Stadt Nordhausen

Nordhausen am Harz

| die neue Mitte |

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg"

Verfahrensstand: Februar 2019

Entwurf

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

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

Präambel

des Bebauungsplanes Nr. 114
„Hallesche Straße / Marienweg"
der Stadt Nordhausen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Entwurf zur Offenlage gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Auftraggeber:	Stadt Nordhausen Markt 1 99734 Nordhausen
Ansprechpartner:	Amt für Stadtentwicklung Herr Andreas Straka Tel.: (03631) 696465 Fax: (03631) 69687465 email: bauleitplanung@nordhausen.de
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Nordhausen, Februar 2019

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" der Stadt Nordhausen

Verfahrensstand: Entwurf zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben zur Stadt Nordhausen ... 3
2. Allgemeine planungsrechtliche Vorbemerkungen ... 3
3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches ... 4
4. Begriffsdefinitionen ... 5
5. Ziel und Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB ... 5
6. Inhalt der Planunterlagen ... 6
7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur ... 7
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen ... 7
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht ... 7
8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ... 7
8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen ... 8
8.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Nordhausen ... 8
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 ... 10
10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB ... 10
11. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen ... 13
11.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) ... 13
11.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) ... 13
11.3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) ... 14
11.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) ... 14
11.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) ... 14
11.6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen ... 14
12. Artenschutzrechtliche Einschätzung ... 15
13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) ... 16
14. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB) ... 16
15. Hinweise zum Planvollzug ... 17
16. Erschließung ... 17
16.1. Verkehrliche Erschließung ... 17
16.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung ... 17
16.3. Trink- und Löschwasserversorgung ... 17
16.4. Gas- und Elektroenergieversorgung und Telekommunikation ... 17
16.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung ... 17
17. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB ... 17
18. Städtebauliche Werte ... 18
19. Planverfasser ... 18

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 16 „Klosterhof – Hallesche Straße – Marienweg“ der Stadt Nordhausen

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 Gemeinde Harztor
- 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

- die Autobahn A 38, die Bundesstraßen B 4 und B 243n,
- Landesstraßen L3080, L 1037 und L1038,
- 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 2017 ca. 42.014 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 km².

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.

