

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**der**  
**Stadt Nordhausen - 4. Änderung**  
**(Zur Schönen Aussicht)**

**BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF**

Stand November 2020

**Planverfasser:** KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,  
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,  
Tel.: 036453/ 865-0

**Bearbeiter:** Dipl.- Ing. Gabriele Klaiber  
Dipl.- Ing. (FH) André Hölzer



---

## INHALTSVERZEICHNIS

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | ANLASS DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....   | 1  |
| 2.    | ÜBERGEORDNETE UND ANDERE ZU BEACHTENDE PLANUNGEN / GUTACHTEN .....                                   | 3  |
| 2.1   | Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 „Thüringen im Wandel“ .....                                | 3  |
| 2.2   | Regionalplan Nordthüringen .....   | 5  |
| 2.3   | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Nordhausen 2030.....                                    | 8  |
| 2.4   | Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Nordhausen.....                               | 10 |
| 2.5   | Bebauungspläne .....   | 12 |
| 3.    | VERFAHREN UND INHALTE DES ÄNDERUNGSTATBESTANDES .....  | 14 |
| 3.1   | Verfahren .....  | 14 |
| 3.2   | Planungserfordernis und Standortwahl .....   | 15 |
| 3.3   | Inhalt des Änderungstatbestandes .....   | 15 |
| 4.    | SONSTIGE HINWEISE .....  | 18 |
| 5.    | FLÄCHENBILANZ .....  | 19 |
| 6.    | UMWELTBERICHT .....  | 20 |
| 6.1   | Einleitung .....   | 20 |
| 6.1.1 | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der 4. Änderung des<br>Flächennutzungsplanes ..... | 20 |
| 6.1.2 | Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des<br>Umweltschutzes .....        | 21 |
| 6.1.3 | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der Änderungen.....                                | 22 |
| 6.2   | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....  | 23 |
| 6.3   | Weitere Angaben .....  | 27 |
| 6.3.1 | Methodik .....   | 27 |
| 6.3.2 | Monitoring (§ 4c BauGB) .....  | 27 |
| 6.3.3 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....  | 28 |
| 7.    | RECHTSGRUNDLAGEN UND QUELLEN .....   | 30 |

## 1. ANLASS DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Am Standort Stolberger Straße 134 in Nordhausen betreibt ALDI seit 1999 eine Filiale. Diese verfügte zunächst über eine Gesamtverkaufsfläche von 820 m<sup>2</sup>, einschließlich Getränkemarkt, Bäcker und Fleischer. Mit Errichtung eines Erweiterungsbaus im Jahr 2008 erhöhte sich die Gesamtverkaufsfläche auf 940 m<sup>2</sup>. 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 für eine zeitgemäße Warenpräsentation, entsprechen nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Deshalb plant ALDI den Abbruch des Bestandsmarktes und die Errichtung eines Neubauobjektes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.270 m<sup>2</sup> am selben Standort. Mit dieser Verkaufsfläche liegt der Lebensmittelmarkt oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Ziel ist es, mit dem Neubau und der vergrößerten Verkaufsfläche die Voraussetzungen für eine kundenfreundlichere Präsentation der Waren, verbunden mit einer bedarfsgerechten Angebotserweiterung zu schaffen und damit den Lebensmittelmarkt an die Anforderungen eines zeitgemäßen Einkaufserlebens anzupassen, um den Standort langfristig zu sichern.

Damit liegt das Vorhaben im Interesse der Stadt, da die langfristige Sicherung des Standortes ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung des Stadtteils Nordhausen-Nord darstellt.

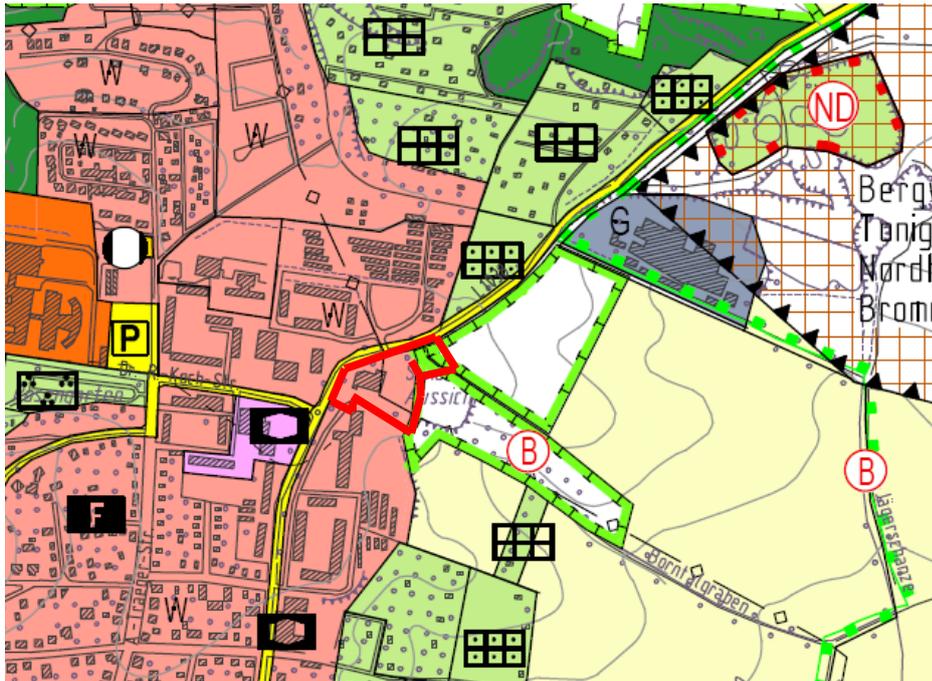
Die vorhandene, im Außenbereich liegende Gaststätte „Schöne Aussicht“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um auch deren Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaft sowie Beherbergungsgewerbe) rechtskräftig festzusetzen und langfristig zu sichern. Auch der südlich angrenzende Wohnhof (Außenanlagen des Wohnhauses Stolberger Straße 133) wird zum Teil in den Geltungsbereich aufgenommen, da es hier Überschneidungen der beiden unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücke gibt.

Das Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der vorgesehenen Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes (geplante Verkaufsfläche von max. 1.270 m<sup>2</sup>). 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.

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist im Sinne einer planerisch-konzeptionellen Ableitung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu verstehen. Die kleinräumige Bebauungsplanung soll aus einer in sich stimmigen Gesamtkonzeption für das ganze Gemeindegebiet entwickelt werden.

Die Stadt Nordhausen verfügt über einen Flächennutzungsplan. Er wurde 2009 genehmigt und mit der Bekanntmachung vom 03.10.2009 wirksam. Von der Genehmigung des FNP wurden die Bereiche A bis D ausgenommen. Darüber hinaus wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen bereits 3x für einzelne Teilbereiche geändert, wobei das Verfahren zur 3. Änderung eingestellt wurde. Die ausgenommenen und geänderten Bereiche stehen nicht in Verbindung mit dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“, der im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Lebensmittelmarkt) bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Biotope (Gaststätte „Zur Schönen Aussicht“) dargestellt. Die Sondergebietsausweisungen des Bebauungsplanes als Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ und Sondergebiet „Ausflugsgastronomie“ entsprechen damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. lassen sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



Auszug aus den Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108  
„Zur Schönen Aussicht“ Nordhausen

Gegenstand der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Übernahme der Inhalte (insbesondere Gebietscharakter) des Bebauungsplanes Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ der Stadt Nordhausen für diesen Teilbereich.

Mit den Ausweisungen als Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ im Bebauungsplan ist kein wesentlicher Eingriff in die bisherige Konzeption, Verteilung und Darstellung der im gesamtstädtischen Flächennutzungsplan enthaltenen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Handel“ verbunden, da es sich bei dem Standort um die Nachnutzung einer innerstädtischen Fläche in städtebaulich integrierter Lage handelt, die bereits im Bestand mit einem Lebensmitteldiscounter (allerdings nicht großflächig) belegt ist. Der Lebensmitteldiscounter soll lediglich mit vergrößerter Verkaufsfläche am vorhandenen Standort neu errichtet werden. Die damit erreichte Großflächigkeit erfordert im FNP eine Darstellung als Sonderbaufläche.

Die Fläche der vorhandenen Ausflugsraststätte ist mit 0,12 ha so gering, dass sie im Flächennutzungsplan gewissermaßen von der Signatur von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verdeckt wird. Hier erfolgt mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Klarstellung und Einbeziehung in die Sonderbaufläche.

Als Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels im gesamtstädtischen Bereich sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben, verfügt die Stadt Nordhausen bereits seit 1995 über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das 2019 letztmalig fortgeschrieben und von der Stadt beschlossen wurde. Demzufolge dient der vorhandene Lebensmitteldiscounter der Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und liegt im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord“.

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Erweiterungsabsicht des vorhandenen Lebensmittelmarktes bereits bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplante Erweiterung, vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Nordhausen, zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Nahversorgungsbereichs Nordhausen-Nord im Speziellen, beitragen kann (siehe Pkt. 2.4 der Begründung).

