

**Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB****1. Ausgangslage und Planungserfordernis**

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat am 27.03.2019 mit Beschluss Nr. BV/1292/2019 die **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Steuerung des Einzelhandels“** zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels beschlossen. Dahinter steht folgende Entwicklung:

Bereits 1995 wurde ein *Einzelhandelsbezogenes Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen* beschlossen. Es diente in den folgenden Jahren zur sachgerechten Beurteilung einzelhandelsspezifischer Fragen der Stadtentwicklung. 2004 wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet. Ziel aller Konzepte ist es, den Einzelhandel der Innenstadt zu stärken, die Innenstadt attraktiver zu machen und einer weiteren Zersiedlung entgegenzuwirken. Dabei soll die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in den Wohnstandorten gesichert werden.

Wegen der dynamischen Entwicklung des Einzelhandels, veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen sowohl beim Bundesrecht (Baugesetzbuch) als auch beim Landesrecht (Raumordnungsprogramm) und nicht zuletzt wegen der Weiterentwicklung der höchstgerichtlichen Rechtsprechung erfolgte 2018 / 2019 die erste Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EZK) auf der Basis einer aktualisierten Erhebung zur Angebots- und Nachfragesituation.

Das Konzept kommt nach der Analyse der Angebots- und Nachfragesituation zum Ergebnis, dass in Nordhausen mit 350 Betrieben ein sehr gutes, teilweise überdurchschnittliches Angebot vorhanden ist, die Einzelhandelsstruktur aber dennoch Verbesserungspotenzial hinsichtlich verschiedener Aspekte zeigt, z.B. bei einzelnen Angebotssegmenten, Betriebsgrößen oder bei der qualitativen Mischung. Dem steht ein leicht unterdurchschnittliches örtliches Kaufkraftniveau gegenüber, das jedoch durch nennenswerte Umsatzzuflüsse aus der Region ergänzt wird. Im Hinblick auf die tägliche Grundversorgung der Bevölkerung ist festzustellen, dass es außerhalb der Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte auch räumliche Versorgungsdefizite – Wohnlagen ohne fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote – gibt.

Für die Zukunft ist bei leicht rückläufiger Bevölkerung und leicht steigenden Ausgaben von insgesamt stagnierender Kaufkraft auszugehen. Bezogen auf die Gesamtstadt ergeben sich daher nur in wenigen Warengruppen relevante Potenziale für neue Angebote. Bezogen auf die Innenstadt bestehen allerdings nach wie vor Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppen.

Für die Gegenwart und die nahe Zukunft werden allgemeine Entwicklungen und Rahmenbedingungen aufgezeigt, die auch für Nordhausen Gültigkeit haben:

- Flächenexpansion von Einzelhandelsbetrieben bei sinkender Anzahl der Betriebe, mithin eine Konzentration und fortschreitende Filialisierung;
- fortgesetzter Wettbewerbsdruck auf zentrale Versorgungsbereiche durch periphere Standorte;
- steigende Flächenansprüche großflächiger Anbieter erschweren ihre Ansiedlung in der Innenstadt mit tendenziell kleinteiligen Bebauungsstrukturen;
- Revitalisierungsbedarf bei „in die Jahre gekommenen“ Passagen und Einkaufszentren;
- steigender Wettbewerbsdruck durch Online-Handel;
- **hinsichtlich der Nahversorgung** drohender Funktionsverlust gewachsener Zentren, damit einhergehend Leerstände und Einbußen hinsichtlich Qualität und Individualität;
- Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit durch immer größere Lebensmittelanbieter mit größeren Einzugsbereichen.

Zur Sicherung einer langfristig tragfähigen Entwicklung des Einzelhandels mit schrittweisen Verbesserungen und zur Planungssicherheit für alle Akteure formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept u.a. folgende **Leitziele**:

- Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion;
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur bestehend aus Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorten;
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Innenstadt Nordhausens;
- Erhaltung und Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung für den täglichen Bedarf gemäß dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“;
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung der ergänzenden Sonderstandorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft;
- Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte.

Damit diese Ziele umgesetzt werden können, identifiziert das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** i.d.F. der 1. Fortschreibung 2019 zunächst die zu fördernden **zentralen Versorgungsbereiche** und grenzt sie räumlich ab, nämlich:

- **das Hauptzentrum Innenstadt** sowie
- **die zwei Nahversorgungszentren** „Salza-Ost“ und „Nordhausen-Nord“.

