



Nordhausen am Harz

BEGRÜNDUNG

**Bebauungsplan Nr. 116 „Sonderstandort
Einzelhandel Hallesche Straße – Roßmannsbach“**

Vorentwurf
März 2021

Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Nordhausen

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Anlass und Erfordernis der Planung
- 2 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes
 - 2.1 Abgrenzung
 - 2.2 Eigentumsverhältnisse
 - 2.3 Topographie
 - 2.4 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen
 - 2.5 Grundstücks- und Gebäudenutzung
 - 2.6 Verkehrserschließung
 - 2.7 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation
 - 2.8 Altlasten
 - 2.9 Sonstige Nutzungseinschränkungen
- 3 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen
- 4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
- 5 Städtebauliches Konzept
 - 5.1. Bebauung und Nutzung
 - 5.2 Verkehrserschließung
 - 5.3 Freiflächenplanung
- 6 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 6.5 Verkehrsflächen
 - 6.6 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
 - 6.7 Örtliche Bauvorschriften
- 7 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 8 Wesentliche Auswirkungen der Planung
- 9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Boss V & V GmbH & Co. KG beabsichtigt ihren Möbelfachmarkt an der Halleschen Straße in der Stadt Nordhausen um ca. 1.000 m² zu erweitern, um eine tiefere Präsentation vorhandener Warengruppen zu ermöglichen.

Der Erweiterungsbedarf des am Standort befindlichen Möbelmitnahmemarktes lässt sich mit dem bestehenden Planungsrecht des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Bei der untersten Ölmühle“ der Stadt Nordhausen (VEP Nr. 4) nicht realisieren.

Daher soll auf Antrag des Vorhabenträgers, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Möbelfachmarktes der Bebauungsplan Nr. 116 „Sonderstandort Einzelhandel Hallesche Straße – Roßmannsbach“ gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB neu aufgestellt werden.

Die Neuaufstellung schließt auch die Flächen eines Baumarktes mit Gartencenter und eines Autoteilehandels am gleichen Standort mit ein und umfasst so denselben Geltungsbereich wie der aktuell rechtsverbindliche VEP Nr. 4 „Bei der untersten Ölmühle“, um das Planungsrecht für diese beiden Fachmärkte an die Bestandssituation anzupassen.

Der Gebäudekomplex des Baumarktes und Gartencenters überschreitet das im rechtsverbindlichen VEP Nr.4 festgesetzte Baufenster an mehreren Stellen. Diese Überschreitungen wurden teilweise (nicht überdachter Freiverkauf) mit Baugenehmigung vom 02.04.2014 genehmigt und soll nun auch planungsrechtlich gesichert werden.

Der Autoteilehandel liegt bisher im „Vorhaltebereich“ des VEP Nr. 4, welcher mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 25.03.1993 von der Genehmigung ausgenommen und somit nicht rechtswirksam geworden ist. Der Bestand soll auch hier mit der Neuaufstellung planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Grundfläche des Plangebietes 20.000 m² nicht überschreitet, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Da keine anderen Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 stehen, greift die Kumulationsregel in diesem Fall nicht.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 40.000 m². Zur Schaffung und Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bereits angesiedelten unterschiedlichen Fachmärkte werden ca. 34.800 m² als Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel, und ca. 4.900 m² als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 300 m² und einer künftigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von maximal 0,8 liegt die hieraus rechnerisch ermittelte Grundfläche bei etwa 31.750 m².

Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung (Anlage 1 der Begründung) ist festzustellen, dass, insbesondere durch den bereits hohen Versiegelungsgrad der Flächen des Plangebietes und dem Umstand, dass für die Erweiterung des Möbelmitnahmemarktes keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Somit kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 „Sonderstandort Einzelhandel Hallesche Straße – Roßmannsbach“ liegt am östlichen Rand der Kernstadt Nordhausens.

