Stadt Nordhausen

Nordhausen am Harz

| die neue Mitte |

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße"

Verfahrensstand: Januar 2020

Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

Präambel
zur Aufstellung

des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" der Stadt Nordhausen

Verfahrensstand: Begründung zum Vorentwurf
zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

Stadt / Gemeinde:	Stadt Nordhausen Markt 1, 99734 Nordhausen
Ansprechpartner:	Amt für Stadtentwicklung Herr Andreas Straka Tel.: (03631) 696465 Fax: (03631) 696515 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, Januar 2020

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem
Umweltbericht
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" der Stadt Nordhausen

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB ... 5

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Nordhausen ... 5
2. Standortbeschreibung und Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB ... 5
3. Begriffsdefinitionen ... 7
4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes ... 8
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur ... 8
6. Inhalt der Planunterlagen ... 9
7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB ... 9
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen ... 9
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht ... 9
8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ... 10
8.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen ... 12
8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen ... 13
8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Nordhausen ... 14
8.6. Planungen benachbarter Gemeinden ... 15
9. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" ... 16
9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange ... 16
9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen ... 16
9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) ... 16
9.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) ... 17
9.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) ... 20
9.2.4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) ... 20
9.2.5. Grünordnerische Festsetzungen ... 20
9.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) ... 21
9.4. Hinweise zum Planvollzug ... 21
10. Erschließung ... 21
11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB ... 22
12. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden ... 22

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB ... 23

13. Vorbemerkungen zum Umweltbericht ... 23
14. Grenzen des Untersuchungsraumes ... 24
15. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung ... 24
16. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB ... 25
17. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans ... 26
17.1. Angaben zum Standort, Lage zum Stadtgebiet ... 26
17.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans ... 26
17.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans ... 26
17.3.1. Allgemeines ... 26
17.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) ... 27
17.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) ... 27
17.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) ... 27
17.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB) ... 28

17.3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) 28
17.3.7. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden....28
18. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind....29
18.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen 29
18.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden....29
19. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung...30
19.1. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter....30
19.2. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum 30
19.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung 32
19.3.1. Umweltbeeinflussende, *baubedingte Wirkfaktoren* (temporäre Beeinträchtigung) 32
19.3.2. Umweltbeeinflussende, *anlagebedingte* Wirkfaktoren....33
19.3.3. Umweltbeeinflussende, *betriebsbedingte* Wirkfaktoren 34
19.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen....34
19.5. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung 34
19.6. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren 34

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Luftbildauszug

Anlage 2: Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter zur schutzgutbezogenen Bewertung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben im Plangebiet

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen 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 18 Stadt- / 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,
- die Landesstraßen L 3080, L 1037 und L1038,
- Kernnetzstrecke Halle-Kassel der DB sowie die Regionalstrecken nach Erfurt und Northeim
- die Harzer Schmalspurbahn

und besitzt einen Sonderlandeplatz Bielen im OT Leimbach.

Einwohner und Flächenausdehnung

Die Stadt Nordhausen hatte mit Stand vom 31. Dezember 2018 ca. 41.791 Einwohner (Quelle: www.tls.thueringen.de). Die Einwohnerzahlen haben sich in den letzten Jahren leicht stabilisiert.

Die Gemarkungsflächen der Stadt Nordhausen haben nach der Eingemeindung der Gemeinde Buchholz im Juli 2018 eine Flächenausdehnung von insgesamt ca. 108,24 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. Standortbeschreibung und Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Standortbeschreibung:

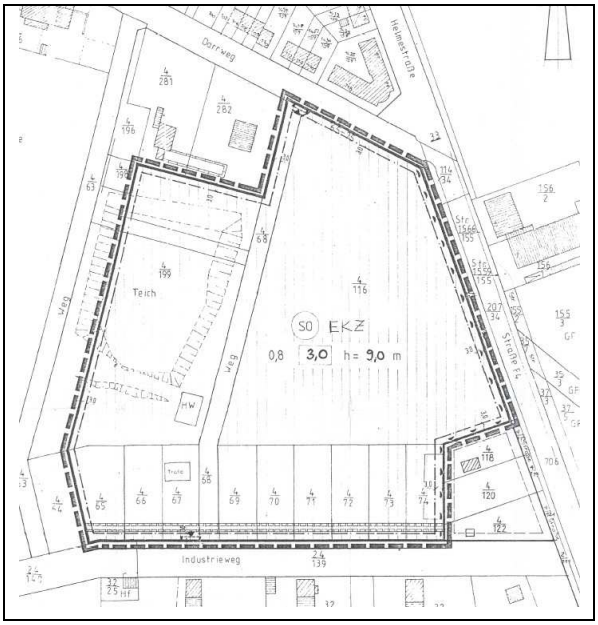
Der Handels- und Dienstleistungsstandort an der Erfurter Straße / Darrweg ist geprägt durch das SB Warenhaus „Marktkauf“ und den Herkules Bau- und Gartenmarkt. Er befindet sich direkt am südlichen Stadteinfahrtsbereich der Stadt Nordhausen aus Richtung Erfurt / Autobahn A 38, an der Bundesstraße B 4 und wird von dieser sowohl über den „Darrweg“ als auch über den „Industrieweg“ verkehrlich ausreichend erschlossen. Die Größe der Sondergebietsfläche umfasst zusammen ca. 47.480 m².

Nördlich des Darrweges befindet sich ein historisch gewachsener städtebaulicher Bereich mit prägender Mischgebietsnutzung. Nach Süden, Osten und Westen schließen sich hauptsächlich Flächen mit gewerblichen Nutzungen an (B-Planbereiche Nr. 27 und Nr. 82).

Die Einkaufsmärkte an diesem Standort wurden Anfang bis Mitte der 90er Jahre errichtet und in Betrieb genommen. Die erste Baugenehmigung datiert vom Juli 1992. Es gab seitdem zwar Eigentumswechsel bzw. -veränderungen; seit Ende der 90er Jahre fanden jedoch keine grundlegenden Erweiterungen oder Veränderungen an den derzeit baulich vorhandenen Nutzungen statt.

Die Einzelhandelseinrichtungen befinden sich heute im Eigentum der Rheika-Delta-Warenhandelsgesellschaft mbH, einer Tochtergesellschaft der Edeka Hessenring mbH und sollen zeitgemäß restrukturiert und modernisiert werden.

Die Rheika-Delta-Warenhandelsgesellschaft mbH ist Eigentümerin der Sondergebietsflächen des SB-Warenhauses „Marktkauf“, des Getränkemarktes und des Bau- und Gartenmarktes.



Im Jahr 1990 wurde begonnen, für diesen Standort den Bebauungsplan Nr. 8 „B4 / Darrweg“ aufzustellen, um parallel zum Baugenehmigungsverfahren die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für diese Standortentwicklung zu schaffen und zu sichern.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 „B4 / Darrweg“ wurde im Mai 1991 gefasst. Mit der Bekanntmachung der daraufhin erteilten Genehmigung durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde Erfurt im Juli 1991 trat dieser Bebauungsplan in Kraft.

Den im Genehmigungsbescheid enthaltenen Auflagen ist der Stadtrat der Stadt Nordhausen im April 2000 beigetreten und der Bebauungsplan in den Jahren 2000 und 2003 jeweils erneut bekanntgemacht worden.

Die erste Baugenehmigung zur Errichtung des SB-Warenhauses und des Bau- und Hobbymarktes datiert vom Juli 1992.

Die Anfang der 90er Jahre erteilten Baugenehmigungen stehen jedoch mit einigen Festsetzungen des im Jahr 2003 letztendlich abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens nicht in Übereinstimmung (siehe dazu auch die nachfolgenden Ausführungen).