Das Konzept beinhaltet außerdem die Erhaltung der **Integrierten Standorte der Nahversorgung** (meist Supermärkte oder Discounter), die in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche der fußläufigen Versorgung (i.d.R. innerhalb des 600 m-Radius) von Stadtteilen dienen. Sie werden im Konzept jedoch nicht räumlich abgegrenzt.

Für die zwei peripher gelegenen sogenannten **Sonderstandorte** für den großflächigen Einzelhandel (Halleische Straße / Zorgestraße und Darrweg) liegt der Schwerpunkt der Entwicklung gemäß dem Konzept in der **Ergänzung** der zentralen Versorgungsbereiche und der integrierten Standorte der Nahversorgung als **Fachmarktzentren** mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Eine Erweiterung zentrenrelevanter Angebote ist hingegen zu vermeiden.

Anhand einer **Entscheidungsmatrix zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente** (siehe Abbildung 2) wird deutlich, wie neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe räumlich gesteuert werden sollen. Die fachspezifischen Begriffe werden in **Anlage 1 – Begriffserklärungen** näher erläutert.

Die nur empfehlende Natur eines Einzelhandelskonzepts erlaubt es allerdings nicht immer, Konfliktfälle zu lösen. Die Stadt möchte daher die gefundenen und gebilligten Leitziele in die für alle Akteure **verbindliche Form eines Bebauungsplans** übersetzen und damit durchsetzungsfähig machen. Der Stadtrat hat daher am 27.03.2019 die **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Nordhausen** beschlossen. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zeigte sich, dass es aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verfahrensbeschleunigung sinnvoll ist, hierfür zwei Bebauungspläne aufzustellen, nämlich

- B-Plan Nr. 115-1 für diejenigen bebauten Teilbereiche des Stadtgebietes, für die kein Bebauungsplan existiert und
- B-Plan Nr. 115-2 für diejenigen Teilbereiche des Stadtgebietes, für die Bebauungspläne ohne ausreichende Festsetzungen zum Einzelhandel bestehen und die im Zuge dieser Planung daher geändert werden sollen.

2. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der beiden Bebauungspläne ist es, die Ansiedlung von **Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versor-**

gungsbereiche zu lenken, um die zentralen Versorgungsbereiche damit zu stärken und attraktiver zu machen. Der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt, d.h. außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Angebot in der Regel ausgeschlossen. Im Interesse der **verbraucher-nahen Versorgung** und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels sollen von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche Ausnahmen für Einzelhändler der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops und dergleichen bestimmt werden.

3. Geltungsbereich der Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 115-1 „Steuerung des Einzelhandels“ erfasst bebaute Flächen im Stadtgebiet, für die bislang kein Bebauungsplan existiert (unbeplanter Innenbereich), und zwar weitgehend im Gebiet der Kernstadt Nordhausens einschließlich der Ortsteile Hesserode, Leimbach, Bielen und Sundhausen. In diesen Gebieten erscheint es besonders wichtig, die Einzelhandelsentwicklung im Sinne der Leitziele zu steuern. Die Ortsteile Herreden, Hörningen, Hochstedt, Rüdigsdorf, Petersdorf, Buchholz, Steigertal, Rodishain, Stempeda und Steinbrücken werden hingegen nicht einbezogen, da die Gefahr zentrenschädlicher Ansiedlungen von Einzelhandel in diesen Ortsteilen als gering eingeschätzt wird.

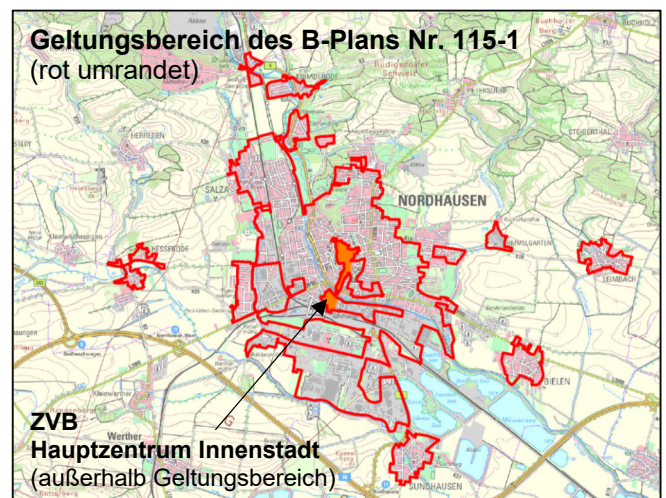


Abb. 1: B-Plan Nr. 115-1: beabsichtigter Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 115-2 umfasst hingegen einzelne **rechtsverbindliche Bebauungspläne**, deren Festsetzungen zum Einzelhandel aus heutiger Sicht nicht ausreichen, um die benannten Ziele umzusetzen. Diese B-Pläne sollen um Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels **ergänzt** und dadurch an das Gesamtkonzept angepasst werden.

