

Stadt Nordhausen

BEBAUUNGSPLAN NR. 108

„ZUR SCHÖNEN AUSSICHT“ der Stadt NORDHAUSEN

TEIL A

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

Stand Mai 2020

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 86516, Fax: 036453/ 86515
Bearbeiter: Dipl.- Ing. Gabriele Klaiber

**Grünordnung/
Umweltbericht:** KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 86526, Fax: 036453/ 86535
Bearbeiter: Dipl.- Ing. (FH) André Hölzer

Auftraggeber: Stadt Nordhausen, Markt 1, 99734 Nordhausen

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A:

1. VORBEMERKUNG	1
2. ANLASS DER PLANUNG UND VERFAHRENSABLAUF	1
2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung	1
2.2 Verfahren/ Verfahrensablauf	2
3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.2 Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes	4
3.3 Ausgangssituation und derzeitiger Nutzung	5
3.3 Planungsalternativen	7
3.4 Eigentumsverhältnisse.....	7
4. ÜBERGEORDNETE UND ANDERE ZU BEACHTENDE PLANUNGEN.....	8
4.4 Flächennutzungsplan.....	12
4.5 Bebauungspläne.....	13
4.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Nordhausen 2030	14
4.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Nordhausen:	17
5. PLANUNGSKONZEPT	19
6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	24
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	24
6.2 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche.....	27
6.3 Verkehrsflächen.....	27
6.4 Vorkehrungen zum Immissionsschutz.....	28
6.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	28
6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
7. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES.....	29
7.1 Verkehrserschließung	29
7.2 Schmutz- und Regenwasserableitung.....	29
7.3 Trinkwasserversorgung.....	29
7.4 Löschwasserversorgung	30
7.5 Fernmeldeversorgung.....	30
7.6 Energieversorgung	30
7.7 Straßenbeleuchtung	31
7.8 Abfallentsorgung.....	31
8. IMMISSIONSSCHUTZ.....	31
9. ALTLASTEN	32

10. DENKMALSCHUTZ	32
11. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT UND AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	32
12. MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	32
13. FLÄCHENBILANZ	33
14. KOSTEN	33
15. QUELLENVERZEICHNIS	34

Teil B:

Umweltbericht und Grünordnungsplan

1. VORBEMERKUNG

ALDI betreibt am Standort Stolberger Straße 134 in Nordhausen seit 1999 eine Filiale. Diese verfügte zunächst über eine Gesamtverkaufsfläche von 820 m², einschließlich Getränkemarkt, Bäcker und Fleischer. Mit Errichtung eines Erweiterungsbaus im Jahr 2008 erhöhte sich die Gesamtverkaufsfläche auf 940 m². Der Bestandsmarkt wurde nach § 33 BauGB errichtet. Ein damals in Aufstellung befindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan wurde als Satzung beschlossen, jedoch nicht in Kraft gesetzt.

Der bauliche Zustand des Gebäudes sowie die in dem Objekt umsetzbaren Möglichkeiten der Anordnung der Regale und der Warenpräsentation, entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Erfordernissen. Deshalb plant ALDI den Abbruch des Bestandsmarktes und die Errichtung eines Neubauobjektes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1 270 m² am selben Standort.

Die Stadt Nordhausen begrüßt diese Maßnahme, da sie den für die Nahversorgung des Stadtteilzentrums Nordhausen-Nord äußerst wichtigen Standort langfristig sichert.

Der Stadtrat fasste deshalb am 28.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ der Stadt Nordhausen. Die im Außenbereich liegende Gaststätte „Schöne Aussicht“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um deren Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaft sowie Beherbergungsgewerbe) rechtskräftig festzusetzen und langfristig zu sichern. Auch der südlich angrenzende Wohnhof (Außenanlagen des Wohnhauses Stolberger Straße 133) wird zum Teil in den Geltungsbereich aufgenommen, da es hier Überschneidungen der beiden unmittelbar aneinander grenzenden Grundstücke gibt. Die Eigentumsfragen werden zwischen den beiden Grundstückseigentümern geregelt. Für die Stadt ist es wichtig, dass die baulichen und funktionalen Anforderungen geklärt und ggf. im Bebauungsplan festgesetzt werden (z.B. Abfangen des Geländesprunges, Festsetzung privater Verkehrsfläche zur Gewährleistung von Feuerwehrezufahrt, Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge und Stellplätzen).

2. ANLASS DER PLANUNG UND VERFAHRENSABLAUF

2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters, der mit 1.270 m² Verkaufsfläche oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt. Ziel ist es, mit dem Neubau und der vergrößerten Verkaufsfläche die Voraussetzungen für eine kundenfreundlichere Warenpräsentation, verbunden mit einer bedarfsgerechten Angebotserweiterung zu schaffen und damit die Verkaufsstätte an die Anforderungen eines zeitgemäßen Einkaufserlebens anzupassen, um den Standort langfristig zu sichern.

Neue Ladenkonzepte, bei vergrößerter Verkaufsfläche, ermöglichen eine transparente und übersichtliche Gestaltung des Verkaufsraumes sowie bequeme und barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zu allen Bereichen des Marktes, auch für Kunden mit eingeschränkter Mobilität. Großzügig gestaltete Gänge sowie eine übersichtliche Warenpräsentation in niedrigen Regalen schaffen in einem hell und gleichmäßig ausgeleuchteten Verkaufsraum eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Eine Ausweitung des Warensortiments ist mit dem Neubau, entsprechend des aktuellen Bedarfs, nur in geringem Umfang verbunden. Im Vordergrund steht eine ansprechende und übersichtliche Präsentation der vorhandenen Warenbereiche auf vergrößerter Fläche.

Mit der Flächenvorgabe (1 270 m² für den Lebensmitteldiscounter, einschließlich Fleischer) wird der Einkaufsmarkt großflächig. Damit entspricht das beabsichtigte Bauvorhaben nicht der aktuellen Rechtslage der § 34 BauGB/ § 35 BauGB, da großflächige Einzelhandelsbetriebe, außer in Kerngebieten, nur in für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Es müssen deshalb die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Mit der Wahl des Bebauungsplanes als Planungsinstrument legt sich die Stadt nicht auf einen bestimmten Lebensmittelmarkt und die Umsetzung eines konkreten Vorhabens fest und erhält sich insofern eine gewisse Flexibilität für die Zukunft offen. Nach aktuellem Stand wird die Stadt mit dem Projektentwickler,

RATISBONA Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz 1, 93142 Maxhütte-Haidhof, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Schels,

zur Regelung der Details bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sowie der Übernahme der Kosten einen städtebaulichen Vertrag abschließen. RATISBONA ist Eigentümer des jetzigen ALDI-Grundstücks und entwickelt den Bebauungsplan in enger Abstimmung mit der Stadt Nordhausen und den unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümern. Dabei werden die Belange der privaten Ausflugsstätte „Zur Schönen Aussicht“ sowie des Wohngrundstücks Stolberger Straße 133 (Eigentümer ist die SWG- Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen) mit geregelt. Die Planungshoheit bleibt bei der Stadt.

Der vorhandene ALDI-Markt befindet sich im Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord, welches entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand März 2019) als zentraler Versorgungsbereich fungiert, der zur wohnortnahen Grundversorgung für die nördliche Nordhäuser Kernstadt zu erhalten ist.

Darüber hinaus ist die Stadt in der Pflicht, als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahrzunehmen und die Versorgungsfunktion auch für ihren Grundversorgungsbereich zu erfüllen.

2.2 Verfahren/ Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen hat am 28.06.2018 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren erarbeitet (zweistufiges Verfahren). Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB finden in einer Umweltprüfung (Umweltbericht) Berücksichtigung. Es erfolgt die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes. Obwohl der Planbereich teilweise dem Innenbereich und teilweise dem Außenbereich zuzuordnen ist, erfolgt eine Eingriffs/ Ausgleichsbilanz für den gesamten Geltungsbereich, da die Flächen im Bestand ohnehin zum größten Teil versiegelt sind.

Das Erfordernis eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes ergibt sich insbesondere aus der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandelsbetriebes. Im Rahmen des Planverfahrens wird zudem die Gaststätte „Schöne Aussicht“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen um deren Nutzung hierdurch langfristig zu sichern. Der nördlich an das Wohnhaus Stolberger Straße 133 angrenzende Wohnhof wird einbezogen, um auch die dort vorhandenen Nutzungen (Feuerwehrezufahrt, Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge, Stellplätzen) weiterhin zu sichern.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird entsprechend § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Folgende Verfahrensschritte werden insgesamt durchgeführt:

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
(§ 2 Abs. 1 BauGB)	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (28.06.2018)
	Beschaffung und Analyse der benötigten Unterlagen (Daten, Pläne, Karten), Sichtung der Vorgaben, Randbedingungen und Zwangspunkte; Zielvorstellungen / Entwicklungsprognosen, Klärung der raumordnerischen Vorgaben
	Vorbereitung der Umweltprüfung - örtliche Erfassung / Sichtung vorhandener Unterlagen
Vorentwurf	Erarbeitung des Vorentwurfs mit Begründung
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Beteiligung zum Vorentwurf	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umwelrelevanzen und Monitoring); mit Anschreiben
(§ 3 Abs. 1 BauGB)	Vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslage (Frühzei-

	tige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung sowie zur Abgabe einer Stellungnahme)
Entwurf	Überarbeitung des Vorentwurfs entsprechend den Hinweisen der TÖB's und der Öffentlichkeit; Erstellung des Planentwurfes mit Begründung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Billigungs- und Offenlegungsbeschluss; ortsübliche Bekanntmachung sowie Bekanntmachung im Internet von Ort und Zeit der Auslegung (min. 1 Woche vorher), mit dem Hinweis, dass Stellungnahme während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. / Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung;
(§ 2 Abs. 2 BauGB)	Abstimmung der Planung mit Bauleitplänen benachbarter Gemeinden, mit Anschreiben
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf, mit Anschreiben
Abwägung: (§ 1 Abs. 7 BauGB)/ Satzung: (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Stadt über ihre Behandlung im weiteren Verfahren / Abwägungs- und Satzungsbeschluss; Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Anschreiben
(§ 10 Abs. 2 BauGB)	Prüfung des Bauleitplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde im Genehmigungsverfahren
(§ 10 Abs. 3 BauGB)	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Genehmigung; Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung; In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann.

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe ca. 1,12 ha. Diese gliedern sich wie folgt:

SO „Lebensmitteldiscounter“:	ca. 0,68 ha
SO „Ausflugsgastronomie“:	ca. 0,12 ha
öffentliche und private Verkehrs-, Grün- und Versorgungsflächen:	ca. 0,32 ha

Die Gebiete liegen in den Fluren 8,11 und 12 der Gemarkung Nordhausen.