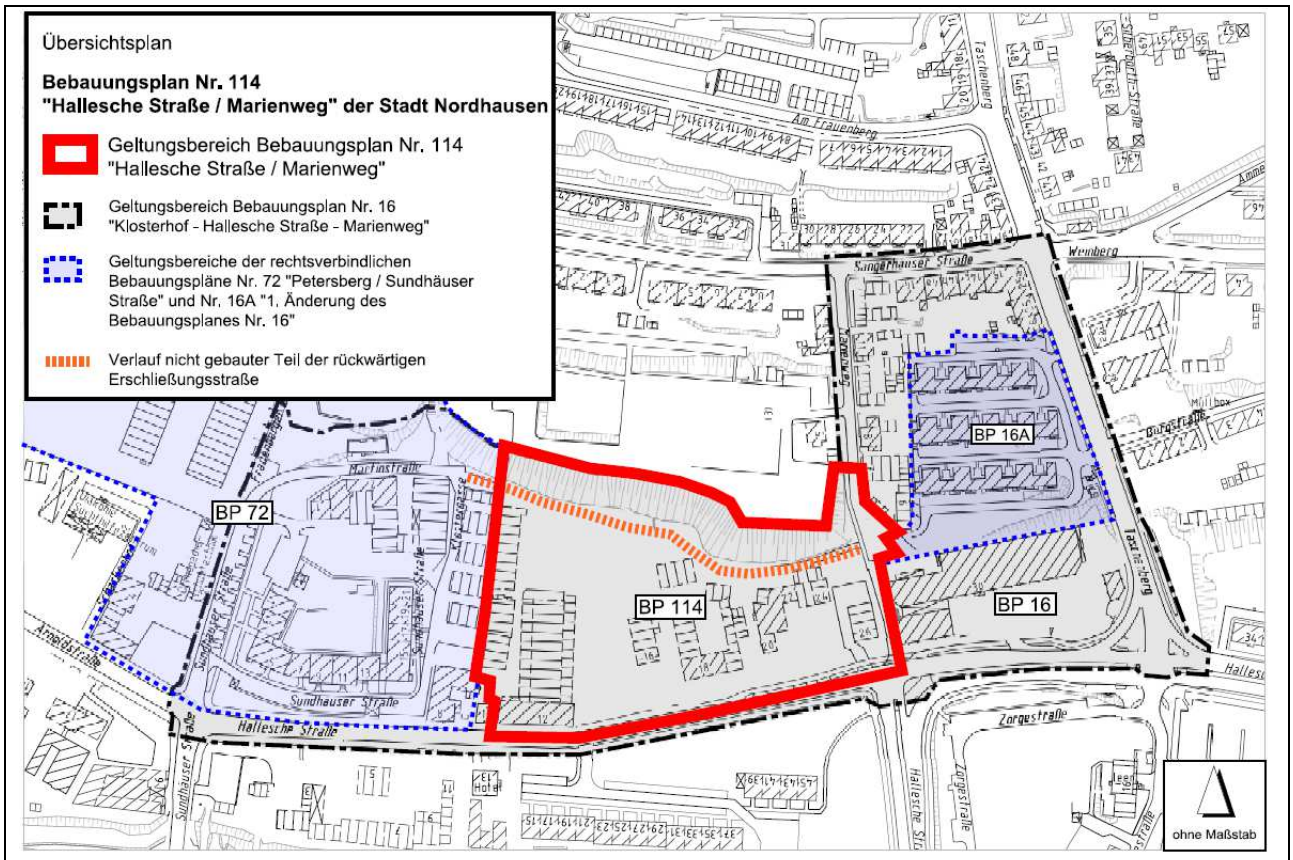
2. Allgemeine planungsrechtliche Vorbemerkungen

In den Jahren 1991 bis 1995 wurde der Bebauungsplan Nr. 16 „Klosterhof – Hallesche Straße – Marienweg“ (B-Plan Nr. 16) aufgestellt und 1997 zur Rechtskraft geführt.

Das Erfordernis zur Aufstellung des B-Plan Nr. 16 ergab sich damals im Zusammenhang mit dem anstehenden Ausbau der ehemaligen Bundesstraße B 80, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Hallesche Straße“ im Süden durchquert. Die Stadt Nordhausen beabsichtigte eine Ordnung der vorhandenen städtebaulichen Situation im Hinblick auf weitere Gewerbeansiedlungen und die Ergänzung von Wohnnutzungen sowie die Neuordnung der bestehenden städtebaulichen Gesamtsituation.

Im Jahr 2000 begann das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Petersberg / Sundhäuser Straße“ (B-Plan Nr. 72), welches mit der Genehmigung des Bebauungsplanes (12/2001) und dessen Bekanntmachung (02/2002) abgeschlossen wurde.
Der räumliche Geltungsbereich des B-Plan Nr. 72 überdeckt den westlichen Teil des B-Plan Nr. 16 und erstreckt sich darüber hinaus noch über den gesamten Petersberg bis zur Weberstraße im Norden (Übersichtsplan siehe nächste Seite).

In den Jahren 2008 / 2009 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Klosterhof – Hallesche Straße – Marienweg“ als Bebauungsplan Nr. 16A (B-Plan Nr. 16A) im nordöstlichen Bereich des B-Plan Nr. 16, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Studentenapartments (Studentenwohnpark inkl. Studentenkeller) im vorhandenen Gewölbekeller der ehemaligen Brauerei „Roland-Bräu“ in direkter Nähe zur Fachhochschule zu schaffen (siehe nachfolgender Übersichtsplan).