Aus den o.g. Gründen und weil für eine turnusmäßige Änderung des FNP zunächst über einen längeren Zeitraum alle vorzunehmenden kleineren Änderungen „gesammelt“ werden, wird die Stadt Nordhausen kurzfristig keine Änderung des FNP mit gesamtstädtischer Betrachtung vornehmen. Auch soll

das Bebauungsplanverfahren (B-Plan Nr. 108) zügig vorangetrieben werden, um die Versorgung des Gebietes Nordhausen-Nord kontinuierlich und auf hohem Niveau zu sichern.

Deshalb soll im Parallelverfahren zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Umfang vorgenommen werden, der für die Wahrung des Entwicklungsgebotes entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich ist.

Mittelfristig plant die Stadt Nordhausen eine umfassende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, um diesen insgesamt an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Im Zuge einer gesamtstädtischen Betrachtung sollen die Ergebnisse des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die Fortschreibung des FNP einfließen und demzufolge dann auch die zentralen Versorgungsbereiche nach § 5 Abs. 2 Nr. 2d dargestellt werden. Auch die Sondergebiete „Handel“ in nicht integrierten Lagen werden einer ergänzenden Betrachtung im Hinblick auf eine Konkretisierung unterzogen und entsprechend in den FNP übernommen. Die umfassende Fortschreibung des FNP wird von der Stadt bereits vorbereitet und die vorzunehmenden Änderungen werden bereits über einen längeren Zeitraum „gesammelt“.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ stellt damit eine vorgezogene Änderung der mittelfristig geplanten Fortschreibung des FNP für die Gesamtstadt dar.

Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, kurzfristig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens zu schaffen.

Die Durchführung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren, da die Änderungen die Grundzüge der Planung betreffen (Änderung des Gebietscharakters). In diesem Verfahren ist auch eine Umweltprüfung erforderlich.

Auf die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet, da die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ erfolgte und somit die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet wurden.

## 2. ÜBERGEORDNETE UND ANDERE ZU BEACHTENDE PLANUNGEN / GUTACHTEN

### 2.1 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 Einzelhandels-großprojekten 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 Einzelhandels-großprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Neben-zentrum, 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.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

---

## 2.2 REGIONALPLAN NORDTHÜRINGEN

Entsprechend Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, 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.



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 Erreichbarkeit 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 m<sup>2</sup> nicht beeinträchtigt (Siehe auch EHZK 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.

### 2.3 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 Ausflugsgaststätte „Zur Schönen Aussicht“ vor.

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ und die 4. Änderung des FNP stehen also der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nordhausen nicht entgegen sondern tragen dazu bei, die Ziele der vorliegenden städtebaulichen Planungen umzusetzen.

**Fazit:**

Ausgehend von den vorliegenden städtebaulichen Planungen kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen (Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters und Erhalt der Ausflugsgastronomie) im Einklang mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nordhausen stehen.

**RAHMENPLAN**  
Klimagerechte Quartiersentwicklung Nordhausen-Nord



Rahmenplan  
Klimagerechte Quartiersentwicklung Nordhausen Nord  
Werkbau Stand: 02.09.2018

MäÙstab 1:1.000

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

## 2.4 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT (EHZK) FÜR DIE STADT NORDHAUSEN

(Junker + Kruse Stadtforschung/ Planung, Markt 5, 44137 Dortmund, Fortschreibung 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 und mit dem Stand von 1995 verglichen. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:

Das Nahversorgungszentrum umfasst jeweils die großformatigen Baukörper des Verbrauchermarktes an der Dr.-Robert-Koch-Straße und des Lebensmitteldiscounters an der Stolberger Straße. Das Zentrum befindet sich im Stadtumbaugebiet Nordhausen-Nord. Mit Blick auf zukünftige Entwicklungen in diesem Gebiet und eine positive Signalwirkung werden zudem das Seniorenheim südlich der Robert-Koch-Straße sowie das Begegnungszentrum an der Stolberger Straße mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Neben den beiden Lebensmittelmärkten ergänzen kleinteilige Betriebe (u.a. zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks und eine Apotheke) sowie Dienstleistungs- und Gastronomieanbieter (u. a. Sparkasse, Frisör, Restaurant) das Einzelhandelsangebot. Der aktuelle Bestand weist insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe mit rund 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Zum Erhebungszeitpunkt existierte ein kleinflächiger Leerstand. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Kernstadtbereiche Stadtteil Nord und Oberstadt (rund 6.300 Einwohner).

(EHZK Nordhausen, S. 112)

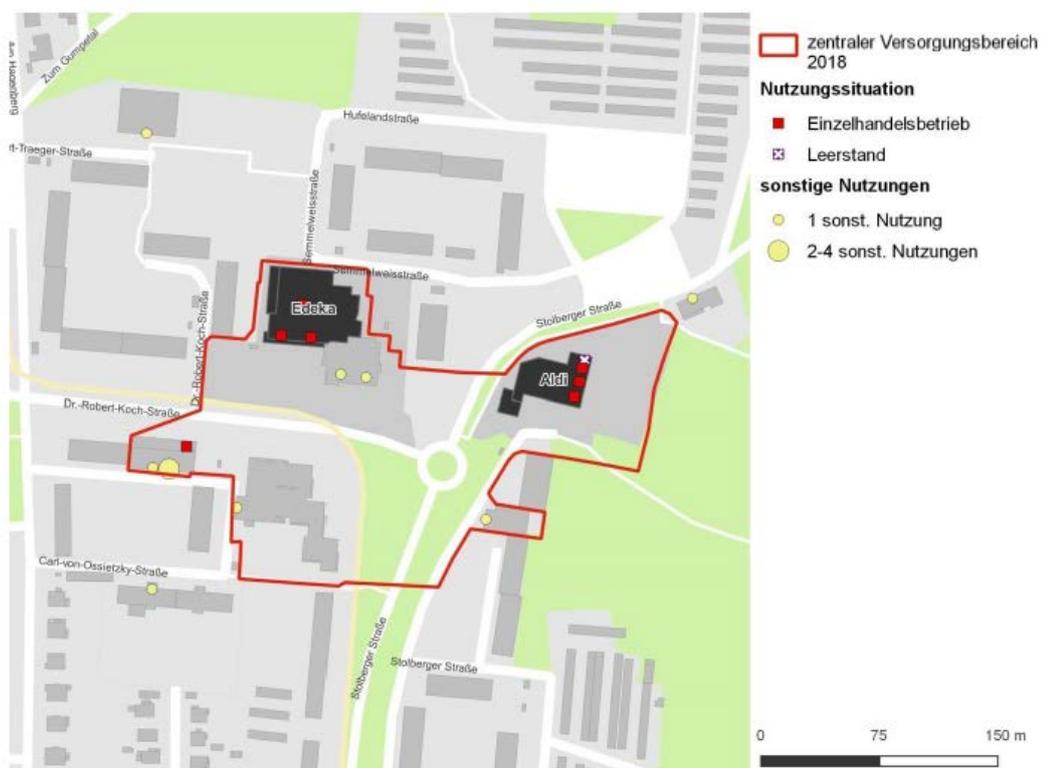
Weiterhin wurden die im EHZK 1995 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche überprüft. Davon ausgehend unterscheidet das EHZK 2019 zwischen:

- o dem Hauptzentrum Innenstadt sowie
- o 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. Dies 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 Einzelhandelsbetriebe<sup>64</sup> 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)*

<sup>64</sup> „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 mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum und Nahversorgungszentren) 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. Konsequenz 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.

## 2.5 BEBAUUNGSPLÄNE

### **B-Plan Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“**

Der Bestandsmarkt des Lebensmitteldiscounters in der Stolberger Straße 134 wurde nach § 33 BauGB errichtet. Ein damals in Aufstellung befindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan wurde als Satzung beschlossen, jedoch nicht in Kraft gesetzt.

