. 8c BauGB,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zurzeit keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen in einem Bombenabwurfgebiet. Der Hinweis Nr. 2 des Teiles 4 auf der Planzeichnung ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Dies wurde auf nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen. Der Hinweis Nr. 5 des Teiles 4 auf der Planzeichnung ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Weitere Schutzgebiete nach Wasserrecht oder Naturschutzrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Nordhausen grundsätzlich nicht entgegen (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Nordhausen davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

**Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ der Stadt Nordhausen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung	
	Belang	positiv	neutral		negativ
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		- Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse im Gebiet sowie gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung durch Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				nicht betroffen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				nicht betroffen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				nicht betroffen
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				nicht betroffen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				- gem. § 13a ( 2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		- keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				keine Schutzgebiete betroffen
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				nicht betroffen

Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		- Vermeidung von schädlichen Emissionen durch Festsetzung von Lärmkontingenten zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			Schaffung der Voraussetzungen zur Erweiterung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebes
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			Schaffung der Voraussetzungen zur Erweiterung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebes
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	X			Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>

## 11. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

### 11.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf dem Bebauungsplan stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Nordhausen dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 1,6 ha liegt im Südwesten des Stadtgebietes der Stadt Nordhausen, südlich der Bahnanlagen der Deutschen Bahn.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die kommunale Straße „Darrweg“, welche eine der Hauptschließungsstraßen der Stadt Nordhausen darstellt und als bedeutende West-Ost-Verbindung durch das von Gewerbestandorten geprägte südliche Stadtgebiet verläuft. Der Darrweg dient gleichzeitig der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sowie der westlich und östlich des Geltungsbereiches anschließenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 103 „Darrweg-Nord“.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage „Tino“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103a umfasst die Flurstücke Nr. 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/25, 7/26, 7/27, 7/28, 7/29, 7/30, 7/31, 7/33, 7/34, 8/5, 8/7, 8/8 der Flur 3, die Flurstücke Nr. 2/6, 2/7, 2/8, 4/9, 4/10, 4/11, 5/40, 5/41, 5/30, sowie Teile der Flurstücke Nr. 2/4, 4/7, 4/8, 5/27, 5/28 der Flur 4 Gemarkung Nordhausen.

Die Festlegung des Geltungsbereiches erfolgte mit dem Ziel, die geplante Neufestsetzungen der ehemaligen Straßenverkehrsfläche im Plangebiet sowie der angrenzenden Bereiche so vornehmen zu können, dass diese Neufestsetzungen an die angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 nahtlos anschließen und die städtebauliche Grundordnung des gesamten Gebietes durch die 1. Änderung nicht beeinträchtigt wird.

Zur eindeutigen Abgrenzung des Geltungsbereiches auf der Grundlage des aktuellen Liegenschaftskatasters wurden im Süden des Plangebietes Verkehrsflächen der kommunalen Straße „Darrweg“ mit in das Plangebiet einbezogen.

### 11.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Mit dem Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ in das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 103 „Darrweg-Nord“ einzufügen, wurden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan auch in die 1. Änderung übernommen. Es erfolgte lediglich die geänderte Festsetzung der im Ursprungsplan enthaltenen Straßenverkehrsfläche als zusätzliche Gewerbegebietsfläche. Die bisher entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzte Einschränkung der Höhe straßenbegleitender Gebäude ist ebenfalls nicht mehr Inhalt der des Bebauungsplanes Nr. 103a.

Ziel dieser Änderungen ist es, im Plangebiet eine einheitliche und zusammenhängende Gewerbegebietsfläche zur baulichen Nutzung für die Fa. HS-C. Hempelmann (oder ggf. anderer Betriebe) zu schaffen und die Ausnutzbarkeit der Flächen als Gewerbegebiet im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung zu erhöhen. Da der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103a sowie westlich angrenzende Flächen als Betriebsstandort der Firma erworben wurden, ist eine öffentliche Erschließungsstraße im Geltungsbereich entbehrlich. Das Gelände wird durch die Beibehaltung einer südlich gelegenen Anbindung an die kommunale Straße „Darrweg“ öffentlich erschlossen.

**11.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen eindeutig festgesetzt. Dabei erfolgt ein direkter Anschluss der neu festgesetzten Baugrenzen an die westlich sowie östlich angrenzenden Baugrenzen des weiter fortgeltenden Bebauungsplanes Nr. 103.

**11.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Zur eindeutigen Abgrenzung des Geltungsbereiches, auf der Grundlage des aktuellen Liegenschaftskatasters, wurden im Süden des Plangebietes Verkehrsflächen der kommunalen Straße „Darrweg“ mit in das Plangebiet einbezogen. Konkret handelt es sich um den Gehwegbereich sowie angrenzende öffentliche Grünflächen (Verkehrsrün), welche derzeit bereits vorhanden sind und lediglich im Bestand als solche festgesetzt werden.

Weiterhin erfolgt die Übernahme einer bereits im Bebauungsplan Nr. 103 festgesetzten Zufahrt vom Darrweg aus in das Plangebiet als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Über diese Zufahrt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ gleichzeitig an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die im Bebauungsplan Nr. 103 weiterführend festgesetzte Straßenfläche „Gutsweg“ wird im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 103a (1. Änderung) durch eine Gewerbegebietsfläche ersetzt, da ein Ausbau der Straße zu Erschließungszwecken im Rahmen der Umsetzung der Gewerbegebietsnutzung nicht mehr erforderlich ist.