Quelle: Stadtplanungsamt Nordhausen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" (B-Plan Nr. 114) liegt nun im südlichen Bereich des B-Plan Nr. 16 und umfasst die Flächen zwischen dem B-Plan Nr. 72 und dem B-Plan Nr. 16A.

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" ist auf Grund des Planinhaltes als neuer, selbständiger Plan zu werten. Das bisherige Recht soll durch den Bebauungsplan Nr. 114 jedoch nicht förmlich aufgehoben, sondern lediglich durch das neue Recht überlagert werden. Sollte also in der Folge die Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 114 festgestellt werden, bleibt der Bebauungsplan Nr. 16 „Klosterhof – Hallesche Straße – Marienweg“ in der derzeit rechtsverbindlichen Fassung davon unberührt und gilt dann weiter fort.

3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,5 ha und umfasst das Gebiet nördlich der Halleschen Straße, westlich des Sonderpostenmarktes und östlich der Garagenanlage an der Klostergasse, welche sich selbst aber im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 72 „Petersberg / Sundhäuser Straße“ (B-Plan Nr. 72) befindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 (B-Plan Nr. 114) überlagert dabei einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 16 „Klosterhof / Hallesche Straße/ Marienweg“ der Stadt Nordhausen (B-Plan Nr. 16). Der B-Plan Nr. 114 ist in diesem Bereich als zweite Änderung des B-Plan Nr. 16 zu verstehen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung, die Lage im Stadtraum dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich die Landesstraße L 3080 („Hallesche Straße“), welche eine der Haupterschließungsstraßen der Stadt Nordhausen im östlichen Stadtgebiet darstellt. Die „Hallesche Straße“ dient gleichzeitig der verkehrlichen Haupterschließung des Plangebietes. Ergänzend erschließt der „Marienweg“ das Plangebiet im Nordosten.

Die Abgrenzung und Festlegung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 114 erfolgte mit dem Ziel, dass die inhaltlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 114 an die angrenzenden Festsetzungen des B-Planes Nr. 16, B-Planes Nr. 72 und des Planes Nr. 16A nahtlos anschließen und die städtebauliche Grundordnung des gesamten Gebietes auch durch den B-Plan Nr. 114 gesichert bleibt.

4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" 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. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" der Stadt Nordhausen wird im Folgenden als *„Plangebiet“* bezeichnet.

5. Ziel und Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Mehrere der im Plangebiet ansässigen Unternehmen sind bereits an die Stadt Nordhausen herangetreten, um die nördlich an ihre jeweiligen Firmengrundstücke angrenzenden Flächen zu erwerben und baulich zu nutzen. Einem Verkauf und der Bebauung der Grundstücke steht bislang der Bebauungsplan Nr. 16 „Klosterhof-Hallesche Straße-Marienweg“ der Stadt Nordhausen (in Kraft seit 05.03.1997) entgegen. Dieser setzt in diesem Bereich eine die Grundstücke rückwärtig erschließende Straße fest (Verlauf siehe Übersichtsplan), da Zufahrten von der ehemaligen Bundesstraße 80 aus damaliger Sicht wegen der starken Verkehrsbelastung nicht zulässig waren.

Die bereits existierenden Zufahrten wurden auf Grund ihres Bestandsschutzes jedoch nie geschlossen und werden bis heute genutzt. Die zwingende Notwendigkeit zum Bau der rückwärtigen Erschließungsstraße war deshalb nie gegeben. Aus heutiger Sicht ist mit Verweis auf den deutlichen Rückgang der verkehrlichen Belastung im Bereich der Halleschen Straße der Bau der Erschließungsstraße nicht mehr erforderlich. Um nun die betreffenden Grundstücke für die anliegenden Unternehmen nutzbar zu machen, bedarf es in diesem Bereich einer Änderung des B-Plan Nr. 16.