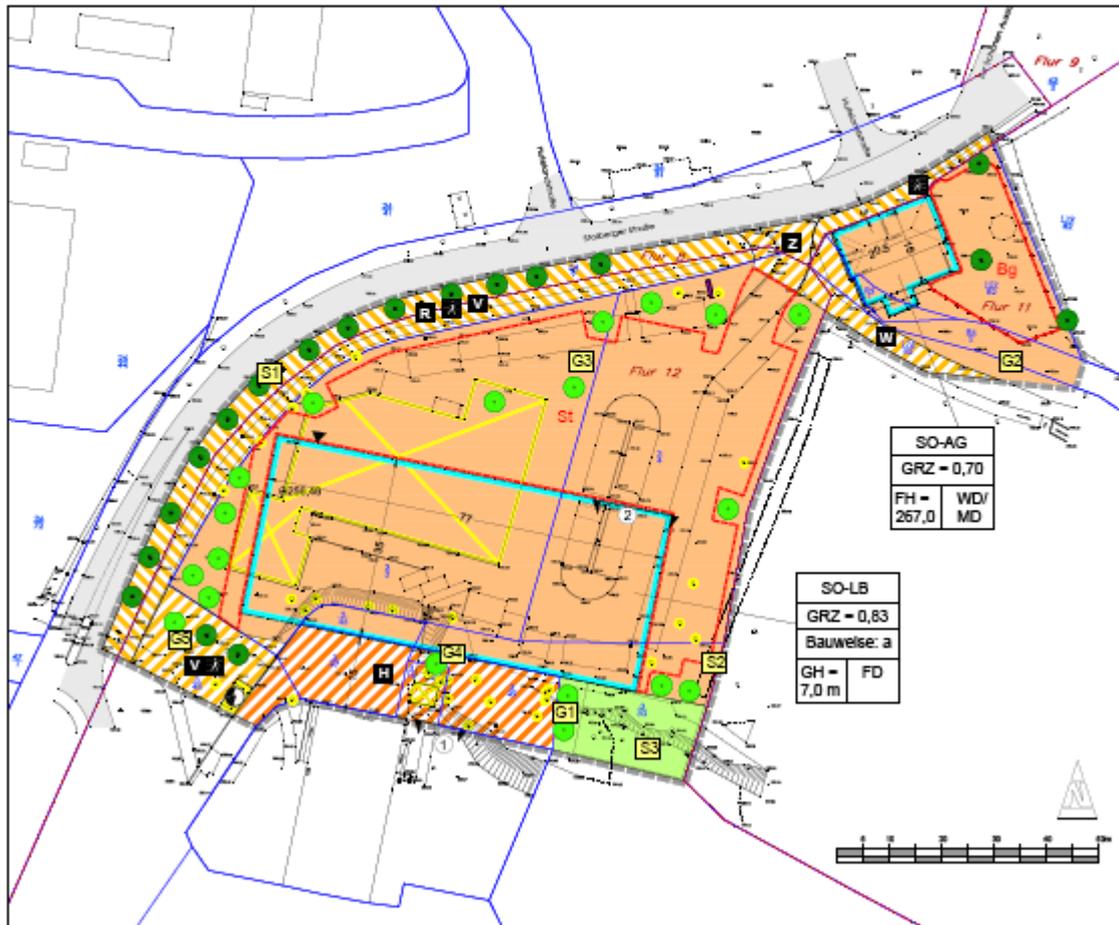
Da der vorhandene Markt nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen Einzelhandelsbetriebs entspricht, fasste der Stadtrat der Stadt Nordhausen am 28.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters geschaffen werden.

Ziel ist es, mit einem Neubau an dem vorhandenen Standort und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche die Voraussetzungen für eine kundenfreundlichere Warenpräsentation, verbunden mit einer bedarfsgerechten Angebotserweiterung zu schaffen, um den Standort langfristig zu sichern. Durch die Aufnahme in den Bebauungsplan soll zudem die vorhandene Ausflugsgaststätte in ihrem Bestand gesichert werden.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“.

## Bebauungsplan Nr. 108 "Zur Schönen Aussicht" der Stadt Nordhausen

### Teil A: Planzeichnung



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“, Nordhausen

### **B-Plan Nr. 113 „Hanglandschaft Nordhausen-Nord“**

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

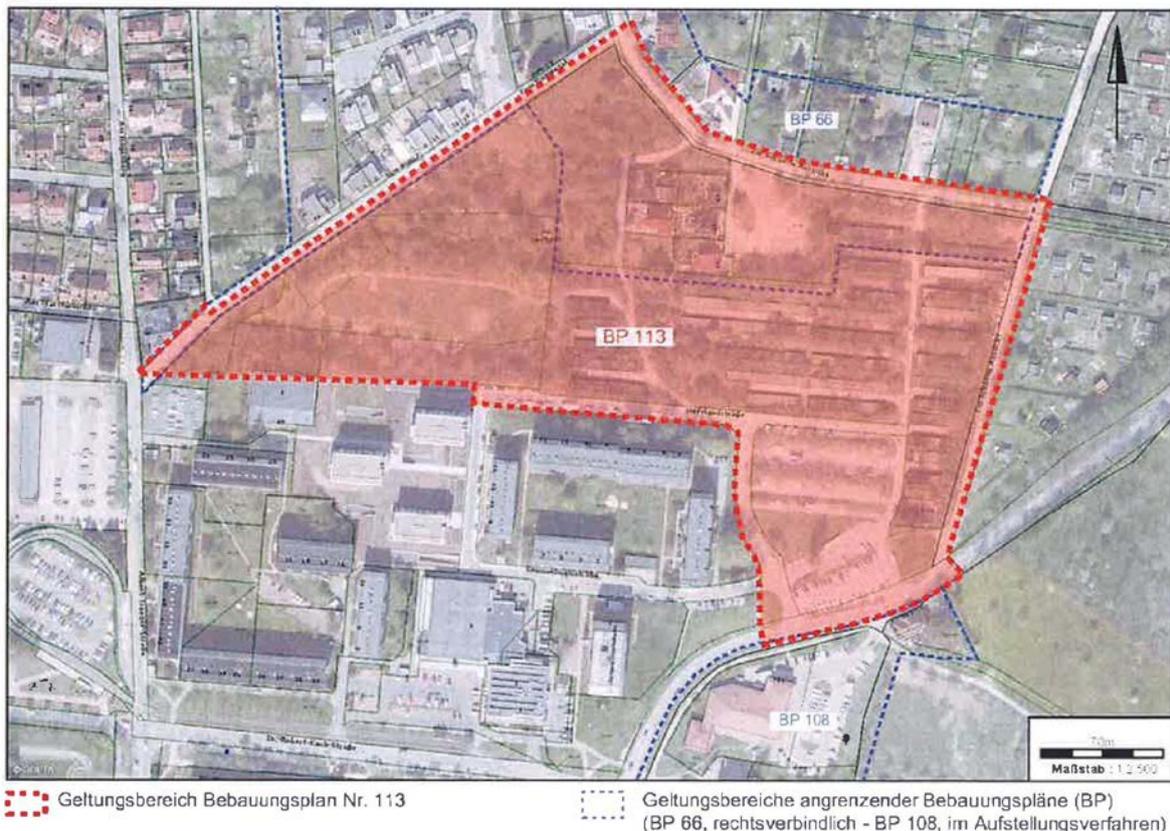
Das grundsätzliche Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den Bereich der sogenannten „Hanglandschaft“ städtebaulich neu zu ordnen und zum Zwecke der Bebauung mit Wohngebäuden (überwiegend Einfamilienhäusern) zu entwickeln und anschließend zu vermarkten. Hier soll insbesondere ein verträglicher Übergang 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.

Die Bebauungspläne Nr. 113 und Nr. 108 grenzen im Bereich der Stolberger Straße unmittelbar aneinander. Überschneidungen gibt es zwischen den beiden Plangebietes nicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

### Übersichtsplan

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



## 3. VERFAHREN UND INHALTE DES ÄNDERUNGSTATBESTANDES

### 3.1 VERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Nordhausen fasste am 28.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“** Nordhausen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 laufen im Parallelverfahren. Das vorliegende Planverfahren wird auf der Grundlage des BauGB in der aktuell gültigen Fassung durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Dazu wurde eine frühzeitige öffentliche Auslage durchgeführt. Die Planunterlagen (Vorentwurf) lagen im Stadthaus der Stadt Nordhausen (Amt für Stadtentwicklung) in der Zeit vom 11.06.2020 bis einschließlich 15.07.2020 zur Einsichtnahme und Erörterung öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.06.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sie wurden außerdem darum gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Das Ergebnis floss in den Entwurf des Bebauungsplanes ein. Nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss folgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Bei der **4. Änderung des Flächennutzungsplanes** wurde auf die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, da die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange bereits im

Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet wurden.

### 3.2 PLANUNGSERFORDERNIS UND STANDORTWAHL

Das Erfordernis zur Aufstellung 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, Stellplätze) weiterhin zu sichern.

Es handelt sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 108 um einen innerstädtischen Standort mit hohem Versiegelungsgrad. Der Standort ist dem Wohngebiet Nordhausen-Nord zuzuordnen 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.

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 im Stadtteilzentrum 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. Die Planungen entsprechen somit dem allgemeinen städtischen Entwicklungsziel der Stadt, nämlich der „Stärkung der Stadtteilzentren“ (vgl. ISEK 2013 sowie EHZK 2019).

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

Zur fußläufigen Anbindung wird durch verschiedene Wegeverbindungen eine Verknüpfung mit dem vorhandenen Fußwegesystem gewährleistet.

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

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Nordhausen verfügt über einen Flächennutzungsplan, der 2009 genehmigt und mit der Bekanntmachung am 03.10.2009 wirksam geworden ist. Es macht sich eine Anpassung im Teilbereich „Zur Schönen Aussicht“ erforderlich.

### 3.3 INHALT DES ÄNDERUNGSTATBESTANDES

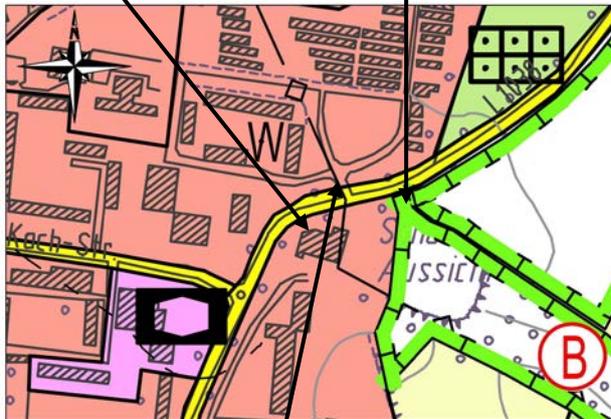
Im genehmigten Flächennutzungsplan (Stand: 2009) der Stadt Nordhausen ist der Teilbereich „Zur Schönen Aussicht“ weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Davon ausgenommen ist die Fläche der Ausflugsgaststätte. Diese fällt in die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB). Hierzu ist festzustellen, dass es sich um ein Bestandsgebäude mit Außenanlagen handelt, das aufgrund des Maßstabes (Fläche ist nur 1.200 m<sup>2</sup> groß) nicht mit einer separaten Nutzungszuweisung versehen wurde.