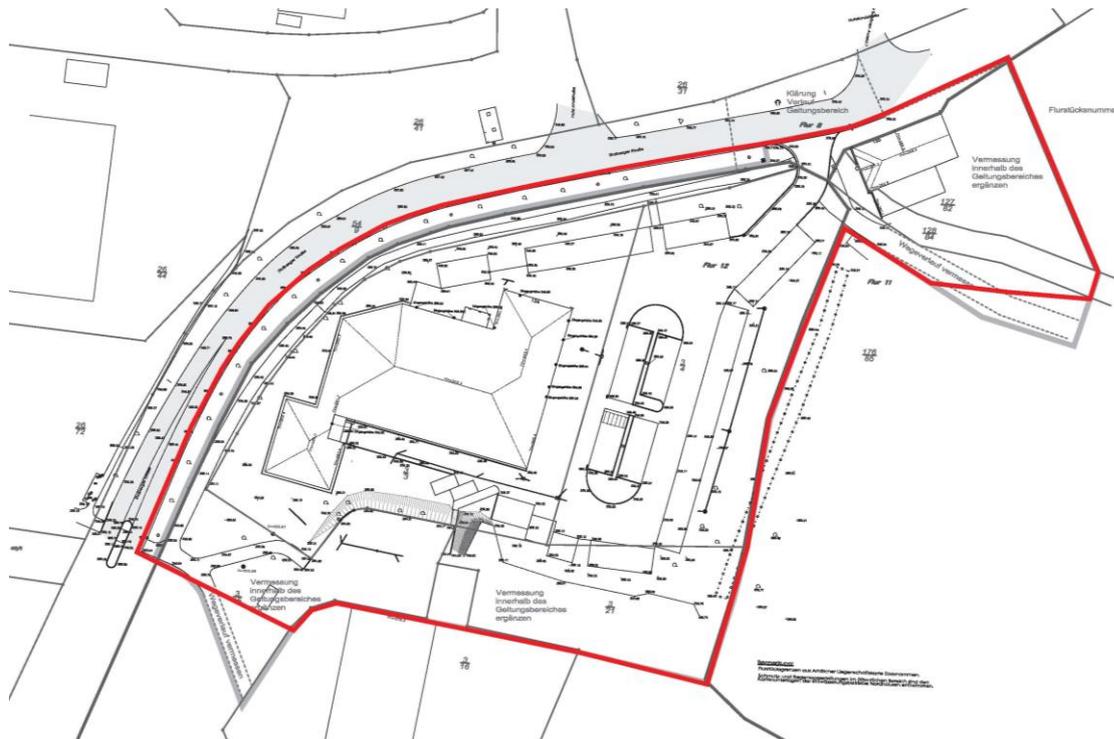
Folgende Flurstücke gehören zum Planbereich:

- Flur 8: Teile des Flurstücks 54/9 (Stolberger Straße)
- Flur 11: Flurstück 127/82 und Teile der Flurstücke 128/84 und 176/85
- Flur 12: Flurstück 3/3; 3/4 und Teile der Flurstücke 3/15, 3/16 und 3/21

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind zum Teil Neuregelungen bezüglich der Grundstücksgrenzen und des Eigentums von Grundstücken zu treffen. So gibt es Überschneidungen zwischen dem jetzigen ALDI-Grundstück (Flurstück 3/3) und dem südlich angrenzenden Wohnhof des Wohngrundstück Stolberger Straße 133 (Flurstück 3/15), da das für den Lebensmitteldiscounter geplante Gebäude weiter südlich angeordnet wird, als der Bestandsmarkt.

Im Zufahrtsbereich zum Lebensmitteldiscounter bindet der südlich der Ausflugsgaststätte verlaufende Wirtschafts- und Wanderweg, der darüber hinaus außerhalb des Wegegrundstücks (Flurstück 128/84) liegt, an das Privatgrundstück an. Somit ist der öffentliche Anschluss an die Stolberger Straße sicherzustellen.

Der Zaun, der das Grundstück der Ausflugsgaststätte östlich begrenzt, liegt außerhalb der Grundstücksgrenze, innerhalb des angrenzenden Grundstücks (Flurstück 119/82).

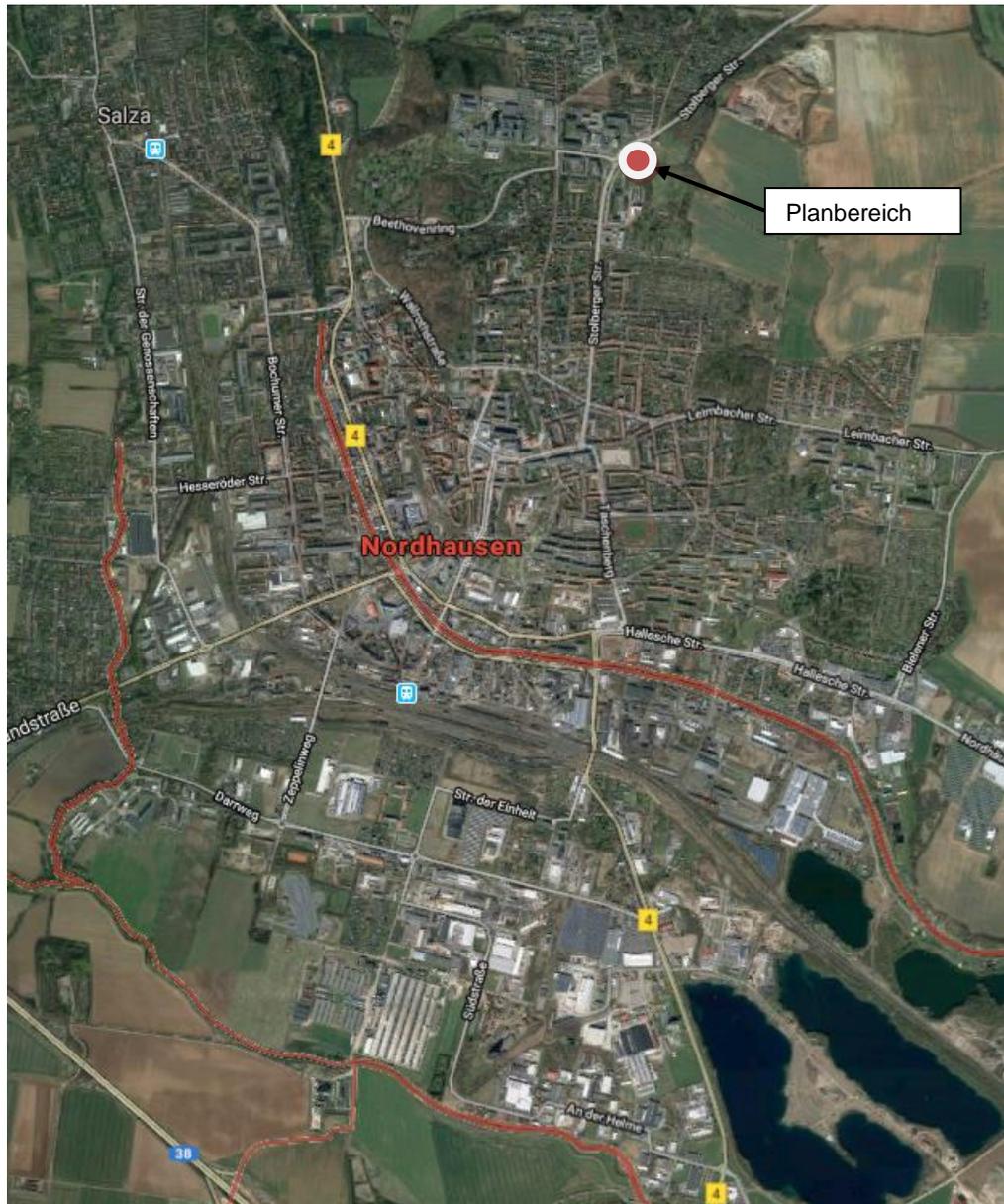


 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ der Stadt Nordhausen (ohne Maßstab)

3.2 Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes, am Rand der bebauten Ortslage und ist teilweise dem Innenbereich, teilweise dem Außenbereich zuzuordnen. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Stolberger Straße (Flurstück 54/9),
- im Osten von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen (Flurstücke 119/82; 128/84; 176/85),
- im Süden vom Wohnhaus mit Außenbereich Stolberger Straße 133 und Grünflächen (Flurstücke 3/15; 3/16; 3/21),
- im Westen von der Stolberger Straße (Flurstück 54/9)



Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes von Nordhausen (Quelle: Google-Maps / Zugang 09.08.2019)

3.3 Ausgangssituation und derzeitiger Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes ist komplett versiegelt. Im mittleren Bereich befindet sich der vorhandene Lebensmitteldiscounter (ALDI), mit Gebäude, Kundenparkplatz und begrünten Restflächen sowie ein Teilstück des öffentlichen Gehweges mit Grünstreifen entlang der Stolberger Straße. Nordöstlich ist die Ausflugsgaststätte „Zur Schönen Aussicht“ mit gepflastertem Biergarten und Verkaufspavillon (Außenausschank) gelegen. Auch hier gibt es Grünbereiche. Südlich endet der Geltungsbereich am Wohnhaus Stolberger Straße 133. Eine sich dort befindende Aufstellfläche für die Feuerwehr sowie Wendemöglichkeiten und PKW-Stellplätze sollen auf der Grundlage bereits erfolgte Neuregelungen gesichert werden und wurden deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen.

Das unmittelbar an das Wohnhaus Stolberger Straße 133 angrenzende Gelände (Wohnhof) ist tiefer gelegen als das ALDI-Grundstück, das im Bestand am Böschungsfuß endet. Entsprechend Planung sind in diesem Bereich, aufgrund eines erhöhten Platzbedarfs für den Lebensmitteldiscounter, eine Neuregelung des Grundstücksverlaufs sowie eine technische Lösung für das Abfangen des Geländesprungs erforderlich.

Östlich verläuft der Geltungsbereich entlang der Flurstücksgrenze des ALDI-Grundstücks. Es schließt sich eine Grünfläche an, die als Kompensationsmaßnahme für ein anderes Vorhaben angelegt wurde. Eine im Plangebiet ursprünglich vorhandene Gashochdruckleitung wurde inzwischen in diesen Bereich umverlegt.

Vom Grundstück „Zur Schönen Aussicht“ verläuft eine private Entwässerungsleitung über das ALDI-Grundstück. Im weiteren Planungsverlauf wird zwischen Ratisbona und dem Abwasserbetrieb der Umgang mit dieser Leitung geklärt.

Das Gebäude des Lebensmitteldiscounters wird abgerissen, da es den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Es wird durch einen Neubau ersetzt. Die Freiflächen, einschließlich des Kundenparkplatzes sowie der straßenbegleitende Gehweg mit Verkehrsgrün entlang der Stolberger Straße, werden neu geordnet. Die Zufahrt von der Stolberger Straße zum Lebensmitteldiscounter bleibt annähernd entsprechend Bestand erhalten und wird lediglich geringfügig angepasst.

Für das Umfeld des Wohnhauses Stolberger Straße 133 liegt eine Neuplanung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft vor. Diese beinhaltet Zuwegungen, Aufstellfläche der Feuerwehr, Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge, PKW-Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter und Grünflächen. Der Geländesprung soll durch eine Tiefergründung des Lebensmittelmarktes abgefangen werden. Der Bereich nördlich des Wohnhauses wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Die Gaststätte „Zur Schönen Aussicht“ befindet sich im Außenbereich und dient im Bestand als Ausflugsgaststätte mit Pension. Durch Übernahme in den Bebauungsplan soll die Gaststätte in ihrem Bestand gesichert werden.

Südlich der Gaststätte mündet ein öffentlicher Weg in den privaten Einfahrtsbereich des ALDI-Marktes. Hierfür ist zwischen Ratisbona und Stadt die öffentliche Zufahrtsmöglichkeit von und zur Stolberger Straße zu regeln.



vorhandener ALDI-Markt mit Kundenparkplatz



Einfahrtsbereich von der Stolberger Straße und Fußweg



Ausflugsgaststätte „Zur Schönen Aussicht“



öffentlicher Weg südlich der Gaststätte



*Blick auf die tiefer liegende Fläche am Wohnhaus
Stolberger Straße 133*



Östlich angrenzende Grünfläche (Kompensationsfläche)

3.3 Planungsalternativen

Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort mit hohem Versiegelungsgrad. Der Standort ist im Wohngebiet Nordhausen Nord gelegen und Teil des gleichnamigen Stadtumbaugebietes. Das Wohngebiet ist ein wichtiger Wohnstandort für die Stadt, der unter energetischen Gesichtspunkten weiterentwickelt und teilweise neu geordnet werden soll. Dazu liegen bereits verschiedene Planungen vor oder sind in Arbeit, in denen der Standort des jetzigen ALDI-Marktes als wichtiger Nahversorgungsstandort definiert wird, den es langfristig zu erhalten gilt. Damit verbunden ist eine bessere Einbindung in das Verkehrssystem als Zielstellung. Deshalb wurden andere Standorte als Planungsalternativen für den Lebensmitteldiscounter nicht in Betracht gezogen. Vielmehr zielt der Bebauungsplan für den vorgesehenen Standort darauf ab, das Nahversorgungsangebot in Nordhausen Nord an die aktuellen Entwicklungen anzupassen und den Standort somit langfristig zu sichern. Mit dem geplanten Neubau sichert der Lebensmitteldiscounter, zusammen mit anderen Einzelhandelsangeboten (z.B. EDEKA-Markt), die Nahversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung. Er ist als solcher Bestandteil des Stadtteilzentrums Nordhausen Nord. Die Planungen entsprechen somit dem allgemeinen städtischen Entwicklungsziel der Stadt, nämlich der „Stärkung der Stadtteilzentren“ (vgl. ISEK 2013 sowie EHJK 2019).