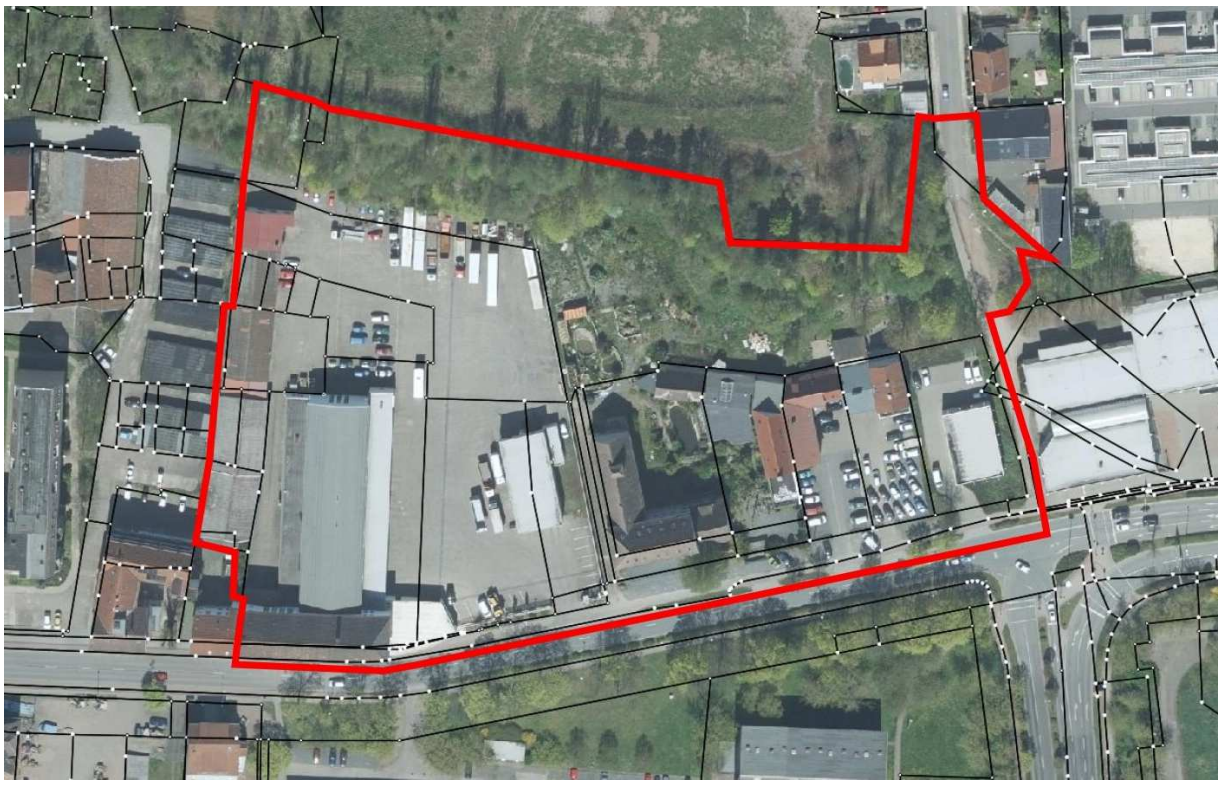
In dieser Änderung soll die bisher festgesetzte Erschließungsstraße analog zu den sonstigen Betriebsflächen als Baugebiet (GE bzw. MI) festgesetzt und die Baugrenzen bis an den Fuß des sich nördlich im Geltungsbereich befindlichen Hanges erweitert werden. Die darüber hinaus bis zum nördlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 114 sich erstreckenden Flächen, die im B-Plan Nr. 16 noch als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt sind, sollen ebenfalls als Baugebietsfläche (GE bzw. MI) festgesetzt werden.

Die Übernahme der mit dem Planverfahren verbundenen Kosten wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vereinbart.

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 “Hallesche Straße / Marienweg" der Stadt Nordhausen auf der Grundlage des § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 05.12.2018 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 “Hallesche Straße / Marienweg“ der Stadt Nordhausen soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und somit ohne Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchgeführt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB soll gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen werden.



Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" (rot umrandet)
Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" der Stadt Nordhausen bestehen aus:

- dem Planteil mit:

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

- 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.***

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
- Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - TA Lärm	- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)	
Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene	
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen - Bebauungsplan Nr. 16 „Klosterhof – Hallesche Straße – Marienweg“	

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 114 liegt innerhalb eines Teils des noch nicht geänderten rechtskräftigen B-Planes Nr. 16. Damit wäre derzeit für Bauvorhaben im Plangebiet eine Genehmigungsfähigkeit gemäß § 30 BauGB, auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 16 „Klosterhof – Hallesche Straße – Marienweg“ gegeben.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" sind dann die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB bei weiteren Entscheidungen und Genehmigungen für Bauvorhaben 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.

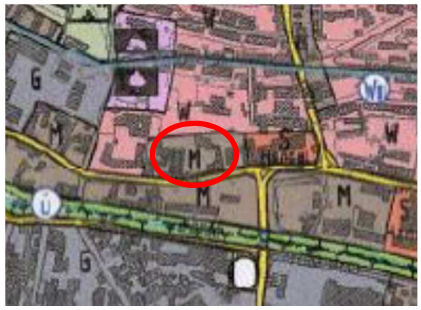
Durch den Bebauungsplan Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" der Stadt Nordhausen mit einer Größe von insgesamt 2,5 ha, ist keine erstmalige bauliche Nutzung im Plangebiet verbunden. Eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Bauflächenentwicklung hinsichtlich einer gewerblichen und mischgebietsrelevanten 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. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gemäß § 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.

Die Flächen des Plangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.



Auszug aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" soll die Art der baulichen Nutzung als Mischgebietsfläche (MI) gemäß § 6 BauNVO aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen werden. Für den westlichen Teil des B-Planes Nr. 114 wird zwar nun als Art der baulichen Nutzung eine Gewerbegebietsfläche festgesetzt, um die städtebaulich in diesem Bereich derzeit nicht vorhandene und auch nicht erwünschte, mischgebietsrelevante „Wohnnutzung“ auszuschließen; gleichzeitig wurde das Gewerbegebiet aber auf mischgebietsrelevante Lärmemissionen eingeschränkt. Ob in diesem Zusammenhang eine rechtlich zwar mögliche, aber fachlich vielleicht nicht erforderliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen muss, soll am Ende des Bebauungsplanverfahrens beurteilt und entschieden werden.

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. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" die Belange benachbarter Gemeinden jedoch 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 § 10a (1) 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. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB, da:

- er alle bereits vorhandenen Erschließungsanlagen am Plangebiet effizient nutzen kann,
- er auf die Potenziale dieses vorhandenen innerstädtischen Standortes aufbauen weiter entwickeln und nachverdichten kann,
- im konkreten Planfall die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB unterschritten wird, was nachfolgend nachgewiesen wird (siehe dazu auch die Tabelle zur Flächenbilanz unter Pkt. 18. der Begründung):

  - die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 114 beträgt insgesamt ca. 25.480 m²,
  - die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO im Mischgebiet (MI) unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,6 und der nicht ausgeschlossenen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO) beträgt:

    6.230 m² x 0,6 (GRZ) + 6.230 m² x 0,2 = ***4.984 m²***,
  - die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO im Gewerbegebiet (GE) (unter Beachtung der festgesetzten, maximal zulässigen GRZ von 0,8 beträgt:

    17.220 m² x 0,8 (GRZ) = ***13.776 m²***,
  - damit beträgt die Gesamtgröße der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO im Plangebiet:

    4.984 m² + 13.776 m² = 18.760 m² und ist damit kleiner als 20.000 m².