Vorläufige **Planzeichnungen** beider Pläne im verkleinerten Format sind als **Anlage 2 und 3** beigefügt.

4. Beabsichtigte Festsetzungen

Zur Absicherung der Planungsziele ist es erforderlich, differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Arten und Unterarten des Einzelhandels zu treffen, und zwar weitgehend einheitlich sowohl im B-Plan Nr. 115-1 für den unbeplanten Innenbereich (dort auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB) als auch im B-Plan Nr. 115-2 für die zu ergänzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne (dort über die Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Hierzu werden alle vorhandenen Bebauungspläne im Gebiet der Kernstadt sowie den Ortsteilen Hesserode, Leimbach, Bielen und Sundhausen daraufhin überprüft, ob sie mit den Ansiedlungsempfehlungen des EZK zur Steuerung des Einzelhandels (siehe Abb. 2) konform sind. Wenn nein, wird der betreffende Plan durch den B-Plan 115-2 oder in einem eigenen Verfahren geändert bzw. ergänzt.

Der eigentliche Regelungsgehalt beider B-Pläne besteht aus den **textlichen Festsetzungen**. Die **Planzeichnungen** dienen nur dazu, die räumlichen Geltungsbereiche mit ihren verschiedenen Teilflächen, für die z.T. differenzierte Festsetzungen gelten sollen, abzugrenzen. Aus der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 115-1 ergibt sich keine rechtsverbindliche Festsetzung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.

Festsetzung einer abschließenden Sortimentsliste

Die Sortimente, die gemäß dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept i.d.F. der Fortschreibung 2019 grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden sollen, werden im Bebauungsplan in Form einer abschließenden Sortimentsliste (siehe näher unter: *Begriffserklärungen*) festgesetzt.

Beabsichtigte Festsetzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche:

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden zentrenrelevante Angebote grundsätzlich – aber nicht ausnahmslos – ausgeschlossen. Ausnahmeregelungen sind für bestimmte Betriebe der Nahversorgung sowie für Werksverkauf / Annex-Handel und für Tankstellenshops sinnvoll. Im weiteren Verfahren ist auch zu prüfen, ob Einzelhandel in gewerblich oder industriell geprägten Bereichen bereits ausgeschlossen ist bzw. welche Ausnahmen dort vertretbar sind. Neben der Sicherung der hierarchischen Zentrenstruktur und der Nahversorgung vor Ort möchte die Stadt vorhandene Gewerbe- und Industrieflächen für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe reservieren und dadurch ein preisgünstiges Angebot an diesen Flächen zu erhalten.

Abbildung 2 (unten) veranschaulicht die grundsätzlichen Ansiedlungsempfehlungen des EZK zur Steuerung des Einzelhandels, die in die Festsetzungssystematik der beiden B-Pläne überführt werden sollen.

Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen:

Das Zentrenkonzept enthält ein zweistufiges System zentraler Versorgungsbereiche: das Hauptzentrum Innenstadt und zwei Nahversorgungszentren. Zur Berücksichtigung der einem jeden zentralen Versorgungsbereich zugewiesenen Versorgungsfunktion ist es erforderlich, Abstufungen hinsichtlich der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten vorzunehmen. Daher trifft der Bebauungsplan Nr. 115-1 auch Festsetzungen zu den Nahversorgungszentren.

Kategorie	Ansiedlungsregel 1	Ansiedlungsregel 2	Ansiedlungsregel 3
	nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment (großflächige Einzelhandelsbetriebe (i. S. v. § 11 (3) BauNVO))*
Hauptzentrum Innenstadt	✓	✓	✓
Nahversorgungszentren Nordhausen-Nord und Salza-Ost	✓ in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung	✓ wenn ≤ 800 m² (Einzelbetrieb)	✗
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	✗ Ausnahme: Einzelfallprüfung: Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	✗	✓ **
Sonderstandorte Darrweg und Hallesche Straße / Zorgestraße	✗	✗	✓
GE / GI Gebiete gem. BauNVO	✗ Ausnahmen: Kioske / Convenience-Stores Handwerkerprivileg	✗ Ausnahme: Handwerkerprivileg	✗ Ausnahme: Handwerkerprivileg

* Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % und auf insgesamt höchstens 800 m² Verkaufsfläche

** Vor der Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Konzentration an bestehenden Standorten prüfen.

Abb. 2: Ansiedlungsempfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels – zu überführen in die Bebauungspläne

Quelle: Junker & Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen, Fortschreibung, März 2019, S. 144 (vereinfacht)

5. Das System der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 115-1/2 „Steuerung des Einzelhandels“

Erste Aufgabe:

Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 115-1 soll sich auf Teilbereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beziehen, mit B-Plan Nr. 115-2 werden in bereits rechtsverbindlichen B-Plänen nachträglich Regelungen zum Einzelhandel ergänzt.

Die Festsetzung der Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche erfolgt in den Planzeichnungen.

Im **B-Plan Nr. 115-1** werden diejenigen Teile des Stadtgebietes zeichnerisch abgegrenzt,

- die überwiegend bebaut sind,
- für die bislang kein B-Plan aufgestellt wurde,

wenn dies zur Steuerung des Einzelhandels sinnvoll ist.

Aus der Festsetzung des so ermittelten räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich keine rechtsverbindliche Festsetzung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. B-Plan 115-1 erfasst auch die beiden Nahversorgungszentren, jedoch ohne den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 108.

Im **B-Plan Nr. 115-2** werden die Flächen derjenigen rechtsverbindlichen B-Pläne, die geändert werden sollen, abgegrenzt. B-Pläne, die ausreichende Festsetzungen zum Einzelhandel haben oder bei denen aus anderen Gründen keine Ansiedlung zentrenschädlichen Einzelhandels zu erwarten ist, bleiben ausgeklammert. Somit ergibt sich ein Geltungsbereich mit mehreren getrennten Teilgebieten. Die Nahversorgungszentren sind in diesem B-Plan zum besseren Verständnis nur gekennzeichnet.

Aus beiden Plänen ausgeklammert ist das Hauptzentrum Innenstadt; es wird zum besseren räumlichen Verständnis jedoch gekennzeichnet. Flächen, die nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, bleiben ebenfalls aus beiden B-Pläne ausgeklammert.

Zweite Aufgabe:

Gewährleistung der Nahversorgung in allen Stadt- und Ortsteilen (Ansiedlungsregel 1)

Die Dinge des täglichen Lebens (Brot, Milch, Zeitung) soll man gleich um die Ecke kaufen können. Als Grundsatz gilt daher:

Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sind grundsätzlich innerhalb, unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Einzelhandel der Nahversorgung soll sich grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) ansiedeln/erweitern. **Drogeriemärkte** sind ausschließlich in den ZVB zulässig. **Lebensmittel-Einzelhandel** kann auch außerhalb der ZVB zugelassen werden, wenn er dem lokalen Bedarf in fußläufiger Entfernung dient und städtebaulich integriert ist (z.B. als solitärer Nahversorgungsstandort).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit eröffnet eine Einzelfallprüfung, um kumulative Wirkungen zu vermeiden. **Kioske und Bäckereien** sollen überall regelmäßig zulässig sein. **Tankstellenshops** und „Convenience-Stores“ sollen ausnahmsweise überall zulässig sein.

Dritte Aufgabe:

Lenkung des Einzelhandels mit attraktivem zentrenrelevantem Sortiment (z.B. Bekleidung) in die zentralen Versorgungsbereiche (Ansiedlungsregel 2)

Die zentralen Versorgungsbereiche sollen ihre Funktion als lebendige Orte zum Einkauf und Aufenthalt behalten und ausbauen. Kunden sollen nicht durch verstreut liegende, nur mit dem Auto bequem erreichbare Geschäfte weggelockt werden. Dem steht nicht entgegen, dass es daneben weiterhin Einkaufszentren und auch moderne Lebensmittelgeschäfte in der Nachbarschaft gibt. Daher gilt der Grundsatz:

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bekleidung, Schuhe, Spielwaren) regelmäßig nicht zulässig.

Eine angemessene Berücksichtigung bestehender Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der ZVB wird in beiden Pläne geregelt.

Vierte Aufgabe:

Regulierung von Nebensortimenten in Fachmärkten und des Werksverkaufs (Ansiedlungsregel 3)

Großflächige Fachmärkte haben meist auch ein Nebensortiment mit zentrenrelevanten Waren (z.B. Geschirr beim Möbelhändler). Damit kleinere Geschäfte nicht von diesem Angebot erdrückt werden und dadurch Leerstand entsteht, muss das Nebensortiment begrenzt werden. Werksverkauf soll nur untergeordnet zulässig sein. Daher gilt:

Nebensortimente und Werksverkauf außerhalb der ZVB sind zulässig, aber in ihrem Umfang zu begrenzen.

Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (z.B. Baufachmärkte, Möbelhändler) dürfen für verschiedene zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche verwenden.

Werksverkauf in Gewerbebetrieben für eigene oder verwandte Erzeugnisse (z.B. eine Großbäckerei) ist zulässig, wenn er räumlich deutlich untergeordnet bleibt.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene **Liste der Zentrenrelevanten Sortimente** wird in beiden Bebauungsplänen festgesetzt.

6. Verfahren

Die strategischen Bebauungspläne sollen zeitlich parallel aufgestellt werden. Dabei sind unterschiedliche Verfahrensarten anwendbar.

Der **Bebauungsplan Nr. 115-1** trifft für einige überwiegend bebaute Gebiete der Stadt Nordhausen, für die bislang kein Bebauungsplan existiert, lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Daher ist die Anwendung des **vereinfachten Verfahrens** nach § 13 BauGB möglich. Aufgrund der Größe der überplanten Fläche und des engen Zusammenhangs mit dem B-Plan Nr. 115-2 soll dennoch ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Der **Bebauungsplan Nr. 115-2** ändert hingegen mehrere bereits rechtsverbindliche Pläne in Form eines Sammelverfahrens, indem diesen Plänen – soweit erforderlich – Festsetzungen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5, 9 BauNVO hinzugefügt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung der §§ 13 und 13a BauGB sind dabei nicht gegeben. Das **Regelverfahren** ist daher vorgeschrieben, und ein formalisierter Umweltbericht ist erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Da mit beiden Bebauungsplänen keine neuen Vorhaben zulässig gemacht werden, sondern nur bestimmte Einschränkungen getroffen werden, sind die Umweltauswirkungen jedoch sehr begrenzt – jedenfalls im Hinblick auf die „klassischen“ Umweltschutzgüter „Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Landschaft“. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts.

7. Frühzeitige Unterrichtung über Ziel und Zweck der Bebauungspläne

Die in § 4 Abs. 1 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung der potenziell betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte bereits.

Auch die Öffentlichkeit ist aufgefordert, sich zur Planung zu äußern und diese mit Mitarbeitern des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Nordhausen zu erörtern. Die Äußerungen und die Ergebnisse der Erörterung werden in die weitere Planung einfließen.

Die in § 3 Abs. 1 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Entwicklung des Plangebiets in Betracht kommen, erfolgt durch Offenlage dieses Informationsblattes einschließlich der verkleinerten Planzeichnungen (Vorentwurf).

Ort der Einsichtnahme in das Informationsblatt und in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Erörterung der Planung:

Stadt Nordhausen
Stadtverwaltung
Markt 1
Stadthaus
2. Obergeschoss
99734 Nordhausen

während der üblichen Dienststunden:
Montag und Dienstag 8.30 bis 15.30 Uhr,
Mittwoch 8.30 bis 15 Uhr,
Donnerstag 8.30 bis 18.00 Uhr
Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr

sowie nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter (03631) 696-465 oder -308

Im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung wird dieses Informationsblatt einschließlich seiner Anlagen auch im Internet auf der Webseite der Stadt Nordhausen zum Download bereitgehalten:

**[www.nordhausen.de/
rathaus/ausschreibungen.php](http://www.nordhausen.de/rathaus/ausschreibungen.php)**

Stellungnahmen können auch per E-Mail an die Stadt gerichtet werden:

bauleitplanung@nordhausen.de

Anlage 1: Begriffserklärungen

Zentrale Versorgungsbereiche

Ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) ist ein räumlich abgrenzbares Gebiet, welches aufgrund bestehender Einzelhandelsnutzungen eine zentrale Versorgungsfunktion übernimmt. Dienstleistungen und Gastronomie ergänzen regelmäßig das Angebot. Oft unterstreichen weitere städtebauliche Qualitäten die Funktion des Bereichs. ZVB können sich (im juristischen Sinn) sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.