Zur Optimierung des Verkehrssystems wurden verschiedene Varianten zur Anbindung des Lebensmittelmarktes an die Stolberger Straße untersucht, insbesondere die Errichtung eines Kreisels. Im Ergebnis blieb die Stadt bei der vorhandenen Zufahrt mit geringfügigen Anpassungen.

Der langfristige Erhalt der Ausflugsgaststätte „Zur Schönen Aussicht“ trägt zur Umsetzung des Handlungsfeldes „Lebensqualität/ Familienfreundlichkeit“ des ISEK's bei.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Planbereiches befinden sich, mit Ausnahme der separat ausgewiesenen, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, im Privateigentum. Die vorhandenen Nutzungsgrenzen stimmen zum Teil nicht mit den Grundstücksgrenzen überein. Die Klärung der Grundstücksfragen zwischen Ratisbona und der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft sowie zwischen dem Eigentümer der Ausflugsgaststätte und der Stadt Nordhausen erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren, separat zwischen den Partnern (siehe auch Punkt Pkt. 3.1 der Begründung).

4. ÜBERGEORDNETE UND ANDERE ZU BEACHTENDE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 „Thüringen im Wandel“

Entsprechend Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) 2025 ist der Stadt Nordhausen, mit Lage in einem demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in teilweise oberzentrennaher Lage „nördliches Thüringen“, als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. Diese Einstufung entspricht auch der des Regionalplans Nordthüringen.

Im Landesentwicklungsprogramm werden die Ziele und Grundsätze für die Umsetzung von Einzelhandelsgroßprojekten wie folgt festgelegt.

Ziel 2.6.1: „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“

Grundsatz 2.6.2: „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.“

Grundsatz 2.6.3: „Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).“

Grundsatz 2.6.4: „Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (**Integrationsgebot**).“ (LEP 2025)

„Als **städtebaulich integriert** im Sinne des Integrationsgebots gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind, Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind (u.a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß- (und Rad-) wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u.a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.“ (LEP 2025 – Begründung zu 2.6.1 bis 2.6.4)

Ziel 2.6.5: „Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.“ (LEP 2025)

Zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms, bezogen auf Nordhausen, wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Ziel 2.6.1:

Die standörtliche Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen Versorgungsstruktur.

In Nordhausen ist grundsätzlich ein großflächiges Einzelhandelsprojekt zulässig, da die Stadt, als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, als Zentraler Ort höherer Stufe eingeordnet ist. Darüber hinaus soll der geplante Lebensmitteldiscounter, wie bereits im Bestand, der langfristigen Sicherung der Grundversorgung dienen, wäre also selbst in einem Grundzentrum als Ausnahme zulässig.

Unter **Grundversorgung** wird im Sinne des LEP Thüringen die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.

Das Sortiment eines Lebensmitteldiscounters ist überwiegend diesem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen, da es sich bei Lebensmitteln um Waren mit einer häufigen bzw. permanenten Nachfrage („täglicher Bedarf“) handelt. Diese Sortimentsgruppe nimmt den Großteil der Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters ein. Das Vorhaben dient somit der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung für das Wohngebiet Nordhausen -Nord und ergänzt das Angebot des vorhandenen EDEKA-Marktes.

Durch die Ausrichtung des Vorhabens (Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes) auf die Grundversorgung des Wohngebietes Nordhausen Nord kann davon ausgegangen werden, dass der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“, nicht beeinträchtigt wird.

Die Planung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, in der der Bestandsmarkt als Wohnbaufläche und die Gaststätte als Grünfläche (Kompensationsfläche im Außenbereich) dargestellt ist. Der Bebauungsplan dient damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Gebiet Nordhausen Nord.

Zu Grundsatz 2.6.2:

Wie bereits zu Ziel 2.6.1 ausgesagt ist nicht davon auszugehen, dass die Markterweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters um ca. 330 m² VKF, die im Wesentlichen aus einer zeitgemäßen Warenpräsentation (breitere Gänge, niedrigere Regale) und nur in geringem Maße aus einer Sortimentserweiterung resultiert, zu negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ oder auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich führt. Der geplante Lebensmittelmarkt liegt entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Nordhausen (Junker und Kruse Stadtforschung, Planung März 2019/ S. 99) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrums Nordhausen Nord“, das in dieser Funktion gesichert und gestärkt werden soll. Die beiden in diesem Nahversorgungszentrum gelegenen Lebensmittelanbieter EDEKA und ALDI „übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Kernstadtbereiche Stadtteil Nord und Oberstadt (rund 6.300 Einwohner)“ (EHZK S. 112). Die Erweiterungsabsicht des Lebensmitteldiscounters kann entsprechend Aussagen im EHZK „zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Nahversorgungszentrums Nordhausen-Nord im Speziellen beitragen“ (EHZK S. 112). Das Vorhaben entspricht damit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Zielen der Einzelhandelsentwicklung und damit dem Willen der Stadt, die als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ihre landesplanerisch vorgegebene Versorgungsfunktion zu erfüllen hat.

Zu Grundsatz 2.6.3:

Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch das Vorhaben im Ansiedlungs-ort der zentralörtliche Versorgungskern bzw. die Nahversorgungsstandorte oder die Versorgungsstrukturen in anderen Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet beeinträchtigt werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Entwicklung des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder für die wohnortnahe Versorgung wichtig sind.

Bei dem geplanten Lebensmitteldiscounter handelt es sich um keine Neuansiedlung, sondern lediglich, wie bereits beschrieben, um eine Betriebserweiterung innerhalb eines vorhandenen Standortes. Die davon ausgehende Schließung anderer vorhandener Betriebe ist deshalb nicht zu erwarten. Die Planung zielt vordringlich auf die wohnortnahe Versorgung ab und wird durch die geplante Erweiterung nur unwesentlich Kaufkraft aus umliegenden Gemeinden abziehen. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind deshalb nicht anzunehmen.

Zu Grundsatz 2.6.4:

Dem Integrationsgebot kann entsprochen werden, da sich der geplante Lebensmittelmarkt, entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen (Junker und Kruse Stadtforschung, Planung März 2019) innerhalb des „Nahversorgungszentrum Nordhausen Nord“ befindet. Es handelt sich um einen etablierten Einzelhandelsstandort innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs, im Siedlungsschwerpunkt Nordhausen Nord. Er ist durch seine Lage an der Stolberger Straße verkehrsmäßig gut erschlossen und an den ÖPNV angebunden. Auch fußläufig ist der Standort für die Bewohner des Wohngebietes Nordhausen-Nord gut erreichbar. Der straßenbegleitende Fußweg entlang der Stolberger Straße wird im Zuge der Maßnahme ausgebaut. Fußläufige

Anbindungen an die südlich und westlich angrenzenden Wohnviertel werden gewährleistet und im B-Plan verankert.

Zu Ziel 2.6.5:

Im vorliegenden Fall soll einem vorhandenen Lebensmitteldiscounter (ALDI) in einem Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO eine Erweiterung ermöglicht werden (ca. 330 m² zusätzliche Verkaufsfläche). Der ebenfalls bereits vorhandene EDEKA-Markt befindet sich auf der anderen Seite der Stolberger Straße in ca. 160 m Entfernung (Luftlinie). Am Standort sind keine weiteren Einzelhandelsbetriebe geplant, so dass die Bildung einer Agglomeration ausscheidet.

Fazit:

Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den Zielen bzw. Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 gegeben. Das Vorhaben hält dabei die im Landesentwicklungsprogramm relevanten Zielvorgaben zum Konzentrationsgebot, zum Kongruenzgebot, zum Beeinträchtigungsverbot und zum Integrationsgebot ein. Der Lebensmittelmarkt wird nach seiner Erweiterung zu einer qualifizierten Nahversorgung für die Bewohner von Nordhausen Nord, innerhalb seiner städtebaulich integrierten Lage, beitragen.

Die Bildung einer Agglomeration kann ausgeschlossen werden.

4.2 Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Entsprechend Regionalplan Nordthüringen (genehmigt und bekanntgemacht 2012) ist die Stadt Nordhausen im Ländlichen Raum, am Kreuzungspunkt zweier Landesbedeutsamer Entwicklungsachsen gelegen und als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. Demzufolge soll Nordhausen, genau wie Mühlhausen, über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oder oberzentrale Aufgaben wahrnehmen und im Kontext zu den Oberzentren entwickelt werden.

Regionalplan Nordthüringen, Karte 1-1 Raumstruktur (Ausschnitt)



Im RP-NT heißt es unter Punkt 2.3 Großflächiger Einzelhandel:

„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 v.a. zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf die Zentralen Orte höherer Stufe unumgänglich.“

(RP-NT Pkt. 3.2)

Im RP-NT werden folgende Ziele und Grundsätze festgelegt, die die raumordnerischen Vorgaben für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel darstellen:

Z 2-3: „Einzelhandelsgroßprojekte in Nordthüringen sind auf die Zentralen Orte höherer Stufe zu konzentrieren.

Unabhängig davon ist die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsgroßprojekten zulässig, wenn diese ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner im Grundversorgungsbereich dienen. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sind sie ausgeschlossen.

Für den Sonderfall, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe, die einzeln nicht als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gelten, als Agglomerationen zu betrachten sind und in ihrer räumlichen Wirkung einem Einzelhandelsgroßprojekt gleichstehen, ist Satz 1 anzuwenden.“

Begründung: → Vermeidung von raumfunktionellen und raumstrukturellen Fehlentwicklungen wie Zersiedlung und Wildwuchs

G 2-7: „Im Rahmen der Errichtung von neuen sowie der Erweiterung oder wesentlichen Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte mit typischen zentrenrelevanten Sortimenten soll in der Planungsregion Nordthüringen eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Stadt- bzw. Ortszentrums und zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in den benachbarten Gemeinden ausgeschlossen werden. Eine Ansiedlung dieser Einzelhandelsgroßprojekte soll nur verbrauchernah in städtebaulich integrierter Lage zugelassen werden. Außerhalb von Stadt- bzw. Ortszentren und zentralen Versorgungsbereichen sollen zentrenrelevante Sortimente nur als das Kernsortiment ergänzende Randsortimente angeboten werden.“

Begründung: → Ein wesentliches Anliegen, welches die raumordnerische Steuerung der standörtlichen Verteilung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten verfolgt, ist die Bewahrung der Vitalität der gemischt genutzten urbanen Innenstädte.

G 2-8: „Bei der Standortwahl, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Planungsregion Nordthüringen soll

- eine den Mobilitätsmöglichkeiten und Versorgungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen angepasste verkehrliche Erschließung, insbesondere mit dem ÖPNV,
- eine Bereicherung und Aufwertung insbesondere des innerstädtischen/-örtlichen Erscheinungsbildes,
- die Nachnutzung von innerstädtischen/-örtlichen Brachflächen,
- die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne bzw. der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden.