Alle 3 zwischenzeitlich durch die Stadt Nordhausen begonnenen Bebauungsplanänderungsverfahren zur planungsrechtlichen Harmonisierung der inhaltlichen Festsetzungen konnten jedoch aus unterschiedlichsten Gründen nicht abgeschlossen werden.

Nach Erteilung der Baugenehmigung für den Einzelhandelsstandort SB-Warenhaus und Bau- und Hobbymarkt "Darrweg / Helmestraße" gingen die beiden ***Märkte ab 1993 in Betrieb***.

Die ***„Südharz Galerie“*** im Hauptgeschäftszentrum Bahnhofstraße ging im ***September 1995*** mit ca. 50 Geschäften und Gastronomiebetrieben auf ***über 20.000 m² Verkaufsfläche in Betrieb*** und war Initialzündung für die daraufhin einsetzende Entwicklung der Fußgängerzone in der Bahnhofstraße.

Die ***„Echte Nordhäuser Marktpassage“*** im Hauptgeschäftszentrum Innenstadt – Rautenstraße / Altstadt wurde ***im Februar 2014*** mit knapp 30 Geschäften und Gastronomiebetrieben ***auf ca. 13.000 m² Verkaufsfläche eröffnet***.

Planungserfordernis:

Die Aufstellung des o.a. Bauleitplanes ist erforderlich, um die bislang erteilten Einzelgenehmigungen auf eine saubere planungsrechtliche Grundlage zu stellen und somit Planungssicherheit für die weitere Nutzung dieses Einkaufsstandortes zu schaffen. Dieses wird in der Begründung auch noch einmal ausführlich erläutert.

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungen an diesem Standort gelten derzeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „B4 / Darrweg“. Darüber hinaus gehende Einkaufsmarktflächen (im südöstlichen und im westlichen Standortbereich) liegen derzeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Nach Prüfung der Bauakten im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Nordhausen ist festzustellen, dass die Errichtung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen mit ihren Nutzungen auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung vom Juli 1992 erfolgte. Bis Ende der 90er Jahre wurden dann noch einige wenige, ergänzende Genehmigungen erteilt.

Da – wie bereits ausgeführt – lediglich der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 „B4 / Darrweg“ im Juli 1991 erstmals rechtsverbindlich wurde (siehe aber auch ergänzende Bekanntmachungen vom Mai 2000 und vom August 2003), stehen einige Inhalte der erteilten Baugenehmigungen seit 1992 den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entgegen. Der Versuch der Stadt Nordhausen, diesen Zustand zu heilen, ist – wie ebenfalls bereits ausgeführt – bislang gescheitert, da alle zwischen 1991 bis 2007 begonnenen 3 Bebauungsplanänderungsverfahren aus unterschiedlichsten Gründen nicht abgeschlossen wurden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" sollen nun folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- alle Festsetzungen sollen mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nordhausen (Stand März 2019) in Übereinstimmung stehen,
- durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen alle Flächen des gesamten Marktstandort einbezogen werden,
- Teile der Grundstücksflächen des Einkaufsmarktes an der Kreuzung „Helmestraße“ (B4) / „Industrieweg“ / „Uthleber Weg“, die bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt werden, sollen als solche festgesetzt werden (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zum Flächentausch von derzeit privat und öffentlich genutzten Flächen),
- die auf Grund erteilter Baugenehmigungen aus den 90er Jahren vorhandenen Verkaufsflächengrößen sollen im Abgleich mit den Zielvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepte verbindlich festgesetzt werden,
- der bestehende Handels- und Dienstleistungsstandort soll an die modernen Erfordernisse einer Einzelhandelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche angepasst werden.

Die Übernahme aller Kosten des Bauleitverfahrens erfolgt durch die Rheika-Delta-Warenhandelsgesellschaft mbH und wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt, am 06.04.2016 (BV 0423/2016) den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" der Stadt Nordhausen wird im Folgenden auch als ***„Bebauungsplan“*** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Nordhausen als ***„Entwurf“*** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" der Stadt Nordhausen wird im Folgenden als ***„Plangebiet“*** bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" der Stadt Nordhausen in der Örtlichkeit dar. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Nordhausen, westlich der „Helmestraße“ (Bundesstraße B 4), südlich an der kommunalen Straße „Darrweg“.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

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

Bundesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen u. 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) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt	- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) - Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)

Planungsvorgaben der Raumordnung / Regionalplanung:

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)
- rechtswirksamer Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen (ISEK 2030); Stand Februar 2016; Verfasser: Büro Gruppe Architektur & Stadtplanung (GRAS) aus Dresden
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen (Verfasser: Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund März 2019)

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" 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** (auf der Planzeichnung erst zum Satzungsbeschluss)
- der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB **mit integriertem Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den **Anlagen zur Begründung:** das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 4 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Nordhausen sieht zur Erreichung der im Abschnitt 2. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB hat der Stadtrat der Stadt Nordhausen am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Stadt Nordhausen über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 109 am Ende des Planverfahrens keiner Genehmigung mehr; er unterliegt jedoch der Anzeigepflicht gemäß § 21 (3) ThürKO bei der Kommunalaufsicht des Landkreises Nordhausen.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Nordhausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan 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.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „B4 / Darrweg“ sind derzeit entsprechend der darin enthaltenen Festsetzungen nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Teile der genehmigten und gebauten Gebäude und baulichen Anlagen im Südosten an der „Helmestraße (B 4) und im Westen (Richtung „Darrweg“) liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „B4 / Darrweg“ und müssen nach § 34 / § 35 BauGB (Einzelfallentscheidungen des Bauens im sogenannten Innen- bzw. Außenbereich) beurteilt werden.

Einige Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „B4 / Darrweg“ stehen darüber hinaus mit den Anfang der 90er Jahre erteilten Baugenehmigungen nicht in Übereinstimmung, die da insbesondere wären:

- an der westlichen Standortgrenze steht das Gebäude des SB-Marktes (Marktkauf) deutlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb einer Fläche der im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB,
- ein nicht geringer Teil der genehmigten und errichteten Freifläche des Toom-Baumarktes erstreckt sich über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus bis an die „Helmestraße (B4) und den „Industrieweg“,
- Teile der privaten Grundstücksflächen des Einkaufsmarktes an der Kreuzung „Helmestraße“ (B4) / „Industrieweg“ / „Uthleber Weg“, die bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt werden, sollen als solche festgesetzt werden (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zum Flächentausch von derzeit privat und öffentlich genutzten Flächen),
- Beseitigung der Diskrepanz zwischen den im Bebauungsplan Nr. 8 „B4 / Darrweg“ festgesetzten und den 1992 durch Baubescheid genehmigten und am Standort bis heute vorhandenen Verkaufsflächengrößen, ohne die am Standort vorhandenen, zentrenrelevanten Sortimente zu vergrößern oder zu erweitern,

Nach Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 sind dann die neuen, rechtsverbindlichen Festsetzungen bei weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen.

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

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) und des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT 2012) zu beachten.

Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Der Stadt Nordhausen wird im Landesentwicklungsprogramm 2025 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugewiesen. Dazu heißt es im raumplanerischen Grundsatz G 2.2.8 im LEP 2025:

In den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere

- *überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,*
- ***überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion**,*
- *überregionale Verkehrsknotenfunktion (Fernstraßenverbindung sowie schneller SPNV bzw. SPNV),*
- *Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.*

Weiter werden im Kapitel 2.6 insbesondere für „Einzelhandelsgroßprojekte“ im LEP 2025 folgende 4 Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung vorgegeben, **wenn es sich bei der Planung um die *Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes* handelt**:

- *das **Konzentrationsgebot** (Z 2.6.1 LEP 2025),*
- *das **Kongruenzgebot** (G 2.6.2 LEP 2025),*
- *das **Beeinträchtigungsverbot** (G 2.6.3 LEP 2025) und*
- *das **Integrationsgebot** (G 2.6.4 LEP 2025).*

Der heute bestehende Handels- und Dienstleistungsstandort (*Marktkauf / Herkules Baumarkt*) beruht in der Hauptsache auf der Baugenehmigung Nr. 443/92 vom 02.07.1992 mit den in der folgenden Tabelle genehmigten Verkaufsflächengrößen.