- durch das Planvorhaben keine neuen und unverbrauchten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden,
- er nicht auf unbebaute / unversiegelte Außenbereichsflächen zugreift und auch nicht die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs verschiebt,
- 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 (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. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" der Stadt Nordhausen nach § 13a BauGB wurde 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. 114 am Ende des Planverfahrens keiner Genehmigung; er unterliegt jedoch der Anzeigepflicht gemäß § 21 (3) ThürKO beim Landratsamt Nordhausen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss anschließend durch die Stadt Nordhausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" 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 auf nachfolgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes *Nr.* *114 „Hallesche Straße / Marienweg"* ***der*** *Stadt Nordhausen*

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

Rechtsgrundlage § 1 (6) BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	positiv	neutral	negativ	**Bemerkung**
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		X		gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG
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		
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				*nicht betroffen*
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				*nicht betroffen*
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				*nicht betroffen*
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				*nicht betroffen*
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d				*nicht betroffen*
Nr. 7 j	Unbeschadet des § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				*nicht betroffen*
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung bereits ortsansässiger Gewerbebetriebe
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				*nicht betroffen*
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung bereits ortsansässiger Gewerbebetriebe
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				*nicht betroffen*
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				*nicht betroffen*
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				*nicht betroffen*
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,				*nicht betroffen*
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				*nicht betroffen*

Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				*nicht betroffen*
Nr. 12	die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,				*nicht betroffen*
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				*nicht betroffen*

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.

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 des Landratsamtes Nordhausen anzuzeigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen ***innerhalb der Kernzone*** der Zerstörung der Stadt Nordhausen zum Kriegsende. Der Bauherr hat eigenverantwortlich die durch Erdarbeiten betroffenen Flächen vor Baubeginn sondieren zu lassen oder falls nach Aussage der Fachfirma die Sondierung nicht möglich ist, eine Aushubüberwachung zu beauftragen.
Unabhängig davon wird auf die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel in der Stadt Nordhausen (NdhGefAVOKM)“ verwiesen.
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. Der Hinweis Nr. 6 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. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" 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).

11. Inhalt der des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 umfasst Flurstücke und Flurstücksteile in der Flur 1 und der Flur 8 der Gemarkung Nordhausen.
Auf dem Übersichtsplan der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Nordhausen dargestellt; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" 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. 2,5 ha liegt nördlich der Halleschen Straße (L 3080), westlich des Taschenberges, südlich der Kernstadt von Nordhausen.

Die „Hallesche Straße“ dient gleichzeitig der verkehrlichen Haupterschließung des Plangebietes. Ergänzend erschließt der „Marienweg“ das Plangebiet im Nordosten.

Die Abgrenzung und Festlegung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 114 erfolgte mit dem Ziel, dass die inhaltlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 114 an die angrenzenden Festsetzungen des B-Planes Nr. 16, B-Planes Nr. 72 und des Planes Nr. 16A unmittelbar anschließen und die städtebauliche Grundordnung des gesamten Gebietes auch durch den B-Plan Nr. 114 gesichert bleibt.

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

Art und Maß der Festsetzungen im östlichen Teil des Geltungsbereiches wurden aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 16 wie folgt übernommen:

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6,
  (die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nach wie vor zulässig),
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2,
- maximale Anzahl der Vollgeschosse: IV.

Die durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan Nr. 16 damals vorgenommene Minimierung der baulichen Höhenentwicklung und auch baulichen Dichte nach Norden wird städtebaulich nicht weiter verfolgt, da die Fläche relativ klein ist und auf Grund des sich im Norden anschließenden aufsteigenden Hanges des Frauenberges auch nicht mehr als erforderlich angesehen wird. Gleichzeitig dient es dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wenn ein innerstädtischer Standort durch Nachverdichtung effizienter ausgenutzt werden kann, ohne die Orientierungswerte des § 17 BauNVO zu überschreiten oder auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wider zu handeln.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgte die geänderte Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes (GE). Im Ursprungsplan ist hier noch ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Diese Festsetzung erfolgte, um die städtebaulich in diesem Bereich derzeit nicht vorhandene und auch künftig nicht erwünschte, mischgebietsrelevante „Wohnnutzung“ auszuschließen; gleichzeitig wurde das Gewerbegebiet aber auf mischgebietsrelevante Lärmemissionen eingeschränkt, um die immissionsschutzrechtliche Situation nicht weiter zu verschärfen.

Durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) und die Anzahl der Vollgeschosse (IV) orientieren sich an den östlichen Bereich des B-Planes Nr. 114.

Im Süden des Plangebietes wurde der den privaten Grundstücksflächen vorgelagerte Streifen in Richtung der öffentlichen Straße „Hallesche Straße“ als Misch- bzw. Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Flächen befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Nordhausen, sind aber für die öffentliche Erschließung nicht zwingend erforderlich.

Ziel der Überplanung / Änderung ist es, im Plangebiet insgesamt einheitliche und zusammenhängende Baugebietsflächen zur baulichen Nutzung der ortsansässigen Firmen (oder ggf. anderer neuer Betriebe) zu schaffen und die Ausnutzbarkeit der Flächen im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung zu erhöhen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließungsstraße für die nördlichen Grundstücksbereiche ist entbehrlich. Das gesamte Plangebiet ist über die bereits vorhandenen Straßen: Hallesche Straße und Marienweg verkehrstechnisch ausreichend öffentlich erschlossen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen eindeutig festgesetzt. Dabei erfolgt ein direkter Anschluss der neu festgesetzten Baugrenzen an die westlich angrenzenden Baugrenzen der weiter fortgeltenden Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 72.

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

Die zur ausreichenden Erschließung der Baugebietsflächen im Plangebiet notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen wurden als solche auch festgesetzt. Das betrifft im Einzelnen:

- Teile der Halleschen Straße im Süden,
- Teile des Marienweges im Nordosten und
- der Verbindungsweg von der Halleschen Straße nach Norden zum Marienweg.

Konkret handelt es sich um Fahrbahnen, Gehwegbereich sowie angrenzen öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün), welche derzeit bereits vorhanden sind und lediglich im Bestand als solche festgesetzt werden.

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

Da im vorliegenden Fall durch die maximal mögliche Grundflächen-Inanspruchnahme von 18.760 m² die Höhe im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" 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 6 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 des Geltungsbereiches (Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a) inhaltlich in Anlehnung an die Festsetzungen des B-Planes Nr. 16 übernommen.

Auf die ehemals festgesetzte zusätzliche Erschließungsstraße im Norden wird verzichtet. Die Baugebietsflächen im Plangebiet sind bereits zu 70 bis 75% durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen.

11.6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Für die im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke, die derzeit nahezu ohne Ausnahme nur gewerblich genutzt werden, erfolgte die geänderte Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes (GE). Im Ursprungsplan ist hier noch ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde vorgenommen, um die städtebaulich in diesem Bereich derzeit nicht vorhandene und auch künftig nicht erwünschte, mischgebietsrelevante „Wohnnutzung“ auszuschließen; gleichzeitig wurde das Gewerbegebiet aber auf die bislang geltenden mischgebietsrelevanten Lärmemissionen eingeschränkt, um die immissionsschutzrechtliche Situation nicht weiter zu verschärfen.

Es ist davon auszugehen, dass durch diese Vorgehensweise, die maximal zulässigen Lärmwerte der angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen weiterhin eingehalten werden können.

Hinweis zum externen Ergänzungsgebiet i.V. m. dem Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16:

Vom BVerwG wird in dem Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16 darauf hingewiesen, dass eine auf Grundlage von § 1 (4) BauNVO geregelte Emissionskontingentierung nicht nur eine Gliederung in einzelne Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten (im Gebiet selbst) erfordert, sondern darüber hinaus, dass es dabei mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung in der Gemeinde geben muss.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 114 enthält die Festsetzung von Emissionskontingenten. Dieses stellt eine Gliederungsfestsetzung nach § 1 (4) BauNVO dar.