Begründung: → „Dem Einzelhandel mit seiner Leitfunktion für die Attraktivität und überörtliche Ausstrahlung der Innenstädte kommt als Versorgungsschwerpunkt eine herausragende Bedeutung zu. Umfangreiche Analysen zum großflächigen Einzelhandel haben ergeben, dass der Bedarf an derartigen Einrichtungen in Nordthüringen wie in anderen Landesteilen gedeckt ist.“ ... „Daher ist es wichtig, Neuansiedlungen unter dem Aspekt der innerstädtischen Attraktivitätssteigerung auch durch Nachnutzung von Brachen und Integration in die Funktionsabläufe gewachsener Stadtstrukturen zu planen und zu realisieren. Damit kann außerdem der Flächenverbrauch minimiert werden. Durch die Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe in die Siedlungs- und Versorgungskerne der Zentralen Orte wird einerseits deren Funktionalität weiter gestärkt, andererseits wird gleichzeitig eine optimale Er-

reichbarkeit mit dem ÖPNV, die auch nicht motorisierten, behinderten und älteren Kunden gut zugängliche Einkaufsmöglichkeiten sichert, gewährleistet.“

Zu Ziel 3.2:

Die Stadt Nordhausen ist als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (Zentraler Ort höherer Stufe) eingestuft. Der Lebensmitteldiscounter dient ausschließlich der wohnortnahen Grundversorgung für die nördliche Nordhäuser Kernstadt.

Zu Grundsatz 2-7:

Der Lebensmitteldiscounter führt ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, das zu zentrenrelevanten Sortimenten gehört. Der Standort liegt in einer städtebaulich integrierten Lage, im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord“. Die geplante Erweiterung des vorhandenen Marktes dient der Sicherung und Stärkung des Standorts in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum.

Zu Grundsatz 2-8:

Der Standort ist über die Stolberger Straße, den ÖPNV sowie fußläufig sehr gut angebunden. Die Planung dient der Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters an den vorhandenen Standort (keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme). Der Neubau des Lebensmittelmarktes wird sich hinsichtlich Standort und Kubatur gut in die umgebende Bebauung einfügen. Das ortsbildprägende Gebäude der Ausflugsgaststätte bleibt in seiner jetzigen Kubatur und Gestaltung erhalten. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Salza-Ost“ wird durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 330 m² nicht beeinträchtigt (Siehe auch EHZZ S. 112).

Fazit:

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist mit den Zielen und Grundsätzen des RP-NT bezüglich des großflächigen Einzelhandels kompatibel.

Entsprechend RP-NT erstreckt sich nördlich des Stadtgebietes von Nordhausen das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Südharz, einschließlich des Harzvorlandes“. Die Stadt selbst ist als Stadt mit Kultur- und Bildungstourismus festgeschrieben (nachrichtliche Wiedergabe LEP).

Unter Berufung auf das Landesentwicklungsprogramm sollen in diesen Vorbehaltsgebieten Optionen für ihre weitere Entwicklung aufgezeigt werden.

Fazit:

Die Erhaltung und Sicherung der traditionellen Ausflugsgastronomie lässt sich mit diesen Zielstellungen des RP-NT bezüglich Tourismus und Erholung vereinbaren.

4.4 Flächennutzungsplan

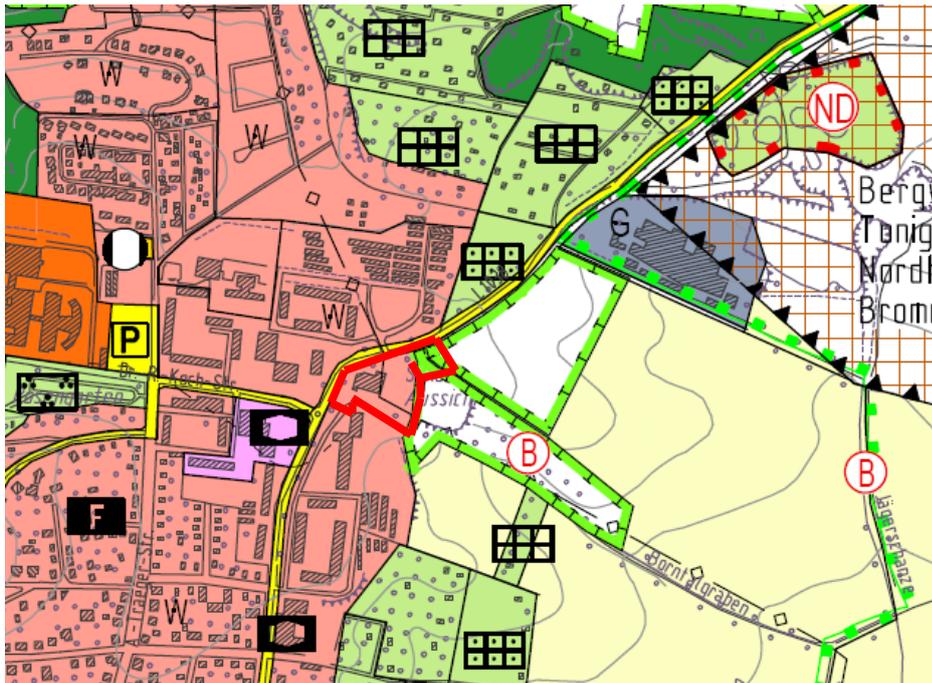
Die Stadt Nordhausen verfügt über einen Flächennutzungsplan. Er wurde 2009 genehmigt und bekanntgemacht und ist seit 03.10.2009 wirksam. Die Bereiche A und D wurden von der Genehmigung des FNP ausgenommen. Die ausgenommenen Bereiche stehen nicht in Verbindung mit der Planung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Lebensmittelmarkt) bzw. als Kompensationsmaßnahme / Biotop (Gaststätte „Zur Schönen Aussicht“) dargestellt.

Der Bebauungsplan mit den geplanten Nutzungen „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter“ und „Sondergebiet Ausflugsgastronomie“, lässt sich aus folgenden Gründen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB):

- Bei dem Standort handelt es sich um die Nachnutzung einer innerstädtischen Fläche, die auch im Bestand bereits mit Lebensmitteleinzelhandel belegt ist. Es handelt sich um eine gewachsene Struktur in städtebaulich integrierter Lage.
- Der Lebensmitteldiscounter dient der Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete.
- Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord“.
- Die Ausflugsgaststätte ist bereits vorhanden und wird mit dem Bebauungsplan lediglich in ihrem Bestand gesichert.

Eine Änderung/ Anpassung des FNP ist nicht erforderlich. Die Darstellungsschärfe des FNP (M 1 : 15.000) liegt etwa bei > 1,0 ha. Unter dieser Größe erfolgen abweichende Darstellungen nur, wenn die Auswirkungen der anderen Nutzung es erfordern. Dies ist hier nicht der Fall.



Auszug aus den Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen



4.5 Bebauungspläne

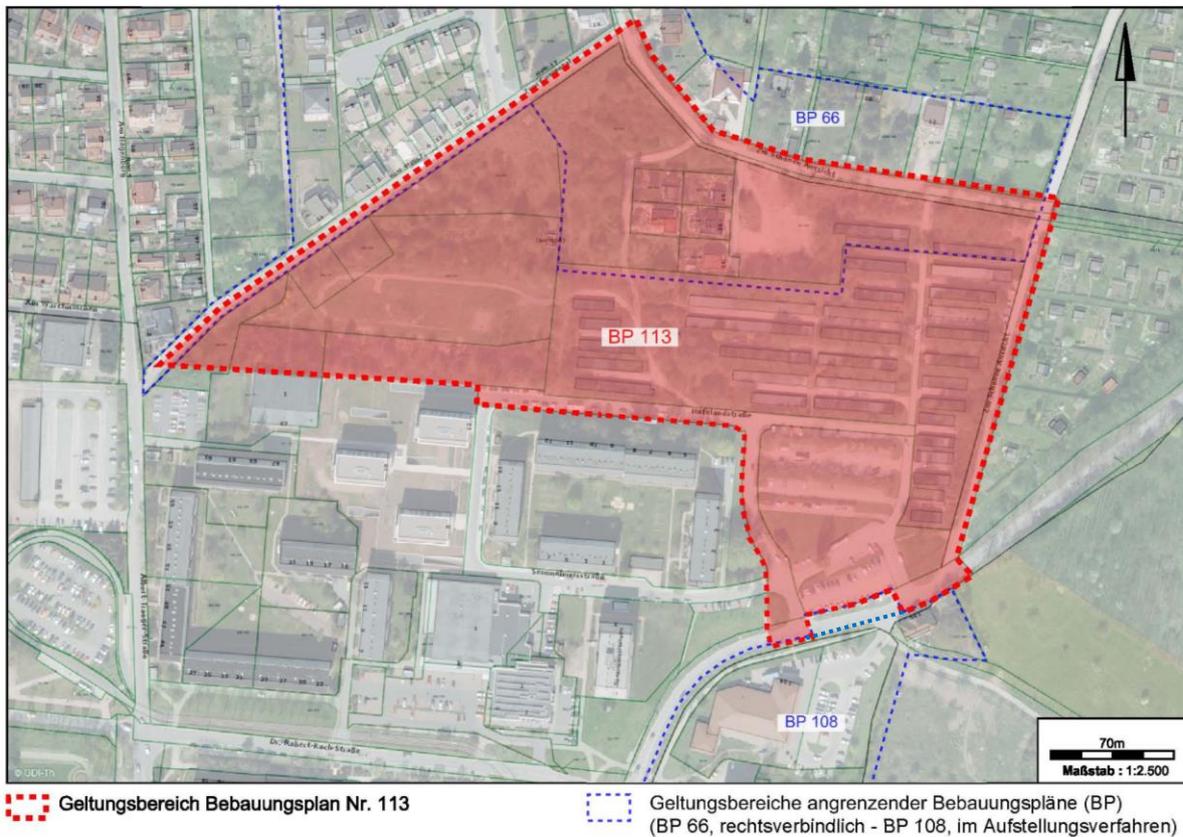
Der Bestandsmarkt des Lebensmitteldiscounters wurde nach § 33 BauGB errichtet. Ein damals in Aufstellung befindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan wurde als Satzung beschlossen, jedoch nicht in Kraft gesetzt.

Nördlich der Stolberger Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 113 „Hanglandschaft Nordhausen-Nord“ an, der sich aktuell in Aufstellung befindet.

Das grundsätzliche Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den Bereich der sogenannten „Hanglandschaft“ städtebaulich neu zu ordnen und zum Zwecke der Bebauung mit Wohngebäuden (überwiegend Einfamilienhäuser) zu entwickeln und anschließend zu vermarkten. Hier soll insbesondere ein verträglicher Übergang zwischen den Geschosswohnungsbauten der SWG/ WBG im Stadtumbaugebiet 2.2 Nordhausen-Nord und dem Einfamilienhausgebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 „Rüdigsdorfer Weg“ geschaffen werden. Als Teil des Stadtumbaugebietes (SUG) Nordhausen-Nord ist die Weiterentwicklung der Flächen zu einem attraktiven Wohnstandort das abgestimmte Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 der Stadt Nordhausen (ISEK 2030). Als städtebauliches Konzept für den B-Plan Nr. 113 dient der beschlossene Rahmenplan für das SUG Nordhausen-Nord.“

Überschneidungen gibt es zwischen den Plangebietes BP 113 und BP 108 nicht.

Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 113 "Hanglandschaft Nordhausen-Nord" der Stadt Nordhausen



4.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Nordhausen 2030

Die Stadt Nordhausen hat ihre beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme, im Rahmen eines ISEK's festgeschrieben. Das ISEK 2020 wurde aktualisiert und auf den Planungshorizont 2030 fortgeschrieben. Dabei wurden die der damaligen Planung zugrunde gelegten Annahmen, Prognosen und Ziele überprüft, neue Inhalte erarbeitet und zwischenzeitlich beschlossene Konzepte integriert. Das ISEK 2030 wurde am 06.04.2016 vom Stadtrat beschlossen. Es dient allen Akteuren der Stadtentwicklung, insbesondere der Politik und Verwaltung, unter Berücksichtigung von Klimaschutz- und Energieeffizienzaspekten, als Orientierungsgrundlage für optimales Handeln.