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" enthält Festsetzungen zu künftigen Größen der maximal zulässigen Verkaufsflächen, die in der nachfolgenden Tabelle den bereits 1992 genehmigten (Baugenehmigung Nr. 443/92 vom 02.07.1992) gegenüber gestellt wurden:

	maximale Verkaufsflächengrößen		
	Baugenehmigung Nr. 443/92 vom 02.07.1992	Festsetzungen im B-Plan Nr. 109 (Stand 12/2019)	Diff
SB-Warenhaus Marktkauf (einschließlich Vorkassenzone und Windfang)	7.172 m²	6.657 m²	- 515 m²
Getränkemarkt einschließlich Windfang	740 m²	660 m²	- 80 m²
sonstige Einzelhandelsbetriebe	367 m²	854 m² (1)	+ 487 m²
Zwischensumme:	**8.279 m²**	**8.171 m²**	**- 108 m²**
Bau- und Hobbymarkt	9.554 m²	9.947 m²	+ 393 m²
Gesamtsumme:	**17.833 m²**	**18.118 m²**	**+ 285 m²**

(1) In den o.a. 854 m² sind ca. 350 m² gewerbliche Flächen enthalten, die derzeit durch sonstige Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen genutzt werden.

Es ist festzustellen, dass gegenüber der Baugenehmigung von 1992

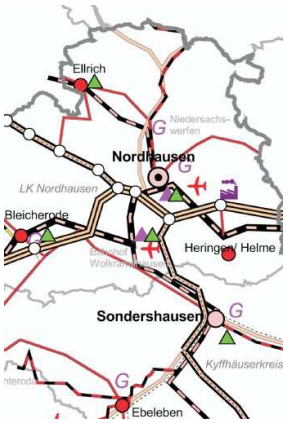
- die Größe der Verkaufsflächen im Bereich des SB-Warenhauses Marktkauf, des Getränkemarktes, der sonstigen Einzelhandelsbetriebe als auch sonstiger, durch Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen genutzte Flächen, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" ***um 108 m² reduziert werden***

- die Größe der (nicht zentrenrelevanten) Verkaufsflächen im Bereich des Bau- und Hobbymarktes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" zwar um ca. 390 m² (4 %) geringfügig erhöht werden, was aber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nordhausen nicht widerspricht.

Zusammenfassend stellt der Bebauungsplan Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" somit keine Planung dar, die die *Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes* planungsrechtlich vorbereitet oder begründet. Die Pflicht zur Prüfung der Einhaltung der o.a. raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze (*Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot)* besteht somit in diesem Planfall nicht.

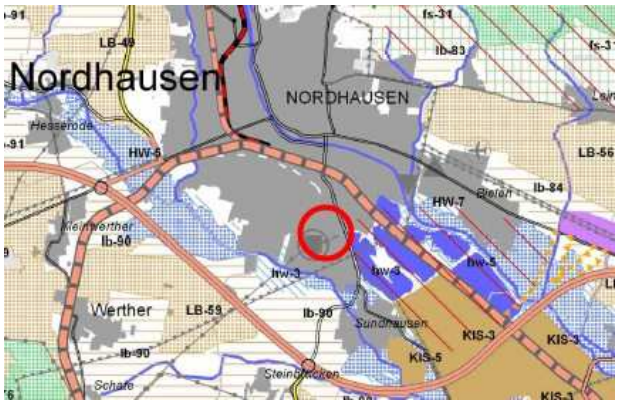
<u>Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)</u>

Die Stadt Nordhausen liegt im Norden von Thüringen im so genannten ländlichen Raum. Ihr ist – in Anpassung an die Ziele des LEP 2025 – im Regionalplan Nordthüringen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet worden (Kapitel 1.2.1). Nordhausen ist damit der Entwicklungsschwerpunkt im Norden von Thüringen mit direkter Lage an der landesbedeutsamen Entwicklungsachse entlang des Trassenverlaufes der Bundesautobahn A 38 sowie an einer großräumig bedeutsamen Schienenverbindung.



Auszug Regionalplan Nordthüringen, Karten Raumstruktur / Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt innerhalb der Siedlungsflächen der Stadt Nordhausen. Für das Plangebiet selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze.



Auszug Regionalplan Nordthüringen, Karte Raumnutzung

Im Abschnitt „2.3 Großflächiger Einzelhandel“ des RP-NT heißt es:

> *„Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO) sind nicht nur von wesentlicher Bedeutung für die längerfristige Versorgung der Bevölkerung, sondern zunehmend auch im Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung – insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel. Durch die überörtliche Raumbedeutsamkeit dieser Betriebsformen im Einzelhandel ist vor allem zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf die Zentralen Orte höherer Stufe unumgänglich, vgl. LEP, 3.2.1.“*
>
> ***Bemerkung:*** Der Landesentwicklungsplan 2004 (LEP 2004) ist zwischenzeitlich durch das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) ersetzt worden.

Die Stadt Nordhausen übernimmt neben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion höherer Stufe für die umliegenden Gemeinden auch wichtige grundzentrale Versorgungsfunktionen. Zum Grundversorgungsbereich Nordhausen zählen neben der Stadt Nordhausen auch die Gemeinden Hainrode, Harztor, Harzungen, Hermannsacker, Kleinfurra, Neustadt, Nohra, Werther und Wolkramshausen.

Die vorgesehene Standortsicherung stärkt somit Nordhausen als mittel- und gleichzeitig auch als grundzentralen Versorgungsstandort und ordnet sich in das zentralörtliche Versorgungssystem Nordthüringens ein.

Da die Stadt Nordhausen bei der Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches den inhaltlichen Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes zu Grunde liegt,

- **die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Nordthüringen 2012 entsprechend beachtet hat und**
- **festzustellen ist, dass eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen für das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums durch den in Rede stehenden Bebauungsplan nicht begründet wird,**

kann Stadt Nordhausen davon ausgehen, dass sie die notwendigen Versorgungsaufgaben, welche ihr aus der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums erwachsen, erfüllen kann und sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

8.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

Wasserschutzgebiet:

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III, für zahlreiche Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt mit den Beschlüssen des Kreistages Nordhausen Nr. 62-14/76 vom 08.07.1976 und Nr. 62-14/76 vom 25.04.1985 i. V. m § 130 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und § 106 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

In der Schutzzone III gelten die in den o. g. Beschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS-).
Dieser Hinweis wurde unter Pkt. 6 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung aufgenommen.

Munitionsfunde:

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.

Obwohl im konkreten Fall keine neuen Bautätigkeiten vorgesehen sind, wurde dieser Hinweis unter Pkt. 2 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung aufgenommen.

Archäologische Bodenfunde:

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

Obwohl im konkreten Fall keine neuen Bautätigkeiten vorgesehen sind, wurde dieser Hinweis unter Pkt. 1 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung aufgenommen.

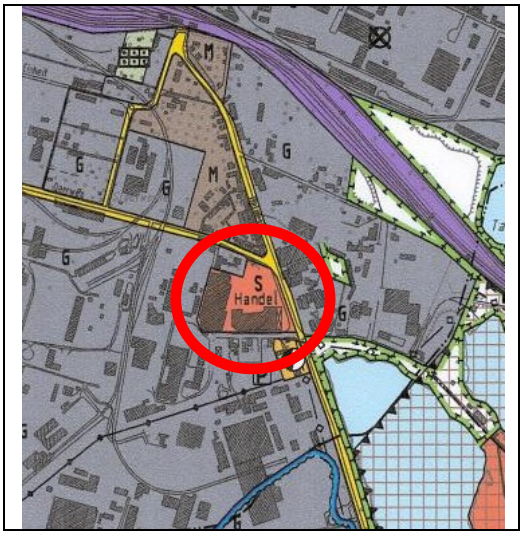
Weitergehende übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen sind der Stadt Nordhausen derzeit nicht bekannt.