Soweit dabei im Sinne des § 1 (4) Satz 2 BauNVO auf eine „externe Gliederung“ mehrerer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet im Verhältnis zueinander verwiesen wird, fordert das BVerwG, dass es sich bei dem externen „Ergänzungsgebiet" ohne Lärmemissionsbeschränkung um ein festgesetztes (und kein faktisches) Gewerbegebiet handelt, in dem Gewerbebetriebe ohne Einschränkung hinsichtlich der Lärmemissionen zulässig sein sollen.
Diese seitens der Stadt Nordhausen angestrebte „externe“ Gliederung wird den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 114 zugrunde gelegt.

Im Gemarkungsgebiet der ehemaligen Gemeinde Leimbach (heute Ortsteil der Stadt Nordhausen) existiert bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 „Am Kiesberge“, in welchem ein immissionsschutzrechtlich uneingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt ist. Diese, hinsichtlich der Lärmemissionen uneingeschränkte Gewerbegebietsnutzung soll langfristig erhalten bleiben. Das im Bebauungsplan Nr. 1 „Am Kiesberge“ festgesetzte uneingeschränkte Gewerbegebiet übernimmt damit in Bezug zur in Rede stehenden Planung die Funktion eines „Verteilungsgebietes“ im Sinne von § 1 (4) Satz 2 BauNVO.

12. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die innerstädtische Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor dem Abrisszeitpunkt eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Nordhausen) anzuzeigen.
Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Nordhäuser Baumschutzsatzung (NBaumSchS) 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).

Abschließend bleibt aber festzustellen, dass die im Plangebiet nicht auszuschließenden, potenziellen Vorkommen besonders geschützter Fledermaus- und Vogelarten ***durch die geänderten bzw. angepassten Festsetzungsinhalte*** des Bebauungsplanes Nr. 114 „Hallesche Straße / Marienweg" ***nicht erheblich mehr als bislang beeinträchtigt werden.***

Die Verlagerung der abschließenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange auf die Baugenehmigungsebene ist im konkreten Fall somit möglich und zulässig. Ein entsprechender Hinweis erfolgte im Teil 4 auf der Planzeichnung.

13. 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.

14. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Es erfolgte die Aufnahme von Hinweisen zur Umsetzung der Planung im Pkt. 6 des Teils 4 auf der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich darüber hinaus laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen *innerhalb der Kernzone* der Zerstörung der Stadt Nordhausen zum Kriegsende. Dieser wichtige Hinweis wurde ebenfalls im Teil 4 auf der Planzeichnung unter Pkt. 2 aufgenommen.
Der jeweilige Bauherr hat eigenverantwortlich die durch Erdarbeiten betroffenen Flächen vor Baubeginn sondieren zu lassen oder falls nach Aussage der Fachfirma die Sondierung nicht möglich ist, eine Aushubüberwachung zu beauftragen.
Unabhängig davon wird auf die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel in der Stadt Nordhausen (NdhGefAVOKM)“ verwiesen.

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

15. 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.

16. Erschließung

16.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Hallesche Straße im Süden und den Marienweg im Nordosten verkehrlich ausreichend erschlossen.

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

16.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

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

16.3. Trink- und Löschwasserversorgung

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

16.4. Gas- und Elektroenergieversorgung und Telekommunikation

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

16.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet ist bereits in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept der Stadt / des Landkreises integriert.

17. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

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

18. Städtebauliche Werte

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche (m²)	Anteil (%)
Mischgebiet (MI) (gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO) davon zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO (GRZ 0,6): 3.738 m² zzgl. Überschreitung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO: 1.246 m²	6.230 m²	24,4 %
Gewerbegebiet (GE) (gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) davon zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO (GRZ 0,8): 13.776 m²	17.220 m²	67,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	2.030 m²	8,0 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	**25.480 m²**	**100%**

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

19. 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 2019