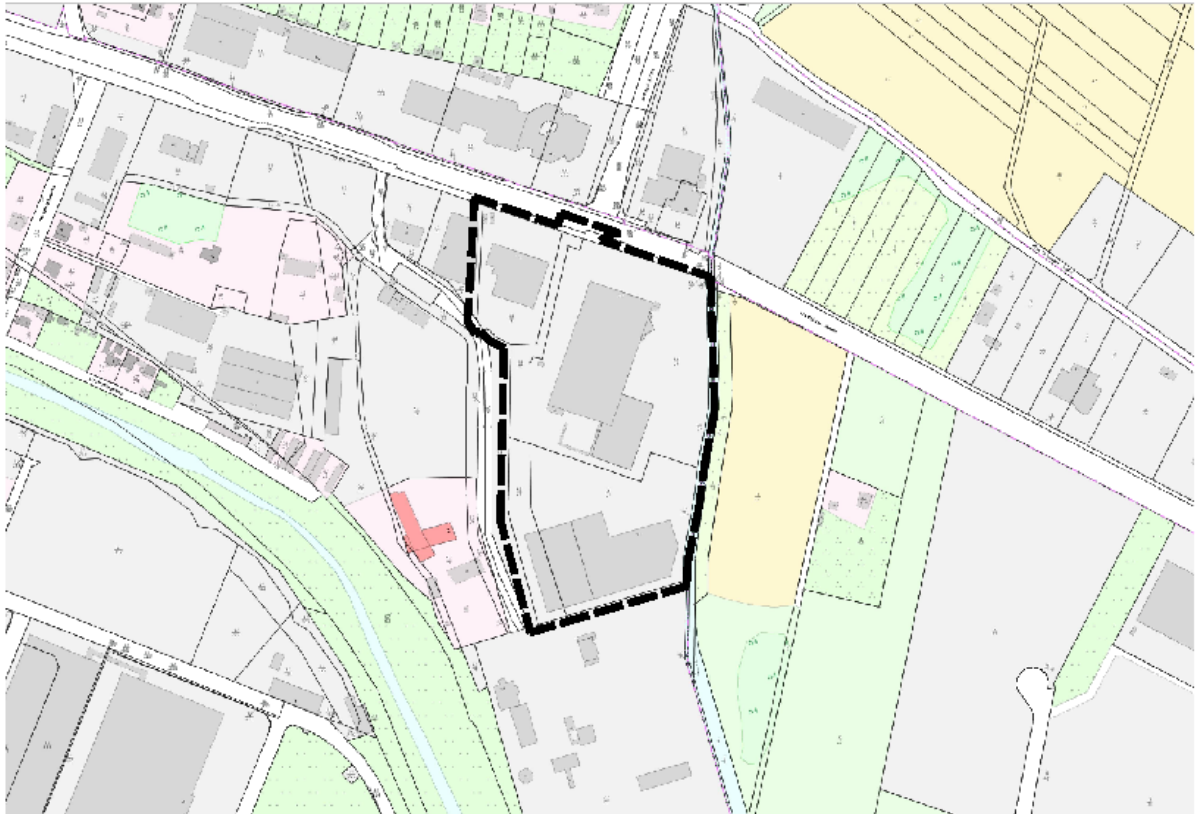


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>, Eigene Überarbeitung), o.M.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die ‚Hallesche Straße‘
- im Osten durch den Roßmannsbach
- im Süden durch das angrenzende Grundstück der Kläranlage
- im Westen durch einen Grünstreifen und ein angrenzendes Werkzeuggeschäft

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen VEP Nr. 4 „Bei der untersten Ölmühle“ und umfasst die Flurstücke 58/9, 58/11, 58/12, 58/13, 58/15 und ein Teilstück von 2/42, Flur 1, der Gemarkung 3856, mit einer Gesamtfläche von ca. 40.000 m².

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen, im Privatbesitz.

2.3 Topografie

Der Standort weist keine Topografie auf, da er bereits bebaut ist.

2.4 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Der Standort ist aktuell bereits mit drei Baukörpern mit Flachdach bebaut. Das südliche Gebäude des Möbelfachmarktes soll erweitert werden.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control>, Eigene Überarbeitung), o.M.

2.5 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Das Plangebiet besteht aus sechs Grundstücken, auf denen drei Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 13.400 m² stehen. Zwei der Gebäude dienen dem großflächigen Einzelhandel, bestehend aus einem Möbelfachmarkt mit aktuell ca. 3.100 m² Verkaufsfläche und einem Baumarkt mit Gartencenter mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 7.250 m². In dem dritten Gebäude befindet sich ein Autoteilehandel mit Montageboxen und einer bestehenden Verkaufsfläche von ca. 550 m².

Außerdem befinden sich auf den Grundstücken mehrere Besucherparkplätze und drei Anlieferungsbereiche für die Warenlieferungen der drei Fachmärkte.

2.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und bietet direkte Anbindung an eine Hauptverkehrsachse.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Halleschen Straße, welche als Teil der L3080 im östlichen Verlauf zur Nordhäuser Straße wird und dann auf die A38 (Göttingen – Leipzig) führt. In westlicher Richtung kreuzt die L3080 im Stadtgebiet die Bundesstraße B4.

An der Halleschen Straße befindet sich außerdem eine Bushaltestelle, in zumutbarer Entfernung (500 m) zum Plangebiet.

Der Möbelmarkt selbst ist über eine ringförmige Erschließungsstraße, die durch das gesamte Plangebiet verläuft, erschlossen. Sie geht in etwa mittig am nördlichen Rand des Plangebietes von der Halleschen Straße ab.