8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische bereits bebaute Fläche, die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (S_{Handel}) dargestellt ist.

Der Bebauungsplan kann somit aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



8.5. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Nordhausen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Nordhausen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen (ISEK 2030)

Im ISEK 2030 (Stand Februar 2016) wird an einigen wenigen Stellen grundsätzlich auf die allgemeine Versorgungsaufgabe einer Stadt wie Nordhausen in Bezug auf Dienstleistung und Einzelhandel eingegangen, ohne weitergehende klare Zielstellungen oder Steuerungsempfehlungen auszusprechen.

Zur Sicherung der einzelhandelsbezogenen Zukunftsfähigkeit der Stadtentwicklung ist als Maßnahme das Projekt B 3.3a die „*Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes*“ enthalten und mittlerweile (Stand März 2019) auch bereits umgesetzt worden.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen (Verfasser: Junker + Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund März 2019) wurde durch den Stadtrat der Stadt Nordhausen beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" greift die inhaltlichen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (informelles Planungsinstrument) auf und übernimmt die städtebaulich erforderlichen Inhalte als Festsetzungen in die verbindliche Bauleitplanung.

In diesem Zentrenkonzept gibt es (Stand März 2019) folgende wesentliche Aussagen zum Einzelhandelsstandort "Darrweg / Helmestraße" (auszugsweise)**:**

- *es handelt sich um eine Fachmarktagglomeration, verkehrsgünstig in auto-kundenorientierter Lage mit Anbindung an das Nordhäuser ÖPNV-Netz (Pkt. 5.3.7. auf Seite 66f),*
- *8 Einzelhandelsbetriebe (ohne Bau- und Gartenmarkt) mit zusammen knapp 7.600 m² Verkaufsfläche*

Weiter heißt es im Zentrenkonzept zum Einzelhandelsstandort "Darrweg / Helmestraße" (auszugsweise)**:**

- *Die bestehenden Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen grundsätzlich Bestandsschutz*
- *Weiterentwicklung dieses Standortes nur in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen*
- *weder zulasten der städtebaulich schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet*
- *Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß*
- *Ausweitung nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Angebote über den genehmigten Bestand hinaus soll konsequent verhindert werden*
- *eine Ergänzung und Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich*
- *Angebotsschwerpunkt für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten*
- *Anstreben einer Umstrukturierung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment zu Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment*
- *Überprüfung des vorhandenen sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans hinsichtlich seiner Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und ggf. Anpassung der Festsetzungen*

In der nachfolgenden Tabelle wurden die von Junker + Kruse ermittelten Verkaufsflächengrößen den durch Baugenehmigung genehmigten als auch den tatsächlich vorhandenen Bestand gegenübergestellt:

	maximale Verkaufsflächengrößen		
	Baugenehmigung Nr. 443/92 vom 02.07.1992	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand März 2019)	nutzbarer vorh. baulicher Bestand (Stand 12/2019)
SB-Warenhaus Marktkauf (einschließlich Vorkassenzone und Windfang)	7.172 m²	7.550 m²	6.657 m²
Getränkemarkt einschließlich Windfang	740 m²		660 m²
sonstige Einzelhandelsbetriebe	367 m²		854 m² (1)
Zwischensumme:	**8.279 m²**	**7.550 m²**	**8.171 m²**
Bau- Hobby- / Gartenmarkt (*)	9.554 m²		9.947 m²
Gesamtsumme:	**17.833 m²**		**18.118 m²**

(1) In den o.a. 854 m² „sonstige Einzelhandelsbetriebe“ im nutzbar vorhandenen baulichen Bestand sind ca. 350 m² gewerbliche Flächen enthalten, die derzeit durch sonstige Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen genutzt werden.
Diese Flächen, welche künftig in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als mögliche Verkaufsflächen *für nicht zentrenrelevante Sortimente* genutzt werden könnten, wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht erfasst und untersucht.

Die Differenz von 285 m² in der o.a. Gesamtsumme entspricht somit lediglich einer Erhöhung von ca, 1,6 %.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

8.6. 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 durch die Größe des räumlichen Geltungsbereiches sowie der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung und den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" die Belange benachbarter Gemeinden nicht berührt.

9. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße"

9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten und insbesondere in den Abschnitten 2. und 8.4. der Begründung bereits beschriebenen Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Stadt Nordhausen den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.
Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete städtebauliche Zielausrichtung und Standortsituation wird in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht auf folgende Belange vertiefend weiter eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung **gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB**,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche **gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB**,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege **gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,**
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung **gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB**,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung **gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB** (hier: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Nordhausen - ISEK 2030 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen 2019).

9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Stadt Nordhausen ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH}) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO für den bestehenden Standort am Darrweg / Erfurter Straße planungsrechtlich festzusetzen.

Dabei soll die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie die Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen nachgewiesen und das Plangebiet selbst entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

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

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" der Stadt Nordhausen besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 51.730 m² und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist (zur räumlichen Lage des Plangebietes siehe auch die Abschnitte 2. und 4. der Begründung).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes wurde zur Rechtseindeutigkeit auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen bzw. in gerader Linienführung zwischen Grenzpunkten in der Flur 9 der Gemarkung Nordhausen vorgenommen.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Stadt Nordhausen) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen; eindeutige Grundsätze dazu gibt es jedoch nicht (Quelle: Stüer, „Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts“). Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Abschnitte 2. der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen zu sichern,
- um die Erschließung des Plangebiets bedarfsgerecht zu sichern.

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

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

In den §§ 1 (1) bis 1 (4) der textlichen Festsetzungen sind zur Rechtseindeutigkeit die zulässigen Bauvorhaben und Nutzungen im Einzelnen benannt, die im Plangebiet innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche künftig realisiert werden können.

Im § 1 (1) wurden dazu die maximalen Gesamtgrößen der Verkaufsflächen des SB-Marktes, des Getränkemarktes und der zulässigen sonstigen Einzelhandelsbetriebe am Standort jeweils als maximale Verkaufsflächenzahl festgesetzt.

Die Verkaufsflächenzahl (VKFZ) gibt dabei die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH}) festgesetzt ist. Die Größe der sonstigen Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH}) beträgt im gesamten Plangebiet 47.480 m². Bei Grundstücksteilungen ist diese Verhältniszahl der Verkaufsfläche (VKFZ) auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.

In nachfolgender Übersicht sind die relativen Verkaufsflächenzahlen (VKFZ) und die damit verbundenen absoluten Verkaufsflächen zum besseren Verständnis zusammengestellt:

Nutzung / Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
SB Verbrauchermarkt	0,1402	entspricht 6.657 m² *(< 6.750 m²)*
Getränkemarkt	0,0139	entspricht 660 m² *(= 660 m²)*
Sonstige EH-Betriebe	0,0180	entspricht 854 m² *(< 860 m²)*
Bau- und Gartenmarkt	0,2095	entspricht 9.947 m² *(< 9.950 m²)*

Darüber hinaus wurde die Zulässigkeit sonstiger Handwerksbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen (wie Schuster, Schlüsseldienst, Friseur, Geldinstitut, Reisebüro, Versicherung etc.) als auch Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf festgesetzt.