Da der Bebauungsplan Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ nicht aus diesen Darstellungen entwickelt werden kann, dem Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB also mit der Ausweisung im Bebauungsplan als Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ und Sondergebiet „Ausflugsgastronomie“ nicht entsprochen wird, wird der Flächennutzungsplan wie nachfolgend dargestellt geändert:

**bisherige Darstellung im FNP:**

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wohnbaufläche



unterirdische Leitung (Gas)

Im genehmigten Flächennutzungsplan von 2009 ist das Areal des Lebensmitteldiscounters (im Bestand nicht großflächig) als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Areal der Ausflugsgaststätte „Zur Schönen Aussicht“ ist wegen der geringen Flächengröße nicht mit einer separaten Nutzung belegt und „verschwindet“ unter der Signatur für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Eine unterirdische Leitung (Gas) verläuft durch das Plangebiet

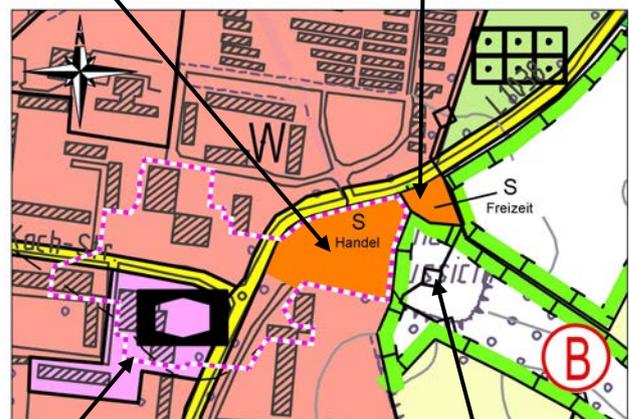
Gegenstand der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Übernahme der Inhalte (insbesondere Gebietscharakter) des Bebauungsplanes Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ der Stadt Nordhausen für diesen Teilbereich, um dem Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen (siehe Pkt. 1 der Begründung).

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2009 sind als Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel (S<sub>Handel</sub>) ausschließlich die Bereiche dargestellt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel bzw. Einkaufszentren gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt sind. Die im Einzelnen aufgeführten Geltungsbereiche der Plangebiete werden um folgenden Geltungsbereich ergänzt:

**Darstellung im FNP- Entwurf: - 4. Änderung**

Sonderbaufläche für Freizeit

Sonderbaufläche für Einzelhandel, großflächig



ZVB „Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord“

aktueller Leitungsverlauf der inzwischen umverlegten unterirdischen Leitung (Gas)

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Neubaus für den Lebensmitteldiscounter, die Darstellung als Sonderbaufläche „Handel“ (für Einzelhandel, großflächig).

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Klarstellung. Die vorhandene Ausflugsgaststätte wird in die Sonderbaufläche einbezogen und durch die Nutzungsart „Freizeit“ konkretisiert. Als sonstige Darstellung wird der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) „Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord“ entsprechend Abgrenzung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (siehe Pkt. 2.4 der Begründung) übernommen.

Der aktuelle Leitungsverlauf der inzwischen umverlegten unterirdischen Leitung (Gas) wird zur Klarstellung übernommen.

- Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“  
(Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“) Größe: ca. 1,0 ha

Als Sonstige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit ( $S_{\text{Freizeit}}$ ) ist im FNP die Flächen des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10a „Weberei Geist“ der Stadt Nordhausen, nördlich der Ortslage Salza, mit einer Größe von 0,9 ha dargestellt. Es handelt sich hier um eine bestehende Nutzung (Disothek mit den zugehörigen Stellplätzen und Erschließungsanlagen). Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgte in Übereinstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt.

Diese Flächenausweisung wird um folgenden Geltungsbereich ergänzt:

- Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“  
(Sondergebiet „Ausflugsgastronomie“) Größe: ca. 0,1 ha

Wie unter Pkt. 1 der Begründung bereits beschrieben, ist die 4. Änderung des FNP als *vorgezogene Änderung* zu verstehen, um mit dem Bebauungsplan Nr. 108 kurzfristig die planungsrechtliche Grundlage für die Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters zu schaffen.

Die vorgezogene Flächennutzungsplanänderung erfolgt nicht ohne gesamtstädtische Betrachtung, da die Stadt ein gesamtstädtisches einzelhandelsbezogenes Zentrenkonzept besitzt, das mit der Fortschreibung vom März 2019 als aktuelle Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben herangezogen werden kann (siehe Pkt. 2.4 der Begründung). Entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der Planbereich „Zur Schönen Aussicht“ innerhalb des *Zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord“*, für den folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen benannt werden:

- Sicherung und Stärkung 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

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ausgeführt, dass aktuell eine Erweiterungsabsicht des vorhandenen Lebensmitteldiscounters besteht. Es wird geschlussfolgert, dass dies vor dem Hintergrund der formulierten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Nordhausen, zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt und des Nahversorgungsbereichs Nordhausen-Nord im Speziellen, beitragen kann (siehe Pkt. 1 der Begründung).

Mittelfristig plant die Stadt Nordhausen eine *umfassende Fortschreibung* des Flächennutzungsplanes, um diesen insgesamt an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Im Zuge einer gesamtstädtischen Betrachtung macht es sich erforderlich, die Ergebnisse des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die Fortschreibung des FNP einfließen zu lassen und demzufolge dann auch die Zentralen Versorgungsbereiche nach § 5 Abs. 2 Nr. 2d darzustellen.

Um bereits im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes klarzustellen, dass der Planbereich innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs liegt, wird die Abgrenzung des betreffenden Zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Nordhausen-Nord“ innerhalb des Planausschnittes dargestellt.

Im Flächennutzungsplan (4. Änderung) erfolgt die Darstellung der Fläche als Sonderbauflächen mit den Konkretisierungen „Handel“ (großflächiger Einzelhandel) und „Freizeit“. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen weiteren Festsetzungen und Maßnahmen geregelt (z.B. zu Bebauung, Erschließung, Immissionsschutz, Ausgleichsmaßnahmen etc.)

Darüber hinaus wurde mit der 4. Änderung des FNP klargestellt, dass eine ehemals durch das Plangebiet „Zur Schönen Aussicht“ verlaufende unterirdische Gasleitung inzwischen unverleget wurde. Der aktuelle Leitungsverlauf wurde in die Planzeichnung übernommen.

### Einflüsse auf die Umwelt

Aus der 4. Änderung des FNP an dieser Stelle werden Beeinträchtigungen infolge der Erhöhung der versiegelbaren Bodenflächen resultieren. Durch die Vergrößerung der Bebauung kommt es zu einem Verlust von Siedlungs-Grünflächen. Um den Einfluss auf die Umwelt zu vermindern bzw. auszugleichen sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erforderlich, die ferner die Umweltbelastungen reduzieren bzw. kompensieren. Hierzu wird im Umweltbericht dieser Begründung sowie im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ genauer eingegangen.

### Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der o.g. Auswirkungen entsteht in der Flächenbilanz ein Wertdefizit, das nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Entsprechend müssen im Bebauungsplan externe Ausgleichsmaßnahmen eingestellt werden. Für das vorliegende Vorhaben sind dies:

- Ausgleichsmaßnahme A 1: Gehölzpflanzungen im Stadtpark Nordhausen: Flurstück 4/9 in der Flur 7 der Gemarkung Nordhausen
- Ausgleichsmaßnahme A 2: Ergänzungspflanzungen einer Baumreihe an einem Feldweg bei Salza: Flurstück 10/5 in der Flur 3 der Gemarkung Salza

## 4. SONSTIGE HINWEISE

### Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist der Wasserverband Nordhausen mit Sitz in Nordhausen. Das Plangebiet ist voll erschlossen. Gegenüber dem Bestand ist keine wesentliche Erhöhung des Bedarfs an Trinkwasser zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Sicherung des Löschwasserbedarfs, analog Bestand, ebenfalls über das Trinkwassernetz erfolgen kann. Zum Nachweis ist in nachfolgenden Planungsphasen eine Hydrantenmessung erforderlich.

### Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserableitung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Stadtentwässerungsbetriebes der Stadt Nordhausen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist bedarfsgerecht schmutzwasserseitig erschlossen. Die Herstellung neuer oder zusätzlicher Leitungen/ Grundstücksanschlussleitungen ist zu Lasten des/eines Vorhabenträgers prinzipiell möglich.

Anfallendes Niederschlagswasser wird im Bestand auf den privaten Grundstücksflächen versickert. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordhausen. Eine Direkteinleitung der Niederschlagsabflüsse in eine öffentliche Regenwasserkanalisation ist auch zukünftig nicht möglich.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird über ein bereits vorliegendes Gutachten erbracht.

### Energieversorgung

Elektroenergie:

Zuständiges Versorgungsunternehmen des Gebietes mit Elektroenergie ist die Nordhausen Netz GmbH, mit Sitz in Nordhausen. Das Gebiet ist voll erschlossen. Im Planbereich befinden sich Nieder- und Mittelspannungskabel, die nicht überbaut werden dürfen.