2.7 Natur und Landschaft – Ausgangssituation

Im Westen und Norden des Plangebietes bestehen Grünflächen in Form von Straßenbegleitgrün. Westlich entlang der Erschließungsstraße und südlich der Halleschen Straße sind Straßenbäume vorhanden.

Im Bereich der Parkplatzflächen des Baumarktes und des Möbelmarktes befinden sich mehrere Bäume, die hauptsächlich zwischen den Stellplätzen angeordnet sind.

Das Plangebiet liegt in den Wasserschutzgebieten Bielen und Zorgeaue. Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft zudem der Roßmannsbach.

2.8 Altlasten

Für den Standort sind keine Altlasten bekannt. Werden trotzdem Altlasten aufgefunden, ist der entsprechende Fund an die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu beseitigen.

2.9 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Baudenkmale:

Baudenkmalpflegerische Belange sind derzeit nicht berührt.

Bodendenkmale:

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt. Da im Planungsbereich bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die entsprechenden Festlegungen im Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) - in der aktuellen Fassung zu beachten.

Kampfmittel:

Die Flächen des Plangebiets werden bereits baulich genutzt, dennoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass im Boden Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg verblieben sind. Der Bauherrin werden daher, vor der Durchführung von Baumaßnahmen, entsprechende Sondierungen empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen beobachtet werden.

Immissionsschutz:

Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße, sowie inmitten eines durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen geprägten Gebietes weist das Plangebiet eine Vorbelastung durch Lärm und Abgase auf.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Roßmannsbach und eine dahinterliegende Ackerfläche, Autohäuser, ein Werkzeuggeschäft, ein Entsorgungsunternehmen und die Nordhäuser Kläranlage. Die nächstgelegene immissionsempfindliche Nutzung ist die von der Mitte des Plangebietes ca. 300 m entfernte Wohnbebauung in der Charleville-Mézières-Straße nördlich des Plangebietes.

Von den geplanten Nutzungen im künftigen Sondergebiet werden Lärmemissionen – verursacht durch Pkw- und Lkw-Verkehr, technische Aggregate und Anlagen der Gebäude (Abluft, Heizung) usw. – ausgehen.

Da das Plangebiet jedoch bereits als Sondergebiet genutzt wird und die Lärmemissionen sich durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht erhöhen werden, da diese nicht auf eine höhere Besucheranzahl, sondern lediglich auf den höheren pro-Kopf-Umsatz abzielt, ist davon auszugehen, dass die Lärm- und Abgasemissionen nicht wesentlich ansteigen werden.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Regionalplan Nordthüringen (2012)

Im aktuell rechtsgültigen Regionalplan Nordthüringens ist auch der Landkreis Nordhausen dargestellt.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind die beiden Fließgewässer „Roßmannsbach“ und „Zorge“, sowie die südlich angrenzende Kläranlage dargestellt.

Der LEP gibt außerdem vor, dass großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmacht.

Eine solche Überschreitung ist durch die geplante Erweiterung des Möbelmarktes nicht geplant.

Die Änderung des Bebauungsplanes widerspricht demnach also nicht den Zielen des LEP.