Im § 1 (2) erfolgte die sortimentsbezogene Festsetzung der unter § 1 (1) zulässigen Einzelhandelsbetriebe im sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH}) für die zentrenrelevanten Sortimente nach der im Stadtanzeiger bekanntgemachten „Nordhäuser Liste“ des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nach folgenden Warengruppen

Warengruppe 1 (*Nahrungs- und Genussmittel*)
mit den Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel incl. Kaffee / Tee / Tabakwaren, Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Käsetheke, Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0884, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 4.197 m², also < 4.200 m²

Warengruppe 2 (*Blumen Indoor, Zoo*)
mit dem Sortiment: Schnittblumen:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0013, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 62 m², also < 65 m²

Warengruppe 3 (*Gesundheit und Körperpflege*)
mit den Sortimenten: Drogeriewaren / Körperpflegeartikel / Kosmetikartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren, Parfümerieartikel:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0099, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 470 m²

Warengruppe 4 (*Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher*)
mit den Sortimenten: Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0050, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 237 m², also < 240 m²

Warengruppe 5 (*Bekleidung)*
mit dem Sortiment: Bekleidung:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0080, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 380 m², also < 385 m²

Warengruppe 6 (*Schuhe / Lederwaren*)
(mit den Sortimenten: Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, Schuhe):
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0039, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 185 m², also < 190 m²

Warengruppe 7 (*Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren*)
mit den Sortimenten: Glaswaren / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren inkl. Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte), Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln, Kerzen:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0110, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 522 m², also < 525 m²

Warengruppe 8 (*Spielwaren/Hobbyartikel*)
mit den Sortimenten: Spielwaren, Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle, Hobbyartikel z.B.: Künstlerartikel / Bastelzubehör / Klebstoff / Farben / Pinsel, Malblöcke, Staffeleien, Sammlerbriefmarken, Münzen:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0053, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 252 m², also < 255 m²

Warengruppe 9 *(Sport / Freizeit)*
mit den Sortimenten: Sportartikel / Sportkleingeräte, Sportbekleidung:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0016, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 76 m², also < 80 m²

Warengruppe 10 (*Wohneinrichtung*)
mit den Sortimenten: Wohndekorationsartikel ohne Vasen, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständern, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0033, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 157 m², also < 160 m²

Warengruppe 11 *(Elektro / Leuchten)*
mit dem Sortiment: Elektrokleingeräte:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0028, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 133 m², also < 140 m²

Warengruppe 12 *(Elektronik / Multimedia)*
mit den Sortimenten: Elektronik / Multimedia inkl. Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0031, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 147 m², also < 150 m²

Warengruppe 13 ***(Medizinische und orthopädische Artikel)***
mit den Sortimenten: medizinische und orthopädische Artikel u.a. Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel / Orthopädiewaren:
mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,0020, das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von 95 m², also < 99 m².

Im § 1 (3) der Textlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Nordhäuser Sortimentsliste zulässig sind, wenn sie die jeweilig zulässige VKFZ-Gesamtgröße der Einzelhandelsbetriebe unter § 1 (1) nicht überschreiten. Diese Festsetzung steht in Übereinstimmung mit dem Inhalt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nordhausen.

Letztendlich erfolgte im § 1 (4) des Textlichen Festsetzungen die rechtseindeutige Begrenzung der maximalen Größe der Verkaufsflächen im Bau- und Gartenmarkt durch eine Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,2095. Bezogen auf die 47.480 m² große sonstige Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH}) darf die Gesamtverkaufsfläche 9.950 m² nicht überschreiten. Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche (VKFZ) ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.
Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente ist auf max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes begrenzt, wobei die Flächengröße einer Warengruppe 200 m² nicht überschreiten darf.

Im Hinblick auf die festgesetzten Verkaufsflächen ist klarzustellen, dass dazu auch die dem Kunden zugänglichen Flächen der Einzelhandelsbetriebe, wie Windfänge, Mall, Kassen- und Vorkassenzonen sowie die dem Kunden nicht zugänglichen, aber von diesem einsehbaren Käse-, Wurst- und Fleischtheken zählen.

Nicht zu den festgesetzten Verkaufsflächen zählen die Kundensozialräume (Toiletten u. ä.), dem Kunden nicht zugängliche und von diesem nichteinsehbare Vorbereitungs- und Portionierungszonen, reine Lagerflächen, sonstige Nebenräume sowie dem Betriebspersonal vorbehaltene Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und die maximale Oberkante der Gebäude bzw. baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Insbesondere mit diesen Festsetzungen als auch durch die Begrenzung der Größe des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH}) ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Darüber hinaus wird die Stadt Nordhausen durch die effiziente Ausnutzung dieses Marktstandortes auch dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

In der Textlichen Festsetzung § 2 (2) wird zum Einen die zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,8) rechtseindeutig festgesetzt. Die zulässige Grundfläche (hier als GRZ) begrenzt den Anteil des Baugrundstückes der von baulichen Anlagen (hier insbesondere Marktgebäude, Stellplätze und Zufahrtsstraßen) überdeckt werden darf. Darüber hinaus wird aber die Überschreitung dieser GRZ durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um 15% (bis insgesamt zu einer GRZ von 0,95) zugelassen. Dieses ist planungsrechtlich zulässig und wird wie folgt begründet:

- Der prozentuale Anteil der Flächen für Gebäude gegenüber den Flächen für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bzw. Einkaufszentrumunterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel erheblich.
- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für das geplante Einkaufszentrum auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine *ausreichend* hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht, als (lediglich) versiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude mit 11 m. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Werbeanlagen können diese Höhe noch mit bis zu 2 m überschreiten.
Als Oberkante (OK) für Gebäude und bauliche Anlagen gilt das bergseitig (höchstgelegener Geländepunkt am Gebäude) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gewährleistet, dass die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden. Bauliche Erweiterungen über den derzeitigen Bestand hinaus sind nicht vorgesehen.

9.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze rechtseindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den vorhandenen baulichen Bestand zu sichern.

9.2.4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Industrieweg“ wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit rein genommen, da diese Festsetzung erforderlich ist, um die tatsächlich ausgeübte Nutzung planungsrechtlich zu sichern und ist gleichzeitig die Grundlage für notwendige Flächentausche.
Die Anbindung des Plangebietes über den „Darrweg“ im Norden bedarf keiner Änderung. Deshalb ist der „Darrweg“ nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

9.2.5. Grünordnerische Festsetzungen

Im Jahr 1990 wurde begonnen, für diesen Standort den Bebauungsplan Nr. 8 „B4 / Darrweg“ aufzustellen, um parallel zum Baugenehmigungsverfahren die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für diese Standortentwicklung zu schaffen und zu sichern. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 „B4 / Darrweg“ wurde im Mai 1991 gefasst.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 „B4 / Darrweg“ trat daraufhin erstmals mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde Erfurt im Juli 1991 in Kraft.

Darin enthalten ist die Textliche Festsetzung Nr. 1:

> *„1. Zur Gestaltung des Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes und zur Einbindung in die Umgebung sind 20% der Grundstücksfläche als private Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Dabei soll je 500 qm Freifläche mind. ein hochwerdender einheimischer Laubbaum angepflanzt und erhalten werden. Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind dominierend standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.“*

Die erste Baugenehmigung zur Errichtung des SB-Warenhauses und des Bau- und Hobbymarktes wurde durch das Landratsamt Nordhausen erteilt und datiert vom Juli 1992.
Es ist somit davon auszugehen, dass die Abweichungen von den Festsetzungen des damals bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „B4 / Darrweg“ entsprechend § 31 (2) BauGB durch Genehmigungsbescheid befreit wurde. Das betrifft im konkreten Fall der o.a. Textlichen Festsetzung Nr. 1 die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten, GRZ-relevanten Grundstücksfläche um 0,15 auf insgesamt 0,95.

Zur Vollständigkeit ist noch festzustellen, dass der Stadtrat der Stadt Nordhausen im April 2000 den im Genehmigungsbescheid vom 05.07.1991 der Höheren Bauaufsichtsbehörde enthaltenen Auflagen beigetreten ist und der Bebauungsplan in den Jahren 2000 und 2003 jeweils erneut bekanntgemacht wurde.

