



STADT NORDHAUSEN  
DER OBERBÜRGERMEISTER

1./2. Lesung am:  
persönlich beteiligt  
nach § 38 ThürKO:

beschlossen am:

27. März 2019

abgelehnt am:

<b>Beschlussvorlage</b>  <b>BV/1291/2019</b>	<b>Status:</b> <b>Bezug auf:</b> <b>Datum:</b> <b>Wiedervorlage:</b>	öffentlich  07.02.2019
Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nordhausen		
<b>Hauptverantwortlicher Fachbereich</b>	Amt für Zukunftsfragen und Stadtentwicklung Herr Juckeland	
<b>Beratungsfolge</b>		
N	11.03.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung
Ö	27.03.2019	Stadtrat der Stadt Nordhausen

<b>1. Rechtsgrundlage</b>	§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i. V. m. §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB
<b>2. Auswirkungen auf andere Beschlüsse</b>	BV 223/95 vom 15.11.1995 Beschluss des Einzelhandelsbezogenen Zentrenkonzeptes Nordhausen
<b>3. Finanzielle Auswirkungen und Folgekosten</b>	keine
<b>4. Termin des Inkrafttretens</b>	mit Beschluss durch den Stadtrat
<b>5. Veröffentlichung</b>	keine
<b>6. Beschlussumsetzung</b> Termin: Realisierung:	sofort
<b>7. Berücksichtigung des demografischen Faktors bis 2030</b>	ja, im Zuge der Nachfrageanalyse und -prognose
<b>8. Leitziele</b> <b>Die Stadt Nordhausen ist:</b>	Auswirkungen (+) positiv (-) negativ (o) keine Auswirkung
- eine familienfreundliche Stadt mit einem attraktiven Wohn- und Lebensumfeld	(+)
- ein Lern-, Bildungs- und Wissenschaftsstandort	(+)



- ein leistungsstarker und attraktiver Wirtschaftsstandort	(+)
- eine lebendige „Bürgerstadt“ mit einer effizienten und bürgernahen Verwaltung	(+)
<b>9. Bürgerbeteiligung</b> - erforderlich bzw. bereits erfolgt - Umsetzung (wann und wie)	Eine Beteiligung von Händlern, Berufsverbänden, Fraktionsvertretern und Verwaltung hat im Zuge der Erarbeitung stattgefunden (begleitender Arbeitskreis). Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Rahmen des Stadtgespräches am 29.1. und der Offenlage des Konzeptes vom 30.1.-15.02.2019 erfolgt.

### **10. Text des Beschlusses:**

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen beschließt:

- 10.1. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen vom Februar 2019 (Anlage) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
- 10.2. Das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesene Hauptzentrum Innenstadt und die Nahversorgungszentren Nordhausen-Nord und Salza-Ost werden im Hinblick auf ihre konkrete Lage und räumliche Abgrenzung als zu schützende zentrale Versorgungsbereiche festgelegt (Kapitel 7.3.1. des Konzeptes).
- 10.3. Der Entwicklungsschwerpunkt der Sonderstandorte Hallesche Straße / Zorgestraße und Darrweg liegt in der Sicherung und dem Ausbau von Fachmarktangeboten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Kapitel 7.3.2).
- 10.4. Die integrierten Nahversorgungsstandorte (Kapitel 7.3.3) sind im Sinne einer umfassenden und engmaschigen Nahversorgung möglichst zu erhalten.
- 10.5. Die Nordhäuser Sortimentsliste (Kapitel 7.4) mit einer Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird als Begründungs- und Abwägungsgrundlage zur bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels beschlossen.
- 10.6. Als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlung, Erweiterung, Verlagerung, Nutzungsänderung) dienen die Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Ansiedlungsregeln, Kapitel 7.5).
- 10.7. Der Stadtratsbeschluss 223/95 vom 15.11.1995 „Einzelhandelsbezogenes Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen“ wird aufgehoben.



## **11. Begründung:**

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat in seiner Sitzung am 30.05.2018 die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen beschlossen (BV/1000/2018). Die Aktualisierung des bestehenden Konzeptes war notwendig geworden, da es aus dem Jahr 1995 stammt und die tatsächlichen Gegebenheiten und Entwicklungen nicht mehr angemessen abgebildet hat.

An der Aktualisierung war ein begleitender Arbeitskreis beteiligt, der sich aus Vertretern der örtlichen Händler, der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes sowie der Fraktionen des Stadtrates zusammensetzte. Im Stadtgespräch am 29.1.2019 wurden die Inhalte des EZK durch den Gutachter der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Die im Rahmen der Offenlage vom 30.1.-15.02.2019 abgegebenen Stellungnahmen wurden bewertet und sind abhängig vom Abwägungsergebnis in das EZK eingeflossen (siehe Anlage).

Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB bildet das EZK die Grundlage für eine sachgerechte Steuerung der aktuellen und zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Nordhausen. In diesem Zusammenhang sollen die Ansiedlung von Einzelhandel in der Innenstadt als zentralem Versorgungsstandort für die Stadt Nordhausen und das Umland gefördert, die verbrauchernahe Versorgung in den Stadtteilzentren gesichert und städtebaulich unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen und -entwicklungen wegen der zu erwartenden schädlichen Auswirkungen verhindert werden.

Das EZK wird Grundlage für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und wird zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben herangezogen. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Den zentralen Versorgungsbereichen werden als schützenswerte Bereiche im BauGB eine besondere Bedeutung beigemessen (§§2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB).

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören nicht zu den baurechtlich schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen. Im Sinne der Ergänzungsfunktion zur Innenstadt ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung der beiden genannten Sonderstandorte möglich mit dem Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevante Kernsortimente.

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung ist ein zentrales Stadtentwicklungsziel der Stadt Nordhausen und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Da die flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab.

Die Nordhäuser Sortimentsliste enthält die ortsspezifische Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Sie ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt und ist die Basis für sortimentspezifische Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die Steuerungsgrundsätze (Ansiedlungsregeln) sind abgeleitet aus den gesamtstädtischen stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen für Nordhausen und formulieren Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben. Die Ansiedlungsregeln dienen dazu, potenzielle Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.



Mit dem Konzept wird ein Orientierungsrahmen vorgegeben, der für Einzelhandelsvorhaben Planungs- und Investitionssicherheit darstellt. Um die volle rechtliche Wirkung als städtebauliches Konzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB entfalten zu können, ist ein Beschluss durch den Stadtrat erforderlich.

  
Kai Buchmann  
Oberbürgermeister

  
Jutta Krauth  
Bürgermeisterin

### Anlagen

1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nordhausen
2. Kurzübersicht über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen und deren Abwägung – anonymisiert

Die Vorlage Nr. Bu1291/2019  
wurde durch den Stadtrat der Stadt Nordhausen  
am 27.05.2019 zum Beschluss erhoben.  
persönlich beteiligt nach § 38 ThürKO: .....  
Gesetzl. Anzahl der Stadtratsmitglieder: 36 + 03 + 1  
Anwesend: ..... 28 .....  
Ja-Stimmen: ..... 26 .....  
Nein-Stimmen: ..... 2 .....  
Stimmenthaltungen: ..... 2 .....

  
Kai Buchmann  
Oberbürgermeister

08. April 2019

