

**Stadt Nordhausen**



**Nordhausen am Harz**

| die neue Mitte |

## **Begründung**

# **des Bebauungsplanes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen)**

Verfahrensstand: November 2019

## **Entwurf**

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



# Präambel

## des Bebauungsplanes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) der Stadt Nordhausen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

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

<b>Auftraggeber:</b>	Stadt Nordhausen Markt 1 99734 Nordhausen
<b>Ansprechpartner:</b>	Amt für 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>	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

**Nordhausen, November 2019**

# Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

## des Bebauungsplanes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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 .....	4
5.	Ziel und Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB .....	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 .....	7
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.	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. 25 BauGB) .....	14
12.	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	14
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) .....	15
14.	Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 (6) BauGB) .....	15
15.	Hinweise zum Planvollzug .....	16
16.	Erschließung .....	16
16.1.	Verkehrliche Erschließung .....	16
16.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung .....	16
16.3.	Trink- und Löschwasserversorgung .....	16
16.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung und Telekommunikation .....	16
16.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung .....	16
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB .....	16
18.	Städtebauliche Werte .....	17
19.	Planverfasser .....	17

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 53 „An der alten Leipziger Straße“ (OT Bielen) 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 L 3080, L 1037 und L 1038,
- 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 2018 ca. 41.791 Einwohner (Quelle: [www.tls.thueringen.de](http://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](http://www.tls.thueringen.de)).

Die Gemarkungsflächen der Stadt Nordhausen haben eine Flächenausdehnung von insgesamt 108,24 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. Allgemeine planungsrechtliche Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 53 „An der alten Leipziger Straße“ OT Bielen der Stadt Nordhausen wurde in den Jahren 1994 bis 1996 aufgestellt und trat am 20.12.1996 in Kraft.

Der Bebauungsplan wurde damals aufgestellt, um den an der Landesstraße L 3080 bestehenden Hotelstandort zu sichern und auf dem sich westlich anschließenden Bereich neben dem „Wohnen“ auch andere, dorfgemeinschaftsrelevante Nutzungen zuzulassen. Die Bauvorhaben sind im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes weitestgehend umgesetzt; es besteht dort kein weiteres Planungserfordernis.

Der Bebauungsplan Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) ist auf Grund des Planinhaltes als neuer, selbständiger Plan zu werten. Das bisherige Recht soll durch den Bebauungsplan Nr. 53A jedoch nicht förmlich aufgehoben, sondern lediglich durch das neue Recht überlagert werden. Sollte also in der Folge die Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 53A festgestellt werden, bleibt der Bebauungsplan Nr. 53 „An der Alten Leipziger Straße“ (OT Bielen) in der derzeit rechtsverbindlichen Fassung davon unberührt und gilt dann weiter fort.

### 3. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich befindet sich in der Stadt Nordhausen im Ortsteil Bielen und hat eine Größe von ca. 6.800 m<sup>2</sup> und umfasst ein Gebiet nördlich der Nordhäuser Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) überlagert dabei den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 53 „An der alten Leipziger Straße“ (OT Bielen) vollständig.

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

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft von Westen (Nordhausen) nach Osten (Urbach) die Alte Leipziger Straße. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53A (ebenfalls als Alte Leipziger Straße bezeichnet) dient der verkehrlichen Hauptschließung des Plangebietes aus Richtung Süden von der Nordhäuser Straße (L 3080).

Die Abgrenzung und Festlegung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) erfolgte mit dem Ziel, dass die inhaltlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) an die angrenzenden Festsetzungen des B-Planes Nr. 53 „An der alten Leipziger Straße“ (OT Bielen) nahtlos anschließen und die städtebauliche Grundordnung des gesamten Gebietes auch durch den B-Plan Nr. 53A gesichert bleibt.



Luftbild zur Lage des Plangebietes

Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen ([www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient](http://www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient))

### 4. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) der Stadt Nordhausen wird im Folgenden als **„Bebauungsplanänderung“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsabschluss durch die Stadt Nordhausen als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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

Auf Grund von Erweiterungsabsichten der sich im Plangebiet befindlichen Hotelanlage ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „An der alten Leipziger Straße“ im östlichen Teilbereich erforderlich, da die dort getroffenen Festsetzungen z.B. Grenze und Höhe der überbaubaren Fläche derzeit das geplante Vorhaben nicht zulassen würden.