Die derzeit durch Baugenehmigung vorhandene Inanspruchnahme der Grundstücksfläche von 95% genießt Bestandschutz und ist im konkreten Fall auch erforderlich, um insbesondere den notwendigen Stellplatzbe-

darf am Marktstandort nachzuweisen. Im Pkt. 9.2.2 der Begründung wurde diesbezüglich schon einmal auf diese Thematik eingegangen und die erforderliche GRZ- Festsetzung von 0,95 ausführlich begründet.

Die verbleibenden 5 % der Grundstücksfläche dürfen nicht für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Aus diesem Grund wurden die beiden nachfolgenden Textlichen Festsetzungen getroffen:

§ 3 (1) Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei Abgang sind als Ersatz im Verhältnis von 1:1 einheimische standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

§ 3 (2) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume: Qualität: Hochstamm, Stammumfang > 16 cm; Baumscheibe mindestens 6 m²
Sträucher: Sträucher, 80-100 cm Höhe

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" wird kein höherer Eingriff als den bereits durch Baugenehmigung erfolgten zugelassen (weder im Hinblick auf die höhere Inanspruchnahme von Grund und Boden, als auch die landschaftsbildwirksame Höhenentwicklung im Plangebiet).

Auf die Erarbeitung eines qualifizierten Grünordnungsplanes sowie tabellarischen Kompensationsbilanz ist deshalb nicht erforderlich.

9.3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III, für zahlreiche Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt mit den Beschlüssen des Kreistages Nordhausen Nr. 62-14/76 vom 08.07.1976 und Nr. 62-14/76 vom 25.04.1985 i. V. m § 130 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und § 106 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
In der Schutzzone III gelten die in den o. g. Beschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS-).

Die nachrichtliche Übernahme erfolgte auf der Planzeichnung; der o.a. Text wurde im Pkt. 6 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung aufgenommen.

Weitere Hinweise auf erforderliche nachrichtliche Übernahmen, nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht gemäß § 9 (6) BauGB sind der Stadt Nordhausen derzeit nicht bekannt.

9.4. 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. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich *keine* Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen.

10. Erschließung

Verkehrsanbindung
Das Plangebiet liegt, wie bereits ausgeführt, direkt an der „Helmestraße“ (B4) und ist verkehrstechnisch von dieser über 2 Lichtsignalampelkreuzungen sowohl über den „Darrweg“ als auch über den „Industrieweg“ verkehrlich ausreichend erschlossen.

Gas- und Elektroenergie
Die Versorgung des Plangebietes mit Gas- und Elektroenergie erfolgt in Zuständigkeit der Energieversorgung Nordhausen GmbH und ist durch die bestehenden Netze ausreichend gesichert.

Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets erfolgt aus dem Netz des Wasserverbandes Nordhausen.

Löschwasserversorgung
Zur Löschwasserversorgung kann das Netz des Wasserverbandes Nordhausen mit genutzt werden. Ein mögliches Defizit nach Arbeitsblatt W 405 kann durch die Entnahme aus dem Sundhäuser See (weniger als 300m räumliche Entfernung zum Plangebiet im Südosten) ausgeglichen werden.

Abwasserentsorgung
Das zuständige Unternehmen für den Bereich der Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) ist der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Nordhausen. Das Plangebiet ist an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

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

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Zusätzlicher Handlungsbedarf besteht nicht.

11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Nordhausen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes keine bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

12. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFEH})	47.480 m²	91,8%
öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.250 m²	8,2%
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	**51.730 m²**	**100,0%**

Nordhausen, Januar 2020

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB

13. Vorbemerkungen zum Umweltbericht

Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist es erforderlich, eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenszulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren).

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist.
Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.
Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.
Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a–i BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Anmerkung: *Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von dem konkret geplanten Vorhaben auszugehen, sondern* es *ist die gesamte festgesetzte, planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu berücksichtigen.*

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" der Stadt Nordhausen erfolgt im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB im weiteren Planverfahren zum gegebenen Zeitpunkt die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und wird durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.

14. Grenzen des Untersuchungsraumes

Die Grenzen des für den Umweltbericht notwendigen Untersuchungsraumes können auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zzgl. eines 100 m breiten Umkreises beschränkt werden, da durch die konkrete naturräumliche und städtebauliche Situation sowie die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, mögliche Nutzungskonflikte planungsrechtlich ausreichend bewältigt werden können.

Ohne den weiteren Ausführungen im Umweltbericht zu möglichen Auswirkungen des Planvorhabens (Errichtung eines Einkaufsmarktes) vorzugreifen, ist als Ausgangslage festzustellen, dass

- das Plangebiet eine Gesamtfläche von ca. 51.730 m² besitzt,
- das Plangebiet selbst als auch die direkt angrenzenden Bereiche im Norden, Osten, Süden und Westen durch misch- und gewerbegebietsrelevante bauliche und sonstige verkehrliche Nutzungen (hier insbesondere Verkehrslärm und Lichtemissionen) anthropogen stark vorgeprägt sind,
- der seit 1992 bestehende Marktstandort sich in diese städtebauliche Struktur gut eingefügt hat und über die vorhandenen Anlagen und -einrichtungen der technischen Infrastruktur ausreichend erschlossen ist.

Ungeachtet dessen wird in den entsprechenden, nachfolgenden Abschnitten des Umweltberichtes auf die Frage eingegangen, ob durch die getroffenen Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes höhere Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

15. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Offenlandbiotopkartierung,
- Entwurf Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zum Bebauungsplan,

Bei der Erarbeitung der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" der Stadt Nordhausen werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten sind die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen des Verfahrensschrittes gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Stadt Nordhausen im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten. Nach Auswertung aller eingehenden Stellungnahmen hat die Stadt Nordhausen die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.

16. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Darrweg / Helmestraße" der Stadt Nordhausen zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes “Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG	x	
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x

Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Bemerkungen zur Checkliste

Es kann also davon ausgegangen werden, dass prinzipiell nicht alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität – betroffen sind. Das hängt im konkreten Fall insbesondere auch mit der anthropogenen Vorbelastung des Plangebietes und der konkreten Lage im Stadtgebiet zusammen.

17. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Primäres Ziel der Stadt Nordhausen ist es, im Rahmen ihrer zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Versorgung ihrer Einwohner und der Bevölkerung ihres zentralörtlichen Einzugsbereiches hinaus mit den Waren des täglichen Bedarfes qualitätsgerecht zu sichern.

Gleichzeitig hat die Stadt darauf zu achten, die Umwelt nachhaltig zu schonen und notwendige Eingriffe in den Naturhaushalt entsprechend zu kompensieren.

Der Bebauungsplan hat grundsätzlich den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Regelungen (Festsetzungen) für die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes. Es wird seitens der Stadt Nordhausen davon ausgegangen, dass die gewählten Festsetzungen mit der nötigen Bestimmtheit und Vollziehbarkeit getroffen wurden.

Gliederung, Aufbau und Inhalt der nachfolgenden Abschnitte des Umweltberichts erfolgten auf der Grundlage der Anlage 1 (zu § 2 (4), § 2 a und § 4 c BauGB) Satz 1 Nr. 1 bis 3.

17.1. Angaben zum Standort, Lage zum Stadtgebiet

Der Übersichtsplan (auf dem Bebauungsplan) vermittelt einen Eindruck über die räumliche Lage des Plangebietes zur Ortslage der Stadt Nordhausen. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet graphisch hervorgehoben. Eine weitergehende Lagebeschreibung befindet sich bereits im Abschnitt 2. der Begründung.

17.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans

Die Stadt Nordhausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans beurteilt und sieht insbesondere auf Grund der bereits erfolgten Ausführungen in den Abschnitten 2. und 8.5. der Begründung die Notwendigkeit der Planaufstellung.

17.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

17.3.1. Allgemeines

Primäres Ziel der Stadt Nordhausen ist es, die derzeitig bereits vorhandenen Nutzungen im in Rede stehenden Planbereich im Hinblick auf die Zielausrichtung des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nordhausen (Stand März 2019) zu untersuchen und die erforderlichen Festsetzungen für die künftige Entwicklung und Nutzung zu treffen. Dabei soll insbesondere auch der genehmigte Bestand ausreichend berücksichtigt werden.

Dies erfolgt natürlich unter Berücksichtigung des Grundprinzips einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung und damit insbesondere auch unter Berücksichtigung der im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 (7) BauGB.

Die ausführliche Beschreibung der getroffenen Festsetzungen erfolgte bereits in den Abschnitten 9.2.1. bis 9.2.5. der Begründung. Im Folgenden wird aus diesen Gründen vertiefend nur auf die Inhalte eingegangen, die im Zusammenhang mit der Umweltprüfung *erhebliche Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorrufen könnten.

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

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes (siehe dazu auch Abschnitt 9.2.1. der Begründung) liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Stadt Nordhausen) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich erforderlichen Bereiche, um

- um die als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelseinrichtungen derzeit genutzte und genehmigte Flächen einzubeziehen,
- das beabsichtigte städtebauliche Ziel durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- um die Verträglichkeit zu den umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- den Eingriff in Natur und Landschaft nicht mehr als derzeit bereits vorhanden zu erhöhen und
- die Erschließung bedarfsgerecht zu sichern.

Allein durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes werden *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

17.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als zulässige Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standortsicherung der vorhandenen, insbesondere großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu schaffen.

Um insbesondere auch der Zielausrichtung des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nordhausen (Stand März 2019) zu entsprechen, wurden zum Einen die Gesamtgrößen der jeweiligen Einzelhandelseinrichtungen durch grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahlen (VKFZ) begrenzt und zum Anderen auch sortimentsbezogene Verkaufsflächengrenzen für zentrenrelevante Sortimente nach der „Nordhäuser Liste“ festgesetzt.

Da sich die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen am vorhandenen baulichen Bestand orientieren, werden dadurch *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

17.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der Höhenfestsetzungen bestimmt und ist im Abschnitt 9.2.2 der Begründung bereits erläutert und beschrieben.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude und der baulichen Anlagen (hier: OK Gebäude der Haupt- und Nebengebäude beträgt maximal 11 m; Werbeanlagen und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung können diese Höhe mit bis zu 2 m überschreiten) beabsichtigt die Stadt Nordhausen, die Höhenentwicklung auf den vorhandenen Gebäudebestand zu begrenzen und somit die bauliche Entwicklung an die umgebende städtebauliche Struktur anzupassen.

Durch die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes werden somit *keine höheren Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

Um dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht zu werden, im konkreten Planfall mit Grund und Boden sparsam umzugehen und gleichzeitig einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit des Sondergebietes und der Beeinträchtigung durch Gebäude und bauliche Anlagen auf den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl (hier mit GRZ 0,8) gewählt.

Darüber hinaus wird die Überschreitung dieser GRZ durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um 15% (bis insgesamt zu einer GRZ von 0,95) zugelassen, da diese Flächen derzeit bereits so bestehen. Dieses ist somit erforderlich, planungsrechtlich zulässig und wird wie folgt begründet:

- Der prozentuale Anteil der Flächen für Gebäude gegenüber den Flächen für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bzw. Einkaufszentrumunterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel erheblich.
- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für das geplante Einkaufszentrum auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine *ausreichend* hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht, als (lediglich) versiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.

17.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte relativ eng am baulichen Bestand, da bauliche Erweiterungen nicht vorgesehen sind.

Allein durch die Festsetzung der Baugrenze im in Rede stehenden Bebauungsplan werden *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

17.3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Im Abschnitt 9.2.5. der Begründung erfolgte bereits im Hinblick auf die städtebaulich beabsichtigte Zielausrichtung die Beschreibung und Begründung der getroffenen Textlichen Festsetzungen § 3 (1) und § 3 (2).

Durch den Inhalt des Bebauungsplanes sind keine weiteren Eingriffe bzw. Inanspruchnahme von Grund und Boden geplant oder zugelassen-

Pflanzfestsetzungen stellen im engeren Sinn zum Teil auch einen Eingriff in die derzeitige Nutzung der Flächen dar, erzeugen jedoch *keine erheblichen Beeinträchtigungen* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern unterstützen das beabsichtigte Gesamtkonzept im Plangebiet. Im konkreten Fall dienen die getroffenen Festsetzungen lediglich dem Erhalt der Gehölze und der Sicherung des Ersatzes bei möglichen Verlusten.

17.3.7. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die städtebaulichen Kenndaten nach Nutzungsart sind in der Tabelle im Abschnitt 12. der Begründung enthalten.

18. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

18.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Erarbeitung des Bauleitplans werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, des Naturschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die im Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteraturgrundlagen waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen der Stadt Nordhausen.

Folgende, *wesentliche* Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt:

- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Plangebiet,
- Vermeidung höherer Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Um die relevanten Ziele des Umweltschutzes zu beachten und eine optimale Abwägung im Sinne des geltenden Rechts zu gewährleisten, wurde eine Umweltprüfung i.V.m. einem Umweltbericht erstellt, in dem die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargelegt und berücksichtigt werden.

Der vorliegende Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB fortgeschrieben und ergänzt.

18.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist seitens der Stadt Nordhausen beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens über einen verbindlichen Bauleitplan vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischem Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:
- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB,
- der eingehenden Stellungnahmen im Planverfahren

unter Beachtung der seitens der Stadt Nordhausen städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes zu berücksichtigen.

Im Planverfahren müssen die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet werden, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

19. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Allgemeine Beschreibung und die daraus abzuleitenden Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter *(siehe Anlage 2 der Begründung)*,
- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Bei der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Planung vertiefend untersucht, da sie im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung regelmäßig mehr oder weniger betroffen sind.

Um weitestgehend vollständige Aussagen über die voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes machen zu können (nur erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen), wurden und werden sowohl die Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit im Rahmen Verfahrensschritte gemäß § 3 / § 4 BauGB (Screening / Scoping) beteiligt und einbezogen, um der Stadt Nordhausen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

Im Ergebnis der Durchführung dieser Verfahrensschritte erfolgt dann die detaillierte Erfassung und Bewertung sowie die konkrete Ermittlung des planbedingten Eingriffes im Zusammenhang mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Grundlagen sind die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999) sowie das „Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU 2005).

19.1. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter

Die allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter sowie Themenkarten zur schutzgutbezogenen Bewertung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben im Plangebiet sind als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen fast allen Schutzgütern. Über die in der Anlage 2 der Begründung bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern sind beim in Rede stehenden Bebauungsplan derzeit jedoch ***nicht*** zu erkennen.

19.2. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt auf Grund der Vorbelastung durch den bestehenden großflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit SB-Warenhaus und Baumarkt, der räumlichen Nähe zur Bundesstraße B 4 und dem Darrweg sowie den umgebenden gewerblichen und sonstigen anthropogenen Nutzungen keinen hohen Stellenwert für eine freiraumbezogene Erholungsnutzung.

Demgegenüber besitzt der Standort derzeit bereits eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

Schutzgut Boden:

Die Flächen im Plangebiet sind bereits zu über 90% durch bauliche Anlagen (Gebäude, Lagerflächen, Zufahrten, Stellplätze und Fahrgassen) in Anspruch genommen. Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist im konkreten Fall nicht erforderlich oder möglich, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes *keine weitere Beeinträchtigung* des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes diesbezüglich begründet wird.

Schutzgut Wasser:

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III, für zahlreiche Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt mit den Beschlüssen des Kreistages Nordhausen Nr. 62-14/76 vom 08.07.1976 und Nr. 62-14/76 vom 25.04.1985 i. V. m § 130 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und § 106 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

In der Schutzzone III gelten die in den o. g. Beschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS-).