Das Plangebiet liegt entsprechend ISEK 2030 im Stadtumbaugebiet SUG 2.2 Nordhausen-Nord.



Auszug aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2030

Für dieses, aufgrund seiner Nähe zum Südharz Klinikum, seiner Nahversorgungsmöglichkeiten, seiner exponierten Lage „über der Stadt“ und den weitreichenden Blickbeziehungen in Nordhausen sehr beliebte Gebiet, sieht das ISEK die Erarbeitung eines Quartierskonzeptes vor.

Rahmenplan Nordhausen-Nord

Ausgehend vom ISEK 2030 hat die Stadt Nordhausen eine Rahmenplanstudie „Klimagerechte Quartiersentwicklung Nordhausen-Nord“ entwickelt, die der Stadtrat am 5. Dezember 2018 beschlossen hat. Alle vorbereitenden Maßnahmen sind in Kooperation mit der Internationalen Bauausstellung Thüringen (IBA) durchgeführt worden.

Der nunmehr beschlossene Rahmenplan sieht sowohl den Erhalt des Standorts des Lebensmitteldiscounters, als auch der Ausflugsstätte „Zur Schönen Aussicht“ vor.

Der Bebauungsplan steht also der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nordhausen nicht entgegen sondern trägt dazu bei, die Ziele der vorliegenden städtebaulichen Planungen umzusetzen.

Fazit:

Ausgehend von den vorliegenden städtebaulichen Planungen kann festgestellt werden, dass der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nordhausen steht.

RAHMENPLAN
Klimagerechte Quartiersentwicklung Nordhausen-Nord



Schmiedel
Klimagerechte Quartiersentwicklung Nordhausen Nord
Werkzeug, Stand: 07.09.2018

Maßstab: 1:1.000

Rahmenplanstudie: Teleinternetcafé (Berlin) mit HWK LandschaftsArchitekten Knödler (Ratingen)

4.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Nordhausen:

→ (Junker + Kruse Stadtforschung/ Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand März 2019)

Die Stadt Nordhausen verfügt bereits seit 1995 über ein gesamtstädtisches einzelhandelsbezogenes Zentrenkonzept, das 2018 fortgeschrieben und im März 2019 vom Stadtrat beschlossen wurde. Im Zuge der Beurteilung der aktuellen Angebotssituation wurde auch der zentrale Bereich Nordhausen-Nord eingehend betrachtet. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:

Der zentrale Bereich Nordhausen-Nord umfasst knapp 2.600 m² Verkaufsfläche, verteilt auf sieben Betriebe. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Größte Anbieter und zugleich die strukturprägenden Lebensmittelanbieter sind ein Verbrauchermarkt und ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Apotheke, einen Getränkemarkt und ein Blumenfachgeschäft sowie einigen wenigen Dienstleistungs- und Gastronomieanbietern (u. a. Sparkasse, Frisör, Restaurant). Zum Erhebungszeitpunkt existierte ein kleinflächiger Leerstand. Aktuell bestehen Planungen zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters durch Abriss und Neubau, was zur Zukunftsfähigkeit des Standortes beitragen wird.

(EHZK Nordhausen, S. 58)

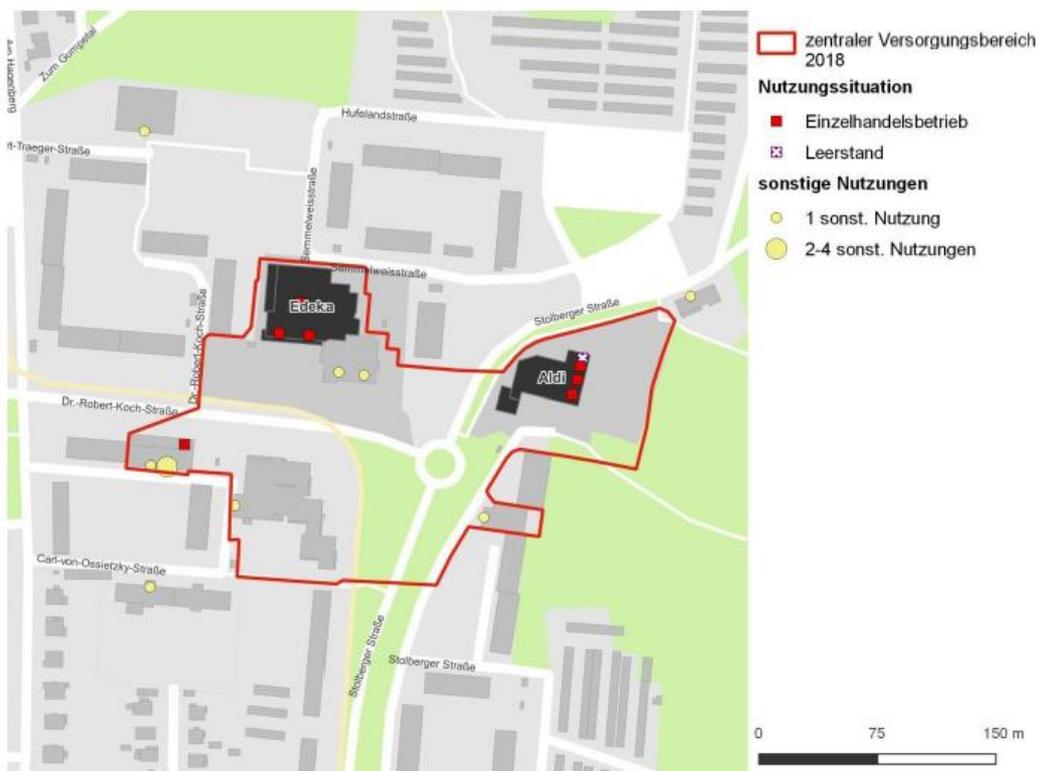
Weiterhin wurden die im EHZK 1995 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche überprüft. Davon ausgehend unterscheidet das EHZK 2019 zwischen:

- dem Hauptzentrum Innenstadt sowie
- den Nahversorgungszentren Nordhausen-Nord und Salza-Ost

(EHZK Nordhausen, S. 107)

Das Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord ist also auch in der aktuellen Fortschreibung des EHZK als zentraler Versorgungsbereich eingestuft und wie folgt abgegrenzt.

Karte 21: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Nordhausen Juli / August 2018; Kartengrundlagen der Stadt Nordhausen sowie © GDI-Th (Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

(Auszug aus dem EHZK Nordhausen, S. 112)

Die Erweiterungsabsicht des Lebensmitteldiscounters ist bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bewertet:

„Aktuell ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes geplant. Die kann vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Nordhausen zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Nahversorgungszentrums Nordhausen-Nord im Speziellen beitragen.“ (EHZK Nordhausen, S. 112)

Für das Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen benannt:

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Nahversorgungszentrum
- Künftige städtebauliche und insbesondere einzelhandelsrelevante Entwicklungen sind auf das bestehende Zentrum zu konzentrieren – keine räumliche Ausweitung
- Erhalt der wohnortnahen Grundversorgung für die nördliche Nordhäuser Kernstadt

(EHZK Nordhausen, S. 113)

Das EHZK enthält eine Sortimentsliste für die Stadt Nordhausen. Diese ist nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gegliedert. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente (z.B. Backwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, freiverkäufliche Apothekenwaren, (Schnitt-)blumen, Zeitungen) gehören zu den zentrenrelevanten Sortimenten (*siehe EHZK, S. 129*).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben entwickelt, die als Ansiedlungsregeln formuliert sind. Diese bilden die Grundlage für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- sowie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen:

Ansiedlungsregel 1

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadt- und Ortsteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht. Standorte für Drogeriemärkte sollen konsequent nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Ansiedlungsregel 2

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen möglich.

Ansiedlungsregel 3

Großflächige Einzelhandelsbetriebe⁶⁴ im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Nordhäuser Sortimentsliste werden zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und vorrangig an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten Darrweg und Hallesche Straße / Zorgestraße angesiedelt.
Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt sind zu begrenzen.

(EHZK Nordhausen, S. 134 bis 141)

⁶⁴ „Es ist darauf zu achten, dass Ansiedlungsregelung 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, ...“ (*EHZK Nordhausen, S. 141*)

Für die Ansiedlungsregeln 1-3 werden im EHZK Ausnahmen zugelassen. Diese beziehen sich auf Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet und sind für das mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Vorgaben nicht zutreffend.

Zur Ansiedlungsregel 1:

In der Erläuterung zur Ansiedlungsregel 1 heißt es im EHEK (S. 134):

„Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächig als auch kleinflächig) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Nordhausen-Nord und Sulza-Ost liegen.“

Die geplante Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters am Standort Nordhausen-Nord erfüllt die Ansiedlungsregel 1.

Gesondert zu betrachten sind jedoch die Drogerieartikel, die als sonstiges nahversorgungsrelevantes Sortiment in geringem Umfang in den Lebensmitteldiscounter integriert sind. Hierzu ist zu bemerken, dass auch im Bestand (im vorhandenen ALDI-Markt) bereits Drogerieartikel mit zum Sortiment gehören und demzufolge bei der Betrachtung der vorhandenen Situation im EHZK bereits Berücksichtigung fanden. Mit der Errichtung des neuen, erweiterten Lebensmittelmarktes am selben Standort ist keine (oder nur eine sehr geringe) Erweiterung des Sortiments an Drogerieartikeln verbunden. Konsequenterweise auszuschließen sind in den Nahversorgungszentren entsprechend EHZK nur Drogeriemärkte. Diese dürfen nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Zur Ansiedlungsregel 2:

Die Ansiedlungsregel 2 ist nicht zutreffend, da der geplante Lebensmittelmarkt (Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes) ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment führt.

Zur Ansiedlungsregel 3:

Der geplante Lebensmittelmarkt (Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes) führt ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, das entsprechend Nordhäuser Sortimentsliste zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehört. Die Ansiedlungsregel 3 ist also nicht zutreffend.