**11.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**

Da im vorliegenden Fall (schon die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes beträgt nur 15.823 m<sup>2</sup>) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ der Stadt Nordhausen gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der Bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des en Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Dessen ungeachtet wurden die Festsetzungen zur Durchgrünung der einzelnen Grundstücke des Bebauungsplangebietes sowie die festgesetzte Randeingrünung im Norden und Süden des Geltungsbereiches (Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr.25a) inhaltlich gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 „Darrweg-Nord“ übernommen.

Auf die ehemals zusätzlich festgesetzten Pflanzstreifen entlang der inneren Erschließungsstraße, welche nunmehr im Sinne der Nachverdichtung als Gewerbegebietsflächen festgesetzt wird, wird in der 1. Änderung zugunsten einer Gewerbegebietsfestsetzung verzichtet. Dies ist notwendig, um die Flächenausnutzbarkeit sowie den Flächenzuschnitt als zusammenhängende Betriebsfläche für ein Unternehmen sicher zu stellen. Diese Pflanzstreifen würden die Gewerbegebietsflächen in Nord-Süd-Richtung komplett zerschneiden.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches stellen derzeit Ruderalflächen dar, welche nach Rückbau der ehemals hier vorhandenen baulichen Anlagen entstanden sind. Aufgrund der ehemaligen baulichen Vorbelastung sowie der intensiven baulichen Nutzungen der Umgebung ist nicht von einem Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet auszugehen.

Im Falle eines Vorkommens von streng geschützten Arten sind weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen durch einen Fachplaner festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Diese Vorgehensweise wäre auch im Fall der Errichtung baulicher Anlagen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 erforderlich geworden. Mit der vorliegenden Planung werden hier keine neuen Sachverhalte ausgelöst. Im Planverfahren des Ursprungsplanes erfolgte kein Hinweis auf das Vorhandensein geschützter Arten bzw. Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Generell gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen.
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Nordhäuser Baumschutzsatzung (NBSchS) vom 6. August 1997 zu beachten. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

#### **11.6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Aufgrund der, mit der Festsetzung von Gewerbegebiets- und Industriegebietsnutzungen verbundenen Lärmemissionen, erfolgte im Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 103 „Darrweg-Nord“ die Erarbeitung einer Lärmprognose. Auf der Grundlage dieser Aussagen wurden im Plangebiet Lärmkontingente festgesetzt und diese durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen konkretisiert. Dabei werden die, für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103a im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 103) bereits festgesetzten Emissionskontingente und Teilflächenabgrenzungen unverändert in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103a „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 - Darrweg-Nord“ übernommen.

Festzustellen ist, dass sich aufgrund der geänderten Festsetzung der Straßenverkehrsfläche Gutsweg, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 103a nunmehr als Gewerbegebietsfläche festgesetzt wird, ein Flächenanteil von ca. 1.200 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche hinzutritt, für den nunmehr ein entsprechend zusätzlicher Anteil an Anlagenlärm zu erwarten ist. Die neu hinzutretenden Gewerbegebietsflächen wurden dabei in die jeweils angrenzende Lärmkontingentierung eingeordnet. Der Flächenanteil dieser Flächen beträgt ca. 0,1 % der Fläche des gesamten Bebauungsplanes Nr. 103. Der damit hinzutretende Anlagenlärm wird eine Größenordnung von 0,1 dB nicht überschreiten und ist damit irrelevant.

Es ist davon auszugehen, dass durch diese Vorgehensweise, die maximal zulässigen Lärmwerte der angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen weiterhin eingehalten werden können.

#### **12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes wird nach derzeitiger Kenntnis der Stadt Nordhausen keine Kennzeichnungspflicht von

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

ausgelöst.

#### **13. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Dies wurde nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen. Es erfolgte weiterhin die Aufnahme von Hinweisen zur Umsetzung der Planung in den Teil 4 auf der Planzeichnung.

Weitere nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, werden durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes nicht berührt.

#### **14. Hinweise zum Planvollzug**

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann.

**15. Erschließung****15.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt im Süden des Geltungsbereiches, an die kommunale Straße „Darrweg“ angeschlossen.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Flächen des Plangebietes unterzubringen.

**15.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist an das zentrale Entsorgungsnetz des Stadtentwässerungsbetriebes Nordhausen angeschlossen.

**15.3. Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Wasserverbandes Nordhausen.

**15.4. Gas- und Elektroenergieversorgung und Telekommunikation**

Das Plangebiet kann an die bereits vorhandenen Versorgungsnetze der jeweils zuständigen versorger angeschlossen werden.

**15.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Das Plangebiet wird im Zuge der Umsetzung der Planung in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept integriert.

**16. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB**

Seitens der Stadt Nordhausen sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

**17. Städtebauliche Werte****Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:**

Nutzungsart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Gewerbegebiet (GE) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) davon Grundfläche gem. § 19 BauNVO (GRZ 0,7): 9.995 m <sup>2</sup>	14.279 m <sup>2</sup>	90,2 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	357 m <sup>2</sup>	2,3 %
Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	203 m <sup>2</sup>	1,3 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB	984 m <sup>2</sup>	6,2 %
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>15.823 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

*Hinweis:*

*Die städtebaulichen Werte wurden zeichnerisch aus den vorhandenen Katasterunterlagen ermittelt und können vom tatsächlichen geringfügig Bestand abweichen.*

**18. Planverfasser**

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, Februar 2018