Gas/ Fernwärme:

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist ebenfalls die Nordhausen Netz GmbH. Im Plangebiet (Bereich Stolberger Straße) befindet sich eine Mitteldruckgasleitung des Unternehmens.

Fernwärmeleitungen der Nordhausen Netz GmbH befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108. Das Quartier ist aber an das Fernwärmenetz der Stadt Nordhausen angeschlossen. Es ist ein gasbetriebenes Blockheizwerk vorhanden. Entsprechend gültiger Satzung besteht Anschlusszwang. Sollte der Lebensmitteldiscounter keine Fernwärme benötigen, sind entsprechende Befreiungen zu erwirken.

Jedoch befindet sich eine stillgelegte Erdgasleitung der TEN im Geltungsbereich der 4. Änderung des FNP. Die entsprechende Gashochdruckleitung wurde bereits umverlegt. Die neue Leitungsführung wurde in die Planzeichnung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Sie verläuft östlich der Sonderbaufläche „Zur Schönen Aussicht“, im Bereich der vorhandenen Grünfläche.

#### **Erschließungsstraße (Stolberger Straße) L 1038**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit Anschluss an die Landesstraße 1038 (Stolberger Straße), innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Baulastträger ist in diesem Fall die Stadt Nordhausen.

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 Ausflugsstätte „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 der Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Stadt wird die vorhandene Zufahrt mit geringfügigen Anpassungen beibehalten. Die favorisierte Variante ist Grundlage für die Bebauungspläne 108 und 113.

#### **Immissionsschutz**

Vorkehrungen zum Immissionsschutz werden in den weiterführenden Planungen getroffen. Für den Bebauungsplan Nr. 108 liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor, deren Ergebnisse im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

---

## 5. FLÄCHENBILANZ

---

Die Änderung der Flächennutzung hat Auswirkungen auf die Flächenbilanz, die im nachfolgenden dargestellt wird. Es erfolgt eine Änderung von Wohnbauflächen in eine Sonderbaufläche „Handel“ und eine Klarstellung der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Festsetzung einer Sondergebietsfläche „Freizeit“.

#### **Teilgebiet der 4. Flächennutzungsplanänderung**

|  | <b>Bestand</b>              | <b>Planung</b>              |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Wohnbaufläche  | <b>9.961 m<sup>2</sup></b>  | <b>0 m<sup>2</sup></b>      |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | <b>1.259 m<sup>2</sup></b>  | <b>0 m<sup>2</sup></b>      |
| Sondergebiet „Handel“  | <b>0 m<sup>2</sup></b>      | <b>9.961 m<sup>2</sup></b>  |
| Sondergebiet „Freizeit“  | <b>0 m<sup>2</sup></b>      | <b>1.259 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Gesamtfläche des Änderungsbereiches</b>   | <b>11.220 m<sup>2</sup></b> | <b>11.220 m<sup>2</sup></b> |

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen umfasst eine Gesamtfläche von ca. **10.525 ha (Stand FNP 2009)**. Nachfolgend werden die verschiedenen Nutzungsarten mit ihrem Flächenverbrauch in Bestand und Planung gegenübergestellt.

| Nr.                               | Kategorie  | Bestand in ha | Planung in ha | Bestand nach 4. Änderung in ha |
|-----------------------------------|--|---------------|---------------|--------------------------------|
| 1.                                | Wohnbauflächen   | 503           | -1,0          | 502                            |
| 2.                                | Gemischte Bauflächen   | 413           | +/-0          | 413                            |
| 3.                                | Gewerbliche Bauflächen   | 548           | +/-0          | 548                            |
| 4.                                | Sonderbauflächen   | 106           | + 1,1         | 107,1                          |
| 5.                                | Gemeinbedarfsflächen   | 85            | +/-0          | 85                             |
| 6.                                | Gedenkstätte   | 121           | +/-0          | 121                            |
| 7.                                | Verkehrsflächen  | 236           | +/-0          | 236                            |
| 8.                                | Versorgungsflächen   | 41            | +/-0          | 41                             |
| 9.                                | Grünflächen  | 468           | +/-0          | 468                            |
| <b>Summe der Siedlungsflächen</b> |  | <b>2.401</b>  | <b>+0,1</b>   | <b>2.401,1</b>                 |
| 10.                               | Wasserflächen  | 240           | +/-0          | 240                            |
| 11.                               | Landwirtschaftliche Fläche   | 5.087         | +/-0          | 5.087                          |
| 9.                                | Flächen für Wald   | 1.481         | +/-0          | 1.481                          |
| 10.                               | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 884           | -0,1          | 883,9                          |
| 11.                               | Abbaufläche  | 811           | +/-0          | 811                            |
| <b>12.</b>                        | <b>Gesamt</b>  | <b>10.525</b> | <b>+/-0</b>   | <b>10.525</b>                  |

## 6. UMWELTBERICHT

### 6.1. EINLEITUNG

#### 6.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist es entscheidend, dass der übergeordnete Bauleitplan, der Flächennutzungsplan, alle Flächennutzungen als Planungsgrundlage enthält. Aus diesem Grund soll mittels der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordhausen die Voraussetzung geschaffen werden, dass der geplante Bebauungsplan Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ (Entwicklung von Sondergebieten „Lebensmitteldiscounter“ und „Ausflugsgastronomie“) umgesetzt werden kann. Im aktuell gültigen FNP aus dem Jahr 2009 sind hier noch Wohngebietsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im Parallelverfahren wird das Bauleitverfahren zum Bebauungsplan Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ durchgeführt.

Gemäß § 2(4) BauGB ist für die 4. Änderung des FNP eine Umweltprüfung erforderlich. Im Mittelpunkt steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange bietet.

Ausgangspunkt der Umweltprüfung ist § 2 (4) Satz 1 und § 2a Nr. 2 (Anlage 1) des BauGB. Damit werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

### 6.1.2 Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 1 und § 2 die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur und Landschaft relevant sind.

Gemäß § 14 BNatSchG bereitet die Änderung des FNP Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, integriert. Dabei sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt.

Die Ziele des Umweltschutzes sollen eine Sicherung oder Verbesserung des Umweltzustandes erreichen. Entsprechend der einzelnen Gesetze ergeben sich folgende Zielstellungen:

| Übersicht: Umweltziele  | Gesetze / Umsetzung in der Bauleitplanung  |
|---|--|
| <b>Eingriffsregelung</b> (Eingriffe, Vermeidung/ Ausgleich/ Ersatz von Eingriffen, Genehmigung von Eingriffen)  | § 1a (3) BauGB<br>§§ 14, 15, 17 und 18 BNatSchG<br>→ Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen und erforderlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen                     |
| Schutz/ Entwicklung der Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen (Sicherung der Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der biologischen Vielfalt, des Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes, unzerschnittener Landschaftsräume, Freiräume) | § 1 BNatSchG<br>→ Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen                                    |
| Aufgaben des <b>Artenschutzes</b> , Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen Vorschriften für besonders geschützte/ bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten   | §§ 37, 39 und 44, 45 BNatSchG<br>→ Detaillierte Erfassung und Auswertung artenschutzrechtlicher Belange auf Bauleitplanebene<br>→ Überschlägige Darstellung im FNP         |
| Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas; Erhalt, Entwicklung, Wiederherstellung von Gebieten mit hoher Bedeutung für <b>Klima / Luft</b> , den Erfordernissen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden  | § 1 (2) Nr. 4 BNatSchG<br>§ 1 (5), 1a (5) BauGB<br>→ Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen |
| Schutz des Menschen, von Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugung des Entstehens schädlicher <b>Umwelteinwirkungen</b>   | § 1 (1) BImSchG<br>§ 1 (2) und (3) BNatSchG<br>→ Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen     |
| Vermeidung und Sanierung von <b>Umweltschäden</b>   | §§ 1-14 USchadG<br>→ allgemein im Zuge der Bauausführung und während des Betriebs relevant, keine konkrete Maßnahme vorab definierbar                                      |

| Übersicht: Umweltziele   | Gesetze / Umsetzung in der Bauleitplanung   |
|--|---|
| nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung des <b>Bodens</b> einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen  | § 1a (2) BauGB<br>§§ 1, 2, 4, 6, 7 und 17 BBodSchG<br>§ 1 (3) Nr. 2 BNatSchG<br>→ Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen |
| Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen <b>Oberflächengewässern</b> sowie des <b>Grundwassers</b> in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen   | § 1 (3) Nr. 3 BNatSchG<br>§§ 27, 38 und 47 WHG<br>→ allgemeine Vorgaben zur Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser, keine Oberflächengewässer vorhanden                                       |
| Schutz, Pflege, Entwicklung von <b>Schutzgebieten</b> / gesetzlich geschützten Biotope; Sicherung des Biotopverbundes;   | §§ 20-30 BNatSchG<br>§§ 13-16 ThürNatG<br>→ Vermeidung von Eingriffen in angrenzende Streuobstwiese durch konkrete Vermeidungsmaßnahme  |
| Schutz, Pflege, Entwicklung, Wiederherstellung von Natur und <b>Landschaft</b> (Kulturlandschaft), sodass die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert sind; Zerschneidung und Verbrauch der Landschaft sind so gering wie möglich zu halten; | § 1 (4), (5) und (6) BNatSchG<br>→ Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen durch Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen<br>→ Erhalt von Wegebeziehungen zur Erholung   |
| Schutz der Allgemeinheit vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen, und Strahlungen sowie Minderung der <b>Immissionsbelastungen</b> ; Schaffung und Sicherung dauerhaft guter Luftqualität  | §§ 1, 41, 45 und 50 BImSchG<br>→ Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bei Bau und Betrieb   |
| Erhalt und Schutz von <b>Denkmälern</b> / von Kultur- und Sachgütern   | §§ 8 und 16 ThürDSchG<br>§ 1 (4) BNatSchG<br>→ nicht betroffen<br>→ Anzeigepflicht bei Zufallsfunden  |