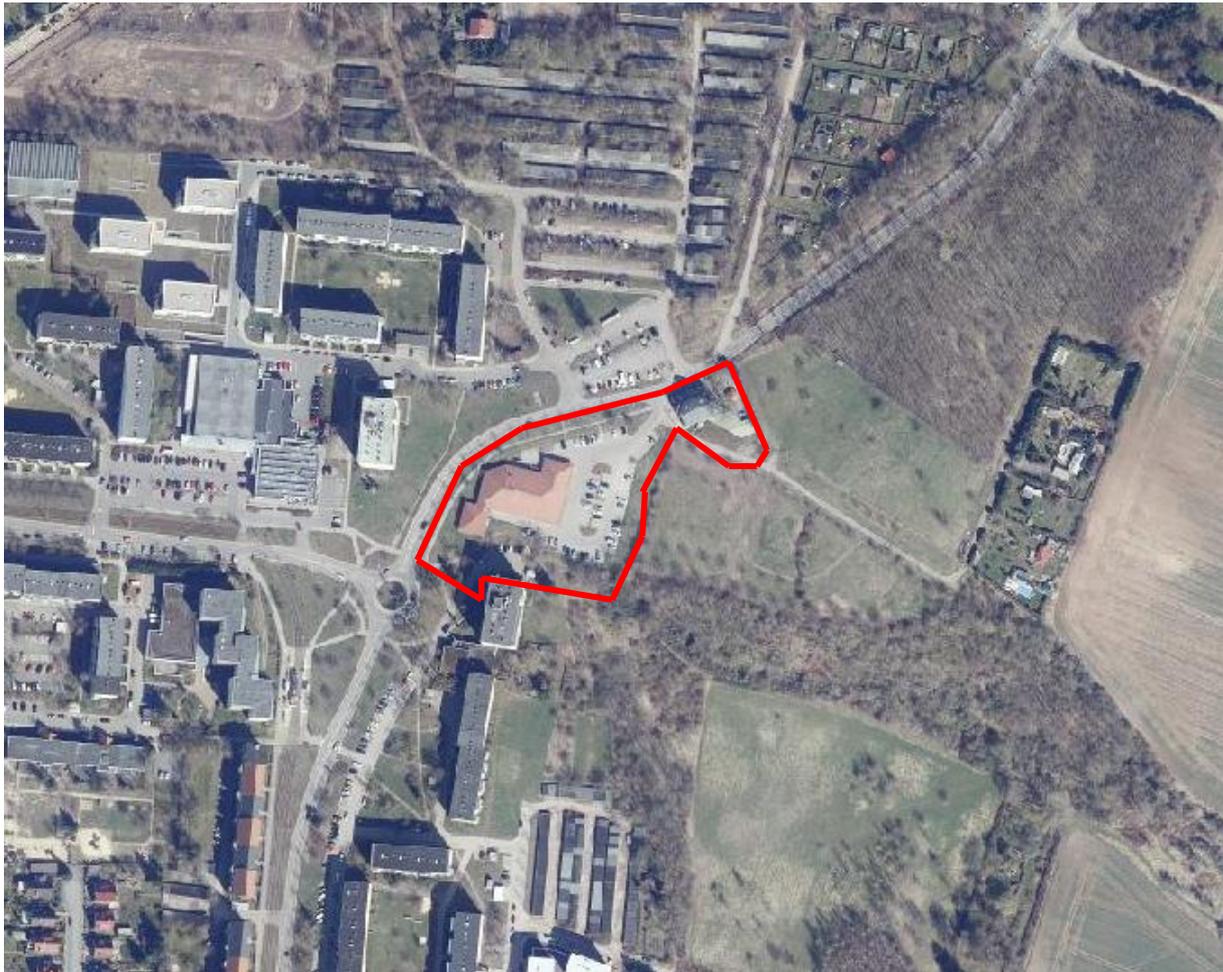
Fazit:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stuft das Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord als einen zentralen Versorgungsbereich (außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt) ein. In diesem ist der geplante, großflächige Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, als Ersatz für den vorhandenen (nicht großflächigen) Lebensmitteldiscounter, zulässig.

5. PLANUNGSKONZEPT

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters, am Standort des vorhandenen ALDI-Marktes Stolberger Straße 134, geschaffen werden. Gleichzeitig soll der Anschluss und die Gestaltung der angrenzenden Außenanlagen des Wohnhauses Stolberger Straße 133 geregelt werden. Ein weiteres Planungsziel ist die Sicherung der Ausflugsstätte mit Pension „Zur Schönen Aussicht“, mit den vorhandenen Nutzungen.

Der Planbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet, östlich der Stolberger Straße. Westlich und südwestlich grenzt die vorhandene, durch Geschosswohnungsbau geprägte, Wohnbebauung an. Nördlich befinden sich Kleingärten und Garagenkomplexe. Dieses nördlich gelegene Gebiet soll zu einem Wohngebiet entwickelt und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut werden, um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen Geschosswohnungsbauten und dem Einfamilienhausgebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 „Rüdigsdorfer Weg“ zu schaffen. Ein entsprechender Bebauungsplan (B-Plan Nr. 113 „Hanglandschaft Nordhausen-Nord“) befindet sich in Aufstellung (siehe Punkt 4.5 der Begründung).



(Quelle: Geoproxy Thüringen/ Zugang 30.01.2020)



Planbereich des B-Planes Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“

Das Baufeld für den Lebensmittelmarkt wurde so bemessen, dass sich das vom Projektentwickler,

RATISBONA Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz 1, 93142 Maxhütte- Haidhof,

geplante Vorhaben zur Errichtung eines ALDI-Marktes mit der festgesetzten Verkaufsfläche innerhalb der Baugrenzen realisieren lässt. Es beinhaltet das Gebäude mit zugehörigen Nebenanlagen und Nebenflächen (wie z.B. Eingangsbereich, Stellfläche für Einkaufswagen, Anlieferungsrampe, Aufstellflächen für Verflüssiger/ Trafo, Randflächen). Es wurde relativ großzügig bemessen, um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten, falls sich zu einem späteren Zeitpunkt ein anderer Marktbetreiber ansiedeln möchte. Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten wurde eine separate Fläche festgesetzt (innere Erschließung). Stellplätze sind jedoch innerhalb des Baufeldes auch nicht ausgeschlossen und damit zulässig. Insgesamt darf das Baugrundstück nur in dem Maße versiegelt werden, in dem die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten wird.

Das Sondergebiet „Ausflugsgastronomie“ dient in erster Linie der Bestandssicherung. Das Baufeld beinhaltet das vorhandene Gebäude, einschließlich Anbauten. Für den Biergarten ist bereits ein großer Teil der Grundstücksfläche befestigt. Dieser Bereich wurde als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Biergarten mit Außenschank“ in den Bebauungsplan übernommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht noch eine geringe zusätzliche Versiegelung, beispielsweise für PKW-Stellplätze, die grundsätzlich im Gebiet zulässig sind.

Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“:



Lageplan des Projektentwicklers Ratisbona

Sondergebiet „Ausflugsgastronomie“



Foto: vorhandener Biergarten mit Außenausschank

Außenanlagen des Wohnhauses Stolberger Straße 133

Die südlich an das ALDI-Grundstück angrenzenden Außenanlagen des Wohnhauses Stolberger Straße 133 wurden in den Planbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um die vorhandenen und geplanten Nutzungen zu sichern. Hierfür liegt ein Gestaltungskonzept der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft mbH Nordhausen vor (Planverfasser: Dipl.- Ing (FH) Karsten Götze, Nordhausen, Stand 13.12.2019).

Die in den Planbereich übernommene Fläche ist zum größten Teil versiegelt, mit kleineren randlichen Grünbereichen (im Sinne von Verkehrsgrün). Um noch einen gewissen Gestaltungsspielraum zu erhalten wurde hierfür im Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Mit den festgesetzten Zweckbestimmungen sind die zulässigen Nutzungen verbindlich festgesetzt. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze (abgegrenzt durch eine Stützmauer) erfolgte die Festsetzung einer größeren, zusammenhängenden, privaten Grünfläche, da hier keine anderen Nutzungen zugelassen werden sollen.



Wirtschafts- und Wanderweg in Richtung Ausflugsgaststätte.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden 2 Sondergebiete festgesetzt:

Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO):

Zulässig ist

- ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von maximal 1.270m².

Sondergebiet „Ausflugsgastronomie“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaft mit Biergarten und Außenschank,
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- eine Wohnung für den Betriebsleiter oder Betriebsinhaber

Zu Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ (SO-LB)

Die Planung zielt auf die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit vergrößerter Verkaufsfläche (nach aktuellen Planungen eines ALDI- Marktes), am Standort eines vorhandenen, abzureißenden ALDI-Marktes im Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord. Der Standort liegt am nördlichen Ende der Stolberger Straße. Die Maßnahme dient der Sicherung und Stärkung des vorhandenen Standorts in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum sowie dem Erhalt der wohnortnahen Grundversorgung für die nördliche Nordhäuser Kernstadt.

Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass ein konkret zur Realisierung anstehendes Vorhaben umgesetzt werden kann. Sie wurden jedoch nicht zu eng gefasst, um eine gewisse Flexibilität zu erhalten und zum Beispiel bei einem späteren Wechsel des Marktbetreibers nicht den B- Plan ändern zu müssen. Das Vorhaben steht im Einklang mit dem von der Stadt Nordhausen beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Größe der Gesamtverkaufsfläche wurde so begrenzt, dass sie der konkreten Planung entspricht, darüber hinausgehende Erweiterungen also nicht möglich sind. Damit kann die Stadt Nordhausen im erweiterten, jedoch begrenzten Umfang, die wohnortnahe Grundversorgung für die Bewohner von Nordhausen-Nord sichern. Eine weitere Vergrößerung der Verkaufsflächen, mit möglicherweise negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt, wird ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe beschränkt. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte werden als zulässige Höchstwerte festgesetzt. Damit ist klargestellt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden darf.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,85 festgesetzt, die der konkreten, vorliegenden Objektplanung entspricht. Damit wird die entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze überschritten. Die Obergrenze kann entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Auch entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 können Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Entsprechend Satz 4 kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird wie folgt begründet:

Der Einzelhandelsstandort mit den dazugehörigen Stellflächen und Zufahrtswegen befindet sich in integrierter Lage und ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord“. Es handelt sich um einen voll erschlossenen Standort mit bereits im Bestand hohem Versiegelungsgrad.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Nordhausen 2030 ist das Gebiet Nordhausen-Nord als Stadtumbaugebiet festgeschrieben. Für dieses, aufgrund seiner Nähe zum Südharz Klinikum, seinen Nahversorgungsmöglichkeiten, seiner exponierten Lage „über der Stadt“ und den weitreichenden Blickbeziehungen in Nordhausen sehr beliebte Gebiet, sieht das ISEK die Erarbeitung eines Quartierskonzeptes vor. Der nunmehr beschlossene Rahmenplan „Klimagerechte Quartiersentwicklung Nordhausen-Nord“ sieht sowohl den Erhalt des Standorts des Lebensmitteldiscounters, als auch der Ausflugsgaststätte „Zur Schönen Aussicht“ vor. Insofern rechtfertigen städtebauliche Gründe die geringfügige Überschreitung der GRZ.

Die Ausflugsgaststätte mit Pension „Zur Schönen Aussicht“, einschließlich Biergarten und Außenschausank, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrem Bestand gesichert. Dadurch wird sichergestellt, dass unmittelbar am Standort des Lebensmitteldiscounters die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufrechterhalten werden. Darüber hinaus führt im Bereich der Ausflugsgaststätte ein Wirtschafts- und Wanderweg in östliche Richtung, den der Bebauungsplan ebenfalls in seinem Bestand sichert. Dieser Weg erschließt eine Gartenanlage. Weiter östlich, in ca. 4 km Entfernung, befindet sich das beliebte Wandergebiet entlang des Roßmannsbachs, mit dem Naturschutzgebiet Pfaffenköpfe, Luthers Rast und den Glockensteinen.

Die aus der Planung resultierenden Eingriffe in die Natur und Landschaft werden durch entsprechende, im Bebauungsplan festgesetzte Kompensationsmaßnahmen, ausgeglichen, um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Nordhausen über ein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Junker + Kruse Stadtforschung/ Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand März 2019), das die Sicherung des Nahversorgungszentrums Nordhausen-Nord, zu dem der Planbereich des Bebauungsplanes gehört, vorsieht. Insofern ist die nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Obergrenze (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) durch das städtebauliche Ziel zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Nahversorgungszentrums Nordhausen-Nord im Speziellen, begründet.

Der Standort des Lebensmitteldiscounters kann langfristig nur gesichert werden wenn es gelingt, den Markt an die aktuellen Entwicklungen und das zeitgemäße Kaufverhalten der Kunden (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale) anzupassen. Das ist ohne eine Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht möglich. Das Stellplatzangebot muss entsprechend angepasst werden. Da das Baugrundstück aufgrund der Platzverhältnisse nur in geringem Umfang vergrößert werden kann, ist eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl unumgänglich um das Grundstück, in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen, zweckentsprechend nutzen zu können.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird der Bereich neu geordnet und gestaltet. Damit wird der allgemeinen raumordnerischen Zielstellung - Nachnutzung von innerörtlichen Flächen vor Neuausweisung

im Außenbereich - entsprochen. Durch die Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahmen wird maßgeblich ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der natürlichen Funktionen des Bodens geleistet.

Der Standort ist verkehrsgünstig an der L 1030 gelegen, an den ÖPNV angebunden und fußläufig von einem Großteil der Bewohner des Stadtteils Nordhausen-Nord zu erreichen. Er ist aus diesen Gründen für den geplanten Lebensmittelmarkt als prädestiniert anzusehen.