Seitens des Eigentümers des Landgasthofes "Zur Goldenen Aue" in der Nordhäuser Straße 63 der Stadt Nordhausen (OT Bielen) ist es beabsichtigt, beginnend 2020 / 2021 zur weiteren Standortentwicklung und -sicherung im nördlichen Grundstücksbereich weitere Übernachtungsmöglichkeiten (ca. 24 bis 28 Betten) zu schaffen, die insbesondere barrierefrei gestaltet werden sollen, um diesem ständig wachsenden Bedarf besser Rechnung tragen zu können.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält im dafür vorgesehenen Grundstücksbereich Festsetzungen (Baugrenze, GRZ, Pflanzgebotsflächen, etc.), die das geplante Vorhaben nicht zulassen. Alternativen auf dem Grundstück oder in räumlicher Nähe gibt es nicht.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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.

## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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
<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>- TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)</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 Wassergesetz (ThürWG)</li> <li>- Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> <li>- Offenlandbiotopkartierung (UNB Landratsamt Nordhausen)</li> </ul>
<b>Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)</li> </ul>	
<b>Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen</li> <li>- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)</li> <li>- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 53 „An der alten Leipziger Straße“ (OT Bielen)</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. 53 „An der alten Leipziger Straße“ OT Bielen der Stadt Nordhausen gegeben. Der Inhalt dieser Festsetzungen und die konkreten Änderungen werden in der weiteren Begründung beschrieben.

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) sind dann die Festsetzungen der in Rede stehenden 1. Bebauungsplanänderung 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 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) steht der, seitens der Stadt Nordhausen beabsichtigten städtebaulichen Zielausrichtung im Plangebiet nicht entgegen, da das Plangebiet innerhalb der grau dargestellten Siedlungsgebietsfläche liegt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) der Stadt Nordhausen mit einer Größe von insgesamt 6.800 m<sup>2</sup>, ist keine erstmalige bauliche Nutzung im Plangebiet verbunden. Eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Bauflächenentwicklung hinsichtlich einer mischgebietsrelevanten Nutzung für das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Stadt Nordhausen wird **nicht begründet** (keine Raumrelevanz der Planung).

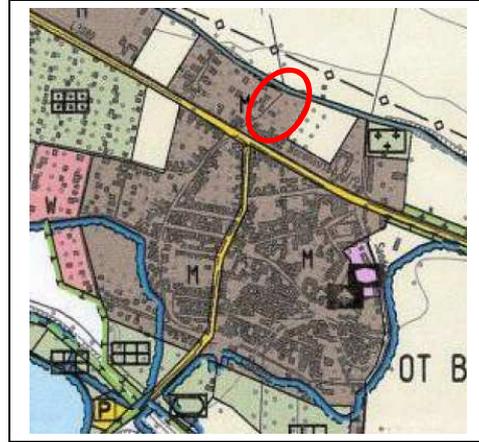
Die Stadt Nordhausen kann davon ausgehen, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

### 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.

Der Bebauungsplan Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) der Stadt Nordhausen kann somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen

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

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen (ISEK 2030)

(Stand April 2016; Verfasser: Büro Gruppe Architektur & Stadtplanung (GRAS) aus Dresden)

In den Jahren 2014 / 2015 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2020) auf den neuen Zeithorizont bis 2030 fortgeschrieben und unter der Beteiligung von Bürgern und Akteuren ein Leitbild entwickelt. Darin wurde der Ausbau des Tourismus als ergänzender Wirtschaftssektor unter Ausnutzung der naturräumlichen und kulturellen Potenziale benannt. Des Weiteren wird das begrenzte Angebot an geeigneten Unterkünften, sowie die weitere Entwicklung des Naturpotenzial ausgerichtet auf (Fern)Tourismus, d.h. die lückenlose Anbindung der Stadt an die überregionalen Radfern- und Fernwanderwege, als Herausforderungen aufgezeigt.