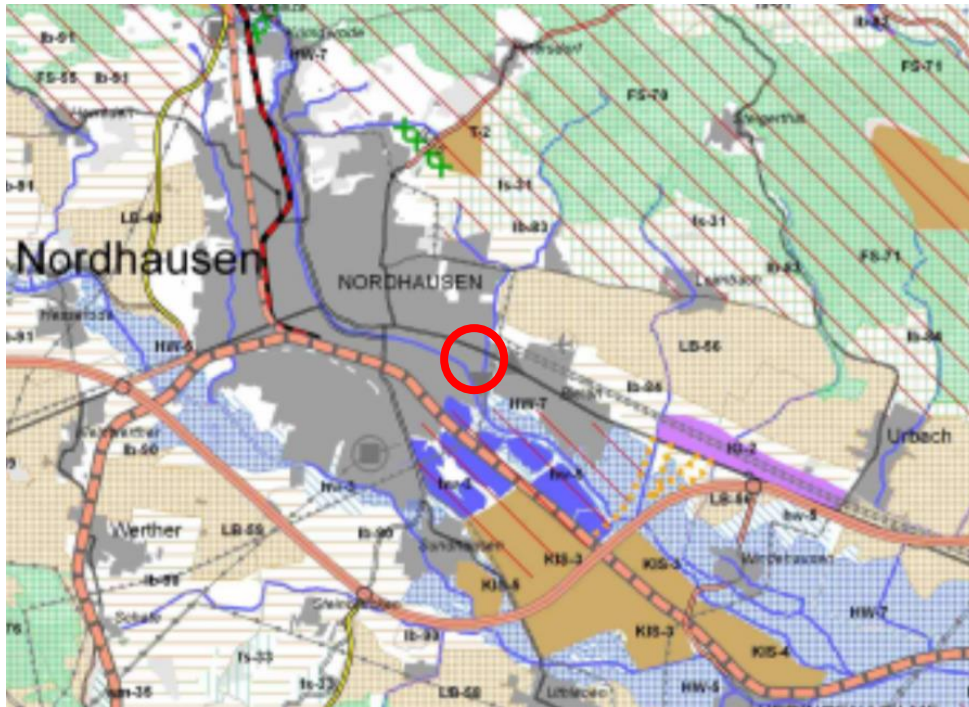


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringens, Eigene Überarbeitung, o.M.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im seit 03.10.2009 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nordhausen ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hauptsächlich als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Die Vorhaltefläche im Nordwesten des Plangebietes ist als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind überwiegend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Ein Teilbereich der im FNP als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche wird für gewerbliche Zwecke festgesetzt. Auf Grund der geringen Fläche und der Zulässigkeit von Gewerbe in Gemischten Bauflächen geht die Stadt Nordhausen davon aus, dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wurde.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

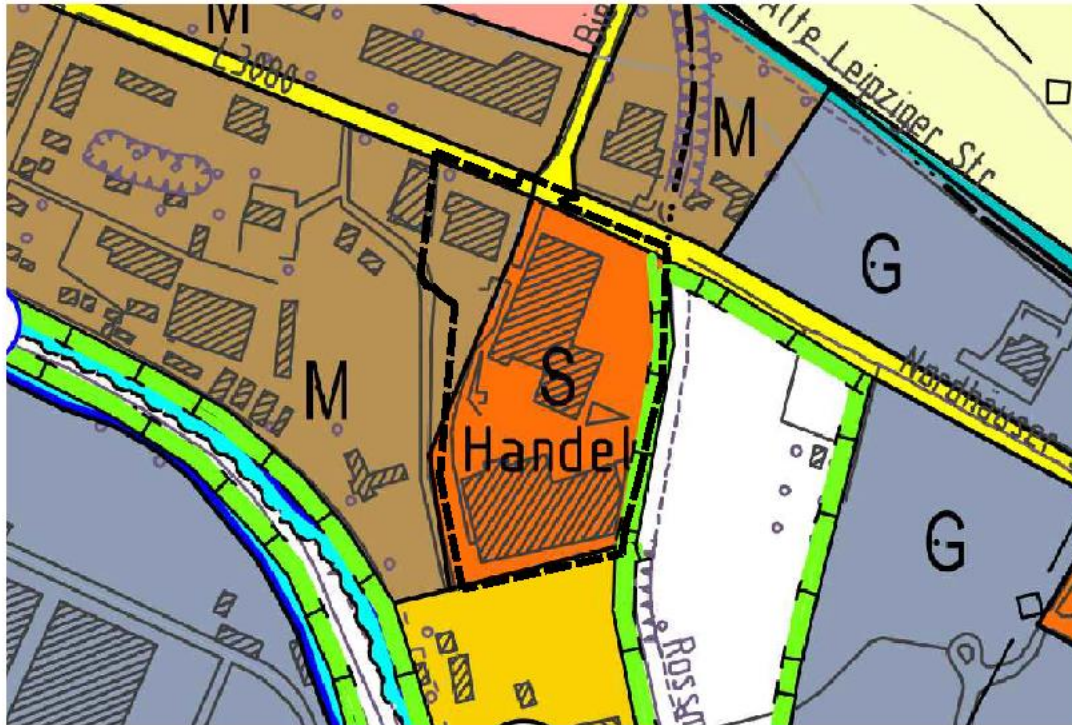


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, eigene Überarbeitung, o.M.

3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Bestehendes Planungsrecht: VEP Nr. 4 „Bei der untersten Ölmühle“ der Stadt Nordhausen

Die Fläche des Änderungsbereiches entspricht dem Geltungsbereich des seit 1993 rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Bei der untersten Ölmühle“ der Stadt Nordhausen.

In diesem sind folgende Nutzungen zulässig:

- Möbelmarkt
- Baumarkt
- Gartencenter mit Freigelände
- Büromöbel
- Kraftfahrzeug- und Zubehörhandel
- Reifenhandel

mit einer Gesamtverkaufsfläche von 11.500 m². Randsortimente müssen sich dabei auf 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Marktes begrenzen.

Der rechtsverbindliche VEP Nr. 4 setzt die Flächen des geplanten Geltungsbereichs als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum fest und definiert mit drei festgesetzten Baufenstern die überbaubaren Bereiche, wovon das westliche Baufenster lediglich als Vorhaltefläche zur Ansiedlung folgender Branchen geplant wurde:

- Autohaus
- Autozubehör
- Büromöbel
- Reifenhandel

Um die Ziele der Bebauungsplanänderung, den Möbelmitnahmemarkt baulich zu erweitern und die beiden übrigen angesiedelten Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zu sichern, umsetzen zu können, ist eine Überplanung des VEP Nr. 4 notwendig.