### 6.1.3 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der Änderungen

Die vorliegende Umweltprüfung untersucht die voraussichtlichen negativen und / oder positiven Auswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt.

| Übersicht über die in die Umweltprüfung einzustellenden Änderungen |                     |  |  |
|--|---------------------|--|--|
| Bezeichnung der Teilbereiche                                       | Änderungsfläche ca. | Lage   | Änderung   |
| <b>Sondergebiet „Handel“</b>                                       | 1,0 ha              | Nordhausen, nord-östlicher Ortsrand im Bereich „Zur Schönen Aussicht“, östlich der Stolberger Straße | Änderung von Wohngebietsfläche in Sondergebietsfläche als Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Nordhausen“  |
| <b>Sondergebiet „Freizeit“</b>                                     | 0,1 ha              | Nordhausen, nord-östlicher Ortsrand im Bereich „Zur Schönen Aussicht“, östlich der Stolberger Straße | Klarstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bestandssicherung der bestehenden Ausflugsstätte im Zuge der Ausweisung als Sondergebiet „Freizeit“ |

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird die Umweltprüfung für die Änderungen auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt, da parallel ein Bauleitplanverfahren für einen Bebauungsplan durchgeführt wird.

6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

| Schutzgut Mensch   | Schutzgut Klima / Luft  | Schutzgut Landschaft   | Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter   | Schutzgut Boden   | Schutzgut Wasser   | Schutzgut Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt   | Schutzgut Fläche   |
|--|---|--|--|---|--|---|--|
| <b>4. Änderung FNP Stadt Nordhausen – Sondergebiete „Handel“ und „Freizeit“ - Bestand</b>  |   |  |  |   |  |   |  |
| Bestand: <b>Wohngebietsfläche:</b> vorhandener Lebensmitteldiscounter mit umgebenden Grünflächen, Stolberger Straße mit Verkehrsbegleitgrün<br><b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur &amp; Landschaft (=Fläche mit T-Linie):</b> vorh. Ausflugsaststätte mit umliegenden Grünflächen  |   |  |  |   |  |   |  |
| <p><b>WA-Fläche FNP:</b><br/>Bestehender Lebensmittelmarkt (wohnortnahe Grundversorgung), im Süden und Westen Wohngebiet mit mehrgeschossigen Wohngebäuden („Plattenbauten“) und Grünanlagen mit Erholungsfunktion angrenzend.<br/><b>T-Linie FNP:</b><br/>bestehende Gaststätte mit umliegender Grünfläche (Erholungsfunktion), im Umfeld vorhandene Ausgleichsflächen (Streuobst, Gehölze, Grünland)</p> | <p><b>WA-Fläche FNP:</b> - Siedlungsklima (Discounter mit privaten Grünflächen)<br/><br/><b>T-Linie FNP:</b><br/>Übergang zum <b>Freilandklima</b> (Grünflächen, Offenland- und Gehölzbereiche), Bestehende Gaststätte (Einzelanwesen) ist als Vorbelastung zu bewerten<br/><br/>- Gehölze im Südosten mit <b>klimatischer Ausgleichsfunktion</b></p> | <p>- <b>Lebensmitteldiscounter und benachbartes Gasthaus mit Grünflächen</b> im Übergang zur freien Landschaft, stark reliefierte und mit Gehölzen gegliederte Landschaft im Umfeld (nach Osten + Norden).<br/><br/>- Im Gebiet Vorkommen <b>ortsbildprägender Gehölze</b> (Baumreihe an Stolberger Straße, größere Gehölze im Umfeld der Wohnblöcke und der Gaststätte)</p> | <p>- Keine <b>Kulturgüter</b> bekannt, Bodenfunde aber jederzeit möglich.<br/><br/>- <b>Sachgüter:</b> Gaststätte, Lebensmittelmarkt, Verkehrsflächen, Wohngebiete, Versorgungsanlagen<br/><br/>- keine landwirtschaftlich geförderte Fläche betroffen</p> | <p>- <b>Geologisch</b> quartäre Ablagerungen der Oberen Mittelterrasse (qeOM), Kies, polymikt aus Geröllen des Harzes, siltig, sandig, z.T. steinig (TLUBN Kartendienst 2020)<br/><br/>- <b>Bodentyp:</b> Sandiger Lehm - Braunerde (über Kies) (ds3) (TLUBN Kartendienst 2020)</p> | <p>- keine Oberflächengewässer<br/><br/>- geringe Gefährdung durch eindringende Schadstoffe (Schutzfunktion der GW-Überdeckung hoch) (TLUBN Kartendienst 2020)<br/><br/>- Grundwasserflurabstand bei ca. 35 -37m<br/><br/>- keine Trinkwasserschutzgebiete innerhalb B-Plan<br/><br/>- Grundwasserneubildung mit 125-150 mm/a mittel</p> | <p>- Biotope: WA-Flächen mit vorh. Lebensmittelmarkt, Gehölze, Grünflächen und Offenland angrenzend<br/><br/>T-Linienflächen mit Grünland, Gehölzen und Streuobstbestand überlagern bestehende Gebäude der Gaststätte<br/><br/>- planungsrelevante Tierarten (vgl. PLANUNGSBÜRO DR. WEISE 2020): Vögel und Fledermäuse (Zwergfledermaus)<br/><br/>- keine Schutzgebiete nach den §§ 22-29 BNatSchG i.V.m. den §§ 13, 14 und 16 ThürNatG</p> | <p><b>Gesamtfläche 4. Änderung 1,1 ha</b><br/><br/>davon Wohngebiet: 1,0 ha<br/><br/>davon T-Linie: 0,1 ha<br/><br/>im Bestand Bereits versiegelt (Details siehe Bebauungsplan): 6.271 m<sup>2</sup></p> |
| <b>Vorbelastung:</b> Vorhandene Bebauung/ Versiegelung/ Verdichtung, Stolberger Straße, umliegende Wohnbebauung und zuzuordnende befestigte Flächen, vorhandene Gasleitung   |   |  |  |   |  |   |  |
| <b>Bedeutung:</b><br>hoch  | <b>Bedeutung:</b><br>mittel - hoch (Grünflächen/ Gehölze)<br>gering (bebaute Bereiche)  | <b>Bedeutung:</b><br>sehr Gering (Straße, bebaute Fläche)<br>mittel - hoch (Grünflächen/ Gehölze)  | <b>Bedeutung:</b><br>Sehr gering (Kulturgüter)<br>Hoch (Sachgut)   | <b>Bedeutung:</b><br>sehr gering (versiegelte Flächen)<br>mittel - hoch (bislang unbebaute Flächen)   | <b>Bedeutung:</b><br>gering  | <b>Bedeutung:</b><br>sehr Gering (versiegelte/ bebaute Flächen)<br>gering bis mittel (Grünflächen/ Gehölze)   | <b>Bedeutung:</b><br>mittel  |