**Der Bebauungsplan Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) der Stadt Nordhausen sieht die Erweiterung des sich seit Jahren in Betrieb befindlichen Hotelstandortes in der Nordhäuser Straße vor und reagiert damit aktiv auf das, im ISEK beschriebenen begrenzte Angebot an geeigneten Unterkünften in der Stadt Nordhausen.**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der in Rede stehende Bebauungsplan auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Nordhausen (ISEK 2030) grundsätzlich aufbaut und die geplante städtebauliche Zielausrichtung auf Grund der heutigen Anforderungen und Bedürfnisse weiter konkretisiert.

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. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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 m<sup>2</sup> 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. 53A beträgt insgesamt ca. 6.800 m<sup>2</sup>,
  - die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO im Mischgebiet1 (MI1) unter Beachtung der festgesetzten GRZ von 0,6 und der nicht ausgeschlossenen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO) beträgt:  
 $1.895 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ (GRZ)} + 1.895 \text{ m}^2 \times 0,2 = \underline{1.516 \text{ m}^2}$ ,
  - die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO im Mischgebiet 2 (MI 2) (unter Beachtung der festgesetzten, maximal zulässigen GRZ von 0,8 beträgt:  
 $3.955 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ)} = \underline{3.164 \text{ m}^2}$ ,
  - damit beträgt die Gesamtgröße der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO im Plangebiet:  
 $\underline{1.516 \text{ m}^2 + 3.164 \text{ m}^2 = 4.680 \text{ m}^2 \text{ und ist damit kleiner als } 20.000 \text{ m}^2}$ .
- 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 (UVP) *nicht* UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVP (Anlage 2) durchzuführen ist, da die festgesetzte maximal zulässige Bettenanzahl nach der Umsetzung der Erweiterung insgesamt 99 beträgt. Gemäß Nr. 18.1.2 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) ist erst ab 100 und weniger als 300 Betten eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

- 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. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) der Stadt Nordhausen:**

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

Rechts- grundlage § 1 (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
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,	X			Erhöhung der Übernachtungskapazitäten für Besucher von Nordhausen und Umgebung
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;
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 gemäß § 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				nicht betroffen
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				nicht betroffen
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				<i>nicht betroffen</i>
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,				<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 Sicherung und 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 Sicherung und 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			Realisierung/ Verbesserung der im Entwicklungskonzept (ISEK) dargestellten, fehlenden Beherrschungsmöglichkeiten
Nr. 12	die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>

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 Nr. 53A 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 in einem Bombenabwurfgebiet. Falls noch keine Sondierung nach möglichen Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt ist – zu erfragen bei der Firma Tauber Delaborierung GmbH, in der Hochstedter Ecke 2, 99098 Erfurt -, hat der Bauherr 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. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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)**

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 6.800 m<sup>2</sup> liegt nördlich der Nordhäuser Straße (L 3080), im Ortsteil Bielen der Stadt Nordhausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) umfasst Flurstücke 16, 18/4, 18/7 und 17/1 in der Flur 1 der Gemarkung Bielen.

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. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) 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.

Die Abgrenzung und Festlegung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 53A erfolgte mit dem Ziel, dass die inhaltlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 53 unmittelbar anschließen und die städtebauliche Grundordnung des gesamten Gebietes auch durch den B-Plan Nr. 53A gesichert bleibt.

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

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) soll auf Grund der bestehenden und der künftig beabsichtigten baulichen Nutzung geändert werden; das im Ursprungsplan Nr. 53 festgesetzte Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO wird durch ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ersetzt.

Um die vorhandenen Nutzungen weiterhin zu sichern und die künftigen Entwicklungsabsichten des bestehenden Hotelstandort zu sichern, werden in der Textlichen Festsetzung § 1 (1) folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens mit bis zu maximal 99 Betten,
- sonstige Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Plangebiet werden gemäß beschlossenen Zentrenkonzept Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen.

Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um eine hohe Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall zum einen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Oberkante für Gebäude (OK) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes in den Mischgebieten (MI 1 und MI2), der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

In der Planzeichnung wird für das Mischgebiet 1 (MI 1) die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,6) rechtseindeutig festgesetzt. Durch die nicht ausgeschlossene Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO kann die festgesetzte GRZ von 0,6 durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 überschritten werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet 2 (MI 2) wird mit 0,8 festgesetzt.

Zur Einbindung der Hauptbaukörper in den baulichen Bestand der Ortslage sowie mit dem Ziel einer harmonischen Abstufung in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum wurden im Mischgebiet 1 (MI 1) eine maximale Oberkante von 11,00 m und eine maximale Geschosshöhe von 1-2 Vollgeschossen und im Mischgebiet 2 (MI 2) eine maximale Oberkante von 13,00 m und eine maximale Geschosshöhe von 1-3 Vollgeschossen festgesetzt.

Der für die Bestimmung der Oberkante relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung rechts-eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfasade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Werbeanlagen bis maximal 2,50 m ist zulässig.

Um dem Hotelbesitzer einen angemessenen Erweiterungsspielraum einzuräumen, kann die Bettenzahl im gesamten Plangebiet (MI 1 und MI 2) auf maximal 99 Betten erhöht werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der angrenzenden baulichen Struktur den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile, Windfänge, Wintergärten, Balkone, Kellerzugänge und Treppen ist gem. Textlicher Festsetzung § 3 (2) bis zu 1,00 m zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenze sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

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

Die neben der Erschließung von der Nordhäuser Straße zur Erschließung der Baugebietsflächen im Plangebiet notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (westlich gelegene Alte Leipziger Straße) wurde als solche auch festgesetzt.

Konkret handelt es sich um eine öffentliche Straße, welche derzeit bereits vorhanden ist und lediglich im Bestand als solche festgesetzt wird.

Um das Befahren der sich im Norden, außerhalb des Geltungsbereich befindlichen Alten Leipziger Straße aus Richtung des Plangebietes auszuschließen, wurde in der Planzeichnung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

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

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

Da im vorliegenden Fall durch die maximal mögliche Grundflächen-Inanspruchnahme von 4.680 m<sup>2</sup> die Höhe im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan Nr. 53A „An der Alten Leipziger Straße – 1. Änderung“ (OT Bielen) der Stadt Nordhausen gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des 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 erfolgen in den § 4 (1) bis § 4 (2) der Textlichen Festsetzungen grünordnerische Festsetzungen aus gestalterischen Gründen mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze sollen dabei aber der Entscheidung des Grundstückseigentümers vorbehalten bleiben.

Vorgesehen ist die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes je 500 m<sup>2</sup> neu in Anspruch genommener Fläche.

#### 12. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (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 Lage entlang der Nordhäuser Straße (L 3080), der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch 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 (Hemeroiphile) 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 Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungsstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Generell gilt weiterhin:

- 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 anzuzeigen.
- 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).

### 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 laut Kampfmittelbelastungskarte Nordhausen in einem Bombenabwurfgebiet. Falls noch keine Sondierung nach möglichen Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt ist – zu erfragen bei der Firma Tauber Delaborierung GmbH, in der Hochstedter Ecke 2, 99098 Erfurt - , hat der Bauherr 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 Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 53 „An der alten Leipziger Straße“ (OT Bielen) der Stadt Nordhausen wurde in die Planzeichnung zur Transparenz als informelle Darstellung übernommen.

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 Nordhäuser Straße (L 3080) als auch über, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Verbindungsstraße von der L3080 zur Alten Leipziger Straße im Norden verkehrlich ausreichend erschlossen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Flächen des Plangebietes nachzuweisen.

### 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 (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Mischgebiet (MI) Mischgebiet 1: 1.895 m <sup>2</sup> Davon zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO (GRZ 0,6 + 0,2): <u>1.516 m<sup>2</sup></u> Mischgebiet 2: 3.955 m <sup>2</sup> Davon zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO (GRZ 0,8): <u>3.164 m<sup>2</sup></u>	5.850 m <sup>2</sup>	86,1 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	950 m <sup>2</sup>	13,9 %
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>6.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

*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, November 2019