Das derzeit im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser, das nicht über die Kanalisation abgeleitet wird oder ins Grundwasser versickert wird durch Verdunstung langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben.

Die Bewertung des Natürlichkeitsgrades des Schutzgutes „Wasser“ entspricht somit insgesamt weitestgehend der des Schutzgutes „Bodens“.

Schutzgut Klima / Luft:

Das Plangebiet hat auf Grund seiner Größe von nur ca. 4,7 ha und seiner konkreten, innerstädtischen Lage und Vorbelastung keine Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung bzw. den Kaltluftabfluss (siehe dazu auch Anlage 2 zur Begründung).

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch die derzeit, nahezu vollständige Versiegelung geprägt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Die natürliche Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist durch die bereits vorhandene, intensive Flächennutzung und der damit verbundenen anthropogenen Überprägung und Beeinflussung der Lebensraumfunktionen sowie den Störungen / Belastungen durch Verkehrslärm stark eingeschränkt.

Aus diesem Grund sind hier hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) zu erwarten. Die wenigen Pflanz- und Gehölzstrukturen können Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate insbesondere für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird als Summe sichtbarer, einzelner Landschaftsfaktoren (wie Berge, Täler, Wiesen, Wälder etc.) verstanden, die der „menschliche“ Betrachter zu einem Gesamtlandschaftsbild zusammenfügt. Es wird zwar insgesamt eine objektiv bestehende Landschaft widergespiegelt; sie wird jedoch vom Standpunkt des jeweiligen Einzelbetrachters *subjektiv* wahrgenommen und entsprechend gewertet. Maßgeblich für die Beurteilung der Landschaft ist somit vor allem das ästhetische Empfinden (Wahrnehmung) des einzelnen Betrachters (i.S. eines menschlichen Individuums). Bei dieser Beurteilung werden dann, bewusst oder unbewusst, ästhetisch wirksame Bedürfnisse unterschiedlich stark erfüllt.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für das in Rede stehende Plangebiet ist auf Grund der schon beschriebenen Innenstadtlage als gering einzustufen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Zu den Kultur- und sonstigen Sachgütern zählen insbesondere Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Bodendenkmale, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte etc. Sie stellen einen eigenen, prüffähigen Wert dar, da im Zuge der Vorbereitung und Umsetzung von Planvorhaben die Gefahr verbunden sein könnte, dass deren Bestand unwiederbringlich verloren geht.

Baudenkmale bzw. archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt. Ungeachtet dessen erfolgte unter Pkt. 1 im Teil 4 auf der Planzeichnung der Hinweis zu archäologischen Bodenfunden.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits zu über 90% durch bauliche Anlagen (Gebäude, Lagerflächen, Zufahrten, Stellplätze und Fahrgassen) in Anspruch genommen. Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist im konkreten Fall nicht erforderlich oder möglich.

19.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

Nahezu jede Bau- und sonstige Maßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Art und Umfang der Maßnahmen und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen und Schutzgüter verbunden. Die von den Vorhaben auf der Grundlage der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden – differenziert nach anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren – beschrieben.

19.3.1. Umweltbeeinflussende, *baubedingte Wirkfaktoren* (temporäre Beeinträchtigung)

1. Flächeninanspruchnahme

Die Flächen im Plangebiet sind bereits zu über 90% durch bauliche Anlagen (Gebäude, Lagerflächen, Zufahrten, Stellplätze und Fahrgassen) in Anspruch genommen. Eine Erweiterung der Baukörper oder der Stellplätze ist nicht vorgesehen und durch die getroffenen Festsetzungen sowie der nicht zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale nicht möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen somit keine baubedingten Wirkfaktoren.

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Bodenentnahmen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht vorgesehen. Ungeachtet dessen ist der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen so klein wie möglich zu halten. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle

Mit dem Anfall von Abfallstoffen unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) muss gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Wasserentnahmen während der Bauphase im Plangebiet fallen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an. Baubedingte Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Errichtung der baulichen Anlagen nicht berührt.

4. Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen

An- und abfahrende Baufahrzeuge (Baumaterialtransport) sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten können temporär Erschütterungen und Lärm verursachen. Da bedingt durch den konkreten Standort und das Planvorhaben bei den erforderlichen Baumaßnahmen nicht von der Erforderlichkeit eines durchgängigen Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen in der Regel nur tagsüber erfolgen. Gleiches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

5. Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubentwicklungen, welche jedoch – wenn überhaupt – nur im Nahbereich konzentriert auftreten und relativ schnell durch Wind zerstreut werden würden.

Beim in Rede stehenden Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass diese Luftverunreinigungen den allgemeinen Grad bei erforderlichen, durchzuführenden Bauarbeiten nicht überschreiten und nur während der eigentlichen Bauzeit bis zur Fertigstellung des Vorhabens auftreten werden.

6. Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr werden das Erscheinungsbild des Stadtbildes *vorübergehend* zusätzlich beeinträchtigen. Auf Grund der bereits vorhandenen Standortvorbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße B 4 sowie des Darrweges und den umgebenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen werden diese temporär begrenzten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

19.3.2. Umweltbeeinflussende, *anlagebedingte* Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 4,7 ha, wobei die äußere Form und Größe der vorhandenen Gebäude und Stellplätze nicht wesentlich verändert oder vergrößert wird. Dieses ist allein schon auf Grund des fehlenden Flächenpotentials an diesem innerstädtischen Standort begründet.

2. Klimatische Auswirkungen

Da der Bebauungs- und Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, ändern sich auch die gesamtklimatischen Verhältnisse im Gebiet nicht.

3. Grund- und Oberflächenwasser

Da der Bebauungs- und Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, ändern sich auch die Verhältnisse der regenwasseroberflächennahe Oberflächenwasserableitung bzw. -versickerung grundsätzlich nicht.

4. Visuelle Wirkfaktoren

Auf Grund der festgesetzten, maximalen Höhenbegrenzung für Gebäude und baulich Anlagen ändern sich auch die visuelle Wirksamkeit dieses Einzelhandelsstandort nicht.

19.3.3. Umweltbeeinflussende, *betriebsbedingte* Wirkfaktoren

1. Oberflächenwasser, Abwässer, Abfälle

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze (Schmutz- und Regenwasser, Trink- und Löschwasser) sowie an das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept der Stadt und des Landkreises Nordhausen angeschlossen. Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser kann auch weiterhin dezentral im Plangebiet zurückgehalten bzw. „regenwasseroberflächennah“ abgeleitet werden.

2. Lärm und Erschütterungen

Mit höheren betriebsbedingten Erschütterungen ist im laufenden Betrieb des Einkaufsmarktes nicht zu rechnen. Durch die getroffenen Festsetzungen ist die Höhe der Verkaufsflächen begrenzt; eine wesentliche Erhöhung des Kundenverkehrs kann somit ausgeschlossen werden.

3. Lichtemissionen

Eine höhere, weitenwirksame Ausleuchtung des Einkaufsmarktstandortes, über das bereits vorhandene Maß hinaus, ist unwahrscheinlich.

4. Luftverunreinigungen

Durch den weiteren Betrieb des Einkaufsmarktes ist mit keiner wesentlichen Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet zu rechnen, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann. Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

19.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet *keine erhebliche Veränderung* der Umweltmerkmale eintreten werden.

19.5. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan wird im Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB erarbeitet und im Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

19.6. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren

Die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt, die Aussagen in das Bauleitplanverfahren eingestellt und im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend berücksichtigt.
Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Stadt Nordhausen gemäß § 4 (3) BauGB zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten.

Seitens der Stadt Nordhausen wird derzeit jedoch davon ausgegangen, dass ***keine Maßnahmen erforderlich*** sind.

Nordhausen, Januar 2020