Die genehmigten Baukörper des Möbelmarktes und des Baumarktes überschreiten aktuell die Baugrenzen der einzelnen Baufenster. Die geplante Erweiterung des Möbelmitnahmemarktes würde noch weiter über die festgesetzte Baugrenze hinaustreten und zusätzlich die festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche überschreiten.

Die übrigen Festsetzungen, insbesondere zur Grünordnung und der Gestaltung der Stellplätze, werden an die Bestandssituation angepasst.

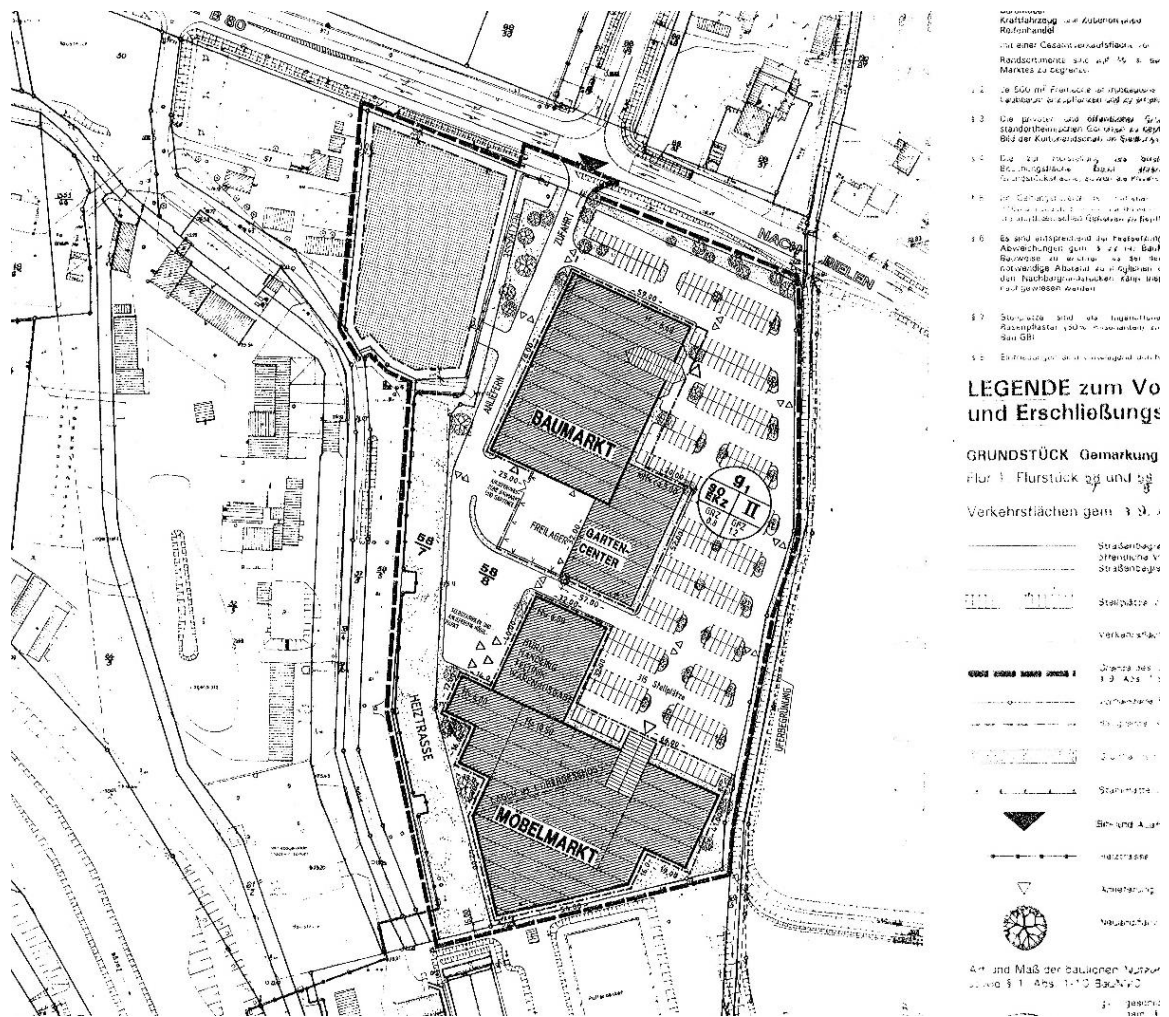


Abbildung 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 4 „Bei der untersten Ölmühle“, o.M.