| Schutzgut Mensch   | Schutzgut Klima / Luft   | Schutzgut Landschaft   | Schutzgut Kultur- / sonst. Sachgüter  | Schutzgut Boden   | Schutzgut Wasser   | Schutzgut Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt  | Schutzgut Fläche  |
|--|--|--|---|---|--|--|---|
| <b>4. Änderung FNP Stadt Nordhausen – Sondergebiete „Handel“ und „Freizeit“ - Planung</b>  |  |  |   |   |  |  |   |
| Planung: Prognose bei Durchführung der 4. Änderung -> Sondergebiete „Handel“: Änderung Wohnbaufläche in Sondergebietsfläche<br>-> Sondergebiet „Freizeit“: Klarstellung T-Linienfläche, gesonderte Darstellung als Sondergebiet  |  |  |   |   |  |  |   |
| <p><b>SO „Handel“:</b><br/>- Erweiterung der <b>Bebauung</b> (Einkaufsmarkt) und <b>Verkehrsflächen</b> (Wohnhof, Verkehrsfläche Stolberger Str.)<br/>- Verlust innerörtlicher Grünflächen (Erholungsaspekte)</p> <p><b>SO „Freizeit“:</b><br/>-Planerische Sicherung der Gaststätte<br/>-geringfügiger Verlust von Grünfläche (64 m<sup>2</sup>) möglich (bedingt durch festgesetzte GRZ-&gt; Abweichung vom Bestand durch gerundete Fläche)</p> <p><b>-allgemeine Ergebnisse Schallschutzgutachten</b> (GORITZKA AKUSTIK 2020): keine erheblichen Auswirkungen</p> | <p><b>SO „Handel“:</b><br/>- Verlust lokalklimatisch relevanter, innerörtlicher Grünstrukturen<br/>- Umwandlung von un bebauter Fläche in Siedlungsklima mit negativen Effekten (Aufheizung, etc.)</p> <p><b>SO „Freizeit“:</b><br/>-Planerische Sicherung der Gaststätte<br/>-geringfügiger Verlust von Grünfläche (64 m<sup>2</sup>) möglich (bedingt durch festgesetzte GRZ-&gt; Abweichung vom Bestand durch gerundete Fläche)</p> | <p><b>SO „Handel“:</b><br/>- Verlust von ortsbildprägenden Einzelbäumen und weiteren Gehölzen<br/>- Umwandlung innerörtlicher Grünflächen in neu bebaute und versiegelte Fläche (neue und größere Gebäude)</p> <p><b>SO „Freizeit“:</b><br/>-Planerische Sicherung der Gaststätte<br/>-Erhalt besonders bedeutsamer Einzelbäume und Erhalt von Wegebeziehungen</p> | <p><b>- Kulturgüter (allgemeine):</b> Keine Betroffenheit, Meldepflicht bei Zufallsfunden gem. § 16 ThürDSchG</p> <p><b>Sachgüter (allgemein):</b><br/>- Verlust siedlungsnaher Grünflächen<br/>- Sicherung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs (NVZ NDH-Nord) für umliegende Wohngebiete<br/>- Sicherung Ausflugsraststätte</p> | <p><b>SO „Handel“:</b><br/>- <b>Neuversiegelung</b> von bisher unbefestigtem Boden: 2.069 m<sup>2</sup><br/>- Neugestaltung der Grünflächen im Geltungsbereich (vorhandene Überformung)<br/>- Erhalt gering beeinträchtigter Boden-Flächen (Feldgehölz, Hecke)</p> <p><b>SO „Freizeit“:</b><br/>-Planerische Sicherung der Gaststätte<br/>- geringfügig <b>Neuversiegelung</b> von bisher unbefestigtem Boden möglich: 64 m<sup>2</sup> (bedingt durch festgesetzte GRZ-&gt; Abweichung vom Bestand durch gerundete Fläche)</p> | <p><b>SO „Handel“:</b><br/>- Inanspruchnahme von Flächen zur <b>Grundwasserneubildung</b>, 2.069 m<sup>2</sup> Neuversiegelung<br/>- erhöhter Oberflächenabfluss (zusätzliche Belastung Kanalnetz/ nachgeordnete Vorfluter)</p> <p><b>SO „Freizeit“:</b><br/>-Planerische Sicherung der Gaststätte<br/>- geringfügig <b>Neuversiegelung</b> von bisher unbefestigtem Boden möglich: 64 m<sup>2</sup> (bedingt durch festgesetzte GRZ-&gt; Abweichung vom Bestand durch gerundete Fläche)</p> | <p><b>SO „Handel“:</b><br/>- Verlust von Siedlungsgrün + Gehölzen, z.T. mit Lebensraumfunktion für die Avifauna und für Fledermäuse<br/>- baubedingte Beeinträchtigung der genannten Artengruppen<br/>- betriebsbedingte Beeinträchtigung von Insekten und Fledermäusen durch Beleuchtung des Einkaufsmarktes<br/>- baubedingte Gefährdung <b>besonders geschützter Biotope</b> (Streuobstwiese)</p> <p><b>SO „Handel“:</b><br/>-Planerische Sicherung der Gaststätte<br/>- geringfügig Verlust von 64 m<sup>2</sup> Rasenfläche möglich</p> | <p><b>- Gesamtfläche 4. Änderung 1,1 ha</b><br/>-davon Sondergebiet „Handel“: 1,0 ha<br/><br/>- davon Sondergebiet „Freizeit“: 0,1 ha<br/><br/>Gesamt Neuversiegelung: (Details siehe Bebauungsplan): 2.133 m<sup>2</sup></p> |
| <b>Gesamtbetrachtung zu Auswirkungen im unmittelbaren Bereich der 4. Änderung:</b>   |  |  |   |   |  |  |   |
| <b>mittel</b>  | <b>mittel</b>  | <b>mittel</b>  | <b>gering</b>   | <b>hoch</b>   | <b>mittel</b>  | <b>mittel</b>  | <b>mittel</b>   |

#### 4. Änderung FNP der Stadt Nordhausen – Sondergebiete „Handel“ und „Freizeit“

##### Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung

- der Bereich der 4. Änderung bleibt weiterhin im F-Plan als Fläche für die Wohnbebauung und als T-Linienfläche bestehen
- keine Möglichkeit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters
- verbleibende Unschärfe von T-Linienflächen im Bereich bereits vorhandener bebauter Flächen (Ausflugsgaststätte)

##### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich im Gebiet der 4. Änderung des FNP der Stadt Nordhausen

- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes während der Bauphase
- Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 Schallschutz, der TA Lärm, der TA Luft sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- Bodenarbeiten gemäß DIN 18915, Minimierung der Neuversiegelung/ bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme, Verwendung wasserdurchlässigen Materials für private begeh- und befahrbare Verkehrsflächen
- Minimierung negativer klimatischer Effekte durch geringe Versiegelung, grünordnerische Maßnahmen mit Ausgleichswirkung
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie Vermeidung sonstiger Beeinträchtigungen der Fauna
  - Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung zur Rodung von Gehölzen
  - Vermeidungsmaßnahme V2: Insektenfreundliche Beleuchtung des Lebensmittelmartkes
  - Vermeidungsmaßnahme V3: TABU-Zone Streuobstwiese
- Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich der 4. Änderung des F-Planes (Übernahme Grünordnerischer Festsetzungen aus dem Baubauungsplan)
  - Schutzmaßnahme S1: Schutz und Erhaltung vorhandener Baumreihen an der Stolberger Straße
  - Schutzmaßnahme S2: Schutz und Erhaltung wertvoller Hecken östlich des Lebensmitteldiscounters
  - Schutzmaßnahme S3: Schutz und Erhaltung wertvoller Gehölze im südöstlichen Geltungsbereich
  - Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünungsvorgaben für öffentliche Grünflächen
  - Gestaltungsmaßnahme G2: Begrünungsvorgaben für die nicht überbaubare Fläche der Gaststätte
  - Gestaltungsmaßnahme G3: Begrünungsvorgaben für die nicht überbaubare Fläche des Lebensmitteldiscounters
  - Gestaltungsmaßnahme G4: Begrünungsvorgaben für den Wohnhof
  - Gestaltungsmaßnahme G5: Begrünung Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Grünfläche im Sinne von Verkehrsgrün“

##### Externe Maßnahmen zur Kompensation

- Externe Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung
  - Ausgleichsmaßnahme A 1: Gehölzpflanzungen im Stadtpark Nordhausen: Flurstück 4/9 in der Flur 7 der Gemarkung Nordhausen
  - Ausgleichsmaßnahme A 2: Ergänzungspflanzungen einer Baumreihe an einem Feldweg bei Salza: Flurstück 10/5 in der Flur 3 der Gemarkung Salza

#### 4. Änderung FNP der Stadt Nordhausen – Sondergebiete „Handel“ und „Freizeit“

##### anderweitige Planungsmöglichkeiten zur 4. Änderung

- Standortwahl

-vorgegeben durch bestehenden Lebensmitteldiscounter und vorhandene Ausflugsgaststätte, Alternativstandort daher nicht relevant

##### Planungsvariation im Geltungsbereich

- Begrenzung der maximalen Versiegelung durch GRZ
- Neugestaltung der Grundstücksflächen durch Baumneupflanzungen
- Raum für weitere Begrünung oder Planänderungen besteht nicht (beengte Grundstücksverhältnisse durch angrenzende Streuobstwiese, Stolberger Straße, Gaststätte und Wohnbauflächen)
- Kompensation des im vBP ermitteltem Wertdefizits aufgrund beengter Platzverhältnisse ebenso nur über externe Kompensationsmaßnahmen möglich, Maßnahmen wurden im Zuge der Abstimmung mit der Stadt sondiert, derzeit bestehen keine anderen geeigneten Maßnahmenflächen

## 6.3 WEITERE ANGABEN

### 6.3.1 Methodik

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der geplanten 4. Änderung des FNP der Stadt Nordhausen und den damit verbundenen möglichen Umweltauswirkungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte in tabellarischer Form. Die Bewertung erfolgt dabei über eine fünfstufige Skala (sehr gering - gering - mittel - hoch - sehr hoch).

Detaillierte Aussagen wie zum Versiegelungsgrad, zur Ausbildung, Lage und Größe von Gebäuden, etc. sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ erläutert.

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Zur Schönen Aussicht“ Nordhausen (incl. Umweltbericht, GOP), welcher sich parallel in Aufstellung befindet, wurde für die Bewertung der vorliegenden 4. Änderung zum FNP der Stadt Nordhausen ebenso zu Grunde gelegt.

Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG wurden im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 108 detailliert integriert. Die überschlägigen Ergebnisse werden auch im FNP dargestellt.