Obwohl die festgesetzten Nutzungen einen hohen Versiegelungsgrad erfordern, gewährleistet die festgesetzte Grundflächenzahl, dass 15 % der Fläche zum Schutz des Bodens unversiegelt bleiben.

Für die **Höhenfestsetzung** im SO-LB wurden die technischen Angaben des Projektentwicklers zum geplanten Gebäude sowie die speziellen Höhenverhältnisse im Bestand herangezogen. Es wurde eine untere Bezugshöhe von 256,46 m ü. NHN definiert und für die weitere Planung zu Grunde gelegt. Diese Höhe wird etwa der Oberkante Fertigfußbodens des geplanten Lebensmittelmarktes im Eingangsbereich entsprechen, wenn man von den vorhandenen Höhenverhältnissen ausgeht. Sie wurde aber nicht als solche festgesetzt, da die technische Planung noch nicht so detailliert vorliegt. Die zulässige Gebäudehöhe wurde deshalb so bemessen, dass unter Zugrundelegung der bereits vorliegenden Planung noch genügend Gestaltungsspielraum besteht.

Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt als obere Dachbegrenzungskante das eingedeckte Dach. Im SO-LB ist Flachdach als zulässige Dachform festgesetzt. Hier sind erforderliche Umgrenzungen, zum Beispiel bei kiesbedeckten Dächern, einzubeziehen. Als Dachbegrenzungskante gilt der obere Abschluss der Außenwand. Der im Bebauungsplan angegebene Wert wird als zulässiger Höchstwert festgesetzt. Damit ist die zulässige Gebäudehöhe exakt definiert.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wird jedoch pro Einzelgebäude flächenmäßig bis zu 10% und gegenüber der festgesetzten, zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,50 m zugelassen. Damit soll die Zulässigkeit solcher, über die Dachfläche hinausragenden Anlagen sichergestellt und gleichzeitig höhen- und flächenmäßig begrenzt werden.

Zu Sondergebiet „Auflugsgastronomie“ (SO-AG)

Der Standort liegt nordöstlich des Lebensmitteldiscounters, unmittelbar an der Stolberger Straße (L1038). Die Planung zielt auf die Sicherung der vorhandenen Ausflugsgaststätte mit Pension, Biergarten mit Außenausschank und einer Betriebswohnung.

Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass die vorhandenen Nutzungen zugelassen werden, um diese, dem Willen der Stadt entsprechend, an dem Standort zu sichern. Auf diese Weise sichert die Stadt für das nahe gelegene Waldgebiet entlang des Roßmannsbachs, mit dem Naturschutzgebiet Pfaffenköpfe, eine beliebte Ausflugsgastronomie mit Übernachtungsmöglichkeiten, damit das beliebte Naherholungsgebiet auch langfristig nicht an Attraktivität verliert. Hier finden nicht nur die Bewohner des Wohngebietes Nordhausen-Nord Ruhe und Entspannung, sondern auch die Einwohner der Gesamtstadt und ihre Gäste.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Firsthöhe beschränkt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, die weitgehend dem Bestand entspricht und nur in geringem Maße zusätzliche Versiegelungen (z.B. für PKW-Stellplätze) zulässt. Die vorhandene Firsthöhe des Hauptgebäudes beträgt entsprechend vorliegender Vermessung 266,9 m ü. NHN. Die zulässige Firsthöhe wurde geringfügig auf 267 m ü. NHN aufgerundet und entspricht damit weitgehend dem Bestand.

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte werden als zulässige Höchstwerte festgesetzt. Damit ist klargestellt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden darf.

6.2 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“

Das Baufeld, in dem das Gebäude des Lebensmitteldiscounters errichtet werden kann, wird durch Baugrenzen begrenzt. Innerhalb der Baugrenzen können entsprechend der bereits vorliegenden Planung das Gebäude, einschließlich Rampe und Böschungen sowie die erforderlichen Nebenanlagen errichtet werden. Um dies zu gewährleisten wird die abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von 75 m festgesetzt. Auch die Unterbringung einzelner Stellplätze ist innerhalb des Baufeldes nicht ausgeschlossen. So bleibt ein gewisser Gestaltungsspielraum. Unabhängig davon wurden die Stellplätze, mit den erforderlichen Erschließungswegen, separat festgesetzt und entsprechend umgrenzt.

Entsprechend den konkreten Erfordernissen wird festgesetzt, dass an die südliche Grundstücksgrenze (Flurstücke 3/15 und 3/16) herangebaut werden darf. Die daraus resultierenden Regelungen mit der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft zur Erweiterung des ALDI-Grundstücks in Richtung des Wohnhauses Stolberger Str. 133, werden parallel zum Bebauungsplanverfahren zwischen den Partnern getroffen.

Sondergebiet „Ausflugsgastronomie“

Das Baufeld wird durch Baugrenzen begrenzt und entspricht den Außenabmessungen des Gebäudes mit Anbau zuzüglich eines geringen Spielraumes, insbesondere im hofseitigen Bereich, um Anpassungen in geringem Maße zu ermöglichen. Der Biergarten mit Außenschank wurde separat festgesetzt und entsprechend dem Bestand abgegrenzt.

Inwieweit innerhalb der Baugrenzen an die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung herangebaut werden darf wurde nicht gesondert festgesetzt, da sich dies nach dem Bauordnungsrecht regelt. Auch zur Bauweise wurde keine gesonderte Festsetzung getroffen, da sich aus der Lage und Größe des Baufeldes ohnehin die offene Bauweise ergibt.

6.3 Verkehrsflächen

Der Planbereich ist unmittelbar an der Stolberger Straße (L 1038) gelegen und wird über diese erschlossen. Die Fahrbahn selbst ist nicht Bestandteil des Planbereiches sondern gehört abschnittsweise zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 113 „Hanglandschaft Nordhausen-Nord“. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 108 beginnt an der Fahrbahnkante und schließt den im Bereich des ALDI-Grundstücks vorhandenen, mit Bäumen bestandenen Grünstreifen sowie den Gehweg ein. Im Bereich der Ausflugsgaststätte verläuft der Gehweg zwischen Fahrbahnkante und Gebäude (ohne Grünstreifen) und ist ebenfalls Bestandteil des Planbereichs. Diese Verkehrsflächen, einschließlich des zwischen der Ausflugsgaststätte und dem ALDI-Grundstück in Richtung Osten verlaufenden Wirtschafts- und Wanderweges sowie der südwestlichen Fläche zur Sicherung der erforderlichen fußläufigen Anbindungen, wurden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bestimmt. Die zulässigen Zweckbestimmungen wurden differenziert wie folgt festgesetzt:

- Fußgängerbereich
- Radweg
- Grünfläche (im Sinne von Verkehrsgrün)
- Wirtschafts- und Wanderweg
- Zufahrt

Diese Festsetzung lässt entlang der Stolberger Straße jeweils einen separaten Gehweg und Radweg, aber auch einen kombinierten Rad-/ Gehweg zu. Die Breite der Wege kann variabel angepasst werden. Die Lage des Grünstreifens wird durch die vorhandenen, zu erhaltenden Bäume vorgegeben. Die Breite ist wiederum variabel. Es wird lediglich eine Mindestbreite von 4,0 m bestimmt.

Für die südwestliche, öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde festgesetzt, dass 50% als Grünfläche auszubilden sind. Von differenzierten Festsetzungen mit Lage und Verlauf der fußläufigen Anbindungen wurde abgesehen, da hierfür die Planungen noch nicht abgeschlossen sind und ein gewisser Gestaltungsspielraum offen bleiben soll.

Der Wirtschafts- und Wanderweg wurde entsprechend Bestand vermessen und in dieser Lage, außerhalb des Wegegrundstücks, festgesetzt, da das Wegegrundstück das vorhandene Gebäude schneidet. Hierzu ist parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Klärung zwischen Stadt und Privateigentümer herbeizuführen. Gleiches gilt für den Zufahrtbereich, der im Bestand zum Teil über das ALDI-Grundstück verläuft und gleichermaßen die Zufahrt für den Lebensmitteldiscounter, aber auch die Anbindung des Wirtschafts- und Wanderweges an die Stolberger Straße darstellt. Um die Zufahrt zu sichern wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese öffentlich zu widmen ist. Sollte die öffentliche Widmung nicht rechtzeitig erfolgen, wäre für einen Übergangszeitraum die Sicherung der Zufahrt über öffentliche Flächen westlich der Ausflugsgaststätte möglich (Behelfszufahrt).

Die Freifläche zwischen dem Lebensmitteldiscounter und dem Wohnhaus Stolberger Straße 133 wurde komplett als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der allgemein gehaltenen Zweckbestimmung

- Wohnhof

festgesetzt. Es liegt bereits ein Gestaltungskonzept vor, das von der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen in Auftrag gegeben wurde (siehe Pkt. 5 der Begründung). Auf dieser Grundlage könnten detaillierte Festlegungen im Bebauungsplan getroffen werden. Abweichungen von diesem Konzept würden dann jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern. Um dies zu vermeiden wurde im Bebauungsplan lediglich die planungsrechtliche Festsetzung getroffen, dass innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“ bezeichneten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig sind:

- Feuerwehrezufahrt
- Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge (anteilig)
- PKW-Stellplätze
- Standplätze für Müllbehälter
- Grünflächen (Verkehrsgrün)

Da das geplante Gebäude des Lebensmitteldiscounters gegenüber dem Bestandsbau weiter südlich angeordnet wird (um genügend PKW-Stellplätze auf der verbleibenden Fläche unterzubringen), kann die vorhandene Böschung zwischen dem ALDI-Grundstück und den zum Wohnhaus Stolberger Straße 133 gehörenden Freiflächen, nicht aufrecht erhalten werden. Der Geländesprung ist mittels Tiefgründung des Marktgebäudes und/oder Stützmauern zu sichern. Um dies zu gewährleisten, wurde im Bebauungsplan eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung getroffen.

6.4 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Für den Planbereich liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor (Goritzka Akustik, Stand 24.03.2020). Auf dieser Grundlage wurden planungsrechtliche Festsetzungen zur Ausbildung der Fahrgassen des Kundenparkplatzes sowie der Anlagenteile des Lebensmitteldiscounters getroffen. Für die haustechnischen Anlagen wurden maximal zulässige Schalleistungspegel festgesetzt.

Darüber hinaus wurden Hinweise zum Immissionsschutz gegeben. Diese betreffen die zulässigen Zeiträume der Marktanlieferung sowie Beschränkungen der Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters.

Die Vorkehrungen zum Immissionsschutz dienen dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Ausflugsgaststätte.

Für die Ausflugsgaststätte selbst sind keine Vorkehrungen zum Immissionsschutz erforderlich.

(Siehe auch Punkt 8 der Begründung.)

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert. Detaillierte Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen werden im Teil B unter „Grünordnungsplan“ getroffen.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden zu den Werbeanlagen des Lebensmitteldiscounters, auf der Grundlage konkreter Planungen des Projektentwicklers, getroffen. Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ sind demzufolge ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 7,5 m sowie am Gebäude zwei beleuchtete Schriftzüge auf einer Fläche von jeweils 5,0 m² zulässig. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind ausgeschlossen

Mit diesen Beschränkungen der großflächigen Werbeanlagen sollen Mindestanforderungen gewährleistet werden, um eine gewisse städtebauliche Qualität zu sichern. Die Zulässigkeit kleinerer Werbeanlagen regelt sich nach den städtischen Satzungen.

7. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES

7.1 Verkehrserschließung

Nordhausen ist über die südlich der Ortslage in Ost-West-Richtung verlaufende A 38 sowie über B 4 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die Anschlussstellen der A 38 Heringen, Nordhausen und Werther ist die Stadt schnell erreichbar. Die B 4 verläuft in Nord-Süd-Richtung, in weiten Teilen parallel zur Zorge, durch das Stadtgebiet.