Zentrale Versorgungsbereiche in Nordhausen

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2019 gibt es drei zentrale Versorgungsbereiche in zwei Kategorien:

Hauptzentrum Innenstadt:

Ab dem Bahnhofsvorplatz nordwärts entlang der Bahnhofstraße, in die Rautenstraße übergehend und weiter nach Nordwesten entlang der Kranichstraße bis zur Barfüßerstraße. Die Bereiche um die Blasikirche und um die Poststraße, Kino und Theater sind ebenfalls eingeschlossen.

Zwei Nahversorgungszentren:

„Salza-Ost“: der Bereich zwischen Martin-Niemöller-Straße, Bochumer Straße und der östlich gelegenen Bahntrasse.

„Nordhausen-Nord“: der Bereich an der Stolberger Straße und der Dr.-Robert-Koch-Straße zwischen Semmelweisstraße und Carl-von-Ossietzky-Straße.

Keine zentralen Versorgungsbereiche:

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Einige Standorte in Nordhausen werden im EZK als sogenannte „Solitäre Nahversorgungsstandorte“ eingestuft. Dies sind Einzelstandorte abseits der ZVB mit meist nur einem Supermarkt/Lebensmitteldiscounter, der mit Bäcker oder Fleischer im Eingangsbereich ergänzt ist.

Bestehende Solitäre Nahversorgungsstandorte:

Bochumer Straße 22; Gerhart-Hauptmann-Straße 7, Gottfried-Erich-Rosenthal-Straße 8, Grimmelallee 10, Neustadtstraße 2, Reichsstraße 16, Straße der Opfer des Faschismus 44, Töpferstraße 19, Wilhelm-Raabe-Straße 1, Zu den Steinkreuzen 1.

Diese Standorte sind **keine** zentralen Versorgungsbereiche!

Solitäre Sonderstandorte

sind Standorte des großflächigen Einzelhandels abseits der ZVB und übernehmen Versorgungsfunktionen, die in den zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar waren oder sind. Sie stehen im Wettbewerb mit den ZVB, tragen aber auch gemeinsam mit ihnen zu einer Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion Nordhausens als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bei.

Bestehende Solitäre Sonderstandorte:

Darrweg (Baumarkt, SB-Warenhaus sowie kleinere Läden und Getränkemarkt; ca. 1,5 km zum Hauptzentrum Innenstadt; Verkaufsfläche ca. 18.000 m²),

Hallesche Straße / Zorgestraße (Fachmarktzentrum; Lebensmittel; ca. 900 m zum Hauptzentrum Innenstadt; Verkaufsfläche ca. 4.900 m²)

Auch solitäre Sonderstandorte sind **keine** zentralen Versorgungsbereiche.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente

- ziehen in der Regel aufgrund ihrer Attraktivität viele Besucher an,
- haben einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung,
- können überwiegend ohne Pkw transportiert werden,
- werden häufig in räumlicher Nähe zu anderen kulturellen, gastronomischen, freizeitorientierten Nutzungen oder Dienstleistungen nachgefragt.

Sind zentrenrelevante Sortimente überdimensioniert an peripheren Standorten angesiedelt, dann sind durch den Abfluss von Kaufkraft negative Auswirkungen auf die Zentren zu erwarten. Daher sollen sie im Grundsatz nur in den ZVB angeboten werden.

Die zentrenrelevanten Sortimente werden im Bebauungsplan als abschließende Sortimentsliste festgesetzt. Alle Sortimente, die darin nicht genannt werden, sind somit nicht zentrenrelevant und dürfen auch außerhalb der ZVB angesiedelt werden. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören beispielsweise:

Sortimentsliste Nordhausen zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Auszug zur Erläuterung!)

Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bücher	Parfümerieartikel
Elektrokleingeräte	Schuhe
Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren	Spielwaren
Medizinische / orthopädische Artikel	Uhren / Schmuck
Zentrenrelevante Sortimente; hiervon nahversorgungsrelevant	
Backwaren / Konditoreiwaren	Drogeriewaren, Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel
Fleisch- und Metzgereiwaren	Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
Getränke	(Schnitt-)Blumen
Nahrungs- und Genussmittel	Zeitungen / Zeitschriften

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind eine Teilmenge der zentralenrelevanten Sortimente. Sie umfasst insbesondere Waren des täglichen Bedarfs zur Grundversorgung.

Beispiel: Lebensmittel und Drogeriewaren).

Kernsortiment

Warengruppen, die den Schwerpunkt („Kern“) eines betriebsspezifischen Angebots ausmachen – sowohl im Hinblick auf den Flächenumfang als auch auf den Umsatz.
Beispiel: Kleidung und Schuhe

Randsortiment

Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.

Beispiel: Modeschmuck