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nordhausen

Für die Planung sind die Ziele der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Relevanz.

Diese Ziele sind in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Nordhausen von 2019 verankert.

Das Plangebiet ist dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zufolge als „Solitärer Sonderstandort“ definiert. Solitäre Sonderstandorte zeichnen sich durch eine Gesamtverkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten von mehr als 3.000 m² außerhalb einer Standortgemeinschaft aus. Sie übernehmen dabei eine lokale und teilweise

auch regionale Versorgungsbedeutung und ergänzen die Nordhäuser Zentren- und Angebotsstruktur, weshalb sie nicht im unmittelbaren Wettbewerb mit diesen stehen. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist trotzdem erforderlich.

Gemäß Ansiedlungsregel 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts darf der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche und nicht mehr als insgesamt 800 m² Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes betragen.¹

Die Kompatibilität des Vorhabens mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nordhausen ist gegeben, da durch die geplante Erweiterung des Möbelmarktes keine Umorientierung der Kernsortimente erfolgt. Durch eine tiefere Präsentation vorhandener Warengruppen, soll in erster Linie eine Erhöhung des Umsatzes pro Kunden erreicht werden. Eine Ergänzung der Sortimente des Möbelmarktes ist nicht geplant.

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird zwar geringfügig erhöht, der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche des Möbelmarktes liegt aber weiterhin bei weniger als 10% und unter einer Verkaufsfläche von 800 m². Somit ergibt sich auch, dass sowohl im Bestand als auch nach Erweiterung der Anteil an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bei über 90% liegt.

Auch der bestehende Baumarkt mit Gartencenter ist kompatibel mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nordhausen. Das Planungsrecht soll hier an die Bestandssituation angepasst werden, das Sortiment des Baumarktes wird dadurch nicht verändert. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes liegt auch hier bei weniger als 10% und unter einer Verkaufsfläche von 800 m².

4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Schaffung von Planungsrecht, für die Erweiterung eines Möbelmarktes, für den bereits Planungsrecht besteht, und die Anpassung des Planungsrechts für die genehmigte Überschreitung des Baufensters des Baumarktes, sowie die Aufhebung des „Vorhaltebereichs“ im Westen des Plangebietes, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Die Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen sind zu berücksichtigen.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Bebauung und Nutzung

Die geplante Erweiterung des Möbelmitnahmemarktes soll im Süden des Plangebietes an der Stelle des jetzigen Eingangs des Möbelmarktes auf einem Teil der Parkplatzfläche entstehen.

Es ist ein rechteckiger ca. 20x50m großer 1-geschossiger Anbau vorgesehen, der die Ausstellungs- und Verkaufsfläche des Möbelmarktes erweitern soll. Die Bruttogeschosßfläche des Anbaus beträgt somit insgesamt ca. 1.000 m².

Die Bestandsgebäude des Baumarktes mit Gartencenter und des Autoteilehandels sollen erhalten bleiben.

¹ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen, Dortmund; 03/19

5.2 Verkehrserschließung

Da der Anbau aus Platzgründen auf einer Teilfläche der Stellplatzanlage erfolgen muss, reduziert sich die Anzahl der Stellplätze in diesem Bereich.

Geplant ist, den Betriebshof/Anlieferungszone an Samstagen als Stellplatzfläche zur Verfügung zu stellen, da an Samstagen, welche die besucherstärksten Tage der Woche darstellen, keine Anlieferungen erfolgen. Der Betriebshof würde so eine Doppelnutzung erhalten und es müssten keine zusätzlichen Flächen für das Angebot der Stellplätze versiegelt werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll weiterhin über die Hallesche Straße und die vorhandene ringförmige Erschließungsstraße, die durch das Plangebiet führt, erfolgen.

5.3 Freiflächenplanung

Die vorhandenen Baumreihen und Alleen entlang des Baumarktes und der Halleschen Straße werden nicht beeinträchtigt.

Um die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes umzusetzen müssen jedoch insgesamt ca. drei Bäume gefällt werden. Für diese soll es Ersatzpflanzungen auf den Grundstücksflächen des Möbelmarktes geben. Die übrigen Bestandsbäume sollen durch Festsetzung nach § 9 (1) 25b BauGB erhalten werden.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Sonderstandort Einzelhandel Hallesche Straße - Roßmannsbach“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Möbelfachmarktes geschaffen werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkaufsflächengrößen des Möbel- und des Baumarktes wird die Art der baulichen Nutzung in diesen Bereichen weiterhin als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt (§ 11 (3) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 1 BauGB).

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes inklusive Gartencenter und Freigelände wird von 7.250 m² auf 7.600 m² erhöht, um das Planungsrecht an die Bestandssituation anzupassen.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Möbelmitnahmemarktes wird um die zusätzliche Verkaufsfläche der geplanten Erweiterung, von ca. 1.000 m² auf einer Etage, auf 4.200 m² Gesamtverkaufsfläche erhöht.

Des Weiteren werden für den Baumarkt und den Möbelmitnahmemarkt die im Einzelnen zulässigen Kernsortimente festgesetzt und die Randsortimente auf einen prozentualen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Dadurch wird einerseits das gewünschte Warenangebot gewährleistet, andererseits werden die Sortimente begrenzt, die die schützenswerten Standortlagen im Kerneinzugsgebiet der beiden Fachmärkte, d. h. in der Stadt Nordhausen, und auch im erweiterten Einzugsgebiet, gefährden könnten.

Das Kernsortiment des Baumarktes mit Gartencenter, welches den Großteil der Verkaufsflächen einnimmt, umfasst ausschließlich nicht-innenstadtrelevante bau- und gartenmarktspezifische Sortimente. Das Randsortiment beinhaltet innenstadtrelevante Sortimente, die aber inhaltlich und funktional mit einem Baumarkt und Gartencenter verknüpft sind und das Hauptsortiment abrunden. Aufgrund der Innenstadtrelevanz werden diese

Randsortimente für den Baumarkt inklusive Gartencenter und Freigelände auf 10%, d.h. ca. 760 m², der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Das Kernsortiment „Möbel“, das den Großteil der Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes einnimmt, umfasst ausschließlich nicht-innenstadtrelevante Sortimente. Das Randsortiment beinhaltet innenstadtrelevante Sortimente, die aber inhaltlich und funktional mit einem Möbelfachmarkt verknüpft sind und das Hauptsortiment abrunden. Aufgrund der Innenstadtrelevanz werden diese Randsortimente für den Möbelfachmarkt auf 10%, d.h. ca. 420 m², der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird auch die Zulässigkeit der Bestandssituation einer Kfz-Werkstatt mit angeschlossener Verkaufsfläche gewährleistet. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird dabei an den Bestand angepasst und beträgt somit 600 m². Des Weiteren wird das zulässige Verkaufssortiment auf nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Nordhausen beschränkt.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke.

Tankstellen sind nicht zulässig. Außerdem unzulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da das Plangebiet vorwiegend dem Einzelhandel und nicht dem Wohnen dienen soll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschoße und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf - ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl – wird im Bereich des Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt und orientiert sich somit am Bestand und an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Im Bereich der Sondergebiete 1 und 2 wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt, da die Grundstücke hier bereits diesen Versiegelungsgrad aufweisen. Die Festsetzung orientiert sich also am Bestand und es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Die Zahl der Vollgeschoße orientiert sich in den Sondergebieten 1 und 2 am Bestand und wird daher auf ein Vollgeschoß festgesetzt. Im Gewerbegebiet soll die Zahl der Vollgeschoße zwei betragen, um eine vielfältigere eventuelle Nachnutzung des Autoteilehandels zu gewährleisten.

Die jeweiligen festgesetzten Höhen orientieren sich ebenfalls an den Bestandsgebäuden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bebauung im Plangebiet ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die durch die Baugrenzen festgelegt werden.

Die überbaubaren Flächen verteilen sich über das gesamte Plangebiet und orientieren sich an der Bestandsbebauung. Das Baufenster des Gewerbegebietes befindet sich im Nordwesten des Plangebietes, das Baufenster des Sondergebietes 1 liegt in etwa mittig im Plangebiet und das Baufenster des Sondergebietes 2 liegt am südlichen Rand des Plangebietes. Die Größe des Baufensters im SO2 berücksichtigt zusätzlich die geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes.

6.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Plangebiet wird, in Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung mit großflächigen Gewerbe- sowie Einzelhandelsgebäuden und unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäudedimensionen für die jeweiligen Fachmärkte in den Sondergebieten, eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m in offener Bauweise zulässt.

6.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes soll weiterhin über die Hallesche Straße erfolgen.

Zur Steuerung der Zu- und Abfahrt zum Plangebiet wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich im Norden an der Halleschen Straße festgesetzt.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Im Rahmen der Neuaufstellung werden die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes planungsrechtlich dadurch gesichert, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der entsprechend gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig sind.

Im Gewerbegebiet werden nördlich und südlich des Baufensters Flächen für Stellplätze festgesetzt. Im SO1 sind die Stellplätze nördlich und östlich des Baufensters vorgesehen. Im SO2 sollen die geplanten 89 Stellplätze nördlich des Baufensters angesiedelt werden. Zusätzlich soll im SO2 an Samstagen der Anlieferungsbereich im Nordwesten des SO2 als Stellplatzflächen genutzt werden, da an Samstagen, welche die besucherstärksten Tage der Woche darstellen, keine Anlieferungen erfolgen. Somit würden an Samstagen 126 Stellplätze zur Verfügung stehen.

6.6 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung werden im Plangebiet gemäß § 9 (1) 15 und 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen getroffen. Sie sind im Verhältnis von 10:1 mit Bäumen zu begrünen, d.h. pro 10 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu pflanzen.

Dachbegrünung

Bei Neubau von Gebäuden oder Gebäudeteilen innerhalb der Sondergebiete im Plangebiet sind Flachdächer als Gründach anzulegen.

Dachbegrünungen tragen, durch die Verringerung des Aufheizens der Dachflächen und die positive Beeinflussung der Temperatur- und Feuchteverhältnisse, zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Zudem gibt Dachbegrünung Nahrung für Vögel und Insekten und verbessert die Lebensdauer von Dächern.

Anstelle der geforderten Dachbegrünung kann auch eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen installiert werden.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Um die Aufmerksamkeit von Fahrzeugführern nicht zu verringern, sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht nicht zulässig.

Sichtschutzmaßnahmen

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern und Lagerplätze in die Umgebung zu integrieren, sollen diese durch begrünte (Hecken, Rankpflanzen) Sichtschutzmaßnahmen vor Einblicken geschützt werden.

7 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Ob für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Sonderstandort Einzelhandel Hallesche Straße – Roßmannsbach“ eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ist für Änderungsvorhaben im § 9 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Da für die im Plangebiet ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe keine Umweltverträglichkeitsprüfungen durchgeführt worden sind, ist § 9 Abs. 2 UVPG maßgeblich. Demnach besteht für Änderungsvorhaben eine UVP-Pflicht, wenn

- das geänderte Vorhaben den Größen- oder Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 UVPG erstmals erreicht oder überschreitet oder
- einen in Anlage 1 angegebenen Prüfwert für die Vorprüfung erstmals oder erneut erreicht oder überschreitet und eine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.

Nach dem UVPG, Anlage 1, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.1 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 UVPG erforderlich.

Da die, durch die Änderung des Bebauungsplanes, geplante Gesamt-Bruttogeschossfläche des Möbelmarktes und des Baumarktes mit Gartencenter über dem Schwellenwert von 5.000 m² liegt, war im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zu prüfen, ob durch die Änderung erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Vorprüfung des Einzelfalles (Anlage 1 der Begründung) hat ergeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da die Flächen des Plangebietes bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen und für die geplante Erweiterung des Möbelmarktes keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden müssen.²

Daher kann für den Bebauungsplan Nr. 116 „Sonderstandort Einzelhandel Hallesche Straße – Roßmannsbach“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

² Vorprüfung des Einzelfalles, 03/21

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Durch die geplante geringfügige Erweiterung des Möbelmarktes sind keine Auswirkungen auf den Einzelhandel zu erwarten.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Umverlagerung oder Erhöhung des vorhandenen Verkehrsaufkommens. Somit ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auszugehen.

8.3 Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter

Durch die geplante bauliche Erweiterung erfolgen keine wesentlichen Änderungen, weshalb nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter auszugehen ist.

8.4 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Aufgrund des hohen bestehenden Versiegelungsgrades der zu überplanenden Fläche, kann eine Habitateignung für bedrohte und geschützte Tierarten im Bereich der Stellflächen des Möbelmarktes ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen beschränken sich daher auf die notwendig zu versetzenden Bäume im aktuellen Eingangsbereich des Möbelmarktes. Die artenschutzfachliche Begehung im November 2020 ergab, dass keine intakten Lebensräume von schützenswerten Lebewesen in oder an den Gehölzen nachgewiesen werden konnten. Somit besteht kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG bei der Fällung der Gehölze.³ Das mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen an der Bestandsfassade im Bereich der geplanten Erweiterungen soll unmittelbar (max. 1 Woche) vor Baubeginn untersucht werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

8.5 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Rechtskraft der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Sonderstandort Einzelhandel Hallesche Straße – Roßmannsbach“ treten die bisher rechtsverbindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Bei der untersten Ölmühle“ außer Kraft.

³ Protokoll zur Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände; Büro Götze Landschaftsarchitektur; Nordhausen; 11/20

9 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

9.1 Flächenbilanz

	Flächenaufgliederung	Absolut (m²)	In Prozent
1	Gewerbegebiet	4.916	12,3
2	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel	34.779	87,0
3	Straßenverkehrsfläche	288	0,7
	Gesamtes Plangebiet	39.983	100

9.2 Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Für die Stadt Nordhausen entstehen keine Investitionskosten (öffentliche Maßnahmen) und es sind keine zusätzlichen Unterhaltungskosten für den städtischen Haushalt zu erwarten.