### 6.3.2 Monitoring (§ 4c BauGB)

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden. Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Stadt Nordhausen. Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen werden bzw. bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden genutzt werden. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“. Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber den Gemeinden besteht (§ 4 Abs. 3 BauGB).

| MONITORING  |   |  |   |  |
|---|---|--|---|--|
| Beeinträchtigungen  | Indikator   | Informationen der Behörden   | Zusätzl. Überwachungsmaßnahmen (Stadt)  | Anmerkungen  |
| anlagenverursachter Immissionen (Gerüche, Erschütterung, Licht) | Abweichen von den genehmigten Belastungen und Emissionen; Beschwerden;  | anlagebezogene Überwachung, Betrachtung-Gesamtbelastung; zuständige Immissionsschutzbehörde; | i.d.R. keine  |  |
| Grundwasser   | Schadstoffeinträge, Messergebnisse, Augenschein, Nachweise bei Überwachungsaufgaben best. Anlagen oder Nutzungen; | Überwachung durch zuständige Wasserbehörde;  | keine   |  |
| Kompensations-, Vermeidungsmaßnahmen                            | Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung; Erreichen des Entwicklungsziels;  | Überwachung durch zuständige Naturschutzbehörde/ Stadt;                                      | keine   |  |
| Umgang mit Boden, Altlasten, sonstige Bodenverunreinigungen     | Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht); während Baumaßnahmen;  | Überwachungsinstrumentarium nach BBodSchG/ BBodSchV; Beachtung DIN 18915; Landratsamt;       | Aufnahmen, um Kenntnis über tatsächliche Bodenverhältnisse zu erlangen; Begehung; | z.B. Umgang mit Oberboden; betrifft auch Schutzgut Mensch; |
| Umgang mit Abfällen   | Abweichungen von fachbehördlichen Auflagen;   | Auflagen der zuständigen Behörde zur Überwachung;  | keine   | Vorhaben mit abfallrechtlichen Erfordernissen;             |

| MONITORING  |  |  |  |             |
|---|--|--|--|-------------|
| Beeinträchtigungen  | Indikator  | Informationen der Behörden   | Zusätzl. Überwachungsmaßnahmen (Stadt) | Anmerkungen |
| Landschaftsbild   | Abweichen von z.B. Sichtbildanalysen,  | Überwachung sensibler Bereiche / Integration der Baukörper in die Umgebung | i.d.R. keine                           |             |
| SCHUTZGUT: KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER                                       |  |  |  |             |
| Bodendenkmale / Denkmale  | gesetzliche Anzeigepflicht von Zufallsfunden; Einhaltung von Sicherungs- / Vermeidungsmaßnahmen; | Überwachungs-, Sicherungsaufgaben der zuständigen Denkmalschutzbehörden;   | Augenscheinnahme                       |             |
| Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind weitere Maßnahmen zum Monitoring vorzusehen. |  |  |  |             |

### 6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 4. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, weshalb eine Umweltprüfung erforderlich ist. In der vorliegenden Unterlage werden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsgebiets für den Naturhaushalt sowie für das Landschaftsbild tabellarisch dargestellt und bewertet sowie die Auswirkungen der 4. Planänderung hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu minimieren bzw. auszugleichen. Diesbezüglich wurde im relevanten Bebauungsplan Maßnahmen vorgeschlagen, die in dem Grünordnungsplan (GOP) detailliert dargestellt werden. Die Maßnahmen werden in der FNP Änderung mit dargestellt.

| Änderung                       | Auswirkung   |
|--------------------------------|--|
| <b>Sondergebiet „Handel“</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>insgesamt sind <b>geringe bis mittlere Auswirkungen</b> auf Natur und Landschaft zu erwarten</li> <li>der Schwerpunkt liegt auf der Neuversiegelung von ca. 0,2 ha Fläche, zudem Verlust von Grünflächen und bau- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen auf Vögel und/oder Fledermäuse</li> <li>durch bereits bestehende <b>Vorbelastungen</b> aus den derzeit vorhandenem Lebensmitteldiscounter mit zugeordneten Stellflächen und Lieferzufahrten sowie überformten Siedlungsgrün sind Eingriffe jedoch vergleichsweise niedrig</li> <li>Maßnahmen zur Eingrünung der Planfläche sowie zum Schutz wertvoller Gehölzbestände mindern die negativen Wirkungen des Eingriffes ebenso wie artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>positiv ist die Sicherung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs (NVZ NDH-Nord) für umliegende Wohngebiete (Erhalt und Aufwertung des Lebensmitteldiscounters)</li> </ul> |
| <b>Sondergebiet „Freizeit“</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>geringe Auswirkungen</b> auf Natur und Landschaft zu erwarten</li> <li>Planerische Sicherung der Gaststätte</li> <li>Klarstellung der Abgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur &amp; Landschaft</li> <li>Erhalt besonders bedeutsamer Einzelbäume und Erhalt von Wegebeziehungen</li> <li>geringfügig Neuversiegelung von bisher unbefestigtem Boden (Rasenflächen) möglich: 64 m<sup>2</sup> (bedingt durch festgesetzte GRZ-&gt; Abweichung vom Bestand durch gerundete Fläche)</li> </ul>   |

Der Geltungsbereich der 4. Änderung der Flächennutzungsplan der Stadt Nordhausen umfasst insgesamt eine Größe von rund 1,1 ha. Dieser beinhaltet zwei neue Sonderbauflächen, die auf bisherigen Wohngebietsflächen bzw. Flächen zur Abgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur & Landschaft ausgewiesen werden.

Die Haupterschließung erfolgt über die Stolberger Straße.

Durch die Planung eines Sondergebietes „Handel“ werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Untersuchungsraum verursacht. Am Standort befindet sich zwar bereits ein Lebensmitteldiscounter, dieser soll jedoch nach aktuellen Maßstäben erweitert werden, um eine Sicherung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs (NVZ NDH-Nord) für umliegende Wohngebiete zu erreichen. Die Erweiterung der Gebäudefläche des Marktes (Gesamt-GRZ 0,83) verursacht eine Neuflächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bodenflächen auf 2.069 m<sup>2</sup>. Zudem müssen Gehölze gefällt werden. Damit sind auch kleinräumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt und das Lokalklima verbunden. Insgesamt sind die Auswirkungen jedoch nur gering bis mittelhoch.

Die Planung des Sondergebietes „Freizeit“ dient im Wesentlichen nur der Sicherung der Bestandsbebauung (Ausflugsgaststätte). Diese wurde bisher, dem groben Maßstab des FNP geschuldet, nicht gesondert abgegrenzt, sondern stattdessen mit einer Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur & Landschaft versehen. Diese fehlerhafte Darstellung soll nun korrigiert werden. Im Zuge der Festsetzung der GRZ auf 0,7 ist eine geringfügig Neuversiegelung von bisher unbefestigten Böden (Rasenflächen) möglich (64 m<sup>2</sup>), dies ist bedingt durch die für die festgesetzte GRZ gerundete Fläche der möglichen Versiegelung).

Weiterhin sind im Bebauungsplan Flächen zum Ausgleich vorgesehen, welche zum Ausgleich der Eingriffe in den Boden und das Landschaftsbild sowie zur Kompensation der Beeinträchtigung von Biotopen dienen. Hierbei werden durch die externen Ausgleichsmaßnahmen neue Gehölze im Stadtpark Nordhausen sowie an einem Feldweg im Ortsteil Salza geplant.

Auf Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope und Arten erfolgen, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Beeinträchtigungen (außerhalb des Geltungsbereiches). Die angrenzende Streuobstwiese ist entsprechend der Maßnahme V3 zu erhalten.

Die Auswirkungen der Änderungen sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

| Schutzgut                         | Auswirkungen |
|-----------------------------------|--------------|
| Mensch                            | gering       |
| Klima Luft                        | mittel       |
| Landschaft                        | mittel       |
| Kultur- u. sonstige Sachgüter     | gering       |
| Boden                             | hoch         |
| Wasser                            | gering       |
| Pflanzen, Tiere, biolog. Vielfalt | mittel-hoch  |
| Wechselwirkungen                  | mittel       |

Es besteht insgesamt eine **geringe Empfindlichkeit** des Naturraumes gegenüber Eingriffen. Die **Beeinträchtigungen werden als gering - mittel** eingestuft.

Zu berücksichtigen sind die bestehenden Vorbelastungen (vorhandene Bebauung, Versiegelung und Überformung). Eingriffsrelevante Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bzw. durch externe Maßnahmen zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu kompensieren (werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt), so dass nach Realisierung der genannten grünordnerischen Maßnahmen keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden und das Landschaftsbild im Bereich der Kompensationsmaßnahmen landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN UND QUELLEN

### Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 „Thüringen im Wandel“

#### Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

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

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

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

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

**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. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

**Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i. d. F. vom 28. Januar 2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 278)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl.S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

**Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

**Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

#### Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

PLANUNGSBÜRO DR. WEISE (2019): Faunauntersuchung Vögel & Fledermäuse. Bebauungsplan Nr. 108 „Zur schönen Aussicht“ Nordhausen / Thüringen. Gutachten im Auftrag von Ratisbona Handelsimmobilien.

THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (TLUBN 2020): Kartendienste des TLUBN. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> Portal Umwelt und Raum, Portal Artenschutz und Portal Kartendienste).

STADT NORDHAUSEN (2020): Flächennutzungsplan Nordhausen in der Fassung vom 22.04.2009 (Beschluss Nr. BV/1188/2009)

Gutachten

**Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nordhausen:**

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

**Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, BV: 99734 Nordhausen, Stolberger Straße 134**

(Krauss & Coll GmbH & Co.KG, 26125 Oldenburg, Stand 08.10.2020)