Die Stolberger Straße führt vom Stadtzentrum in Richtung Norden. Am oberen Ende, kurz hinter dem Kreisel (Abzweig Dr.-Robert-Koch-Straße) befindet sich die Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter, die gleichzeitig die Anbindung des Wirtschafts- und Wanderweges darstellt. Die Ausflugsgaststätte „Zur Schönen Aussicht“ ist direkt an der Stolberger Straße gelegen.

Die Stadt Nordhausen hat verschiedene Möglichkeiten zur besseren Einbindung des Standorts des Lebensmitteldiscounters in das Verkehrssystem geprüft (z.B. einen zusätzlichen Kreisel). Im Ergebnis wurde die vorhandene Zufahrtsvariante (mit geringfügigen Anpassungen) beibehalten. Auftretende Probleme bezüglich des Verlaufs der Grundstücksgrenzen (im Bereich des Wirtschafts- und Wanderweges) und des privaten Eigentums öffentlich genutzter Verkehrsflächen (im Zufahrtsbereich) sind separat zwischen den Partnern zu klären.

7.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Schmutz- und Regenwasserableitung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Stadtentwässerungsbetriebes der Stadt Nordhausen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Gebiet ist voll erschlossen. Allerdings verläuft die private Entwässerungsleitung vom Grundstück „Zur Schönen Aussicht“ über das ALDI-Grundstück bis zum Anschlusspunkt an den Kanal. Dieser befindet sich im Bereich des Wohnhauses Stollberger Straße 133. Der Umgang mit dieser Leitung ist parallel zum Bebauungsplanverfahren zwischen den Partnern zu klären und das Ergebnis entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. In jedem Fall muss die Leitung umverlegt werden, da sie den Standort des geplanten Gebäudes des Lebensmittelmarkt quert, der weiter südlich liegt als im Bestand.

Mit dem Stadtentwässerungsbetrieb sind noch konkrete Abstimmungen zur Schmutz- und Regenwasserableitung erforderlich.

7.3 Trinkwasserversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist der Wasserverband Nordhausen mit Sitz in Nordhausen. Da das Plangebiet voll erschlossen ist und gegenüber dem Bestand keine wesentliche Erhöhung des Bedarfs an Trinkwasser zu erwarten ist wird davon ausgegangen, dass das Gebiet problemlos versorgt werden kann.

Grundlage für die Trinkwasserbereitstellung und -lieferung sind die Vorschriften der bundesweit geltenden „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ in

Verbindung mit den ergänzenden Bestimmungen des Wasserversorgungsträgers und seinen technischen Anschlussbedingungen.

7.4 Löschwasserversorgung

Die geforderte Menge nach DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 beträgt 96 m³/h.

Es wird davon ausgegangen, dass die Sicherung des Löschwasserbedarfs analog Bestand über das Trinkwassernetz erfolgen kann.

7.5 Fernmeldeversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist die Deutsche Telekom Technik GmbH mit Sitz in Erfurt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich im Planbereich bzw. unmittelbar angrenzend, Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Diese müssen geschützt und im Bedarfsfall ggf. geändert oder verlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden und die Verfahrensweise abgestimmt wird.

Für Aussagen zum Mobilfunk wird die Thüringer Netkom GmbH, mit Sitz in Weimar, am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Entsprechend Aussage der Stadt gibt es allerdings im Planbereich keinen Leitungsbestand der Netkom.

7.6 Energieversorgung

Elektroenergie

Zuständiges Versorgungsunternehmen des Gebietes mit Elektroenergie ist die Energieversorgung Nordhausen GmbH, mit Sitz in Nordhausen. Netzbetreiber ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH, Netzbetrieb Region Nord-West (mit Sitz in Bleicherode), die jedoch nach Aussage der Stadt im Planbereich keinen Leitungsbestand hat.

Da das Gebiet im Bestand voll erschlossen ist wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig die Versorgung mit Elektroenergie ohne Probleme erfolgen kann.

Ein zwischen dem Wirtschafts- und Wanderweg und der Ausflugsgaststätte vorhandener Stromverteilerkasten muss ggf. umverlegt werden.

Zu vorhandenen Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5 m einzuhalten.

Gas

Zuständiges Versorgungsunternehmen mit Erdgas ist die Energieversorgung Nordhausen GmbH, mit Sitz in Nordhausen. Netzbetreiber ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH, Netzbetrieb Region Nord-West (mit Sitz in Bleicherode).

Das Quartier ist an das Fernwärmenetz der Stadt Nordhausen angeschlossen. Es ist ein gasbetriebenes Blockheizwerk vorhanden. Entsprechend gültiger Satzung besteht Anschlusszwang. ALDI benötigt jedoch keine Fernwärme, da die Haustechnik diese nicht erfordert. Auch im Bestand besitzen der Lebensmittelmarkt und auch die Ausflugsgaststätte keinen Gasanschluss. Demzufolge müssen entsprechende Befreiungen erwirkt werden.

Eine ursprünglich durch den Geltungsbereich des B-Planes verlaufende Gashochdruckleitung wurde bereits in den östlich an das Plangebiet angrenzenden Grünbereich umverlegt.

Weitere Angaben zum Leitungsbestand können bisher nicht gemacht werden. Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Gasleitungen von 2,5 m einzuhalten.

7.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung liegt in der Zuständigkeit der Stadt Nordhausen. Sie ist im Zuge des Vorhabens neu zu planen und im Planbereich entsprechend anzupassen.

7.8 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Abfallentsorgung der Stadt Nordhausen durch die Stadtwirtschaft GmbH der Stadtwerke Nordhausen anzuschließen. Die Befahrbarkeit durch Spezialfahrzeuge (3-achsig mit Seitenladetechnik) ist zu gewährleisten. Die Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge im Bereich des Wohnhauses Stolberger Straße 133 liegt zum Teil im Plangebiet, innerhalb der als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Wohnhof“.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Als Grundlage für die erforderlichen Vorkehrungen zum Immissionsschutz liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor:

- *Schallimmissionsprognose für den geplanten Ersatzneubau des Discounters in der Stolberger Straße 134, 99734 Nordhausen, Version 1.0/ 24.03.2020*
(Goritzka Akustik- Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig)

Im Rahmen dieser Schalltechnischen Untersuchung wurde die Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel L_r) des Lebensmitteldiscounters an den maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch ermittelt. Die berechneten Beurteilungspegel L_r wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen und im Ergebnis schallmindernde Maßnahmen vorgeschlagen, durch die die gesetzlichen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind entsprechend Gutachten zu beachten und wurden als planungsrechtliche Festsetzung (bauliche und technische Maßnahmen) bzw. als Hinweise (zulässigen Zeiträume der Marktanlieferung sowie Beschränkungen der Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters) in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Es ist abzusichern, dass die Nutzung des Grundstücks (einschließlich seines Befahrens durch Kunden und Mitarbeiter) auf den Tagzeitraum (zwischen 6.00 und 22.00 Uhr) beschränkt wird. Dies kann durch die beschränkte Öffnungszeit des Marktes sichergestellt werden.
- Die Marktanlieferung ist auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.
- Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einer Asphaltoberfläche auszustatten. Sollte ein anderer Belag zum Einsatz kommen, ist dies schalltechnisch zu prüfen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Für die haustechnischen Anlagenteile sind die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen, maximal zulässigen Schalleistungspegel ($L_{WA, max.}$) einzuhalten:

Emittent/ Benennung	L_{WA}, max. tags [dB(A)]	L_{WA}, max. nachts [dB(A)]
Verflüssiger	75	75
Zuluftöffnung der Lüftungsanlage	71	71
Fortluftöffnung der Lüftungsanlage	71	71

Bei Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ist dies schalltechnisch zu prüfen.

Ausgehend von den o.g. Hinweisen sind die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters auf den Zeitraum von 6.00 bis 21.30 Uhr zu beschränken, damit nach 22.00 Uhr kein Fahrverkehr mehr auf dem Kundenparkplatz stattfindet.

Die Ausflugsgaststätte ist durch die unmittelbare Lage an der vielbefahrenen Landesstraße L 1038 (Stolberger Straße) belastet. Bei Umsetzung der o.g. schallmindernden Maßnahmen übersteigt die Schallimmissionsbelastung durch den geplanten Lebensmitteldiscounter nicht die gesetzlichen Beurteilungswerte.

(Siehe auch Punkt 6.4 der Begründung.)

9. ALTLASTEN

Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

10. DENKMALSCHUTZ

Für den Planbereich oder die unmittelbare Umgebung sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange bekannt.

Dennoch können Zufallsfunde nicht ausgeschlossen werden. Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstellen ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

11. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT UND AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt sind in die Begründung integriert und im Teil B unter den Punkten „Grünordnungsplan“ und „Umweltbericht“ ausführlich erläutert.

12. MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Nordhausen. Sie wird vor Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler Ratisbona zwecks Kostenübernahme abschließen.

Ratisbona klärt mit der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft die Fragen der erforderlichen Grundstückserweiterung für den Lebensmittelmarkt in südlicher Richtung. Bis Satzungsbeschluss muss Ratisbona Zugriff auf die benötigten Flächen erlangt haben.

Die Stadt Nordhausen klärt mit Ratisbona die Eigentumsfragen im Zufahrtsbereich zum Lebensmittel-discounter, der gleichzeitig den Anschluss des Wirtschafts- und Wanderweges an die Stolberger Stra-

ße darstellt. Die Stadt erwirbt die erforderlichen Flächen bzw. stellt die öffentliche Widmung des Zufahrtbereichs sicher.

Zwischen der Stadt Nordhausen und dem Eigentümer des Grundstücks der Ausflugsstätte „Zur Schönen Aussicht“ sind die Grundstücksfragen im Bereich des Wirtschafts- und Wanderweges zu klären.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die Erschließung gesichert sein und der Projektentwickler Ratisbona Eigentümer der erforderlichen Flächen sein bzw. den Zugriff auf die entsprechenden Flächen gesichert und die Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen geregelt haben.

13. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Geltungsbereich (Bruttobauland)	11.220 m²	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1 991 m ²	15,45 %
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	773 m ²	6,89 %
Öffentliche Grünflächen	416 m ²	5,56 %
Versorgungsfläche	22 m ²	0,20 %
Sondergebiete (= Nettobauland)	8.018 m²	71,90 %
-> davon Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“	-> 6.759 m ²	
- überbaubare Fläche GRZ 0,83 (83% von 6.759 m ²)	5.610 m ²	
- nicht überbaubare Fläche (17% von 6.759 m ²)	1.149 m ²	
-> davon Sondergebiet „Ausflugsgastronomie“	-> 1.259 m ²	
- überbaubare Fläche GRZ 0,7 (70% von 1.259 m ²)	881 m ²	
- nicht überbaubare Fläche (30% von 1.259 m ²)	378 m ²	

14. KOSTEN

Die Erschließungskosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt. Die Kostenübernahme wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nordhausen und dem Projektentwickler Ratisbona vereinbart.

15. QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S.440) m.W.v. 13.03.2020

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019, verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03. 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Literatur, Karten, sonstige Planungen, Daten und Mitteilungen

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 „Thüringen im Wandel“

Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Nordhausen 2030 (Stand April 2016)

Rahmenplan Klimagerechte Quartiersentwicklung Nordhausen-Nord (Stand Sept. 2018) (Rahmenplanstudie: Teleinternetcafé (Berlin) mit HWK LandschaftsArchitekten Knödler (Rattingen))

Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen (Wirksam seit 03.10.2009. Die Bereiche A bis D wurden von der Genehmigung des FNP ausgenommen. Bekanntmachung im Ratskurier Nr. 11/2009)

Bebauungsplan Nr. 113 „Hanglandschaft Nordhausen-Nord“

Gutachten

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen:

(Junker und Kruse Stadtforschung/ Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Stand März 2019)

Schallimmissionsprognose für den geplanten Ersatzneubau des Discounters in der Stolberger Straße 134, 99734 Nordhausen, Version 1.0/ 24.03.2020

(Goritzka Akustik- Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig)